



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

**SÉANCE DU 1 MARS 2023**

**DELIBERATION n° 2023-03-018 – 1/2**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77**

**Date de convocation : 23/02/2023**

L'an deux mille vingt trois, le un mars à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes de Bayas (33230), sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 51**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Sophie BLANCHETON, Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Sandy CHAUVEAU, Marianne CHOLLET, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Patrick HUCHET, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Marie-Noëlle LAVIE, Martine LECOULEUX, Jocelyne LEMOINE, Pierre MALVILLE, Dominique BERNESCUOT (*suppléant de Pierre-Jean MARTINET*), Gérard MOULINIER, Paquerette PEYRIDIEUX, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, Josette TRAVAILLOT, Jean-Philippe VIRONNEAU

**Absents : 19**

Patrick MERCIER, Michel MASSIAS, Bernard BACCI, Jean-Luc BARBEYRON, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Renaud CHALLENGEAS, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, François TOSI, Michel VACHER

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote : 7**

Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Denis SIRDEY pouvoir à Gabi HOPER, Monique JULIEN pouvoir à Marie-Noëlle LAVIE, Michèle LACOSTE pouvoir à Brigitte NABET-GIRARD, Laura RAMOS pouvoir à Alain JAMBON, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME**  
**ARVEYRES : DÉBAT CONCERNANT LE PROJET D'AMÉNA**  
**DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU**

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme,

La Communauté d'agglomération du Libournais est compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière de réalisation, modification et révision des documents d'urbanisme et cartes communales.

Par délibération en date du 10 juillet 2017 la Commune d'Arveyres a sollicité La Cali pour la prescription de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Par délibération en date du 25 septembre 2017 La Cali a prescrit une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme,

Un débat est proposé au sein du Conseil communautaire à l'appui du document ci-annexé.

Vu l'avis du Bureau communautaire du 20 février 2023,

**Le Conseil communautaire prend acte du document et du débat qui n'a donné lieu à aucune remarque particulière.**

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le  
09 mars 2023  
Fait à Libourne  
Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État  
Le Président,  
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

# ARVEYRES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durable**


Révision simplifiée du PLU prescrite par D.C.C du

Projet de PLU arrêté par D.C.C du ...

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...


PLU approuvé par D.C.C du ...



Envoyé en préfecture le 08/03/2023  
Reçu en préfecture le 08/03/2023  
Publié le \_\_\_\_\_   
ID : 033-200070092-20230301-2023\_03\_018-DE

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION – CADRE LEGISLATIF .....</b>	<b>5</b>
<b>1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX .....</b>	<b>7</b>
1.1. Créer environ 100 logements pour accueillir 195 habitants à l'horizon 2030 .....	7
1.2. Conforter le bourg d'Arveyres .....	9
1.3. Permettre un développement modéré et qualitatif du bourg sur le moyen terme .....	10
1.4. VERS UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	10
<b>2. VALORISER LE CADRE DE VIE .....</b>	<b>12</b>
1.1. Maintenir et renforcer les aménités du centre-ville .....	12
1.2. Inciter les habitants à utiliser les modes doux.....	12
<b>3. PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>14</b>
1.1. Maintenir et développer les activités économiques.....	14
1.2. Développer de nouvelles zones d'activités et artisanales.....	14
1.3. Permettre à l'activité agricole et au haras de perdurer dans un environnement non contraint .....	15
1.4. Développement touristique .....	15
<b>4. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET MAINTENIR LA QUALITE DES PAYSAGES .....</b>	<b>16</b>
1.1. Préserver la variété des milieux et leur interconnexion.....	16
1.2. Préserver l'identité du territoire par la valorisation des paysages.....	16
<b>5. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT D'ARVEYRES A LA RESSOURCE.....</b>	<b>18</b>
1.1. Définir une temporalité d'urbanisation qui prend en compte les projets voisins .....	18
1.2. Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de la ressource .....	18
<b>6. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL .....</b>	<b>20</b>

Envoyé en préfecture le 08/03/2023  
Reçu en préfecture le 08/03/2023  
Publié le \_\_\_\_\_   
ID : 033-200070092-20230301-2023\_03\_018-DE

# INTRODUCTION – CADRE LEGISLATIF

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;



