



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement 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@altereo.fr](mailto:castel@altereo.fr)

## COMMUNE D'ARBANATS DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

| P.L.U DE LA COMMUNE D'ARBANATS<br>PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION |             |
|---|-------------|
| ARRETE LE   | APPROUVE LE |
|   |             |
| Signature et cachet de la Mairie                                    |             |

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>AVANT PROPOS .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Les P.L.U. d'Arbanats et Virelade .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. Le PLU : Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....   | 6         |
| 2.2. Documents d'urbanisme précédents .....  | 7         |
| <b>3. Le Rapport de Présentation .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>PARTIE 1: ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1. Présentation du territoire d'Arbanats et Virelade .....</b>  | <b>11</b> |
| 1.1. Site et situation .....   | 12        |
| 1.2. Situation administrative .....  | 14        |
| 1.3. Contexte Territorial .....  | 19        |
| 1.4. Synthèse .....  | 20        |
| <b>2. Données démographiques .....</b>   | <b>21</b> |
| 2.1. Évolution de la population .....  | 22        |
| 2.2. La structure par âge .....  | 26        |
| 2.3. La taille des ménages .....   | 27        |
| 2.4. Synthèse .....  | 27        |
| <b>3. Données générales sur les logements .....</b>  | <b>28</b> |
| 3.1. Les caractéristiques du parc de logement .....  | 29        |
| 3.2. Catégorie des logements .....   | 30        |
| 3.3. Taux d'occupation par résidence principale .....  | 31        |
| 3.4. Le nombre de permis de construire .....   | 31        |
| 3.5. Synthèse .....  | 36        |
| 3.6. Mécanisme de consommation des logements .....   | 37        |
| 3.7. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre ..... | 41        |
| <b>4. Analyse économique .....</b>   | <b>49</b> |
| 4.1. Données économiques .....   | 50        |
| 4.2. Les principales activités .....   | 53        |
| 4.3. Synthèse .....  | 62        |
| <b>5. Les équipements et services .....</b>  | <b>63</b> |
| 5.1. Les équipements administratifs et généraux, et les services .....                                       | 64        |
| 5.2. Les équipements scolaires .....   | 64        |
| 5.3. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels .....   | 68        |
| 5.4. La Vie Associative .....  | 68        |
| 5.5. Les équipements sanitaires, sociaux et de santé .....   | 69        |
| 5.6. Synthèse .....  | 70        |
| <b>6. Les infrastructures de déplacement .....</b>   | <b>71</b> |
| 6.1. Le réseau routier .....   | 72        |

|  |            |
|--|------------|
| 6.2. Les autres moyens de communication .....  | 76         |
| 6.3. Les cheminements doux et chemins piétonniers.....                               | 76         |
| 6.4. Le réseau de bus .....  | 76         |
| 6.5. Synthèse.....   | 76         |
| <b>7. La gestion de l'eau et des déchets .....</b>                                   | <b>77</b>  |
| 7.1. La gestion de l'eau .....   | 78         |
| 7.2. Sécurité incendie .....   | 78         |
| 7.3. L'assainissement .....  | 80         |
| 7.4. La Gestion des déchets .....  | 80         |
| 7.5. Synthèse.....   | 80         |
| <b>8. Synthèse et enjeux socio-économiques sur le territoire intercommunal .....</b> | <b>81</b>  |
| <b>PARTIE 2: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>                                | <b>83</b>  |
| <b>1. Caractéristiques Physiques .....</b>   | <b>84</b>  |
| 1.1. Topographie .....   | 85         |
| 1.2. Géologie et hydrogéologie.....  | 85         |
| 1.3. Pédologie .....   | 85         |
| 1.4. Hydrographie.....   | 87         |
| 1.5. Climatologie.....   | 90         |
| 1.6. Risques Majeurs .....   | 90         |
| 1.7. Servitudes d'utilité publiques.....   | 94         |
| 1.9. Synthèse : Caractéristiques Physique .....                                      | 97         |
| <b>2. Composantes et limites territoriales .....</b>                                 | <b>99</b>  |
| 2.1. Les entités paysagères.....   | 101        |
| 2.2. Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels .....                         | 103        |
| 2.3. Entrées de ville .....  | 103        |
| 2.4. Synthèse : Composantes et limites territoriales.....                            | 106        |
| <b>3. Les espaces à vocation naturelle et agricole .....</b>                         | <b>107</b> |
| 3.1. Les espaces agricoles.....  | 109        |
| 3.2. Espaces à vocation naturelle.....   | 112        |
| 3.4. Synthèse / Les espaces à vocation agricole et naturelle .....                   | 116        |
| <b>4. Les Espaces Construits.....</b>  | <b>117</b> |
| 4.1. Morphologie : les entités urbaines.....   | 119        |
| 4.2. Le centre-bourg .....   | 120        |
| 4.3. Les extensions.....   | 120        |
| 4.4. Les quartiers.....  | 120        |
| 4.5. Typologies architecturales .....  | 124        |
| 4.6. Architectures patrimoniales .....   | 126        |
| 4.7. Synthèse : Les espaces construits.....  | 129        |
| <b>5. Atouts et contraintes du territoire .....</b>                                  | <b>130</b> |
| <b>PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....</b>         | <b>133</b> |
| <b>1. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</b>   | <b>134</b> |

|   |            |
|---|------------|
| 1.1. Justification du PADD.....   | 135        |
| 1.2. Justification des Orientations d'Aménagement.....  | 137        |
| <b>2. Traduction Réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .</b>   | <b>142</b> |
| Orientation 1 : Un développement urbain maîtrisé confortant le bourg d'Arbanats tout en préservant et renforçant son identité ..... | 143        |
| Orientation 2 : Une organisation et une amélioration des circulations .....   | 145        |
| Orientation 3 : Un confortement de l'activité économique et de la vie locale.....   | 146        |
| Orientation 4 : Un maintien et un développement des activités agricoles.....  | 147        |
| Orientation 5 : Une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages .   | 148        |
| <b>PARTIE 4 : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU (ZONAGE ET REGLEMENT) .....</b>  | <b>151</b> |
| <b>1. Justification du Zonage et du Règlement.....</b>  | <b>152</b> |
| 1.1. Les Zones Urbaines « U ».....  | 153        |
| 1.2. Les Zones A Urbaniser « AU » .....   | 166        |
| 1.3. Les Zones Naturelles « N » .....   | 174        |
| 1.4. Les Zones Agricoles « A » .....  | 178        |
| 1.5. Récapitulatif des superficies des Zones .....  | 182        |
| 1.6. Potentiel constructible et estimation des constructions .....  | 183        |
| <b>2. Justification des servitudes d'Urbanisme particulières .....</b>  | <b>185</b> |
| 2.1. Justification des Emplacements Réservés .....  | 186        |
| 2.2. Justification des Eléments du Patrimoine à Préserver .....   | 187        |
| 2.3. Justification des Espaces Boisés Classés .....   | 188        |
| 2.4 Justification de l'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination  | 190        |
| <b>PARTIE 5 : INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>192</b> |
| 1. L'impact du projet sur la biodiversité et la qualité du milieu naturel .....   | 193        |
| 2. L'impact du projet sur le paysage et le patrimoine .....   | 196        |
| 3. L'impact du projet sur les risques de pollutions .....   | 197        |
| 4. L'impact du projet sur les ressources naturelles et les énergies.....  | 200        |
| 5. La prise en compte et l'adaptation au regard des risques et nuisances .....  | 202        |
| 6. L'impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement.....  | 203        |



# AVANT PROPOS

---

# **1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
3. *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

**Outil d'aménagement**, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

**Document juridique opposable au tiers**, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



## 2. LES P.L.U. D'ARBANATS ET VIRELADE

## 2.1. LE PLU : MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

## 2.2. DOCUMENTS D'URBANISME PRECEDENTS

---

Par délibération en Conseil Municipal en date du 22 Mars 2005, la commune de Virelade a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en Conseil Municipal en date du 21 Mai 2007, la commune d'Arbanats a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration d'un PLU est rendue nécessaire en raison de l'absence de document d'urbanisme sur chaque commune. En effet, la commune était soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et à l'application des articles R.111-2 à R.111-24.

D'après l'article R.111-1. du Code de l'Urbanisme, « *les dispositions des articles R.111-3., R.111-5. à R.111-14., R.111-16. à R.111-20. et R.111-22. à R.111-24. ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.* »

Les objectifs poursuivis de **la commune d'Arbanats** sont les suivants :

- Garder la maîtrise de l'urbanisation afin de conserver le caractère rural,
- Etre vigilant face aux promoteurs
- Réguler le flux d'arrivée de nouvelle population pour permettre une meilleure adéquation avec les infrastructures et équipements de la commune,
- Fixer les terrains constructibles à 1500m<sup>2</sup> dans les zones qui le permettent,
- Favoriser les espaces verts, aménager aire de jeux et parcours de santé,
- Préserver les espaces boisés,
- Réhabiliter le site du Pontet.

Les objectifs poursuivis de **la commune de Virelade** sont les suivants :

- Rester une commune rurale, viticole et forestière, avec une évolution démographique modérée,
- Renforcer le lien structurel entre les quartiers, éviter l'urbanisation anarchique, privilégier les berges de la Barbouse pour conserver un espace naturel au milieu du village à la fois paysager et touristique.
- Favoriser le développement de logement individuel avec étage (7m maximum) avec une superficie minimum de terrain de 1000 m<sup>2</sup>, (dans la mesure où cela est justifié par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée), en matériaux traditionnels locaux,
- Création d'une résidence pour personnes âgées,
- Création d'une zone artisanale entre la RD1113 (ex RN 113) et la voie ferrée, de l'ancienne auberge vers Arbanats.
- Conserver hors future partie urbanisée, toute la zone qui est classée en AOC.
- Eviter les mitages et combler les vides qui existent, de façon à permettre à tous les habitants de la commune de profiter des mêmes services.
- Terminer l'assainissement collectif.
- Privilégier les commerces le long de la RD 1113 ( ex RN 113). (en veillant à prévoir tous les aménagements nécessaires à leur bon fonctionnement et à la sécurité des usagers, en particulier sur l'organisation des accès et du stationnement),
- Sauvegarder : le château Moron, le lavoir, tous les ponts de la Barbouse, les anciennes tuileries et les puits.
- Analyser le sol pour connaître les zones à risques (problèmes d'effondrements localisés d'origine inconnue),
- Etudier la possibilité d'étendre les chemins de randonnée.

### 3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

1. le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
2. le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
3. le règlement.
4. les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les réseaux publics,
  - les servitudes,
  - les emplacements réservés,

**Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :**

*« 1 – Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;*

*2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;*

*3 – Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.*

*4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».*

**Les objectifs de ce rapport** sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.



# PARTIE 1: ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

---



# 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ARBANATS ET VIRELADE

## 1.1. SITE ET SITUATION

### 1.1.1 Site géographique

Arbanats et Virelade se situent dans le département de la Gironde au Sud de Bordeaux, dans la région Aquitaine.

Le secteur d'étude est caractérisé par un relief à pente douce.

Le paysage se décompose en trois rubans parallèles à la Garonne :

- Les Landes, zone de carrières dans l'intérieur des terres, avec un relief peu marqué ;
- La zone urbanisée le long de la RD1113 en direction de la Garonne ;
- La zone inondable des bords de Garonne.

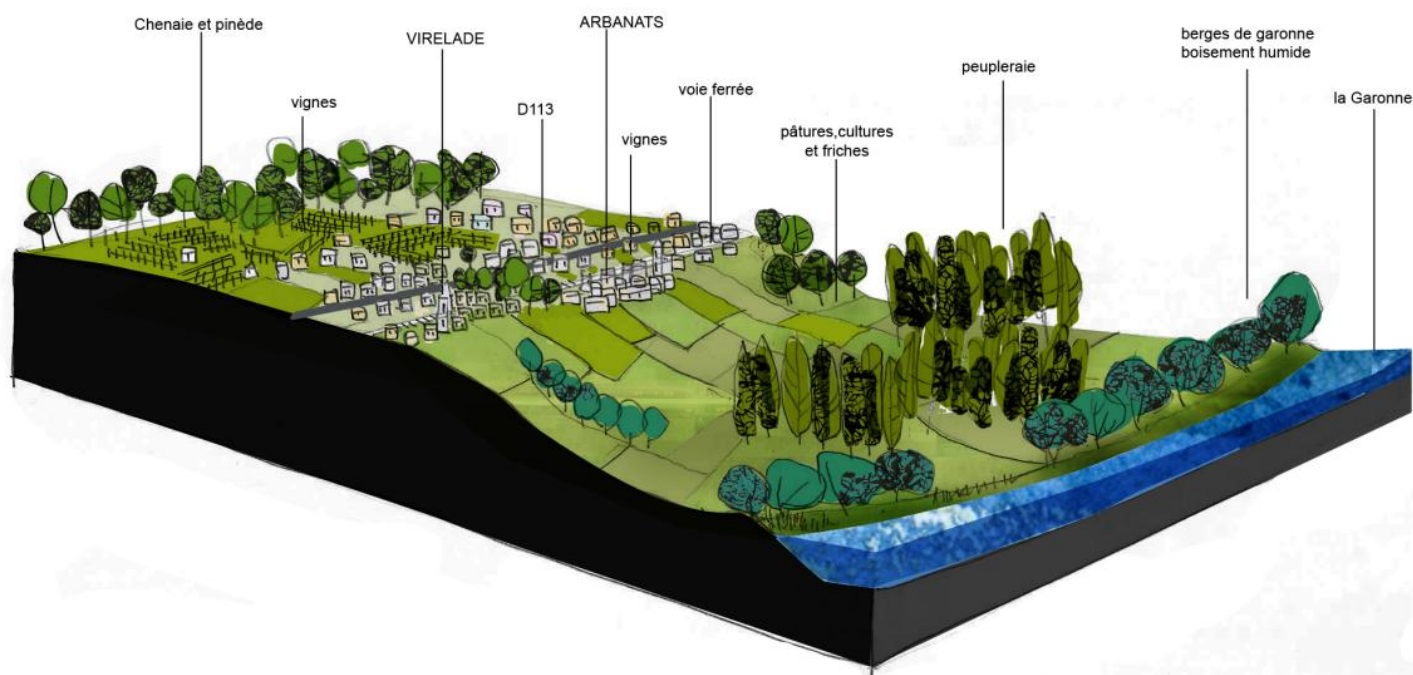


Figure 1 : Site géographique d'Arbanats et Virelade

### 1.1.2. Situation administrative et géographique

Les communes d'Arbanats et Virelade bénéficient d'une situation privilégiée, située au Sud de Bordeaux dans le département de la Gironde, à 30 km de Bordeaux dont elle subit l'influence directe, 20 km de Langon. Depuis quelques années, elles subissent une pression foncière exponentielle.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- au Nord-Ouest : Portets
- au Sud-Est : Podensac
- au Sud : Illats
- au Sud-Ouest : ST Michel-de-Rieuffret
- au Nord : Lestiac-sur-Garonne et Paillet

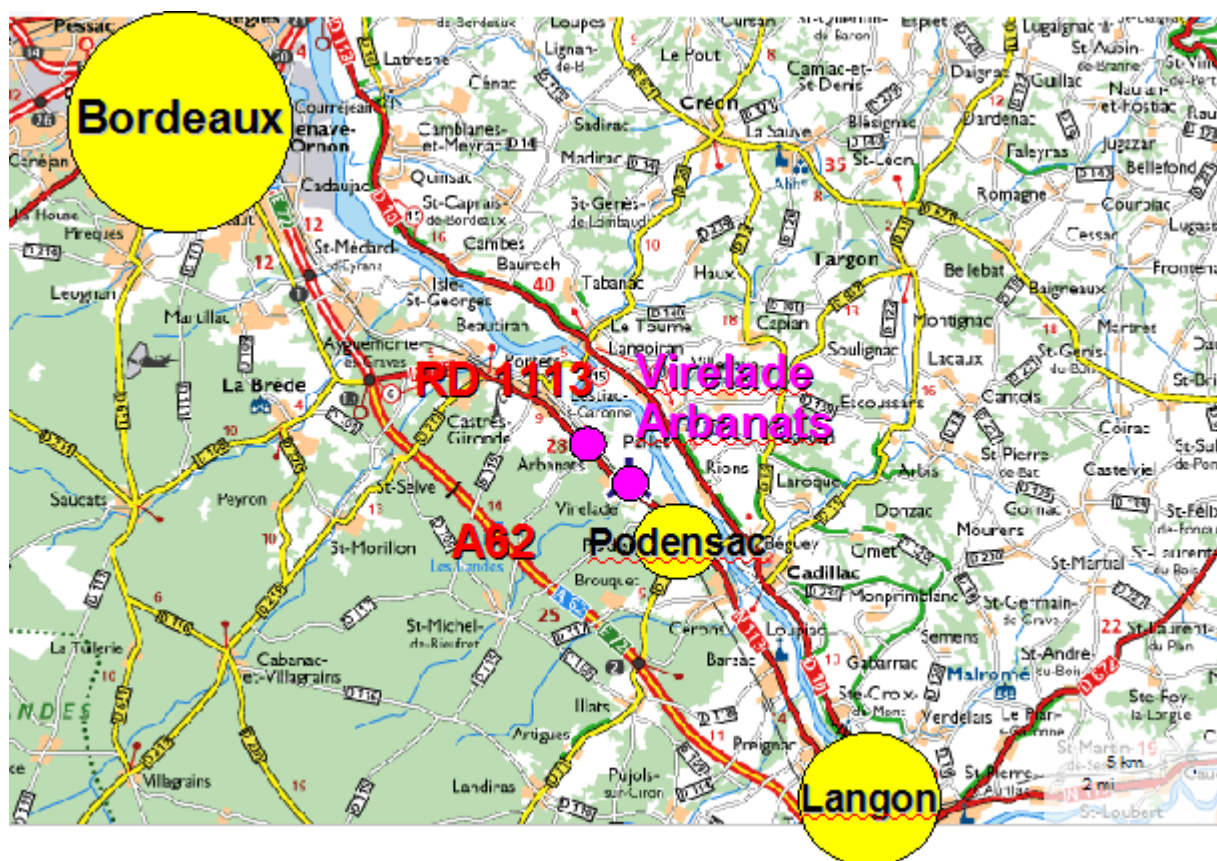


Figure 2 : Situation géographique et administrative des deux communes

Le territoire est marqué par un axe majeur de circulation, déterminant pour le développement démographique de la commune : la RD1113.

### 1.1.3 Superficie

La superficie moyenne des communes au niveau national est de 1500 hectares. **La superficie d'Arbanats est de 760 hectares**, et 1340 hectares pour Virelade.

## 1.2. SITUATION ADMINISTRATIVE

Les communes d'Arbanats et Virelade font parties de la Communauté de Communes du canton de Podensac, mais elles font parties aussi d'un autre territoire de projet : le Pays des Rives de Garonne, qui a adopté sa charte en 2005.

### 1.2.1 La Communauté de Communes du Canton de Podensac

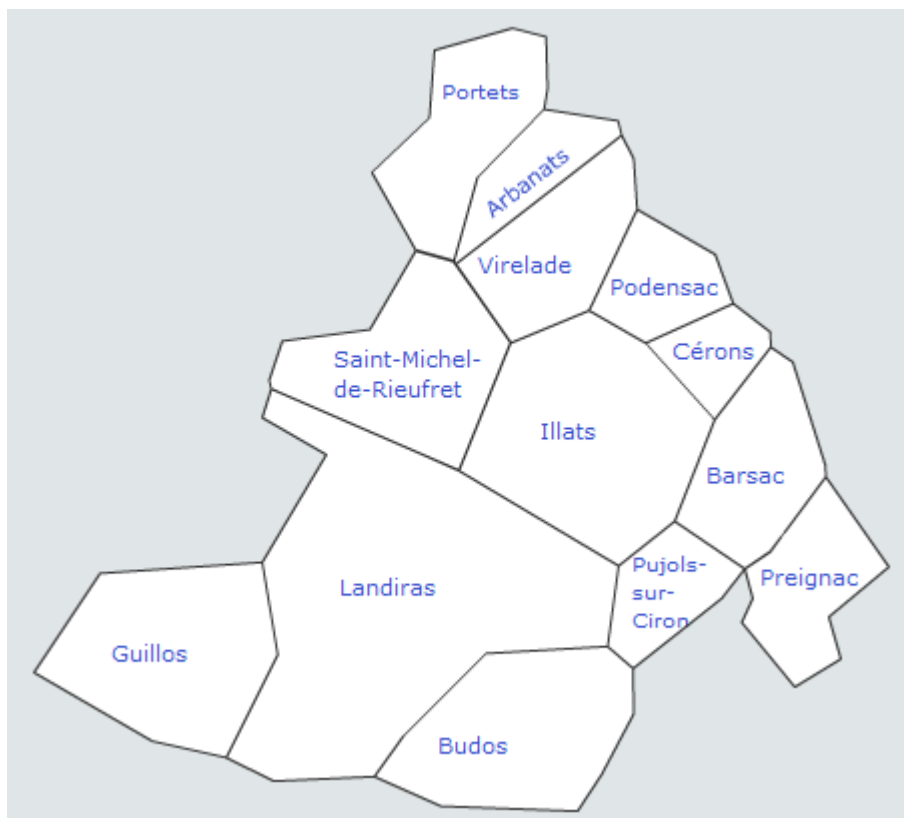


Figure 3 : Communauté de Communes du Canton de Podensac (Source : Site internet de la Communauté de Communes)

La Communauté de Communes du canton de Podensac a été créée le 1<sup>er</sup> Janvier 2004. Elle est composée de treize communes : Portets, **Arbanats**, Virelade, Podensac, Cérons, Barsac, Preignac, St Michel de Rieuffret, Illats, Pujols-sur-Ciron, Guillos, Landiras et Budos. Elle compte un peu plus de 18000 habitants en 1999.

Elle met en œuvre des compétences transférées par les communes membres. Ce transfert s'est fait librement et dans la concertation.

Ont été transmises essentiellement des activités que les communes n'exerçaient pas auparavant, ou qu'il était plus efficace de gérer à l'échelle intercommunale (par exemple : les chemins de randonnées, ce qui permet un entretien de l'ensemble au même moment).

Les communes ont conservé des activités pour lesquelles la proximité avec la population et les équipements est nécessaire (écoles, accueil périscolaire, équipements sportifs, ...)

La Communauté de Communes du canton de Podensac s'est dotée de six compétences propres et chaque commission est en charge d'une de ces compétences.

## **- Aménagement de l'espace**

- Schéma de cohérence territoriale et de schéma de secteur à l'échelle de la Communauté de communes
- Création de Zones d'Aménagement Concerté à vocation économique ou que la Communauté de communes destine à recevoir des aménagements et équipements publics dans ses domaines de compétences.
- Toutes études et réalisations nécessaires aux opérations d'aménagement de l'espace : élaboration de tout document de prévision et d'orientation mettant en valeur la qualité du paysage et permettant une vision prospective de développement du territoire.
- Entretien des chemins de randonnées inscrits au Plan départemental : fauchage et élagage.
- Affluents de la Garonne : Réalisation d'études et d'animations pour l'aménagement, la protection et la valorisation, Entretien, réparation, valorisation des ouvrages hydrauliques, en partenariat avec les propriétaires, Nettoyage du lit en conciliant protection, utilisation, usage et valorisation, Mise en place de petits équipements tel que signalisation, signalétique pour améliorer l'usage et la sécurité, Mise en place d'un outil de gestion intégré sur le bassin versant du Ciron
- Adhésion à un Pays.
- Etude et réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage dans le respect du Schéma Départemental.

## **- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté**

- Etude, création, aménagement, gestion des zones d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, touristiques et de loisirs : Zone d'activités économiques du Pays de Podensac, Zones à créer desservies par des routes départementales
- Actions de développement économique dans le cadre de la création d'une pépinière d'entreprises.
- Tourisme : promotion et soutien de l'offre et des produits touristiques.

## **- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux**

- Assainissement : Inventaire et contrôle de l'état de l'assainissement individuel, Etude comparative des Assainissements Collectifs communaux existants dans l'optique d'une harmonisation communautaire.
- Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés.

## **- Politique du logement et du cadre de vie**

- Actions en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse : Elaboration des contrats « Enfance » et « Temps Libre » ainsi que tout autre contrat de même nature qui s'y substituerait, et mise en œuvre des actions intercommunales contenues dans ces contrats. Il est précisé que les Centres de Loisirs Sans Hébergement sont de compétence communautaire, les Accueils Péri Scolaires restant de la compétence des communes.
- L'animation sportive dans les écoles primaires
- Coordonner, favoriser et promouvoir toutes actions et initiatives destinées à faciliter l'insertion sociale et professionnelle des publics les plus défavorisés, et en priorité ceux de la tranche des 16 – 25 ans.
- Actions en faveur des personnes âgées : portage des repas à domicile.
- Etude de faisabilité pour la création de Résidences pour Personnes Agées.
- Prévention de la délinquance : Création d'un Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

## **- Création, aménagement et entretien de la voirie**

- Création, Aménagement et Entretien de la voirie communale revêtue et des chemins ruraux revêtus listés en annexe aux présents statuts.
- Mise en place d'équipements de signalisation routière horizontale et verticale liée aux travaux neufs sur la voirie déléguée.
- Entretien de l'Eclairage public : changement des ampoules, des fusibles, des cellules et des matériels consommables.

## **- Actions culturelles, sportives et éducatives**

- Soutien aux associations, aux projets, aux manifestations culturelles et sportives intéressant au moins 3 communes. Le soutien, sous forme de subvention ou d'accompagnement matériel sera voté par le Conseil communautaire. Ce soutien prendra également la forme de l'intervention d'un animateur.
- Développement de l'accès aux nouvelles techniques d'information et de communication.
- Actions en faveur de la lecture publique.
- Acquisition de matériel pédagogique, éducatif, psychologique pour les actions pouvant être développées dans la moitié au moins des écoles du territoire de la Communauté de communes.



## 1.2.2 Le Pays des Rives de Garonne



Figure 4 : Le périmètre du Pays Rives de Garonne (Source : Charte du Pays des Rives de Garonne)

Le Pays des Rives de Garonne est composé des Communautés de Communes du Canton de Podensac, des Coteaux Macariens, du Pays d'Auros et du Pays de Langon. Il se situe au Sud-Est du département de la Gironde et rassemble environ 49 400 habitants et 54 communes. Il se structure autour de la Sous-Préfecture de Langon.

A la fin de l'année 2005, les quatre communautés de communes ont délibéré de manière concordante pour créer le Syndicat Mixte des Rives de Garonne, structure porteuse du Pays.

La Charte a été approuvée par les quatre communautés de communes en Janvier et Février 2007.

Le Pays des Rives de Garonne est un territoire qui se trouve pris dans un double dynamisme émanant d'un pôle principal : l'agglomération bordelaise et d'un pôle secondaire : Langon. Ce territoire relais gagnera à structurer son développement pour ne pas devenir une couronne supplémentaire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

La Charte met en exergue la volonté de faire du Pays des Rives de Garonne :

- un territoire au développement harmonieux et maîtrisé
- un territoire solidaire au service des Hommes
- un territoire basé sur une participation citoyenne

En 2001, le Pays a mis en place une Charte de développement ainsi que différents axes d'action :

- reconnaître et préserver l'espace
- adapter et maîtriser l'espace habité
- organiser et qualifier l'espace économique



| AXE 1. UN TERRITOIRE AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAITRISE  |  | AXE 2. UN TERRITOIRE SOLIDAIRE AU SERVICE DES HOMMES  |   | AXE 3. UN TERRITOIRE BASE SUR UNE PARTICIPATION CITOYENNE   |  |
|---|--|---|---|---|--|
| <b>Orientation 1</b><br>Des savoirs faire et des ressources au service du développement économique et de l'emploi.  | <b>Orientation 2</b><br>Vers une maîtrise de la pression foncière et de ses effets.  | <b>Orientation 1</b><br>Développer, améliorer, mutualiser et coordonner les services à la population.   | <b>Orientation 2</b> Favoriser l'épanouissement de tous à travers la culture, le sport et le patrimoine.  | <b>Orientation 1</b><br>Participation citoyenne.  | <b>Orientation 2</b> Développer l'écocitoyenneté (famille, entreprises, collectivités).                          |
| <b>Enjeu 1</b><br>Structurer et soutenir la dynamique économique.<br><b>Enjeu 2</b><br>Soutenir l'agriculture, et ses différentes filières dont la viticulture, et la sylviculture.<br><b>Enjeu 3</b><br>Développer l'attractivité touristique du Pays.<br><b>Enjeu 4</b><br>Accompagner et maintenir l'activité artisanale et commerciale.<br><b>Enjeu 5:</b><br>Promouvoir des filières spécifiques de développement. | <b>Enjeu 1</b><br>Accompagner le développement rural et urbain pour préserver le cadre de vie.<br><b>Enjeu 2</b><br>Construire une politique globale du logement et de l'accueil.<br><b>Enjeu 3</b><br>Préserver le cadre de vie et l'environnement. | <b>Enjeu 1</b><br>Développer du lien social.<br><b>Enjeu 2</b><br>Mettre en œuvre des services dédiés à l'Enfance et à la Jeunesse adaptés aux mutations démographiques et sociales.<br><b>Enjeu 3</b><br>Renforcer l'accès à l'orientation, la formation et l'adaptation des ressources humaines.<br><b>Enjeu 4</b><br>Favoriser la mobilité de la population.<br><b>Enjeu 5</b><br>Développer et adapter les services pour garantir la qualité de vie des personnes âgées.<br><b>Enjeu 6</b><br>Améliorer les conditions de vie des personnes handicapées.<br><b>Enjeu 7</b><br>Soutenir l'offre des services de santé. | <b>Enjeu 1</b><br>Mettre en œuvre un projet éducatif de territoire.<br><b>Enjeu 2</b><br>Soutenir le tissu associatif.<br><b>Enjeu 3</b><br>Développer et soutenir les pratiques sportives.<br><b>Enjeu 4</b><br>Développer et soutenir l'action culturelle.<br><b>Enjeu 5</b><br>Réintroduire dans la vie quotidienne le patrimoine de Pays. | <b>Enjeu 1</b><br>Affirmer le rôle du conseil de développement.<br><b>Enjeu 2</b><br>Favoriser l'intervention citoyenne par la consultation, la concertation et le référendum d'initiative locale.<br><b>Enjeu 3</b><br>Améliorer l'information et la communication institutionnelle et locale. | <b>Enjeu 1</b><br>Développer l'éducation à l'environnement.<br><b>Enjeu 2</b><br>Informar, former, sensibiliser. |

Figure 5 : Axes stratégiques de développement 2007-2017 (Source : Charte Pays des Rives de Garonne)

### 1.2.3 Le Plan Local de l'Habitat

Le terme PLH n'est pas le plus correct, car le Pays des Landes de Gascogne n'est pas une EPCI. Le Pays réfléchit sur un « *Schéma global de réflexion en matière d'habitat et d'urbanisme* ».

Le Pays s'oriente donc vers une étude générale sur l'habitat sur le périmètre du Pays avec une déclinaison par Communauté de Communes ou par Groupement de Communauté de Communes qui serait des Programmes Locaux de l'Habitat.

Cette réflexion est actuellement en cours d'élaboration.

## 1.3. CONTEXTE TERRITORIAL

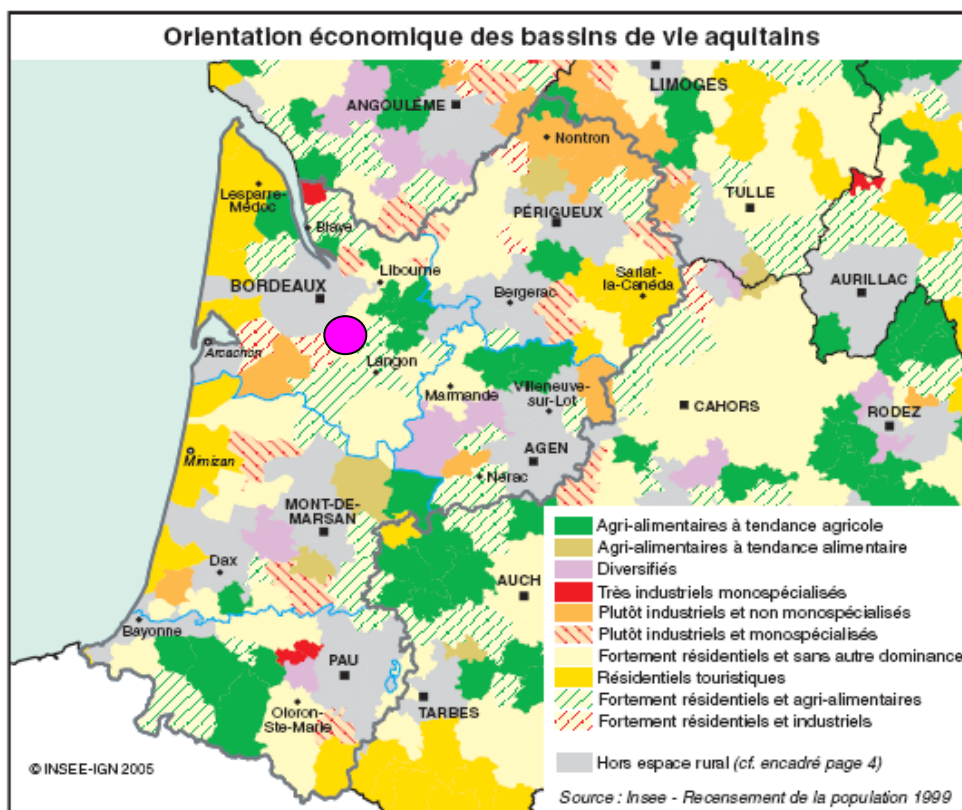


Figure 6 : Orientations économiques des bassins de vie aquitains

Les communes d'**Arbanats** et Virelade sont directement influencées par l'agglomération bordelaise et Langon. En effet, cette carte présente les orientations économiques des bassins de vie aquitain et met en avant les spécificités de la région de Bordeaux et Langon et de son territoire environnant : il est à noter que les communes ont une vocation plutôt résidentielle et agricole.



## 1.4. SYNTHESE

---

Les communes d'Arbanats et Virelade se situent à 5 km de Podensac, 20 km de Langon et 30 km de Bordeaux.

Le territoire d'étude est fortement dépendant des pôles d'emplois et de services tels que Podensac, Langon et est de plus en plus influencé par la pression exercée par l'agglomération de Bordeaux.

Le territoire fait partie intégrante d'entités supra-communales à considérer. En effet, le Pays des Rives de Garonne et la Communauté de Communes du Canton de Podensac ont émis des orientations de développement à appliquer sur les communes d'Arbanats et de Virelade.

## 2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique des communes d'Arbanats et Virelade est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE et sur les données communales.

La commune d'Arbanats compte 1010 habitants en 2008, pour Virelade c'est 896.

## 2.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION

|             | <i>Population sans doubles comptes</i> | <i>Variation absolue de la population</i> |
|-------------|--|---|
| <b>1962</b> | <b>1089</b>                            |   |
| 1962-1968   |  | + 11                                      |
| <b>1968</b> | <b>1100</b>                            |   |
| 1968-1975   |  | + 102                                     |
| <b>1975</b> | <b>1202</b>                            |   |
| 1975-1982   |  | + 127                                     |
| <b>1982</b> | <b>1329</b>                            |   |
| 1982-1990   |  | + 162                                     |
| <b>1990</b> | <b>1491</b>                            |   |
| 1990-1999   |  | + 79                                      |
| <b>1999</b> | <b>1570</b>                            |   |
| 1999-2008   |  | + 336                                     |
| <b>2008</b> | <b>1906</b>                            |   |

Figure 7 : Evolution de la population pour Virelade et Arbanats entre 1962 et 2008

Entre 1968 et 2008, la population des deux communes est passée de 1100 à 1906 habitants, soit une population qui a connu une hausse de 806 habitants. La population n'a cessé d'augmenter, elle n'a jamais connu de baisse.

On note, en outre, le très fort dynamisme entre 1999 et aujourd'hui, où l'augmentation de la population a été la plus forte.

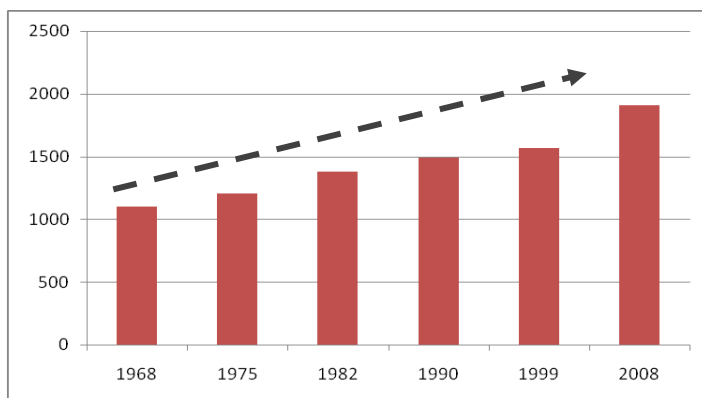


Figure 8 : Evolution de la population d'Arbanats et Virelade entre 1962 et 2007

### 2.1.1.Évolution comparée de la population sur les deux communes

L'évolution démographique des deux communes a été vécue à peu près de la même façon.

En effet, Arbanats et Virelade ont vu leur population augmenter depuis 1962. On note juste que depuis les dernières années, que l'évolution positive s'accélère. Ces deux communes sont pourvues d'école, de services, et accessibles, ce qui en fait leur **attractivité**.

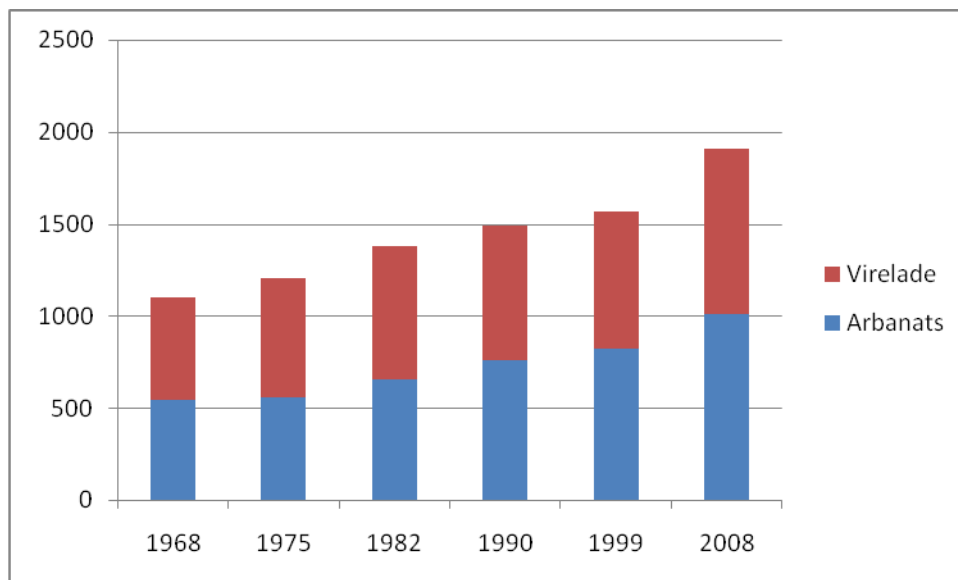


Figure 9 : Evolution comparée de la population d'Arbanats et Virelade entre 1968 et 2007

|           | Arbanats                        | Virelade |
|-----------|---------------------------------|----------|
|           | Taux de variation annuelle en % |          |
| 1962-1968 | 1,91                            | -0,21    |
| 1968-1975 | 0,39                            | 2,1      |
| 1975-1982 | 2,29                            | 1,69     |
| 1982-1990 | 1,88                            | 0,12     |
| 1990-1999 | 0,9                             | 0,22     |
| 1999-2008 | 2,33                            | 2,05     |

Figure 10 : Taux de variation annuelle d'Arbanats et Virelade entre 1962 et 2007

Parmi les deux communes étudiées, **Arbanats est la plus peuplée, avec 996 habitants en 2007**. Virelade en compte environ 900 à la même date.

Si on étudie les taux de variation annuelle, on observe qu'ils sont tous très positifs, excepté entre 1962 et 1968 pour la commune de Virelade avec  $-0.21\%$ .

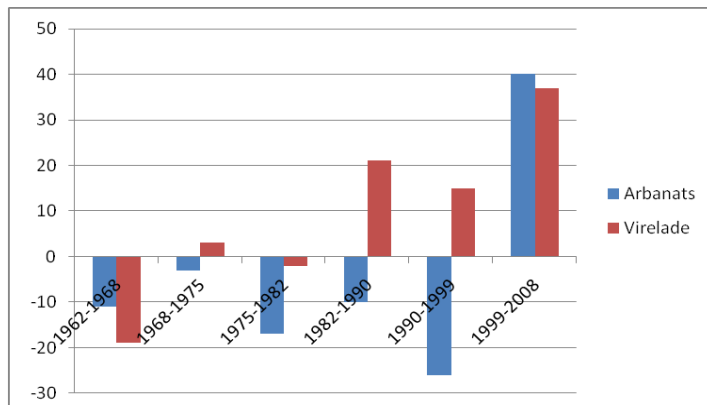
La localisation des deux communes explique certainement l'augmentation importante de la population.

Il faut aussi préciser qu'il y a une étroite corrélation entre la construction de logements neufs et le gain de population. Ainsi, ce sont les communes de qui ont délivré le plus de permis de construire qui connaissent un taux de variation positif.

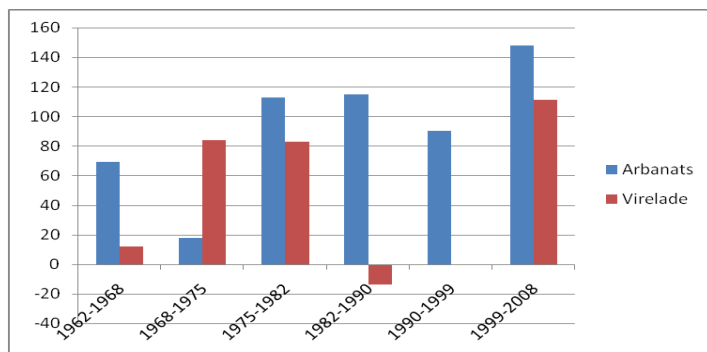
## 2.1.2. Analyse de l'évolution démographique

Des évolutions de population liées essentiellement à la composante migratoire.

| SOLDE NATUREL | Arbanats | Virelade |
|---------------|----------|----------|
| 1962-68       | - 11     | - 19     |
| 1968-75       | - 3      | 3        |
| 1975-82       | - 17     | - 2      |
| 1982-90       | - 10     | 21       |
| 1990-99       | - 26     | 15       |
| 1999-08       | 40       | 37       |



| SOLDE MIGRATOIRE | Arbanats | Virelade |
|------------------|----------|----------|
| 1962-68          | 69       | 12       |
| 1968-75          | 18       | 84       |
| 1975-82          | 113      | 83       |
| 1982-90          | 115      | - 14     |
| 1990-99          | 90       | 0        |
| 1999-08          | 148      | 111      |



|                    | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Solde naturel %    | -0.4      | -0.1      | -0.4      | -0.2      | -0.4      | 0,5       |
| Solde migratoire % | 2.3       | 0.5       | 2.7       | 2.1       | 1.3       | 1,8       |
| Variation totale % | 1.9       | 0.4       | 2.3       | 1.9       | 0.9       | 2,3       |

Figure 11 : Soldes naturel et migratoire – Commune d'Arbanats

|                    | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2008 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Solde naturel %    | -0.6      | 0.1       | 0         | 0.4       | 0,2       | 2,0       |
| Solde migratoire % | 0.4       | 2.0       | 1.7       | -0.2      | 0         | 1,5       |
| Variation totale % | -0.2      | 2.1       | 1.7       | 0.1       | 0,2       | 0.5       |

Figure 12 : Soldes naturel et migratoire – Commune de Virelade

Concernant l'évolution globale du solde naturel des deux communes, il n'est positif qu'à partir de 1999 pour Arbanats, et dès 1982 pour Virelade.

En ce qui concerne le solde migratoire, il a toujours été positif pour les deux communes, sauf entre 1982 et 1990 pour Arbanats.

On peut donc dire que l'augmentation de population est issue de ce solde migratoire.

De plus, la croissance de l'aire urbaine de Bordeaux et le phénomène de périurbanisation a provoqué des migrations dans les espaces éloignés des grands centres urbains. Les migrations des retraités mais aussi des personnes actives vers le grand Sud-Ouest sont une des raisons de ces importantes évolutions démographiques. L'Aquitaine est une des régions françaises les plus dynamiques.

Il est important de noter l'importance de l'apport migratoire sur ces communes. En effet, l'apport naturel joue peu. La région est caractérisée par une structure vieillie de la population et une fécondité basse.

### 2.1.3. Une population inégalement répartie sur les deux communes

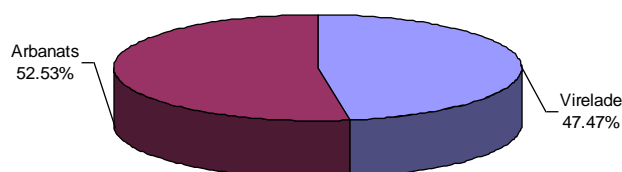


Figure 11 : Répartition de la population sur le territoire des deux communes

|  | Densité de population en 1999<br>(hab/km2) |
|--|--|
| Virelade                                     | 67   |
| Arbanats                                     | 133  |
| Densité moyenne des 2 Communes               | 100  |
| Communauté de communes du canton de Podensac | 67   |
| Département de la Gironde                    | 129  |
| France                                       | 108  |

Figure 12 : Densité communale en 2008

La commune de Virelade est faiblement peuplée par rapport à sa voisine Arbanats. En effet, la commune d'Arbanats est dans la moyenne française, et bien au-delà de son canton. Tandis que Virelade est bien en deçà de la moyenne cantonale et bien loin de la moyenne française, voire départementale.



