



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version n°6

Suite à la CUI du 18 octobre 2024 et pour analyse avant débat PADD par
le conseil communautaire prévu le 18 décembre

Sommaire

INTRODUCTION.....	5
Le contexte et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	7
L'origine de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, ses objectifs politiques	7
Les objectifs définis pour le PLUi.....	7
Les objectifs du PLUi.....	7
Le contexte réglementaire et le cadre du SCoT	8
La vocation réglementaire du PADD, le projet politique	8
Le cadre du SCoT Sud Gironde.....	9
L'ambition d'un nouveau modèle d'aménagement du territoire basé sur l'équilibre de l'attractivité économique et de l'attractivité résidentielle.....	10
Un territoire rural qui bénéficie sans conteste d'atouts forts sur lesquels bâtir son développement :	10
Un parti qui associe la proximité de la métropole bordelaise et la volonté de valoriser l'identité propre des territoires de Convergence Garonne	12
1/ Diversifier les emplois sur des secteurs économiques stratégiques du territoire	14
Constat/enjeux-Besoins	15
Objectif 1 : Développer l'économie locale et diversifier les emplois suivant les spécificités locales	16
En valorisant les ressources locales en présence pour permettre le développement et la diversification des emplois sur l'ensemble de l'espace communautaire.....	16
En anticipant les besoins en infrastructures et aménagement nécessaires	16
En proposant une économie de proximité avec la mobilité des commerces et des services	16
En renforçant la production des énergies renouvelables et en renforçant les économies d'énergies.....	16
Objectif 2 : Redynamiser les activités économiques au sein du tissu des bourgs.....	18
En s'appuyant sur les commerces et services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces ou services en centre-bourg.....	18
En diversifiant les activités économiques des centre-bourgs	18
En offrant des espaces dédiés au travail à distance avec un bon accès au numérique.....	18
Objectif 3 : Diversifier l'économie liée aux activités de production.....	19
En renforçant l'offre d'accueil et de développement des activités en zone d'activités.....	19
En renforçant le tissu des activités artisanales sur le territoire	19
Objectif 4 : Soutenir et développer les activités de production viticole, agricole et forestière	20
En s'appuyant sur les activités agricoles en place tout en prenant en compte les spécificités territoriales.....	20
En déployant une agriculture diversifiée et de proximité	20
En favorisant les circuits courts	20
Objectif 5 – Diversifier et renforcer l'économie touristique.....	21
En proposant une offre plus diversifiée en hébergements touristiques	21
En valorisant les activités touristiques autour de la Garonne	21
En confortant l'économie œnotouristique	21

Objectif 6 – Tendre vers un équilibre entre activités économiques (notamment extraction de matériaux) et cadre de vie..... 22

En raisonnant l'implantation des gravières	22
En anticipant le devenir des gravières en fin d'exploitation en vue d'une valorisation	22
En privilégiant le transport des marchandises hors des routes locales.....	22
Promotion d'activités et usages respectueuses des milieux aquatiques et humides.....	22

2/ Retrouver la maîtrise du développement urbain en réaffirmant l'identité rurale pour un mieux vivre ensemble ..25

Constat/enjeux - Besoins..... 26

Une dynamique démographique forte, à mieux valoriser.....	26
Une proximité de la métropole bordelaise qui doit rester une vraie opportunité	26
Des centres-bourgs qui se dévitalisent.....	27

Objectif 7 – Renforcer l'organisation du territoire en réaffirmant sa structuration supra- et infracommunale..... 27

L'armature territoriale de Convergence Garonne	27
L'armature infracommunale.....	29

Objectif 8 - Renforcer la capacité d'accueil de la population par le développement et la diversification de l'offre de logements 30

En identifiant et qualifiant le besoin d'accueil de la population	30
En assurant la diversité du parc pour répondre à la diversité des besoins.....	31

Objectif 9 - Affirmer une stratégie urbaine tournée vers l'urbanisme de proximité 31

En favorisant l'intensité urbaine dans les espaces déjà urbanisés et à proximité des centralités	31
--	----

Objectif 10 : Remettre l'identité du territoire au cœur des modes d'urbaniser et d'aménager le territoire 32

En protégeant le patrimoine paysager et bâti identitaire.....	32
En s'inspirant des modèles traditionnels.....	33

Objectif 11- Le cadre de vie comme mode d'aménager 33

En offrant des cœurs de bourg animés et accessibles	33
En complétant l'offre d'équipements.....	33
En mettant en œuvre des conditions d'implantation cohérentes avec l'environnement.....	34
En équilibrant disponibilité et préservation de la ressource en eau potable	34
En luttant contre les pollutions liées à l'assainissement des eaux usées	35
En gérant le risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales.....	35
En s'engageant dans une démarche de prise en compte des changements climatiques.....	35

Objectif 12 - Lutter contre la consommation d'espace..... 36

En optimisant l'occupation du foncier par la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles	36
En remobilisant les logements vacants et le bâti existant	36
En privilégiant les opérations d'ensemble	36

Objectif 13 – Renforcer l'offre de mobilité dans une logique de multimodalité..... 37

En renforçant les modes doux ou actifs	37
En adaptant l'offre en stationnement`	37
En renforçant les transports en commun.....	38

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 033-200069581-20241218-D2024_207-DE



INTRODUCTION



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 033-200069581-20241218-D2024_207-DE

Le contexte et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'origine de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, ses objectifs politiques

La nouvelle Communauté de Communes Convergence Garonne, créée au 1 janvier 2017, exerce les compétences suivantes :

- Élaboration d'un plan local d'urbanisme,
- Élaboration de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Dans ce cadre, la Communauté de communes Convergence Garonne a prescrit le 28 juin 2017 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Les objectifs définis pour le PLUi

L'intérêt du PLUi

Dans sa délibération du 28 juin 2017, les élus de la Communauté de Communes ont fixé les enjeux auxquels doit répondre le document d'urbanisme :

- Harmonisation et cohérence dans le développement du territoire sur la totalité de sa surface,
- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la Communauté de Communes avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Gironde,
- Gestion plus rigoureuse des sols, de la qualité architecturale et une meilleure répartition géographique des zones de peuplement futur grâce à une prise de décision collégiale au niveau intercommunal,
- Possibilité pour l'ensemble des communes rurales de la Communauté de Communes de se doter d'un document d'urbanisme opposable aux tiers et

prenant en compte la gestion qualitative de l'espace et de l'urbanisation, ce qui ne peut être assuré par une carte communale ou le règlement national d'urbanisme,

- Économie d'échelle et mutualisation des moyens permettant des budgets accessibles au territoire.

Les élus ont également détaillé les objectifs que le PLUi se doit d'atteindre afin de favoriser un développement durable du territoire.

Les objectifs du PLUi

Le PLU permettra, favorisera ou accompagnera, sur le territoire communautaire et à travers notamment les orientations exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les objectifs suivants :

Concernant l'aménagement de l'espace :

- Aménager l'espace tout en préservant les espaces agricoles, **naturels** et paysagers et en favorisant l'implantation territoriale cohérente d'équipements publics.

Concernant le développement de l'habitat :

- Accentuer l'effort de production, de réhabilitation et de diversification de l'offre d'habitat, en cohérence avec les prescriptions du SCoT, pour répondre au besoin de logements, avec le souci d'économiser et de réguler le foncier.

Concernant le développement économique :

- Développer les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et faciliter le développement des entreprises existantes.
- Permettre le déploiement et le développement de l'offre touristique liée aux richesses patrimoniales, culturelles, fluviales, paysagères, viticoles, agricoles et **forestières**.

Concernant l'environnement :

- Préserver les milieux naturels et la mise en valeur de la richesse paysagère par la traduction et la précision de la trame verte, bleue et noire.
- Préserver les ressources :
 - Énergie : traduire les objectifs de diminution des gaz à effet de serre dans les politiques publiques d'aménagement.
 - Eau : placer l'eau comme un enjeu transversal important en matière de gestion des risques d'inondations, de préservation des cours d'eau et des zones humides, gestion maîtrisée de la ressource et protection des nappes souterraines.
 - Mobilité : définir une stratégie de mobilité communautaire respectueuse de l'environnement, combinant l'ensemble des modes de déplacements en interne et en lien avec les territoires voisins.

Concernant l'aménagement numérique :

- Atteindre un haut niveau d'équipement après évaluation des attentes du territoire, en cohérence avec les politiques d'habitat et de développement économique.

Concernant la cohérence territoriale :

- Traduire de manière opérationnelle les enjeux du PLUi en respectant les prescriptions du SCoT du Sud Gironde et en tenant compte de l'évolution future des périmètres.

Le contexte réglementaire et le cadre du SCoT**La vocation réglementaire du PADD, le projet politique**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes.

Le Code de l'urbanisme détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable. Le contenu d'un PADD de PLUi est ainsi défini à l'article L151-5 :

" Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 (...).

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".

Le PADD est ainsi l'expression du projet politique, par la définition des objectifs des politiques **publiques définissant la politique d'aménagement** et de développement territorial pour les **10** prochaines années. Il constitue également **un document de référence** clair et pédagogique pour présenter le projet aux partenaires institutionnels et aux habitants du territoire.

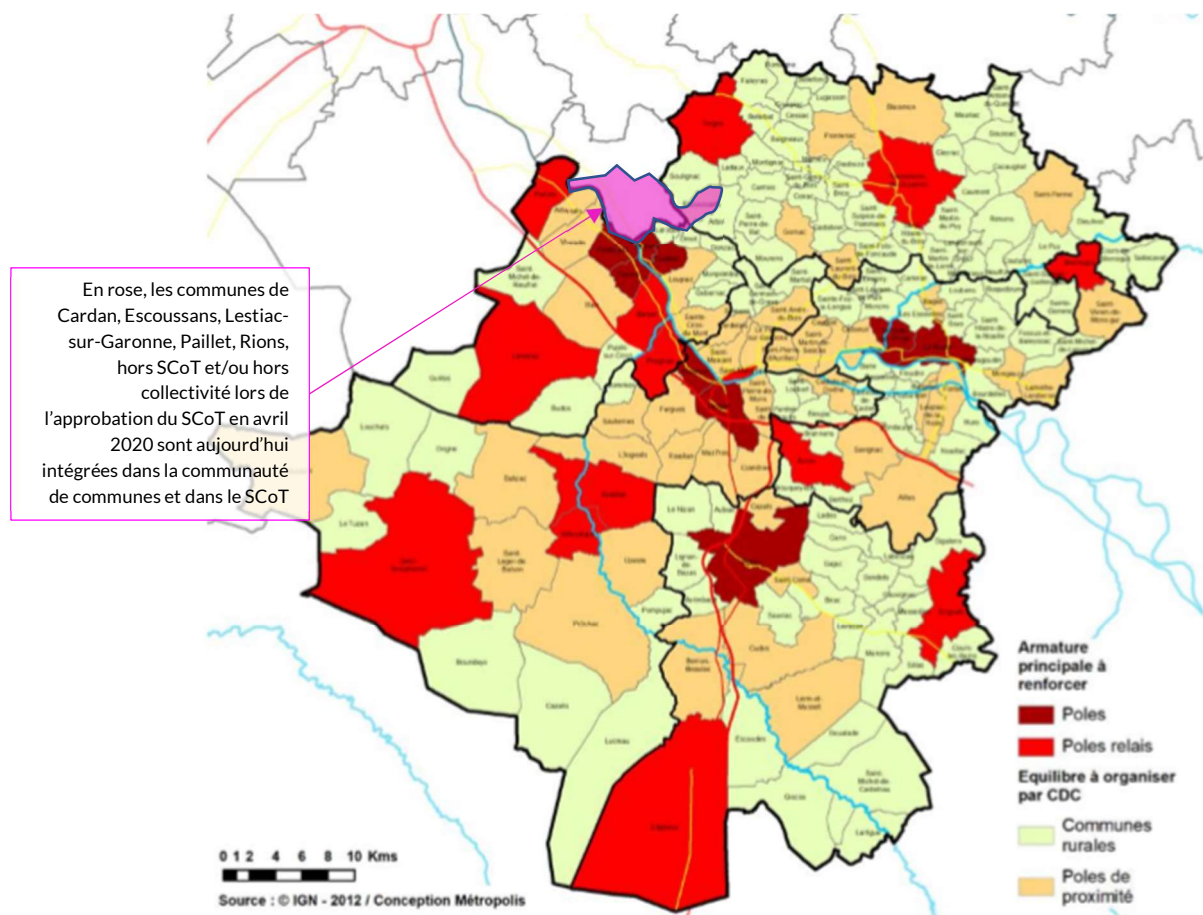
Ce projet est donc politique avant d'être technique ; il trouve sa déclinaison opposable au travers du règlement écrit et du règlement graphique, ainsi qu'auprès des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

23 des 27 communes de la communauté de communes sont couvertes par le SCoT Sud Gironde. La commune d'Escoussan est couverte par le SCoT mais n'était pas comprise dans la communauté de communes de Convergence-Garonne lors de son approbation. Les communes de Cardan, Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Rions, n'était ni dans la communauté de communes ni couvertes par le SCoT lors de son approbation.