5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



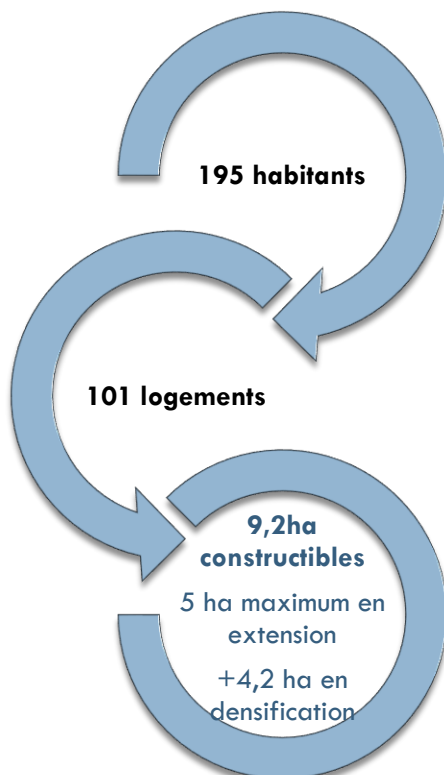
# 1. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX

En tant que commune limitrophe à Libourne, Arveyres est soumise à une pression foncière évidente, le développement urbain paraît nécessaire. Pour autant, les élus souhaitent encadrer ce développement afin qu'il reste équilibré. Il doit répondre aux principes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux objectifs du SCOT du Grand Libournais et au Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération.

Arveyres est une commune constituée de deux entités urbaines principales : le bourg d'Arveyres et le Port du Noyer. Quelques unités bâties ponctuent le territoire, sans représenter une entité urbaine constituée.

## 1.1. CREER ENVIRON 100 LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR 195 HABITANTS A L'HORIZON 2033

Aux portes de Libourne, Arveyres est une commune attractive, et qui pour maintenir l'équilibre de l'armature territoriale au niveau intercommunal, se doit d'accueillir de nouveaux habitants. Pour programmer son développement, Arveyres s'appuie sur une croissance démographique de 0.92%, croissance préconisée par le SCOT du Grand Libournais.



**La commune doit donc prévoir une capacité d'accueil pour 195 habitants, soit 101 logements à créer<sup>1</sup>, pour les 10 prochaines années.**

**En application des prescriptions du SCOT du Libournais, 50 % des nouveaux logements sont prévus en densification de l'urbanisation existante, avec une densité de 12 logements à l'hectare. La densité moyenne pour les constructions qui seront réalisées en extension sera de 10 logements à l'hectare. 9,2 hectares sont repérés comme zone constructible, dont 5 hectares maximum en extension et 4,2 hectares en densification.**

Ce développement doit permettre la diversification du parc de logements, qui est actuellement très peu varié et typique d'une commune rurale (grands logements de type pavillon), afin de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long du parcours résidentiel, sur la commune. C'est ainsi qu'une mixité sociale et intergénérationnelle pourra se mettre en place.

**En application de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PLU « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces**

<sup>1</sup> Le calcul du nombre de logements à créer se base sur l'accueil de population, une taille des ménages de 2,42, le renouvellement du parc. L'objectif est de ne pas créer plus de résidences secondaires ni de logements vacants, celui-ci n'étant pas significatif.

**urbanisés.** Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les terrains et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

**L'étude de densification des zones déjà urbanisées** montre que pour une densité de 12 logements par hectare (densité du SCOT) :

- **25 logements** sont constructibles dans les zones urbaines existantes sans contraintes sur une surface cumulée de 2,47 ha.
- 74 logements sont réalisables par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (correspondant à une surface de 6,26 ha). Toutefois, seuls 2,96 hectares sont mobilisables pendant l'application permettant la construction de **35 logements**. En effet, les autres espaces identifiés sont actuellement bloqués par une rétention foncière identifiée (soit 1,85 ha pour environ 22 logements sur les espaces de réparation) mais aussi par la fermeture d'une zone à urbaniser comprenant de nombreux potentiels de densification sur ses pourtours, dans l'attente de la faisabilité du projet (soit 1,45 ha pour 17 logements).

Les zones urbaines non contraintes (hors pentes, EBC, zones inondables, ...) permettent de mobiliser une capacité de construire de **60 logements soit 59% des objectifs**.



## 1.2. CONFORTER LE BOURG D'ARVEYRES

Depuis un peu plus de 10 ans, les constructions se sont essentiellement faites au sein du bourg d'Arveyres. L'objectif aujourd'hui est de poursuivre ce développement pour conforter la vitalité de ce bourg support d'équipements, de commerces et de services de proximité. La commune est soumise à de forts enjeux, d'une part la moitié nord du territoire communal se trouve en zone inondable, le Port du Noyer est entièrement compris dans cette zone, qui cerne aussi le bourg d'Arveyres sur ses franges nord et est, et d'autre part la partie sud dispose d'un fort potentiel agronomique, avec des espaces considérables plantés en vignes venant en contact avec le bourg.