## 2.2. LA STRUCTURE PAR AGE

Entre 1990 et 1999, on assiste à une modification de la structure par âge de la population, un léger vieillissement de la population.

La part des 40-59 ans a largement augmentée de 1990 à 1999, une légère baisse des 0-19 ans.

|           | 1999 | 2007 |
|-----------|------|------|
| 0-14 ans  | 292  | 421  |
| 15-29 ans | 270  | 269  |
| 30-59 ans | 671  | 842  |
| 60-74 ans | 215  | 201  |
| + 75 ans  | 120  | 122  |

Figure 13 : Structure par âge 1990 et 1999 pour Arbanats et Virelade (Source : INSEE)

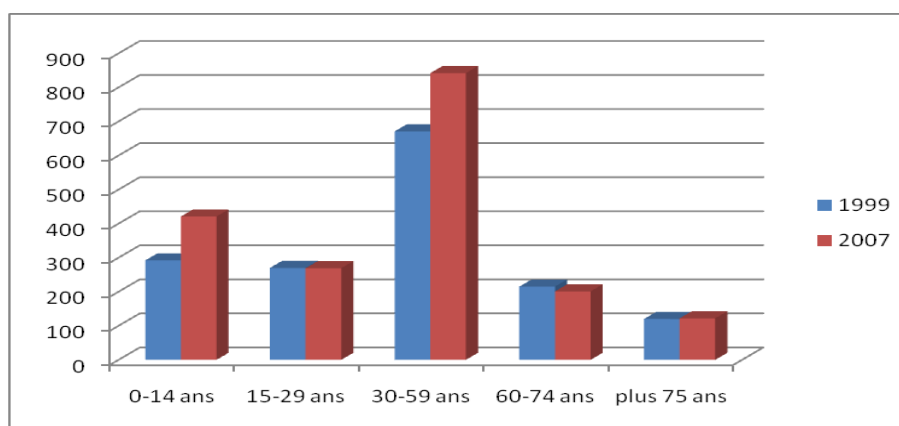


Figure 14 : Evolution de la structure par âge des deux communes (Source : INSEE)

|      | Indice de jeunesse de Virelade | Indice de jeunesse d'Arbanats | Indice de jeunesse du canton de Podensac | Indice de jeunesse du département de la Gironde |
|------|--------------------------------|-------------------------------|--|---|
| 2008 | 1,48                           | 1,78                          | 1,07                                     | 1,04  |
| 1999 | 1,03                           | 1,12                          | 0,94                                     | 1,08  |
| 1990 | 1,22                           | 0,99                          | 1,03                                     | 1,21  |
| 1982 | 1,50                           | 1,26                          | 1,04                                     | 1,37  |

Figure 17 : Indices de jeunesse 1982 – 1990 – 1999 - 2008 pour Arbanats et Virelade, le Canton de Podensac et la Gironde (Source : INSEE)

La comparaison de l'indice de jeunesse <sup>1</sup> permet de souligner la caractéristique vieillissante de la population des 2 communes mais également celle du canton et du département. **En effet, cet indice a diminué entre 1990 et 1999 excepté pour la commune d'Arbanats.**

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse de la population est le rapport entre les 0-19 ans et la population âgée de plus de 60 ans.

## 2.3. LA TAILLE DES MENAGES

---

Les ménages de plus en plus réduits.

Ce vieillissement est également perceptible au regard de la composition des ménages.

On note depuis 1982 une baisse des ménages de taille importante, surtout pour les ménages de 4 personnes et 5 personnes et plus. En effet, les ménages d'une personne et surtout de deux personnes ont augmenté fortement entre 1990 et 1999. C'est une tendance que l'on retrouve au niveau national et qui résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations), du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de célibataires. Cependant, il est important de noter la nette progression des ménages de quatre personnes, ce qui confirme bien l'installation de jeunes couples avec enfants dans ce secteur.

Les ménages les plus représentés sur le territoire d'étude en 1999 sont les ménages de deux personnes puis d'une seule ou de trois personnes. Près de 55% des ménages sont composés de ménages d'une et 2 personnes.

## 2.4. SYNTHESE

---

Depuis 1962, les communes d'Arbanats et Virelade ont connu une évolution régulière de leur population. En effet, la population n'a cessé d'augmenter tout au long des recensements.

Depuis les dernières années, on constate une accélération du dynamisme démographique au sein des communes qui s'explique notamment par la double pression exercée par l'agglomération bordelaise et par Langon.

Aujourd'hui, Virelade compte 900 habitants et 996 pour Arbanats (données 2007), contre respectivement 566 en 1962 pour Virelade et 483 pour Arbanats. L'évolution positive depuis les dernières années est principalement liée à une composante migratoire positive.

Le territoire d'étude se caractérise également par une part importante des 40-59 ans (un tiers de la population), mais aussi une baisse des tranches 60-74 ans et 74 ans et plus. Aussi, la taille des ménages a fortement diminué, et il faut noter l'importance des ménages d'une et deux personnes sur la commune.

La diminution de la taille des ménages, soit le phénomène de desserrement des ménages, induit une consommation accrue de l'espace et doit être également pris en considération dans le cadre de l'adaptation des logements à la population et du type de services à mettre en place.



### 3.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

Sur les communes d'Arbanats et Virelade, le parc de logements a augmenté de façon continue depuis 1968.

|           | Population résidentielle | Parc total | Résidences principales | Résidences secondaires et logements occasionnels |      | Logements vacants |     |
|-----------|--------------------------|------------|------------------------|--|------|-------------------|-----|
|           |                          |            |                        | Nb   | %    | Nb                | %   |
| 1968      | 1100                     | <b>441</b> | 340                    | 59   | 13.4 | 42                | 9.5 |
| 1968-1975 | +102                     |            |                        | -6   |      | +5                |     |
| 1975      | 1202                     | <b>492</b> | 400                    | 45   | 9.1  | 47                | 9.6 |
| 1975-1982 | +127                     |            |                        | -11  |      | -15               |     |
| 1982      | 1329                     | <b>538</b> | 472                    | 34   | 6.3  | 32                | 5.9 |
| 1982-1990 | +162                     |            |                        | -6   |      | -3                |     |
| 1990      | 1491                     | <b>603</b> | 546                    | 28   | 4.6  | 29                | 4.8 |
| 1990-1999 | +79                      |            |                        | -15  |      | +16               |     |
| 1999      | 1570                     | <b>667</b> | 609                    | 13   | 1.9  | 45                | 6.7 |
| 1999-2008 | +336                     |            |                        | +2   |      | -2                |     |
| 2008      | 1906                     | <b>796</b> | 768                    | 15   | 1.0  | 43                | 5.4 |

Figure 18 : Le parc de logement pour Arbanats et Virelade entre 1968 et 2008 (Sources : INSEE et données communales)

En 2008, les deux communes comptent 768 résidences principales, ce qui représente plus de 96% du parc de logements. L'influence de Langon et de l'agglomération bordelaise se lit aisément à travers le nombre croissant de demande de constructions.

La saturation des grands centres urbains, et surtout la hausse prohibitive du foncier sur Bordeaux obligent les personnes travaillant sur ces villes à vivre plus loin, là où les prix du foncier sont plus accessibles.

Le taux annuel de logements construits entre les périodes inter-censitaires comprises entre 1968 et 2008 est très variable.

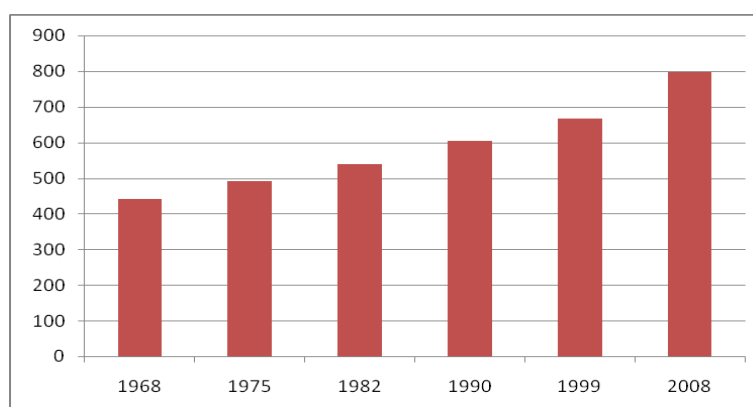


Figure 19 : Evolution du parc de logement sur les communes d'Arbanats et Virelade

## 3.2. CATEGORIE DES LOGEMENTS

En 2008, le parc de logements est composé de 96,4% de résidences principales (contre 91.3% en 1999), 1.0% de résidences secondaires (1.9 % en 1999) et 5,4% de logements vacants (5.1% en 1999)<sup>2</sup>.

On constate une hausse des résidences principales, ainsi que des logements vacants et une baisse des résidences secondaires entre 1999 et 2008.

En ce qui concerne la vacance sur le parc de logements, elle est en nette baisse sur la commune de Virelade, mais en **nette augmentation sur la commune d'Arbanats**.

**Sur le territoire d'Arbanats, ce phénomène s'explique par la baisse du nombre d'employés viticoles sur la commune. Ces logements ne sont pas loués.**

De 1968 à 2008, la part des logements vacants a fortement diminué de près de 4.5 points (9.5% en 1968 contre 5.4% en 2007).

Il semblerait que la part actuelle de logements vacants reste difficile à réduire : logements en très mauvais état dont la réhabilitation paraît difficile.

Nous estimons qu'à partir de 6% de logements vacants, nous assistons à une bonne rotation du parc de logements. Ainsi, sur le territoire du groupement de communes le marché semble relativement tendu.

Les résidences secondaires sont en baisse constante depuis 1968.

La nature du parc immobilier des communes n'est pas complètement comparable à celle de son canton. La vacance est plus présente en 1999 sur le territoire étudié que sur le canton.

Seul le département se démarque avec un taux de résidences secondaires particulièrement élevé (près de 10%) ce qui s'explique par une forte attractivité touristiques des côtes Gironnines.

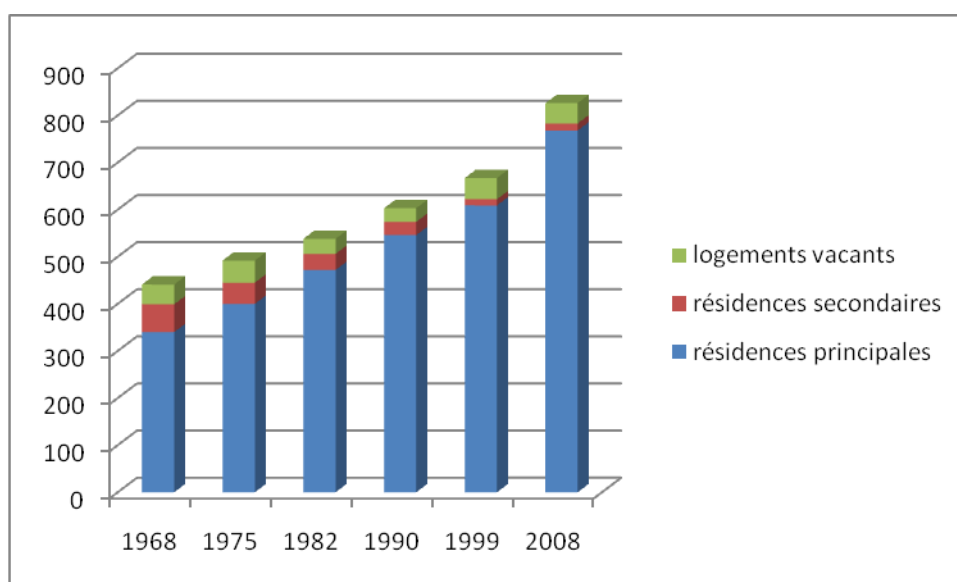


Figure 20 : Évolution de la composition du parc de logement d'Arbanats et Virelade entre 1968 et 2007 (Source INSEE)

<sup>2</sup>

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivant : logement proposé à la vente ou à la location, logement déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation, logement en attente de règlement de succession, logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés, logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste). Le taux de vacance correspond à la part des logements vacants sur la totalité des logements (résidence principale, secondaire, logement vacant et logement occasionnel).

### 3.3. TAUX D'OCCUPATION PAR RESIDENCE PRINCIPALE

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

|      | Arbanats | Virelade | Canton | Département |
|------|----------|----------|--------|-------------|
| 1968 | 3,2      | 3,2      | 3,2    | 3,1         |
| 1975 | 2,9      | 3        | 2,9    | 2,9         |
| 1982 | 2,65     | 3,04     | 2,8    | 2,7         |
| 1990 | 2,6      | 2,65     | 2,7    | 2,5         |
| 1999 | 2,55     | 2,5      | 2,5    | 2,3         |
| 2008 | 2,6      | 2,49     | 2,45   | 2,2         |

Figure 21 : Taux d'occupation par résidence principale pour Arbanats et Virelade, le Canton de Podensac et la Gironde entre 1968 et 1999 (Source : INSEE)

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse sur les deux communes, mais également dans le canton et dans le département. Ce phénomène de dessalement entraîne une consommation du parc de logement plus importante. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2008 est de 2.49 pour Virelade et de **2.6 pour Arbanats**.

Entre 1999 et 2004, on observe sur la commune de Virelade, une très légère baisse, 2.5 personnes par logement.

### 3.4. LE NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

#### 3.4.1. Statut d'occupation des résidences principales

|                                  |        |       | 2008                   | Ancienneté<br>moyenne<br>d'emménagement<br>en année(s) | 1999   |       |
|----------------------------------|--------|-------|------------------------|--|--------|-------|
|                                  | Nombre | %     | Nombre de<br>personnes |  | Nombre | %     |
| Ensemble                         | 377    | 100,0 | 1 004                  | 15   | 312    | 100,0 |
| Propriétaire                     | 274    | 72,7  | 749                    | 18   | 228    | 73,1  |
| Locataire                        | 88     | 23,2  | 219                    | 6  | 75     | 24,0  |
| dont d'un logement HLM loué vide | 0      | 0,0   | 0                      | ///  | 0      | 0,0   |
| Logé gratuitement                | 15     | 4,1   | 36                     | 8  | 9      | 2,9   |

Figure 22 : Statut d'occupation des résidences principales – Commune d'Arbanats -(source INSEE RGP 1999 - 2008)

|                                  |        |       | 2008                   | Ancienneté<br>moyenne<br>d'emménagement en<br>année(s) | 1999   |       |
|----------------------------------|--------|-------|------------------------|--|--------|-------|
|                                  | Nombre | %     | Nombre de<br>personnes |  | Nombre | %     |
| Ensemble                         | 361    | 100,0 | 896                    | 18   | 297    | 100,0 |
| Propriétaire                     | 271    | 75,1  | 677                    | 22   | 221    | 74,4  |
| Locataire                        | 80     | 22,2  | 195                    | 7  | 68     | 22,9  |
| dont d'un logement HLM loué vide | 0      | 0,0   | 0                      | ///  | 1      | 0,3   |
| Logé gratuitement                | 10     | 2,7   | 23                     | 11   | 8      | 2,7   |

Figure 22 : Statut d'occupation des résidences principales – Commune de Virelade -(source INSEE RGP 1999 - 2008)

Sur le territoire d'Arbanats et de Virelade, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire, encore 73,5%.

La commune d'Arbanats diversifie petit à petit son parc de logements. Entre 1999 et 2008, le nombre de locataires a augmenté en chiffre réel, de même le nombre de logements gratuits a lui aussi augmenté.

La commune est proche de grands centres urbains, il serait donc intéressant que la commune puisse héberger les personnes demandeuses de ce type de logements.

De plus, les logements locatifs H.L.M, pour les jeunes ménages à faible revenu sont des logements à privilégier, dans un contexte de croissance de l'agglomération bordelaise et de Langon.

### 3.4.2. Les logements sociaux

Il n'en existe pas sur la commune de Virelade. Une étude Convention Aménagement de Bourg est en cours de réflexion, des logements sociaux pourraient être envisagés lors de ce projet.

**Pour Arbanats, 4 appartements appartenant à la commune sont situés dans le bourg et 2 appartements appartenant à un particulier sont aussi dans le bourg.**

### 3.4.3. Ancienneté du parc de logements

| Date d'achèvement de la construction | Avant 1949   | De 1949 à 1974 | De 1975 à 1989 | 1990 à 1999 | 1999 à 2007  | TOTAL      |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|-------------|--------------|------------|
| Virelade                             | 146          | 55             | 72             | 24          | 51           | 348        |
| Arbanats                             | 133          | 57             | 78             | 44          | 73           | 385        |
| <b>2 communes</b>                    | <b>38.1%</b> | <b>15.3%</b>   | <b>20.5%</b>   | <b>9.3%</b> | <b>16.9%</b> | <b>733</b> |

Figure 23 : Ancienneté du parc de logement d'Arbanats et Virelade (Source : INSEE)

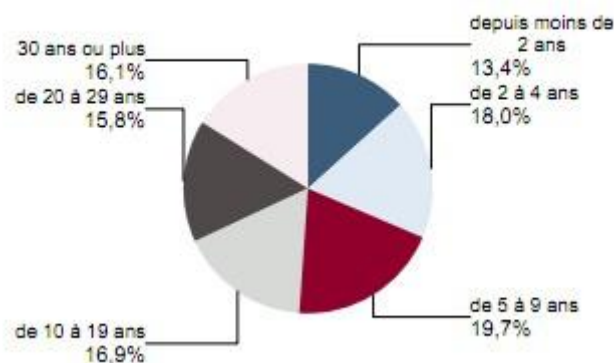


Figure 24 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale sur la commune d'Arbanats en 2008 (Source : INSEE)

Le parc de logements des deux communes est relativement ancien. Il est majoritairement composé de logements antérieurs à 1949 (38%). D'autre part, l'évolution démographique observée ces dernières années est à mettre en relation avec le nombre de logements construits entre 1999 et 2008.

Ces chiffres sont synonymes d'un véritable attachement des habitants d'Arbanats à leur commune. En effet près de 49% de la population est à Arbanats depuis au moins 10 ans.

### 3.4.4. Taille des logements

Les logements sont de grande taille, en effet les habitations de 4 pièces et plus sont majoritaires.

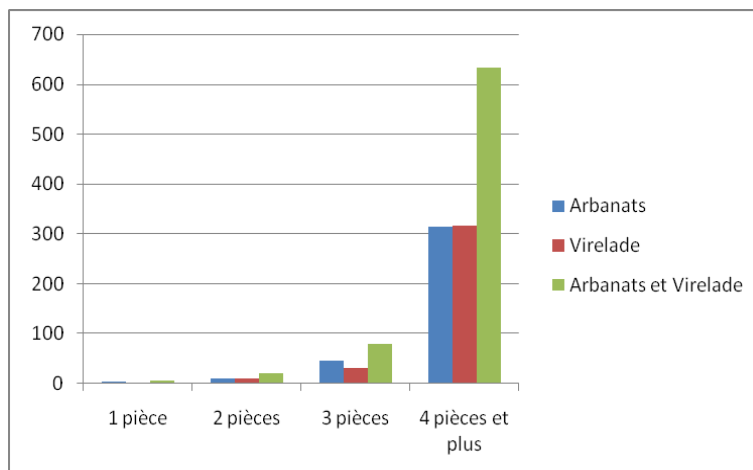




Figure 25 : Taille des logements sur les communes d'Arbanats et Virelade en 2008 (Source : INSEE)

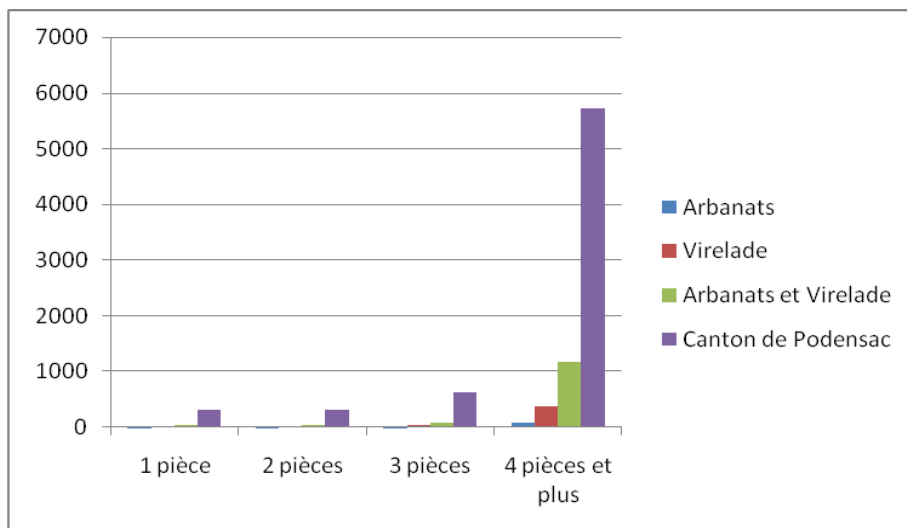


Figure 26 : Taille des logements sur les deux communes et sur le canton de Podensac en 2008 (Source : INSEE)

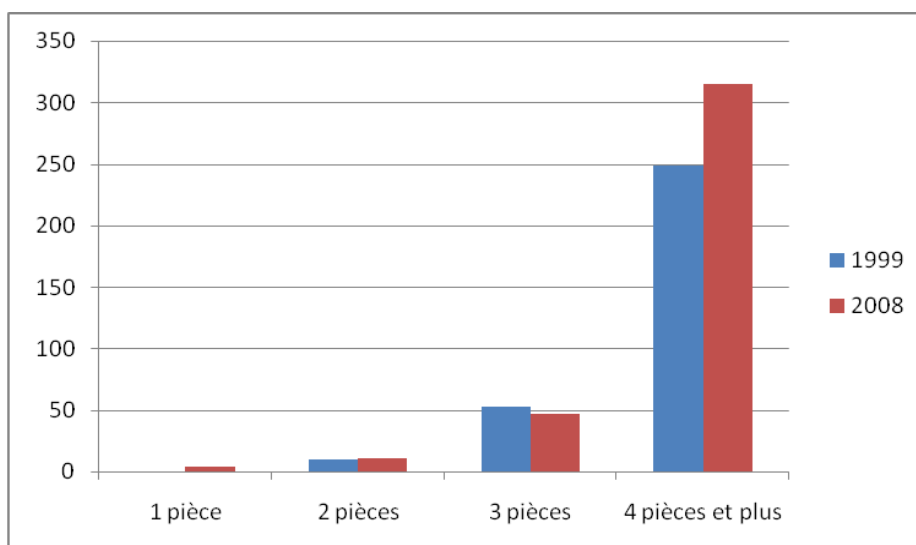


Figure 27 : Taille des logements sur la commune d'Arbanats en 1999 et 2008 (Source : INSEE)

On note une augmentation des logements de 4 pièces et plus entre 1999 et 2004 sur la commune d'Arbanats et une légère baisse des 3 pièces.

Il en est de même sur le canton, les logements sont de grande taille.

**Le développement de logements locatifs doit permettre de dynamiser les communes. Le parc public locatif est peu présent sur la commune. Le parc privé locatif n'est pas adapté à la demande de la population locale.**

**Le diagnostic met en exergue d'un côté des logements de plus en plus grands et d'autre part des ménages de plus en plus réduits. La diversité du parc de logements, garant d'une bonne rotation et du maintien des équipements communaux, est un manque certain sur le territoire d'Arbanats et de Virelade.**

### 3.4.5. Un rythme des constructions neuves soutenu

Depuis 1999, les communes d'Arbanats et de Virelade délivrent plus de permis de construire que dans les années précédentes.

| année | Nombre de logements autorisés sur les deux communes |                     |            |              |       |
|-------|---|---------------------|------------|--------------|-------|
|       | individuels purs                                    | individuels groupés | collectifs | en résidence | total |
| 1990  | 3   | 0                   | 0          | 0            | 3     |
| 1991  | 4   | 0                   | 0          | 0            | 4     |
| 1992  | 1   | 0                   | 0          | 0            | 1     |
| 1993  | 2   | 0                   | 0          | 0            | 2     |
| 1994  | 6   | 0                   | 0          | 0            | 6     |
| 1995  | 2   | 0                   | 0          | 0            | 2     |
| 1996  | 4   | 0                   | 0          | 0            | 4     |
| 1997  | 23  | 0                   | 0          | 0            | 23    |
| 1998  | 17  | 0                   | 0          | 0            | 17    |
| 1999  | 20  | 0                   | 0          | 0            | 20    |
| 2000  | 14  | 0                   | 2          | 0            | 18    |
| 2001  | 18  | 2                   | 0          | 0            | 18    |
| 2002  | 12  | 0                   | 0          | 0            | 12    |
| 2003  | 6   | 2                   | 0          | 0            | 8     |
| 2004  | 7   | 2                   | 0          | 0            | 9     |
| 2005  | 13  | 0                   | 2          | 0            | 15    |
| 2006  | 29  | 6                   | 0          | 0            | 35    |
| 2007  | 22  | 0                   | 0          | 0            | 22    |
| 2008  | 12  | 0                   | 0          | 0            | 12    |
| 2009  | 3   | 0                   | 0          | 0            | 3     |
| 2010  | 35  | 0                   | 0          | 0            | 35    |
| 2011  | 21  | 0                   | 0          | 0            | 21    |
| TOTAL | 156   | 12                  | 4          | 0            | 172   |

Figure 28 : Nombre de logements autorisés sur les communes d'Arbanats et de Virelade entre 1990 et 2011 (Source : Sítadel – données communales)

Entre 1997 et 2011, peu de permis de construire ont été délivrés, en moyenne 19 permis par an.

A partir de 2006, on peut donc noter une forte période de croissance. La dynamique de construction est souvent garantie d'un apport de population, ou tout du moins d'une stabilisation. La bonne desserte de ces communes explique également l'arrivée de nouvelles populations.

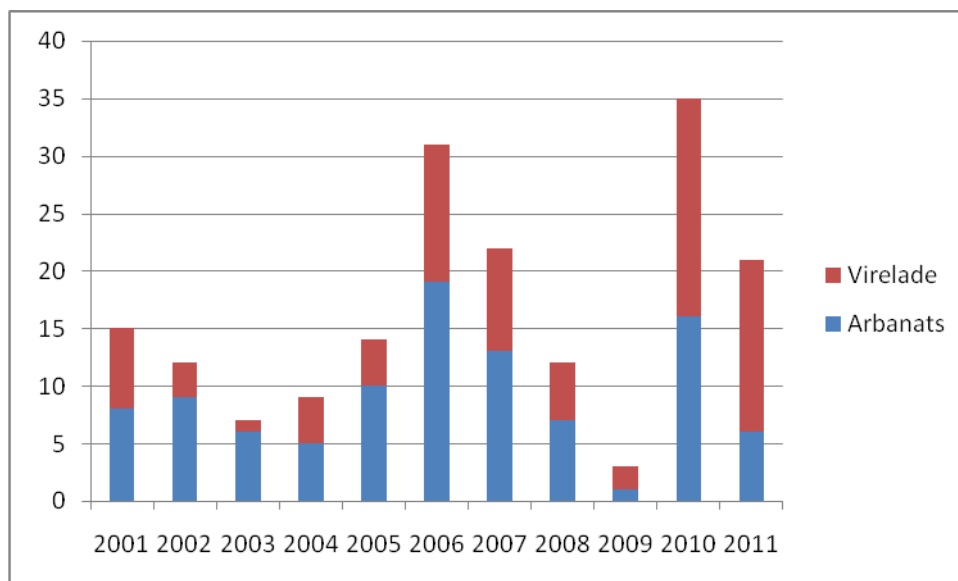


Figure 29 : Rythme des constructions neuves sur la commune de 2001 à 2011 (Source : SITADEL)

Il faudra donc ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour encourager la délivrance de permis de construire et ainsi attirer une nouvelle population, selon les besoins des communes, et selon leur projet de développement.

### 3.5. SYNTHÈSE

Au regard des éléments d'analyse précédents, nous pouvons mettre en exergue les principales caractéristiques du parc de logement des communes d'Arbanats et de Virelade :

En croissance continue depuis 1968 : +328 logements entre 1968 et 2007, pour atteindre 769 logements en 2007

- Principalement composé de résidences principales : 96%
- Des logements vacants en baisse entre 1968 et 2007 : passage de 9.5% à 5.4%
- Des résidences secondaires en baisse 1.0% en 2008
- Une majorité de propriétaires
- Pas de logements sociaux sur Virelade et 6 à Arbanats
- Une demande importante en locatif
- Un parc peu diversifié (un manque de logements de petite taille de type T2 à T4 en locatif)
- Un parc assez récent : 38% des logements datent d'avant 1949
- Un rythme de constructions neuves constant depuis 1997
- Un confort des résidences principales raisonnable qui s'améliore dans le temps
- Concerné, comme partout en France par le phénomène de desserrement des ménages, avec un passage de 3.2 personnes en 1968 à 2.55 personnes par ménages en 1999, 2.6 personnes en 2008 pour Arbanats.

Les communes font l'objet de fortes demandes de construction pour des logements individuels en accession à la propriété, mais ne peuvent pas y répondre, faute de fonciers disponibles.

## 3.6. MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement ;
- le desserrement ;
- la variation du parc de logements vacants ;
- la variation du parc de résidences secondaires.

Pour expliquer ces quatre phénomènes, nous avons analysé le parc de logements des deux communes étudiées durant une période intercensitaire passée, soit 1999-2004 pour Arbanats et Virelade 1999-2007.

A l'issue de cette analyse, nous avons estimé une consommation des logements à chacune de ces périodes que nous comparons à ce qui s'est réellement passé. Ainsi, nous démontrons la véracité de notre méthodologie et sa fiabilité.

### 3.6.1. Le phénomène de renouvellement

*Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.*

*Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.*

#### Entre 1999 et 2007 : Arbanats

Le parc de logements s'accroît de 62 logements (400-338) alors que 81 logements ont été construits (Source Sitadel).

$62 - 81 = -19$  logements.

Il y a eu un renouvellement négatif, c'est à dire que des logements ont été construits et ont été réaffectés à d'autres usages.

#### Entre 1999 et 2007 : Virelade

Le parc de logements s'accroît de 31 logements (360-329) alors que 30 logements ont été construits (Source Sitadel).

$31 - 30 = 1$

Il y a eu un renouvellement positif, à savoir une réintroduction d'un logement entre 1999 et 2004, par le biais de la rénovation, la division d'appartements, le changement d'affectation.

#### **Récapitulatif entre la période 1999 – 2007**

|                                    | Virelade  | Arbanats   | TOTAL      |
|------------------------------------|-----------|------------|------------|
| <b>Phénomène de renouvellement</b> | <b>+1</b> | <b>-19</b> | <b>-18</b> |

Le renouvellement est donc négatif de 18 logements.

### 3.6.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes etc.

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Sur le territoire de Virelade, la taille des ménages a fortement diminué. En 1968, 3.2 personnes par résidence principale contre 2.52 en 1999. Entre 1999 et 2004, le nombre de personnes par logement a très légèrement augmenté de 0.1 mais pas de manière significative.

Sur le territoire d'Arbanats, la taille des ménages a fortement diminué. En 1968, 3.2 personnes par résidence principale contre 2.59 en 1999. Entre 1999 et 2007, le nombre de personnes par résidence principale a légèrement augmenté pour atteindre 2.68.

Le phénomène de desserrement s'est donc produit et a contribué à la consommation de logements.

#### Entre 1999 et 2007 : Arbanats

**Entre 1999 et 2007 passage de 2.59 à 2.68 personnes par résidence principale.**

$809$  (population des résidences principales 1999) /  $2.68 = 302$

$302-312$  (résidences principales en 2007) = **-10 logements**

**L'augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a réintroduit 10 logements en plus du parc nouvellement construit.**

#### Entre 1999 et 2007 : Virelade

**Entre 1999 et 2004 passage de 2.52 à 2.53 personnes par résidence principale.**

$749$  (population des résidences principales 1999) /  $2.53 = 296$

$296-297$  (résidences principales en 2004) = **-1 logement**

**L'augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a réintroduit un logement en plus du parc nouvellement construit.**

#### **Récapitulatif entre la période 1999 – 2007**

|                           | Virelade | Arbanats | TOTAL |
|---------------------------|----------|----------|-------|
| Phénomène de desserrement | +1       | +10      | +11   |

**Le desserrement a globalement réintroduit 11 logements sur les deux communes**

### 3.6.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville ou d'une petite commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants etc.).

Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

#### Entre 1999 et 2007 : Arbanats

Le parc de logements vacants a augmenté de 6 logements (passage de 21 logements vacants en 1999 à 27 en 2007).

#### Entre 1999 et 2004 : Virelade

Le parc de logements vacants a baissé de 8 logements (passage de 24 logements vacants en 1999 à 16 en 2004).

#### **Récapitulatif entre la période 1999 – 2007**

|                      | Virelade | Arbanats | TOTAL |
|----------------------|----------|----------|-------|
| Phénomène de vacance | +8       | -6       | + 2   |

### 3.6.4. Variation des résidences secondaires

#### Entre 1999 et 2007 : Arbanats

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 3 logements (passage de 5 résidences secondaires en 1999 à 8 en 2007).

#### Entre 1999 et 2004 : Virelade

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 1 logement (passage de 8 résidences secondaires en 1999 à 9 en 2004).

#### **Récapitulatif entre la période 1999 – 2007**

|                                      | Virelade | Arbanats | TOTAL |
|--------------------------------------|----------|----------|-------|
| Variation des résidences secondaires | -1       | -3       | -4    |

### 3.6.5. Récapitulatif

*La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.*

Dans le tableau ci-après couvrant la période 1999 – 2004/2007, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

| VIRELADE                                       |           | ARBANATS                                       |            |
|--|-----------|--|------------|
| Le renouvellement                              | +1        | Le renouvellement                              | -19        |
| Le desserrement                                | +1        | Le desserrement                                | +10        |
| La variation du parc de logements vacants      | +8        | La variation du parc de logements vacants      | -6         |
| La variation du parc de résidences secondaires | -1        | La variation du parc de résidences secondaires | -3         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>+9</b> | <b>TOTAL</b>                                   | <b>-18</b> |

81 logements ont été construits sur la commune d'Arbanats entre 1999 et 2007, soit un excédent de 63 logements, avec les 18 logements d'ores et déjà réintroduits par les 4 phénomènes de consommation de logements.

$63 \times 2.68 = 169$  habitants

30 logements ont été construits sur la commune de Virelade entre 1999 et 2004, soit un excédent de 39 logements, avec les 9 logements d'ores et déjà réintroduits par les 4 phénomènes de consommation de logements.

$39 \times 2.53 = 98$  habitants

**D'après notre calcul, le nombre réel de logements gagnés aurait du engendrer un gain d'environ 266 personnes** ( $98 + 168 = 266$ ).

**Et, on remarque effectivement que la population résidentielle augmente :**

- de 169 personnes sur Arbanats, soit 980 (population des résidences principales en 2007) – 809 (population des résidences principales en 1999) = 171
- de 24 personnes sur Virelade, soit 847.55 (population des résidences principales en 2004 c'est à dire  $335 \times 2.53$ ) – 749 (population des résidences principales en 1999) = 98

## 3.7. CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2020 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION EN NOMBRE

*Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur les 2 communes, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.*

### 3.7.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2020

Le renouvellement positif du parc devrait se maintenir sur les deux communes en raison du nombre de logements relativement important datant d'avant 1949. Les communes devraient profiter de rénovation.

**Le taux de renouvellement annuel entre 1999 et 2004 sur Virelade était de 0.30% par an.**

Le taux de renouvellement annuel entre 1999 et 2007 sur Arbanats était de 0.20% par an.

On peut estimer que celui-ci va connaître une relative constance pour Virelade. Pour Arbanats, ce taux était très négatif, il peut être estimé à la baisse. Il semble alors judicieux de partir sur un taux de renouvellement du parc autour de :

- 2% par an pendant 13 ans pour Arbanats.
- 0.30% par an pendant 16 ans pour Virelade.

#### **Pour Arbanats de 2007 à 2020**

$400 \text{ (parc total de logements en 2007)} \times 1.026 \text{ (intérêt composé : 0.2\% sur 13 ans)} = 410$   
 $410 - 400 = 10$

#### **Pour Virelade de 2004 à 2020**

$360 \text{ (parc total de logements en 2004)} \times 1.049 \text{ (intérêt composé : 0.30\% sur 16 ans)} = 378$   
 $378 - 360 = 18$

**En tout, ce sont 28 logements qui vont être renouvelés, rénovés...sur la période 2004/2007 - 2020.**



### 3.7.2. Le phénomène de desserrement entre 2004/2007 et 2020

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir.

De plus, les moyennes cantonale et départementale du nombre d'occupants par résidence principale confirment cette tendance. On note 2.4 pour le département de la Gironde alors que pour Arbanats et Virelade, le nombre d'occupants par résidence principale est respectivement de 2.53 en 2004 et 2.68 en 2007.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Nous pouvons émettre deux hypothèses par commune par anticipation pour l'évolution 2004/2007 – 2020 :

- 1.une baisse du taux à 2.50
- 2.une baisse à 2.45 occupants par foyer

#### Pour Arbanats de 2007 à 2020

##### Hypothèse 1

$980$  (population des résidences principales en 2007) /  $2,50 = 392$  résidences principales

$392 - 363$  (résidences principales en 2004) =  $29$

**L'hypothèse 1 suscite pour équilibrage la création de 29 résidences principales.**

##### Hypothèse 2

$980$  (population des résidences principales en 2007) /  $2,45 = 400$  résidences principales

$400 - 363$  (résidences principales en 2004) =  $37$

**L'hypothèse 2 suscite pour équilibrage la création de 37 résidences principales.**

#### Pour Virelade de 2004 à 2020

##### Hypothèse 1

$850$  (population des résidences principales en 2004) /  $2,50 = 340$  résidences principales

$340 - 335$  (résidences principales en 2004) =  $5$

**L'hypothèse 1 suscite pour équilibrage la création de 5 résidences principales.**

##### Hypothèse 2

$850$  (population des résidences principales en 2006) /  $2,45 = 347$  résidences principales

$347 - 335$  (résidences principales en 2006) =  $12$

**L'hypothèse 2 suscite pour équilibrage la création de 12 résidences principales.**

Arbanats devra construire entre 29 et 37 logements pour absorber le phénomène de desserrement.

Virelade devra construire entre 5 et 12 logements pour absorber le phénomène de desserrement.

### 3.7.3. Résidences secondaires

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici.

### 3.7.4. Logements vacants

Le pourcentage de logements vacants est de 2,75% pour Arbanats en 2007 et de 4,44% pour Virelade en 2004. Nous pouvons estimer que le nombre de logements vacants n'évoluera que très peu sur les deux commune.

#### Pour Arbanats de 2007 à 2020

##### **Hypothèse 1 :**

$365$  [résidences principales en 2007] -  $10$  [renouvellement] +  $29$  [desserrement] +  $8$  [résidences secondaires] =  $392$   
[parc total sans logements vacants en 2020]

$392 / 0,94 = 417$  [parc total avec les logements vacants en 2020]

$417 \times 0,06 = 25$  logements vacants en 2020

$25 - 27$  (logements vacants en 2007) =  $-2$  logements

##### **Hypothèse 2 :**

$365$  [résidences principales en 2007] -  $10$  [renouvellement] +  $37$  [desserrement] +  $8$  [résidences secondaires] =  $363$   
[parc total sans logements vacants en 2020]

$363 / 0,94 = 386$  [parc total avec les logements vacants en 2020]

$386 \times 0,06 = 23$  logements vacants en 2020

$23 - 27$  (logements vacants en 2007) =  $-4$  logements

#### Pour Virelade de 2004 à 2020

##### **Hypothèse 1 :**

$335$  [résidences principales en 2004] +  $18$  [renouvellement] +  $5$  [desserrement] +  $9$  [résidences secondaires] =  $367$  [parc total sans logements vacants en 2020]

$367 / 0,94 = 390$  [parc total avec les logements vacants en 2020]

$390 \times 0,06 = 23,4$  logements vacants en 2020

$23 - 16$  (logements vacants en 2004) =  $7$  logements

##### **Hypothèse 2 :**

$335$  [résidences principales en 2006] +  $18$  [renouvellement] +  $12$  [desserrement] +  $9$  [résidences secondaires] =  $374$   
[parc total sans logements vacants en 2020]

$374 / 0,94 = 398$  [parc total avec les logements vacants en 2020]

$398 \times 0,06 = 24$  logements vacants en 2020

$24 - 16$  (logements vacants en 2004) =  $8$  logements

### 3.7.5. Récapitulatif

#### Pour Arbanats de 2007 à 2020

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Renouvellement         | 10         |
| Desserrement à 2.5     | -29        |
| Résidences secondaires | 0          |
| Logements vacants      | -2         |
| Total                  | <b>-21</b> |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Renouvellement         | 10         |
| Desserrement à 2.45    | -37        |
| Résidences secondaires | 0          |
| Logements vacants      | -4         |
| Total                  | <b>-31</b> |

Ainsi, d'après les hypothèses 1 et 2, entre 2007 et 2020, **Arbanats** est doit construire entre 21 et 31 logements pour maintenir sa population.

#### Pour Virelade de 2004 à 2020

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Renouvellement         | 18        |
| Desserrement à 2.5     | -5        |
| Résidences secondaires | 0         |
| Logements vacants      | 7         |
| Total                  | <b>20</b> |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Renouvellement         | 18        |
| Desserrement à 2.45    | -12       |
| Résidences secondaires | 0         |
| Logements vacants      | 8         |
| Total                  | <b>14</b> |

Ainsi, d'après les hypothèses 1 et 2, entre 2004 et 2020, **Virelade** est assurée de maintenir sa population. Elle a un excédent de logements compris entre 14 et 20 logements.

Le calcul du besoin en logement d'ici 2020 s'est basé sur trois hypothèses d'objectifs d'accueil de population.

Le tableau ci-dessous reprend ces hypothèses en mettant en corrélation le besoin foncier induit et le besoin en équipement.

Ainsi, les élus devront choisir parmi les 3 hypothèses énoncées ci-dessous.

Le calcul du besoin foncier induit s'est basé sur une moyenne de 10 logements à l'hectare au regard du bâti existant sur les 2 communes mais aussi dans un souci de densification, car ce ratio tient compte d'un taux de rétention foncière.

