



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version n°1.3 (version de projet)

COFIL du PLUI du 18 MAI 2021

CONSEILS MUNICIPAUX DE JUIN 2021

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 7 JUILLET 2021

Sommaire

INTRODUCTION	5
Le contexte et les objectifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	6
L'origine de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, ses objectifs politiques	6
Les objectifs définis pour le PLUi	6
Les objectifs du PLUi	6
L'ambition d'un nouveau modèle d'aménagement du territoire basé sur l'équilibre de l'attractivité économique et de l'attractivité résidentielle	8
Un territoire rural qui bénéficie sans conteste d'atouts forts sur lesquels bâtir son développement :	8
Un enjeu de concilier la proximité de la métropole bordelaise et la volonté de valoriser l'identité propre des territoires de Convergence Garonne	10
Perspectives d'avenir pour le territoire	10
1/ Conforter, diversifier les activités et emplois sur des secteurs économiques stratégiques du territoire	13
Constat/enjeux-Besoins	14
Objectif 1 : Développer l'économie locale et diversifier les emplois suivant les spécificités locales	15
En valorisant le potentiel et les ressources locales existantes pour permettre le développement et la diversification des emplois sur l'ensemble de l'espace communautaire	15
En anticipant les besoins en infrastructures et aménagement nécessaires	15
En proposant une économie de proximité avec la mobilité des commerces et des services	15
En renforçant la production des énergies renouvelables et en renforçant les économies d'énergies	15
Objectif 2 : Redynamiser les activités économiques au sein du tissu des centralités	15
En s'appuyant sur les commerces et services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces ou services en centralité	15
En diversifiant les activités économiques des centralités	16
En offrant des espaces dédiés au travail à distance avec un bon accès au numérique	16
Objectif 3 : Conforter et diversifier l'économie liée aux activités de production	16
En renforçant le développement économique à partir des zones d'activités existantes ou à créer	16
En renforçant le tissu des activités artisanales sur le territoire	17
Objectif 4 : Soutenir et développer les activités de production viticole, agricole et forestière	17
En s'appuyant sur les activités agricoles en place tout en prenant en compte les spécificités territoriales	17
En déployant une agriculture diversifiée et de proximité et en favorisant les circuits courts	18
Objectif 5 - Diversifier et renforcer l'économie touristique	18
En proposant une offre plus diversifiée en hébergements touristiques	18
En valorisant les activités touristiques autour de la Garonne	19
En confortant l'économie œnotouristique	19
Objectif 6 - Concilier les activités économiques (notamment extraction de matériaux) et cadre de vie	19
En raisonnant l'implantation des gravières	19
En anticipant le devenir des gravières en fin d'exploitation en vue d'une valorisation	19
En favorisant le transport des marchandises en dehors des voies urbaines	20

2/ Retrouver la maîtrise du développement urbain et réaffirmer l'identité rurale pour un mieux vivre ensemble. 23

Constat/enjeux - Besoins	24
Une dynamique démographique forte, à mieux valoriser	24
Une proximité de la métropole bordelaise qui doit rester une vraie opportunité.....	24
Des centralités qui se dévitalisent.....	25
Objectif 7 – Renforcer l'organisation du territoire en réaffirmant sa structuration supra- et infracommunale.....	25
L'armature territoriale de Convergence Garonne.....	25
L'armature infracommunale	27
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	30
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 pour la vocation habitat	31
En privilégiant l'exemplarité urbaine	31
Objectif 10 : Remettre l'identité du territoire au cœur des modes d'urbaniser et d'aménager le territoire.....	31
En protégeant le patrimoine paysager et bâti identitaire	31
En s'inspirant des modèles urbains et architecturaux traditionnels.....	32
Objectif 11- La qualité du cadre de vie au cœur de l'aménagement du territoire.....	32
En offrant des centralités animées et accessible, en complétant l'offre d'équipements.....	32
En mettant en œuvre des conditions d'implantation cohérentes	33
En équilibrant disponibilité et préservation de la ressource en eau	34
En luttant contre les pollutions liées à l'assainissement des eaux usées.....	34
En gérant le risque d'inondation et des eaux pluviales.....	34
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.....	36
Objectif 13 – Renforcer l'offre de mobilité dans une logique de multimodalité	36
En renforçant les modes doux ou actifs.....	36
En adaptant l'offre en stationnement`	37
En renforçant les transports en commun	37



INTRODUCTION



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) et a modifié le contenu des objectifs par la délibération du 27 août 2018.