Pour autant, ces 5 communes sont membres de la CDC Convergence-Garonne qui est couverte par le SCoT Sud-Gironde, et partagent ainsi les objectifs et orientations qui ont été définis dans ce cadre.

Le cadre du SCoT Sud Gironde

Le projet du PLUi s'inscrit dans le cadre du SCoT Sud Gironde approuvé le 18 février 2020 vis-à-vis duquel il est compatible.



Le PLUI décline le cadre, les objectifs et les orientations du SCoT en fonction des caractéristiques de ses différents espaces, en termes notamment de perspectives démographiques, de logements à produire et de consommation des espaces.

L'ambition d'un nouveau modèle d'aménagement du territoire basé sur l'équilibre de l'attractivité économique et de l'attractivité résidentielle

Un territoire rural qui bénéficie sans conteste d'atouts forts sur lesquels bâtir son développement :

Le territoire de Convergence Garonne rassemble des territoires de caractéristiques différentes, organisés de part et d'autre de la Garonne :

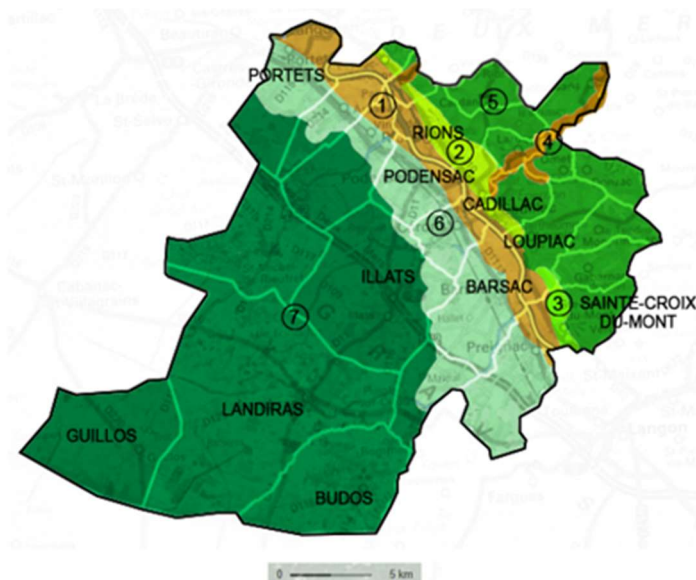
- La terrasse alluviale de la Garonne,
- Les coteaux habités en balcon sur la Garonne,
- Les coteaux viticoles ouverts sur la Garonne,
- Les vallées du Ciron, de l'Artolie et de l'Euille,
- Les plateaux viticoles du Sud Garonne,
- Les franges du plateau landais forestier.

Sa proximité avec la métropole bordelaise lui permet d'entretenir de nombreuses relations d'échanges et notamment un rôle d'espace résidentiel qui entretient une partie de sa grande dynamique démographique.

Une diversité de paysages de qualités reconnues

Le territoire communautaire rassemble sept grands ensembles paysagers qui se composent :

- D'espaces de plaine, de reliefs modérés, de collines et de cuvettes, de territoires de grandes cultures ou de vignes et de boisements,
- D'une architecture traditionnelle riche,
- De bourgs, villages et hameaux,
- D'un patrimoine diversifié qui parsème le territoire en contribuant ainsi à la qualité de son cadre de vie et à son identité.



1 - LA TERRASSE ALLUVIALE DE LA GARONNE

5 - LES PLATEAUX VITICOLES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

2 - LES COTEAUX HABITES EN BALCON SUR LA GARONNE

6 - LES PLATEAUX VITICOLES DU SUD GARONNE

3 - LES COTEAUX VITICOLES OUVERTS SUR LA GARONNE

7 - LES FRANGES DU PLATEAU LANDAIS FORESTIER

4 - LES VALLÉES : VALLÉE DE L'EUILLE ET VALLÉE DE L'ARTOLIE

*Carte des 7 unités paysagères du territoire
Convergence Garonne (source : EL
Paysages)*

Une biodiversité bien préservée

Grâce à une grande variété de milieux naturels, la biodiversité, dont une partie significative fait l'objet de protections réglementaires, accueille de nombreuses espèces protégées.



Une agriculture, une sylviculture et une viticulture productrices d'emplois et de paysages

À l'inverse de très nombreux territoires ruraux français, le territoire communautaire bénéficie de 15% d'emplois agricoles dont plus de 50% relèvent de l'activité viticole (90% des surfaces de culture sont dédiées à la production du vin).



Cet espace de production nécessite des pratiques agricoles spécifiques et justifie la nécessité

d'organiser l'interface entre espaces urbains et villageois et espaces de productions agricoles.

Au nord et sur les rives nord et sud de la Garonne, la diversité des agricultures façonne une diversité de paysages - paysages viticoles sur les coteaux nord et la plaine de Garonne, paysages sylvicoles au sud de la Garonne - dont les qualités constituent un écrin tant pour le tourisme que pour les habitants, représentant ainsi un facteur d'attractivité résidentielle comme économique.

Une dynamique démographique forte à mieux valoriser

La population de la communauté de communes Convergence Garonne augmente de façon continue depuis 1975, sous l'effet du solde migratoire, facteur principal de cette croissance qui s'est accélérée sur la période récente (+1,21%/an entre 1999 et 2021).

Cette dynamique permet de maintenir l'équilibre générationnel de la population et freine un peu le vieillissement que l'on observe partout sur le territoire national. Elle s'accompagne de phénomènes d'urbanisation périurbains des espaces que la communauté de communes souhaite mieux maîtriser en valorisant son identité.

Une économie pourvoyeuse d'emplois dans un fort contexte d'échanges territoriaux

Cette forte dynamique démographique s'est accompagnée d'une forte croissance des actifs à laquelle le territoire a répondu par un important effort de création d'emplois (+ 17,8% entre 1999 et 2021, soit la création nette d'environ 1 324 emplois). Malgré cet effort, le recours à l'emploi de la métropole girondine entraîne près de 4 574 trajets domicile-travail quotidiens, alors que dans le même temps, des échanges quasi équilibrés se font avec l'ensemble du Sud Gironde (1 247 Sud-Girondins viennent quotidiennement travailler sur le territoire alors que dans le sens inverse, 1 396 habitants Convergence Garonne vont y travailler).

Un parti qui associe la proximité de la métropole bordelaise et la volonté de valoriser l'identité propre des territoires de Convergence Garonne

Les influences et les effets de la proximité de la métropole bordelaise sont de 2 natures :

- L'inscription du territoire dans une dynamique périphérique issue de la rencontre de la dynamique métropolitaine et des qualités d'accueil du territoire,
- Simultanément, des modes d'urbaniser qui s'apparentent de plus en plus à ceux des territoires périurbains des grandes villes régionales: tension forte du marché, spéculation foncière (notamment illustrée par les divisions parcellaires ...).

La poursuite sans maîtrise de ces grandes tendances actuellement à l'œuvre aura des effets pénalisants pour le territoire et ses habitants :

- Un coût du foncier et donc de l'immobilier qui va restreindre petit à petit la diversité de la population en excluant les jeunes ménages et les ménages aux revenus modestes ;
- Une consommation foncière des espaces qui va grignoter de façon sensible les espaces naturels ou agricoles, malgré la protection des AOC ;
- Un engorgement routier de plus en plus impactant pour les habitants ;
- Une banalisation des paysages et des formes bâties qui entraînera une perte d'identité du territoire et ensuite de l'attachement des ménages pour leur espace de vie.

De ces constats est née la volonté politique communautaire forte de porter un projet qui associe à la fois l'identité rurale et le développement, en renforçant l'attractivité et l'efficacité économique et en définissant des conditions d'accueil de la population en dans le respect d'un cadre de vie préservé.

L'ambition de mieux maîtriser ces dynamiques répondra également à la nécessité de préserver

les grands équilibres socio-économiques (équilibre générationnel, mixité sociale de la population ...).

Le choix volontariste de Convergence Garonne : un nouveau modèle de développement et d'aménagement du territoire

Les mentalités évoluent : les jeunes générations vivent de façon différente, recherchant soit les centres-villes des grandes agglomérations, soit à l'opposé, privilégiant la proximité de la terre (la ruralité) et la douceur du cadre de vie pour leurs enfants, le lien social et le potentiel de reconnaissance que les sociétés urbaines ont vu disparaître. Mais que les territoires ruraux peuvent choisir de préserver :

- En se démarquant des logiques périphériques et périurbaines de la métropole ;
- En réaffirmant haut l'identité rurale définie ci-dessous ;
- En réadoptant des pratiques d'aménager et d'habiter qui valorisent ses atouts et son identité.

Ainsi, le projet retenu engage résolument le territoire dans un nouvel élan de développement et d'aménagement du territoire.

L'identité rurale du territoire est donc définie par une trame agricole, viticole et forestière, conditionnée par un modelé et un réseau hydrographique axé sur la Garonne, et sur laquelle s'inscrit une armature territoriale multipolaire complexe, avec de nombreux bourgs, villages et hameaux. Les usages et fonctionnements se concilient au sein d'un cadre de vie de qualité, dans un rapport respectueux avec l'environnement et les milieux. Cette identité rurale est la matrice du projet, avec des valeurs de respect, de solidarité et d'harmonisation entre les pratiques et usages socio-économiques et les milieux.

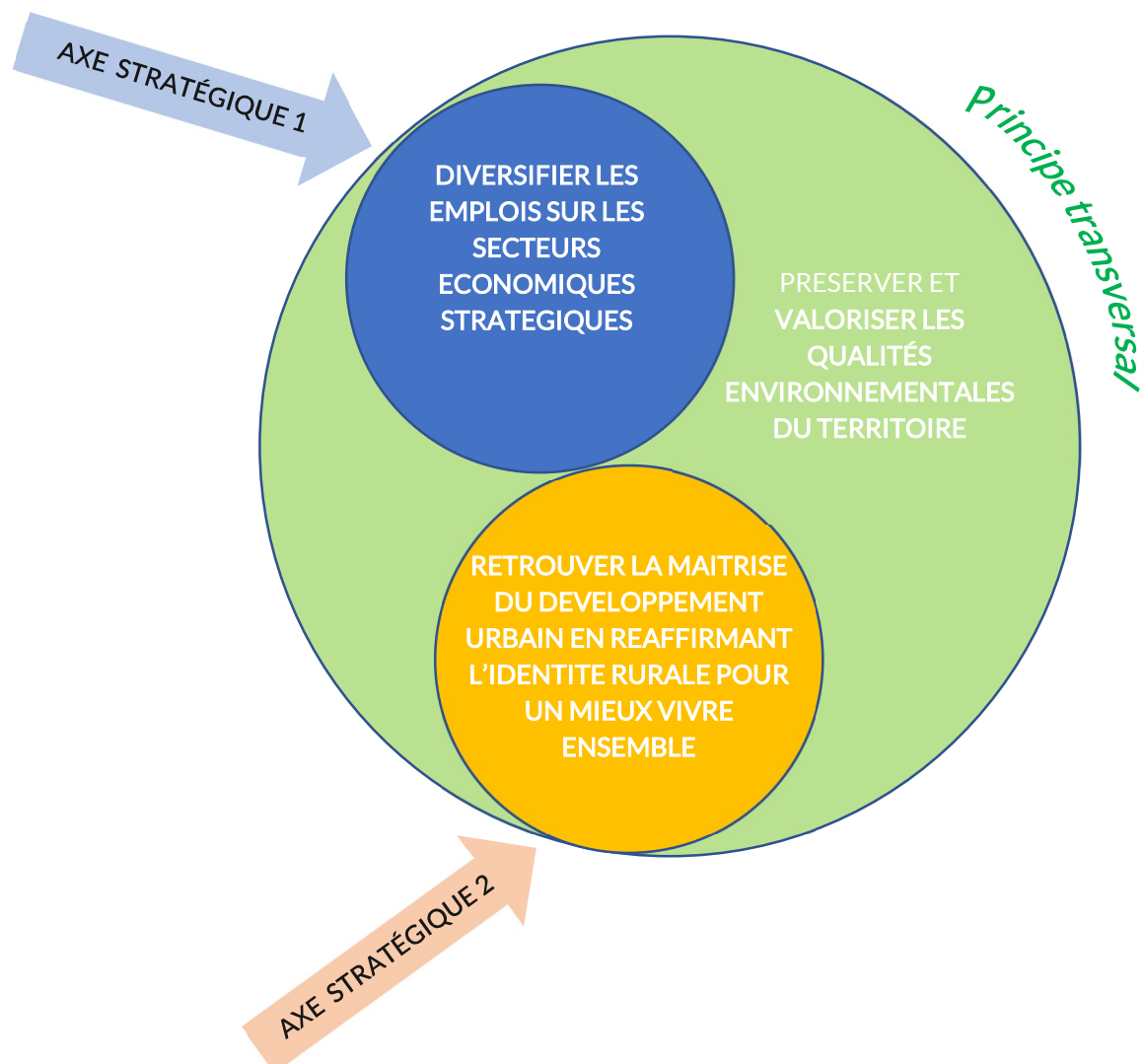
Fort de ses atouts, les élus de Convergence Garonne ont défini des objectifs pour leur projet

de développement et d'aménagement communautaire selon 2 axes stratégiques complémentaires :

- Une stratégie de développement économique organisée à partir de la valorisation des atouts spécifiques du territoire,
- Un projet d'aménagement et d'accueil des familles qui favorise l'amélioration du cadre de vie et la redynamisation de la vie collective et sociale.