Le développement d'Arveyres s'est donc naturellement concentré sur le bourg, selon un modèle patrimonial autour du noyau historique. **L'urbanisation à vocation d'habitat est ainsi prévue uniquement sur le bourg d'Arveyres pour conforter encore cette polarité.**

**L'urbanisation viendra en premier lieu densifier les espaces artificialisés** afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification doit être organisée**, en étudiant les espaces mobilisables et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune. En ce sens, une étude sur la densification a permis de montrer les outils d'urbanisme de type OAP (patrimoniale, entrée de bourg, ouverture à l'urbanisation) et le règlement permettent d'atteindre la majeure partie des objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT.

**Les densités prévues sont variées dégressives** avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

### **1.3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MODERE ET QUALITATIF DU BOURG SUR LE MOYEN TERME**

Le bourg D'Arveyres qui joue un rôle de pôle d'équipement et de commerces de proximité, est l'enveloppe urbaine la plus conséquente de la commune. Le développement doit se faire à partir et au plus proche de ce noyau historique pour maintenir son dynamisme. Toutefois, les potentiels de densification s'avèrent insuffisants pour accueillir la population envisagée.

**Le PLU prévoit donc des secteurs à urbaniser, en extension du bourg d'Arveyres uniquement, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, définie en application des prescriptions du SCOT du Libournais.** Ces extensions seront donc très modérées pour limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles environnants.

En ce sens, **les nouveaux secteurs bâtis s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles, ou venir dessiner de nouvelles limites claires, pour limiter l'impact paysager. Pour cela, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont portées sur chaque nouveau secteur de développement.** L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et les grands paysages.

Ces OAP sont de plusieurs types :

- Deux OAP patrimoniales sur le bourg le long de la rue de l'Eglise et sur le secteur de Laroque (entre la voie ferrée et la Dordogne), ces deux sites étant des secteurs urbains anciens pouvant générer une mutation du bâti mais qu'il convient de préserver ;
- Deux OAP d'entrées de ville : une première OAP au nord du bourg, le long de la RD2089 et une seconde OAP en entrée sud du bourg au niveau du rond-point, avec une vocation économique ;
- Une OAP centrée sur les équipements communaux en cœur d'îlot,
- 2 OAP d'ouverture à l'urbanisation : chemin de Beaubuisson et rue des frères Lespinasse.

**Le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges nord, bordées par la zone inondable, et les capacités des réseaux** (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...). Les OAP doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants aux nouvelles zones urbanisées, mais aussi aux zones de développement futur.

Sur le secteur du Port du Noyer, se situant en zone inondable, aucun développement majeur n'est envisagé. Afin de limiter les risques sur les personnes et le bien. Les règles qui s'appliquent sont celles développées par le plan de prévention du risque inondation.

### **1.4. VERS UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**

Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par une densification des espaces urbanisés, et en confortant les principaux hameaux, avec des extensions limitées.

Afin de s'inscrire dans une dynamique plus vertueuse en matière de consommation d'espaces par l'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme ne remobilisera que l'équivalent d'environ XX% des espaces naturel, agricole et forestier, consommés entre 2010 et 2021, soit environ XX hectares. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable. **(Ces chiffres seront précisés une fois le travail de zonage défini).**

Ainsi, le nouveau Plan Local d'Urbanisme s'inscrit pleinement vers un effort devant conduire à plus long terme le territoire communal vers le concept de Zéro Artificialisation Nette.

## 2. VALORISER LE CADRE DE VIE

Les habitants d'Arveyres habitent en majorité sur le bourg, où se trouvent commerces, services et équipements. De ces aménités résulte une certaine vitalité, recherchée par les habitants qui y vivent comme ceux voulant y habiter.

Les activités et commerces sont localisés le long de la RD 2089 notamment au niveau du Port du Noyer. Sur le bourg, les commerces et services se trouvent également le long de la RD 2089 qui est un axe de passage, et de la rue de l'église. Les équipements sont aussi nombreux sur le bourg : équipements scolaires et parascolaires, équipements sportifs... qui sont localisés en cœur de bourg.

La concentration de ces divers éléments joue un rôle indéniable dans la qualité du cadre de vie, et l'utilisation du centre-ville. Toutefois, malgré la cohabitation entre les habitations et les équipements de proximité, les déplacements sont majoritairement véhiculés, avec des espaces de stationnement conséquents facilitant l'usage de la voiture, et peu d'aménagements pour favoriser les mobilités douces et les parcours marchands.

### 1.1. MAINTENIR ET RENFORCER LES AMENITES DU CENTRE-VILLE

La construction de nouveaux logements sur le bourg d'Arveyres est essentielle pour maintenir la vitalité du centre-ville. **L'accueil de population à proximité des équipements, favorise leur appropriation et leur utilisation.**

Pour apporter plus de dynamique au bourg, il est aujourd'hui nécessaire **de moderniser les espaces publics de concevoir des espaces de convivialité autour des équipements**, notamment sportifs et scolaires. La requalification des espaces publics permet à la fois une mise en valeur des commerces et équipements, et la sécurisation des mobilités, favorisant les parcours marchands. **Des espaces publics peuvent aussi être créés dans les nouveaux quartiers afin qu'ils deviennent des lieux de vie et non des espaces dortoirs.**

Cette orientation s'appuie sur les travaux engagés dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg.