Les objectifs définis pour le PLUi

L'intérêt du PLUi

Dans sa délibération de prescription, 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 en cours de réalisation,
- 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.

La Communauté de Communes a dans ce cadre défini les objectifs que le PLUi se doit d'atteindre afin de favoriser un développement durable du territoire.

Les objectifs du PLUi

Le PLU, au-delà de l'intérêt général pour une bonne gestion du développement intercommunal, sur le territoire communautaire, permettra, à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'atteindre les principaux objectifs suivants :

Concernant l'aménagement de l'espace :

- Aménager l'espace tout en préservant les espaces agricoles 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 forestiers.

Concernant l'environnement :

- Préserver les milieux naturels et la mise en valeur de la richesse paysagère par la traduction du concept de trame verte, bleue et pourpre.
- 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.

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

Le diagnostic du territoire a fait ressortir des enjeux qui ont été intégrés dans les orientations du PADD, les principaux enjeux sont :

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,
- Le fleuve la Garonne,
- Les coteaux habités en balcon sur la Garonne,
- Les coteaux viticoles ouverts sur la Garonne,
- Les vallées (de l'Artolie, de l'Euille, du Ciron),
- Les plateaux viticoles du Sud Garonne,
- Les franges du plateau landais forestier.

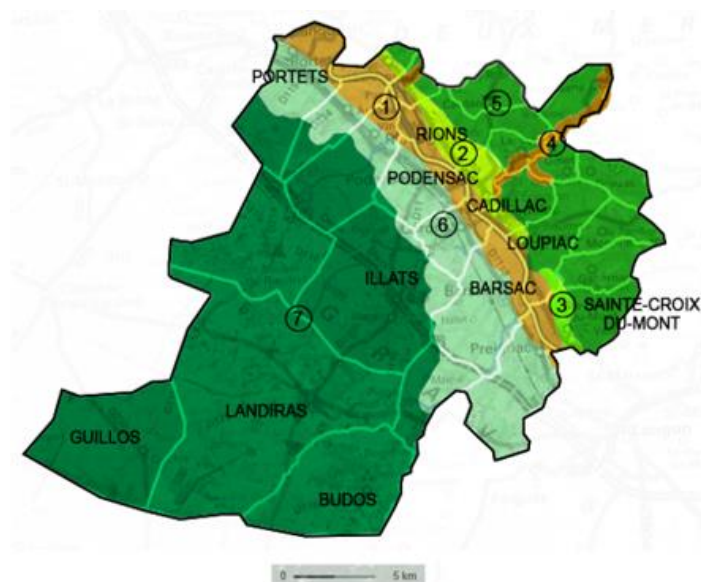
Sa proximité avec la métropole bordelaise lui permet d'entretenir de nombreuses relations d'échanges et notamment un rôle d'espace résidentiel qui entretient une partie de sa grande dynamique démographique.

Une diversité de paysages de qualités reconnues

Le territoire communautaire rassemble sept grands ensembles paysagers :

- D'espaces de plaine, de reliefs modérés, de collines et de cuvettes, de territoires de grandes cultures ou de vignes et de boisements,
- Des grands paysages marqués par les silhouettes des bourgs/villages/hameaux et d'une architecture traditionnelle riche,

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 grandes richesses de biodiversité.



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 accompagner

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 (+1,39%/an entre 1999 et 2015).

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 et son cadre de vie, améliorer la qualité des constructions et des opérations.