Ces deux axes stratégiques sont traversés et renforcés par un axe transversal, un principe de préservation et de valorisation environnementale.

La structure du projet politique du PLUi de la Communauté de Communes s'articule ainsi :



1/ Diversifier les emplois sur des secteurs économiques stratégiques du territoire



Constat/enjeux-Besoins

Entre 1999 et 2021, soit sur 22 années, la dynamique de la population s'est élevée à +26,7% et a entraîné une croissance importante du nombre des actifs de 15-64 ans (+31%).

En réponse à cette forte croissance du nombre des actifs, la dynamique de création d'emplois a été forte avec près de 17% de croissance entre 1999 et 2015, soit la création nette d'environ 1 268 emplois sur 16 années (près de 80 emplois/an). Cette dynamique a fortement diminué entre 2015 et 2021 à 3,7%.

Bien que le territoire "fabrique" des emplois, il reste encore très dépendant en matière d'offre d'emplois. En effet, le territoire attire des familles dont les emplois (1 emploi sur 2, voire 2 emplois sur 2) demeurent à Bordeaux ou dans sa périphérie. L'enjeu pour le territoire est de capter des populations avec des capacités d'emploi local afin de freiner tant que possible l'accroissement des déplacements pendulaires vers la métropole bordelaise.

Un autre constat sur le territoire est le manque de diversification des emplois pour répondre à la pluralité des besoins de la population et notamment les emplois privés de construction, commerce, transports et services. À l'inverse, les emplois agricoles et les emplois publics sont bien voire très bien représentés.

Cette diversité des emplois a peu évolué sur la période 2010-2021. En effet, si la construction a perdu 86 emplois et 260 emplois, les commerces, services et transports en ont gagné 134 emplois, en 11 années et l'administration publique a progressé de 535 emplois.

Si la création d'emplois constitue un enjeu important, leur diversification constitue un enjeu autant voire plus important.

La volonté d'équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique commande de mettre population et emplois en perspective. Ainsi, dans la perspective d'une population d'environ 37 800 habitants en 2035, le projet intercommunal définit un besoin d'emplois évalué à 3 345 emplois sur 24 ans, soit 2 090 emplois pour les 10 ans du PLUI.

La volonté de redynamiser l'économie du territoire se traduit de deux façons complémentaires :

- Renforcer l'offre d'emploi par plus d'emplois productifs (industries, logistique, artisanat de fabrication, etc.) ;
- Développer l'emploi privé de services, commerces, artisanat de services, etc.

Objectif 1 : Développer l'économie locale et diversifier les emplois suivant les spécificités locales

En valorisant les ressources locales et les atouts existants pour permettre le développement et la diversification des emplois sur l'ensemble de l'espace communautaire

À l'enjeu double de création et de diversification des emplois, le projet retient le principe de la valorisation des ressources locales dans une logique de proximité. Chaque entité du territoire pourra mettre en avant ses ressources et ses atouts pour favoriser le développement de l'emploi sur l'ensemble du territoire de Convergence Garonne. Par exemple, la sylviculture et la forêt seront plus naturellement valorisables sur la frange landaise du territoire au sud de la Garonne, et la viticulture plus spécifiquement sur les communes de la Vallée et des Coteaux Nord.

L'ensemble des ressources et des atouts du territoire devront être mobilisés et valorisés :

- Du point de vue des infrastructures : l'accès autoroutier A62, la desserte ferroviaire, le fleuve Garonne, etc.
- Du point de vue des productions du sol : la sylviculture, la viticulture, les cultures agricoles, les activités de carrières, etc.
- La qualité du territoire : les grands paysages, les richesses patrimoniales, etc.
- La dynamique d'accroissement de la population en soutien au développement des emplois présents (les services à la personne, les commerces, l'artisanat, etc.

En anticipant les besoins en infrastructures et aménagement nécessaires

Cette valorisation des ressources et atouts nécessite des réponses en termes d'infrastructures au premier plan desquelles on note l'accessibilité numérique.

Pour ce faire, les aménagements futurs devront prévoir les réseaux nécessaires ou anticiper leur mise en place.

En proposant une économie de proximité avec la mobilité des commerces et des services

Le projet prévoit de permettre l'émergence d'un mode d'accès aux commerces et aux services adaptés aux secteurs les plus ruraux. Il s'agit ici de permettre la pérennité ou le retour des marchés et des commerces ambulants. Pour ce faire, le PLUi proposera des espaces publics dédiés et mettra en place des conditions favorables leur accessibilité spécifique, ponctuellement.

La programmation de création d'équipements et de logements devra se faire à proximité de ces espaces afin de favoriser la mise en place de nouvelles habitudes de consommation. Déjà présents dans certains bourgs, les marchés et autres activités de commerces et services ambulants devront être organisés.

En renforçant la production des énergies renouvelables et en renforçant les économies d'énergies

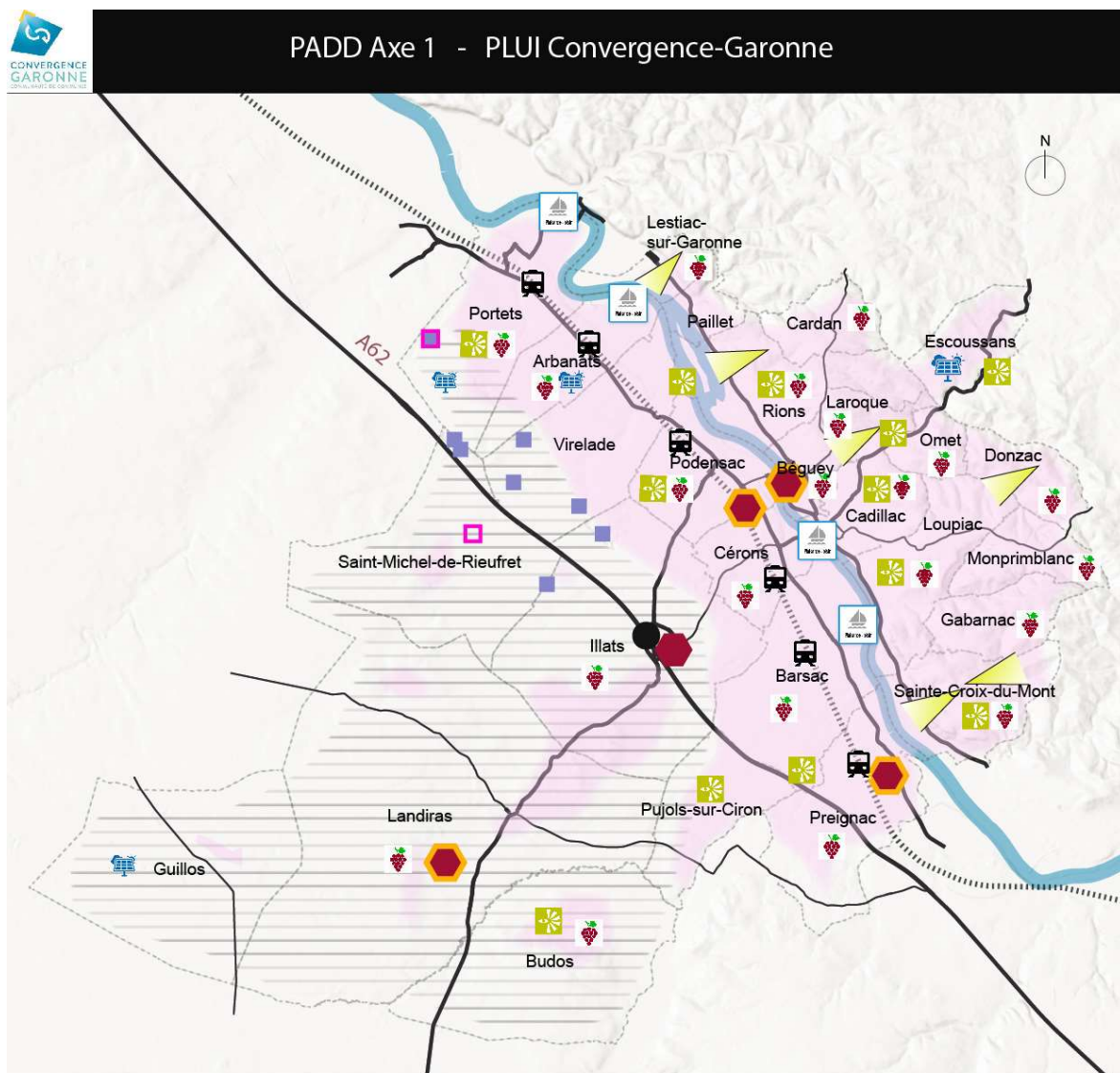
Le projet favorisera la production d'énergies renouvelables (le photovoltaïque, la géothermie, l'hydraulique, la biomasse, etc.). L'éolien, qui porte atteinte aux enjeux du territoire de façon trop importante, est proscrit dans le projet. Les procédés de moindres impacts sur la vocation naturelle des espaces seront favorisés et encadrés. La requalification de sites dégradés et difficilement restituables aux espaces agricoles ou naturels pourra être en partie réservée à la production d'énergies renouvelables.

Le territoire s'est engagé dans la mise en place d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). En lien avec la stratégie de réduction des consommations et de production d'énergie, des projets d'installations de production d'énergie sont à l'étude sur le territoire, et pourront trouver une traduction dans le PLUi.

En lien avec le PCAET et ses orientations, l'autosuffisance énergétique (installation de

production d'énergie) par quartier, par bourg ou par village sera recherchée.

Le développement du bois énergies est également à valoriser.



Légende

Cadillac Redynamiser et diversifier les activités en centre-bourg

Renforcer l'offre en accueil et en développement des activités en zone d'activités

- Projet d'extension/création de zone d'activité en cours de réflexion
- Projet de requalification de zone d'activité en cours de réflexion



Renforcer la production d'énergie renouvelable

Développer les activités agricoles diversifiées et de proximité en s'appuyant sur les spécificités locales

- Agriculture à dominance viticole
- Ressource pour activité de sylviculture

Valoriser les ressources disponibles

- les gares/halles ferroviaires
- La Garonne
- Echangeur A 62
- Voies structurantes

Diversifier et renforcer l'économie touristique

- Le tourisme fluvial, les loisirs en lien avec la Garonne
- Les sites touristiques emblématiques (culturel, naturel, loisirs)
- Les vues symboliques
- L'oenotourisme

Tendre vers un équilibre entre activités économiques et cadre de vie

- Activité de gravière existante
- Projet d'extensions/création d'activité de gravière

0 2 4 km
 planed
 Fond de carte : ESRI World Topo ©.

Objectif 2: Redynamiser les activités économiques au sein du tissu des bourgs

En s'appuyant sur les commerces et services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces ou services en centre-bourg

L'économie constitue l'un des vecteurs d'animation de la vie des bourgs et des villages. Le maintien ou le développement des activités économiques au sein du tissu urbain constitue l'une des premières actions pour dynamiser les centres-bourgs.