### 1.2. INCITER LES HABITANTS A UTILISER LES MODES DOUX

La RD 2089 est la principale fracture de la commune. Elle scinde l'intégralité de la commune en deux et passe par le centre-bourg qui se trouve lui aussi fracturé. Pourtant, et du fait du recours massif à l'automobile, de nombreux commerces et services se sont implantés le long de cet axe. **Le traitement de cet axe par une requalification urbaine des espaces publics est un des principaux enjeux pour la commune** pour répondre à plusieurs objectifs :

- une valorisation de la perception du bourg,
- une sécurisation des mobilités routières et piétonnes,
- une amélioration des continuités piétonnes entre quartiers, notamment de part et d'autre de la voie,
- un regain d'attractivité pour les commerces et services qui se trouvent le long de l'axe,
- une restructuration du tissu urbain le long de l'axe.

Cette orientation s'appuie sur les travaux engagés dans le cadre de la convention d'aménagement de bourg.

Le retour à un mode de vie plus soutenable et responsable est primordial aujourd'hui pour de nombreux ménages. Il passe par une plus grande utilisation des modes doux. Pour favoriser les mobilités alternatives, **l'itinéraire cyclable de la RD 2089 sera sécurisé entre le bourg et Libourne, passant par le Port du Noyer. Des liaisons inter-quartier seront créées, notamment dans les futures zones urbaines, pour relier les quartiers entre eux, mais surtout au centre-ville.**

Le développement urbain a favorisé le réseau viaire en impasse et sur des chemins qui ne peuvent pas supporter un développement urbain plus importants (chemins étroits, sinueux, ...). Le réseau viaire doit être amélioré par de nouvelles liaisons interquartiers. Cet enjeu est prioritaire si l'on veut retrouver une certaine cohérence en matière de composition urbaine et favoriser la sécurité de tous les modes de déplacement.

Un maillage de desserte à usage local dans les nouveaux secteurs de développements (OAI) doit :

- Interdire les voies en impasses et améliorer des conditions de desserte des secteurs de développement. ;
- Développer liaisons piétons de part et d'autre de la RD2089 permettant le rapprochement des habitants des commerces, services et équipements du bourg.

### 1.3. DES RISQUE CONNUS IMPACTANT LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Arveyres est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque inondation, rupture de barrage mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Une vaste partie de la commune est impactée par le risque inondation, due à la présence de la Dordogne. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) classe une large partie nord de la commune en zone inconstructible (zone rouge) et quelques petits secteurs en zone bleue.

Aucune construction ne sera possible en zone rouge du PPRI afin de ne pas exposer la population au risque.

La zone d'activités économiques du Port du Noyer est comprise dans le périmètre de la zone bleue. Ce secteur, en entrée de ville de Libourne représente un enjeu de développement pour assurer une complémentarité des activités avec celles de centre-ville. Un confortement du secteur sera donc possible par la densification de l'enveloppe urbaine uniquement et en respectant la réglementation de la zone bleue du PPRI.

## 3. PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune dispose d'un tissu économique varié. Le long de la RD 2089, les activités s'égrainent. Autour de la zone du Port du Noyer, on retrouve des activités commerciales et artisanales, notamment du secteur de l'automobile, du bâtiment et de l'ameublement. Au niveau du bourg, ce sont plutôt des commerces et services de proximité, qui sont compatibles avec les zones d'habitat.

Toutefois, la principale activité de la commune reste l'agriculture, et bénéficie de deux influences : Une agriculture diversifiée sur la partie nord dans le palus et la viticulture sur le plateau au sud. Un haras est aussi implanté à proximité du bourg.

La commune représente une porte d'entrée touristique sur le territoire, avec un embarcadère sur la Dordogne qui seconde celui de Libourne, sur la zone de Port du Noyer.

### 1.1. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Arveyres dispose d'une certaine diversité économique, qui est à maintenir et développer.