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% entre 1999 et 2015, soit la création nette d'environ 1 268 emplois). Malgré cet effort, le recours à l'emploi de la métropole girondine entraîne près de 4.300 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 enjeu de concilier 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 très 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 identité et développement en renforçant l'attractivité et l'efficacité économique du territoire et en définissant des conditions

d'accueil des familles adaptées valorisant mieux les caractéristiques du territoire.

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

Le temps travaille pour le territoire.

Les mentalités évoluent: la population vie de façon différente, recherchant soit les centres-villes des grandes agglomérations, soit à l'opposé privilégiant la proximité de la terre (la ruralité), 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.

Bien sûr, il faut des activités, des emplois et des services, mais :

- En se démarquant plus franchement des secteurs périphériques, périurbains de la métropole ;
- En réaffirmant haut les valeurs rurales ;
- En réadoptant des pratiques d'aménagement et d'habiter le territoire qui le valorisent mieux et qui correspondent mieux à ses atouts propres et donc à son identité.

Perspectives pour le territoire

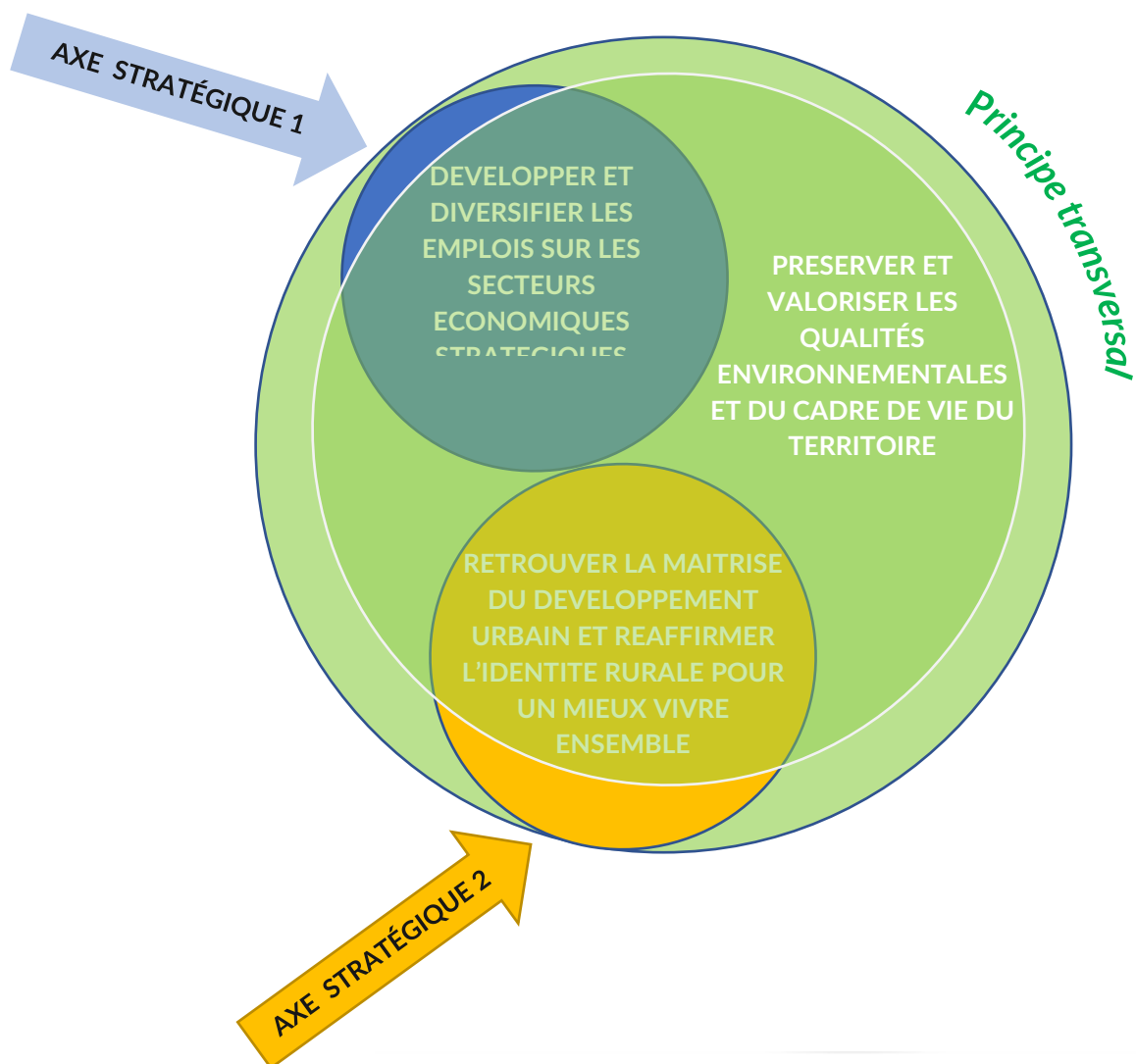
Ainsi, le projet retenu engage résolument le territoire dans un nouvel élan de développement et d'aménagement du territoire.