- $550 \text{ m}^2$  (superficie moyenne du terrain) x 1,5 (taux de rétention foncière) =  $825 \text{ m}^2$
- $825 \text{ m}^2$  x 20% nécessaire aux VRD =  $990 \text{ m}^2$
- $10000 \text{ m}^2 / 990 \text{ m}^2$  = 10 logements à l'hectare

**Objectif démographique et besoins en logements : Commune D'ARBANATS**

|  | <b>HYPOTHESE 1</b><br><b>DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1990 ET 1999</b>  | <b>HYPOTHESE 2</b><br><b>DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE</b><br><b>ENTRE 1999 et 2007</b>   | <b>HYPOTHESE 3</b><br><b>DEVELOPPEMENT MODERE</b>   |
|--|---|--|---|
| <b>BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020</b><br><b>EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE</b><br><b>POPULATION</b> | <p><b>Calcul de la population en 2020 :</b></p> <p>Taux de variation annuel entre 1990 et 1999: <b>0.9%</b></p> <p>Soit, 980 (population en 2007) x 1.124 (soit 0.9% / an pendant 13 ans) = 1101 personnes en 2020</p> <p><b>Besoin en logement induit :</b></p> <p>-hypothèse 1 : 121/2.5 pers/logement = 48 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 121/2.45 pers/logement = 49 logements</p> <p><b>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</b></p> <p>La commune doit construire entre 21 et 31 logements pour se maintenir.</p> <p><b>Besoin en logement d'ici 2020:</b></p> <p>Entre 69 et 80 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 5 à 6 logements/an.</p> | <p><b>Calcul de la population en 2020 :</b></p> <p>Taux de variation annuel : <b>2.2%</b></p> <p>Soit, 980 (population en 2007) x 1.327 (soit 2.2 %/an pendant 13 ans) = 1301 personnes en 2020</p> <p><b>Besoin en logement induit :</b></p> <p>-hypothèse 1 : 321/2.5 pers/logement = 128 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 321/2.45 pers/logement = 131 logements</p> <p><b>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</b></p> <p>La commune doit construire entre 21 et 31 logements pour se maintenir.</p> <p><b>Besoin en logement d'ici 2020:</b></p> <p>Entre 149 et 162 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 11 à 12 logements/an.</p> | <p><b>Calcul de la population en 2020 :</b></p> <p>Taux de variation annuel : <b>1.5%</b></p> <p>Soit, 980 (population 2007) x 1.214 (soit 1.5%/an pendant 16 ans) = 1190 personnes en 2020</p> <p><b>Besoin en logement induit :</b></p> <p>-hypothèse 1 : 210/2.5 pers/logement = 84 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 210/2.45 pers/logement = 86 logements</p> <p><b>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</b></p> <p>La commune doit construire entre 21 et 31 logements pour se maintenir.</p> <p><b>Besoin en logement d'ici 2020:</b></p> <p>Entre 105 et 117 logements doivent être construits soit observer un rythme de 3 logements/an.</p> |
| <b>BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS</b><br><b>SOCIAUX (20%)</b>                                      | <b>Entre 14 et 16 logements locatifs sociaux</b>  | <b>Entre 30 et 32 logements locatifs sociaux</b>   | <b>Entre 21 et 23 logements locatifs sociaux</b>  |
| <b>BESOIN FONCIER</b><br><b>(10 LOGEMENTS À L'HECTARE)</b>                                       | <b>Entre 6.9 et 8 hectares</b>  | <b>Entre 14.9 et 16.2 hectares</b>   | <b>Entre 10.5 et 11.7 hectares</b>  |

**Objectif démographique et besoins en logements : Commune de VIRELADE**

|  | <b>HYPOTHESE 1</b><br><b>DEVELOPPEMENT SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 1990 ET 1999</b>  | <b>HYPOTHESE 2</b><br><b>DEVELOPPEMENT SELON L'ÉVOLUTION OBSERVEE</b><br><b>ENTRE 1999 et 2004</b>   | <b>HYPOTHESE 3</b><br><b>DEVELOPPEMENT MODERE</b>   |
|--|---|--|---|
| <b>BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020</b><br><b>EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION</b> | <p><b>Calcul de la population en 2020 :</b></p> <p>Taux de variation annuel entre 1990 et 1999: <b>0.2%</b></p> <p>Soit, 850 (population en 2004) x 1.032 (soit 0.2% / an pendant 16 ans) = 877 personnes en 2020</p> <p><b>Besoin en logement induit :</b></p> <p>-hypothèse 1 : 27/2.5 pers/logement = 10 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 27 /2.45 pers/logement = 11 logements</p> <p><b>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</b></p> <p>Il y a un excédent de 14 à 20 logements.</p> <p>Nombre de logements construits depuis 2004 : 24</p> <p><b>Besoin en logement d'ici 2020:</b></p> <p><b>7 logements doivent être construits.</b></p> | <p><b>Calcul de la population en 2020 :</b></p> <p>Taux de variation annuel : <b>2.6%</b></p> <p>Soit, 850 (population en 2004) x 1.508 (soit 2.6 %/an pendant 16 ans) = 1281 personnes en 2020</p> <p><b>Besoin en logement induit :</b></p> <p>-hypothèse 1 : 431/2.5 pers/logement = 172 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 431/2.45 pers/logement = 176 logements</p> <p><b>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</b></p> <p>Il y a un excédent de 14 à 20 logements.</p> <p>Nombre de logements construits depuis 2004 : 24</p> <p><b>Besoin en logement d'ici 2020:</b></p> <p><b>Entre 122 et 124 logements doivent être construits soit observer un rythme entre 7 à 8 logements/an.</b></p> | <p><b>Calcul de la population en 2020 :</b></p> <p>Taux de variation annuel : <b>1.5%</b></p> <p>Soit, 850 (population 2004) x 1.269 (soit 1.5%/an pendant 16 ans) = 1079 personnes en 2020</p> <p><b>Besoin en logement induit :</b></p> <p>-hypothèse 1 : 229/2.5 pers/logement = 92 logements</p> <p>-hypothèse 2 : 229/2.45 pers/logement = 94 logements</p> <p><b>Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements :</b></p> <p>Il y a un excédent de 14 à 20 logements.</p> <p>Nombre de logements construits depuis 2004 : 24</p> <p><b>Besoin en logement d'ici 2020:</b></p> <p><b>Entre 40 et 44 logements doivent être construits soit observer un rythme de 3 logements/an.</b></p> |
| <b>BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (20%)</b>                                      | <b>1 logement locatif social</b>  | <b>Entre 24 et 25 logements locatifs sociaux</b>   | <b>8 à 9 logements locatifs sociaux</b>   |
| <b>BESOIN FONCIER</b><br><b>(10 LOGEMENTS À L'HECTARE)</b>                             | <b>0.7 hectares</b><br><b>HYPOTHESE DEJA ATTEINTE</b>   | <b>Entre 12.2 et 12.4 hectares</b>   | <b>Entre 4 et 4.4 hectares</b>  |

## Explication de la méthodologie

### Commune d'Arbanats

|   |  | HYPOTHESE 1<br>Développement selon<br>l'évolution observée<br>entre 1990 et 1999 | HYPOTHESE 2<br>Développement selon<br>l'évolution observée<br>entre 1999 et 2007 | HYPOTHESE 3<br>Développement modéré |
|---|--|--|--|-------------------------------------|
| A | Taux de variation annuel   | 0,90%  | 2,20%  | 1,50%                               |
| B | Population en 2020   | 1101   | 1301   | 1190                                |
| C | 4 phénomènes de consommation des logements                                   | Entre 21 et 31 logements nécessaires pour maintenir la population                |  |                                     |
| D | Besoin en logement selon deux hypothèses :<br>2,5 pers/logt et 2,4 pers/logt | Entre 48 et 49   | Entre 128 et 131   | Entre 84 et 86                      |
| F | Besoin en logement induit d'ici 2020 (C+D)                                   | Entre 69 et 80   | Entre 149 et 162   | Entre 105 et 117                    |
| G | Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat<br>(base 20%)             | Entre 14 et 16   | Entre 30 et 32   | Entre 21 et 23                      |
| H | Besoin foncier (10 logements à l'hectare)                                    | Entre 6,9 et 8 ha  | Entre 14,9 et 16,2 ha  | Entre 10,5 et 11,7                  |

### Commune de Virelade

|   |  | HYPOTHESE 1<br>Développement selon<br>l'évolution observée<br>entre 1990 et 1999 | HYPOTHESE 2<br>Développement selon<br>l'évolution observée<br>entre 1999 et 2004 | HYPOTHESE 3<br>Développement modéré |
|---|--|--|--|-------------------------------------|
| A | Taux de variation annuel   | 0,20%  | 2,60%  | 1,50%                               |
| B | Population en 2020   | 877  | 1281   | 1079                                |
| C | 4 phénomènes de consommation des logements                                   | Entre 14 et 20 logements nécessaires pour maintenir la population                |  |                                     |
| D | Besoin en logement selon deux hypothèses :<br>2,5 pers/logt et 2,4 pers/logt | Entre 10 et 11   | Entre 172 et 176   | Entre 92 et 94                      |
| E | Logements construits depuis 2004   | 24   |  |                                     |
| F | Besoin en logement induit d'ici 2020 (C+D-E)                                 | 7  | Entre 122 et 124   | Entre 40 et 44                      |
| G | Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat<br>(base 20%)             | 1  | 24 à 25  | 8 à 9                               |
| H | Besoin foncier (10 logements à l'hectare)                                    | 0,7 ha   | Entre 12,2 et 12,4 ha  | Entre 4 et 4,4 ha                   |

#### ➤ Ligne A

Afin de partir sur une base commune et connue, les deux premières hypothèses s'appuient sur :

- le taux de variation annuel de la population entre 1990 et 1999
- le taux de variation annuel de la population entre 1999 et le dernier recensement de la population – scénario « au fil de l'eau »

La troisième hypothèse propose une voie alternative plus ou moins modérée au regard de ce qui s'est déroulé dans les phases antérieures.

#### ➤ Ligne B

A partir de ces trois hypothèses d'évolution nous sommes en mesure de définir la population prévisionnelle à l'horizon 2020.

Nous appliquons le taux d'intérêt composé induit par le taux de variation annuel pour chaque hypothèse, ainsi :

**A titre d'exemple, d'après le tableau joint :**

(population 2005 x 1,0405 – intérêt composé 0,25% pendant 15 ans) = population à l'horizon 2020.

### ➤ Ligne C

Avant de définir les besoins quantitatifs en logements pour atteindre les seuils démographiques définis dans les trois hypothèses, nous réalisons un travail préalable pour définir le nombre de logements nécessaires pour **maintenir** la population du dernier recensement.

Pour ce faire, nous analysons le comportement du parc de logements durant le dernier recensement à travers 4 phénomènes :

- Le renouvellement,
- Le desserrement,
- La vacance,
- Les résidences secondaires

A l'issue de ce travail préalable nous avons d'une part :

- démontré la véracité de la méthodologie, et d'autre part
- rendu compte du comportement intrinsèque du parc de logements durant la période précédente.

A partir de cette base de travail, nous sommes en mesure de définir grâce à 2 hypothèses préalables -relatives au taux d'occupation par résidence principale-, le nombre de logements à réaliser sur le territoire pour maintenir la population présente à la date du recensement.

En effet, au regard de phénomènes sociologiques propres à notre époque (vieillesse de la population, augmentation des familles mono-parentales, augmentation des divorces, ...), il nous faut construire toujours plus de logements pour héberger une population égale. D'où cette nécessité de définir le nombre de logements nécessaire pour maintenir la population.

### ➤ Ligne D

En prenant deux taux d'occupation par résidence principale distincts, nous pouvons définir le nombre de logements à réaliser d'ici 2020 pour permettre l'accueil de la population définie dans chacune des 3 hypothèses.

**(population 2020 – population 2005) / Taux d'occupation par résidence principale = nombre de logements à créer d'ici 2020.**

### ➤ Ligne E

La ligne E représente le nombre de logements construits depuis 2005.

### ➤ Ligne F

Les besoins en logements d'ici 2020 sont calculés en additionnant les logements nécessaires pour le maintien de la population (**ligne C**) et ceux nécessaires pour accueillir une nouvelle population à l'horizon 2020 (**ligne D**) – le nombre de logements construits depuis 2005 (**ligne E**).

### ➤ Ligne G

Le diagnostic a traité dans la partie relative à l'habitat de la part dévolue aux logements à caractère social. Dès lors, les conclusions du diagnostic doivent servir à estimer les besoins en terme d'habitat social à prévoir dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. De plus, la Loi Engagement National pour le Logement offre une traduction réglementaire concrète qui peut être mise en œuvre dans le document d'urbanisme.

### ➤ Ligne H

Afin de définir une surface à ouvrir à l'urbanisation cohérente avec les besoins répertoriés, nous nous appuyons sur une superficie moyenne de terrains urbanisables. La surface de ces terrains doit être en adéquation avec les éléments rapportés dans le diagnostic.

## 4. ANALYSE ECONOMIQUE



## 4.1. DONNEES ECONOMIQUES

L'ensemble des données économiques sont issues du recensement de 2004 et de 2007 (données communales).

### 4.1.1. Population active

|          | Population active en 1999 | Nombre de chômeurs en 1999 | Population active en 2008 | Chômeurs en 2008 |
|----------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| Arbanats | 404<br>(326 en 1990)      | 52                         | 506                       | 35               |
| Virelade | 359                       | 37                         | 438                       | 38               |

Figure 30 : Population active et chômeurs en 1999 et 2008 sur les communes d'Arbanats et Virelade (Sources : INSEE et données communales)

|                    | Taux d'activité en 1999 | Taux de chômage en 1999 | Taux d'activité en 2008 | Taux de chômage en 2008 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Arbanats           | 76.5%                   | 9.8%                    | 77.2%                   | 5.3%                    |
| Virelade           | 74.8%                   | 7.7%                    | 75.2%                   | 6.2 %                   |
| Canton de Podensac | 72.9%                   | 9.9%                    | 74.2%                   | 7.1%                    |
| Département        | 69.2%                   | 9.9%                    | 71.4%                   | 7.9%                    |

Figure 31 : Taux d'activité et taux de chômage en 1999 et 2008 pour les communes d'Arbanats et Virelade, le canton de Podensac et le département de la Gironde (Source : INSEE)

Les communes ont des taux d'activité supérieurs à ceux du canton et du département, ce qui confirme leurs attractivités. Toutefois, les communes comptabilisent peu d'emplois sur leur territoire. Elles restent majoritairement des communes résidentielles.

### 4.1.2. Le chômage

Les données INSEE mettent en évidence la baisse du nombre de chômeurs pour les deux communes.

|                                | 1999 | 2008 |
|--------------------------------|------|------|
| <b>Nb de chômeurs ARBANATS</b> | 52   | 35   |
| <b>Nb de chômeurs VIRELADE</b> | 37   | 36   |

Figure 32 : Nombre de chômeurs sur les communes d'Arbanats et de Virelade entre 1999 et 2008 (Sources : INSEE et données communales)

Le taux de chômage des communes d'Arbanats et de Virelade restent toutefois inférieur au taux de chômage du département et à celui du canton

### 4.1.3. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

|            | Agriculture | Industrie | Construction | Tertiaire | TOTAL |
|------------|-------------|-----------|--------------|-----------|-------|
| Arbanats   | 40          | 40        | 28           | 268       | 376   |
| Virelade   | 36          | 44        | 36           | 204       | 320   |
| 2 communes | 76          | 88        | 64           | 472       | 696   |
| Canton     | 960         | 796       | 452          | 4216      | 6424  |

Le secteur tertiaire représente la majorité des actifs sur le territoire d'Arbanats et de Virelade (472 emplois en 1999). Ce secteur représente la catégorie socio-professionnelle la plus importante. Les secteurs de l'industrie et de la construction ont perdu des emplois entre 1990 et 1999, alors que le secteur tertiaire a gagné des emplois. Le secteur industriel est en seconde position après le tertiaire et représente en 1999 88 emplois en 1999.

Au niveau cantonal, le secteur tertiaire prime, mais l'agriculture tient la deuxième position avec 15% des emplois.

### 4.1.4 Mobilité et mode de transport

Il est important de souligner que le nombre de personnes travaillant et résidant sur le territoire d'Arbanats et de Virelade est largement inférieur aux individus qui y résident mais qui travaillent à l'extérieur. Ceci confirme leur forte dépendance aux pôles d'emplois avoisinants.

La tendance ne va pas en s'arrangeant : il faudra veiller au maintien des emplois présents sur les communes afin qu'Arbanats et Virelade ne deviennent des communes « dortoirs ».

| En 2008  | Population active ayant un emploi | Actifs travaillant dans la même commune | Actifs travaillant hors de la commune |
|----------|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Arbanats | 472                               | 66 (13.9%)                              | 407 (86.1%)                           |
| Virelade | 404                               | 44 (10.8%)                              | 362 (89.2%)                           |

Figure 33 : Actifs travaillant sur et hors commune en 2008 (Source : INSEE)

Avec le développement des moyens de communication et la proximité des pôles d'emplois et de services, les actifs travaillent principalement dans le département de la Gironde.

La bonne accessibilité des deux communes et le cadre de vie agréable sont autant de facteurs qui attirent un très grand nombre de ménage, lesquels n'hésitent plus à parcourir de grandes distances pour aller à leur lieu de travail.

Le graphique ci-dessous montre la prédominance de l'utilisation de la voiture particulière. En effet, les actifs d'Arbanats et de Virelade se déplacent préférentiellement en voiture et n'utilisent que très peu (voire pas du tout) les transports en commun ou les modes de transport doux.

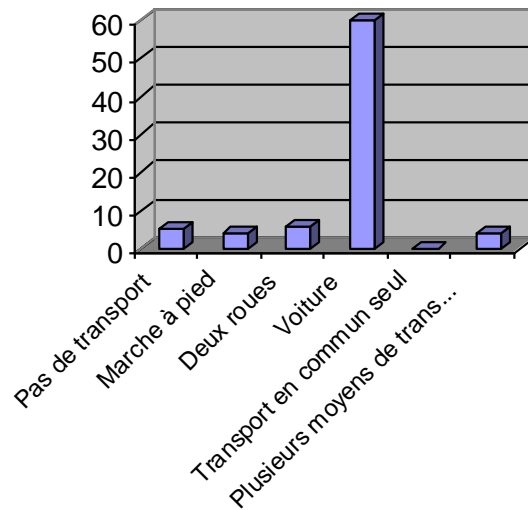


Figure 34 : Les modes de transport sur les communes d'Arbanats et de Virelade en 1999

Le PLU devra être l'occasion de mener une réflexion sur l'utilisation d'autres modes de transport et les moyens mis en œuvre.

Pour les actifs travaillant sur le territoire d'Arbanats et de Virelade, le développement des liaisons piétonnes ou des voies cyclables pourrait être une façon de pallier l'utilisation massive de la voiture.

On note cependant une légère baisse du nombre de ménage possédant une voiture en 2004 sur la commune de Virelade.

## 4.2. LES PRINCIPALES ACTIVITES

---

Sur l'ensemble du territoire étudié, les activités les plus représentées sont le tertiaire et l'industriel.

### 4.2.1. *Activités tertiaires et industrielles*

Les deux communes ne recensent aucune zone d'activité, ce qui les rend étroitement liées aux communes de Podensac, Barsac, Cérons, Landiras, ainsi qu'à l'agglomération Bordelaise.

Il n'y a pas de ZAE sur les deux communes.

Il n'y a pas de ZAE récentes dans le canton de Podensac, en effet, malgré la proximité de la dynamique de l'agglomération bordelaise, le canton n'a pas connu de véritable dynamique. Cette dernière s'étant longtemps cantonnée aux ZAE voisines du canton de la Brède et les ZAE développées en bordure d'autoroute.

Les zones d'activités présentes sur le canton de Podensac :

- la ZA la Piastre – Commune de Preignac

Pas d'objet d'extension.

- la ZA communale de Coudanne – Commune de Landiras

9 hectares sont encore disponibles. Entreprises artisanales.

- la ZA communale d'Artigues – Commune de Landiras

Elle fait l'objet d'une certaine déqualification.

- la ZI intercommunale – Communes de Cérons et Illats

Cette zone de 13 hectares est totalement occupée. Elle connaît des difficultés de fonctionnement liées à la présence de la déchetterie et ne peut faire l'objet d'extension.

Le canton a connu ces dernières années un formidable désenclavement et aujourd'hui les temps de déplacements vers les pôles d'emplois, mais aussi tous les pôles commerciaux de grande périphéries sont fortement limités, positionnant le territoire dans une réelle deuxième couronne de la banlieue bordelaise.

Le renforcement des activités commerciales et de services tout comme de l'artisanat, la possibilité de développer des activités de loisirs (privées) qui conforteront la politique touristique en place...

La commune de Virelade a un projet de création d'une zone artisanale entre la RD 1113 et la voie ferrée, de l'ancienne auberge vers Arbanats.

## 4.2.2. Commerces et services de proximité

La commune d'Arbanats possède des services moins diversifiés que sur Virelade. Elle compte aussi la présence de nombreuses entreprises artisanales sur son territoire.

| ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES A LA POPULATION |  |
|---|--|
| Alimentaire et services à la population         | 1 commerce multi-services Arbanatais Relais des Mousquetaires<br>(épicerie, boucherie, charcuterie, fruits et légumes, huîtres, presse Sud-Ouest, le Républicain, gaz, photocopies)<br>1 station service<br>1 coiffeur   |
| Autres  | 1 revêtement moderne<br>2 plombiers<br>2 électriciens<br>1 maçon<br>1 entreprise de matériaux de construction<br>1 peintre<br>2 menuisiers<br>1 entreprise abris et garage préfabriqués<br>2 entreprise travaux multi-services<br>1 ingénieur en bâtiment<br>2 entreprise de terrassement<br>1 exploitation forestière<br>1 centre de contrôle technique<br>1 faisanerie<br>1 entreprise de climatisation chauffage<br>1 ferronnerie |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>21</b>  |

Figure 35 : Diversité commerciale et artisanale sur Arbanats

La commune de Virelade possède des services sont bien diversifiés. Elle assure également le commerce de proximité avec la présence de boulangeries et épiceries. Elle compte aussi la présence de nombreuses entreprises artisanales sur son territoire.

| <b>ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES A LA POPULATION</b> |  |
|--|--|
| Alimentaire  | 1 boulangerie<br>1 épicerie (avec le tabac)  |
| Autres services à la population                        | 1 bar tabac épicerie<br>1 magasin de cycles<br>1 pisciculteur<br>1 rucher<br>2 coiffeurs<br>2 agences immobilières<br>1 assureur<br>1 institut de beauté |
| Autres   | 2 charpentiers<br>1 chauffagiste<br>2 plombiers<br>2 électriciens<br>1 entreprise de terrassement et démolition<br>2 peintres                            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>22</b>  |

**Figure 36 : Diversité commerciale et artisanale sur Virelade**

Un Bar et un hôtel vont bientôt voir le jour sur la commune.

Les deux communes possèdent un niveau de commerces et de services relativement correct, cependant, elle disposent de plus de choix sur les communes voisines.

La commune de Podensac, sur le canton et à proximité immédiate, offre un pôle de moyenne distribution en développement et de commerces traditionnels plus complet.

Quatre pôles commerciaux majeurs structurent le territoire et offrent un niveau de service complet : Podensac, Langon, et l'agglomération bordelaise.

Compte tenu des augmentations conséquentes de la population, il faudra évaluer les besoins de la population. De plus, certaines successions ne sont pas assurées lors de départ à la retraite. Il est nécessaire d'essayer d'anticiper ces départs et de conserver ces commerces.

La présence de commerces est pourtant fondamentale à plusieurs titres :

- offrir un service à la population,
- donner une identité communale,
- favoriser la vie sociale...

Une réflexion peut être mise en place pour inciter les communes à favoriser une offre commerciale. A ce jour, les techniciens de la CDC soutiennent les projets identifiés, mais la politique communautaire n'est pas à l'origine de ce renouveau.

**Les deux communes devront donc développer et dynamiser sur le long terme les services de proximité qui sont aujourd'hui de véritables indicateurs de vie d'une commune. De plus, ils constituent un lieu d'échange et de vie pour la population locale. La réalisation de nouveaux logements s'inscrit dans cette volonté de dynamiser le territoire.**

**La branche artisanale est fortement représentée sur les deux communes.**

### 4.2.3. L'activité agricole

L'activité agricole n'est pas la principale activité sur les communes de Virelade et Arbanats, elle n'en reste pas moins importante.

La viticulture est la première activité agricole sur les deux communes.

Les principales caractéristiques de l'agriculture sur Virelade et Arbanats en 2010 sont les suivantes :

| <b>Agriculture d'Arbanats et Virelade</b>                   | <b>2010</b>               |
|---|---------------------------|
| <b><i>Nombre total d'exploitations en 2010</i></b>          | <b>16</b>                 |
| Nombre de chefs d'exploitants et de co exploitants          | 19                        |
| Superficie agricole utilisée des exploitations              | 244                       |
| Cultures permanentes  | 166                       |
| Superficie toujours en herbe                                | 32<br>NC pour<br>Arbanats |
| Cheptel (exclusivement sur Virelade)                        | 23                        |
| <b><i>Rappel : nombre total d'exploitations en 2000</i></b> | <b>24</b>                 |
| <b><i>Rappel : nombre total d'exploitations en 1988</i></b> | <b>43</b>                 |

Figure 37 : Caractéristiques de l'agriculture sur les communes d'Arbanats et de Virelade (Source : RGA 2010)

### Superficies agricoles

|  | Arbanats | Virelade |
|--|----------|----------|
| <b>Part des terres labourables dans la SAU</b> | 13%      | 43%      |
| <b>Part des céréales dans la SAU</b>           | 0%       | 45%      |
| <b>Part des oléo-protéagineux dans la SAU</b>  | 0%       | 0%       |
| <b>Part de la vigne dans la SAU</b>            | 84,62%   | 77,77%   |
| - <i>dont part AOP</i>                         | - 100%   | - 92,6%  |

Figure 39 : répartition de la SAU totale (RGA 2010)

La viticulture est la première production sur les deux communes.

La comparaison entre les différentes années est délicate aux regards des données confidentielles. Mais si globalement le nombre d'exploitants baisse d'un recensement à l'autre, il apparaît que le nombre d'exploitants est à la baisse. On note un léger rajeunissement des exploitants agricoles.

|                                       | Arbanats | Virelade |
|---------------------------------------|----------|----------|
| SAU en 2010 (en ha)                   | 136      | 108      |
| - <i>Evolution par rapport à 2000</i> | - +44%   | - +4%    |
| Nombre d'exploitants en 2010          | 9        | 7        |
| - <i>Evolution par rapport à 2000</i> | - -23%   | - -31%   |

Figure 40 : Evolutions du nombre d'exploitation et de la SAU – Communes d'Arbanats et Virelade (Source RGA)

Ce phénomène traduit bien une baisse du secteur primaire et notamment du secteur viticole et de l'élevage dans la région des Rives de Garonne.

La modernisation de l'agriculture et le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec une main d'œuvre réduite. Les conséquences de l'évolution des pratiques agricoles sont une diminution des exploitations agricoles, une baisse des salariés agricoles. Il y a besoin de moins de main d'œuvre pour cultiver de plus grands espaces.

Les services de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement ne mentionnent pas d'installation classée sur le territoire de Virelade. Pour Arbanats, on en compte une pour l'élevage de faisans.



## 4.2.4 Les projets des exploitations agricoles

Des questionnaires ont été envoyés à l'ensemble des agriculteurs de la commune afin de recenser précisément les activités actuelles et futures ainsi que les projets éventuels d'extension des bâtiments agricoles.

Les tableaux ci-dessous relatent l'ensemble des données recensées en 2007.

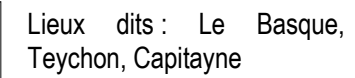
### Commune d'Arbanats

| Nom Exploitation   | SAU moy | Nature des productions | Productions labellisées    | Succession | Parcelles concernées par l'épandage | Evolution et Projets divers |
|--|---------|------------------------|----------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Château Tourteau Chollet</b><br>(Chollet)             | 76 ha   | Vignes                 | AOC Graves<br>Label Terra  | Oui        | /                                   | Augmentation des surfaces   |
| <b>GFA du château Lagrange</b><br>(8 Avenue des Araires) | 20 ha   | Vignes<br>Bois         | AOC Graves<br>AOC Bordeaux | Non        | /                                   | /                           |
| <b>Reynaud Pierre</b><br>(Carros)                        | 20 ha   | Vignes                 | AOC Graves                 | Oui        | /                                   | /                           |
| <b>Subernie Michel</b><br>(Cours du Gal de Gaulle)       | 2.5 ha  | Vignes                 | AOC Graves                 | Non        | /                                   | /                           |
| <b>Riflade Jean</b><br>(Bourg – rue Monteil)             | 0.83 ha | Vigne                  | ?                          | Non        | /                                   | Vente                       |
| <b>Daguin Didier</b><br>(Chemin du Bouchoura)            | 7.75 ha | Faisans<br>Perdraux    | /                          | Non        | 304-305-206-307-<br>308-314         | /                           |

Figure 41 : Synthèse de l'enquête agricole – Commune d'Arbanats

Sur la commune d'Arbanats, très représentée par la vigne, la pérennité des exploitations n'est pas assurée. En effet, une exploitation sur 3 est assurée de continuer.

Ces données seront primordiales pour le zonage du PLU.







## Commune de Virelade

| Nom Exploitation   | SAU moy  | Nature des productions | Productions labellisées    | Succession | Parcelles concernées par l'épandage | Evolution et Projets divers  |
|--|----------|------------------------|----------------------------|------------|-------------------------------------|--|
| <b>Vincent Jean-Marie</b><br>(Lacoye)                                      | 0.48 ha  | Vignes                 | /                          | Oui        | /                                   | Arrachage de la partie vigne   |
| <b>Bernadou Jean-Michel</b><br>(Lacoye)                                    | 3 ha     | Vignes                 | /                          | Non        | /                                   | /  |
| <b>Dulugat</b><br><b>Château Cheret-Pitres</b><br>(Nodoy)                  | 16.25 ha | Vignes                 | AOC Graves<br>AOC Bordeaux | Non        | /                                   | Réduction de l'activité aux parcelles les plus proches du siège d'exploitation |
| <b>Lubat Joël</b><br>(Barreyre)  | 0.5 ha   | Vignes                 | /                          | Oui        | /                                   | /  |
| <b>Labeyrie Franck</b><br><b>SCEA Château du Courreau</b><br>(Haux)        | 16 ha    | Vignes                 | AOC Graves                 | Oui        | /                                   | Achat ou plantation de vignes  |
| <b>Faubet Dominique</b><br><b>SCEA Domaine de Capistran</b><br>(Escloupey) | 7.75 ha  | Vignes                 | AOC Graves                 | Non        | /                                   | /  |

Figure 42 : Synthèse de l'enquête agricole – Commune de Virelade

L'exploitation viticole du château de Virelade n'a pas répondu au questionnaire.

#### 4.2.5. Activités touristiques

- Les boucles locales et départementales (voir dans la partie 6)
- Le patrimoine à ne pas manquer

Sur commune d'arbanats, on pourra découvrir l'église du 15<sup>ème</sup> Siècle et la fontaine de Sainte Radegonde.

Le château de Moron ou Castelmoron, la fontaine, le lavoir, le buste de Monsieur de Carayon-Latour, la lac et 45 km de chemins forestiers entretenus sont à découvrir sur la commune de Virelade.

Les hébergements proposés sont plutôt de gamme modeste et insuffisante sur la commune.

| Arbanats   | Virelade           |
|--|--------------------|
| Un restaurant<br>Une maison d'hôtes « le Domaine de Coulon » | Une Maison d'hôtes |

Un projet d'hôtel et de bar est en projet sur la commune de Virelade.

#### 4.3. SYNTHESE

---

La présence de commerces et de services est indispensable pour maintenir un lien social entre les habitants des communes rurales.

Le territoire d'Arbanats et de Virelade se caractérise par :

- un secteur tertiaire commercial prédominant ;
- un taux de chômage en baisse ;
- la présence de services ;
- un bon niveau artisanal.

La commune se situe à proximité de bassins d'emplois importants : Bordeaux, Langon.

De plus, les communes sont traversées par la RD1113, ce qui peut être un facteur de développement économique important, et l'autoroute A62 est à proximité.

Les enjeux économiques sont les suivants :

- Tirer parti de l'arrivée d'une nouvelle population, en intégrant les nouveaux besoins en tant que composantes supplémentaires de l'économie locale (développement endogène d'une économie locale basée sur la population)
- Tirer parti de la façade économique de la RD1113 et son potentiel de développement,
- Prendre en compte la future zone d'activités intercommunale sur la commune de Virelade,
- Réfléchir à la création de différents outils permettant un accueil pertinent et adapté aux besoins locaux (différentes formes de ZAE, bâtiments d'accueil...).
- Rester vigilant voire offensif sur le maintien (voir le développement) de l'infrastructure commerciale traditionnelle.

## 5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'étude des équipements présents sur le territoire d'Arbanats et de Virelade est réalisée à partir de données communales et de données issues de la Communauté de Communes du Canton de Podensac et du Pays des Rives de Garonne.

## 5.1. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET GENERAUX, ET LES SERVICES

---

Les communes ont tous les services nécessaires à disposition sur leur territoire.

La Poste est présente sur la commune d'Arbanats, mais pas sur Virelade.

En ce qui concerne les services, tels qu'assurance, banque, agence immobilière et Trésor Public, ils sont présents sur la commune de Podensac.

Le niveau de services est donc très correct, puisqu'il se situe en proximité des deux communes, à Podensac.

## 5.2. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

---

### 5.2.1 Ecoles, Collège et Lycée

L'enseignement public du premier degré est représenté sur les deux communes. Arbanats et Virelade possèdent une cantine.

|          | Nb de Classes | Effectifs 1999 | Effectifs 2007 | Cantine | Crèche | Garderie Péri-scolaire |
|----------|---------------|----------------|----------------|---------|--------|------------------------|
| Arbanats | 5             | 70             | 105            | Oui     | Non    | Oui                    |
| Virelade | 5             | 77             | 123            | Oui     | Non    | Oui                    |

Figure 43 : Equipements scolaires sur les communes d'Arbanats et de Virelade (Sources : Données communales)

On note une augmentation des effectifs sur les deux communes entre 1999 et 2007.

L'école maternelle se situe à Arbanats et l'école primaire sur la commune de Virelade.

A Virelade, l'accueil périscolaire se fait le matin et le soir.

L'enseignement secondaire est assuré à Podensac au Collège Georges Brassens et à Langon pour le Lycée d'enseignement général Jean Moulin et le Lycée d'enseignement professionnel. Certains élèves vont aux lycées de Bordeaux, la Brède et Cadillac.

Un ramassage scolaire est assuré sur l'ensemble des deux communes pour desservir les deux écoles maternelles et primaires.

Les élèves d'Arbanats et de Virelade se déplacent en train pour aller aux lycées de Langon. La gare se situe à Arbanats. Il existe des bus pour les lycées de la Brède et Cadillac.

Il existe une ligne Trans Gironde pour le collège de Podensac.

### **5.2.2. Crèches, Halte garderie**

Le canton de Podensac regroupe sept centres de loisirs sans hébergement :

- Barsac : regroupement avec Preignac et Fargues
- Landiras
- Virelade
- Portets
- Cérons
- Illats
- Podensac

Les centres de Virelade, Portets, Podensac, Cérons, Landiras ont été transférés à la Communauté de Communes depuis Mai 2007.

Un multi-accueil de 30 places avec une crèche familiale de 12 places est en cours de construction.

Sur la Communauté de Communes de Podensac, il existe 212 places agréées chez les assistantes maternelles dont 9 places à la crèche familiale communautaire et 16 places agréées à la crèche parentale (structure associative).

Il n'y a pas de crèche sur Virelade et Arbanats.

Le siège de la halte-garderie, de la crèche familiale et de la crèche parentale se situe à Cérons.

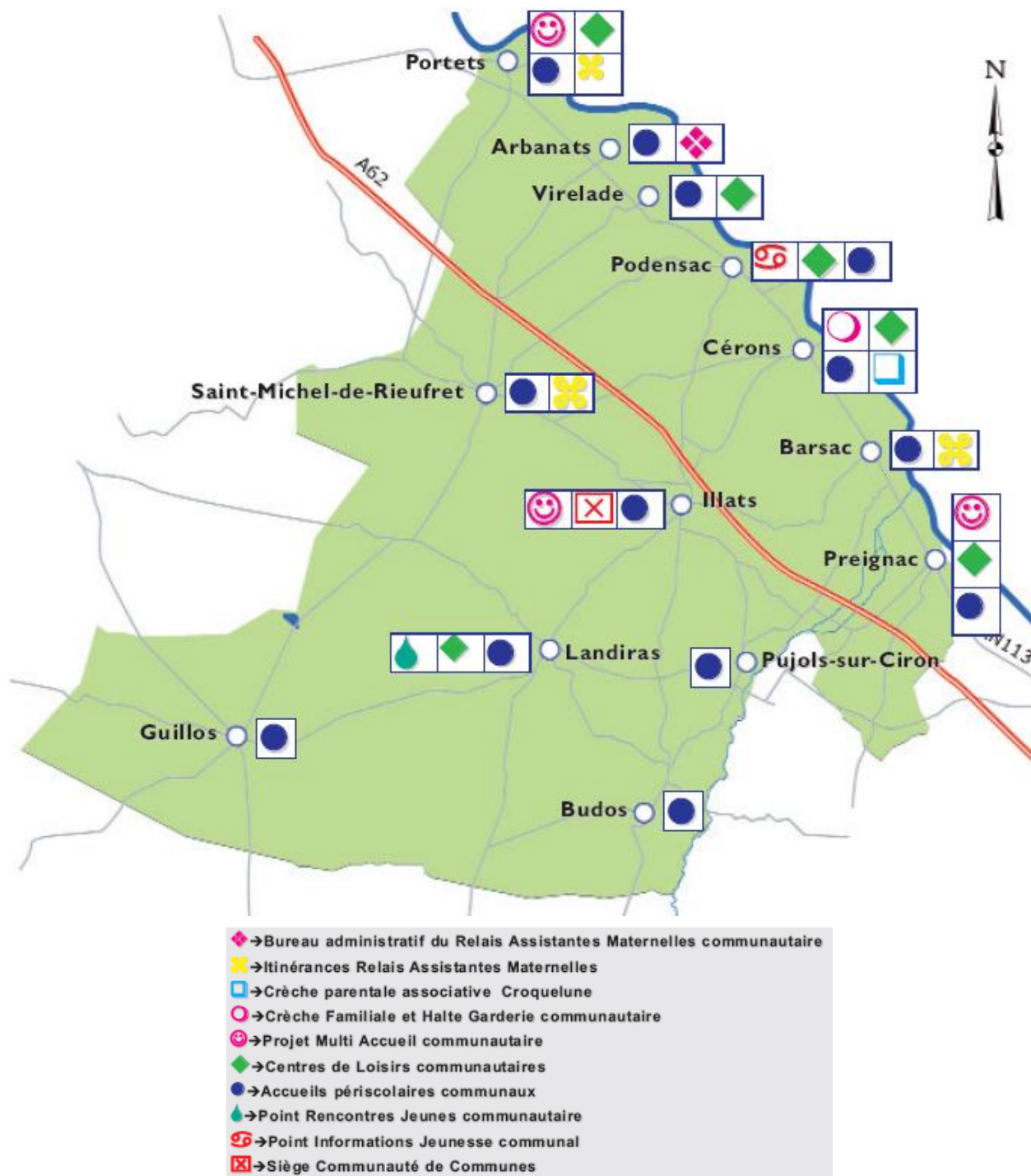
Les structures sur la Communauté de Communes du Canton de Podensac sont insuffisantes.

Deux multi-accueils sont prévus sur la Communauté de Communes :

- Portets en 2009
- Preignac fin 2009

Arbanats et Virelade nous ont signalé le nombre important d'assistantes maternelles sur les deux communes.





**Figure 44 : Les différentes structures enfance et jeunesse de la Communauté de Communes du Canton de Podensac**

### 5.2.3. Les besoins en équipements

L'accueil de nouvelle population doit s'accompagner par un renforcement des équipements sur l'ensemble du territoire d'Arbanats et de Virelade.

Le tableau ci-dessous souligne les impacts d'une arrivée de population plus ou moins importante.

Ainsi, selon l'hypothèse choisie, la commune devra se donner les moyens de mettre en adéquation les équipements publics.

|   |  | HYPOTHESE 1<br>Développement selon<br>l'évolution observée<br>entre 1990 et 1999 | HYPOTHESE 2<br>Développement selon<br>l'évolution observée<br>entre 1999 et 2004-<br>2007 | HYPOTHESE 3<br>Développement modéré   |
|---|--|--|---|---|
| A | Population en 2020   | 1978   | 2582  | 2269  |
| B | Besoin en équipement scolaire (0,25 élèves par logement pour les maternelles et 0,35el/log. pour les élémentaires) | Nécessité de rajouter 1 à 2 classes élémentaires                                 | Nécessité de rajouter 3 classes maternelles et 4 classes élémentaires supplémentaires     | Nécessité de rajouter 1 à 2 classes maternelles et 2 à 3 classes élémentaires supplémentaires |
| C | Besoin en équipement administratif   | Néant  | Néant   | Néant   |
| D | Besoin en équipement socio-culturel  | Néant  | 3 lits d'hôpital – 5 places en maison de retraite – 2 places en long séjour               | 1 à 2 lits d'hôpital – 3 places en maison de retraite – 1 place en long séjour                |
| E | Besoin en équipement sanitaire et sociaux (crèche 1place/100lgs, halte garderie 1place/200 lgs)                    | 1 place de créée en crèche   | 3 places en crèche de créées et 1 en halte garderie                                       | 1 à 2 places de créées en crèche et 1 en halte garderie                                       |
| F | Besoin en équipement sportifs (aire de jeu 1place/300 lgs)   | -  | 1 aire de jeu   | -   |

Explication du calcul des besoins induits par ces trois hypothèses de développement :

#### ➤ Ligne A

A partir de ces trois hypothèses d'évolution définies page 48, nous avons reporté la population prévisionnelle à l'horizon 2020.

#### ➤ Ligne B/C/D/E/F

Afin de définir les besoins induits par ces trois hypothèses en terme d'infrastructures scolaires, d'équipements socio-culturels ou encore d'équipements sportifs, nous nous appuyons sur les ratios suivants :

- **Ligne B** : 0.25 élèves par logement nouveau pour les maternelles (sachant qu'il faut 21 élèves pour constituer 1 classe) et 0.35 élèves par logement pour les classes élémentaires (sachant qu'il faut 32 élèves pour constituer 1 classe).
- **Ligne C/D** Les besoins en équipements administratifs et socioculturels concernent les villes d'une taille minimale de 5000 habitants.
- **Ligne E** : Une place en crèche est créée pour 100 logements nouveaux et une place en halte garderie tous les 200 logements nouveaux. Il faut compter 21 places pour réaliser une crèche et 10 places pour réaliser une halte garderie.
- **Ligne F** : Une aire de jeu devra être créée pour 300 logements.

Ces ratios ne prennent pas en compte les équipements mis en place à une échelle intercommunale, telle que la halte garderie qui dans le cas présent est un équipement commun à toutes les communes de l'intercommunalité. Ainsi, l'évolution de la population sur le territoire des 2 communes aura des conséquences sur les équipements intercommunaux. Ainsi, l'étude réalisée ci-dessus a pour seul objectif d'aider élus communaux et intercommunaux dans leur choix sur l'évolution du territoire.

## 5.3. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

Le niveau d'équipements sportifs, de loisirs et culturels sur les deux communes est très satisfaisant.

|                 | Salle communale   | Equipement culturel       | Sport/Jeux                                    |
|-----------------|-------------------|---------------------------|---|
| <b>Arbanats</b> | 1 salle des fêtes | 1 maison des associations | Terrain de tennis, de football, boulodrome    |
| <b>Virelade</b> | 1 salle des fêtes | 1 bibliothèque            | Terrains de sport, tennis, volley et pétanque |

Figure 45 : Liste des équipements sportifs, de loisirs et culturel sur les communes d'Arbanats et de Virelade (Sources : Données communales)

Seule la commune de Virelade possède une bibliothèque. Cependant, la Communauté de Communes en compte 10, sur les 13 communes, ce qui représente une très bonne proportion.

## 5.4. LA VIE ASSOCIATIVE

Le tissu associatif en milieu rural est important pour maintenir des communes dynamiques.

Quelques associations sont présentes sur le territoire d'étude.

| Associations       | Arbanats   | Virelade   |
|--------------------|--|--|
| sportives          |  | Tennis<br>Gymnastique<br>Vélo<br>Pétanque<br>Yoga  |
| Loisirs et culture | Club du 3 <sup>ème</sup> âge<br>Association de chasse<br>Musique Azimut<br>Pétanque<br>Foyer multi-loisirs<br>Enfants en fêtes<br>Comité des fêtes | Société de Chasse<br>Club d'éducation Canine<br>Parents d'élèves<br>Club Espoir et Amitié<br>Annexe de l'école de musique<br>Auto Boulot<br>Association Syndicale des Paluds |

Figure 46 : Liste des associations présentes sur Arbanats et Virelade (Sources : Données communales)

Le réseau associatif est très largement représenté sur les deux communes.

## **5.5. LES EQUIPEMENTS SANITAIRES, SOCIAUX ET DE SANTE**

---

### **5.5.1 Les équipements de santé**

Les équipements de santé sont présents et importants sur le canton de Podensac :

- 19 médecins généralistes
- 19 infirmières
- 13 kinésithérapeutes
- 6 dentistes
- 6 pharmacies

Un hôpital rayonne sur l'ensemble du Pays des Rives de Garonne, il se situe à Langon – CH Pasteur. Langon possède aussi une clinique. On compte aussi des médecins spécialistes, généralistes, ainsi que des pharmacies. Langon est à proximité des deux communes.

La commune de Virelade possède un médecin gynécologue, ainsi qu'une infirmière. Arbanats possède une infirmière.

En terme de santé, les deux communes dépendent des communes voisines.

### **5.5.2 Les services pour personnes âgées et d'action sociale**

Plusieurs établissements d'accueil des personnes âgées sont présents sur le canton :

- RPA à Cérons
- Maison de retraite les Bouleaux à Arbanats
- Maison de retraite Château d'Arbanats à Arbanats
- Maison de retraite Les Erables à Barsac
- Maison de retraite Les Graves à Illats
- Maison de retraite à Podensac

Un service de portage des repas à domicile en faveur des personnes âgées est organisé par la Communauté de Communes de Podensac. Toutes les communes sont desservies.

Il est important aussi de signaler une structure d'accueil pour les personnes handicapées sur le Communauté de Communes du canton de Podensac : le CAT Magdeleine de Vilmont de Portets.

De plus, il existe à Langon deux autres structures :

- Institut de rééducation – Association AGREA
- Institut de rééducation à Roaillan

La commune de Virelade a en projet la création d'une résidence pour personnes âgées.

## 5.6. SYNTHESE

---

Les deux communes possèdent chacune une école, ainsi qu'une cantine. Les effectifs sont en constante augmentation depuis plusieurs années.

Le tissu associatif est très important.

En terme d'équipements de santé et de services pour personnes âgées et d'action sociale, les communes de Arbanats et Virelade sont très dépendantes des communes voisines qui en sont pourvus comme Langon, Podensac, Cérons.

Dans le cadre d'accueil de population nouvelle, de nouveaux besoins vont naître et une pérennisation et un renforcement des équipements communaux et de services semblent nécessaire.