Le centre bourg bénéficie d'une dynamique commerciale qui fait vivre la ville. L'accueil de nouvelles populations sur le bourg ainsi que la requalification des espaces publics doivent permettre à ce tissu économique de se renforcer. **Le PLU veille au maintien des entreprises existantes et à la possibilité d'implanter de nouvelles entreprises lorsque celles-ci ne créent pas de nuisance pour les constructions environnantes dans le centre-ville.**

Sur le secteur du Port du Noyer, les entreprises se trouvent majoritairement en zone inondable. Le développement y est fortement contraint mais une évolution raisonnée du secteur est envisagée. En effet, cette zone est en continuité du centre-ville de Libourne qui fait l'objet d'une opération de revitalisation de territoire. **Le projet communal permet l'accueil d'activités variées et complémentaires à celles du centre-ville de Libourne (artisanat, industrie, commerce) sur la zone du Port du Noyer tout en respectant le PPRI (à l'image du centre commercial LIDL).**

**Comme pour la vocation habitat dans le bourg, les espaces économiques existants doivent aussi permettre d'assurer l'accueil de nouvelles activités.**

**La zone d'activités du Port de Noyer dispose encore d'espaces libres en dehors de la zone inondable qui permettent à long terme, d'envisager un projet de densification et de développement économique venant formaliser l'entrée ouest de Libourne.**

**Le long de la RD 2089, certaines entreprises sont isolées de toute entité urbaine dans la zone de palus. Il ne sera prévu aucun développement de ces unités, mais seulement une gestion de l'existant.**

### 1.2. DEVELOPPER DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES ET ARTISANALES

Au niveau communal, les sites à vocation d'activités sont très contraints. Pourtant, il est nécessaire de prévoir des zones d'accueil d'entreprises au niveau de l'agglomération pour équilibrer le taux de concentration de l'emploi<sup>2</sup> qui est déficitaire.

Profitant de l'aménagement de la RD2089 et plus particulièrement du nouveau rond-point en entrée sud du bourg, ce secteur fait l'objet d'un projet d'implantation d'un local commercial sur les parcelles OE222 et 223, projet porté par l'ODG (Organisme de Défense et de Gestion, syndicat viticole) des Graves de Vayres.

---

<sup>2</sup> Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs d'un même territoire



Les deux parcelles font parties d'une réserve foncière du PLU de 2008 qui n'a pas été aménagée ni construite. Avec l'aménagement de la RD2089 et la création du rond-point, ce projet commercial ne pourra pas bénéficier d'une sortie directe sur la RD2089.

Ce projet est l'occasion d'initier une réflexion sur cette entrée sud du bourg sur une espace libre, pour créer un village artisanal dont le barycentre serait le nouveau-rond-point sur la RD2089, le chemin de la Lande et la route de Brondeau du Tertre.

Ce site permettra de répondre aux besoins à long terme en matière de développement économique, d'accueil d'artisanat et de commerces en complément des mutations qui vont intervenir le long de la RD2089. Compte tenu de sa desserte favorable et de l'absence de risque d'inondation à proximité du bourg, l'organisation de cette entrée sud du bourg est particulièrement stratégique.

Au-delà de l'accueil de nouvelles activités économiques sur un site dédié, le maintien des commerces et des services de proximité du bourg ainsi que leur développement constitue un enjeu majeur pour la commune. La volonté communale de recentrer le développement de commerce et de services dans le bourg et le long de la RD2089 participe à la satisfaction de cet enjeu.

### 1.3. PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE ET AU HARAS DE PERDURER DANS UN ENVIRONNEMENT NON CONTRAINT

L'urbanisation, par son développement ne cesse d'exercer une pression sur l'agriculture, par la consommation de foncier. Il s'agit pourtant d'une activité porteuse pour la commune et plus globalement avec la présence de la viticulture, pour l'agglomération et le département. Il convient de préserver l'agriculture et de la mettre en valeur, autant pour l'activité en elle-même que pour ce qu'elle représente : paysages, tourisme, terroir...

La commune est concernée par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlée, **la consommation des espaces plantés en vigne sera donc contrôlée<sup>3</sup>.**

L'agriculture est la principale activité économique de la commune. Pour limiter son déclin et préserver le potentiel agronomique du territoire, la consommation d'espaces agricoles sera fortement contrainte. Le PLU prévoit de :

- gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
- densifier les espaces urbanisés ;
- s'appuyer sur les limites naturelles.

Les espaces agricoles et donc productifs devront être au maximum préservés du développement urbain, notamment en compatibilité avec la Trame Pourpre du SCoT du Grand Libournais. Ainsi des reculs devront être définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles.

Pour préserver ces activités, le PLU prévoit de **limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par le développement urbain à vocation d'habitat et d'économie. L'urbanisation se fera en continuité et au plus proche des limites actuelles et veillera à créer des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles afin de limiter les conflits d'usage.**

**L'activité agricole doit être favorisée au sein de zones agricoles, avec un accent mis sur le circuit court. Seuls les changements de destination seront permis dans les zones agricoles et naturelles, en dehors du bourg d'Arveyres et en compatibilité avec le PPRI.**

### 1.4. DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

La proximité de Libourne et la renommée du vignoble alentour sont autant d'éléments permettant d'assurer un levier de développement du tourisme à Arveyres. De plus, la création du ponton au Port du Noyer, fait d'Arveyres une nouvelle entrée sur le territoire, au même titre que le port de Libourne.