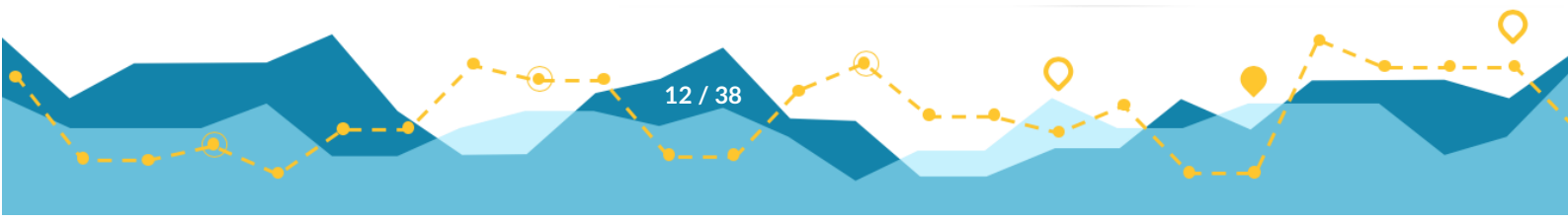
Fort de ses atouts, la Communauté de Communes de Convergence Garonne a défini des objectifs pour leur projet de développement et d'aménagement communautaire selon 2 axes stratégiques complémentaires :

- Une stratégie de développement économique organisée à partir de la valorisation des atouts spécifiques du territoire,
- Un projet d'aménagement et d'accueil des ménages 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 et du cadre de vie.

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





1/ Conforter, diversifier les activités et emplois sur des secteurs économiques stratégiques du territoire



Constat/enjeux-Besoins

Entre 1999 et 2015, soit sur 16 années, la dynamique de la population s'est élevée à +25% 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 1268 emplois sur 16 années (près de 80 emplois/an).

Bien que le territoire "fabrique" de plus en plus d'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 et de conforter le développement économique à travers les entreprises, 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 2010-2015. En effet, si la construction a gagné 104 emplois, les commerces, services et transports en ont perdu 105, l'agriculture a perdu 303 emplois en 5 années et l'administration publique a progressé de 366 emplois.

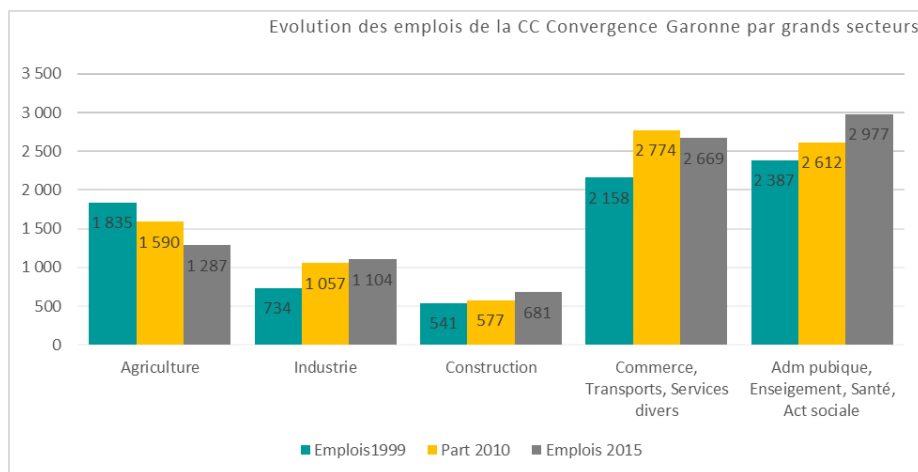
Évolution des différents types d'emplois en 1999 (bleu), 2010 (jaune) et 2015 (gris)