L'objectif de maintenir voire de redévelopper le commerce de proximité (rues et places commerçantes) constitue également un levier pour le développement de l'emploi.

Afin de palier la dévitalisation des centre-bourgs, le maintien des commerces existants dans les centre-bourgs équipés est un objectif porté par les élus. Pour cela, il est important de préserver les linéaires commerciaux et de maîtriser les implantations commerciales en périphérie ou sur les axes de flux importants.

La collectivité a défini plusieurs objectifs pour soutenir la redynamisation des centres-bourgs :

- Maîtriser voire bloquer la création de surfaces commerciales en périphérie ;
- Protéger les linéaires commerciaux dans les centre-bourgs ;
- Remobiliser les locaux commerciaux vacants des centre-bourgs, en opérant le cas-échéant du remembrement commercial ;
- Renforcer le caractère attractif des espaces publics associés aux principaux linéaires commerciaux.

Un travail qualitatif sur l'offre commerciale sera à effectuer tout en mettant en valeur les espaces commerciaux (façades, devanture, etc.). Les dispositifs d'aide de l'Etat mis en place dans le

cadre de la revitalisation des centre-bourgs pourront être mobilisés en complément.

En diversifiant les activités économiques des centre-bourgs

L'objectif est de maintenir et dynamiser les centres-bourgs pour offrir des centralités actives aux habitants et aux visiteurs.

Dans cette logique, le développement des services à la personne au sein des centres-bourg constitue une opportunité de création d'emplois et de redynamisation des centre-bourgs. Le territoire compte répondre à la fois aux besoins de services induits par le vieillissement et aux attentes des familles notamment les jeunes ménages.

L'implantation des commerces et des services au dans les centres-bourgs devra être privilégiée, notamment la création de secteurs réservés aux activités de santé (pharmacie, médecins généralistes) en réponse à la saturation des sites existants (maison médicale de Cadillac).

Le territoire de Convergence Garonne bénéficie également d'un potentiel de valorisation économique lié au tourisme. **L'implantation de services commerciaux et touristiques en centre-bourg pourrait être favorisé dans un contexte affiché de développement économique**

En offrant des espaces dédiés au travail à distance avec un bon accès au numérique

L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour les activités économiques que pour les habitants. La présence d'équipements numériques constitue donc un élément important pour le confort de vie et pour la compétitivité des entreprises.

L'objectif est ainsi d'encourager les nouvelles formes de travail, avec les outils numériques (ouverture d'espaces de coworking par exemple, tiers lieux, etc.). Le territoire poursuit l'ambition de créer un réseau d'espaces d'accueil sur le territoire, diversifiés (pépinière, tiers-lieux, espaces de coworking ou télétravail ...)¹.

¹ A confirmer ou infirmer à l'issue de l'étude de développement économique

Dans cette logique, le développement de l'accessibilité au numérique constitue aussi une condition à l'attractivité des centre-bourgs. Ceux-ci peuvent aussi constituer des lieux d'implantation privilégiés de structures d'accueil de type espaces de coworking.

Pour cette raison, la Communauté de Communes souhaite le déploiement du réseau numérique en accord avec les politiques départementales et régionales.

Par ailleurs, les nouveaux secteurs résidentiels et/ou d'activités prévoient la desserte numérique afin de permettre des pratiques professionnelles limitant les déplacements domiciles/travail.

Objectif 3: Diversifier l'économie liée aux activités de production

En renforçant l'offre d'accueil et de développement des activités en zone d'activités

La stratégie de renforcement de l'accueil des activités, des entreprises et des emplois poursuit 2 objectifs :

- Répondre aux besoins de développement des entreprises locales,
- Attirer de nouvelles entreprises pour diversifier le tissu économique du territoire.

En premier lieu, il s'agit donc de conforter les sites d'activités existants, en évitant l'éparpillement des zones d'activités. Dans cet objectif :

- **Les activités et les entreprises dont la nature le permet seront encouragées à se développer au sein des enveloppes urbaines existantes.**
- **Pour les autres activités, la requalification, la densification voire le développement mesuré des zones d'activités existantes sera envisagé en priorité dans un objectif de valorisation du potentiel foncier économique existant ².**

- **L'extension des zones existantes sera réalisée en cohérence avec les autres vocations du territoire (habitat, loisirs, etc.).**
- **Sauf exception, les nouvelles disponibilités des zones d'activités existantes seront réservées à des activités non commerciales pour ne pas concurrencer les commerces des centres-bourgs.**

En complément de cette stratégie, la Communauté de Communes souhaite valoriser son accessibilité par l'A62 et son échangeur d'Illats. Ainsi, elle projette la création d'une zone d'activité économique localisée à proximité de cet échangeur autoroutier A62.

L'objectif de cette nouvelle zone, qui ne doit pas faire concurrence aux espaces existants sur le territoire, est d'attirer des entreprises implantées à l'extérieur du territoire, ou de repositionner une entreprise locale dont le repositionnement se trouverait clairement justifié par la proximité immédiate de l'A62.

L'objectif est de créer des emplois locaux en diversifiant l'offre pour le territoire. Le projet intégrera la préservation de la fonction de vitrine territoriale (qualité paysagère), résidentielle et touristique.

Les activités de type industrielles seront implantées dans les zones d'activités existantes ou futures.

En renforçant le tissu des activités artisanales sur le territoire

Convergence Garonne bénéficie d'un tissu plutôt dense d'artisans. Bien que le renouvellement se maintient, il conviendra de le conforter tant pour ses avantages de création d'emplois que pour sa dynamique d'animation territoriale :

- **L'implantation de ce type d'activités pourra se faire à proximité des centralités en remobilisant des friches** (anciens chais par exemple) pour recréer des cellules pour de l'artisanat.
- **L'implantation des activités artisanales en zone d'activité ne sera pas systématique et le**

² Liste et schéma à insérer ou non à l'issue de l'étude de développement économique

foncier économique sera réservé aux activités qui ne peuvent pas s'implanter au sein du tissu urbain, par exemple par des sites valorisant la mixité habitat- artisanat.

- **Il sera nécessaire de mettre en cohérence le type d'activités et ses contraintes, et l'environnement dans lequel il s'inscrit.** Cela permettra de maintenir ou de développer des activités économiques dans les communes rurales qui ne disposent pas de zones d'activités à proprement parler.

Objectif 4 : Soutenir et développer les activités de production viticole, agricole et forestière

En s'appuyant sur les activités agricoles en place tout en prenant en compte les spécificités territoriales

Le projet définit des objectifs spécifiques aux différents espaces de la Communauté de Communes :

- **Protéger les espaces de viticulture, grandes cultures, élevage et autres formes d'agriculture** : chaque type de culture propose des qualités paysagères différentes et subit en retour des pressions diverses en termes d'urbanisation. Le PLUi définira dans son règlement des règles permettant de mieux gérer les proximités entre cultures et habitants, permettant un équilibre entre des conditions d'exploitations préservées et le confort des habitants. Le modèle de développement devra intégrer le principe de la préservation des conditions d'exploitations (par exemple avec la limitation stricte des urbanisations linéaires et la préservation de l'accès aux parcelles, la préservation des sièges d'exploitations et de leur environnement proche, etc.)
- **Mieux prendre en compte les besoins de la filière bois** (prise en compte de l'équilibre culture / bois).
- **Préserver, voire réserver, des zones pour le maraîchage et les cultures biologiques.** La plaine de Garonne concentre la majorité de la population et constitue ainsi l'espace

prioritaire de développement de circuits courts alimentaires. Pour cela, les sols adaptés aux cultures maraîchères (sols sableux par exemple) pourront être identifiés et préservés.

En déployant une agriculture diversifiée et de proximité

Le projet intercommunal définit plusieurs objectifs :

- Encourager la création et l'installation de toutes formes d'exploitations et la diversité des productions ;
- Anticiper la restructuration des exploitations, et la création d'emplois associés à d'autres modes de production, pour répondre aux besoins de consommations en circuits courts et circuits de proximité et pour rémunérer et maintenir les outils de transformations agroalimentaires du territoire ;
- Valoriser les projets touristiques associés à l'agriculture.

Le principe du maintien de la vocation des bâtis et habitats agricoles sera respecté tout en offrant la possibilité de changement de destination de certains bâtis dans le cas de bâtiments remarquables ou à caractère patrimonial reconnu.

La diversification de la valorisation du bâti agricole, par exemple pour le développement d'offres économiques complémentaires (gîtes, œnotourisme, accueil des saisonniers) sera anticipée au regard des autres enjeux du bâti agricole.

En favorisant les circuits courts

Le projet offrira la possibilité de développer les circuits courts :

- En mettant en place de la vente directe au siège d'exploitation afin d'offrir la possibilité de développement de circuits courts.
- En prévoyant des espaces communs ou publics dans les opérations futures également par exemple.

Objectif 5 – Diversifier et renforcer l'économie touristique

Convergence Garonne possède des atouts à valoriser, qu'il s'agisse de sites et/ou paysages naturels ou agricoles (fleuve et rives de Garonne, coteaux viticoles ...) ou d'éléments patrimoniaux (châteaux, chais, etc.). Il s'agit donc de valoriser cette diversité d'atouts en considérant que les premiers bénéficiaires de la qualité des paysages et des aménagements réalisés sont les habitants eux-mêmes. Le renforcement et la diversification de l'économie touristique sera opérée.

En proposant une offre plus diversifiée en hébergements touristiques

Le projet prévoit de permettre le développement d'une offre plus large en matière d'hébergements touristiques. Cette diversification prendra appui sur les sites naturels et touristiques du territoire.

Les secteurs forestiers pourront voir se développer une offre en lien avec le cadre naturel de type gîtes, hébergements de plein air ou atypiques (cabanes dans les arbres, etc.).

Les grands sites touristiques existants (bastides de Cadillac et de Rions, Orterra, etc.) devront pouvoir être en lien avec les offres d'hébergements sur le territoire.

Les sites naturels devront permettre le développement d'un écotourisme assurant le respect des sites naturels et la sensibilisation du public.

La valorisation des sites du territoire à engager ou à poursuivre concerne notamment :

- L'île Raymond, la vallée du Ciron et le Lac de Laromet (écotourisme) ;
- La Garonne (navettes fluviales, pontons, port de Barsac)
- La valorisation du patrimoine classé (sites et architecture de Cadillac, Rions, etc.) et du patrimoine non classé repéré sur chacune des communes, qui participe à l'identité et au cadre de vie du territoire.

Sur l'ensemble du territoire, la programmation de l'installation de campings et d'aire de services à

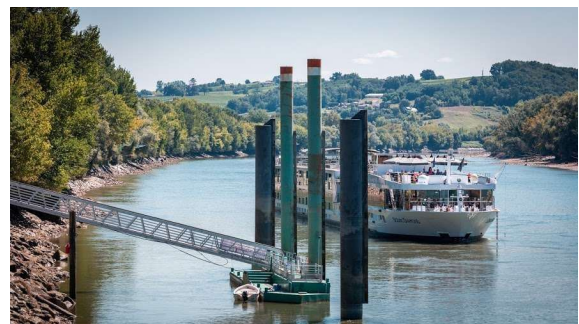
destination des camping-cars sera organisée afin de répondre à une demande croissante.

Le renforcement de l'offre d'itinérance (liaisons douces en bord de Garonne, raccordement des villages au fleuve, voies douces pour les cyclotouristes (en cohérence avec mobilités quotidiennes) seront engagés, en lien avec les réflexions en cours au niveau local, départemental et régional.

En valorisant les activités touristiques autour de la Garonne

La communauté de communes Convergence Garonne souhaite valoriser les activités touristiques en lien avec le port de Cadillac-sur-Garonne, dont elle est gestionnaire.

Les ports accueillent différents opérateurs qui proposent des diverses prestations : les paquebots fluviaux, les bateaux de promenade dits « Day-Cruises », les plaisanciers et les pratiquants de canoës, etc.



La stratégie concerne aujourd'hui la mise en réseau des ports avec l'offre touristique du territoire et notamment l'offre de randonnée (en particulier le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de la Gironde en cours d'élaboration, et l'offre riche de proximité (restauration, dégustation, culture et patrimoine ...).

En confortant l'économie œnotouristique

Il s'agit de contribuer à un développement maîtrisé de cette économie qui valorise les productions viticoles locales et le terroir. Ces actions devront permettre le réemploi de bâtiments agricoles inadaptés aux pratiques modernes. Il s'agira de ne pas consommer d'espace et de préserver une architecture locale en la réutilisant.