La prégnance de l'activité viticole avec ses nombreux châteaux ponctuant le territoire, la typicité des paysages et le développement de projets d'œnotourisme portés sur la commune participent à une meilleure visibilité culturelle et touristique de la commune.

<sup>3</sup> Selon l'INAO, la surface de l'AOC est de 314,37 hectares. 59,92 hectares comptabilisés sont déjà artificialisés.

## 4. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET MAINTENIR LA QUALITE DES PAYSAGES

Arveyres est une commune aux espaces naturels riches, qui se traduit par l'appartenance à des zonages : une réserve mondiale de Biosphère, un site Natura 2000, deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, mais aussi par une mixité des milieux naturels sur l'ensemble de la commune. Le territoire recèle une diversité de milieux naturels, notamment due à la géologie et à la topographie.

La commune offre ainsi des paysages variés et de qualité, qui sont malgré tout fractionnés par le passage des réseaux.

### 1.1. PRESERVER LA VARIETE DES MILIEUX ET LEUR INTERCONNEXION

La commune dispose de milieux variés qu'il est intéressant de protéger et mettre en réseau.

Sur la partie nord de la commune sont présents des milieux humides d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. **Dans cette partie nord, secteurs très agricoles, aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, par la compatibilité avec le classement en zone inondable.** Aux vues des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, **une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.** En ce sens, le traitement des eaux pluviales devra systématiquement se faire sur site, quelque soit la dimension du projet.

Sur la partie sud, les boisements, notamment dans la vallée de la Souloire, et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. Au sein de ces espaces, **seuls les changements de destination seront possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg d'Arveyres. **Le PLU doit protéger ces espaces boisés qui sont peu nombreux sur la commune.**

**Des trames vertes et bleues ainsi que des réservoirs de biodiversité et des espaces relais sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. Le maintien de l'agriculture est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux**, notamment sur la partie sud de la commune.

### 1.2. PRESERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES PAYSAGES

La perception du territoire est fortement dépendante du passage des réseaux routiers traversant la commune. En ce sens, les grands paysages sont à préserver, notamment les paysages ouverts. Le PLU veille à maintenir les entités paysagères emblématiques : palus, plateau viticole, coteaux de la Dordogne...

Depuis la RN 89, il y a quelques vues intéressantes sur les espaces agricoles, et sur la silhouette du bourg duquel le clocher de l'église se détache. **La frange urbaine est à maintenir en l'état pour préserver ces vues**, le développement y étant par ailleurs contraint pas la zone inondable. Le maintien des espaces agricoles et naturels visibles depuis l'axe permet aussi la mise en valeur de la commune.

Toutefois, le bourg et le Port du Noyer sont aussi traversés par la RD 2089 qui relie les communes plus au sud au centre-ville de Libourne. Le Port du Noyer est également une porte d'entrée touristique du territoire, en continuité directe avec le centre ancien de Libourne. L'enjeu est donc fort pour les entrées de ville du bourg comme du Port du Noyer, ainsi que toutes les traversées des zones urbaines. **Les zones de développement sur les pourtours du bourg devront intégrer un travail des franges urbaines, et les entrées de ville feront l'objet d'une intégration**

**paysagère. La requalification de la RD 2089 au cœur du bourg doit permettre une recomposition urbaine de ses abords qui sont ponctués par des bâtisses de caractère.**

**Les espaces visibles depuis les monuments historiques des communes voisines doivent être valorisés.** C'est notamment le cas du Port du Noyer qui se trouve dans plusieurs périmètres de protection, et dont les berges de la Dordogne font face aux quais de Libourne. **Des éléments de patrimoine bâti traditionnel et de patrimoine vernaculaire sont protégés pour maintenir l'identité de la commune.**

**Enfin, le PLU définit une réglementation qui permet une qualité architecturale et une intégration des nouvelles constructions** (bâtiments à usage d'habitation, d'activité ou agricole) à l'existant, et plus globalement à l'environnement.

## 5. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT D'ARVEYRES A LA RESSOURCE

Le projet communal porté vise à conforter principalement le bourg d'Arveyres par l'accueil de populations et d'activités. L'arrivée de nouveaux habitants engendre nécessairement une hausse de l'utilisation des ressources. Pour satisfaire les besoins grandissants, il est nécessaire de connaître les capacités des réseaux, et d'adapter l'offre aux besoins émergents.