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 cette perspective d'une population d'environ 40 500 habitants en 2035, le projet intercommunal définit un besoin d'emplois évalué à 3 345 emplois sur 24 ans (sur la partie principale du territoire couverte par le SCOT), soit 2090 emplois pour les 15 ans du PLUI environ.

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 le potentiel et les ressources locales existantes pour permettre le développement et la diversification des emplois sur l'ensemble de l'espace communautaire

À l'enjeu double de conforter et diversifier les activités économiques et les emplois, il est retenu le principe de la valorisation des ressources locales dans une logique de proximité. Chaque entité du territoire devra exploiter son potentiel (l'accès autoroutier A62, la desserte ferroviaire, le fleuve Garonne, etc.) et mettre en avant ses ressources particulières (la sylviculture, la viticulture, les cultures agricoles, les activités de carrières, etc.

pour favoriser le développement de l'emploi et des activités 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 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.
- Etc.

En anticipant les besoins en infrastructures et aménagement nécessaires

Cette valorisation des ressources 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 notamment des marchés et des commerces ambulants, services de proximité. Il s'agit de proposer des espaces publics dédiés et mettre en place des conditions favorables leur accessibilité y compris l'accès au numérique.

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

Le projet favorisera la production d'énergie renouvelable (le photovoltaïque, la géothermie, l'hydraulique, la biomasse, etc.). La production des énergies renouvelables sera privilégiée par des implantations en superstructure, le réinvestissement des friches sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La requalification de sites dégradés et difficilement restituables aux espaces agricoles ou naturels pourra être en partie réservée à la production d'énergies renouvelables.

La valorisation du bois énergies est également à rechercher.

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

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

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 existant

constitue l'une des premières orientations pour dynamiser les centralités.

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

Le maintien des commerces existants dans les centralités équipés est un objectif porté par la Communauté de Communes. Pour cela, il est nécessaire d'organiser et de maîtriser les implantations commerciales en périphérie ou sur les axes de flux importants pour en éviter la concurrence.

Plusieurs objectifs ont été définis pour soutenir la redynamisation des centralités :

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

En diversifiant les activités économiques des centralités

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 commerces et services à la personne au sein des centres-bourg constitue une opportunité de création d'emplois et de redynamisation des centre-bourgs.

L'implantation des commerces et des services au dans les centres-bourgs devra être privilégiée, notamment en favorisant le regroupement des activités pour dynamiser leur attractivité (par exemple, 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.

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 et de permettre les nouvelles formes de travail avec les outils numériques soit à domicile soit dans des espaces dédiés (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.

Pour cette raison, la Communauté de Communes souhaite le déploiement du réseau numérique en accord avec les politiques départementales et régionales dont le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du département de la Gironde.

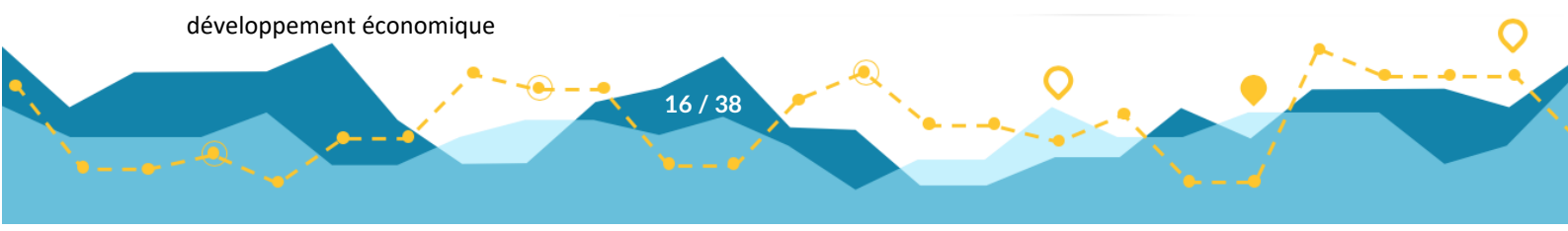
Objectif 3 : Conforter et diversifier l'économie liée aux activités de production