## 6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT



## 6.1. LE RESEAU ROUTIER

### 6.1.1. Le réseau

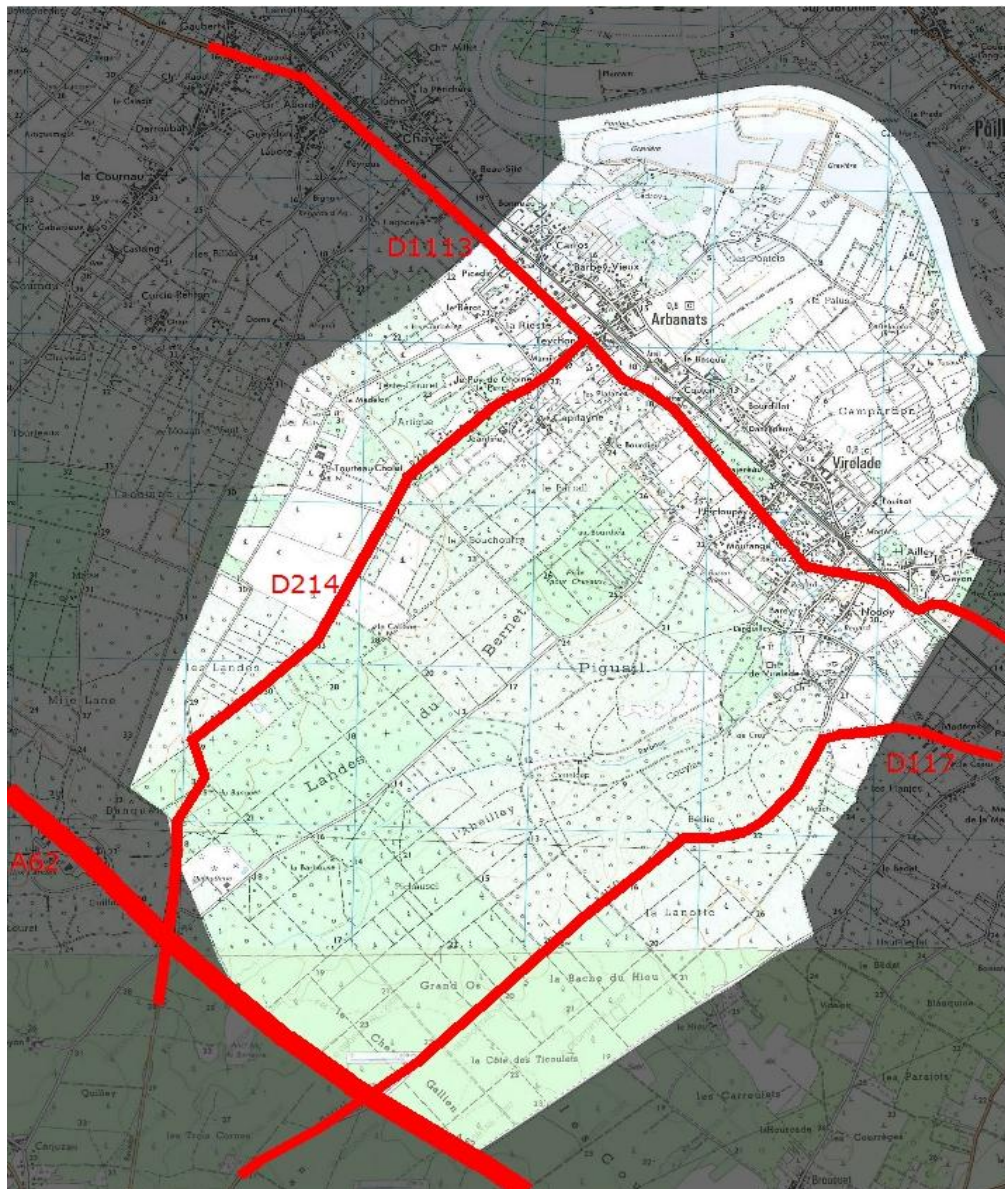


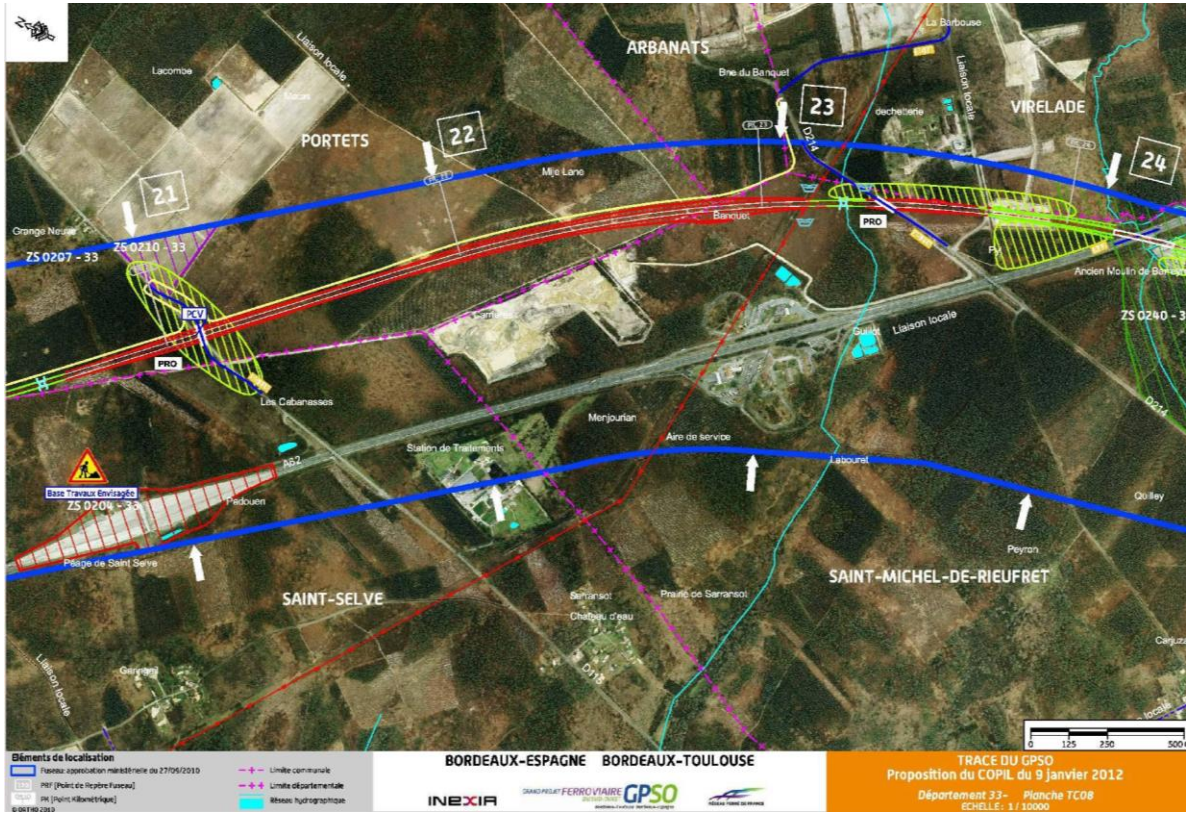
Figure 47 : Les axes de communication

Les communes sont entourées d'axes routiers importants dont la D1113. Cette départementale est un axe classé à grande circulation.

L'axe A62 qui relie Bordeaux à Toulouse est à proximité immédiate des deux communes.

Les voies secondaires permettent de renforcer les liaisons inter-quartiers, de desservir les différentes zones résidentielles et d'offrir des liens avec les villages. Elles sont nombreuses et assez bien réparties sur le territoire.

Le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest fait partie du projet global LGV Sud Europe Atlantique (LGV SEA) défini, depuis la déclaration d'intention du 25 janvier 2007, comme un ensemble cohérent composé de trois branches : Tours-Bordeaux, Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Espagne, auquel a été ajoutée la branche Poitiers-Limoges.





## 6.1.2 Accidentologie

La fréquentation des axes principaux est importante et le nombre de véhicules/jour a tendance à s'accroître au fil du temps.

|          | Nombre d'accidents concernés | Nombre total de victimes sur la voie concernée |                      |                          |          |
|----------|------------------------------|--|----------------------|--------------------------|----------|
|          |                              | Tués   | Blessés Hospitalisés | Blessés non Hospitalisés | Indemnes |
| N113     | 11*                          | 0  | 3**                  | 12                       | 12       |
| D214     | 2                            | 0  | 0                    | 0                        | 2        |
| VC0002   | 1                            | 0  | 1                    | 0                        | 0        |
| VC106    | 1                            | 0  | 0                    | 2                        | 0        |
| Hrés0000 | 1                            | 0  | 0                    | 1                        | 1        |
| Autr0000 | 2                            | 0  | 0                    | 1                        | 1        |
| Ensemble | 15                           | 0  | 4                    | 16                       | 16       |

Figure 48 : Données sur l'accidentologie sur la commune d'Arbanats entre Janvier 1998 et Décembre 2006 (Source : DDE)

|          | Nombre d'accidents concernés | Nombre total de victimes sur la voie concernée |                      |                          |          |
|----------|------------------------------|--|----------------------|--------------------------|----------|
|          |                              | Tués   | Blessés Hospitalisés | Blessés non Hospitalisés | Indemnes |
| A62      | 3                            | 0  | 1                    | 3                        | 4        |
| N113     | 11                           | 0  | 7                    | 11                       | 8        |
| D1171E   | 2*                           | 0  | 1                    | 1                        | 1        |
| D214     | 1                            | 1**  | 0                    | 0                        | 0        |
| VC0      | 1                            | 0  | 1                    | 0                        | 0        |
| VC1      | 1                            | 0  | 1                    | 0                        | 1        |
| Autres   | 3                            | 0  | 0                    | 1                        | 0        |
| Ensemble | 19                           | 1  | 11                   | 16                       | 14       |

Figure 49 : Données sur l'accidentologie sur la commune de Virelade entre Janvier 1998 et Novembre 2007 (Source : DDE)

D'après ces données, on peut dire que la D1113 (ex N113) est très accidentogène. Cette départementale est dangereuse en raison des croisements nombreux et du passage fréquent de convois exceptionnels.

### **6.1.3. L'amendement Dupont (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)**

**La commune d'Arbanats est concernée par l'amendement Dupont, article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, pour la RD 1113.**

La commune de Virelade est concernée par l'Amendement Dupont, au titre de l'urbanisation hors agglomération aux abords des voies à grande circulation, c'est à dire l'autoroute A62 et la RD 1113.

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'une bande inconstructible de 100 mètres pour l'A62 et de 75 mètres pour la RD 1113 de part et d'autre de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie les règles concernant ces zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme au regard notamment :

- des nuisances ;
- de la sécurité ;
- de la qualité architecturale ;
- ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages afin de préserver la qualité des entrées de ville.

L'inconstructibilité prévue au 2<sup>ème</sup> alinéa ne concerne pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension » de constructions existantes.

### **6.1.4 Le Bruit**

Les communes d'Arbanats et Virelade sont concernées par l'arrêté interministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983. Les arrêtés préfectoraux en date du 30 mai 1996 et 30 janvier 2003 ont défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde et classent à ce titre la Route Départementale 1113.

Les prescriptions d'isolement acoustique, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont affectés par le bruit doivent figurer dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, avec la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (article R.123.14 - 5° -du Code de l'Urbanisme).

## 6.2. LES AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION

---

La gare se situe sur la commune d'Arbanats avec des liaisons vers Langon et Bordeaux plusieurs fois par jour (la ligne de Bordeaux-Saint-Jean à Sète-Ville).

En octobre 2010, on compte une moyenne de 94 descentes par jour en gare d'Arbanats. La ligne SNCF Agen-Bordeaux est développée, plusieurs gares ont rénové les espaces extérieurs des gares. Cette fréquentation est surtout représentée par des déplacements pendulaires. En gare d'Arbanats, il n'y a que des automates, ce qui freine le développement de la gare.

L'aménagement des espaces extérieurs (parking) permet entre autre de favoriser le retour au train pour les déplacements domicile travail ce qui participe au développement des déplacements intermodaux.

L'aéroport de Bordeaux-Mérignac se situe à environ 40 km.

## 6.3. LES CHEMINEMENTS DOUX ET CHEMINS PIETONNIERS

---

Le circuit concerné est le Pays de Podensac. Il réunit deux terroirs qui symbolisent la Gironde : le vignoble et la forêt.

Pour Arbanats, on pourra découvrir les paysages de vignobles et de forêt, une longueur de 5,5 km. La boucle est praticable à pied, en VTT et à cheval.

La boucle locale de Virelade est de 11 km. On peut découvrir des paysages de prairies et de forêts. Le sentier est praticable à pied et en VTT.

Ces sentiers permettent de découvrir le petit patrimoine vernaculaire, ainsi que le paysage des communes.

Au-delà des chemins de randonnées et des pistes cyclables, bien ancrés sur le territoire des communes, les liaisons inter-bourg sont rares, voire inexistantes.

## 6.4. LE RESEAU DE BUS

---

Aucune ligne Trans-Gironde ne dessert les communes d'Arbanats et de Virelade.

Il existe un réseau de transports scolaires pour se rendre à Podensac, les communes sont desservies plusieurs fois par jour.

## 6.5. SYNTHESE

---

La commune dispose d'un niveau de desserte relativement bon par les infrastructures routières.

Les communes d'Arbanats et de Virelade sont très accessibles. Elles sont traversées par des axes principaux drainant un flux assez important, notamment la RD 1113.

En revanche, la position des transports collectifs paraît peu flexible et peu attractive pour les communes d'Arbanats et de Virelade. Ces transports ne constituent donc pas un service de proximité. Les transports scolaires sont cependant présents sur Arbanats et Virelade.

Les cheminements doux à destination des touristes et des randonneurs sont bien ancrés sur le territoire communal. En revanche, les liaisons douces inter-bourg sont quasiment absentes.

## 7. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

## 7.1. LA GESTION DE L'EAU

---

La commune d'Arbanats du Syndicat des Eaux ARPOCABE. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la Lyonnaise des Eaux.

Le bilan de contrôle sanitaire effectué durant l'année 2006 permet de conclure que l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité.

La commune de Virelade fait partie du Syndicat des Eaux de Podensac-Virelade. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR France. Le captage est situé sur la commune de Podensac.

L'eau captée est potable du point de vue bactériologique et ne présente pas de signe chimique de pollution.

## 7.2. SECURITE INCENDIE

---

La circulaire 465 du 10 décembre 1951 relative aux débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et aux mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes exige que le réseau de distribution et les prises d'incendie aient les caractéristiques minimales suivantes :

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Débit minimum :         | 17 litres/seconde (60m <sup>3</sup> /h) |
| Pression minimum :      | 1 kg/cm <sup>2</sup>                    |
| Distance entre prises : | 200 à 300 mètres                        |

Les poteaux ou bouches doivent être conformes aux normes NFS 61.211, NFS 61.213 et NFS 61.200.

Ce réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant sur la base de 120m<sup>3</sup>. Cette capacité devant être utilisable durant deux heures.

Il est rappelé les articles 18 et 19 du Règlement de mise en œuvre opérationnelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude, pris en application du décret n°88.623 du 6 mai 1988 relatif à l'organisation départementale des Services d'Incendie et de Secours après avis de la Commission Administrative du Service Départemental d'Incendie et de secours en date du 22 mai 1990. Ces articles précisent les devoirs des communes vis-à-vis de leur protection incendie, notamment :

En niveau de risque 1 (habitat, artisanat, service...) : la nécessité d'équiper d'un poteau à incendie à un maximum de 200m du risque, avec un débit de 60m<sup>3</sup>/h.

En niveau de risque 2 (zone industrielle, installation importante...) : la nécessité d'équiper d'un poteau à incendie à un maximum de 200m du risque, avec un débit de 120m<sup>3</sup>/h.

L'article 18 indique notamment la nécessité :

- d'implanter des poteaux et des bouches suivant l'évolution de l'urbanisation et des implantations industrielles,
- d'effectuer le contrôle des points d'eau.

L'article 19 indique que la commune doit établir à ses frais, un plan topographique (5 à 6 exemplaires) précisant :

- les établissements particuliers (Installations Classées, Etablissements recevant du Public, Grands Etablissements Agricoles ou autres présentant des risques),
- points d'eau indiquant le débit et la pression,
- les établissements publics (Mairie, Police, Pompiers, E.D.F.-G.D.F., etc...) avec leur numéro d'appel.

Les aires d'aspiration aménagées pour les réserves naturelles ou artificielles doivent respecter les dispositions suivantes :

- hauteur d'aspiration maximum : 6m,
- distance entre le point d'aspiration (crépine) et la pompe : 8m,
- différence entre le niveau des eaux le plus bas et le point d'aspiration (crépine) : 0.80m minimum,
- différence entre le fond de la réserve et le point d'aspiration (crépine) : 0.80m,
- superficie minimum de l'aire d'aspiration comprise entre 12 et 32 m<sup>2</sup> suivant le moyen d'aspiration envisagé par le SDIS,
- aire d'aspiration bordée côté eau par une rehausse de 0.30m afin d'éviter les risques de chute de l'engin assurant l'aspiration,
- aire en pente douce vers la réserve (2cm/m) avec un caniveau d'évacuation de l'eau,
- signalisation et panneau de signalisation routière d'interdiction d'arrêt.

Conformément au Code général des collectivités territoriales (art. L.2212.1 et L.2212.2 §5), le Maire doit prévenir et faire cesser les accidents et les fléaux calamiteux sur sa commune. Une défense incendie conforme à la réglementation est un moyen non négligeable de répondre à ce devoir.

Il est rappelé qu'il appartient au maire d'assurer l'entretien, l'accessibilité et la signalisation des points d'eau assurant la défense incendie de sa commune.

Toute nouvelle implantation d'un point d'eau doit faire l'objet d'un avis préalable du SDIS et faire l'objet d'une réception conforme aux dispositions de la norme NFS 62.200 et faire l'objet d'une signalisation conforme aux dispositions de la norme NFS 61.211.

Nonobstant la vérification des points d'eau effectuée par les sapeurs pompiers en conformité au règlement opérationnel, il appartient au maire de la commune de signaler au SDIS toutes modifications ou difficultés même temporaires rencontrées relatives aux points d'eau (indisponibilité ou remise en service).

Selon le rapport du SDIS de 2007, les communes d'Arbanats et de Virelade possèdent des dysfonctionnements sur ses poteaux incendie au niveau du débit.

La protection incendie des communes devra être renforcée et mise aux normes dans les secteurs déjà urbanisés, puis dans les futures zones à urbaniser.

La tournée de contrôle effectuée en 2010 par le SDIS fait toujours apparaître des dysfonctionnements en termes de défense incendie sur la commune de Virelade puisque sur 16 bornes, seules 7 sont totalement disponibles, 8 présentent un débit faible et 1 est indisponible.

Toutefois, une réserve auto alimentée de 60m<sup>3</sup> a été mise en place à côté de la salle des fêtes, place de la Halle en 2009.

## 7.3. L'ASSAINISSEMENT

---

### **Arbanats**

Le Syndicat d'assainissement de CA.PO.AR regroupe les communes de Castres-Gironde, Portets et Arbanats.

La commune d'Arbanats dispose d'un réseau public d'assainissement desservi par une station d'épuration à boues activées prévue pour 3 000 équivalents / habitants.

Le site de traitement devra bénéficier d'un zonage particulier permettant la réalisation des équipements nécessaires.

Le Cabinet SOGELERG INGENIERIE a réalisé en Juin 1999 le Schéma d'Assainissement du Syndicat de Castres, Portets et Arbanats.

Il a été décidé la mise en place d'un réseau collectif pour le secteur « le hameau de Capitayne » en Juin 2000.

Il convient en application de la circulaire du 17 février 1997, de retenir une distance suffisante entre les ouvrages de la station d'épuration et les habitations afin de limiter les nuisances auditives et olfactives.

### **Virelade**

Le Cabinet ANTEA a réalisé en Septembre 1996 le Schéma d'Assainissement de la commune de Virelade.

Compte tenu du type d'habitat et des contraintes de mise en place d'assainissement autonome évaluées sur la commune de Virelade, des scénarii d'assainissement ont été réalisés sur les zones suivantes :

- Le Château de Virelade
- Les deux habitations de Languilley

Le reste de la commune reste en assainissement autonome.

La station d'épuration de type biologique à boues activées existe à Podensac, sa capacité est de 4000 eq/habitants. Un projet est en cours de réflexion pour la création d'une autre station (dans le secteur d'Ailley), celle-ci présentant des dysfonctionnements.

## 7.4. LA GESTION DES DECHETS

---

La collecte et le traitement des ordures ménagères sur les deux communes sont gérés par COVED. La déchetterie est à Virelade.

La collecte a lieu une fois par semaine le mercredi sur les deux communes. Les encombrants sont collectés une fois par mois le quatrième mercredi. Cependant, les déchets verts, les gravas de démolition, la grosse ferraille, les pneus, les batteries et produits polluants ne sont pas collectés et doivent être apportés à la déchetterie de Virelade.

## 7.5. SYNTHESE

---

**Le problème d'adduction en eau potable pour certains secteurs devra faire l'objet de renforcement du réseau.**

**La protection incendie de la commune devra être renforcée et mise aux normes dans les secteurs déjà urbanisés, puis dans les futures zones à urbaniser.**

## **8. SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO- ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**





**Arbanats et Virelade se situent à proximité d'axes importants comme les RD1113 et l'autoroute A62.**

**Le territoire doit faire face à une nouvelle vague de population attirée par l'opportunité de bénéficier d'une offre foncière moins élevée que les grosses villes situées à proximité.**

**Les deux communes se caractérisent par :**

- **une augmentation sensible de la population,**
- **une composante migratoire positive,**
- **un manque de diversité des logements,**
- **une population touchée par le desserrement des ménages consommateur d'espaces,**
- **une activité agricole à forte valeur ajoutée,**
- **un secteur commercial satisfaisant, un artisanat très présent,**
- **un territoire dépendant économiquement des autres pôles d'emplois et de services,**
- **une offre touristique faible mais à fort potentiel,**
- **Les communes subissent les conséquences en terme de pression économique.**

## **PARTIE 2: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# 1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

## 1.1. TOPOGRAPHIE

---

**Le secteur d'étude est caractérisé par un relief en pente douce qui se raidit au nord pour former une terrasse au dessus du fond de vallée de la Garonne.**

Les points hauts atteignent au maximum 38mNGF et le paysage se décompose en trois rubans parallèles à la Garonne :

- Les Landes, zone de carrières dans l'intérieur des terres, avec un relief peu marqué et des côtes IGN variant de 30 à 20mNGF,
- La zone urbanisée le long de la RD 1113, avec des côtes variant de 20 à 10mNGF, en direction de la Garonne,
- La zone inondable des bords de Garonne, de côte moyenne approximative 5mNGF.

Cette topographie crée un paysage très ouvert, où chaque élément prend un impact visuel important. D'autre part, sa typologie en terrasse ouvre des vues intéressantes sur le fond de vallée et le coteau opposé.

(NGF : Nivellement Géométrique français)

## 1.2. GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

---

Les territoires d'Arbanats et de Virelade sont implantés essentiellement sur les formations alluviales de la Garonne constituées par les argiles des Paluds et les sables et graviers argileux. Quelques affleurements des calcaires à astéries (constituant l'ossature de la rive droite de l'Entre-Deux-Mers) sont notés sur la carte géologique de Pessac à 1/50 000 °.

Les argiles des Paluds et le champ d'inondation de la Garonne ont conditionné l'urbanisation des bourgs dont la limite avec les alluvions des sables et graviers argileux est nettement marquée dans le paysage.

La terrasse alluviale constituée par les sables et graviers argileux dont l'épaisseur varie de 5 à 8 m contient une nappe superficielle.

Enfin, les sables, graviers et galets alluvionnaires sont exploités en granulats notamment sur la commune limitrophe de Portets.

## 1.3. PEDOLOGIE

---

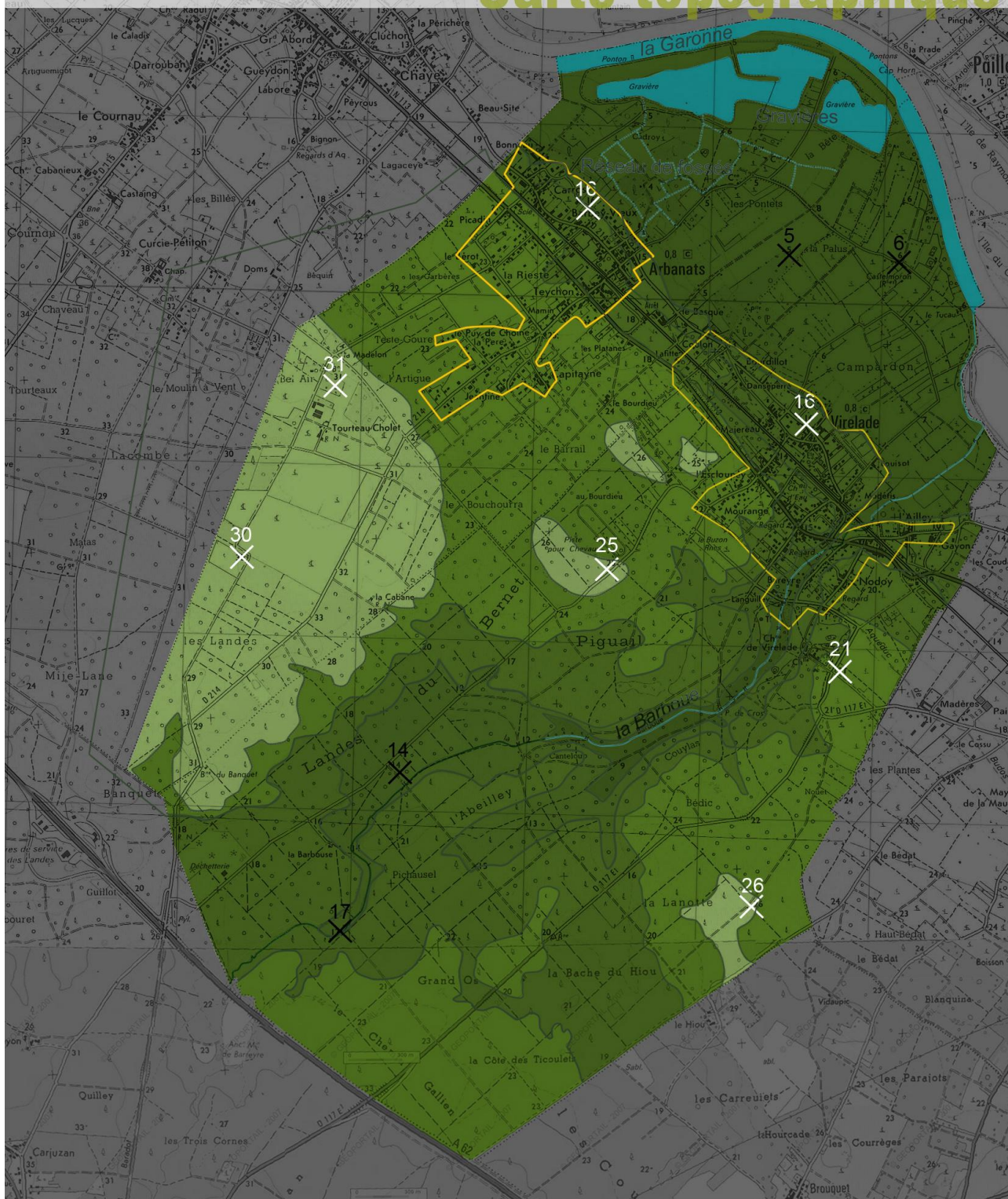
Les alluvions composées de sables et de graviers argileux portent des sols bruns et constituent une partie du terroir viticole des « Graves ». Ces sols ont donc un potentiel agricole fort.

Sur les argiles limoneuses et tourbeuses des paluds, les terres sont essentiellement cultivées en prairies et en peupleraies.

# Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

## Carte topographique



+ 25 + 20 + 15 + 10 + 5 m.



X points hauts

x points bas

réseau hydraulique

Bourgs



### 1.3.1 Incidences de ces caractéristiques sur l'aménagement du territoire

Les communes disposent d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations; les argiles des paluds de part leurs caractéristiques géotechniques et de leur saturation en eau en font des couches de fondations difficiles. Ces terrains ne sont De toute façon, pas constructibles.

Les formations des graves nécessitent de prendre en compte avant de nouvelles constructions les contraintes liées aux mouvements de retrait/gonflement des argiles. De façon plus ponctuelle, en fonction de la topographie les battements de la nappe alluviale et l'évacuation des eaux pluviales peuvent également être considérés comme des contraintes à l'urbanisation.

## 1.4. HYDROGRAPHIE

---

### 1.4.1. Le réseau hydrographique

Les communes s'inscrivent dans le bassin hydrologique Adour-Garonne, secteur où la qualité du fleuve est soumise à l'influence des marées.

**Le réseau hydrologique superficiel de la zone d'étude est peu développé avec le ruisseau de la Barbouse.**

Ce ruisseau est de bonne qualité (1B) tout au long de son cours d'eau.

Il existe par ailleurs de nombreux fossés qui drainent la zone inondable du bord de Garonne, mais ils n'ont pas de débit significatif et ne font pas l'objet de suivi de leur qualité par l'Agence de l'Eau. **Leur fonction de drainage apparaît néanmoins essentielle, leur conservation et entretien apparaissent donc importants.**

### 1.4.2. Le SDAGE Adour-Garonne

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. **Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.**

L'objectif global de garantir une certaine qualité de l'eau se traduit à travers dix orientations fondamentales :

- *Poursuivre la lutte contre la pollution*
- *Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages*
- *Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines*
- *Mieux gérer avant d'investir*
- *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*
- *Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables*
- *Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés*
- *S'investir plus efficacement dans la gestion des risques*
- *Penser à la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire*
- *Renforcer la gestion locale et concertée*

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

La Garonne est classé axe bleu par ce schéma. Ce type de classement concerne les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour Garonne.

Les plans locaux d'urbanisme devront tenir compte de ces informations.



### **1.4.3. Le SAGE des Nappes profondes de Gironde**

La commune d'Arbanats est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

### **1.4.4. Les périmètres de protection des captages en eau potable**

Il existe un captage appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux sur le territoire d'Arbanats, c'est le captage du Cholet. Le forage capte l'éocène moyen.

L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation.

Le forage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 25 Avril 1988 portant sur la délimitation de périmètres de protection.

En revanche, la commune de Virelade ne possède pas de captage sur son territoire.





## 1.5. CLIMATOLOGIE

Le climat de la Gironde est de type océanique, marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons, rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.

Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominant largement. Le deuxième secteur important est le sud-est, plus marqué dans la partie orientale de la Gironde. Ils sont rarement très forts.

Au regard de ces éléments, il serait intéressant de développer les énergies renouvelables (très bon ensoleillement). De manière générale, le climat de la région est propice à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale).

## 1.6. RISQUES MAJEURS

### 1.6.1. Risque inondation

Sur le territoire des communes d'Arbanats et de Virelade, un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2001.

| Plans          | Bassin de risque             | Prescrit le               | Enquêté le  | Approuvé le      |
|----------------|------------------------------|---------------------------|-------------|------------------|
| PPR Inondation | Garonne Virelade / le Tourne | 1 <sup>er</sup> Mars 2001 | 25 Mai 2001 | 17 Décembre 2001 |

Figure 51 : Le PPR Inondation Garonne Virelade / le Tourne

Par application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques approuvé vaut « Servitudes d'Utilité Publique ».

(voir cartographie page suivante)

### 1.6.2. Risque Feu de forêts

Les communes d'Arbanats et de Virelade, en raison de leur surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, sont classées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposées au risque de feu de forêt.

Les communes étant classées communes forestières, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001 devront être appliquées.

La sécurité incendie sur les deux communes doit être aux normes fixées par les trois circulaires interministérielles du 10 Décembre 1951, du 20 Février 1957 et du 9 Août 1967 (voir paragraphe sur la défense incendie dans la première partie de ce diagnostic 7.2.).

### 1.6.3. Arrêtés de catastrophe naturelle

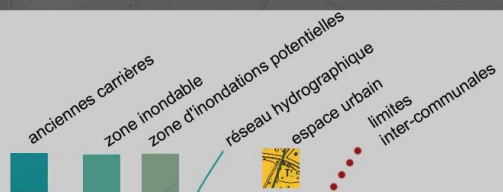
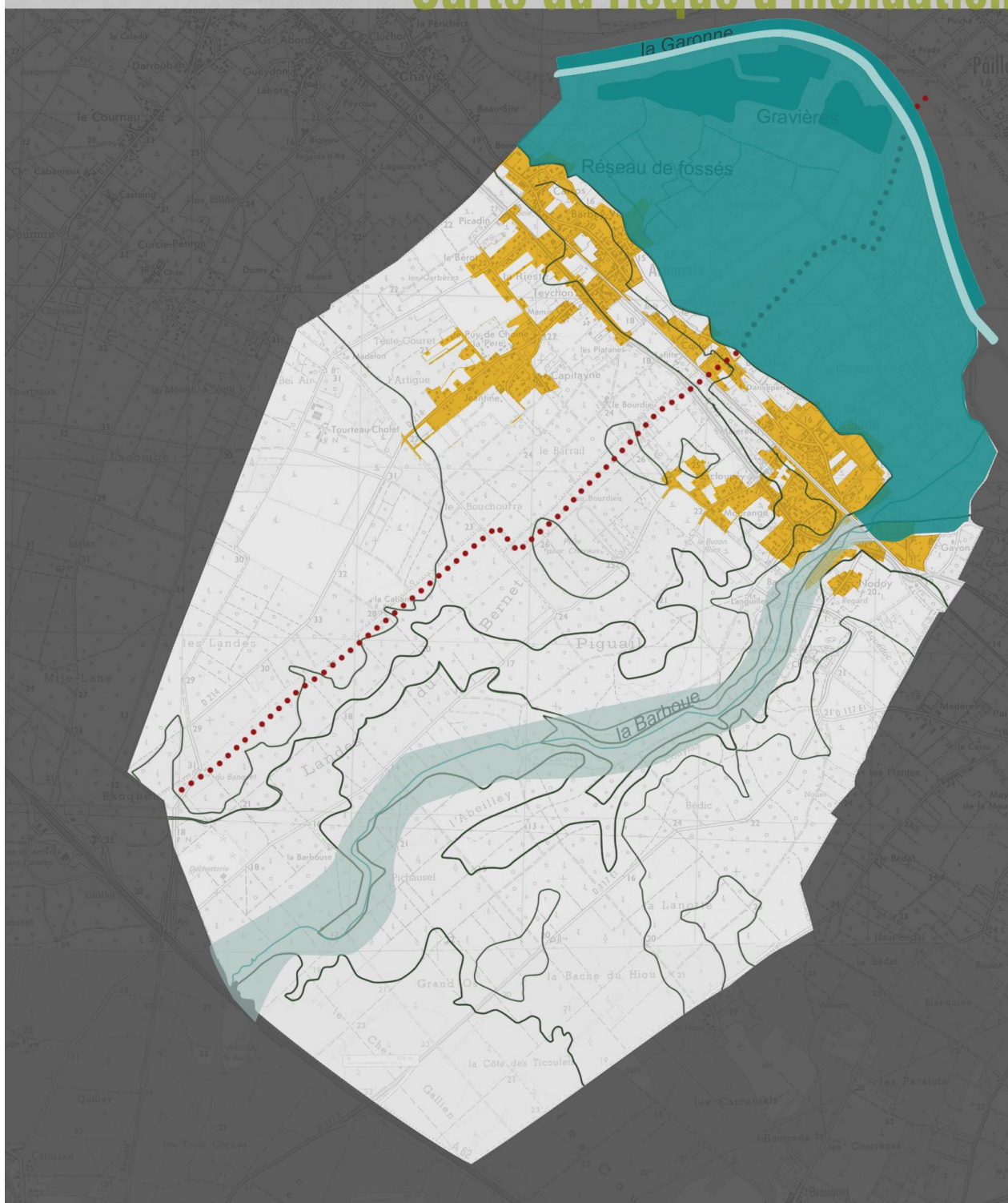
Arbanats et Virelade sont concernés par plusieurs risques majeurs et arrêtés de catastrophe naturelle.

| Type de catastrophe  | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO le |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Tempête  | 6/11/1982  | 10/11/1982 | 30/11/1982 | 2/12/1982    |
| Inondations et coulées de boue   | 8/12/1982  | 3/12/1982  | 11/01/1983 | 13/01/1983   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2005 | 30/09/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008   |
| Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues       | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |

Figure 52 : Tableau des risques majeurs sur les communes de Arbanats (Source : Primnet)

| Type de catastrophe  | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO le |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Tempête  | 6/11/1982  | 10/11/1982 | 30/11/1982 | 2/12/1982    |
| Inondations et coulées de boue   | 8/12/1982  | 3/12/1982  | 11/01/1983 | 13/01/1983   |
| Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |

Figure 53 : Tableau des risques majeurs sur les communes de Virelade (Source : Primnet)





### 1.6.4. Le risque gonflement d'argile

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait – gonflement des sols » est lié à la propriété qu'ont certaines argiles à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées.

L'étude d'aléas réalisée fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a mis en évidence deux types de sensibilité pour les communes :

- Moyen : 27,9 %
- Faible : 69,9%

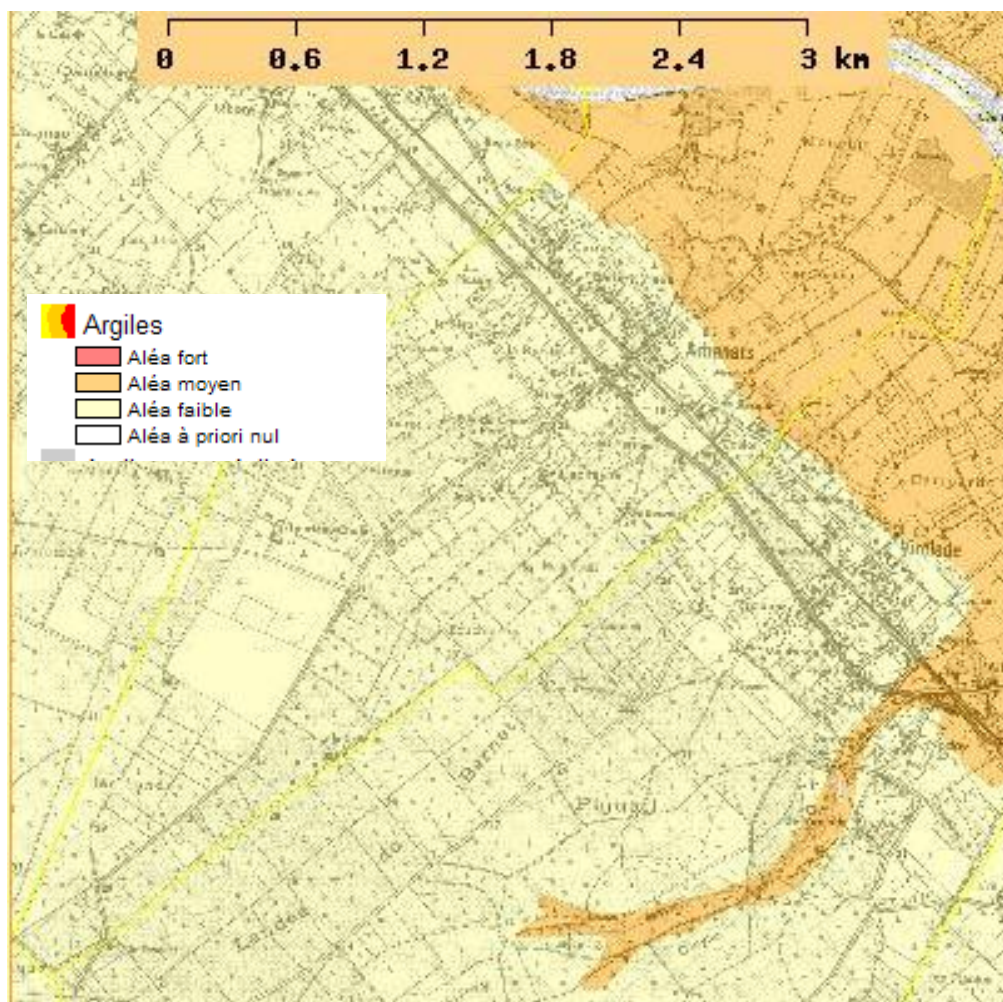


Figure 53 : Carte d'aléas Retrait Gonflement d'Argiles pour les communes d'Arbanats et de Virelade (Source : BRGM)

Ici le risque est faible sur une grande partie du territoire. Les zones d'aléa moyen sont qui plus est, situées en zone inondable, c'est à dire au sein de terrains classés inconstructibles.

Cependant, les deux arrêtés préfectoraux (01/01 et 01/07/2007) de catastrophe naturelle liée aux mouvements différentiels indiquent que des épisodes de sécheresses exceptionnelles peuvent être à l'origine de dégâts importants sur les constructions, ce qui est un facteur limitant en terme d'urbanisation. Ce facteur se détermine à la fois en fonction de la nature des sols et de la topographie.

## 1.7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

### 1.7.1 Servitudes s'appliquant sur le territoire d'Arbanats

| Code | Nom officiel de la servitude  | Acte officiel instituant la servitude   | Service responsable          |
|------|---|---|------------------------------|
| A5   | <b>Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement</b>   | <b>Loi n°62-904 du 4 Août 1962</b>  | CUB et DDASS à Bordeaux      |
|      | Aqueduc de Budos  | Décret n°64-158 du 15 Février 1964  |                              |
| EL3  | <b>Servitude de halage et de marchepied</b>   | Art. 15, 16 et 22 du Code du domaine Fluvial et de la Navigation Intérieure.  | Service Maritime à Bordeaux  |
|      | Marchepied le long de la Garonne  | Art.L.435.9 du Code de l'Environnement  |                              |
| I6   | <b>Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières</b> | <b>Art. 71 à 73 du Code Minier</b>  | DRIRE à Bordeaux             |
|      | Zone spéciale n°16 de recherches et exploitation de carrières de sables et graviers   | Décret du 17.07.1970  |                              |
| PM11 | <b>Servitudes relatives aux risques naturels plans de prévention des risques naturels prévisibles</b>   | <b>Art. L.562-1 à L.569-9 du Code de l'Environnement. Décret 95-1089 du 5 Octobre 1995</b>  | Protection Civile à Bordeaux |
|      | PPR Inondation – Secteur Garonne -Virelade / Le Tourne  | Arrêté préfectoral du 17 Décembre 2001  |                              |
| PT2  | <b>Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles</b>  | <b>Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications</b>   | SSBA à Mérignac              |
|      | Station radioélectrique Bordeaux-Lestiac s/Garonne  | Décret du 6 Décembre 1990   |                              |
| PT3  | <b>Servitudes attachés aux réseaux de télécommunications</b>  | <b>Art.L.45-1 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications</b>  | France Telecom à Bordeaux    |
|      | Câble du réseau national n°185/01   | Arrêté préfectoral du 26 Juin 1956  |                              |
| T1   | <b>Servitudes sur la Police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques</b>   | Loi du 15 Juillet 1845 – Art.6 du Décret du 30 Octobre 1935 modifié   | SNCF à Bordeaux              |
|      | Ligne Bordeaux-SETE   |   |                              |
| AS1  | <b>Servitudes attachées à la protection des eaux potables et minérales</b>  | Eaux potables : Art. L.1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé Publique Eaux minérales : Art. L.1322-3 à L. 1322-13 du Code de la Santé Publique | DDASS à Bordeaux             |
|      | Forage de Cholet  |   |                              |
|      | Périmètre de protection Immédiate et Rapprochée   | Arrêté préfectoral du 25 Avril 1988   |                              |

Figure 54 : Liste des servitudes s'appliquant sur la commune d'Arbanats (Source : PAC)

## 1.7.2 Servitudes s'appliquant sur la commune de Virelade

La commune de Virelade est concernée par plusieurs servitudes :

| Code | Nom officiel de la servitude  | Acte officiel instituant la servitude  | Service responsable          |
|------|---|--|------------------------------|
| A5   | <b>Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement</b>   | <b>Loi n°62-904 du 4 Août 1962</b>   | CUB et DDASS à Bordeaux      |
|      | Aqueduc de Budos  | Décret n°64-158 du 15 Février 1964   |                              |
| EL3  | <b>Servitude de halage et de marchepied</b>   | Art. 15, 16 et 22 du Code du domaine Fluvial et de la Navigation Intérieure.               | Service Maritime à Bordeaux  |
|      | Marchepied le long de la Garonne  | Art.L.435.9 du Code de l'Environnement   |                              |
| I6   | <b>Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières</b> | <b>Art. 71 à 73 du Code Minier</b>   | DRIRE à Bordeaux             |
|      | Zone spéciale n°16 de recherches et exploitation de carrières de sables et graviers   | Décret du 17.07.1970   |                              |
| PM11 | <b>Servitudes relatives aux risques naturels plans de prévention des risques naturels prévisibles</b>   | <b>Art. L.562-1 à L.569-9 du Code de l'Environnement. Décret 95-1089 du 5 Octobre 1995</b> | Protection Civile à Bordeaux |
|      | PPR Inondation - Secteur Garonne -Virelade / Le Tourne  | Arrêté préfectoral du 17 Décembre 2001   |                              |
| PT2  | <b>Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles</b>  | <b>Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des Postes et Télécommunications</b>        | SSBA à Mérignac              |
|      | Station radioélectrique Bordeaux-Lestiac s/Garonne  | Décret du 6 Décembre 1990  |                              |
| PT3  | <b>Servitudes attachés aux réseaux de télécommunications</b>  | <b>Art.L.45-1 et L.48 du Code des Postes et Télécommunications</b>                         | France Telecom à Bordeaux    |
|      | Câble du réseau national n°185/01   | Arrêté préfectoral du 26 Juin 1956   |                              |
| T1   | <b>Servitudes sur la Police des chemins de fer et de visibilité sur les voies publiques</b>   | Loi du 15 Juillet 1845 - Art.6 du Décret du 30 Octobre 1935 modifié                        | SNCF à Bordeaux              |
|      | Ligne Bordeaux-SETE   |  |                              |

Figure 55 : Liste des servitudes s'appliquant sur la commune de Virelade (Source : PAC)

Une servitude supplémentaire a été mise en place sur la commune. Il s'agit d'une servitude AC1 : relative à l'inscription du Château de Virelade sur la liste des Monuments Historiques.

## 1.8. Installations classées

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est à considérer comme une installation classée.

Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

### 1.8.1 Commune d'Arbanats

Les services de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement signalent l'existence de trois carrières exploitées par la Société GSM.

- **Une carrière en activité :**

Une carrière à ciel ouvert de sables et graviers exploitée sur le territoire de trois communes : Arbanats, Virelade et Saint Michel de Rieufret, sise sur la commune d'Arbanats au lieu-dit « Les Landes », autorisée par arrêté préfectoral n° 15465 du 8 mars 2004, pour une durée de 15 ans (soit jusqu'au 8 mars 2019), d'une superficie totale du site de 91 hectares.

- **Deux anciennes carrières :**

Une carrière à ciel ouvert de graves calcaires sise aux lieux-dits « Cadroy nord, Bonneau, Le Mouchit nord, Les 14 rangs, Mamin Paluds, d'une superficie totale de 77000 m<sup>2</sup>, autorisée du 29 octobre 1981 au 29 octobre 2010. L'exploitant a déposé le 13 septembre 2004 un dossier de déclaration de fin des travaux.

Le 20 juin 2005 a été établi un P.V. de récolement de travaux (cessation totale – site complet).

Une carrière sise au lieu-dit « La Bête et Lague » à Arbanats d'une superficie totale de 160 000 m<sup>2</sup> autorisée du 18 juillet 1977 au 1er juillet 1989.