Le PLUi vise à :

- Accompagner la création ou le confortement d'offre d'hébergement et d'accueil d'œnotourisme dans les domaines viticoles ;
- Autoriser une constructibilité limitée ainsi qu'un changement de destination du bâti agricole existant pour la réalisation de projets à caractère touristique et œnotouristique ;
- Permettre la création de certaines zones tournée vers le tourisme et l'œnotourisme où les activités culturelles et de loisirs pourront être permises ;
- Préserver les espaces de productions agricoles à l'ensemble des secteurs favorables au développement du vignoble (zone agricole protégée).

De plus, le commerce profite aussi directement des flux de visiteurs liés au tourisme et aux loisirs qui génèrent un afflux de clients supplémentaires. Le développement de l'animation culturelle et la valorisation du patrimoine bâti et paysager sont donc aussi des atouts pour la vitalité des centres-bourgs.

Le développement du tourisme passe par la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et culturel, via la création ou la réhabilitation de parcours, de promenades et de points de vue, une signalétique adaptée ou la rénovation du patrimoine bâti.

Objectif 6 – Tendre vers un équilibre entre activités économiques (notamment extraction de matériaux) et cadre de vie

Le territoire de Convergence Garonne est un territoire qui présente une forte richesse des sols et bénéficie de l'activité d'extraction de matériaux.

Pour protéger tant les espaces que l'activités elle-même des carrières, le projet définit les conditions de l'équilibre entre développement économique et préservation des espaces et du cadre de vie, en lien avec le Schéma Régional des Carrières de Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration.

En raisonnant l'implantation des gravières

Le PLUi prendra en compte les activités de carrières et leur développement à proximité des gisements, en lien avec les objectifs de valorisation des richesses du sol.

Pour autant, il limitera l'installation de nouvelles gravières dans les secteurs identifiés comme porteurs d'enjeux forts patrimoniaux, paysagers et environnementaux.

Les sites d'extractions devront également se localiser à une distance suffisante qui garantira la quiétude des habitants pour éloigner l'activité et ainsi les nuisances qui en découlent. L'appréciation de la distance minimale de recul entre habitat et gravière sera évaluée au cas par cas.

En anticipant le devenir des gravières en fin d'exploitation en vue d'une valorisation

La stratégie de reconversion des anciens sites devra être en lien avec le projet global du territoire. Il s'agit de mettre en place un maillage cohérent des aménagements et d'apporter des réponses aux besoins de restauration des espaces naturels, d'offres de loisirs ou encore de production d'énergie renouvelable, etc.

En privilégiant le transport des marchandises hors des routes locales

La localisation des secteurs d'activités drainants des transports routiers importants engendre aujourd'hui une altération de la qualité de vie de certains bourgs.

Le projet prévoira l'implantation économique sur son territoire de manière à ne pas impacter les lieux résidentiels.

Le territoire étant desservi par la voie ferrée et étant concerné par un projet de ligne à grande vitesse, il pourra être recherché un transport non routier et de préférence par les moyens ferroviaires.

Promotion d'activités et usages respectueuses des milieux aquatiques et humides

Les actions suivantes seront mises en place :

- Privilégier les activités et usages (activités humaines, économiques, loisirs, tourisme)

respectueuses des milieux aquatiques et humides. Le PLUi portera la plus grande attention aux établissements et activités pouvant avoir un caractère polluant ;

- Développer des activités de pleine nature permettant de satisfaire les aspirations familiale et sportive de la population, tout en évitant de dégrader les milieux naturels supports de ces activités ;

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

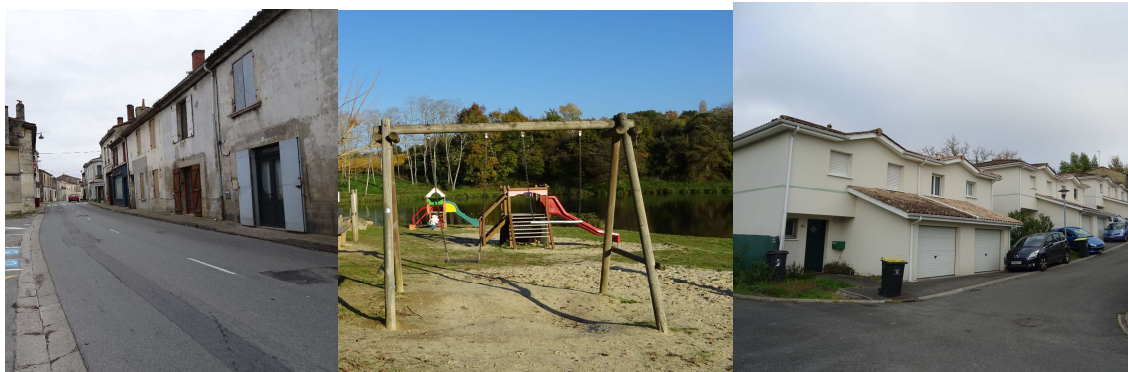
Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 033-200069581-20241218-D2024_207-DE

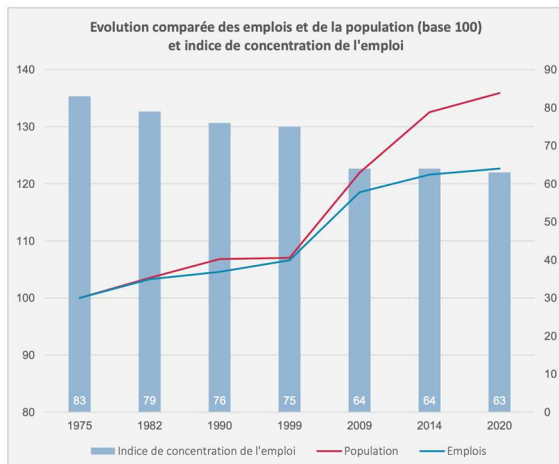
2/ Retrouver la maîtrise du développement urbain en réaffirmant l'identité rurale pour un mieux vivre ensemble



Constat/enjeux - Besoins

Une dynamique démographique forte, à mieux valoriser

La population de la communauté de communes Convergence Garonne augmente de façon continue depuis 1975, sous l'effet du solde migratoire, facteur principal de cette croissance.



Source « étude de centralité-2024 » - CCG

La période récente est la moins "féconde" après une période très dynamique (+1,39%/an entre 1999 et 2015).

La prospective réalisée par le SCoT définit un taux de croissance de +0,96% pour la globalité du territoire Sud Gironde.

Le territoire est attractif notamment pour les familles avec enfants qui neutralisent en grande partie les effets du desserrement des ménages dus au vieillissement.

Pour répondre aux besoins, le PLUi doit offrir un panel de logements diversifiés notamment en vue d'accueillir :

- Les jeunes, actifs ou en devenir, dont l'implantation est nécessaire pour l'équilibre social et générationnel de la population, et pour qui l'offre est insuffisante alors que le cadre de vie et l'accessibilité sont en mesure de les séduire ;
- Les seniors, de plus en plus nombreux du fait du vieillissement de la population, pour lesquels il faut créer les conditions du maintien à domicile, car ils constituent une part importante des "usagers" des commerces

et des services. Leur maintien sur le territoire constitue l'une des clés du renforcement de ces offres de proximité.

Une proximité de la métropole bordelaise qui doit rester une vraie opportunité

L'observation confirme l'attractivité et le haut niveau d'échanges avec la métropole (migrations résidentielles), mais simultanément accélère la banalisation des espaces.

Convergence Garonne est quelque peu victime de son succès et de son attractivité résidentielle, du fait de la puissance de la métropole qui dépasse de beaucoup son attractivité économique.

Les modèles d'urbanisme « débridés » de la grande banlieue bordelaise s'exportent sur le territoire communautaire de façon anarchique, selon la seule logique du marché et de l'intérêt individuel notamment par la spéculation foncière engendrant différents phénomènes :

- Des maisons individuelles en lotissements,
- Des maisons individuelles implantées au milieu des parcelles,
- Des extensions d'urbanisme sans accroche réelle aux villages et bourgs originels,
- Des divisions parcellaires qui modifient de façon discontinue les formes urbaines héritées des 30 dernières années, etc.,
- Des types d'architectures disparates, sans accroche culturelle avec la Gironde (caractère provençal, basque, ...)

Ces modes d'urbanisation et de densification "subis" de la proximité métropolitaine présentent déjà des inconvénients qui risqueraient, sans réaction du territoire, de se renforcer dans le temps. Finalement, les qualités du territoire sont insuffisamment mises en avant et valorisées, et l'identité rurale est reléguée.

En synthèse, la valorisation de la proximité bordelaise représentera une réelle opportunité de développement durable à la condition que le territoire fasse respecter son identité en faisant valoir ses atouts et ses qualités spécifiques, préservant ainsi son identité agricole, économique, de services, etc...

Des centres-bourgs qui se dévitalisent

Simultanément, les extensions d'urbanisation ont pour effets secondaires (après celui de l'étalement urbain) le phénomène de délaissement des cœurs de bourgs.

Le développement de la dépendance à la voiture, le développement des périphéries commerciales, l'inadaptation des logements de type maison de ville aux problématiques énergétiques et aux modes de vies modernes ont favorisé cette perte de dynamisme.

Leur attractivité a ainsi été remise en question et les perspectives de développement se sont fragilisées.

Le nombre de logements vacants a augmenté et la vacance du commerce peut également être observée. Le tissu artisanal se développe à l'extérieur des bourgs et l'intensité urbaine décroît petit à petit.

Même si les coûts paraissent plus faibles à court terme, les communes s'appauvrissent en s'étendant, car les coûts fonctionnels (réseaux, ordures ménagères ...) ne cessent de croître. Simultanément, les déplacements alternatifs à la voiture deviennent de plus en plus difficiles à mettre en œuvre, en raison des distances (modes doux) ou des coûts (faible densité des habitants sur le territoire).

Aujourd'hui, l'attractivité résidentielle globale du territoire conduit à se projeter sur la nécessité de proposer un retour vers les cœurs de bourg qui offrent un potentiel à mettre en valeur.

En parallèle, plusieurs polarités urbaines sont touchées de manière significative par la nécessité de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturelles (inondation par débordement, coulée de boue, ruissellement, mouvement de terrain, effondrements, feux de forêt).

Objectif 7 – Renforcer l'organisation du territoire en réaffirmant sa structuration supra- et infracommunale

Le fonctionnement du territoire de Convergence Garonne dépend pour partie de l'organisation de ses équipements, services, commerces.

Autrement dit, la vie des habitants (et celle des acteurs économiques) s'organise en fonction du tissu maillé et hiérarchisé (bassin d'attractivité, des équipements, services, commerces...). C'est ce que l'on identifie sous le terme « fonctions urbaines ».