En renforçant le développement économique à partir des zones d'activités existantes ou à créer

La stratégie du développement économique repose sur 2 objectifs :

- Répondre aux besoins de développement des entreprises locales,

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



- 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 les conditions d'exploitation le permettent seront encouragées à se développer au sein des enveloppes urbaines existantes.
- Pour les autres activités et entreprises, la requalification, la densification voire le développement des zones d'activités existantes sera envisagé en priorité dans un objectif de valorisation du potentiel foncier économique existant ².
- L'extension ou la création des zones existantes sera réalisée en cohérence avec l'armature territoriale, l'environnement, l'organisation urbaine et territoriale, avec la stratégie économique du territoire, , etc.
- les nouvelles disponibilités des zones d'activités seront privilégiées pour des activités qui ne porteraient pas atteinte à l'aménagement équilibré du territoire et à l'animation et la dynamique des centralités mais aussi à la prévention de la pollution des milieux aquatiques et humides.

Dans 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. Le projet intégrera la préservation de la fonction de vitrine territoriale (qualité urbaine et paysagère), résidentielle et touristique.

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 d'activités artisanales pourra se faire au sein des tissus urbains constitués et participera à l'animation urbaine (opération mixte avec de l'habitat, réinvestissement de friche par exemple). En cas d'incompatibilité avec la dominante résidentielle (notamment les nuisances), les activités artisanales pourront s'installer au sein des zones d'activités.
- 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

Les objectifs spécifiques aux différents espaces de la Communauté de Communes sont les suivants :

- Protéger les espaces de viticulture, cultures et de maraichage notamment sur la plaine de la Garonne, d'élevage ;

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



- Mieux gérer les proximités entre les espaces d'exploitation agricole et les espaces résidentiels ;
- Permettre un équilibre entre des conditions d'exploitations préservées et le développement urbain ainsi que le confort des habitants ;
- Mieux prendre en compte les besoins de la filière bois ;

En déployant une agriculture diversifiée et de proximité et en favorisant les circuits courts

Les orientations sont définies comme suit :

- 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 ;
- Permettre des aménagements et équipements nécessaires à la transformation, valorisation, conditionnement et commercialisation des productions agricoles ;
- 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. Par exemple, gîtes, œnotourisme, accueil des saisonniers,...

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.

Il s'agit de permettre le développement sur le territoire de l'offre d'hébergement de plein air notamment camping ainsi que des aires de services à destination des camping-cars sera organisée afin de répondre à une demande croissante.

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.) dans le respect de la qualité des sites et des paysages.

Les offres d'hébergements touristiques sur le territoire seront à valoriser et développer notamment autour des grands sites touristiques existants (bastides de Cadillac et de Rions, Orterra, etc.).

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.

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 les mobilités quotidiennes) sont à développer.

En valorisant les activités touristiques autour de la Garonne

Il s'agit de valoriser les activités touristiques en lien avec le port de Cadillac-sur-Garonne.

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 ...).

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. Il s'agit aussi de développer des activités de pleine nature permettant de satisfaire le public tout en évitant de dégrader les milieux naturels supports de ces activités.

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.

Les orientations portent sur :

- Conforter les domaines et châteaux si besoins ;
- Permettre ponctuellement des évolutions de bâtiments existants (extension limitée et changement de destination) pour la réalisation de projets à caractère touristique et œnotouristique ;

Objectif 6 - Concilier les activités économiques (notamment extraction de matériaux) et cadre de vie

En raisonnant l'implantation des gravières

Pour protéger tant les espaces que l'activités elle-même des gravières, 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.