Par ailleurs, les services de la D.R.I.R.E. cite le décret du 17 juillet 1970 instituant une zone spéciale de recherches et d'exploitation de carrières de sables et graviers d'alluvions, d'une superficie de 242 kilomètres carrés environ, répartie au sein département de la Gironde. La commune d'Arbanats est incluse dans ce périmètre.

### 1.8.2 Commune de Virelade

La commune de Virelade possède une installation classée pour la protection de l'environnement soumise au régime de l'autorisation :

- **UCTOM Labrède-Podensac – Les Landes de Bernet**

| Date autorisation | Etat d'activité   | Régime       | Activité   |
|-------------------|-------------------|--------------|--|
| 20 Novembre 1986  | En fonctionnement | Autorisation | Stockage et traitement d'ordures ménagères – broyage et compostage |

Figure 15 : Installation classée sur la commune de Virelade (Source : DRIRE)

Le 24 Juillet 2003, un dossier pour cessation des activités de traitement d'ordures ménagères a été déposé dans ce service, ainsi qu'une demande d'autorisation des activités de transit d'ordures ménagères et compostage de substances végétales. L'instruction de l'autorisation est actuellement en cours d'instruction.

Sur la commune de Virelade, le service de la D.R.I.R.E. signale l'existence d'une carrière gérée par la société GSM autorisée par arrêté préfectoral du 8 Mars 2004, pour une durée de 8 ans, sise aux lieux-dits « A la Bâche du Hirou », « Grand Os » et « A la Côte des Ticoulets » pour une superficie de 38 hectares et 32 ares.



## 1.9. SYNTHESE : CARACTERISTIQUES PHYSIQUE

---

### Topographie

Le secteur d'étude est caractérisé par un relief en pente douce qui se raidit au nord pour former une terrasse au dessus du fond de vallée de la Garonne. Les altitudes s'échelonnent de 38 à 5 m NGF. Cette topographie crée un paysage très ouvert, où chaque élément prend un impact visuel important. D'autre part, sa typologie en terrasse ouvre des vues intéressantes sur le fond de vallée et le coteau opposé.

### Géologie

Les formations constituant les sous-sols des communes sont de type alluvial et sont constituées par les argiles des Paluds et les sables et graviers argileux déposés par la Garonne. Quelques affleurements des calcaires à astéries sont également observables.

La terrasse alluviale constituée par les sables et graviers argileux dont l'épaisseur varie de 5 à 8 m contient une nappe superficielle. L'essentiel de l'urbanisation prend place au sein de ces formations de graves, ce qui nécessite de prendre en compte les contraintes liées aux mouvements de retrait/gonflement des argiles et, en fonction de la topographie, les battements de la nappe alluviale et l'évacuation des eaux pluviales.

### Pédologie

Les alluvions composées de sables et de graviers argileux portent des sols bruns et constituent une partie du terroir viticole des « Graves ». Ces sols ont donc un potentiel agricole fort.

Sur les argiles limoneuses et tourbeuses des paluds, les terres sont essentiellement cultivées en prairies et en peupleraies.

### Hydrographie

Le réseau hydrographique se restreint au ruisseau de la Barbouse qui vient se jeter dans la Garonne, axe majeur du territoire. Un système de fossés est également présent en fond de vallon et assure un rôle important de drainage des terres agricoles.

### Le SDAGE Adour-Garonne

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du bassin Adour Garonne. Ce schéma découle de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains.

La Garonne est classé axe bleu par ce schéma. Ce type de classement concerne les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour Garonne.

Les plans locaux d'urbanisme devront tenir compte de ces informations.

### Le SAGE des Nappes profondes de Gironde

La commune d'Arbanats est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

### Les périmètres de protection des captages en eau potable

La Communauté Urbaine de Bordeaux possède le captage du Cholet sur le territoire d'Arbanats, protégé par un périmètre de sécurité que les PLU devront respecter.

### Climatologie

La tendance du climat est océanique. Le bon niveau d'ensoleillement et la répartition des pluies sont propices au développement d'architecture à Haute Qualité Environnementale et à l'exploitation d'énergies renouvelables (solaire).





### **Les risques**

les deux communes sont concernées par :

- le risque d'inondation (Garonne et Barbouze),
- le risque incendie sur tout les espaces boisés au sud du territoire. Actuellement, la défense incendie n'est pas suffisante,
- les risques de catastrophes naturelles (tempête, coulées de boues).

### **Les installations classées**

Commune de Virelade : UCTOM Labrède-Podensac – Les Landes de Bernet

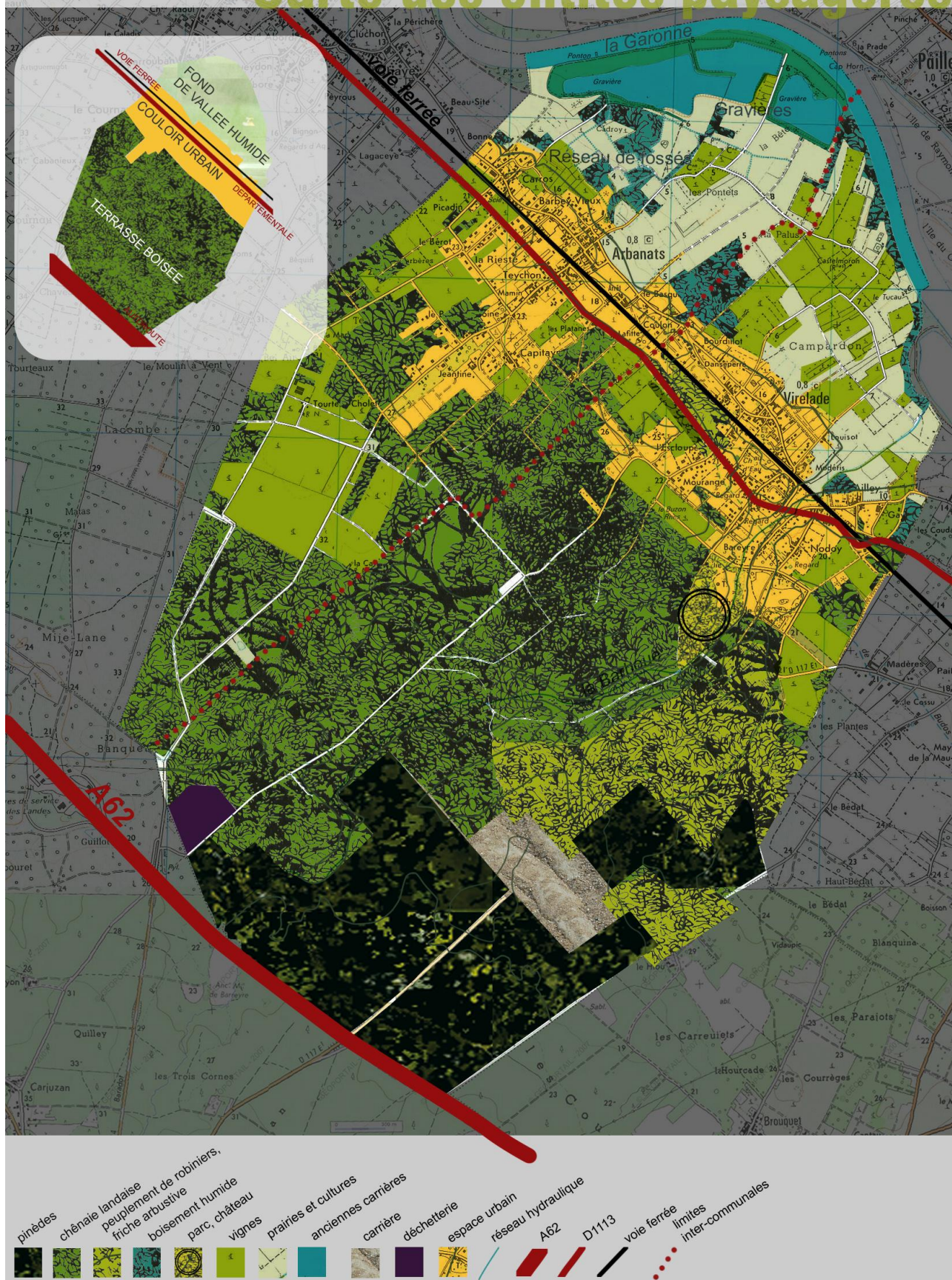
Commune d'Erbanats : Une carrière en activité (« les Landes ») et deux anciennes carrières (« Cadroy nord », « Bonneau », « Le Mouchit nord », « Les 14 rangs », « Mamin Paluds », « La Bête et Lague » ).

## 2. COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

# Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

## Carte des entités paysagères





## 2.1. LES ENTITES PAYSAGERES

*En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, on se rend compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, aussi appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ces disfonctionnements et ses contraintes.*

**La structure paysagère du territoire s'agence en bandes orientées NO/SE. L'organisation des espaces naturels et agricoles suit le gradient d'humidité qui s'accroît à mesure que l'on s'approche du fleuve. Cet ensemble est interrompu par une bande urbaine suivant l'axe de la RD1113 et de la voie ferrée Langon/Bordeaux, et dans laquelle sont incluses Arbanats et Virelade. En analysant le territoire de manière plus détaillée, on peut retrouver au sein du territoire, différentes entités paysagère :**

- **Le fond de la vallée de la Garonne** est occupé par des peupleraies, des prairies, des cultures céréalières et au sud, sur les terres les plus sèches, par de la vigne. D'une manière générale, la présence importante de l'eau (prairies humides, fossés, anciennes carrières inondées) caractérisent cette portion du territoire. En se rapprochant du fleuve, les boisements humides (les ripisylves) composés de frênes, d'aulnes et de saules, créent un écran boisé le long des berges qui s'interrompt par intermittences pour laisser la vue filer sur le coteau opposé.
- En remontant vers le sud, on atteint ensuite **les centres historiques des deux villages**. Les franges sud de ces derniers, aux limites relativement franches, dominent le fond de vallée, et de ce fait, en offre des points de vues intéressants.
- **La densité urbaine moyennement dense à proximité des centres, tend à s'affaiblir entre la route départementale et le passage de la voie ferrée. Ces deux axes, même s'ils permettent de relier les communes à leur contexte territorial, se révèlent être, à l'échelle locale, de véritables fractures divisant en deux parties les noyaux villageois.** Cette dislocation crée des problématiques en termes de qualités paysagères, mais aussi de circulation, de sécurité et de nuisances. En se rapprochant de la RD 1113, l'urbanisation vient se densifier pour créer, une sorte de corridor urbain le long de l'axe dont les qualités paysagères sont médiocres.
- **Les limites urbaines sud sont relativement floues et tendent à venir s'imbriquer avec le paysage viticole du sud du territoire.** Ce phénomène de mitage urbain caractérisé par un processus d'urbanisation peu dense des zones rurales a tendance à créer un paysage où éléments urbains et ruraux sont imbriqués dans des caractères de la périphérie urbaine.
- **Le sud du territoire est marqué par la prédominance du paysage viticole.** Ce type de culture a ouvert de vastes clairières au sein des chênaies existantes.
- **En descendant vers le nord, les boisements de chênes sont de plus en plus présents.** On note cependant que certains sont envahis par des peuplements de robiniers faux acacia, qui tendent à en amoindrir les qualités écologiques.
- **Enfin, l'extrême sud est occupé par des pinèdes exploitées.** Au sein de ces boisements se trouvent quelques carrières dont les superficies importantes en fond des points qui marquent la perception du paysage. Le passage de l'autoroute A62 vient clore le territoire.

**La maîtrise de ce dernier phénomène apparaît essentielle afin préserver le potentiel agronomique et environnemental des espaces non urbanisés et les qualités du cadre de vie qu'offre actuellement le territoire d'Arbanats et de Virelade.**

## Commune de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# Entités paysagères

### LE REPLAT VITICOLE/ imbrication au sein de l'espace urbain



### LE REPLAT VITICOLE/ ouverture de clairière au sein des chenaies et des pinèdes



### LES PINÈDES



### LES CARRIÈRES



## 2.2. CONTACT HABITAT / CAMPAGNE/ ESPACES SEMI-NATURELS

---

Le caractère inondable du sud du territoire a rendu relativement franche la limite entre espaces urbains, espaces agricoles et naturels. Ainsi, dans le fond de val, les rares constructions présentes sont essentiellement d'anciennes maisons de vignes ou de fabrication de tuiles à l'unité. Ces constructions sont aujourd'hui pour la plupart non exploitées ( la fabrication traditionnelle des tuiles est complètement abandonnée).

Au contraire, au sud, l'étalement urbain, renforcé par la forte pression démographique qu'a connu la région, a fait éclater la silhouette urbaine originelle des deux bourgs. Aujourd'hui, les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace viticole. Ces imbrications créent une impression de « banlieue rurale », paysage flou entre urbain et agricole, qui ne constitue pas un cadre de vie de qualité. A cette problématique de qualité des paysages viennent s'ajouter d'éventuels problèmes de voisinage entre zones habitées et cultivées : nuisances sonores dues au passage des machines, nuisances olfactives des épandages et des traitements phytosanitaires. La question du coût de la prolongation des réseaux ( eau potable, eaux usées, eau pluviale, électricité) et du réaménagement des voiries pour venir desservir ces zones urbaines éloignées est également à prendre en compte au sein de ce choix d'urbanisation.

Actuellement l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements, qui constituent ainsi une limite forte au sud. Les risques de départ de feux au sein des ces espaces et l'actuelle insuffisance de la défense incendie rendent l'urbanisation au sein de ces zones non souhaitables. De plus, les qualités en termes de paysage mais aussi d'environnement (vie végétale et animale importante, rôle au sein des systèmes liés au cycle de l'eau et à la vie des sols) des ces formations boisées font apparaître leur préservation comme essentielle.

## 2.3. ENTREES DE VILLE

---

Les entrées de ville principales pour les deux communes se situent sur l'axe de la RD1113.

Comme mentionné plus haut, la qualité du paysage urbain le long de ces axes est médiocre : caractère hétérogène du bâti, manque d'aménagement des abords de voirie. Le fait que les centres bourg soient situés en arrière de cet axe et de celui de la voie ferrée ne facilite pas leur visibilité depuis cette départementale, pourtant axe principal d'arrivée sur les communes.

Au niveau de la limite même de l'aire l'urbaine, le phénomène d'urbanisation en linéaire<sup>(1)</sup> associé ici aussi à un tissu urbain hétéroclite (habitation, hangars industriels ou commerciaux, espaces relictuels, parcelles de vignes) se retrouve au niveau de toutes les entrées de ville. L'impact visuel de cette trame est important et négatif. Il est néanmoins atténué par les alignements de platanes bordant la chaussée.

Cette urbanisation en cordon rend les entrées de ville floues : rien de l'espace urbain, si ce n'est les panneaux de signalisation, n'indiquent l'entrée sur les bourgs. En terme de qualité paysagère, les aménagements de ces entrées sont également à améliorer.

L'alignement de platanes qui accompagne la voie participe néanmoins à diminuer les impacts négatifs de l'urbanisation en linéaire. De même, la transition boisée entre Arbanats et Virelade permet de marquer la limite entre les deux bourgs.

(1) urbanisation linéaire ou en cordon : organisation selon une direction unique et une largeur étroite en accompagnement de l'infrastructure. Espaces urbains, vocabulaire et morphologie sous la direction de B. Gauthiez, Monum, éditions du patrimoine, Paris 2003



## Communes de Virelade et Arbanats (33)

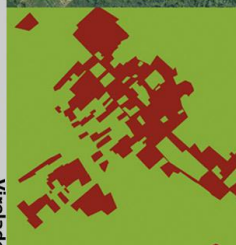
Diagnostic territorial

# Contact habitat/campagne/ /espace semi naturels

### Exemple d'étalement urbain



Erbanats



Virelade

Le caractère diffus de l'urbanisation multiplie les imbrications entre habitat, cultures et boisements. D'une manière générale, on observe un mitage de l'espace urbain sur les espaces agricoles et naturels. Ces imbrications tendent à affaiblir les qualités des paysages mais peuvent également des conflits d'usages et augmenter les couts en réseaux en urbanisant des zones jusque là non desservies.



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 maitriser pour éviter notamment les conflits d'usages.

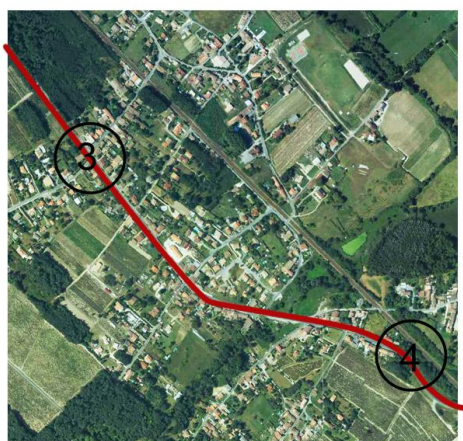
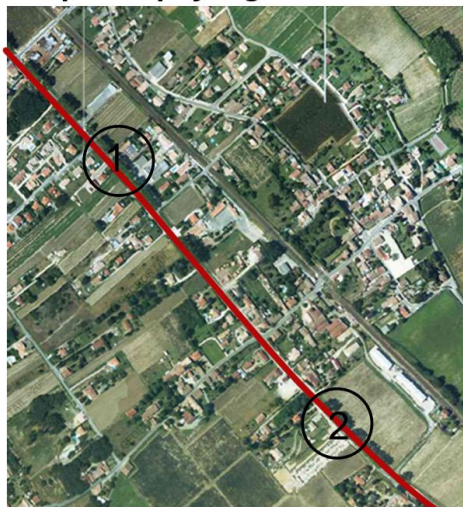


## Commune de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# Carte des entrées de bourg

L'étalement linéaire le long de la RN 1113 cause des problèmes en terme de qualité paysagère des limites urbaines et de sécurité.



La transition verte entre les deux communes est préservée du phénomène de mitage urbaine et permet de marquer les seuils des villages.





## 2.4. SYNTHESE : COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

---

### Les entités paysagères

La structure paysagère du territoire s'agence en bandes orientées NO/SE. L'organisation des espaces naturels et agricoles suit le gradient d'humidité qui diminue à mesure que l'on s'éloigne du fleuve: le fond de vallée est humide alors que le replat viticole et la limite boisée sont les zones les plus sèches. Cet ensemble est interrompu par une bande urbaine suivant l'axe de la RD1113 et de la voie ferrée Langon/Bordeaux, et dans laquelle sont inclus Arbanats et Virelade.

Cette diversité paysagère évoque un certain dynamisme du territoire mais également, une pression foncière importante. La maîtrise de ce dernier phénomène apparaît essentielle afin de préserver le potentiel agronomique et environnemental des espaces non urbanisés et les qualités du cadre de vie qu'offre actuellement le territoire d'Arbanats et de Virelade.

### Contact habitat / campagne/ espaces semi-naturels

Le caractère inondable du sud du territoire a rendu relativement franche la limite entre espaces urbains, espaces agricoles et naturels.

Au contraire, au sud, l'étalement urbain a fait éclater les noyaux urbains. Aujourd'hui, les zones urbaines sont venues s'égrainer au sein de l'espace viticole. La formation de cette nouvelle « banlieue rurale », révèle des problématiques de qualité du paysage et du cadre de vie, de conflits d'usage potentiel entre zone d'habitat et espaces agricoles. Le raccordement aux réseaux de ces zones a également un coût important pour les collectivités.

**Actuellement l'espace urbain n'est que très peu entremêlé aux boisements. Les risques de départ de feux au sein de ces espaces et l'actuelle insuffisance de la défense incendie rendent l'urbanisation au sein de ces zones non souhaitable. De plus, ces espaces présentent des qualités paysagères et environnementales importantes.**

### Entrées de ville

Les entrées de ville principales pour les deux communes se situent sur l'axe de la RD1113. La qualité du paysage urbain le long de ces axes est médiocre et ne préfigure pas les qualités des centres bourgs, qui demeurent, de plus, invisibles depuis cette voie.

Au niveau de la limite même de l'aire urbaine, le phénomène d'urbanisation en linéaire se retrouve au niveau de toutes les entrées de ville et a un impact négatif sur leurs qualités. Les seuils d'entrées manquent ainsi de force, de lisibilité et de qualité d'aménagement.

L'alignement de platanes qui accompagne la voie participent néanmoins à diminuer les impacts négatifs de l'urbanisation en linéaire. De même, la transition boisée entre Arbanats et Virelade permet de marquer la limite entre les deux bourgs.

### **3. LES ESPACES A VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE**

# Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

## Espaces agricoles





## 3.1. LES ESPACES AGRICOLES

---

Le territoire des communes est en grande partie agricole. Les différentes conditions de sol (type de sol, degré d'humidité) sont relativement contrastées et, de ce fait, créent un paysage agricole diversifié.

Ce paysage a connu et connaît encore d'importantes mutations. Ainsi, le fond de val humide, autrefois occupé par la polyculture puis par l'élevage, comprend aujourd'hui essentiellement des peupleraies, quelques prairies de fauche et de plus en plus de cultures céréalières. L'ensemble des terres est drainé par un système de fossés dont l'entretien apparaît essentiel pour garantir un niveau de drainage nécessaire à l'activité agricole.

La terrasse d'Arbanats et de Virelade est quant à elle occupée majoritairement par la vigne. On retrouve également ce type de culture sur les terres les plus sèches du fond de vallée. Cette agriculture traditionnelle a connu un essor important du à une production de qualité (Appellation d'Origine Contrôlée Bordeaux et Graves) mais dont le recul actuel entraîne l'arrachage de certaines parcelles. Comme déjà mentionné précédemment, le phénomène d'étalement urbain sous forme de mitage de l'espace urbain est actuellement en cours au sein de ces espaces. **Au regard de son poids dans l'économie locale et de certains de ces impacts en termes d'environnement** comme par exemple le maintien de surfaces non imperméabilisées qui permet de maîtriser les phénomènes d'inondation, **ces espaces agricoles sont à préserver**. Une attention particulière doit cependant être portée sur la question des possibles pollutions agricoles sur la ressource en eau (qualité des nappes souterraines, préservation du fleuve classé zone Natura 2000 au regard de ces qualités environnementales).

Enfin, on retrouve au sud de la commune, d'importantes surfaces boisées qui indiquent des sols aux capacités agronomiques moyennes à faibles. Ces espaces se composent de chênaies non exploitées et de pinèdes. Ces dernières font l'objet d'une exploitation de type intensive qui en fait des espaces relativement pauvres en termes de flore et faune. Ce type de boisement tend également à acidifier les sols et donc à en amoindrir leurs qualités.

### 3.1.1. Les bâtiments agricoles

On retrouve sur l'ensemble du territoire un ensemble relativement varié de bâtiments agricoles. On peut distinguer deux typologies principales :

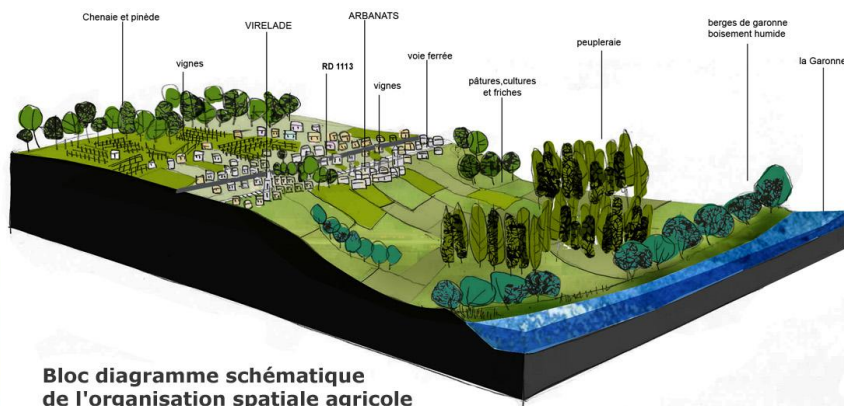
- **Les bâtiments liés à l'exploitation viticole** : généralement regroupés autour de l'habitation du propriétaire, ils comprennent les chais, les caves et les lieux de stockage de matériel. Au sein des parcelles, sont encore présentes quelques maisons de vignes. Certains de ces domaines viticoles constituent des ensembles architecturaux de grande qualité.
- **Les granges, hangars, séchoirs rattachés à d'autres types d'exploitations aujourd'hui disparus**. Leur présence a tendance à se concentrer dans les quartiers ou à proximité des zones urbaines. Globalement cette typologie est d'une qualité plus modeste.

## Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# les espaces agricoles

**Vignes et pinèdes sur les sols les plus secs, peupleraies et prairies sur les sols humides**



**Bloc diagramme schématique de l'organisation spatiale agricole**

**Arbanats**



**Virelade**



**Vue aérienne révélant l'importante imbrication entre parcelles agricoles/espace urbain**

Le nord du territoire est occupé par des pinèdes exploitées alors qu'au sud, les conditions humides des sols expliquent la présence majoritaire de peupleraies et de prairies. Entre des deux entités agricoles, on observe la prédominance de la culture de la vigne (AOC Graves et Bordeaux), qui s'étend du nord vers le sud-est, en restant sur les terres les plus sèches. A proximité des deux bourg, il existe une importante imbrication entre les parcelles viticoles et l'espace urbain, et ce, particulièrement au nord de la RD1113.

**Pinèdes**



**vignobles**



**En descendant vers la Garonne : prairies et peupleraies**





# Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

## Carte des espaces semi-naturels





## 3.2. ESPACES A VOCATION NATURELLE

### 3.2.1 Entités environnementales

De même que pour les espaces agricoles, les différentes conditions de milieux (type de sols, degré d'humidité) influent sur la répartition des entités environnementales (écosystème). On retrouve ainsi une importante diversité de milieux :

- Des milieux forestiers constitués en grande partie de chênaies plus ou moins acides (dans ce cas, on y retrouve le châtaignier). Ces dernières occupent une grande partie du territoire. Peu entrecoupées par les routes, elles constituent un ensemble environnemental relativement important permettant le développement d'une vie animale et végétale variée. On observe cependant que dans certaines portions de ce territoire, la propagation des robiniers faux-acacia, espèce considérée comme invasive au regard de sa capacité à coloniser les milieux en éliminant les autres essences, tend à amoindrir la diversité biologique.
- Des milieux humides, allant de la prairie aux boisements (ripisylve) en passant par la gravière. Ces différents état de l'eau (vive, stagnante, fluctuant) créent une diversité dans les cortèges végétaux et la faune associés. Cette diversité est en règle générale, plus importante que dans les milieux secs. Ainsi ces zones humides, qui sont particulièrement sensibles à toutes modifications doivent être protégées de l'assèchement, des pollutions, des bitumages ou des modifications trop importantes de topographie.

La présence de ces différents écosystèmes contribue à la préservation de la diversité du monde du vivant tout en constituant un cadre de vie de qualité. Ils possèdent également des potentiels en termes d'éco-loisirs et de tourisme.

### 3.2.2 La Garonne, un site Natura 2000

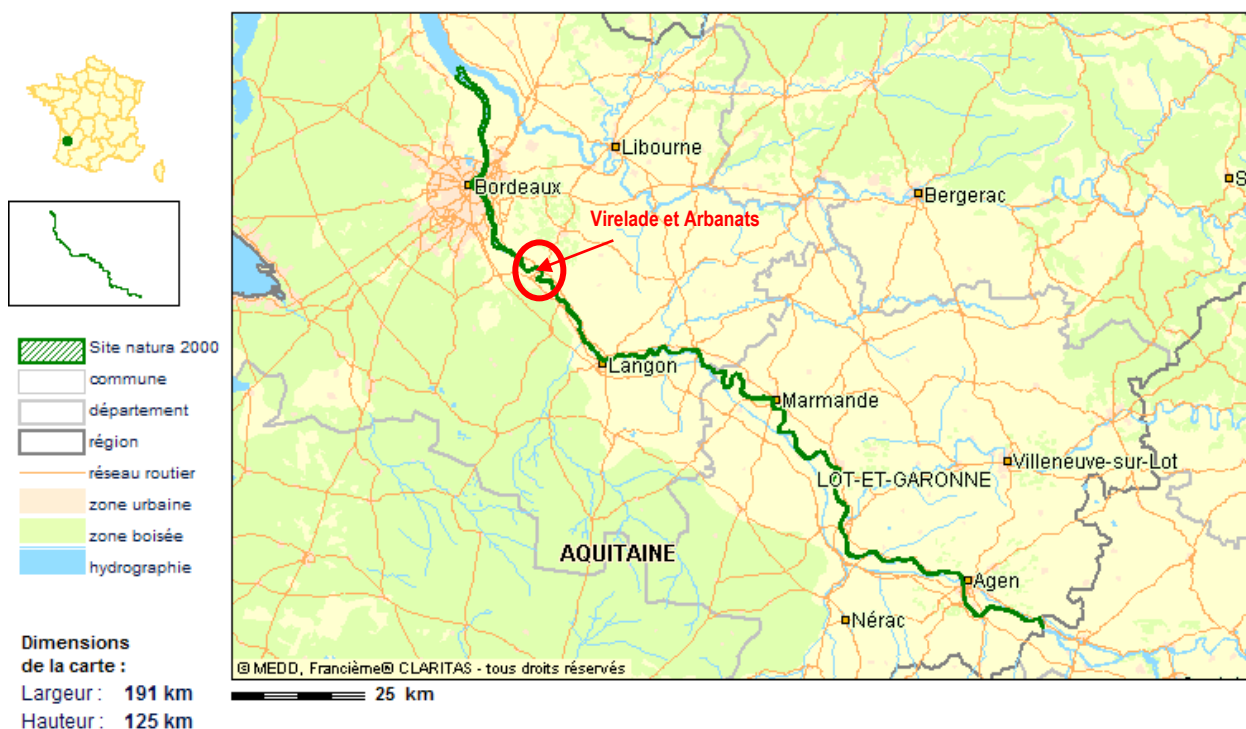


Figure 56 : Site Natura 2000 n° FR7200700 – La Garonne (Source : DIREN Aquitaine)

Ce site Natura 2000, d'une superficie de 5220 hectares, est présent à 71% sur la Gironde et 29% sur le Lot et Garonne. Le site est composé à 100% d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes).

Les espèces végétales sont les suivantes :

- Angélique à fruits variables (site très important pour cette espèce)

Les espèces animales présentes sont les suivantes :

| Population          | Reproduction/état migratoire | Présence sur le site               |
|---------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Alose feinte        | Reproduction                 | Site remarquable pour cette espèce |
| Bouvière            |                              | Site important pour cette espèce   |
| Esturgeon           | Reproduction                 | Site remarquable pour cette espèce |
| Grande alose        | Reproduction                 | Site remarquable pour cette espèce |
| Lamproie de Planer  |                              | Site important pour cette espèce   |
| Lamproie de rivière | Reproduction                 | Site important pour cette espèce   |
| Lamproie marine     | Reproduction                 | Site important pour cette espèce   |
| Saumon Atlantique   | Etape migratoire             | Site important pour cette espèce   |
| Toxostome           |                              | Site important pour cette espèce   |

Figure 57 : Espèces animales présentes dur le site Natura 2000 (Source : DIREN Aquitaine)



Figure 58 : Sources : site Internet du marais de Bruges  
(<http://pagespersoorange.fr/federation.sepanso/images/bruges/angelique2.jpg>)



## Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# les espaces semi-naturels



Pinèdes et peuplement de fougères aigles



Chênaie



Peuplement invasif de robiniers faux acacia



Iris des marais



Baldingère



**le territoire des deux communes, compte tenu du gradient d'humidité, comprend une diversité de milieux :**

- des boisements secs( des pinèdes sur sol acide, des chenaies, dont certaine sont envahies par les robiniers)
- des boisements humides ( ripisylve, bosquet de frênes) ainsi que les milieux associés ( prairies humides, fossés, anciennes sablières)

fossé



ancienne sablière





## Communes de Virelade et Arbanats (33)

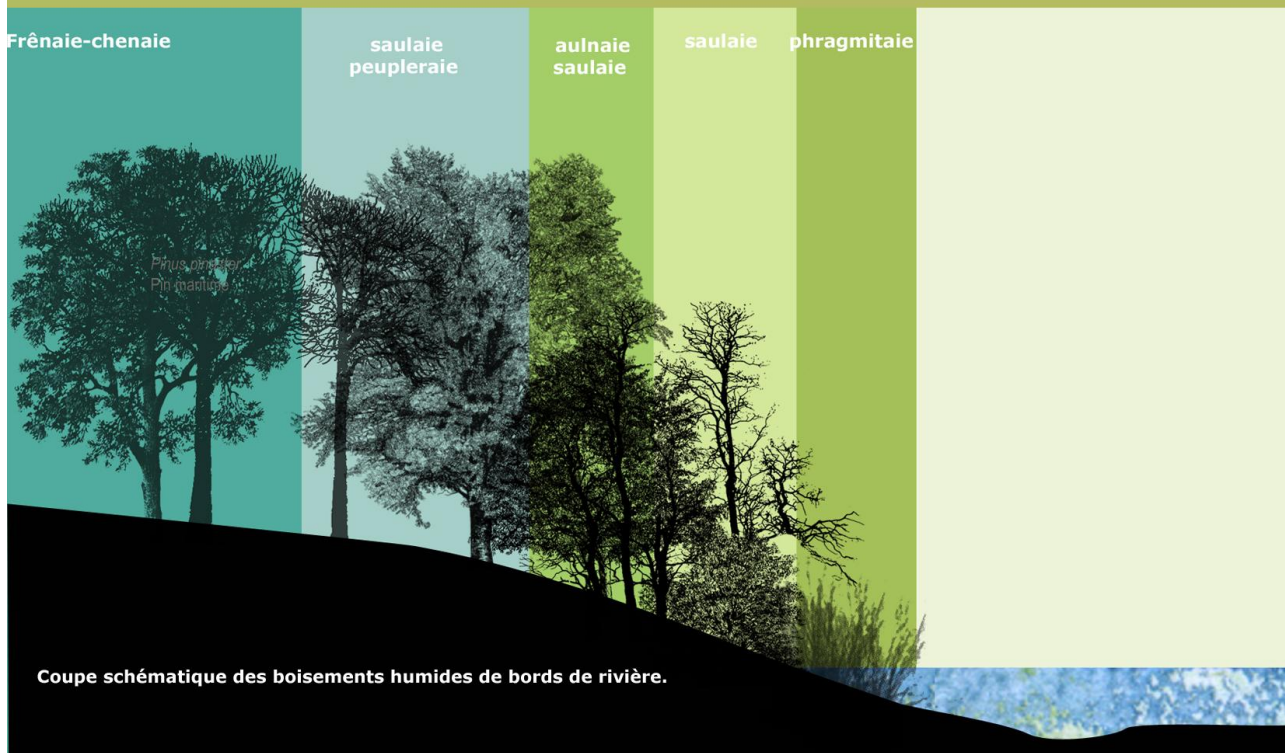
Diagnostic territorial

# les espaces semi-naturels les bords de Garonne



les milieux écologiques des bords de la Garonne présentent une importante diversité végétale en relation avec les différents degrés d'humidité. L'équilibre écologique de ces formations est complexe et est très sensible aux pollutions, modification de topographie, invasion de pestes végétale ( jussie, renouée du japon...)

**La garonne est à la fois un élément important de l'histoire locale et un milieu écologique de qualité. A ce titre, elle est entièrement protégée au titre de reseau natura 2000. Les milieux aquatiques et les zones humides sont des sites dotés d'une flore et d'une faune rare, riche et précieuse. A ce titre, ils doivent être protégés de toute mesure d'assèchement, de tout empiètement urbain, routier ou autre qui les font disparaître inexorablement, de toute opération de clôture gênant l'accès de la faune et de toute pollution**



### 3.4. SYNTHESE / LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE

---

#### Les espaces agricoles

**Le territoire des communes comprend une part importante d'espaces agricoles. Les différentes conditions étant relativement contrastées, elles créent un paysage agricole diversifié.**

Ainsi, le fond de val humide comprend aujourd'hui essentiellement des peupleraies, quelques prairies de fauches et de plus en plus de cultures céréalières alors que la terrasse d'Arbanats et de Virelade est occupée exclusivement par la vigne. Cette agriculture traditionnelle et de qualité (Appellation d'Origine Contrôlée Bordeaux et Graves), aujourd'hui en recul, est à préserver au regard de son importance historique et économique. Une attention est néanmoins à porter sur son impact en terme d'environnement et notamment sur la qualité de l'eau.

Enfin, au sud de la commune, d'importantes surfaces boisées indiquent des sols aux capacités agronomiques moyennes à faibles.

On retrouve sur l'ancien territoire un ensemble relativement varié de bâtiments agricoles. On peut distinguer deux typologies principales : Les bâtiments liés à l'exploitation viticole et les granges, hangars, séchoirs rattachés à d'autres types d'exploitations aujourd'hui disparus. Certains de ces ensembles sont de qualités architecturales intéressantes.

#### Les milieux naturels

De même que pour les espaces agricoles les différentes conditions de milieux influent sur la répartition des entités environnementales. On retrouve ainsi une importante diversité de milieux qui s'exprime à travers la présence de chênaies, de pinèdes, de prairies humides, de fossés, d'anciennes carrières inondées et de boisements humides. La Garonne, parce qu'elle constitue un lieu de reproduction pour de nombreuses espèces aquatiques, est également classée zone Natura 2000. La présence de ces différents écosystèmes contribue à la préservation de la diversité du monde du vivant tout en constituant un cadre de vie de qualité. Ils possèdent également des potentiels en termes d'éco-loisirs et de tourisme.

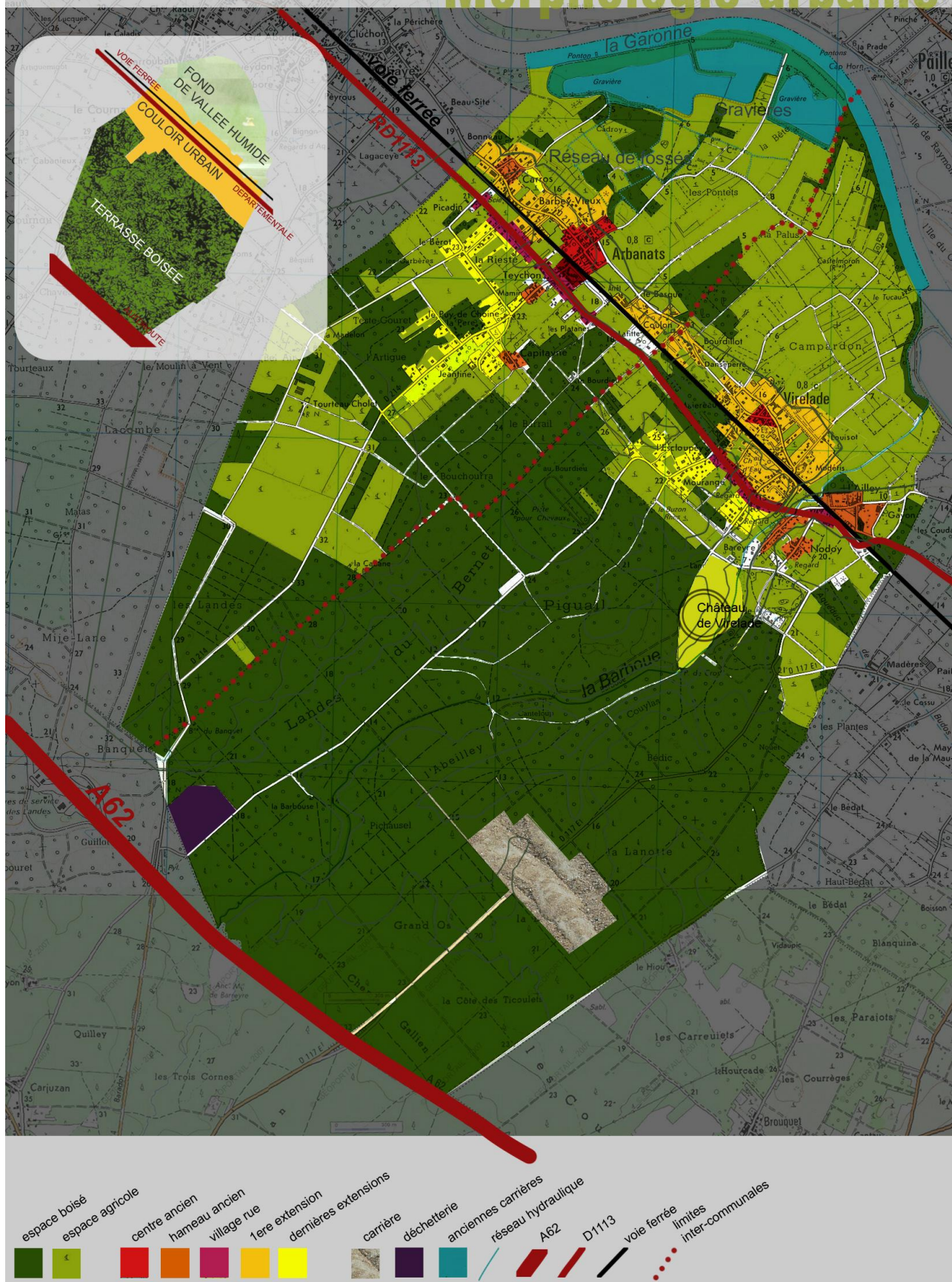
## 4. LES ESPACES CONSTRUITS



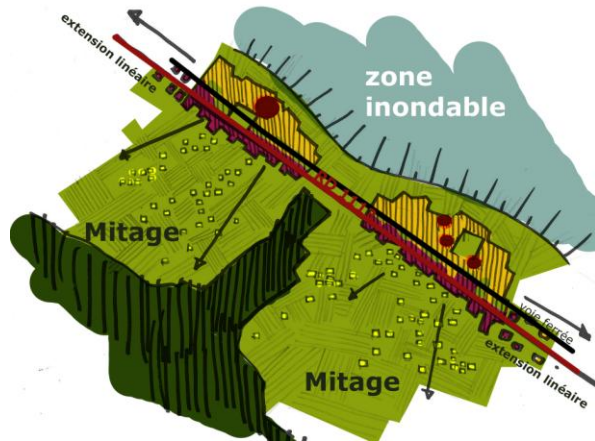
# Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

## Morphologie urbaine



## 4.1. MORPHOLOGIE : LES ENTITES URBAINES



L'essentiel de l'urbanisation se concentre au nord des deux communes, le sud étant essentiellement occupé par des zones boisées. La pression démographique a fait éclater les noyaux villageois traditionnels, jusque là contenus dans la zone entre la départementale 1113 et le début de la zone inondable. **La silhouette urbaine s'est ainsi développée vers le sud en perdant peu à peu de sa densité.** Ainsi, au niveau de la limite sud, l'étalement urbain suit un processus de mitage de l'espace agricole. Les deux bourgs se sont également développés en linéaire le long de l'axe RD1113. Enfin, **on compte cinq quartiers (hameaux) répartis à proximité des pôles urbains principaux.**

- On peut donc distinguer quatre typologies au sein de l'espace urbain :
  - Les centres anciens et leurs premières extensions,
  - le corridor urbain le long de la départementale,
  - les dernières extensions,
  - les quartiers.
- Ce type de développement est source de différents dysfonctionnements :
  - Les centres bourg n'ont plus de centralité forte.
  - L'espace urbain est éclaté, les liaisons entre les différentes parties des bourgs se distendent et sont rendues malaisées par la présence des fractures urbaines que sont l'axe de la départementale et de la voie ferrée. Ces deux axes sont également sources de nuisances importantes (bruits, pollution, co-visibilité, sécurité) .
  - L'urbanisation en linéaire donne au bourg une silhouette incohérente, des limites floues. A terme le développement le long des axes routiers peut entraîner des problèmes de sécurité.
  - La part des espaces publics, lieux de socialisation essentiels mais aussi points d'organisation du tissu bâti est très faible. Les nouvelles extensions n'en comprennent pas.
  - Enfin, le paysage urbain, au regard de son manque de cohérence, de la part importante de dents creuses <sup>(1)</sup> et de la perte de qualité et d'identité de ses éléments constitutifs (habitations, espaces publics, cheminements...), a tendance à s'appauvrir.

(1 : Espace résiduel dans l'attente d'une construction, encadré par des bâtiments déjà construits)



## 4.2. LE CENTRE-BOURG

---

**Arbanats et Virelade ne présentent pas les mêmes caractéristiques au niveau de leur centre bourg.** En effet, autant celui d'**Arbanats se concentre en linéaire** le long d'une rue, autant celui de Virelade voit ses éléments constitutifs (la mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes) dispersés au sein de l'espace urbain, ce qui tend à faire perdre au village sa centralité. De ce fait, le repérage au sein de l'espace urbain est difficile.

Cette difficulté de lecture et de repérage au sein de l'espace urbain est également renforcée par le fait qu'il n'existe pas à Virelade, d'axe principal. Une hiérarchisation des voies pourrait au contraire permettre de structurer et d'organiser le bourg.

**Dans les deux cas, on n'observe pas ou très peu d'espaces publics : il n'y a aucune place dans les deux villages.**

**Les premières extensions de ces centres bourgs sont de qualités inégales.** Leur manque général de densité et les imbrications importantes avec l'espace agricole contraste avec leur proximité du bourg : **ces quartiers devraient par leur densité et leurs tissus, contribuer à dessiner la centralité des deux bourgs, or ce n'est actuellement pas le cas.**

**Enfin, ces centres sont déconnectés des dernières extensions** qui constituent pourtant aujourd'hui environ une grande partie des bourgs.

## 4.3. LES EXTENSIONS

---

**Les extensions du bourg prennent place le long des axes routiers secondaires et sont de type pavillonnaire/linéaire.** Composée de constructions relativement récentes (XX/XXIème siècles), ce développement a englobé des petits hameaux anciens et jusque là isolés. Leur paysage urbain est donc très hétéroclite.

Ces extensions sont marquées par l'apparition du modèle pavillonnaire : une maison construite avec des matériaux manufacturés, reprenant plus ou moins des types architecturaux régionaux, et implantée au milieu d'une parcelle. Cette dernière est généralement occupée par un jardin d'agrément.