Le projet de la Communauté de Convergence Garonne définit son organisation selon 2 échelles territoriales complémentaires :

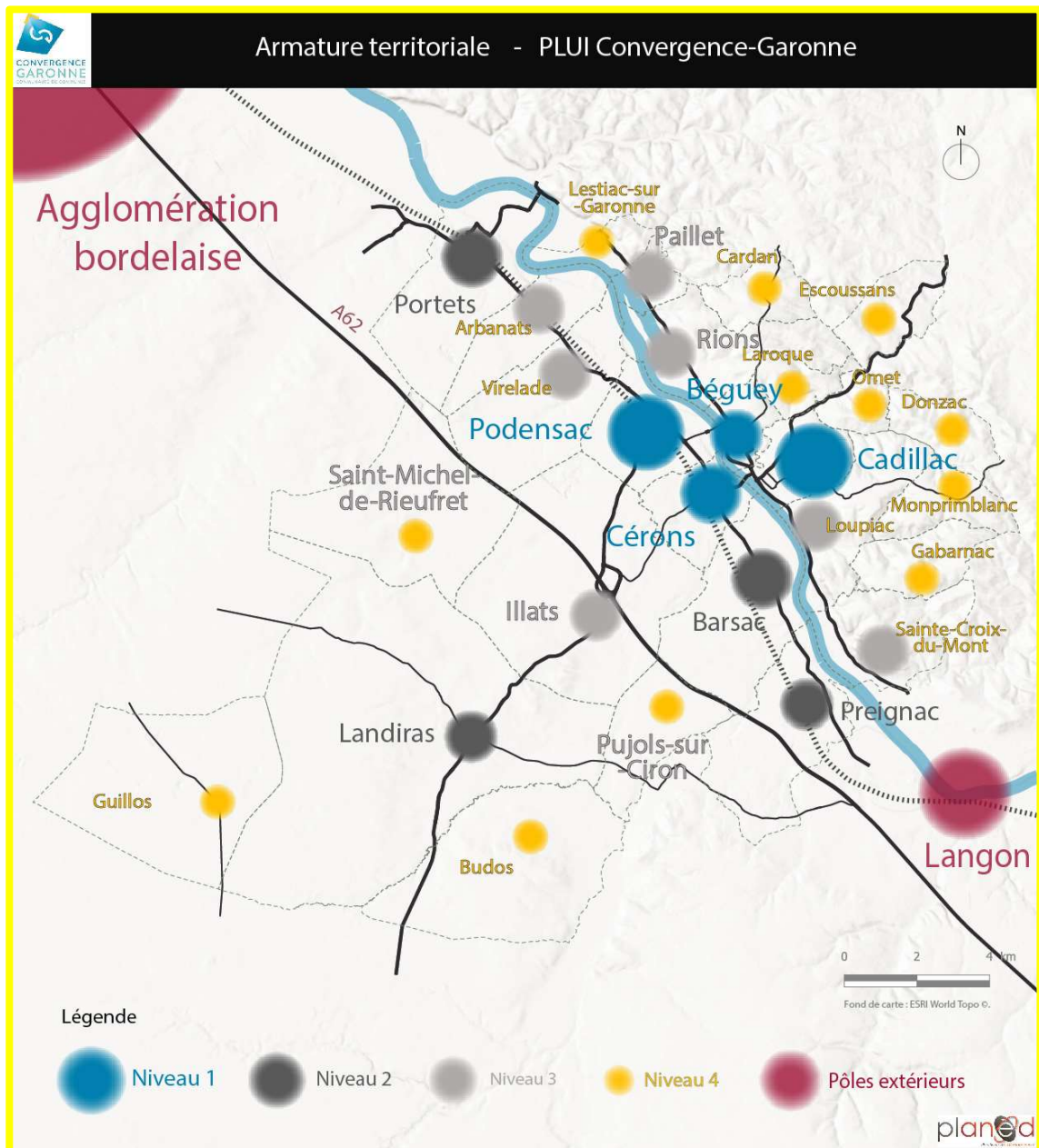
- A l'échelle de la communauté de commune, en référence au grand territoire supra-communautaire du SCoT Sud Gironde (Cf. Le SCoT)
- A l'échelle de chacune des communes de la communauté.

L'armature territoriale de Convergence Garonne

Restant cohérente avec l'armature urbaine définie par le SCoT Sud Gironde, la communauté de communes a réinterrogé l'ensemble de ses fonctions urbaines (équipements, commerces et services) et les a complétées par une approche « densité d'emplois » et « densité de population ».

Sur cette base, elle définit alors une armature territoriale à 4 niveaux, compatible avec le SCoT Sud-Gironde :

- **Niveau 1/ Pôle principal** : Béguey, Cadillac, Cérons et Podensac
- **Niveau 2/ Pôles relais** : Barsac, Landiras, Portets et Preignac
- **Niveau 3/ Pôles de proximité** : Arbanats, Illats, Loupiac, Paillet, Rions, Sainte-Croix-du-Mont, Virelade
- **Niveau 4/ Communes rurales** : Budos, Cardan, Donzac, Escoussans, Gabarnac, Guillos, Laroque, Lestiac – sur – Garonne, Monprimblanc, Omet, Pujols-sur-Ciron, Saint-Michel-de-Rieufret.



Cette organisation des polarités urbaines selon leur niveau d'équipements, de commerces et de services permet d'assurer un équilibre satisfaisant d'accès de tous aux fondamentaux de la vie collective : éducation, santé, loisirs-sports-culture, commerce et gares, transports..., mais organise également l'espace en termes d'attractivité économique.

privilegiés. C'est au sein de cette polarité principale, que le déploiement de moyens de mobilités pour faciliter l'accessibilité au territoire et la distribution des flux, devra être favorisé et particulièrement exemplaire. L'intermodalité devra, pour ces pôles, animer les réflexions sur les nouvelles mobilités.

Le renforcement de la polarité articulée autour de Podensac, Cadillac, Béguey et Cérons et vocations qui y sont attachées est donc essentiel au développement global :

C'est ici que les grands équipements structurants doivent être envisagés, que l'accueil de nouvelles populations comme de nouvelles activités seront

La consolidation de l'armature multipolaire exige que l'on s'intéresse aux rôles des pôles relais, et dans une moindre mesure, celui des pôles de proximité, qui ont vocation à assurer le relais de la polarisation de l'espace rural et qui justifient également l'enjeu du bien-vivre sur l'ensemble du territoire.

Les pôles relais ont un double rôle dans l'armature territoriale. Ils viennent en support de la polarité principale car ils renforcent son positionnement dans une hiérarchisation plus large et dans un rôle de relais nécessaire pour la dynamique globale du territoire. Ils jouent **un rôle majeur dans la diffusion du développement sur l'ensemble du territoire** et participent à éviter une dissociation trop importante entre les lieux de vie et lieux d'activités.

Les pôles de proximité ont dans l'espace rural un rôle essentiel de solidarité et d'équité d'accès aux services et aux activités pour la population. Ils ont un rôle quasi similaire aux pôles relais et certains d'entre eux jouent également un rôle de nœud relationnel avec les territoires voisins. Ils constituent **des maillons intermédiaires pour l'accès au service comme pour le développement économique, notamment de l'économie présentielle**. Leur organisation et leur rôle dans la dynamique rurale des TPE/PME, du commerce de proximité et de l'artisanat à vocation d'accompagnement du facteur résidentiel sont importants.

C'est le confortement de l'identité du territoire qui est recherché par cet objectif de multipolarité. C'est un atout, certes économique, mais aussi de **rationalisation de la consommation et des usages du foncier** que ce soit pour l'habitat, le développement économique ou encore pour la prise en compte rationnelle des logiques de proximité des pratiques en évitant des déplacements inutiles par la couverture en besoins de proximité. Cela participe à la politique de transitions énergétiques et climatiques du territoire.

L'armature urbaine géographique animera la dynamique de répartition des logements attendus pour répondre à l'ambition économique projetée. Elle sera ainsi proposée pour une application à l'échelon de la communauté de communes pour orienter et qualifier l'accueil des ménages et les activités projetées par le projet.

L'armature infracommunale

L'approche de l'armature territoriale ne suffit pas à décrire et favoriser l'organisation du territoire, notamment si l'on place l'habitant au centre des préoccupations, et que l'on revendique un projet défendant l'identité rurale particulière.

Ainsi, le projet propose une approche plus sensible, au plus près de la vie quotidienne des habitants.

Il s'agit ici d'identifier et qualifier les différentes entités urbaines qui composent le territoire communal (voir tableau ci-après).

Cette proposition d'armature infracommunale pourra orienter le développement sur le territoire :

- **Le bourg** : l'objectif est de **conforter le développement urbain** en son sein du fait de la présence des aménités (synonyme d'atouts en urbanisme) du quotidien. Il s'agira d'intensifier, de dynamiser et, si nécessaire, d'étendre l'urbanisation de manière limitée.
- **Le village** : l'objectif est de permettre **l'intensification** du village, en particulier lorsque le bourg présente des contraintes pouvant freiner son confortement. Il s'agira de densifier et si nécessaire d'étendre l'urbanisation de manière limitée.
- **Les quartiers, hameaux, lieu-dit et écarts** : l'objectif est majoritairement de **permettre l'évolution des habitations existantes** et la transformation de bâti agricole identifié.

Objectif 8 - Renforcer la capacité d'accueil de la population par le développement et la diversification de l'offre de logements

En identifiant et qualifiant le besoin d'accueil de la population

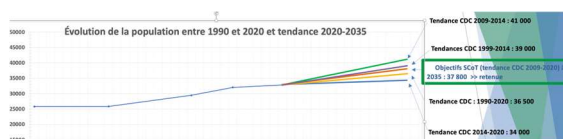
De façon cohérente avec le cadre proposé par le SCoT Sud Gironde, le PLUi évalue des perspectives sur le moyen terme (15 années) en termes de croissance démographique et d'emplois.

Le projet politique de la Communauté de Communes retient alors une perspective de population à l'horizon 10 ans à partir des tendances observées sur les dernières décennies et qui s'inscrit de façon cohérente dans les évolutions projetées par le SCoT.

La croissance observée pour la période 1999-2015 a été de 1,338% / an, alors que celle du territoire du SCoT était de 1,228 %/an sur la même période

Sur une période plus récente La croissance observée pour la période 2010-2015 a été de 1,251%/an, alors que sur la même période, elle était de +0,851% / an pour l'ensemble du territoire du SCoT.

La dernière période analysée (2015-2020) fait état d'un léger fléchissement de cette croissance mais d'un maintien de l'accueil de population nouvelle (+ 1,016%), et toujours au-dessus du SCoT.



UNE PERSPECTIVE AMBITIEUSE DE POPULATION QUI PERMET NEANMOINS DE REPONDRE A L'AMBITION DU SCOT

Le SCoT a retenu une perspective de 147 452 habitants en 2035, soit un rythme de croissance de +1,034% / an, inférieur à la croissance observée entre 1999 et 2016 mais bien supérieur à la même croissance observée entre 2010 et 2016.

Pour mémoire, Convergence Garonne a représenté 38,3% de la croissance globale observée sur l'ensemble du territoire du SCoT, soit une responsabilité bien supérieure à son poids d'importance au sein du SCoT (25%). Cela prouve d'une bonne dynamique démographique sur la communauté de communes.

Ainsi, en cohérence avec l'orientation du SCoT, et dans une logique de modération des évolutions à maîtriser, la perspective de population pour la Communauté de Communes Convergence Garonne est évaluée à 37 800 habitants à l'horizon 2035 (32 740 en 2021), soit l'accueil d'un peu plus de 5000 nouveaux habitants sur 10 ans.

Concernant le desserrement des ménages, sa diminution pondérée, par rapport aux périodes précédentes, s'explique notamment par le pourcentage important de familles avec enfants accueillies, qui neutralisent en grande partie les effets de desserrement dus au vieillissement. Cette ambition d'accueillir des couples ou familles d'actifs est maintenu dans le cadre du projet,

Ainsi tenant compte d'une tendance au desserrement des ménages maîtrisée, d'environ 2,35 de moyenne sur la période (de 2,5 à 2,25), le nombre de ménages associé à la dynamique démographique mise en perspective serait ainsi de 2 100 nouveaux ménages entre 2025 et 2035 soit de l'ordre de 2100 logements à produire sur les 10 années de la durée du PLUi.

UNE DISTRIBUTION DES LOGEMENTS POUR REPONDRE A LA NECESSITE DE RENFORCEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE

En compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gironde, Convergence Garonne définit des objectifs de répartition des nouveaux logements par rapport au niveau de l'armature territoriale.

L'objectif du PLUi est donc en priorité de renforcer les pôles tout en permettant le développement et le confortement des autres pôles du territoire.

Trois principes guident cet objectif pour les 10 ans du PLUi :

- Pour les pôles principaux (1) et les pôles relais (2) : renforcer le poids démographique et leur permettre d'assumer leurs charges de centralité.
- Pour les pôles de proximité (3) : maintenir les dynamiques pour garantir le fonctionnement de l'ensemble de l'espace rural de la communauté de communes.
- Pour les communes rurales (4), maintenir une dynamique d'installation de population pour renouveler celle-ci et conserver l'identité rurale du territoire, ;

En assurant la diversité du parc pour répondre à la diversité des besoins

Les besoins en logements seront assurés par 3 actions :

- La reconquête des logements vacants et des centres-bourgs,
- L'optimisation de l'occupation du tissu urbain existant,
- La création de nouveaux secteurs urbanisés en accroche ou proche de l'existant.

Chaque action devra permettre d'assurer une meilleure variété de typologies de logements (notamment en taille) pour mieux répondre aux besoins :

- Des jeunes actifs et des jeunes ménages avec la production de logements accessibles en coût,
- Des nouveaux arrivants avec la production de logement locatif,
- Des seniors avec des logements adaptés à proximité,
- Des logements sociaux en favorisant leur répartition équilibrée et en préférant la reconversion de bâtiments existants par exemple.

Dans le cadre du PLUi, les projets de mixité sont encouragés sur le territoire. Pour être réussi, ce type de projet doit se localiser à proximité des différents pôles pour coupler besoins des habitants et usages et fonctionnements des centres-bourgs.