Il convient d'assurer un développement maîtrisé des gravières qui répondent aux besoins du territoire mais qui ont aussi une incidence sur l'environnement et le cadre de vie.

Dans ce cadre, il convient de ne pas porter atteinte aux secteurs à forts enjeux paysager, de biodiversité, de risque, ainsi que de préserver le cadre de vie avec un éloignement suffisant pour être compatible avec le voisinage résidentiel en évitant les nuisances.

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 restaurant des espaces naturels, d'offres de loisirs ou encore de production d'énergie renouvelable, etc.

En favorisant le transport des marchandises en dehors des voies urbaines

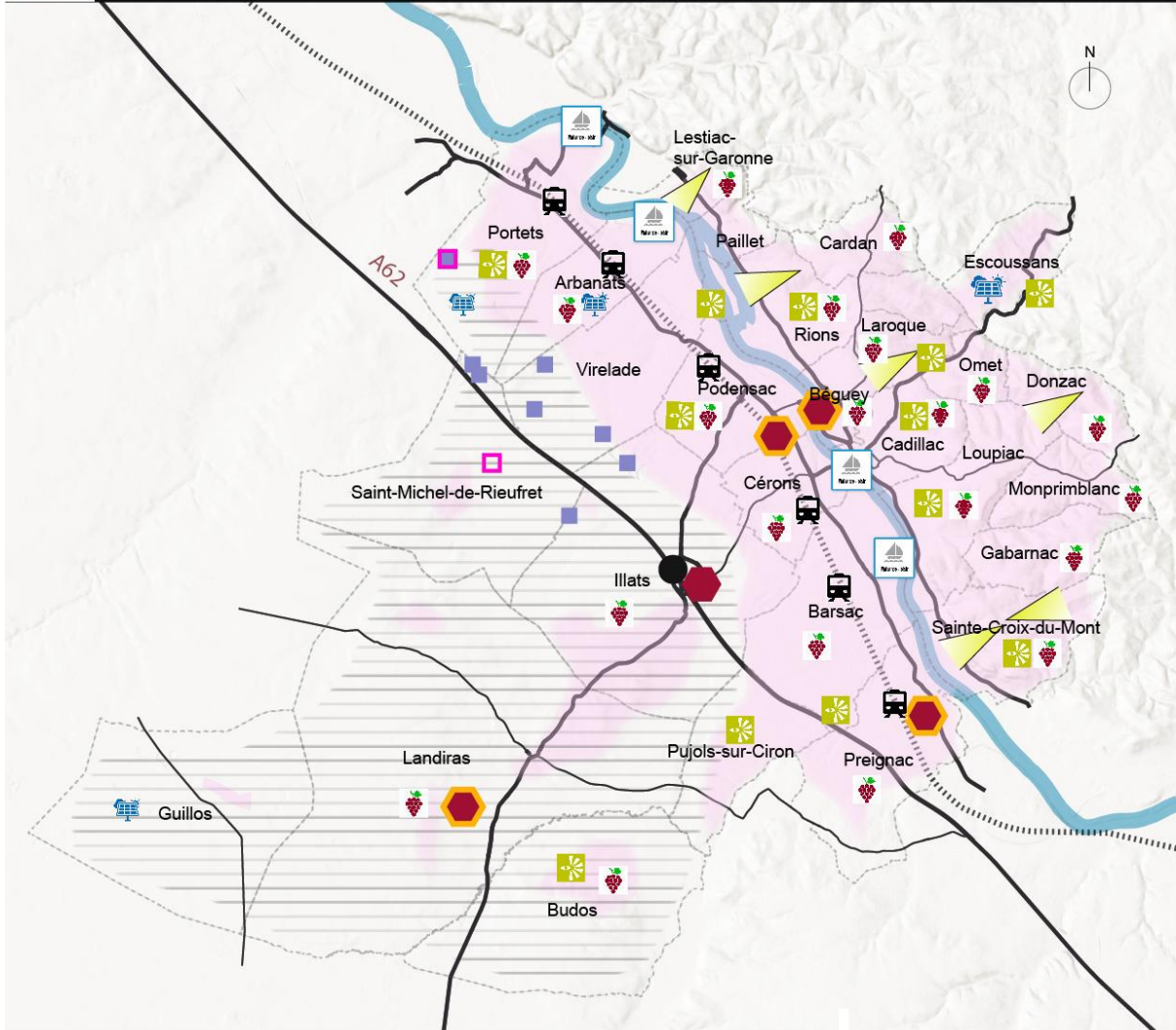
Les conditions de desserte des zones d'activités doivent favoriser les itinéraires routiers en dehors des bourgs et villages existants.