**Aujourd'hui, outre la pauvreté de l'offre architecturale, cette typologie banalise le territoire dans laquelle elle s'insère.** Rentrant en confrontation avec le contexte urbain et agricole local, ce type d'extension déstructure la limite urbaine et amène à la création de zones de l'entre-deux qui ceinturent aujourd'hui la plupart des villes et villages français. Il semble bien trop souvent, que ces espaces qui comptent donc un nombre important d'éléments de natures différentes, ne sont pensés qu'au coup par coup, sans qu'une planification ne prévoie leur articulation entre eux et avec le contexte bien souvent agricole. De plus, les liaisons piétonnes sont trop inexistantes et les espaces publics pas assez nombreux pour créer une réelle qualité de vie au sein de ces quartiers.

## 4.4. LES QUARTIERS

---

Les quartiers ont gardé leur trame traditionnelle : un tissu dense organisé autour d'un espace commun où l'on retrouve généralement un puits. Leur architecture mêle maisons de village, bâtiments agricoles et parfois demeure bourgeoise (Quartier de l'Ailley).

## Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# morphologie urbaine les centres

D'une manière générale, en arrivant par la RD1113, on ne ressent pas la présence des centres-bourg, placés en retrait derrière cette route départementale et la voie ferrée.

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



### Virelade, une centralité éclatée



Virelade ne possède pas véritable de centre fort au regard de la manière dont les éléments constitutif de l'espace central publics, l'église, l'école, la mairie, la salle des fêtes sont disséminés au sein de l'espace urbain. De plus, comme à Arbanats, le tissu urbain entrecoupé des parcelles agricoles ou des friches boisées et l'absence d'axe principal structurant, rendent l'orientation au sein du bourg relativement difficile. Enfin, le passage de la RD 1113 et de la voie ferrée finissent d'éclater la silhouette du bourg.



### la voie ferrée et la RD1113, deux fortes coupures au sein de l'espace urbain.





## Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# morphologie urbaine les extensions

Les extensions des bourgs sont déconnectées des centres, ne parviennent pas à créer un noyau villageois

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



un système de voirie qui ne structure plus assez l'espace urbain.



Une perte de qualité du paysage agricole, une silhouette urbaine qui se désagrège





## Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# morphologie urbaine les quartiers

Des quartiers au tissus relativement ancien sont présents au sein de l'espace agricole. Leur tissu relativement dense, leur organisation autour d'un espace public central les différencient des extensions contemporaines.



## 4.5. TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

---

**Les communes sont composées de typologies architecturales diversifiées. Ces dernières s'échelonnent sur une période de temps vaste, allant du Moyen-Age à nos jours.**

**On observe une relative homogénéité du bâti au sein du bourg.** Globalement c'est le matériau calcaire qui domine, sous forme de moellons ou de pierres de taille. Les maisons de village datent pour la plupart du XVII/XVIII<sup>ème</sup> siècle, sont généralement à étage et alignées le long de la rue.

**Les extensions constituent un ensemble très diversifié,** allant de l'exploitation agricole traditionnelle, à la maison bourgeoise du 18<sup>ème</sup> siècle, jusqu'au différents types de pavillons.

**Les constructions agricoles sont constituées de domaine viticole et de quelques éléments épars. Certains possèdent des qualités architecturales intéressantes.**

**Les quartiers ont gardé, en général, leurs caractéristiques architecturales originelles.**

**La région possède une identité architecturale forte que les constructions contemporaines standardisées ont tendance à amoindrir. De plus, le contraste parfois brutal ce type constructions et les paysages locaux tendant à amoindrir les qualités du territoire.** Les différents types architecturaux s'accumulent et s'égrainent au sein du territoire sans réelle mesure. S'il ne s'agit pas de faire preuve de passéisme, veiller à la constitution d'un cadre bâti de qualité, répondant aux besoins des habitants tout en respectant le territoire tant agricole qu'urbain dans lequel il s'insère, est un enjeu important pour la commune.



## Communes de Virelade et Arbanats (33)

Diagnostic territorial

# typologies architecturales



bâtiment agricole



demeure bourgeoise



maison de hameau



maison de ville post 17ème.



maison de ville 18ème



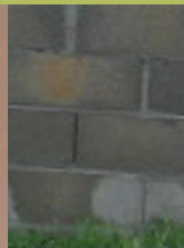
maison isolée XXIème siècle



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

## 4.6. ARCHITECTURES PATRIMONIALES

---

Les communes possèdent un patrimoine bâti important aussi bien religieux que civil.

### Arbanats

- Eglise Saint Hippolyte et Sainte Radegonde (XV au XVIII<sup>ème</sup> siècles). Ce monument comporte également une statue de St Hippolyte () ainsi qu'un cadran solaire (XVIII<sup>ème</sup> siècle).
- Fontaine de Ste Radegonde (XIV au XVIII<sup>ème</sup> siècles) et statue de Ste Radegonde (XIX siècle).
- Château d'Arbanats (1782).
- Chais Prudent-Laffite (1930).

### Virelade

- Vestiges du château Moron (XIV<sup>ème</sup> siècles).
- Château de Virelade (XVIII<sup>ème</sup> siècles).
- Eglise (1866).

Des éléments du petit patrimoine (puits, de calvaire, petite fabrique de tuile) sont également présent et peuvent, au regard de leur lien avec l'histoire locale, être préservés.



## UN PATRIMOINE CIVIL ET RELIGIEUX

SOURCE D'ARBANATS/CHÂTEAU DE VIRELADE



## EGLISES DE VIRELADE ET D'ARBANATS



## Des éléments de type "petit patrimoine" associés

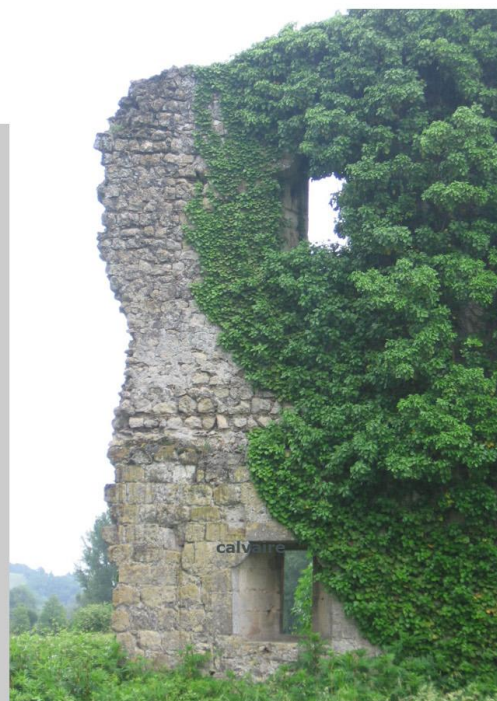




## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL DIVERSIFIE



CHAI PRUDENT-LAFITTE / 1930 / ARBANATS



CHATEAU MORON / XV SIECLE / VIRELADE



## 4.7. SYNTHESE : LES ESPACES CONSTRUITS

---

### Morphologie urbaine

L'essentiel de l'urbanisation se concentre au nord des deux communes, le sud étant essentiellement occupé par des zones boisées et l'extrême nord étant inondable. La silhouette urbaine s'est développée vers le sud et de façon linéaire le long de l'axe RD1113. On peut donc distinguer quatre typologies au sein de l'espace urbain :

- **Les centres anciens et leurs premières extensions,**
- **le corridor urbain le long de la départementale,**
- **les dernières extensions,**
- **les quartiers.**

Le développement des deux bourgs est source de différents dysfonctionnements :

- **Perte de centralité, éclatement du noyau urbain entraînant des problématiques de lisibilité du paysage urbain et de circulation,**
- **l'axe de la départementale et de la voie ferrée sont des véritables fractures au sein des bourgs et sont également sources de nuisances importantes,**
- **les espaces publics sont trop peu présents,**
- **l'espace urbain est en voie de perdre sa qualité et son caractère villageois.**

### Centre bourg

Arbanats et Virelade ne présentent pas les mêmes caractéristiques au niveau de leur centre bourg. En effet, Arbanats possède un centre concentré en linéaire le long d'une rue, alors que Virelade n'a pas de réelle centralité. Par ailleurs, dans les deux cas, l'absence de hiérarchisation des voies est problématique tant d'un point de vue de structure urbaine que d'orientation et de lisibilité.

### Les extensions

Les premières extensions de ces centres bourgs sont de qualités inégales. Leur manque global de densité crée des centres éclatés. Les dernières extensions sont quant à elle déconnectées des centres. Elles prennent place le long des axes routiers secondaires et sont de type pavillonnaire, linéaire. Composées de constructions récentes et d'éléments anciens, leur paysage urbain est donc très hétéroclite. Au regard de la pauvreté de l'offre architecturale actuelle, cette typologie banalise le territoire dans laquelle elle s'insère. De plus, le manque de planification globale, l'absence des espaces publics et la faiblesse des liaisons piétonnes amoindrit les qualités de cadre de vie de ces quartiers.

### Les quartiers

Les quartiers ont gardé leur trame traditionnelle : un tissu dense organisé autour d'un espace commun où l'on retrouve généralement un puits. Leur architecture, de qualité en général, mêle maisons de village, bâtiments agricoles et parfois demeure bourgeoise.

### Typologie architecturale

La commune est composée de typologies architecturales diversifiées. Ces dernières s'échelonnent sur une période de temps vaste, allant du Moyen-Âge à nos jours. On observe une relative homogénéité et certaine identité qualitative du bâti au sein du bourg. Les extensions constituent un ensemble très diversifié et globalement de style architectural plus pauvre. Au contraire, certains domaines agricoles, notamment viticoles, constituent des ensembles de qualité.

### Architectures patrimoniales

Les communes possèdent un patrimoine bâti important aussi bien religieux que civil : les églises des deux bourgs, la Fontaine de Ste Radegonde, les vestiges du château fort de Moron, le Château de Virelade, les chais art déco de Prudent Lafitte. Des éléments du petit patrimoine (puits, de calvaire, petite fabrique de tuile) sont également présents et peuvent, au regard de leur lien avec l'histoire locale, être préservés.

## **5. ATOUTS ET CONTRAINTES DU TERRITOIRE**

La carte ci-contre met en exergue les principales caractéristiques physiques du territoire, ainsi que les contraintes qu'elles entraînent en termes d'urbanisation.

Le territoire des deux communes est ainsi marqué par une topographie plate de terrasses alluviales, bordée par une zone inondable, située naturellement en fond de vallée. L'urbanisation se concentre alors sur la ligne de crête, entre cette zone inondable, classée par d'ailleurs Natura 2000, et un ensemble boisé conséquent, se localisant au nord. Ces boisements présentent un risque important d'incendie. A cette contrainte s'ajoute également celle de la nature des sols, qui crée en certains points des zones où le risque d'effondrement est important.

Il existe également des contraintes d'origines anthropiques à prendre en compte dans les projets de développement futurs. Contraintes réglementaires, elles sont regroupées dans la liste des servitudes incluses dans le Porté à Connaissance et, sont de natures très diverses : passage de viaduc, périmètre de protection de zone de captage d'eau potable, zone d'exploitation de carrière, passage d'autoroute ou présence de terres classées en AOC

Terroir de tradition agricole viticole, comme en témoigne la présence de terres classées en Appellation d'Origine Contrôlée, le territoire des communes d'Arbanats et de Virelade est aujourd'hui en mutation tant d'un point de vue agricole qu'urbain. En effet, le recul de l'activité viticole se mêle aujourd'hui à une accentuation du phénomène de périurbanisation des communes aux alentours de l'agglomération bordelaise. Ces modifications des façons de produire et d'habiter tendent à une mutation importante des paysages girondins. S'il n'est pas question de faire preuve de passéisme, contrôler ces transformations afin de constituer un cadre de vie de qualité pour les habitants des communes, apparaît être une problématique principale dans le développement des territoires. Cette recherche de qualité dans la construction urbaine concerne tout aussi bien la question de la qualité des modes d'habitat, de la mise en cohérence et en liaisons des différents pôles urbains (centre, services, commerces, quartiers résidentiels...), de la préservation de l'économie locale que le respect et l'entretien des paysages locaux.

# Communes de Virelade et Arbanats(33)

Diagnostic territorial

## Carte des contraintes



# **PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

---



# **1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## 1.1. JUSTIFICATION DU PADD

Bénéficiant d'une bonne dynamique territoriale et démographique, Arbanats a vu sa population croître de façon significative depuis 1999.

La commune souhaite poursuivre l'accueil d'une nouvelle population, en organisant ce développement, et en préservant l'identité communale, liée à la qualité des espaces, qu'ils soient naturels (boisements, vallée et Paluds de la Garonne dont une partie sont classés en zone Natura 2000), bâtis ou agricoles (espaces AOC viticoles importants).

Le PADD de la commune d'Arbanats se décline donc en six orientations qui permettent à la commune de concilier développement modéré et qualité du cadre de vie.

### Orientation 1 : Un développement urbain maîtrisé, confortant le bourg d'Arbanats tout en préservant et renforçant son identité

#### Objectif 1 : Une croissance démographique maîtrisée

Dans le cadre du diagnostic plusieurs scénarii de développement ont été envisagés. Celui retenu par la commune dans le cadre de son projet est de poursuivre la croissance observée au cours des dernières années et de proposer une ouverture à l'urbanisation en adéquation, pour atteindre environ 1190 personnes à l'horizon 2020.\*

Le projet communal a mis en place un taux de croissance de 1,5%, identique à la croissance observée sur la commune lors de la dernière décennie.

| HYPOTHESE 3<br>DEVELOPPEMENT MODERE                                       |   |
|---|---|
| POPULATION EN 2020  | Taux de variation annuel : 1,5%<br>Soit $980 \text{ (population en 2007)} \times 1.214 \text{ (soit } 1.25\%/an \text{ pendant 16 ans)} = \mathbf{1190 \text{ personnes en 2020}}$              |
| BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION     | <b>Entre 105 et 117 logements doivent être construits soit un rythme de 3 logements/an.</b>   |
| BESOIN FONCIER<br>(10 LOGEMENTS A L'HECTARE)                              | <b>Entre 10,5 et 11,7 hectares</b>  |
| BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS      | 2 classes maternelles et 2 à 3 classes élémentaires   |
| BESOIN EN EQUIPEMENTS PETITE ENFANCE SUR LA BASE DES BESOINS EN LOGEMENTS | 1 à 2 places en crèche à prévoir et une en halte garderie (compétence et prise en compte par la CDC de Podensac : structures existantes à Illats, une en cours à Portets et à venir à Preignac) |

La commune souhaite néanmoins s'orienter vers une typologie urbaine différente de celle qu'elle a connu au cours des dernières années. En favorisant le développement d'une offre locative dans le parc existant, en proposant une offre plus diversifiée en termes de typologie de logements et en adaptant son offre en équipement à l'accueil de population, la commune envisage une nouvelle façon d'aménager son territoire. La commune souhaite également maîtriser un développement urbain en ayant la possibilité de le phaser.

#### Objectif 2 : Le confortement et la valorisation du centre bourg

La commune souhaite accueillir un développement urbain qui reste en cohérence et en harmonie avec l'identité communale, ses ressources et sa ruralité.

Cet objectif passe par une urbanisation regroupée autour du village qui ne vient pas mordre sur les entités agricoles et naturelles de la commune et qui permet ainsi de stopper l'urbanisation linéaire. La priorité en terme de densification est donnée aux espaces interstitiels au sein du tissu urbain existant. Les extensions urbaines se situent en continuité immédiate du cœur du bourg. La zone 2AU permet de mettre en place un phasage de l'urbanisation, elle se situe ainsi

au sud ouest du centre bourg. Ce phasage permet de redonner une forme cohérente au centre bourg et de limiter l'étalement urbain le long des axes de communication.

Ces mesures permettent d'accueillir un développement urbain en cohérence avec les paysages, les besoins et les capacités de la commune, sans modifier son identité.

De plus, le projet communal vise à respecter et à mettre en valeur l'identité patrimoniale et architecturale de la commune en préservant les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien, en traitant les franges urbaines afin que le bâti s'intègre au mieux au sein de son contexte agricole et naturel. Le projet communal vise également à affirmer le village d'Arbanats comme véritable cœur de la commune, grâce à la valorisation du pôle d'équipement central du bourg.

La prise en compte des énergies renouvelables dans les futurs projets de construction est également un objectif fort de la commune qui souhaite se diriger vers un urbanisme plus durable et respectueux de l'environnement et des ressources.

## **Orientation 2 : Une organisation et une amélioration des circulations**

---

Le projet communal souhaite accompagner le développement urbain en travaillant sur les liaisons viaires et douces de son territoire notamment celles reliant les deux bourgs.

Elle souhaite tout particulièrement agir sur la RD 1113 au niveau de sa traversée et de ses entrées de village, en la sécurisant par le biais de traitements paysagers mais également en créant des traversantes afin que cet axe ne soit pas seulement un axe de passage mais également d'arrêt.

A l'échelle du projet communal, la commune souhaite favoriser les maillages routiers en évitant les voies en impasse, et développer le réseau de cheminements doux, que ce soit au sein des futurs quartiers, entre les zones de développement prévues et les quartiers existants ou au sein des espaces agricoles et naturels, pour favoriser la redécouverte du territoire et les liaisons interquartiers.

## **Orientation 3 : Un confortement de l'activité économique et de sa vie locale**

---

Afin de limiter sa dépendance vis à vis des pôles d'emploi environnants, la commune dans le cadre de son projet, souhaite mettre en place des mesures visant à conforter et à développer son économie locale.

Cela passe par une politique volontariste vis à vis de l'implantation des activités commerciales et artisanales, au niveau de la D1113 et des quartiers d'habitats.

Le volet touristique est également important par la mise en valeur globale du patrimoine communal dont les cheminements de randonnée.

L'agriculture représente une activité économique à part entière qu'il s'agit de pérenniser et de mettre en valeur.

Enfin, c'est aussi par la prise en compte du projet d'une résidence pour personnes âgées et l'intégration des espaces nécessaires à la carrière.

## **Orientation 4 : Un maintien et un développement des activités agricoles**

---

L'économie d'Arbanats s'oriente également vers l'agriculture et des espaces à forte valeur agronomique (AOC). Il apparaît nécessaire de préserver les terres et les emplois agricoles dont la production est de bonne qualité et permet de valoriser les paysages communaux. Le projet communal vise par ailleurs à conforter l'activité agricole et notamment viticole en permettant sa diversification. La volonté de la commune est ainsi de limiter le mitage des terres agricoles en permettant seulement l'urbanisation en continuité immédiate de l'existant.

## **Orientation 5 : Une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages**

---

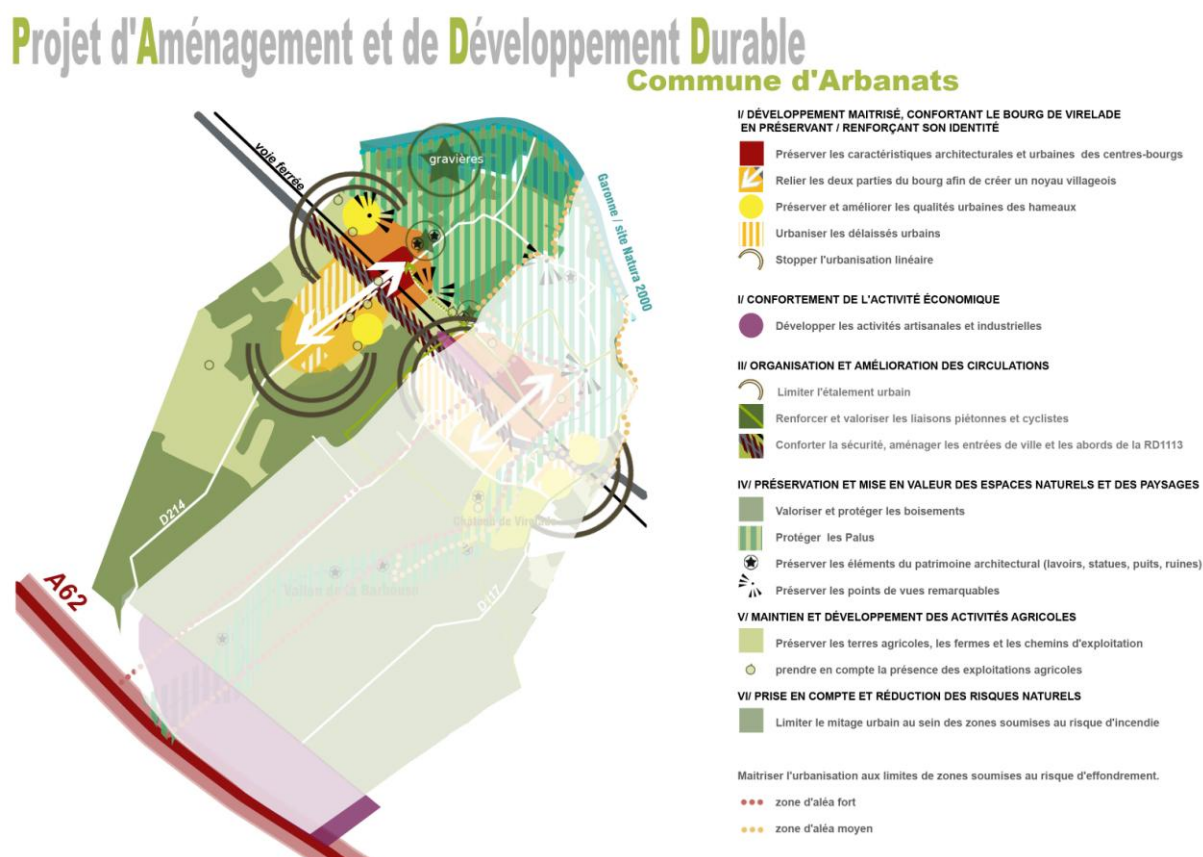
La commune offre des paysages riches liés à la présence de plusieurs entités naturelles et agricoles bien spécifiques sur son territoire.

La Garonne au nord-est du territoire offre des espaces particulièrement intéressants et sensibles (les Paluds, dont une partie est classée en zone Natura 2000). Sa ripisylve, ainsi que la vallée de la Barbouse et les pinèdes du sud du

territoire forment la trame verte et bleue de la commune. Ces espaces sont des réservoirs de biodiversité importants et à c'est à ce titre, ainsi qu'au titre d'entité paysagères remarquables qui participent à la richesse de la commune, que celle-ci a souhaité les identifier et les préserver de manière stricte.

Une grande partie du territoire est marquée par la présence de vignes qui témoignent de la forte identité viticole de la commune. La commune souhaite préserver le terroir agricole en périphérie du bourg notamment. Pour favoriser la redécouverte de ce patrimoine et des richesses naturelles de son territoire, le commune a tenu à préserver de manière rigoureuse certains points de vue ou éléments identitaires remarquables, mais également à aménager des espaces de rencontre et de déambulation au travers des chemins ruraux.

La commune a également souhaité prendre en compte les risques naturels notamment en ne développant pas l'urbanisation dans des secteurs soumis aux plus fortes contraintes, que ce soit en termes d'inondation (PPRI de la Garonne) et de feux de forêt.



## 1.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

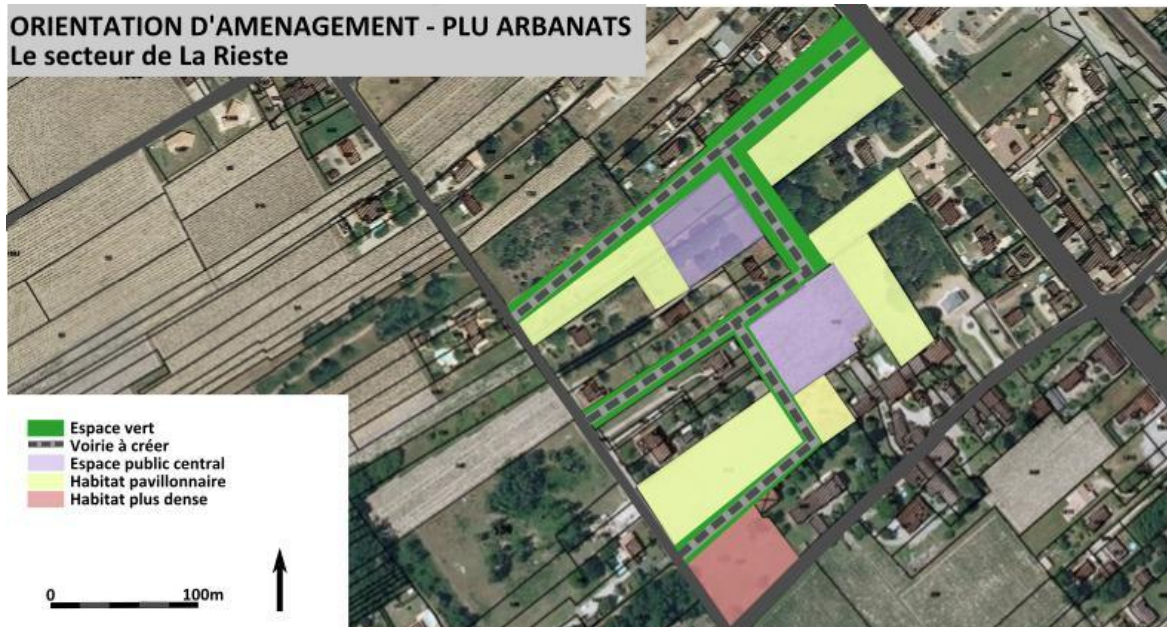
*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».*

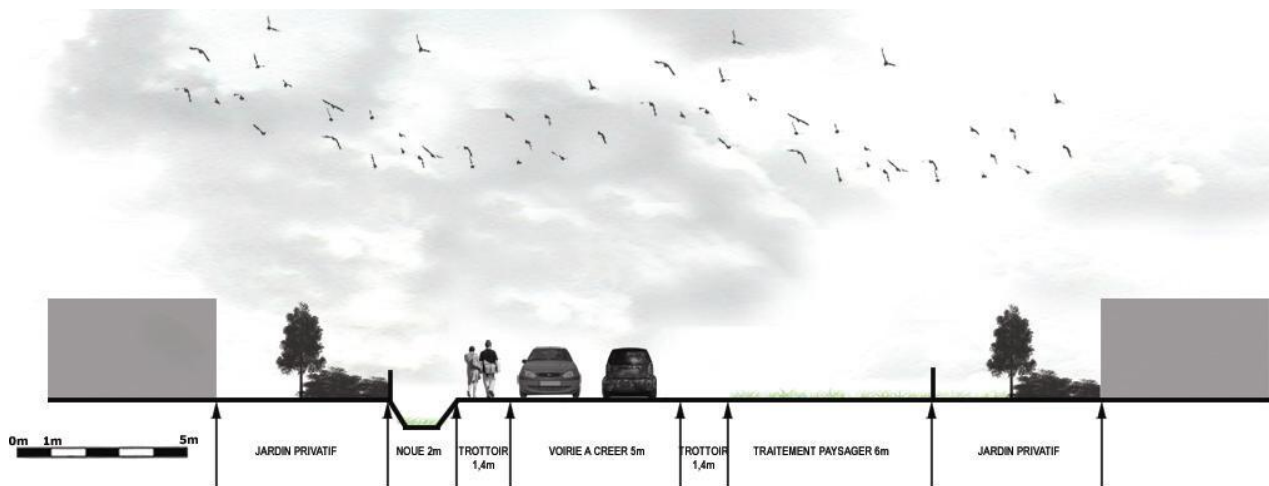
**Trois Orientations d'Aménagement ont été réalisées sur la zone 1AU La Rieste en continuité sud du bourg et deux dans le centre bourg entre la RD214 et la voie ferrée.**



## 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 (2,6 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).



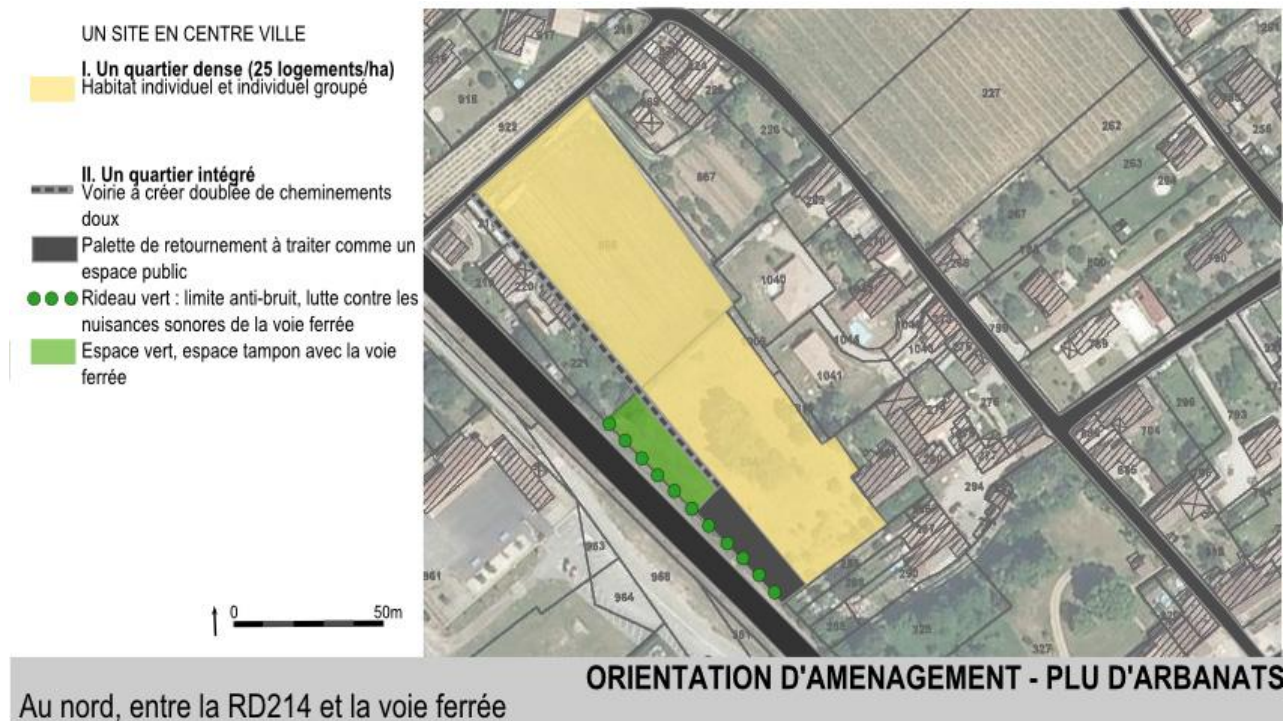


## Les secteurs entre la RD214 et la voie ferrée: au cœur du pôle urbain

Ce site, d'une superficie de 0,88 ha, est en cœur de pôle urbain. Ainsi, l'aménagement proposé met en place des logements avec une forte densité (25 logements/ha soit des parcelles de 400m<sup>2</sup> en moyenne).

La desserte se fait par une voirie qui se termine en aire de retournement qui est qualifié en espace public (afin que ce ne soit pas une surface goudronnée).

Un coupure verte est créée avec la voie ferrée afin de créer un rideau vert pour limiter les nuisances sonores.



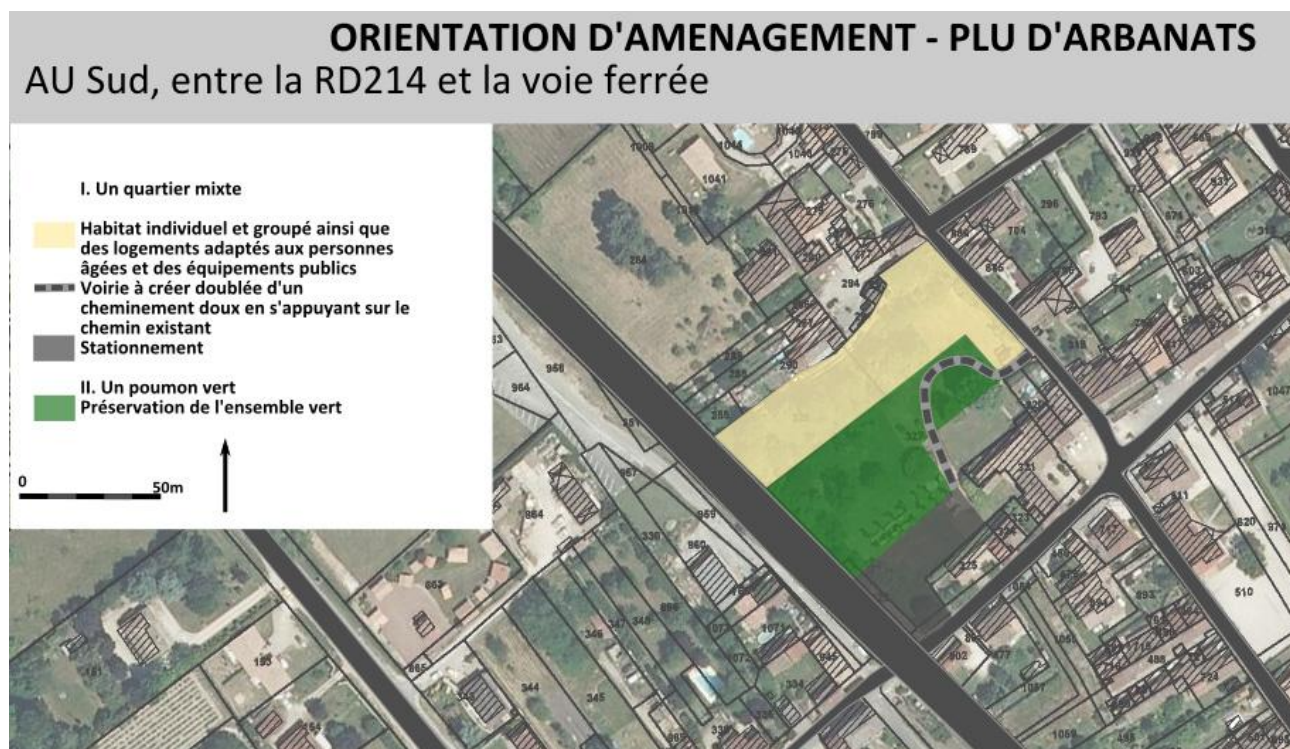
Cette orientation d'aménagement fait référence à l'étude faite en mai 2011 par Gironde Développement.

Le site, d'une superficie de 0,71 ha, est composé d'un ensemble de bâti en pierre qui regroupe des anciens chais et d'un parc avec des alignements de platane, d'acacia, de chêne et magnolia.

Ce site est situé au cœur du pôle urbain, ainsi il paraît judicieux d'y implanter des bâtiments ayant des vocations diverses : logements, équipements, ... Au sein des logements, il serait également intéressant de diversifier l'offre (petits logements, logements pour personnes âgées, accession, ...) pour pouvoir créer un espace intergénérationnel.



Au niveau du maillage viaire, le tracé reprend le chemin existant afin de préserver les accès existants. Un aire de stationnement est créée. Cet espace servira d'aire de retournement mais également de parking en cœur de village.



## 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

La commune, à travers les orientations 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 d'une trame paysagère 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.

## **2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

# ORIENTATION 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE CONFORTANT LE BOURG D'ARBANATS TOUT EN PRESERVANT ET RENFORÇANT SON IDENTITE

## Orientation 1 : Une croissance démographique maîtrisée

### OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Définir clairement les limites de l'urbanisation
- Anticiper le développement communal en phasant et assurant un développement maîtrisé de l'urbanisation
- Prévoir une croissance démographique pour parvenir à une population de 1190 habitants en 2020
- Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations
- Conforter/développer l'offre locative notamment par la mise en place d'une politique communale de mise en valeur du logement vacant.
- Répondre aux besoins des populations actuels et accompagner l'arrivée de nouveaux habitants

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

#### Les limites à l'urbanisation

- **Pour le village d'Arbanats sont clairement définies et s'appuient :**
  - au nord sur la zone inondable de la Garonne et le tracé du PPRI.
  - Au sud et à l'ouest par les espaces viticoles et les espaces boisés classés mis en place au niveau des franges urbaines

#### La densification urbaine

- **Elle est assurée par le remplissage des dents creuses au sein des parties urbanisées** en zone UA et zone UB.
- **Le PLU prévoit pour le développement urbain prioritaire des secteurs situés au sein même des parties urbanisées** avec les zones 1AU du bourg à proximité de La Rieste de part et d'autre de la RD1113.
- **La zone 2AU à proximité de la Jeantine et de la RD214 est située en continuité immédiate du nouveau lotissement avenue des Araires et ce afin d'affirmer l'entrée d'Arbanats.** Elle constituera, à terme, une nouvelle limite à l'urbanisation de la commune en redonnant à ce secteur une vraie vocation urbaine et permettra d'annoncer clairement le village.
- **Les articles 5 du règlement des zones UA, UB et 1AU prévoient des surfaces minimales** de terrains uniquement pour les constructions qui ne peuvent pas se raccorder à l'assainissement collectif. Cette surface minimale a été définie dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et reste relativement modeste avec 840m<sup>2</sup>. Dans le cas où les constructions se raccordent à l'assainissement, aucune limite n'est imposée.
- **Les articles 7 des zones UA, UB et 1AU prévoient la possibilité de s'implanter en mitoyenneté** dans le cas où la construction ne dépasse pas 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (sans pouvoir être inférieure à 3 mètres), ce qui permet une plus grande densification des espaces urbains.

#### Le phasage de l'urbanisation

- **Le développement communal est phasé, grâce à la mise en place de la zone 2AU de Jeantine** qui ne sera ouverte qu'une fois les réseaux amenés et les autres zones, plus prioritaires et centrales, urbanisées. Ainsi, la commune s'assure un développement urbain progressif et maîtrisé en cohérence avec ses capacités d'accueil et son identité. Ainsi, 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.

- Prévoir une croissance démographique similaire aux tendances observées entre 1999 et 2004 pour parvenir à une population communale de 1280 personnes à l'horizon 2020

### La diversification du parc de logements

- Afin de ne pas dépasser la croissance démographique envisagée, la commune prévoyait, dans le cadre de son PADD, une ouverture à l'urbanisation comprise entre 14,9 et 16,2 ha. **Dans la cadre de son zonage, les espaces libres représentent 11,43.**
- 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 du secteur de la Rieste mais également sur la zone 1AU localisée en cœur de bourg.**
- **Le règlement prévoit la mise en place de 20% de logements sociaux à partir de 10 logements** dans les zones 1AU afin de diversifier le parc de logements communaux et de favoriser une plus grande mixité sociale.

## **Orientation 2 : Le confortement et la valorisation du centre bourg**

---

### **OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD**

- Privilégier une intensification de l'urbanisation au sein du bourg et de ses quartiers périphériques
- Préserver et mettre en valeur l'identité architecturale et paysagère d'Arbanats
- S'inscrire dans une démarche de développement durable

### **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

- **La mise en place d'un COS de 0,3 en zone UA et de 0,2 en zone UB et 1AU vient limiter la densité des constructions afin que l'urbanisation reste aérée et respecte les caractéristiques du village.**
- **D'un point de vue de la typologie architecturale**, quelques prescriptions ont été mises en place dans les articles 10, 11 et 12 afin de favoriser une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions. Ce sont notamment des hauteurs maximales, des pentes de toitures, des types de couvertures, des teintes de façades, des prescriptions sur les clôtures et sur les plantations qui ont été définies.
- **Le traitement de certaines franges urbaines, notamment par la protection d'espaces boisés (EBC)** va également dans le sens d'une meilleure intégration des futures constructions au sein de leur contexte, qu'il soit agricole ou naturel.

### Démarche de développement durable

- **Le règlement du PLU prévoit quelques prescriptions au sein notamment des articles 4 et 11** visant à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'architecture bioclimatique.
- **De plus, pour les futures zones de développement, l'orientation sud / sud-est des constructions est préconisée** afin de profiter au maximum de l'ensoleillement. Les orientations d'aménagement mises en place vont également dans ce sens.

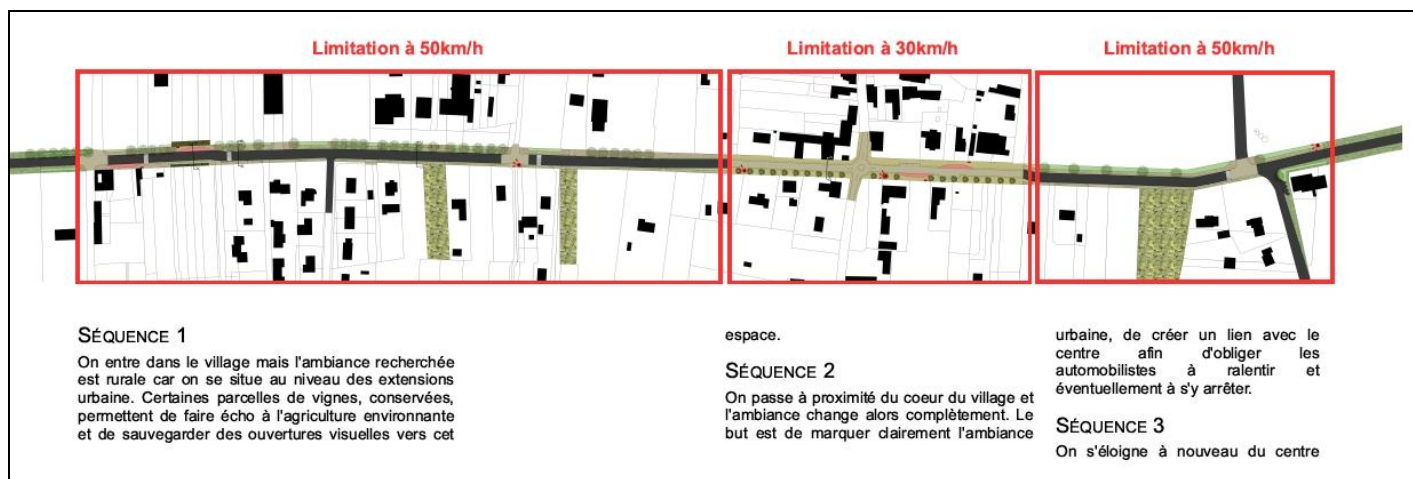
## ORIENTATION 2 : UNE ORGANISATION ET UNE AMELIORATION DES CIRCULATIONS

### OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Requalifier la traversée du bourg au niveau de la RD1113 en offrant des conditions de déplacement sécurisées pour tous les usagers de la voie
- Assurer une interconnexion entre les différents pôles d'intérêts communaux mais également entre les quartiers existants et projetés
- Développer les modes de déplacement doux (pistes cyclables, chemins de randonnées...) à l'échelle du bourg, de la commune et des territoires environnants (commune d'Arbanats, Podensac, ...)

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **Prendre en compte l'amendement Dupont et ainsi respecter la bande de 75 m de part et d'autre de la RD1113.**
- **Le projet communal prévoit, par plusieurs leviers, la connexion des espaces urbanisés de la commune :**
  - Les choix dans la localisation des zones 1AU et 2AU, permet majoritairement de remplir des espaces aujourd'hui ceinturés par une urbanisation éparse. L'aménagement de ces futures zones permettra de reconnecter des espaces scindés par des dents creuses.
  - Le règlement des zones et les orientations d'aménagement mises en place visent à limiter les voiries en impasse et à assurer à minima des connexions douces entre les futurs quartiers et ceux déjà existants.



Proposition d'aménagement pour la traversée du village d'Arbanats par la RD1113 (étude faite par G2C Environnement)

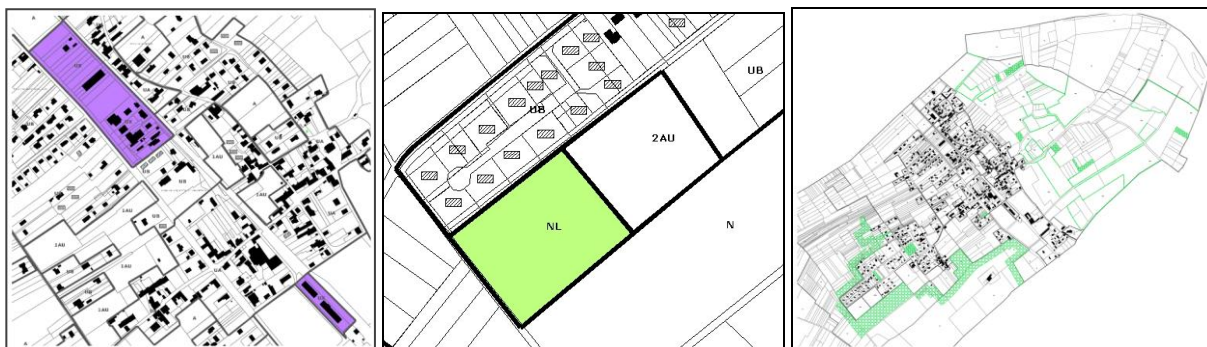
## ORIENTATION 3 : UN CONFORTEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE LA VIE LOCALE

### OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Conforter l'offre commerciale et artisanale, le long de la RD1113
- Permettre le maintien et l'évolution de l'activité artisanale
- Anticiper le développement économique de la communauté de communes
- Développer l'offre touristique
- Pérenniser l'activité agricole
- Prendre en compte l'exploitation de la carrière

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **La commune prévoit au sein des zones d'habitat la possibilité d'implanter des activités** tant qu'elles restent compatibles avec le voisinage des lieux habités. Ainsi, l'activité artisanale de la commune pourra se développer y compris au sein des zones à vocation dominante d'habitat.
- **La création d'une zone 2AUX à proximité de la RD1113** qui vise à conforter l'activité économique.
- **L'identification de l'activité de carrière avec la mise en place d'un secteur Nc en limite Sud de commune.**
- **Le développement de l'offre touristique se traduit au niveau communal par la volonté de préserver les éléments identitaires forts de son patrimoine bâti et naturel** au travers de la mise en place des EBC, de la protection du patrimoine vernaculaire et de la création d'une zone Naturelle à vocation de loisirs (espaces paysager, vert) au sud de la commune en limite de l'urbanisation existante. Enfin, les bâtiments agricoles classés en remarquables au titre de l'article L.123-3-1 peuvent changer de destination et ainsi développer un tourisme vert (vente à la ferme, gîtes, ...). Ces actions permettront le maintien et la redécouverte du patrimoine local.