Ainsi la répartition entre constructions neuves en extension, constructions neuves en densification et reconquête du bâti existant, doit-elle approcher une proportion de 46%, 39% et 15%. C'est une démarche vertueuse qui dépasse les ambitions du SCoT, mais reste compatible avec celui-ci tout en répondant aux objectifs des textes en vigueur.

Objectif 9- Affirmer une stratégie urbaine tournée vers l'urbanisme de proximité

En favorisant l'intensité urbaine dans les espaces déjà urbanisés et à proximité des centralités

Pour répondre à l'ambition d'un territoire des proximités, la production de nouveaux logements devra prioritairement se faire au sein même du tissu urbain existant. Il s'agira d'occuper les parcelles libres qui présentent les conditions les plus favorables ainsi que de restructurer certaines parcelles pour faire du renouvellement urbain.

Dans cette perspective, les dents creuses localisées dans les centralités ou dans les espaces de proximités (espaces qui correspondent aux secteurs facilement accessibles à pied depuis le cœur de vie) pourront bénéficier d'une constructibilité plus importante (densité urbaine) afin de créer du logement au plus près des services / commerces / activités du quotidien.

L'étude de densification réalisée (cf. rapport de présentation) permet de comparer les potentiels de densification bruts (parcelles nues de plus de 500 m² à l'intérieur des enveloppes urbaines) avec les potentiels de densification nets (parcelles nues de plus de 500 m² à l'intérieur des enveloppes urbaines et analysées du point de vue de leur capacité et de leur pertinence à répondre au projet urbain du PLUi). Les résultats indiquent qu'au sein de ces enveloppes urbaines, environ 830 potentiels de densification sont identifiés. Ainsi entre la simulation et l'étude empirique, la convergence est bonne (830-960) et cela confirme qu'il est possible de produire

une part importante de logements en densification.

Les ambitions en termes de densité seront adaptées au niveau d'armature urbaine du territoire et au contexte urbain environnant.

Dans cette logique également :

- Les éventuelles extensions seront localisées en priorité dans les espaces de proximité des communes.
- Les secteurs à urbaniser en zone AU feront d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposant des principes de densité et de qualité urbaine et paysagère.

En incitant de nouvelles façons d'habiter

La maîtrise du développement urbain va de pair avec la réflexion sur les formes urbaines. Se développer, oui, mais mieux, en limitant l'étalement urbain. Les opérations futures proposeront des formes urbaines variées et de qualité, avec une meilleure consommation d'espace (logements collectifs, logements individuels groupés, logements intermédiaires, etc.). La mixité des formes urbaines dans les futures opérations sera recherchée. Ces modèles plus compacts devront s'accompagner d'espaces collectifs ou publics permettant de répondre à des usages qui ne nécessitent pas d'être privées (le stationnement les jeux d'enfants par exemple).

Les objectifs de production de logements et de consommation foncière pour de l'habitat sont de l'ordre de :

2100 logements prévus durant la période 2025-2035, avec de l'ordre de 962 constructions neuves en densification et de l'ordre de 316 logements créés à partir du bâti existant.

63 ha de consommation d'espaces NAF prévus pour de l'habitat, représentant environ 821 logements, et avec une densité par hectare adaptée aux niveau territoriaux et compatible avec les attendus du SCoT.

La consommation foncière totale prévu par le projet, dans le respect de la loi climat-résilience et en compatibilité avec le SCoT en vigueur, est de l'ordre de 101 ha, cela ne tenant pas compte des effets de la rétention foncière, ni de la possibilité de 20% supplémentaire sur justification.

Objectif 10 : Remettre l'identité du territoire au cœur des modes d'urbaniser et d'aménager le territoire

En protégeant le patrimoine paysager et bâti identitaire

Le PLUi prévoit de préserver les paysages typiques du territoire. Plusieurs dispositions seront mises en œuvre notamment :

- Les cônes de vues emblématiques depuis les coteaux seront maintenus libres de constructions ;
- Les silhouettes urbaines des coteaux seront conservées ;
- Les espaces boisés seront protégés en tant qu'élément de la trame verte ou par d'autres outils du PLUi ;
- La Garonne, les vallées et les zones humides seront protégés en tant qu'éléments paysagers structurants ;
- Le PLUi identifiera et protégera les éléments paysagers marqueurs pour le territoire (par exemple les arbres remarquables, les cônes de vue, les haies structurantes, etc.) ;
- Le grand paysage depuis les grands axes structurants du territoire notamment depuis les D1113 et D10 et les grands axes nord-sud à savoir D13 et D11, seront à valoriser.

Sur le territoire de Convergence Garonne, le paysage est une véritable composante du projet urbain. La limite de l'urbanisation sera construite en prenant en compte les lignes paysagères existantes et identitaires telles que les ceintures vertes (viticoles, forestières, agricoles) autour des bourgs. Matérialiser et qualifier les lisières pourra aider à ne plus tourner le dos aux espaces agricoles et naturels, en se dotant de limites urbaines de qualité et aidera à améliorer les

relations entre monde viticole et résidentiel. Des bandes plantées ou aménagées, pourront par exemple permettre d'assurer une interface. Les zones urbaines devront être délimitées avec un soin particulier du point de vue de leur intégration dans le paysage :

- L'urbanisation en ligne de crête sera à proscrire hors des bourgs traditionnellement constitués de cette manière ;
- L'urbanisation altérant ou fermant des cônes de vues remarquables sera limitée ;
- L'urbanisation linéaire le long des axes sera à éviter.

Le territoire compte un patrimoine bâti riche et divers. L'identification des éléments ponctuels tels que les murets, fontaines, halles, puits, etc. sera réalisée dans le PLUi. Cela permettra de protéger ce patrimoine et éventuellement de le valoriser dans le cadre d'opérations d'aménagement ou permettre leurs mutations vers de nouveaux usages. Le territoire compte de nombreux hameaux au sein desquels il est nécessaire de maintenir une dynamique sociale en permettant les transformations des bâtiments qui n'ont plus une vocation ou un usage agricole. Ainsi, les bâtiments qui présentent des caractéristiques patrimoniales pourront être identifiés afin d'être revalorisés dans le respect des conditions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme :

- La perte d'usage et de vocation agricole,
- La présence des réseaux (eau, défense incendie, voirie, électricité, etc.).

Les projets en lien avec le tourisme ou la promotion des productions locales pourront être prévus par le PLUi.

En s'inspirant des modèles traditionnels

Il s'agit de proposer des modèles urbains adaptés et cohérents avec les modes de vie et les pratiques locales. Les gabarits des constructions devront ainsi être adaptés en hauteur afin de respecter le tissu urbain traditionnel environnant. Le principe de l'airial pourrait être renouvelé dans les opérations d'ensemble comme lieu de rencontre pour la vie locale.

Le PADD prévoit de prendre en compte la typologie et le caractère local dans les prescriptions qui seront mises en place. Les formes urbaines traditionnelles pourront être réinterprétées de façon plus contemporaine et novatrice (matériaux et mise en œuvre permettant l'optimisation thermique des bâtiments notamment). L'intégration paysagères et architecturales des équipements de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales sera recherchée.

La Communauté de Communes pourra également mettre en œuvre des politiques complémentaires en matière d'incitation à la restauration ou à la rénovation de l'habitat (opération façade, OPAH, etc.).

Objectif 11- Le cadre de vie comme mode d'aménager

En offrant des cœurs de bourg animés et accessibles

Les centres-bourgs jouent un rôle essentiel pour la cohésion des territoires ruraux comme Convergence Garonne. La réflexion de reconquête des cœurs de bourg nécessite une approche globale d'aménagement, ce sur quoi la collectivité souhaite s'engager. Le PLUi participera à inventer de nouveaux modèles répondants aux évolutions de la société, à ses modes de consommer, de se déplacer et de communiquer tout en intégrant les nouveaux défis de la transition écologique et énergétique du territoire. Le PLUi participera à la réflexion transversale portée par la collectivité sur la qualité des cœurs de bourg : l'accessibilité pour tous, les déplacements doux, la qualité des espaces publics, l'offre en stationnements, etc.

En complétant l'offre d'équipements

Pour maintenir et conforter son cadre de vie attractif, le renforcement de l'offre en équipement sera recherché. Le projet prévoit notamment de :

- Développer les équipements et les activités à caractère culturel et sportif en s'appuyant sur le patrimoine bâti existant et améliorer la répartition sur l'ensemble du territoire

- Anticiper les besoins en matière d'équipements en prévoyant des réserves foncières nécessaires à leur extension (écoles, etc.), et à leur accès ;
- Conforter les équipements médicaux ou paramédicaux, et permettre leur développement.

En mettant en œuvre des conditions d'implantation cohérentes avec l'environnement

L'accueil de la population se fera en accord avec les composantes environnementales du territoire. Pour cela les secteurs suivants ne pourront pas être déterminés comme préférentiels pour le développement des habitations :

- La proximité d'activité industrielle (industrie, gravière, etc.),
- La proximité des voies de circulation à trafic important (A62, RD111, RD1113, RD10, etc.),
- La proximité des zones de culture,
- Les secteurs soumis aux risques forts (inondation, ruissellement des eaux de pluie, le débordement de la Garonne, les mouvements de terrain, le feu de forêt),
- Les secteurs pollués ou concernés par un risque industriel.

Le PLUi intégrera le zonage des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Il prendra en compte le risque industriel et de transport de matières dangereuses notamment à proximité du site SEVESO Seuil Bas CIRON SA, des principaux axes de transports (A62, RD 10, RD 1113, Ligne Bordeaux-Sète-Ville) et des canalisations de transport de gaz

La préservation et la gestion de la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers sera réalisé au moyen de la trame verte et bleue (TVB). L'instauration d'une Trame Verte et Bleue permettra de mettre en place une vision dynamique du territoire en identifiant les sites et éléments supports (naturels et agro-naturels) permettant le déplacement des espèces

animales et végétales ainsi que l'accomplissement de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, repos, etc.).

Il s'agit à la fois de préserver la biodiversité, mais aussi d'assurer le bon fonctionnement des cours d'eau et de leurs annexes hydrauliques (zones d'expansion de crue, zones humides...) et la diversité des paysages naturels et agricoles.

Les espaces à protéger au titre du patrimoine naturel seront notamment :

- Les milieux humides de la vallée du Ciron, de la Garonne (fleuves, berges et îles, ruisseaux, lac de Laromet, etc.), les vallées de L'Euille et ses affluents ;
- Les milieux forestiers (forêt landaise et acacias) ainsi que les landes girondines.
- Tous les espaces soumis à des réglementations en faveur de la protection de l'environnement seront protégés : TVB, ZNIEFF, Natura 2000, etc.

Certains espaces seront mis en valeur dans leurs fonctions récréatives d'échange, de rencontre et de sensibilisation à l'environnement naturel et à sa fragilité.

En équilibrant disponibilité et préservation de la ressource en eau potable

Les actions suivantes, en lien, avec l'alimentation en eau potable, seront mises en place :

- S'assurer de l'adéquation entre les perspectives démographiques liées au développement urbain et la disponibilité de la ressource en eau potable. Pour cela, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sera conditionnée aux possibilités durables de ressources.
- Économiser l'eau potable en réservant l'utilisation de cette ressource à des usages d'alimentation humaine et en incitant à la maîtrise des consommations. Cette maîtrise des consommations sera imposée dans les opérations d'aménagement d'ensemble (projet soumis a permis d'aménager et équipements publics) ;

- S'assurer de la qualité des réseaux de distribution lors de tout développement urbain et optimiser les réseaux en maîtrisant notamment l'urbanisation en extension ;
- Favoriser la mise en œuvre de la protection des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable ;
- Mettre en place des pratiques de gestion des espaces publics moins polluantes.

En luttant contre les pollutions liées à l'assainissement des eaux usées

Le développement de l'urbanisation sera conditionné non pas au mode d'assainissement (collectif / non collectif) mais à la performance du système et à son absence d'impact sur les milieux aquatiques et humides.

Ainsi, pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif :

- Le développement urbain se fera en adéquation avec la capacité résiduelle des équipements et des réseaux (dont les stations d'épuration) ;
- Dans le cas de secteurs desservis par une station d'épuration non conforme / dont la capacité est atteinte / des réseaux avec une problématique liée aux eaux claires parasites : un phasage de l'urbanisation sera mis en place afin que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée à la mise en œuvre de travaux sur la STEP / les réseaux (en lien avec les schémas directeurs d'assainissement).