### 1.1. DEFINIR UNE TEMPORALITE D'URBANISATION QUI PREND EN COMPTE LES PROJETS VOISINS

Certains équipements sont mutualisés entre plusieurs communes. C'est le cas de la station d'épuration qui traite les rejets d'eaux du bourg d'Arveyres. Elle est partagée entre le bourg d'Arveyres et de Cadarsac. Le projet d'Arveyres prend donc en compte le projet urbain de Cadarsac, afin de prévoir un accueil de population que la station d'épuration sera à même de traiter. **Le projet urbain pourra ainsi intégrer une programmation dans le temps afin que si des évolutions de l'équipement sont nécessaires, elles puissent être réalisées préalablement aux nouveaux raccordements.**

### 1.2. CONDITIONNER L'OUVERTURE A L'URBANISATION A LA CAPACITE DE LA RESSOURCE

La ressource en eau est fragile sur le territoire du Libournais, la nappe étant identifiée comme déficitaire par le SAGE. C'est à chaque commune de limiter l'impact de son développement sur la ressource. **La commune prévoit un développement conditionné à une amélioration de la situation, pour limiter la pression sur la ressource.**

Un travail sur la résorption des fuites sur le réseau d'eau potable est engagé pour assurer un meilleur rendement, ainsi qu'une recherche des solutions complémentaires. Ces travaux permettent de programmer une ouverture progressive à l'urbanisation. **(en attente du calendrier de réalisation des solutions envisagées par le syndicat des eaux)**

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le

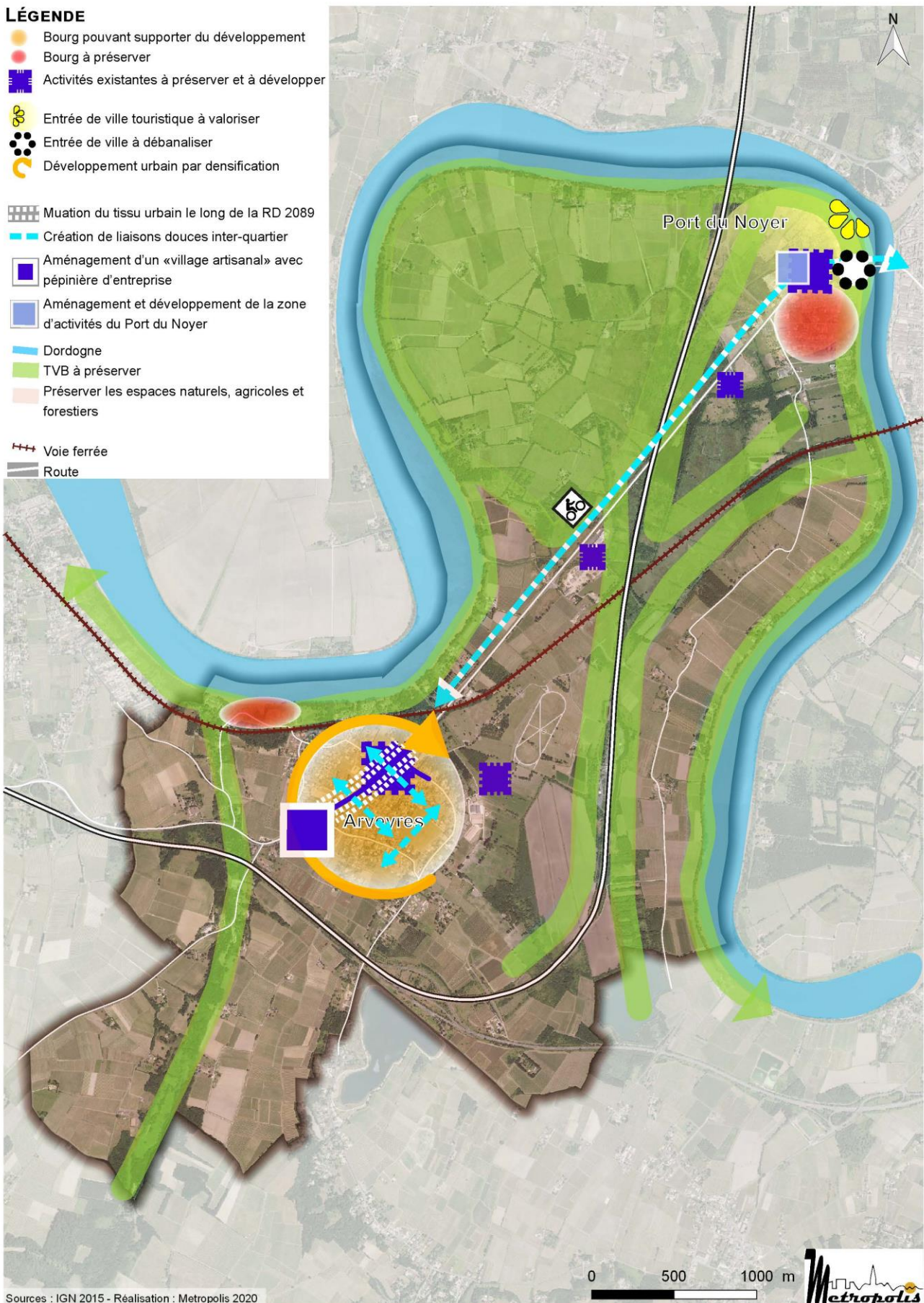


ID : 033-200070092-20230301-2023\_03\_018-DE

## 6. ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL

### LÉGENDE

-  Bourg pouvant supporter du développement
-  Bourg à préserver
-  Activités existantes à préserver et à développer
-  Entrée de ville touristique à valoriser
-  Entrée de ville à débanaliser
-  Développement urbain par densification
  