Zone 2AUX et UX le long RD1113 et Zone NI et EBC

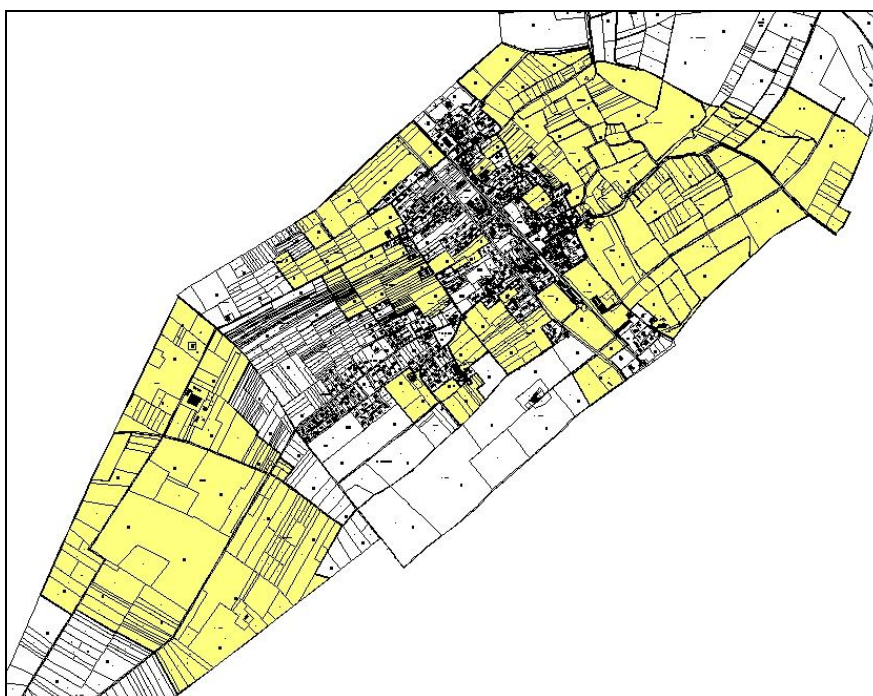
## ORIENTATION 4 : UN MAINTIEN ET UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

### OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Assurer le maintien et la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique et permettre la valorisation et la diversification des bâtiments agricoles remarquables.

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le maintien de l'activité agricole est assuré par le classement en zone A des espaces cultivés à forte valeur agronomique de la commune. Par ailleurs, les choix de développement urbain, au sein ou à proximité immédiate des parties urbanisées vise à limiter autant que possible la consommation de terres agricoles.
- L'identification sur le zonage des bâtiments agricoles à vocation à changer de destination



Zone A, et bâtis agricoles à vocation à changer de destination

## ORIENTATION 5 : UNE PRESERVATION ET UNE VALORISATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

---

### OBJECTIFS RETENUS DANS LE CADRE DU PADD

- Préserver la trame verte et bleue
- Favoriser la biodiversité
- Mettre en exergue l'identité viticole et naturelle de la commune
- Prendre en compte les risques naturels

### TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **Classement en zone Naturelle de l'ensemble des espaces boisés du sud du territoire** qui forment, en continuité de la vallée de la Barbouse, une entité naturelle et un réservoir biologique.
- **Classement en Espaces Boisés Classés** des Paluds de la Garonne, et ceux en limite sud de l'urbain pour préserver les boisements qui jouent un rôle écologique fort.
- **Classement en zone Agricole des zones AOC cultivées** majoritairement en vigne pour affirmer leur vocation agricole.

### La préservation et la mise en valeur de l'identité architecturale et paysagère d'Arbanats

- **La mise en place d'éléments du patrimoine préservés par le biais de l'article L 123-1-5 7 sur de nombreux éléments du patrimoine** permettent d'assurer la préservation des éléments identitaires majeurs de la commune. Il s'agit essentiellement de lavoirs, puits, château et ses parcs, façades, cabane de vigneron.
- **La mise en place d'éléments naturels protégés (L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme)** : la vigne dans la ville
- **D'un point de vue de la typologie architecturale**, quelques prescriptions ont été mises en place dans les articles 10, 11 et 12 afin de favoriser une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions. Ce sont notamment des hauteurs maximales, des pentes de toitures, des types de couvertures, des teintes de façades, des prescriptions sur les clôtures et sur les plantations qui ont été définies.

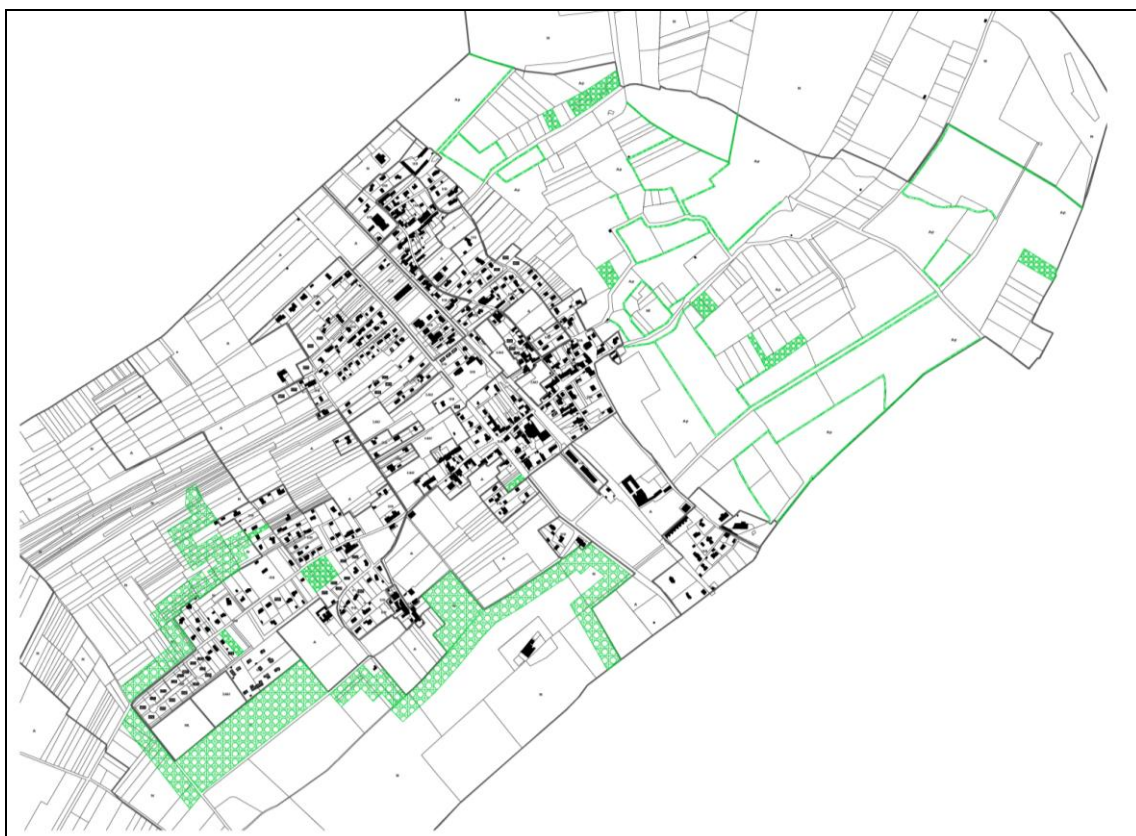
### La prise en compte des risques sur la commune d'Arbanats

- **Classement en zone A et zone Naturelle (N) de la vallée inondable de la Garonne** concernée par le PPRI, afin de marquer sa vocation agricole, mais d'interdire toutes les constructions, y compris celles à vocation agricole. Ainsi, le projet de la commune n'expose aucune population à un risque avéré.
- **Garantir, via l'article 4 du règlement, que les nouvelles constructions ne nuisent pas au bon écoulement des eaux et que cela limite l'imperméabilisation des sols.**

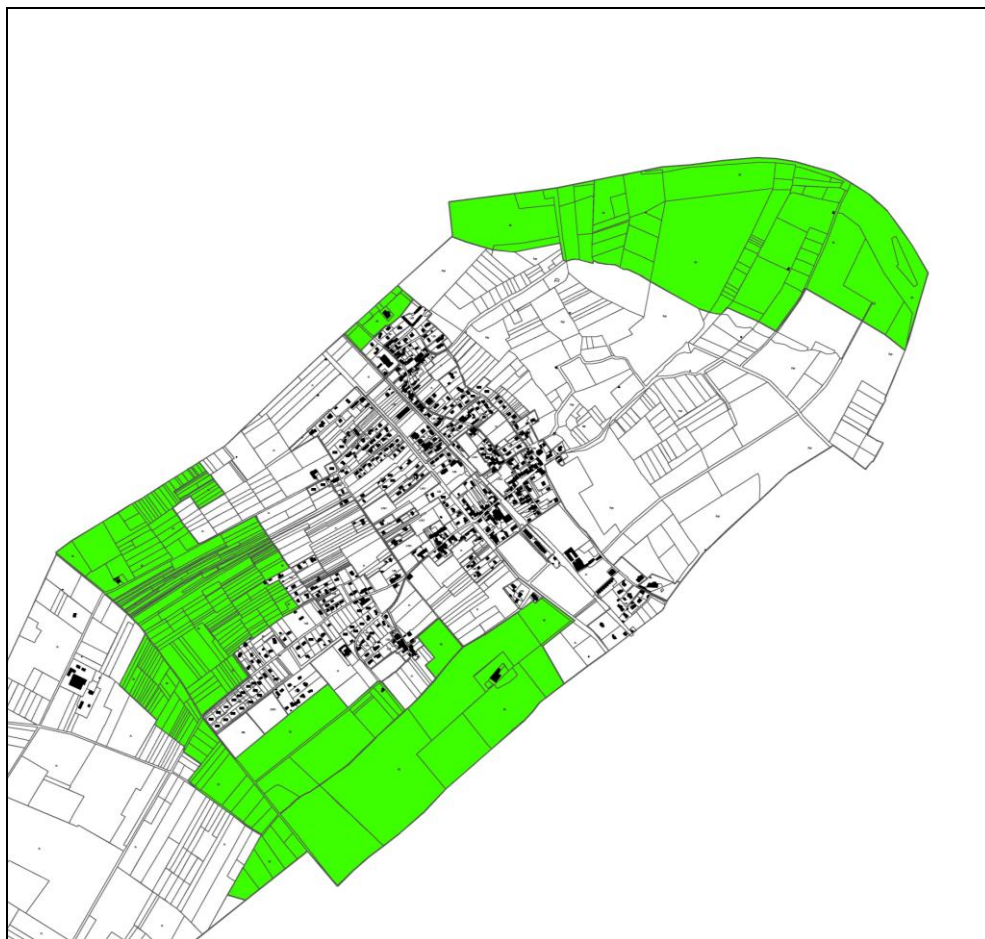




Eléments du patrimoine et du paysage à protéger



Espaces Boisés Classés



Zone N

# **PARTIE 4 : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU (ZONAGE ET REGLEMENT)**

---

# 1. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

## 1.1. LES ZONES URBAINES « U »

---

**Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).**

### 1.1.1. Les zones UA

---

#### Objectifs

---

Ces zones accueillent en majorité des mais compte aussi des équipements (mairie, école, église, boulodrome) et quelques activités (commerces, etc.), l'enjeu étant de contribuer au maintien de cette diversité des usages du centre-bourg, essentiel à son dynamisme. La vocation de la zone est donc :

- D'affirmer le caractère du bourg d'Arbanats marqués par la présence d'un bâti traditionnel.
- De conforter la morphologie urbaine dense des villages qui accueillent un bâti dense majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative.
- De conforter leur vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, notamment commerciales.

#### Surfaces

---

| Surface totale UA | Surface libre | Potentiel constructible        |
|-------------------|---------------|--------------------------------|
| 18,78 ha          | 1,07 ha       | 13 constructions individuelles |



La zone intègre le centre bourg d'Arbanats qui se caractérise par son caractère linéaire. Sa structure est également entrecoupée de manière importante par la voie ferrée, véritable fracture au sein du bourg.

La zone UA intègre également le hameau Capitayne.



Zone Ua avec les dents creuses

| Objectifs   | Articles concernés                        | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|---|---|
| Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une relative mixité des fonctions.<br>Favoriser la mixité sociale  | - Article 1<br>- Article 2                | - Autorisation des constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat  |
| Respecter la morphologie urbaine des villages anciens, tout en laissant une certaine souplesse d'implantation aux éventuelles futures constructions.<br>Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte | - Article 6                               | - Implantation des constructions soit à l'alignement des rues<br>- 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 ;   |
| Permettre la mitoyenneté, conformément à la morphologie des villages anciens, et un recul plus important pour d'autres constructions (éviter les nuisances)   | - Article 7                               | - Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  |
| Reprendre les caractéristiques du bâti ancien et les règles imposées dans les villages<br>Favoriser l'intégration des nouvelles constructions   | - Article 10<br>- Article 11              | - La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère<br>- L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle<br>- Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain.<br>- Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux.<br>- Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...)<br>- Menuiseries bois à privilégier<br>- Clôtures : maintien et restauration de l'existant – 1,6m maximum  |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable<br>Assurer des gabarits de voies suffisants                                    | - Article 3<br>- Article 4<br>- Article 5 | - voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.<br>- Dans le cas d'opération d'ensemble l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8m<br>- Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif,...)<br>- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables<br>- Dans le cadre d'un assainissement individuel, la superficie des terrains doit être de 840m <sup>2</sup> minimum.   |
| Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte  | - Article 12                              | - Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique<br>- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales : 5m de longueur, 2,5m de largeur et 6 m de dégagement<br>- Il faut une place par logement, pour l'activité de bureau une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour les commerces et artisanats une place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement |

| Objectifs  | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|--|---|---|
| <p>Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions.</p> <p>Favoriser la mise en place d'espaces verts communs.</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation des éléments du paysage les plus représentatifs de l'identité communale.</p> | - Article 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie.</li> <li>- 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.</li> <li>- Les haies devront être composées d'essence locale</li> <li>- Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis seront plantés et engazonnés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface</li> </ul> |
| <p>Permettre la construction tout en évitant une trop forte densification, étant donné le caractère déjà très dense des villages</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 8</li> <li>- Article 9</li> <li>- Article 14</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'un COS de 0,3</li> <li>- Autres articles non réglementés</li> </ul>  |

## 1.1.2. Les zones UB

---

### Objectifs

---

Les zones UB sont marquées par l'omniprésence d'un habitat de type individuel et pavillonnaire consommateur d'espace. L'objectif du classement en UB est de :

- Conforter les zones d'extension urbaines situées à proximité du bourg d'Arbanats et des autres villages
- Stopper l'urbanisation diffuse au sein du terroir agricole
- Assurer la mixité des fonctions urbaines : habitat, services, commerces et petit artisanat
- Permettre une densification des espaces bâtis existant tout en conservant une ambiance villageoise

[changer carte](#)

### Surfaces

---

| Surface totale UB | Surface libre | Potentiel constructible |
|-------------------|---------------|-------------------------|
| 59,83 ha          | 4,68 ha       | 47                      |

## Entrée Ouest d'Arbanats

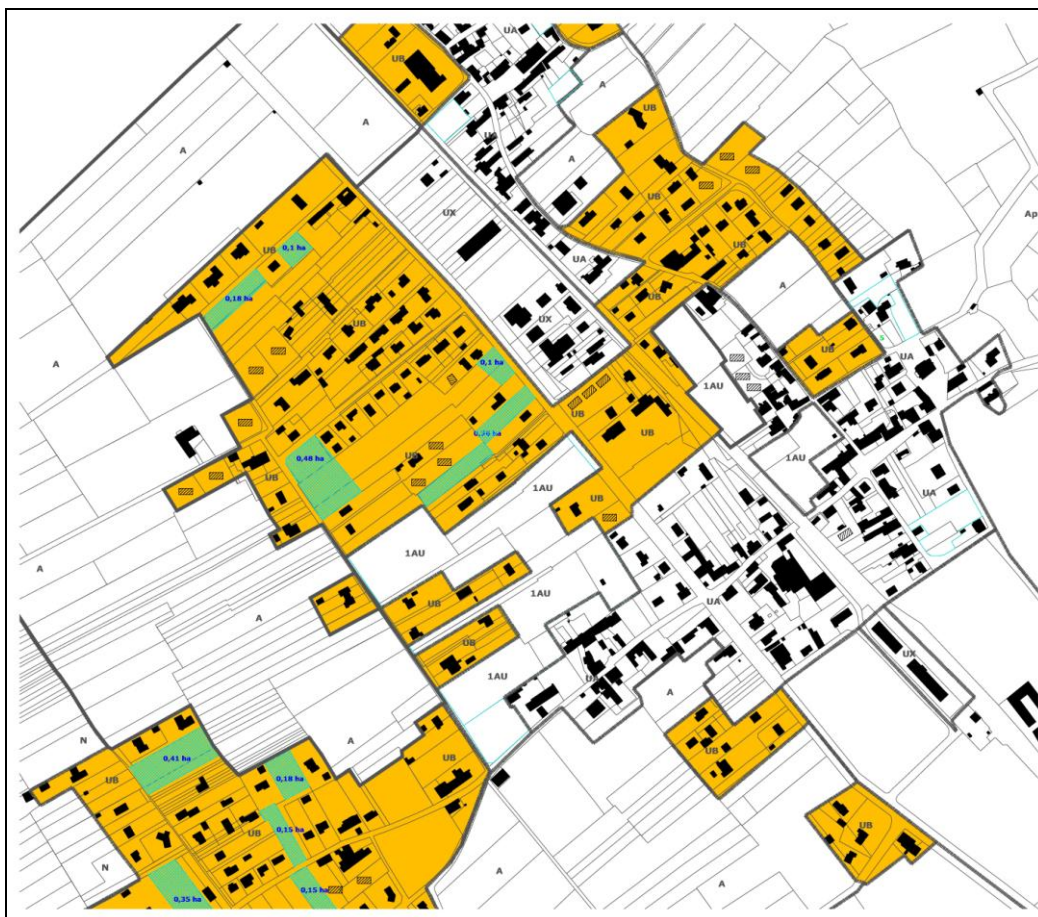


Sur ce secteur, le zonage s'en tient strictement à l'existant en englobant au sein de la zone UB les parcelles construites aujourd'hui, sans aucune extension. Quelques dents creuses restent donc potentiellement constructibles, mais elles sont rares et de taille limitée.

Certaines parcelles libres de construction sont concernées par des EBC des emplacements réservés ou des éléments du paysage à protéger et ne seront donc pas urbanisées. Cette zone offre un cadre de vie qualitatif grâce à l'acquisition par la mairie du lavoir, de la présence du château et de la préservation de parc, du château et du lavoir au titre de l'article L.123-1-5 7.



## Le village et ses abords



Une importante zone d'habitat pavillonnaire est localisée au cœur du village entourant et délimitant le centre ancien. Elle est desservie par des voies transversales, notamment la RD1113, la RD214 et la voie ferrée. Il reste seulement à l'ouest de ce secteur, au Bérôt, quelques parcelles à construire pour une totalité d'environ 1,22 ha. Dans ce même secteur, des parcelles de vignes sont préservées pour assurer l'identité de la commune. De plus, certaines parcelles libres de construction (aplat vert), sont concernées par des EBC (trame verte) et ne seront donc pas urbanisées.

### L'est du village



Ce secteur est desservi par la rue du Coulon. Il reste quelques parcelles à construire pour une totalité de 0,95 ha et ce en entrée immédiate de la commune et en limite avec la commune de Virelade qui est déjà urbanisée à cet endroit.

## Le sud du village



Ce secteur est desservi par la RD214. Le potentiel constructible représente une surface de 4,3 ha. Certaines parcelles libres de construction (aplat vert), sont concernées par des EBC et ne seront donc pas urbanisées. Des espaces boisés classés viennent border la zone marquant ainsi la frontière avec les espaces naturels. En limite de zone, se trouve un emplacement réservé au niveau du Puy de Choine en vu de requalifier le carrefour entre la RD214, le Puy de Choine et le Chemin de Bérot.



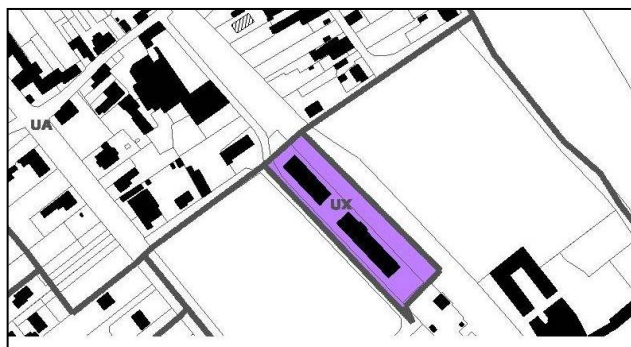
| Objectifs  | Articles concernés                        | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|--|---|--|
| Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une relative mixité des fonctions.<br>Favoriser la mixité sociale                     | - Article 1<br>- Article 2                | - Autorisation des constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat   |
| Respecter la morphologie urbaine des extensions urbaines avec un bâti implanté en recul de la voirie.<br>Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte   | - Article 6                               | - Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.<br>- 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 ;   |
| Permettre la mitoyenneté conformément à la morphologie des villages anciens, et un recul plus important pour les d'autres constructions (éviter les nuisances) | - Article 7                               | - Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.   |
| Reprendre les caractéristiques du bâti ancien et les règles imposées dans les villages favoriser l'intégration des nouvelles constructions                     | - Article 10<br>- Article 11              | - La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère<br>- L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle<br>- Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain.<br>- Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux.<br>- Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...)<br>- Menuiseries bois à privilégier<br>- Clôtures : maintien et restauration de l'existant – 1,6m maximum |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable                                   | - Article 3<br>- Article 4<br>- Article 5 | - voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.<br>- Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif...)<br>- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables<br>- Dans le cadre d'un assainissement individuel, la superficie des terrains doit être de 840m <sup>2</sup> minimum.  |
| Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte                                 | - Article 12                              | - Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique<br>- Il faut une place par logement, pour l'activité de bureau une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour les commerces et artisanats une place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement  |

| Objectifs   | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|---|---|
| <p>Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions.</p> <p>Favoriser la mise en place d'espaces verts communs.</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation des éléments due paysage les plus représentatifs de l'identité communale.</p> | - Article 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie.</li> <li>- Dans chaque opération d'ensemble, il sera crée un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.</li> <li>- Les haies devront être composées d'essence locale</li> <li>- Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis seront plantés et engazonnés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface</li> </ul> |
| <p>Permettre la construction tout en respectant les principes de densité des zones d'extension</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 8</li> <li>- Article 9</li> <li>- Article 14</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'un COS de 0,2</li> <li>- Emprise au sol des constructions de 30% maximum de la superficie de l'unité foncière</li> <li>- Autre article non réglementé</li> </ul>   |

### 1.1.3. La zone UX

#### Objectifs

Pérenniser les activités économiques existantes et développer l'offre commerciale le long de la RD1113.



#### Surfaces et délimitation

La zone englobe la parcelle qui accueille les secteurs d'activités existants, localisés au sud du bourg.

| Surface totale UX | Surface libre |
|-------------------|---------------|
| 0,57 ha           | -             |



| Objectifs   | Articles concernés                        | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|---|---|--|
| Affirmer la vocation d'accueil d'artisanat et d'entreprises de la zone  | - Article 1<br>- Article 2                | - Autorisation d'entreprises et d'artisanat<br>- Autorisation d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la permanence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction autorisée  |
| Observer un recul pour les bâtiments en raison de leur caractère d'activité (stationnement, aménagement et agrément des espaces devant la construction...).<br>Prendre en compte les contraintes de recul liées à la RD 1113. | - Article 6                               | - Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.<br>- Implantation des constructions en observant un recul de 25m minimum par rapport à la limite de la RD1113   |
| Permettre la mitoyenneté et un recul plus important pour d'autres constructions (éviter les nuisances)  | - Article 7                               | - Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.   |
| Favoriser l'intégration des bâtiments commerciaux et artisanaux<br>Favoriser des clôtures plus basses en bord de voie publique (visibilité des équipements, sécurité...).   | - Article 10<br>- Article 11              | - La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère<br>- L'aspect des constructions doit s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain<br>- Traitement des toitures comme une cinquième façade<br>- Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites<br>- Clôtures : grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale - hauteur maximale 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles. |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable  | - Article 3<br>- Article 4<br>- Article 5 | - voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.<br>- Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif...)<br>- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables<br>- Dans le cadre d'un assainissement individuel, la superficie des terrains doit être de 840m <sup>2</sup> minimum.  |
| Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte  | - Article 12                              | - Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique<br>- Il faut pour l'activité de bureau une place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, pour les commerces et artisanats une place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.   |

| Objectifs  | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|--|---|---|
| <p>Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions.</p> <p>Favoriser la mise en place d'espaces verts communs.</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation des éléments du paysage les plus représentatifs de l'identité communale.</p> | - Article 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie.</li> <li>- 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.</li> <li>- Les haies devront être composées d'essence locale. Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis seront plantés et engazonnés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface</li> </ul> |
| Ne pas contraindre la densité étant donné la vocation d'équipements publics de la zone   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 8</li> <li>- Article 9</li> <li>- Article 14</li> </ul> | Articles non réglementés  |

## 1.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

*Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).*

*Ces secteurs ne sont pas équipés et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.*

*Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.*

### 1.2.1. Les zones 1AU

#### Objectifs

- Définir des nouveaux secteurs de développement en cohérence avec l'objectif démographique annoncé dans le diagnostic et le PADD.
- Conforter le village d'Arbanats en permettant le remplissage des parcelles libres de construction situées au sein des parties urbanisées
- Garantir un aménagement cohérent de ces espaces et assurer des zones d'habitats de qualité



#### Surfaces

| Surface totale 1AU | Surface libre | Potentiel constructible |
|--------------------|---------------|-------------------------|
| 6,63 ha            | 4,23 ha       | 50                      |

La zone 1AU La Rieste au sud du bourg représente aujourd'hui des espaces interstitiels importants compris au cœur du bourg d'Arbanats. L'urbanisation de cet espace permettra de restructurer un quartier d'habitat marqué par un habitat principalement pavillonnaire et épars, implanté au coup par coup sans réflexion d'ensemble. Avec une surface d'environ 3 ha, cette zone 1AU représente le principal site de développement à l'intérieur du tissu existant.

Les deux autres zones 1AU sont nettement plus petites. Elles ont une superficie totale d'environ 1,6 ha. Elles se situent entre le RD214 et la voie ferrée au sein de la zone UA. Ce sont donc des dents creuses qu'il paraît opportun de combler.

**Ces deux zones viennent conforter les espaces urbanisés proches du village. L'aménagement de ces zones permettra de conforter et de densifier le village d'Arbanats, sans créer d'extension de l'urbanisation le long des axes de communication ou sur les espaces agricoles et naturels.**

| Objectifs   | Articles concernés                      | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|---|---|---|
| <p>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant une mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser la mixité sociale</p>      | <p>- Article 1</p> <p>- Article 2</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction des constructions pouvant occasionner de fortes nuisances (industrie, exploitation agricole et forestière, ...).</li> <li>- Autorisation de constructions à usage d'habitation, commercial et artisanal si elles sont intégrées au sein d'une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> <li>- Autorisation des constructions à usage artisanal si elles ne génèrent aucune nuisance incompatible avec l'habitat</li> <li>- Autorisation des programmes de logements, sous condition qu'ils comportent au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social</li> </ul>  |
| <p>Imposer un recul suffisant pour les nouvelles constructions (stationnement, forme urbaine aérée)</p>   | <p>- Article 6</p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.</li> <li>- 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 ;</li> </ul>  |
| <p>Permettre la mitoyenneté et un recul plus important pour d'autres constructions (éviter les nuisances)</p>                                     | <p>- Article 7</p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul>  |
| <p>Reprendre les caractéristiques du bâti ancien et les règles imposées dans les villages favoriser l'intégration des nouvelles constructions</p> | <p>- Article 10</p> <p>- Article 11</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale est fixée à 8m</li> <li>- L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle</li> <li>- Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain.</li> <li>- Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux.</li> <li>- Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...)</li> <li>- Menuiseries bois à privilégier</li> <li>- Clôtures : maintien et restauration de l'existant – 1,2m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,8m pour celles situées sur les limites latérales et le fond des parcelles</li> <li>- Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes, de préférence sud' sud-est</li> </ul> |
| <p>Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable</p>               | <p>- Article 3</p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines ou avec ceux envisagés à proximité</li> <li>- Ils seront suffisamment larges pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible</li> <li>- Les traversées de ces cheminements par les voiries seront assurées par un traitement différencié et pérenne</li> </ul>   |

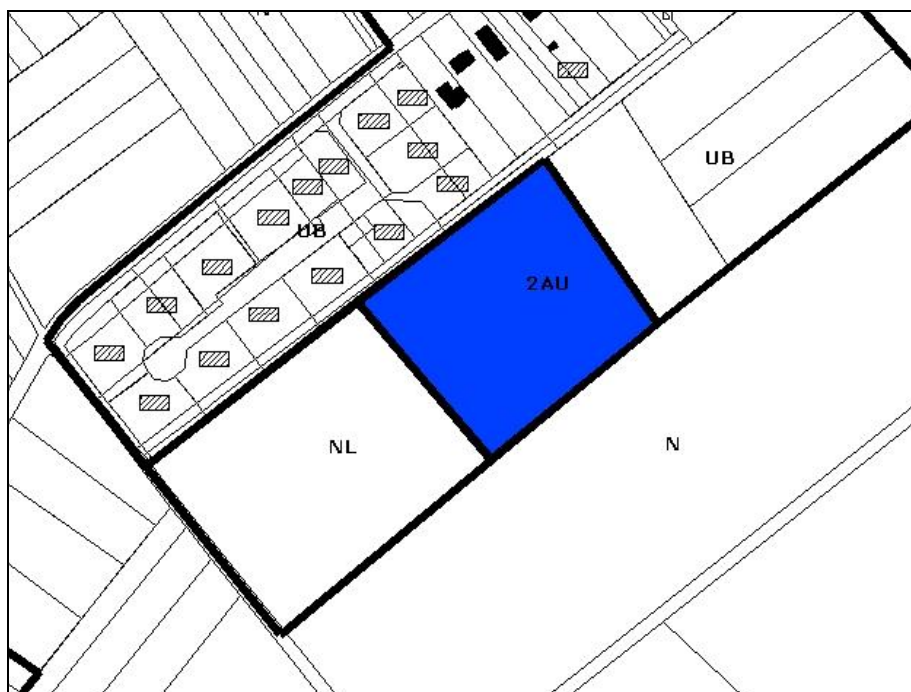


| Objectifs  | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|--|---|---|
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable<br>Assurer des gabarits de voies suffisants   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3</li> <li>- Article 4</li> <li>- Article 5</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des déchets.</li> <li>- Dans le cas d'opération d'ensemble l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8m</li> <li>- Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif,...)</li> <li>- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables</li> <li>- Dans le cadre d'un assainissement individuel, la superficie des terrains doit être de 840m<sup>2</sup> minimum.</li> </ul>   |
| Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 12</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique</li> <li>- Il faut une place par logement, pour l'activité de bureau une place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les commerces et artisanats une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement</li> </ul>   |
| Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions.<br>Favoriser la mise en place d'espaces verts communs.<br>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.<br>Préservation des éléments due paysage les plus représentatifs de l'identité communale. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 13</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie.</li> <li>- Dans chaque opération d'ensemble, il sera crée un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.</li> <li>- Les haies devront être composées d'essence locale</li> <li>- Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.</li> <li>- Les espaces libres non bâtis seront plantés et engazonnés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface</li> </ul> |
| Ne pas contraindre la densité étant donné la vocation d'équipements publics de la zone   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 8</li> <li>- Article 9</li> <li>- Article 14</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise au sol des constructions de 30% maximum de la superficie de l'unité foncière</li> <li>- Articles non réglementés</li> </ul>  |

## 1.2.2. La zone 2AU

### Objectifs et délimitation

- Phaser le développement urbain pour un accueil progressif d'habitants sur la commune
- Programmer les investissements publics et notamment l'amenée des réseaux
- Conforter un secteur d'habitat pavillonnaire existant



### Surfaces

| Surface totale 2AU | Surface libre | Potentiel constructible à terme |
|--------------------|---------------|---------------------------------|
| 1.45 ha            | 1.45 ha       |                                 |

### Délimitation

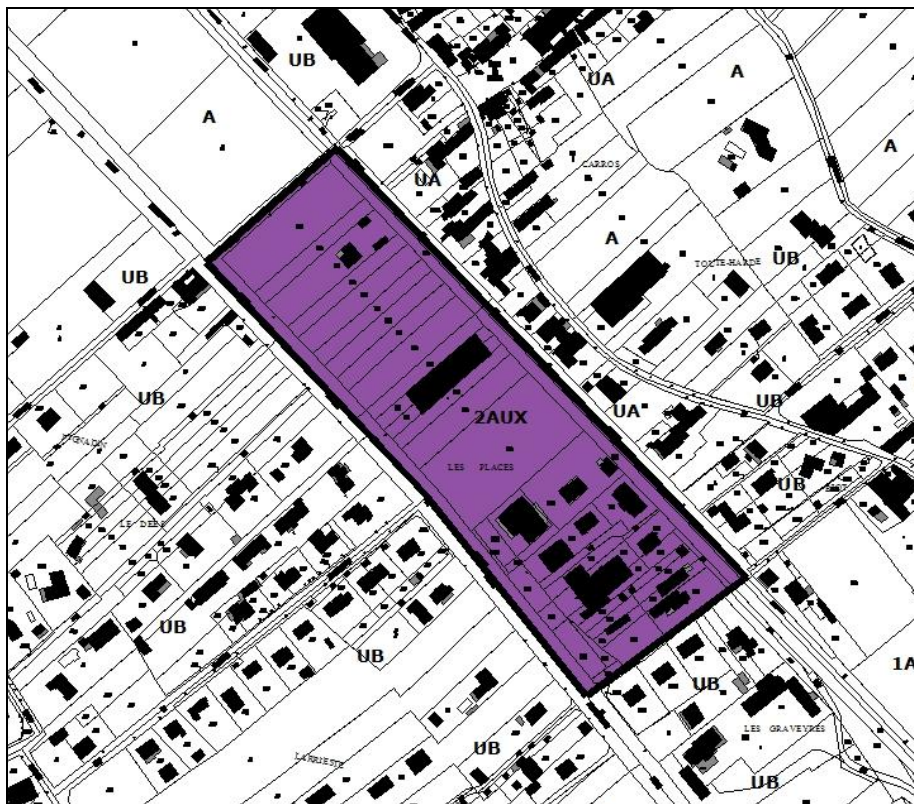
La zone 2AU à proximité de la Jeantine et de la RD214 est située en continuité immédiate du nouveau lotissement avenue des Araires. Elle constituera, à terme, une possibilité d'extension de l'urbanisation sur ce quartier afin de conforter la vocation urbaine de cet espace. Elle est bordée au sud par des EBC et la zone NI qui marquent une limite nette à l'urbanisation.

| Objectifs  | Articles concernés   | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|--|--|--|
| Phaser le développement urbain.<br>Afficher la future vocation d'habitat de la zone.<br>Anticiper son aménagement. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 1</li> <li>Article 2</li> </ul> | Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics</li> </ul> |
| Réglementer les articles obligatoires  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Articles 6 et 7</li> </ul>              | Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. |
| Phaser le développement en affichant la fermeture de la zone   | Autres articles  | Non réglementés  |

### 1.2.3 La zone 2AUx

#### Objectifs et délimitation

- Phaser le développement urbain pour un accueil d'activité
- Programmer les investissements publics et notamment l'amenée des réseaux



#### Surfaces

| Surface totale 2AUx |
|---------------------|
| 4,19 ha             |

#### Délimitation

La collectivité prévoit également le renforcer la vocation commerciale le long de la RD 1113, par la création d'une zone 2AUx en entrée Nord ouest de la commune. Cette zone 2AUx s'appuie sur un secteur d'activité existant, mais aujourd'hui déstructuré et mal organisé. La mise en place d'un emplacement réservé le long de la Rd 1113 et à l'intérieur de la zone 2AUx permettra d'améliorer la desserte du secteur et de renforcer par un traitement paysager approprié la qualité de l'entrée de ville.

| Objectifs   | Articles concernés   | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|---|--|--|
| <p>Phaser le développement</p> <p>Afficher la future vocation d'activité de la zone.</p> <p>Anticiper son aménagement.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Article 1</li> <li>Article 2</li> </ul> | <p>Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics</li> <li>L'évolution des activités existantes</li> </ul>  |
| <p>Prendre en compte les contraintes de recul liées à la RD 1113.</p> <p>Permettre la mitoyenneté et un recul plus important pour d'autres constructions (éviter les nuisances)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Articles 6 et 7</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation des constructions en observant un recul de 25m minimum par rapport à la limite de la RD1113</li> <li>Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.</li> <li>Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul> |
| <p>Phaser le développement en affichant la fermeture de la zone</p>   | <p>Autres articles</p>   | <p>Non réglementés</p>   |



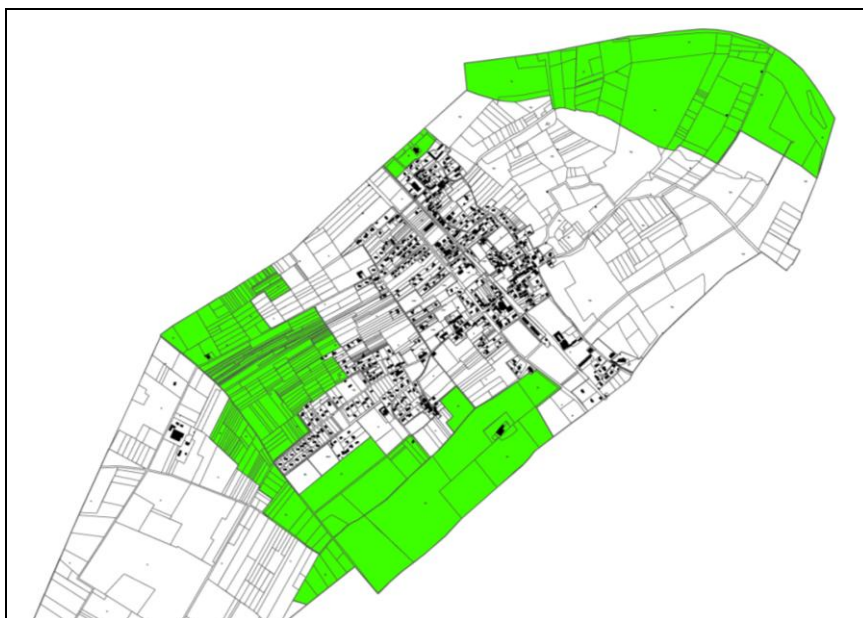
## 1.3. LES ZONES NATURELLES « N »

*Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).*

### Objectifs et délimitation

#### La zone N

- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages ;
- Prendre en compte les risques liés à l'inondation
- Valoriser et préserver la trame verte du territoire communal aux abords des cours d'eau et du sud du territoire avec les espaces boisés



La zone N englobe les espaces naturels de la commune, à savoir les boisements du sud du territoire, la vallée de la Garonne et ses palus et les boisements encerclant le bourg qui marque une coupure naturelle forte entre le bourg et les espaces viticoles au sud. .

## Le secteur NI



Cette zone est bordée par des EBC, elle marque l'entrée de ville avec le lotissement des araires et l'aménagement futur de la zone 2AU. Elle a vocation à accueillir des terrains de sport et de créer un espace collectif pour le quartier et la partie sud de la ville par le biais de l'aménagement de terrains de sports.

## Le secteur Nc



Cette zone située au Sud de la commune reprend le périmètre de carrière autorisé par arrêté préfectoral du 8 mars 2004. Cet arrêté autorise la société GSM à exploiter une carrière à ciel ouvert de sables et graviers sur la commune d'Arbanats.

## Surfaces

| Surface totale N | Surface totale Secteur NI | Surface totale secteur Nc |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| 211,12 ha        | 1,81 ha                   | 63,58 ha                  |

| Objectifs  | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|--|---|---|
| <b>Zone N</b>  |   |   |
| Affirmer la vocation naturelle de la zone en la préservant de manière stricte.<br>Prendre en compte le risque inondation.                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne sont autorisés que : les constructions et dispositifs liés à l'exploitation forestière, les abris légers pour les animaux de 20m<sup>2</sup> maximum, ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, sous réserve de respecter le PPRI</li> </ul>   |
| <b>Secteur NI</b>  |   |   |
| Affirmer la vocation du secteur de loisirs   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés les équipements de loisirs, sportifs et de détente et leurs locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes sous réserve de leur intégration dans l'environnement urbain et paysager</li> </ul>  |
| <b>Secteur Nc</b>  |   |   |
| Affirmer la vocation du secteur de carrière  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 1</li> <li>- Article 2</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés les activités liées à l'extraction de sables et gravières</li> </ul>  |
| <b>Ensemble de la zone</b>   |   |   |
| Respecter la morphologie urbaine des extensions urbaines avec un bâti implanté en recul de la voirie.<br>Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.</li> <li>- 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 ;</li> </ul>  |
| Permettre la mitoyenneté et un recul plus important pour d'autres constructions (éviter les nuisances)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 7</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul>  |
| Favoriser une bonne intégration des extensions des constructions existantes et des annexes.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 10</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N : hauteur des constructions limitée à 4m.</li> <li>- La hauteur des extensions ne peut dépasser celle des bâtiments existants.</li> </ul>   |
| Reprendre les caractéristiques du bâti ancien et les règles imposées dans les villages<br>favoriser l'intégration des nouvelles constructions                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve du respect des formes, couleurs et volumes de l'architecture traditionnelle</li> <li>- Implantation des constructions en fonction de la topographie originelle du terrain.</li> <li>- Simplicité de volume et de conception, unité d'aspect et de matériaux.</li> <li>- Réglementation des pentes (20 à 35%) et des types de toitures (tuiles de type canal, ardoises si déjà existant ...)</li> <li>- Menuiseries bois à privilégier</li> <li>- Clôtures : maintien et restauration de l'existant - 2m maximum - en bordure de voie la clôture sera un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille d'une totalité d'1,6m maximum ou une haie végétale d'essences locales</li> </ul> |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 3</li> <li>- Article 4</li> <li>- Article 5</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.</li> <li>- Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif...)</li> <li>- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables</li> <li>- Dans le cadre d'un assainissement individuel, la superficie des terrains doit être de 840m<sup>2</sup> minimum.</li> </ul>  |

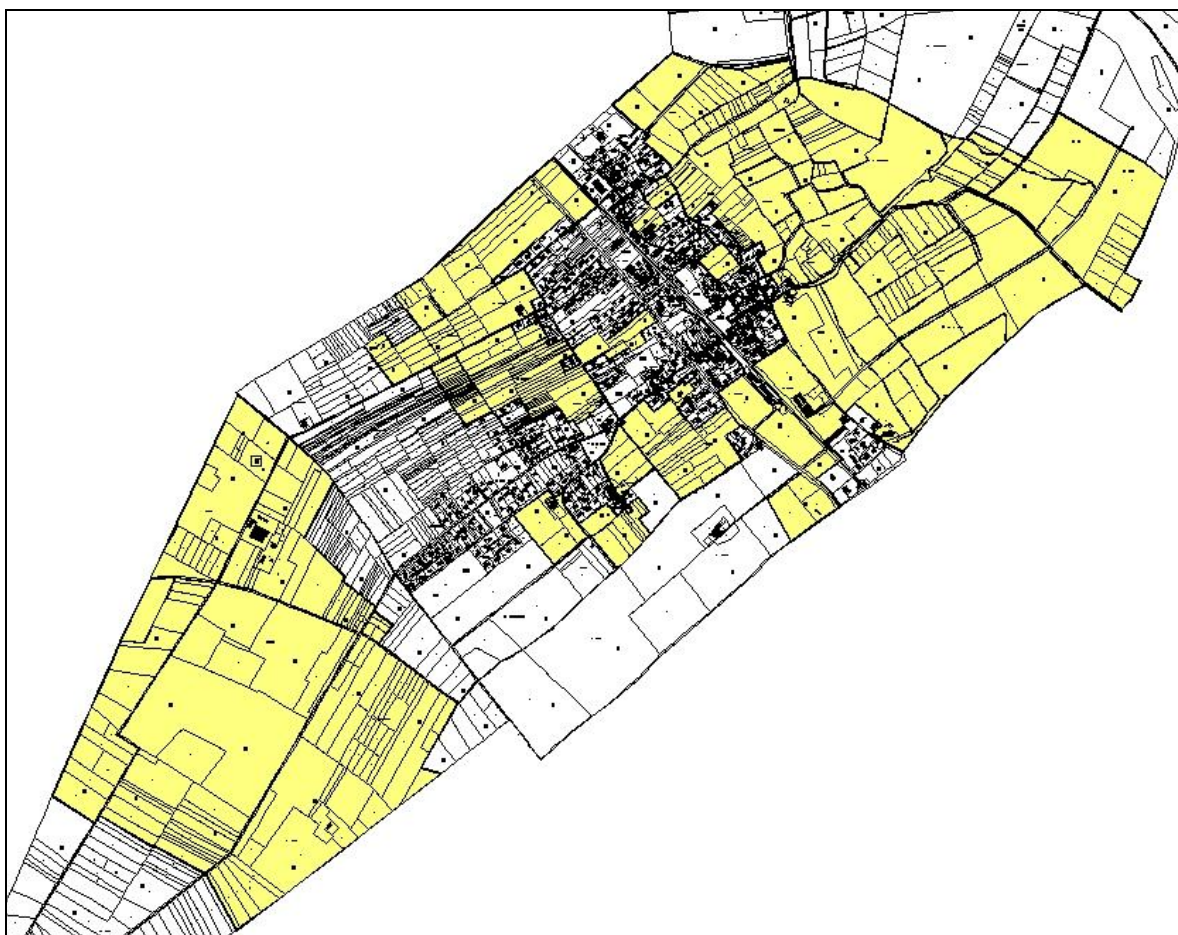
| Objectifs   | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|---|---|--|
| Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte  | - Article 12  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique</li> <li>- Il faut une place par logement</li> <li>- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement</li> </ul> |
| <p>Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions.</p> <p>Favoriser la mise en place d'espaces verts communs.</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation des éléments du paysage les plus représentatifs de l'identité communale..</p> | - Article 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Les haies devront être composées d'essence locale</li> <li>- Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces libres non bâtis seront plantés et engazonnés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100m<sup>2</sup> de cette surface</li> </ul> </li> </ul>        |
| Ne pas contraindre la densité étant donné la vocation d'équipements publics de la zone  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 8</li> <li>- Article 9</li> <li>- Article 14</li> </ul> | - Articles non réglementés   |

## 1.4. LES ZONES AGRICOLES « A »

*Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).*

Objectifs et délimitation

### La zone A



La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés de la commune, aux abords du village d'Arbanats et plus au sud du territoire communal.