Pour l'assainissement non collectif :

- Le développement urbain sera autorisé uniquement si la configuration pédologique et hydromorphologique est compatible avec la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation.

En gérant le risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales³

Afin de prendre en compte le risque d'inondation, le développement urbain résidentiel sera encadré voire proscrit sur les secteurs où l'aléa est connu (Plan de Prévention des Risques Inondations, espaces de mobilité des cours d'eau, zones d'expansion des crues, étude de prise en compte du risque de ruissellement...), dans le respect des règles propres à ces servitudes d'utilité publique.

Une attention particulière sera portée sur l'urbanisation des sites situés sur des secteurs en pente (coteaux), eu égard aux problématiques de ruissellements.

Sur les secteurs concernés par un risque de débordements de nappe (source : BRGM) ou de ruissellement des eaux pluviales, le développement urbain sera conditionné à la limitation de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Dans cet objectif, d'autres actions pourront être mises en place :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales qui n'accentue pas le risque ;
- Préserver durablement les zones humides et prévoir un recul de l'urbanisation de part et d'autre des cours d'eau ;
- Protéger les haies existantes et inciter à la plantation de haies dans les zones de coteaux (en travers de la pente) pour permettre une perméabilisation plus forte.

En s'engageant dans une démarche de prise en compte des changements climatiques

La lutte et l'adaptation au changement climatique est un défi à relever pour les générations futures. Le territoire s'engage dans la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux inondations notamment par la mise en œuvre des mesures des PPR (Plan de Prévention des Risques) et des dispositions spécifiques,

³ A compléter à l'issue de l'étude ruissellement en cours

comme, par exemple, prendre en compte le risque de ruissellement des eaux de pluie.

Afin de prendre en compte les phénomènes météorologiques (sécheresse, gel, tempête), la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES (habitat et transport) et le développement des énergies non ou faiblement carbonées sont des actions qui pourraient être mises en place sur le territoire à long terme, en articulation avec le Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration.

Le PLUi proposera des mesures de lutte contre les effets du changement climatique en favorisant ou maintenant les îlots de fraîcheur des zones bâties (végétalisation dans les centres-bourgs) et en préservant les écosystèmes (milieux naturels aquatique, humides, forestier, bocagers, etc.) et les services rendus par ces derniers (captage CO2).

Objectif 12 - Lutter contre la consommation d'espace

En optimisant l'occupation du foncier par la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles

Sur la période 2011-2021, le territoire a consommé 172,2 ha d'espaces naturels et agricoles. 80% de cette consommation correspond à la construction d'habitations.

Optimiser les tissus bâtis existants et densifier les secteurs stratégiques sont les actions stratégiques choisies par les élus pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles.

Le projet fixe la réduction de la consommation de l'espace agricole et naturel par l'urbanisation à 50% par rapport aux espaces consommés sur les dix dernières années.

La consommation foncière prévue dans le projet de PLUi 2025-2035 représente 100 ha pour l'habitat, l'économie et les espaces publics, pouvant être bonifiée de 20% ha selon les textes sous réserve de justification (notamment pour la production d'espaces publics ou d'opérations d'intérêt général).

En remobilisant les logements vacants et le bâti existant

Le réinvestissement des logements vacants sera encouragé. Il s'agira de mobiliser ces logements qui permettent de limiter le recours aux extensions urbaines. La mobilisation du logement vacant permettra :

- La mise en valeur de patrimoine (sa sauvegarde et le traitement de l'habitat dégradé) et la lutte contre l'habitat indigne,
- La transition énergétique des logements les plus consommateurs,
- La mixité sociale par l'amélioration du parc privé locatif à destination des ménages modestes en conventionnant les logements,
- Le soutien à la production des logements sociaux, en complément de l'offre privée.

La reconquête des logements vacants permettra de trouver une nouvelle attractivité des centralités.

Parallèlement les changements de destination de bâti existants sera recherché, dans le respect de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme et selon leur pertinence. Ces changements de destination potentiels seront tous repérés sur le règlement graphique, afin de permettre leur valorisation sans consommation d'espaces supplémentaires et sous réserves du respect des fonctionnements agricoles et des enjeux paysagers du secteur. Leur conditionnement à un avis conforme de la CDPENAF lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme garantira le respect de cet encadrement ;

Le PLUi prévoit la mobilisation de l'ordre de 316 logements réhabilités à horizon 10 ans.

En privilégiant les opérations d'ensemble

Les opérations au "coup par coup" qui pénalisent le fonctionnement urbain et ne permettent pas une occupation optimale de l'espace seront limitées. À l'avenir les projets d'ensemble seront privilégiés, car ils permettent de programmer les

équipements et aménagements garants de la qualité de vie, donnent la possibilité de maîtriser l'offre en matière de type de logements et de formes urbaines, apportent de la qualité dans le fonctionnement urbain. Les projets d'ensemble favoriseront la mixité (fonctionnelle, typologique, morphologique, sociale, etc.).

Objectif 13 – Renforcer l'offre de mobilité dans une logique de multimodalité

En renforçant les modes doux ou actifs

Le PLUi accompagnera par ses outils le développement et la connexion des réseaux de déplacement doux engagés par les collectivités :

- Vers les centres bourgs,
- Vers les établissements scolaires,
- Vers les secteurs de loisirs et de culture,
- Vers les secteurs d'emplois (zone commerciale et d'activités)
- Vers les secteurs touristiques,
- En parallèle des routes départementales.

Cela accompagnera la programmation des linéaires cyclables structurants entre les principaux sites d'attractivité et à destination des déplacements quotidiens, voulue par la communauté de communes. Ce maillage pourra être en lien avec le réseau touristique que sera également conforté et complété avec notamment la volonté de développer des itinéraires modes doux pour les croisiéristes en lien avec l'oeno-tourisme.

Il est projeté de créer un maillage de voies cyclables notamment entre les communes de Loupiac, Cadillac, Cérons, Béguey, Barsac ou encore entre Rions et Béguey et Cérons/Podensac. Une des ambitions des élus est de donner un meilleur accès aux gares par des modes actifs de déplacement pour limiter l'usage de la voiture sur des courtes distances. Il en est de même pour les équipements (scolaire, sportifs, etc.) par des liaisons internes aux communes depuis les centralités, et des connexions intercommunales à termes.

Les centres-bourgs proposeront une qualité de vie agréable et privilégieront les modes doux et des connexions avec la trame mode doux existante. Des solutions permettant une circulation plus sûre et une meilleure cohabitation des usagers seront recherchées.

Le PLUI favorisera l'interconnexion des espaces résidentiels et des centralités, notamment en favorisant certains projets d'aménagement prévus par la collectivité :

- Le recalibrage de voiries,
- La réalisation de zone de circulation apaisée et partagée (zone de rencontres ou zones 30).

C'est notamment le cas avec les projets de requalification des portions de route départementale en centre-bourg concernant la RD1113 et RD10.

En adaptant l'offre en stationnement

Le projet prévoit de répondre de manière raisonnée à la problématique du stationnement (voitures et cycles) par les actions suivantes :

- Créer ou compléter l'offre en stationnement à proximité des équipements publics et des équipements multimodaux (par exemple l'extension du parking de la gare à Cérons) ;
- Permettre le développement de zones de stationnement au départ des itinéraires de déplacements doux touristiques et de loisirs ;
- Permettre la création de parcs de stationnement favorisant la multimodalité comme à Arbanats ;
- Compléter l'offre de stationnement liée aux bourgs commerciaux ;
- Améliorer le maillage d'aire de covoiturage, incluant le projet de l'échangeur l'A62 ;
- Mutualiser les espaces de stationnement résidentiel afin de réserver les rues des villages et hameaux au lien social et à la circulation ;
- Faciliter la pratique du vélo en milieu urbain en imposant la réalisation de stationnements cycles dans les futures opérations d'habitat importantes, ainsi que pour les activités accueillant du public (commerces, etc.).

Les impacts du stationnement sur l'environnement pourront être réduites : optimisation des emprises, revêtement perméables, gestion intégrée des eaux pluviales, intégration paysagère et développement des énergies renouvelables par exemple (ombrières de panneaux photovoltaïques sur parking).

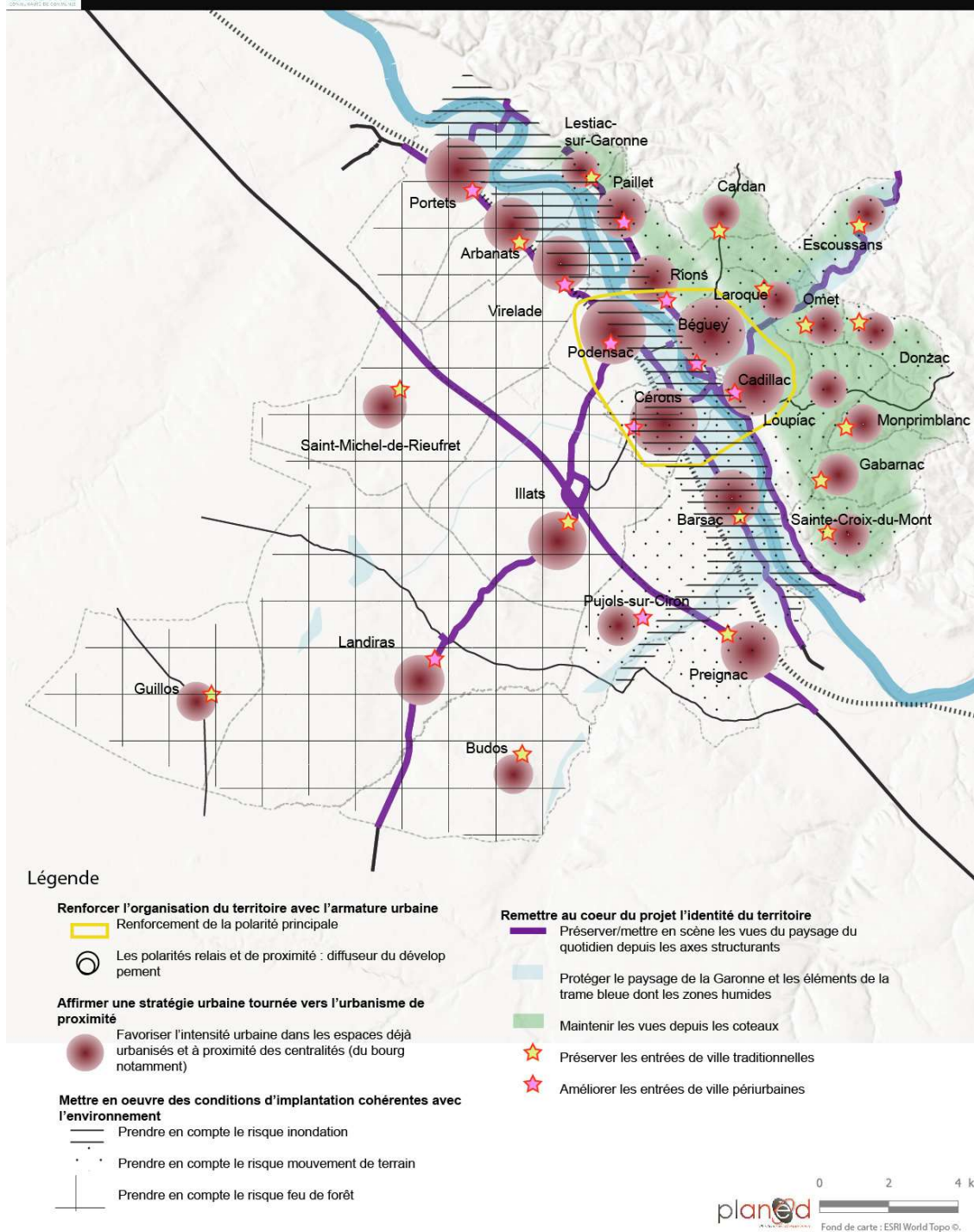
En renforçant les transports en commun

Le projet prévoit de conforter les secteurs déjà desservis par les transports en commun. L'offre proposée devra ainsi permettre de répondre aux attentes des usagers dont :

- Le renforcement de la qualité et de la fréquence des transports en commun vers Bordeaux,
- L'organisation du transport à la demande, ou navettes entre les communes,
- La création d'une offre de plateforme de covoiturage (le long de la RD1113, à proximité de l'échangeur autoroutier, etc.),
- L'amélioration des horaires entre TER et trains inter-cités (vers paris en particulier).



PADD Axe 2 - PLUI Convergence-Garonne



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 033-200069581-20241218-D2024_207-DE