-  Mutation du tissu urbain le long de la RD 2089
-  Création de liaisons douces inter-quartier
-  Aménagement d'un «village artisanal» avec pépinière d'entreprise
-  Aménagement et développement de la zone d'activités du Port du Noyer
  
-  Dordogne
-  TVB à préserver
-  Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
  
-  Voie ferrée
-  Route



**EXTRAIT DES DELIBERATIONS****DU CONSEIL MUNICIPAL  
D'ARVEYRES****DU 22 DECEMBRE 2022**

Nombre de conseillers	19	Date de convocation	12 décembre 2022 et 20 décembre 2022
En exercice	19	Date de la séance	22 décembre 2022
Présents / Représentés	13 / 4	Heure de la séance	19h15
Votants	17	Lieu de la séance	Salle du conseil municipal
Quorum	10	Président de séance	Bernard GUILHEM

Lors de la séance du 19 décembre 2022, le quorum n'était pas atteint. Une nouvelle convocation a été adressée aux élus et le conseil s'est réuni le 22 décembre 2022 à 19h15 soit au moins trois jours après la première séance

MEMBRES DU CONSEIL	FONCTIONS	PRESENTS	ABSENTS	POUVOIR A
GUILHEM Bernard	MAIRE	x		
AVRILAUD Cédric	ADJOINT		x	
DONIS Nicolas	ADJOINT	x		
DOS SANTOS Catherine	ADJOINT		x	Pouvoir à Nicolas DONIS
WALTON Samuel	ADJOINT	x		
REGOURD Emmanuel	CONSEILLER DELEGUE		x	Pouvoir à Cécile BOITEL
BOITEL Cécile	CONSEILLERE DELEGUEE	x		
BELLOT Julie	CONSEILLER DELEGUE	x		
LAFON Daniel	CONSEILLER MUNICIPAL		x	Pouvoir à Bernard GUILHEM
GAILLARD Isabelle	CONSEILLERE MUNICIPALE		x	
PEREZ Benoît	CONSEILLER MUNICIPAL	x		
RIBEREAU Marie	CONSEILLERE MUNICIPALE	x		
COTHEREL Jean-Marie	CONSEILLER MUNICIPAL		x	POUVOIR A SAMUEL WALTON
ROQUES Cynthia	CONSEILLERE MUNICIPALE	x		
DUBOIS Xavier	CONSEILLER MUNICIPAL	x		
PERON Jean	CONSEILLER MUNICIPAL	x		
DESIGNES Jacky	CONSEILLER MUNICIPAL	x		
SAGE Marie-Hélène	CONSEILLERE MUNICIPALE	x		
GERMON Michèle	CONSEILLERE MUNICIPALE	x		

SECRETARE DE SEANCE

Cynthia ROQUES



## **2022-12-22 DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD :**

Monsieur le Maire rappelle les différentes étapes qui ont permis l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document définit les orientations que souhaite suivre la commune et à encadrer leurs réalisations. Monsieur Le Maire précise que la compétence urbanisme est aujourd'hui une compétence communautaire. Aussi, le débat du PADD tel qu'il sera réalisé sur cette séance constituera un outil de réflexion à l'échelle intercommunal pour la réalisation du PLUI. Les éléments qui le constituent seront transmis à la CALI.

Ainsi, Monsieur Le Maire présentes les orientations prescrites dans le PADD :

1. Favoriser un développement urbain vertueux ;
2. Valoriser le cadre de vie ;
3. Pérenniser développer les activités économiques ;
4. Préserver les milieux naturels et maintenir la qualité des paysages ;
5. Adapter le développement d'ARVEYRES à la ressource ;

Monsieur Le Maire propose aux élus de bien vouloir débattre du PADD.

### **DECISION :**

- Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :
  - **Prend acte de la tenue du débat afférent au PADD ;**
  - **Charge Monsieur Le Maire d'en communiquer les éléments qui en découlent à la CALI dans le cadre du PLUI**

**VOTE : 17**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 0**

**POUR : 17**

Fait, les jours, mois et an susdits.

A Arveyres, le 23 décembre 2022

**Le Maire,**



**Bernard GUILHEM**