---

Il englobe les terrains agricoles cultivés et à fort potentiel agronomique de la vallée inondable de la Garonne.

---

## Surfaces

| Surface totale A |
|------------------|
| 396,04 ha        |

| Objectifs  | Articles concernés                        | Règles les plus représentatives de l'objectif   |
|--|---|---|
| Conforter l'activité agricole au sein de la zone tout en évitant le mitage du terroir et des paysages  | - Article 1<br>- Article 2                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de toutes les constructions sauf celles nécessaires à l'activité agricole.</li> <li>- Autorisation des nouvelles constructions à usage d'habitation et des ICPE sous condition (habitation : destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et implantation à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation)</li> <li>- Evolution des constructions existantes (sans changement d'affectation) sous réserve d'être réalisée dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur du bâtiment</li> </ul>  |
| Respecter la morphologie urbaine des extensions urbaines avec un bâti implanté en recul de la voirie.<br>Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte | - Article 6                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des rues, de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.</li> <li>- 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 ;</li> </ul>  |
| Permettre la mitoyenneté et un recul plus important pour d'autres constructions (éviter les nuisances)   | - Article 7                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en mitoyenneté sous condition de ne pas dépasser 4m à l'égout du toit ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> </ul>  |
| Assurer une bonne intégration des constructions, sans imposer de contraintes trop fortes pour les constructions à usage agricole.                            | - Article 10<br>- Article 11              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions agricoles ou non est limitée à 4m à l'égout du toit ou à l'acrotère.</li> <li>- Constructions à usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adjonctions ou annexes : matériaux de même type que l'existant.</li> <li>• Pentes de toitures identiques à celles imposées dans les autres zones (20 à 35%)</li> <li>• Couverture type tuiles canal</li> <li>• Simplicité de volume et unité de conception pour les combles et toitures</li> <li>• Intégration des équipements liés aux énergies renouvelables dans la pente de toiture.</li> </ul> </li> <li>- Constructions agricoles : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toiture : teintes sombres et discrètes préconisées. Pas de couleur vive ni de blanc pur.</li> <li>• Bardage : bardages bois traités de couleur naturelle, bardages métalliques de couleurs sombres. L'alternance de bardages verticaux et horizontaux est obligatoire sur les façades supérieures ou égales à 20m</li> </ul> </li> </ul> |
| Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable                                 | - Article 3<br>- Article 4<br>- Article 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- voies présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.</li> <li>- Raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux (eau potable, assainissement collectif...)</li> <li>- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables</li> <li>- Dans le cadre d'un assainissement individuel, la superficie des terrains doit être de 840m<sup>2</sup> minimum.</li> </ul>  |

| Objectifs   | Articles concernés  | Règles les plus représentatives de l'objectif  |
|---|---|--|
| Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions, tout en offrant des alternatives en cas de contrainte  | - Article 12  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en, dehors de la voie publique</li> <li>- Il faut une place par logement</li> <li>- Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo par logement</li> </ul> |
| <p>Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions.</p> <p>Favoriser la mise en place d'espaces verts communs.</p> <p>Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.</p> <p>Préservation des éléments due paysage les plus représentatifs de l'identité communale.</p> | - Article 13  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation ou remplacement des arbres de haute tige</li> <li>- Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie.</li> <li>- Les haies devront être composées d'essence locale</li> <li>- Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.</li> </ul>   |
| Ne pas contraindre la densité étant donné la vocation d'équipements publics de la zone  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 8</li> <li>- Article 9</li> <li>- Article 14</li> </ul> | - Articles non réglementés   |

## 1.5. RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

|                               | Surface en ha | En % de la zone | En % du territoire communal |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>Zones Urbaines - U</b>     |               |                 |                             |
| UA                            | 18,78         | 23,7%           | 2,5%                        |
| UB                            | 59,83         | 75,6%           | 7,8%                        |
| UX                            | 0,57          | 0,7%            | 0,1%                        |
| <b>TOTAL U</b>                | <b>79,18</b>  | <b>100%</b>     | <b>10,4%</b>                |
| <b>Zones A Urbaniser – AU</b> |               |                 |                             |
| 1AU                           | 4,23          | 42,8%           | 0,5%                        |
| 2AU                           | 1,45          | 14,7%           | 0,2%                        |
| 2AUx                          | 4,19          | 42,5            | 0,5%                        |
| <b>TOTAL AU</b>               | <b>9,87</b>   | <b>100%</b>     | <b>1,2%</b>                 |
| <b>Zones Naturelles - N</b>   |               |                 |                             |
| N                             | 211,52        | 76,3%           | 27,8%                       |
| NI                            | 1,81          | 0,7%            | 0,2%                        |
| Nc                            | 63,58         | 23%             | 8,4%                        |
| <b>TOTAL N</b>                | <b>276,91</b> | <b>100%</b>     | <b>36,4%</b>                |
| <b>Zones Agricoles – A</b>    |               |                 |                             |
| A                             | 396,04        | 100%            | 52,0%                       |
| <b>TOTAL A</b>                | <b>396,04</b> | <b>100%</b>     | <b>52,0%</b>                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>762</b>    | <b>100%</b>     | <b>100%</b>                 |

Les zones à vocation urbaines représentent un peu plus de 10% du territoire communal, dont plus des trois quart (les zones U) sont déjà urbanisées.

Les zones A Urbaniser, qui représentent 1% soit environ moins de 10 ha, sont réservées à l'habitat, le reste étant prévu pour conforter l'activité économique communale. Les zones à urbaniser réservées à de l'habitat représentent 0,7% du territoire communal.

La très majorité du territoire est donc classée en en zone agricole plus de la moitié.

Les zones naturelles représentent près de 40% du territoire communal dont près de la totalité est classée en protection stricte N.

## 1.6. POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET ESTIMATION DES CONSTRUCTIONS

| Zones        | Superficie totale en ha | Espaces libres de construction en ha | Superficie moyenne par construction prévue en m <sup>2</sup> | Potentiel urbanisable (nombre de constructions) |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------|--|---|
| UA           | 18,78                   | 1,07                                 | 840  | 12  |
| UB           | 59,75                   | 4,68                                 | 1000   | 47  |
| <b>Total</b> | <b>79,64</b>            | <b>5,75</b>                          | <b>920</b>   | <b>59</b>                                       |

| Zones        | Superficie totale en ha | Espaces libres de construction en ha | Superficie moyenne par construction prévue en m <sup>2</sup> | Potentiel urbanisable (nombre de constructions) |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 1AU          | 4,23                    | 4,23                                 | 840  | 50  |
| 2AU          | 1,45                    | 1,45                                 | 840  | 17  |
| <b>Total</b> | <b>5,68</b>             | <b>5,68</b>                          | <b>840</b>   | <b>67</b>                                       |

| Zones        | Superficie totale en ha | Espaces libres de construction en ha | Superficie moyenne par construction prévue en m <sup>2</sup> | Potentiel urbanisable (nombre de constructions) |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------|--|---|
| <b>Total</b> | <b>87,45</b>            | <b>11,43</b>                         | <b>880</b>   | <b>126</b>                                      |

**Au total ce sont environ 11,43 hectares disponibles à la construction dans le cadre du PLU.**

Pour les futures constructions, la mise en place d'un COS de 0,3 en zone UA et de 0,2 en zone UB ainsi que d'une contrainte minimale de superficie pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif (840m<sup>2</sup>) dans le règlement du PLU, ajoutée aux pratiques observées sur le secteur, permettent d'estimer à une moyenne de 920 m<sup>2</sup> la surface nécessaire à la construction en zone U. C'est pourquoi les espaces encore libres de construction sur les zones U permettront d'accueillir environ 76 nouvelles constructions.

Plusieurs facteurs permettent d'estimer à environ 830 m<sup>2</sup> la surface des terrains destinés aux futures constructions (environ 12 constructions à l'hectare) :

- Les terrains situés AU sont soumis à une opération d'ensemble ce qui permet de réaliser des opérations moins consommatrices d'espace avec des voies communes (Orientation d'Aménagement) et une meilleure optimisation du site.
- Toutefois, la mise en place du COS de 0,2 et d'une superficie minimale pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif de 840m<sup>2</sup> vient limiter les possibilités de construction et une trop forte densification de ces secteurs.



Au total, le PLU d'Arbanats permet donc la construction d'environ 126 nouvelles constructions, conformément aux objectifs fixés dans le cadre du diagnostic et des enjeux du PADD.

|   | HYPOTHESE 3 : DEVELOPPEMENT MODERE   |
|---|--|
| POPULATION EN 2020  | <p>Taux de variation annuel : 1,5%</p> <p>Soit 980 (population en 2007) x 1.214 (soit 1,5 %/an pendant 16 ans) = <b>1190 personnes en 2020</b></p> |
| BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION | <b>Entre 105 et 117 logements doivent être construits soit un rythme de 3 logements/an.</b>  |
| BESOIN FONCIER<br>(10 LOGEMENTS A L'HECTARE)                          | <b>Entre 10,5 et 11,7 hectares</b>   |

## 2. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

## 2.1. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

---

Au total, ce sont 3 emplacements réservés qui ont été mis en place. Ils sont détaillés au sein de la pièce 3.2 des Documents Graphiques :

- ER 1 : Emplacement réservé pour l'acquisition et la mise en valeur du lavoir
- ER 2 : Emplacements réservés pour la création d'une contre-allée d'une largeur de 7m
- ER 3 : Emplacement Réservé pour la requalification du carrefour entre la RD214 et le chemin du berot

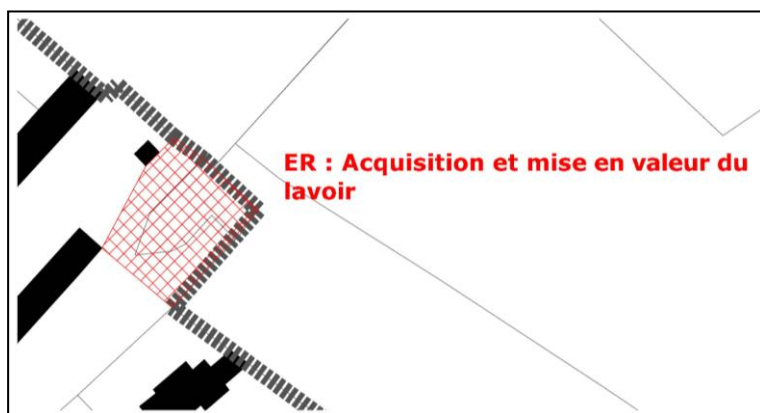
Ils sont tous au bénéfice de la commune et se situent à proximité du village d'Arbanats pour permettre à la municipalité de compléter la mise en valeur de son patrimoine et d'améliorer la desserte sur la commune.

### ER 1 : Acquisition et mise en valeur du lavoir

---

La mise en place de l'ER n°1 vise à acquérir le lavoir du Château dans le but de le sauvegarder et de le mettre en valeur. Ce patrimoine fait également l'objet d'une mesure de préservation au titre de l'article L 123-1-5.7°.

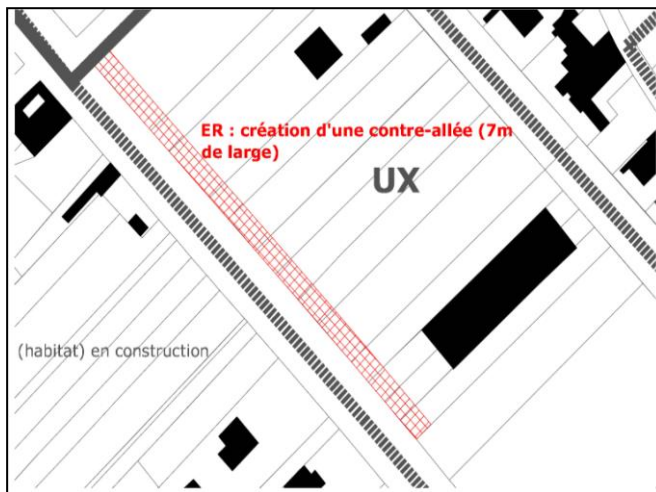
Il est d'une superficie de 809m<sup>2</sup>.



### ER 2 : Création d'une contre-allée d'une largeur de 7m

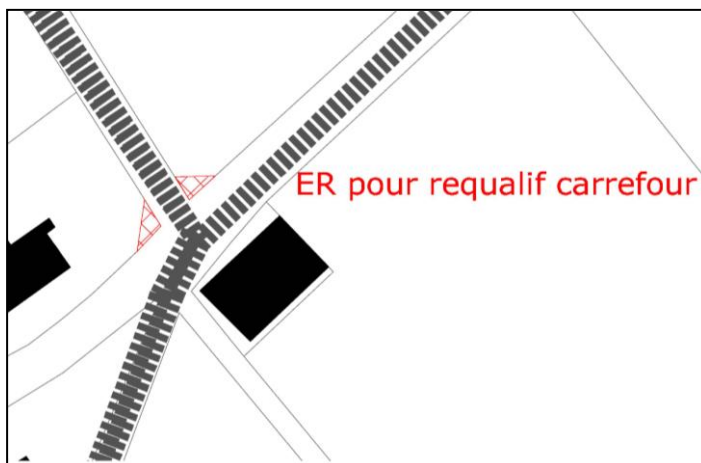
---

Création d'une contre-allée pour pouvoir desservir à terme les activités existantes et permettre le développement d'activités commerciales le long de la RD 1113. Cette contre allée se raccorde à un aménagement de sécurité réalisé sur la RD 1113 de type par exemple giratoire. Cet ER est d'une superficie de 1154m<sup>2</sup>.



### ER 3 : Requalification du carrefour

Cet ER est positionné à la charnière entre la zone UA, UB et 1AU La Rieste. Il est à la croisée entre la RD214 et le chemin de bérot. L'objectif est de sécuriser ce carrefour et d'améliorer la visibilité. Il a une superficie de 30m².



## 2.2. JUSTIFICATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER

Ils sont détaillés au sein de la pièce 3. 2 des Documents Graphiques :

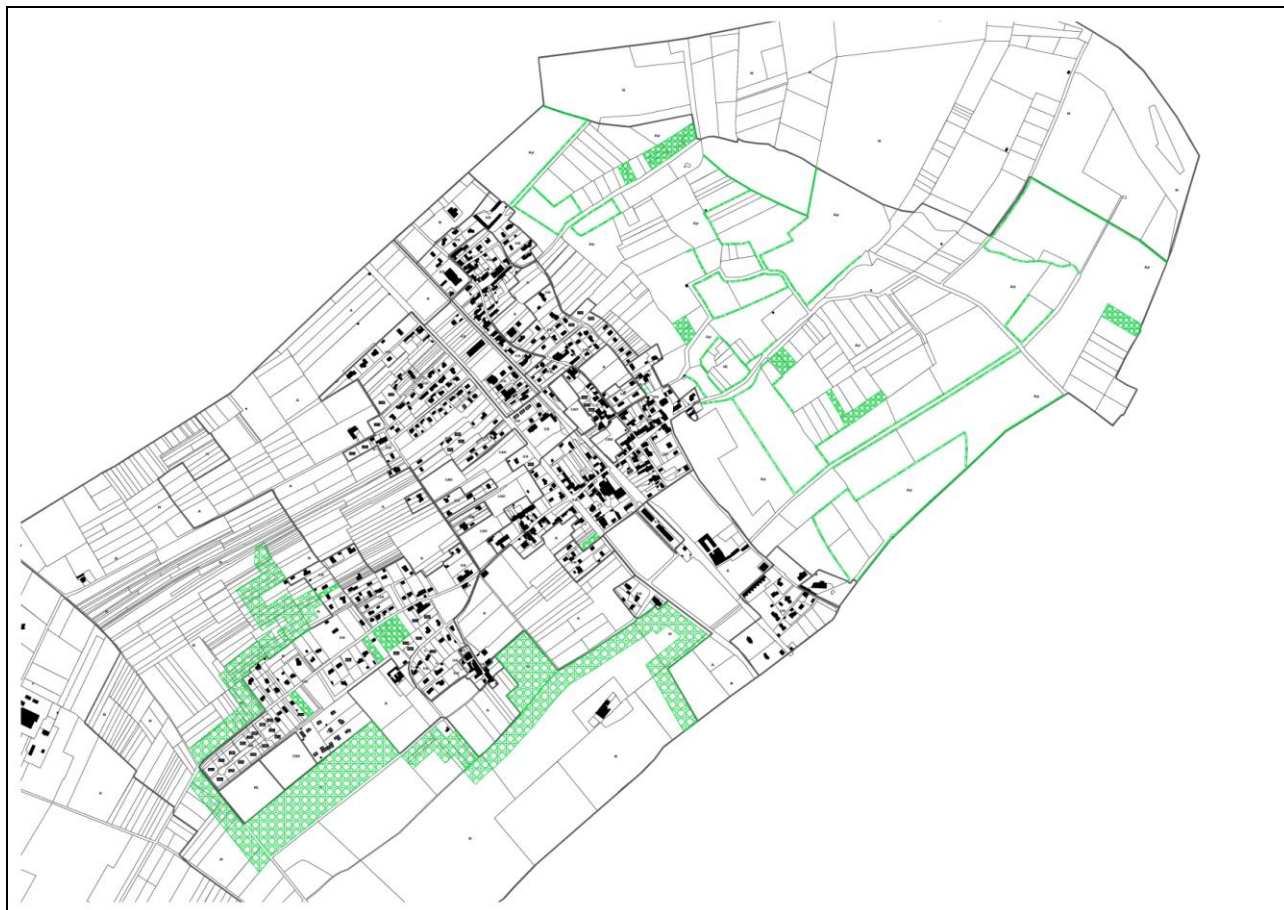
Pour l'essentiel, c'est du petit patrimoine lié à l'eau (puits, lavoirs, ...) qui ont été préservées au titre de l'article L 123-1-5 7° car il constitue un des éléments identitaires forts de la commune. Certaines, en relatif mauvais état pourraient être menacées et disparaître d'où la mise en place de cette mesure de préservation qui assure à minima leur maintien et éventuellement à terme, leur restauration.

Le secteur du château avec ses parcs a également été préservé car il constitue un patrimoine d'exception dont il est important d'assurer la sauvegarde.

La cabane du vigneron au nord du bourg correspond à l'identité viticole de la commune.

## 2.3. JUSTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES

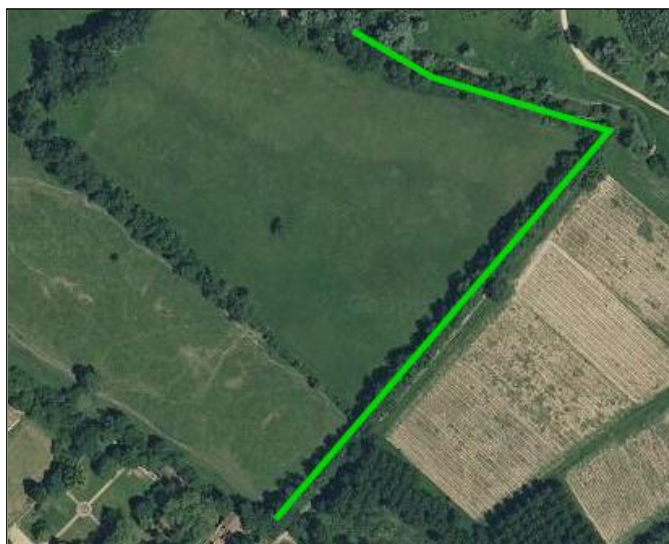
---





Les espaces boisés classés ont été mis en place pour différents objectifs :

- La protection des espaces boisés formant :
  - des poumons verts au sein du village
  - des transitions végétales entre les espaces bâtis (actuels et futurs) et les espaces agricoles.



- La protection de haies structurantes qui forment en continuité des Palus de la Garonne des corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces

- La protection de parcelles de vigne, identité de la commune, au cœur de l'urbain



## 2.4 JUSTIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

*Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, article L.123-3-1 du CU*

Ces bâtiments agricoles ont été identifiés au vu de leur qualité architecturale remarquable. Ce sont des chais. Ils peuvent changer de destination pour une vocation d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux, de commerce.





# **PARTIE 5 : INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

---



**La prise en compte et les impacts du projet de PLU sur l'environnement doivent être étudiés sur tous les aspects à savoir :**

- **la biodiversité et le milieu naturel**
- **les paysages et le patrimoine, et notamment le paysage viticole**
- **les pollutions**
- **les ressources naturelles et les énergies**
- **les risques et les nuisances**
- **le milieu humain et la vie locale**

## **1. L'IMPACT DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE ET LA QUALITE DU MILIEU NATUREL**

---

Entre Landes au sud et vallée alluviale de la Garonne, le territoire d'Arbanats bénéficie d'un patrimoine naturel de grande qualité.

Celui-ci est essentiellement représenté par la présence du réseau hydrographique de la Garonne (site Natura 2000) et des deux pièces d'eau qui jouxtent la Garonne. Par ailleurs, la Garonne fait l'objet d'un PPRI qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol et permet également sa préservation.

**La préservation du réseau hydrographique de la Garonne, des deux pièces d'eau et les éléments floristiques et faunistiques qui les composent ont été particulièrement traités dans le PLU.**

Par ailleurs, le sud du territoire accueille également de nombreux espaces boisés qui constitue une autre des richesses de la commune en terme de patrimoine naturel.

La richesse mais également la fragilité de ces milieux en font des sites à préserver. L'axe directeur choisi par la commune est de prendre en compte ces contraintes naturelles afin d'orienter le développement et de ne pas compromettre ces espaces naturels.

Cet enjeu passe, au travers du PLU, par la mise en place de deux démarches parallèles :

- une action de préservation
- une action de valorisation

### **Les outils de préservation des espaces**

---

La préservation de ces espaces est assurée tout d'abord par un classement en zones de protection stricte du PLU, à savoir les zones N.

Par ailleurs, les espaces destinés à l'urbanisation respectent la fragilité du milieu et les zones U et AU ne viennent pas empiéter sur ces entités naturelles. En effet, vers la vallée de la Garonne, aucune nouvelle zone à caractère urbain n'a été prévue en continuité de celles existantes. Les zones 1AU sont des espaces interstitiels à l'intérieur des zones déjà urbanisées et ne viennent pas miter les espaces naturels, agricoles et sont en accord avec le PPRI.

Une partie du sud du territoire est également classé en Zone Naturelle stricte afin de préserver les espaces boisés composés de pinèdes et de chênaies landaises l'autre en zone A afin de préserver les vastes ouvertures viticoles à forte valeur ajoutée.

La préservation des espaces naturels passe également par celle d'éléments végétaux ponctuels qui contribuent à la qualité de l'environnement. Le PLU a ainsi identifié plusieurs espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Cette classification garantit la protection de ces espaces.

**L'ensemble de ces dispositions assure ainsi la protection de ces milieux naturels sensibles.**



## Les outils de mise en valeur et/ou les mesures compensatoires

---

La préservation de ces espaces naturels passe également par leur valorisation et par leur renforcement dans le développement de la commune.

Plusieurs dispositions ont été mises en place dans ce sens :

L'idée est également de valoriser l'élément naturel dans les zones urbaines et à urbaniser qui se traduit par plusieurs dispositions :

- L'article 13 du règlement de ces zones impose de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations équivalentes afin de garantir la protection de l'élément naturel dans le tissu urbain.
- Egalement, ce même article impose un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et les aires de stationnement. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à la qualité de vie urbaine.
- Cette place du végétal sera particulièrement développer dans les futurs quartiers. En effet, la règle, dans les futurs quartiers, précise que sera créé un espace commun planté. Egalement, il impose que les clôtures soient constituées de haies végétales dans certains secteurs
- De plus, la préservation d'un grand nombre d'espaces boisés au travers des EBC ou des éléments du patrimoine à préserver garantit le maintien des entités naturelles au sein de la zone Urbaine et A urbaniser.

## **Evaluation des incidences sur le réseau hydrographique de la Garonne classé à l'inventaire des zones Natura 2000.**

**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. Il s'agit du -Site FR7200700 – La Garonne.**

**Les choix à travers le projet de développement d'Arbanats, ont ainsi été guidés par le souhait de limiter tout impact sur ce site et de préserver la qualité de cet écosystème.**

L'application d'outils de protection stricte du site de la Garonne

Tout d'abord, il s'agit, à travers le PLU de protéger ce réseau hydrographique ainsi que les éléments floristiques et faunistiques qui le composent de toute construction pouvant nuire à sa qualité. Plusieurs outils ont été pour cela mis en place :

- L'établissement d'une zone N et A intégrant la vallée inondable de la Garonne. Cette zone se présente comme une zone agricole de protection stricte autorisant uniquement les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, la restauration des bâtiments existants ainsi que la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et la construction d'abris légers pour les animaux sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et sous conditions que leur emprise au sol soit limitée à 20 m².

Par ailleurs, les choix et les caractéristiques du développement urbain projeté du village d'Arbanats visent à limiter l'impact sur l'environnement :

- Tout d'abord, le développement urbain du village a été contenu au Nord afin de ne pas s'étendre vers la vallée de la Garonne et de respecter la zone inondable.
- De plus, le renforcement du tissu urbain et les extensions urbaines définies dans le village seront desservis par un assainissement collectif. Le réseau existant assure la desserte future en assainissement collectif et permettra à la fois de construire sur des surfaces plus réduites, économisant ainsi de l'espace, et de limiter les risques d'atteinte et de pollution aux milieux naturels.
- Dans le cas de la mise en place d'un assainissement individuel, des surfaces de 840m² seront nécessaires pour construire et ainsi permettre la mise en place du dispositif technique sans contrainte.
- Les dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser ont été définies de manière à favoriser le développement des espaces verts et plantations, etc.
- On retrouve également quelques zones à vocation d'activités, notamment au niveau de l'entrée du village à l'ouest d'Arbanats entre le RD1113 et la voie ferrée, mais elle ne sont toutefois pas concernées par la traversée du site Natura 2000.

**Les choix de développement et d'aménagement et les dispositions pris à travers le PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences notables sur la qualité du site Natura 2000 que constitue le réseau de la Garonne. Le projet de PLU ne nécessite donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale spécifique complémentaire à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.**

## 2. L'IMPACT DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

---

La commune d'Arbanats se compose de plusieurs entités composées de paysages urbains, agricoles et naturels :

Les paysages agricoles sont majoritairement marqués par la présence de vignes, mais également de quelques prairies et culture, notamment dans la vallée de la Garonne, bien préservés de l'urbanisation, en raison du caractère inondable de la zone.

Les paysages urbains sont concentrés dans une bande Est-Ouest entre la vallée de la Garonne au Nord et les espaces de pinède au sud. La commune accueille également un patrimoine vernaculaire qui contribue à son identité. Au travers du PLU, la volonté communale a été de protéger ce patrimoine.

**La préoccupation forte de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions.**

### Les outils de préservation

---

Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage d'Arbanats.

- Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles du PLU qui garantissent leur protection.

En effet, les zones N de protection stricte n'autorisent pas de nouvelles constructions à l'exception des abris légers destinés aux animaux. La zone agricole est plus souple mais réservée à l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées.

Ainsi, 36% du territoire est protégé de façon stricte de toute urbanisation par le classement en zone N. Et 52% sont réservés à l'implantation d'activité agricole.

L'ensemble de ces mesures permet d'éviter tout développement urbain hors des secteurs prévus à cet effet.

- Certains bâtiments agricoles ont été identifiés au titre de l'article L-123-3-1 du code de l'urbanisme comme pouvant changer de destination.
- Le PLU a identifié du patrimoine local bâti occupant le territoire communal (cabanon de vigneron, château, etc.) en le classant en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Cette classification du patrimoine, qui compose également le paysage, garantit ainsi sa protection et par là l'identité de la commune.

### Les outils de mise en valeur et/ou les mesures compensatoires

---

Le projet de développement du village d'Arbanats va induire une poursuite de l'urbanisation (nouvelles zones d'habitats, création de voirie, etc.) qui va modifier le paysage de la commune.

Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact de son développement et à faciliter son intégration dans l'environnement à la fois urbain et paysager.

Tout d'abord, cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, représenté par plusieurs dispositions :

- La densification des dents creuses par le classement en zone UA et UB des villages et de leurs extensions.
- La création des principales zones de développement urbain au niveau d'espace libres au cœur des zones déjà urbanisées, notamment sur le village centre. Les zones 1AU La Rieste, quant à elle, au sud du bourg permet d'étoffer le village et de créer une continuité entre le centre ancien et les extensions. La zone 2AU près de Jeantine et de la RD214 fermée dans un premier temps, est également comprise au sein des espaces d'extension des villages et permettra de créer une nouvelle limite au pôle urbain d'Arbanats.
- L'obligation de mettre en place des opérations d'ensemble sur les zones 1AU

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitats et des constructions dans le paysage à la fois urbain et rural. Cet objectif passe par :

- Le règlement de la zone UA : celui-ci a établi des règles visant à conserver les caractéristiques urbaines du centre-ancien (possibilité d'implantation à l'alignement des voies, limite séparative possible).

- L'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone d'habitat 1AU La Rieste : les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.) qui ont été définies en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones.
- L'établissement de dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser :
  - Article 10 du règlement : la hauteur des habitations est limitée à 8 mètres pour s'adapter au contexte bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.
  - Article 11 du règlement : les dispositions de cet article encadrent l'aspect des constructions de manière à ce qu'elles s'insèrent dans le tissu existant et l'environnement local :

*La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.*

*Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.*

*Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.*

*La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.*

*Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes*

*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,6m dans les zones UA et UB et de 1,2m dans les zones 1AU.*
  - Article 13 du règlement :

Les dispositions visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions en prévoyant plusieurs dispositions comme la végétalisation des espaces libres et de stationnement ou encore la nécessité de réaliser un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

### 3. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RISQUES DE POLLUTIONS

---

#### 3.1 La qualité de l'eau

Le développement de l'urbanisation peut venir altérer la qualité de l'eau.

Le règlement du PLU, au travers de l'article 4, met en place des dispositions visant à limiter les risques de pollution des eaux en :

- interdisant l'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Autorisation de l'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Il est à rappeler que la commune d'Arbanats n'est pas concernée par une ressource d'eau, le forage étant situé sur la commune de Portets.

#### 3.2 La compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

De plus, la commune d'Arbanats est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

### **Le SDAGE Adour-Garonne**

Le comité de bassin Adour-Garonne a adopté en novembre 2008 le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne pour les années 2010-2015 et a rendu un avis favorable au Projet de Programme de Mesures (PDM) qui lui est associé.

Ce SDAGE comprend six orientations fondamentales :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Le Syndicat mixte du Bassin de l'Agout regroupe deux départements, neuf intercommunalités et trois communes. Il élabore. Il élabore le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de l'Agout qui sera mis en œuvre en 2013-2023.

### **Le SAGE Nappes Profondes de la Gironde**

L'objectif de la gestion du SAGE Nappes profondes de la Gironde est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes souterraines permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif et qualitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente. Cet objectif correspond au "bon état" tel qu'il est défini dans la Directive Européenne.

### **Les orientations du SDAGE et du SAGE ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU par différents moyens :**

La prise en compte des milieux aquatiques s'est faite au travers de diverses mesures :

- Application du PPRI avec la prise en compte et le respect du risque d'inondation aux abords de la Garonne par le classement en zone Naturelle et Agricole de protection stricte.
- Classement en EBC des Paluds de la Garonne pour protéger les écosystèmes liés aux milieux aquatiques.
- Au cours de l'élaboration du PLU, les projections démographiques ont été et le nombre d'équivalent habitant que supportera la station sont cohérents.
- Sur les rejets domestiques, la grande majorité des zones U est reliée à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante (réseau et station de Podensac) pour accueillir les futures constructions. A terme, l'ensemble des zones de développement urbain (AU) sera également raccordé au réseau, évitant ainsi les pollutions.
- Les zones d'activités prévue par la commune n'ont pas vocation à accueillir des activités fortement polluantes. De plus, dans l'attente de l'amenée des réseaux, ces zones ont été différées à l'urbanisation et ne pourront être ouvertes qu'après une modification du PLU.
- Enfin, le règlement impose plusieurs règles et notamment le respect du libre écoulement des eaux pluviales.

**Le PLU, notamment par la prise en compte est compatible avec les orientations fondamentales fixé**



### 3.2 La qualité de l'air

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans cette optique, plusieurs outils ont été mis en place :

Tout d'abord, les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements à savoir :

- favoriser l'urbanisation des espaces interstitiels dans le tissu existant du village,
- définir des zones de développement en continuité immédiate du tissu urbain d'Arbanats
- Développer des zones d'activités aux abords des principaux axes de communication entre la RD1113 et la voie ferrée et en entrée ouest d'Arbanats
- Préserver le reste du territoire de l'urbanisation

Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Egalement, les principes de desserte retenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU la Rieste ont pour objet de s'appuyer sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. De plus, elles visent à favoriser les déplacements doux sur la commune en prévoyant des cheminements piétons connectés à l'habitat, aux voies et aux équipements existants et en favorisant également la mise en place de voies mixtes permettant les déplacements des piétons :

- Connexion zones 1AU du Bourg : avec les voies existantes notamment la RD214 et avec le bâti existant
- Connexion zone 1AU La Rieste : avec les voies existantes notamment la RD1113 et avec le bâti existant
- Connexion zone 2AU : avec les voiries existantes RD214 et la zone NI

De plus, l'article 3 des zones 1AU encadre la réalisation des cheminements piétons pour assurer leur intégration :

- Dans le cas d'opération d'ensemble, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.
- Ils seront suffisamment larges, pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.
- Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

### 3.3 La gestion des déchets

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer.

Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

## 4. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LES ENERGIES

---

Le projet de développement d'Arbanats nécessite des conditions sanitaires satisfaisantes et une qualité des ressources.

Ce développement va en effet générer une utilisation des ressources naturelles. Celles-ci doivent présenter des capacités suffisantes pour répondre au projet mais elles doivent également être utilisées de manière raisonnée, l'objectif étant de ne pas nuire ni épuiser ces ressources.

### 4.1 L'eau potable

Le syndicat des eaux AR.PO.CA.BE regroupe les communes d'Arbanats, Portets, Castres-Gironde et Beautiran. Le délégataire est la société La Lyonnaise des Eaux. L'eau distribuée par le syndicat provient d'un captage appartenant à la CUB situé sur la commune de Castres. Le captage sur la commune de Portets captant la même nappe est peu exploitée. Les ressources proviennent des sources de Belfond à Castres qui alimentent grâce à une station de pompage le réservoir de Castres. Ce site contient un forage, celui de Curcie Petiton à Portets (ressource d'appoint) qui a prélevé en 2009 10353m<sup>3</sup>. Pour desservir les 3318 abonnés, le syndicat se voit dans l'obligation d'importer 481978m<sup>3</sup> à la CUB jusqu'en 2015 (forage de Castres). La consommation moyenne par abonnement domestique est de 98m<sup>3</sup> par an.

Le développement démographique et la présence de quelques activités vont entraîner une pression sur les ressources en eau potable.

Le PLU d'Arbanats s'assure de la bonne cohérence entre les besoins en eau de son projet et la capacité du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction et éviter ainsi les risques d'altération et les pollutions des milieux naturels.

Les choix et conditions de développement prévus dans le PLU opèrent ainsi dans ce sens :

- L'urbanisation prévue à court et moyen terme a été définie au regard de la présence du réseau d'eau potable au niveau de toutes les zones.
- Les secteurs de développement qui ne bénéficient pas de conditions suffisantes en terme d'alimentation en eau potable (absence ou insuffisances de réseaux) ont été classées en zone 2AU. Ces zones sont fermées à l'urbanisation en attendant l'arrivée ou la présence suffisante des réseaux.
- Le développement à court et moyen terme a ainsi été étudié en fonction de la capacité du réseau d'eau potable. La notice sanitaire, annexée au PLU a permis en effet d'évaluer les besoins en eau de l'urbanisation et les réponses apportées.

En 2009 la ressource disponible est utilisée à environ 69% de sa capacité de prélèvement. La ressource actuelle, en terme de volume, peut fournir aux abonnés actuels et futurs, prévus par le projet d'Arbanats.

Egalement, afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte en eau potable et d'éviter tout risque de saturation du réseau, il est indiqué dans l'article 4 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Il est également imposé le raccordement obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 4.2 Les eaux usées

Actuellement, les eaux usées du village d'Arbanats sont collectées par un système traitement collectif assuré par une station d'épuration de 3000 EH qui prend également en les communes de Castres-Gironde et de Portets.

L'habitat est regroupé autour du bourg et aucune habitation n'est vraiment isolée

**Le principal développement des zones d'habitats, sera situé en continuité du bourg et sera donc desservi par l'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement collectif dessert les zones 1AU de La Rieste et du bourg. Les deux principaux projets de développement urbains envisagés seront donc raccordés au réseau public d'eaux usées.**

Ce choix vise notamment à limiter la consommation d'espace souvent importante dans des conditions d'assainissement individuel.

Afin de garantir une adéquation entre la capacité de la station de traitement et les besoins des futurs projets, le PLU a évalué les besoins en assainissement du développement démographique et défini les zones d'urbanisation en fonction des possibilités de la future station d'épuration (notice sanitaire annexée au PLU). Le règlement précise également dans l'article 4, les conditions d'évacuation des eaux usées non domestiques dans le futur réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

Aussi, comme pour les capacités en eau potable, les zones insuffisamment desservies ont été classées en 2AU soit gelées à l'urbanisation en attente des conditions suffisantes en réseaux.

Pour les zones qui seront desservies par un assainissement autonome, le règlement précise dans l'article 5 que les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété devront être d'une superficie de 840m<sup>2</sup> minimum.

## 4.3 Les eaux pluviales

Le développement de nouvelles zones d'habitats et la densification du tissu urbain va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et un accroissement du ruissellement.

La commune a souhaité, au travers du PLU, mettre en place des dispositions pour gérer de manière plus raisonnée et mieux intégrée les eaux pluviales et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement. Tout d'abord, il s'agit de limiter dès en amont la production des eaux pluviales en limitant les surfaces imperméables et en facilitant l'infiltration. Le règlement présente ainsi plusieurs dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des surfaces et à récupérer et gérer les eaux de pluies :

- Il impose que les aménagements réalisés sur un terrain ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et que celles-ci soient infiltrées sur l'unité foncière.
- Il impose qu'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
- Il impose dans les zones 1AU et UB que l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière

## **4.4. Le recours aux énergies**

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. Dans le but de tendre vers une économie des énergies, la commune a souhaité inciter au développement des énergies renouvelables que ce soit sur les espaces privés mais également publics.

Tout d'abord, le règlement rappelle en article 4, qu'il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'article 11 a pour objet de ne pas empêcher le recours à ces énergies en précisant en tout premier lieu que l'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

De plus le fait de favoriser dans cet article pour les zones 1AU l'orientation des façades au Sud / Sud-Est vise à rechercher pour les futures constructions les apports solaires et une orientation qui permette de gérer au mieux les températures.

## **5. LA PRISE EN COMPTE ET L'ADAPTATION AU REGARD DES RISQUES ET NUISANCES**

---

### **5.1 Le risque Inondation**

La commune d'Arbanats est concernée par le risque inondation via le PPRI Garonne Virelade/Le Tourne. Ce risque touche particulièrement les zones bordant le site de la Garonne. Il n'affecte pas l'urbanisation, car le zonage de la zone bleue et rouge du PPRI est classé en N et A. Le site est strictement protégé et ne permet donc pas l'urbanisation.

### **5.2 Les nuisances sonores**

Le territoire d'Arbanats est traversé par plusieurs infrastructures qui peuvent générer des nuisances sonores, la voie ferrée Bordeaux Saint-Jean -Sète et la RD1113.

Tout d'abord, elle est traversée d'ouest en est par la voie ferrée, infrastructure qui génère d'importantes nuisances sonores. Les zones Urbaines englobent uniquement l'existant sans prévoir de développement urbain à proximité de l'axe.

Egalement, la commune est traversée par la RD1113, classée à grande circulation.

Les zones Urbaines englobent l'existant en prévoyant quelques développements au sud de l'axe, notamment une partie de la zone 1AU La Rieste qui prévoit une bande de retrait pour limiter les nuisances. Actuellement, le bâti est essentiellement constitué d'habitations sur un seul niveau, d'environ 4.50m de haut. Le recul par rapport à la route est important, allant généralement de 10 à 20m pour les maisons éloignées du centre ancien. Ainsi, l'habitat se détourne de cet axe bruyant et relativement dangereux.

Une étude a été lancée en 2009 pour la requalification de la RD1113. L'élaboration des orientations d'aménagement de la RD1113 est parti du constat que la RD1113 est un axe routier impactant fortement l'ambiance urbaine du village et constituent une source de nuisances sonores importantes et fortement accidentogène. L'enjeu a donc été de diminuer l'impact de la voie de circulation sur la vie du village et son paysage en l'intégrant aux morphologies urbaines et aux ambiances paysagères dans lesquelles elle s'inscrit.

Les nuisances sonores peuvent également être produites par le développement des flux de déplacements dans le village générées par l'augmentation de population et des logements.

Face à cette donnée, et dans la volonté de conserver un caractère et un cadre de vie rural de son village, la commune d'Arbanats a fait le choix de privilégier un développement autour du bourg en :

- densifiant les espaces interstitiels de son tissu urbain existant
- définissant des zones d'extensions en limite immédiate de ce tissu

Ce type d'urbanisation vise à minimiser la création de voies nouvelles et les flux de déplacements automobiles, et à donner une plus grande place aux cheminements doux, limitant ainsi les nuisances associées à l'utilisation systématique d'un véhicule pour se déplacer des zones d'habitat vers les pôles d'équipements et de commerce.

L'occupation sur le reste du territoire a été limitée à l'évolution du bâti existant, seules sont autorisées les constructions agricoles dans la zone A.

### **5.3 Le risque feu de forêt**

La commune d'Arbanats, en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt. Le PLU répond à cette gestion en ne créant pas de mitage supplémentaire et en se limitant à l'existant.

### **5.4 L'amendement Dupont, L-111-1-4 s'appliquant sur la RD1113**

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, L-111-1-4 du code de l'urbanisme.*

La RD1113 est classée à grande circulation, toutefois, aucun développement urbain n'est prévu en dehors des espaces urbanisés existants.

Le PLU prend donc en compte cet amendement et le respecte.

## **6. L'IMPACT DU PROJET SUR LA VIE LOCALE ET SON FONCTIONNEMENT**

---

### **6.1 L'impact sur l'offre en habitat**

Le projet de la commune d'Arbanats va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diversifiée et d'atteindre 1300 habitants d'ici à 2020. Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme du village et au maintien de ses équipements.

La commune d'Arbanats s'est fixée de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installations pour différentes catégories de population. Celles-ci se traduisent par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- Faciliter l'urbanisation dans les espaces vacants restants des villages en mettant en place des dispositions réglementaires permettant la densification et l'installation sur de petites parcelles dans le cadre d'un accordement à l'assainissement collectif (absence d'emprise au sol, COS de 0,3 en zone UA et de 0,2 en zone UB peu restrictif, implantation autorisée en limite, à l'alignement, etc.).
- Développer de nouvelles zones d'habitat en continuité immédiate du bourg et des villages avec les secteurs 1AU et 2AU dont le potentiel permettra à terme de réaliser environ 90 nouvelles constructions.
- Une diversification du type d'habitat et des catégories de population accueillies en imposant dans les zones AU au moins 20% de SHON en Logement Locatif Social sur les programmes de logements à partir de 10 logements.

Ce développement va également avoir un impact positif sur la qualité des zones d'habitats. En effet, la commune a établi une orientation d'aménagement et de programmation sur la future zone d'habitats La Rieste en présentant des principes de déplacements automobiles, piétons, de création d'espace commun, de recul par rapport aux voiries, d'intégration paysagère etc. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent ainsi une qualité de vie dans le futur quartier.



Ces choix d'urbanisation ont pour but d'offrir de bonnes conditions d'accueil à la population en privilégiant une urbanisation au plus près du pôle de vie du village (équipements, commerces).

### ***6.3 Un impact sur l'activité économique et l'emploi***

Le développement de populations nouvelles sur le territoire soulève la nécessité d'apporter des activités sur la commune à la fois pour répondre aux besoins des habitants mais également pour développer les fonctions du territoire et sortir du tout résidentiel.

Aussi, le PLU vise à maintenir et inciter à l'installation d'activités au sein du territoire par l'intermédiaire de plusieurs outils :

- Tout d'abord, il s'agit de maintenir et développer l'offre en commerces et artisanats – particulièrement dans le centre-bourg - pour soutenir l'économie locale et le dynamisme de la commune en autorisant, dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, certaines catégories d'activités (commerce, artisanat, hébergement hôtelier, bureaux).
- La commune a également prévu de conforter les activités locales par l'identification d'une zone classée UX et une dans un second temps (phasage) en 2Aux à vocation d'activités entre la voie ferrée et la RD1113.