Le territoire étant desservi par la voie ferrée avec en outre un projet de doublement par la LGV, il sera recherché le développement d'un transport de marchandises. De même, la présence de la Garonne conduit à rechercher le développement du transport de marchandises par voie fluviale.

Au sens strict, les aménités sont les éléments naturels de l'espace représentant un attrait pour les habitants, permanents ou temporaires. Le terme d'aménité recouvre le plus souvent les éléments du paysage ou du milieu (climat...), perçus comme « naturels » et exerçant une attractivité touristique ou résidentielle, mais le sens peut être étendu aux aménagements destinés à faciliter l'accès à ces éléments. Dans un sens plus large, le terme est utilisé comme synonyme d'atout.



PADD Axe 1 - PLUI Convergence-Garonne



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/haltes ferroviaires
- La Garonne
- Echangeur A 62
- Voies structurantes

Diversifier et renforcer l'économie touristique

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

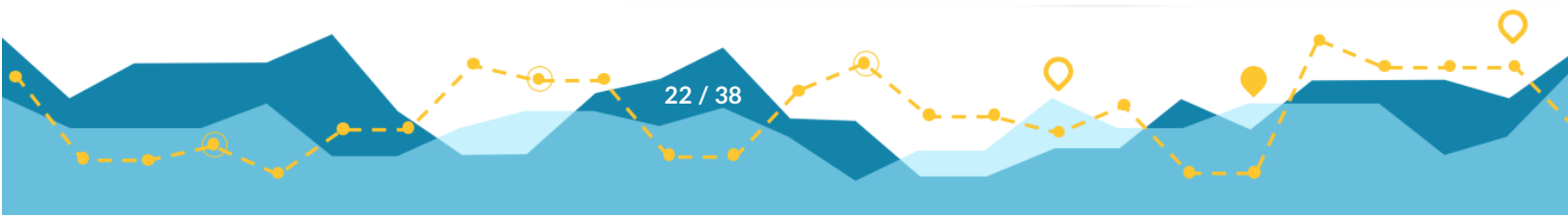
Tendre vers un équilibre entre activités économiques et cadre de vie

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

planod

0 2 4 km

Fond de carte : ESRI World Topo ©.



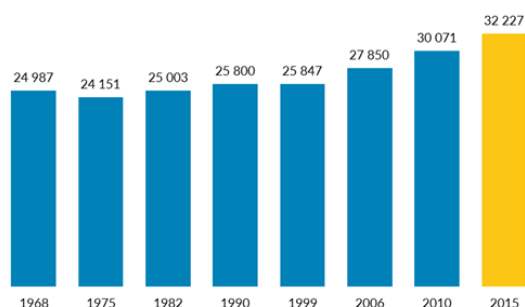
2/ Retrouver la maîtrise du développement urbain et réaffirmer l'identité rurale pour un mieux vivre ensemble



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.



Évolution de la population de la communauté de communes

La période récente est la plus "féconde" puisque la dynamique s'est élevée à +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 séniors, 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 "usages" 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 :

- Maisons individuelles en lotissements,
- Maisons individuelles implantées au milieu des parcelles,
- Extensions d'urbanisme sans accroche réelle aux villages et bourgs originels,
- Divisions parcellaires qui modifient de façon discontinue les formes urbaines héritées des 30 dernières années, etc.),
- 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 relégué.

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 centralités 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 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.

Simultanément, 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). Ces contraintes limitent les possibilités d'investissement.

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

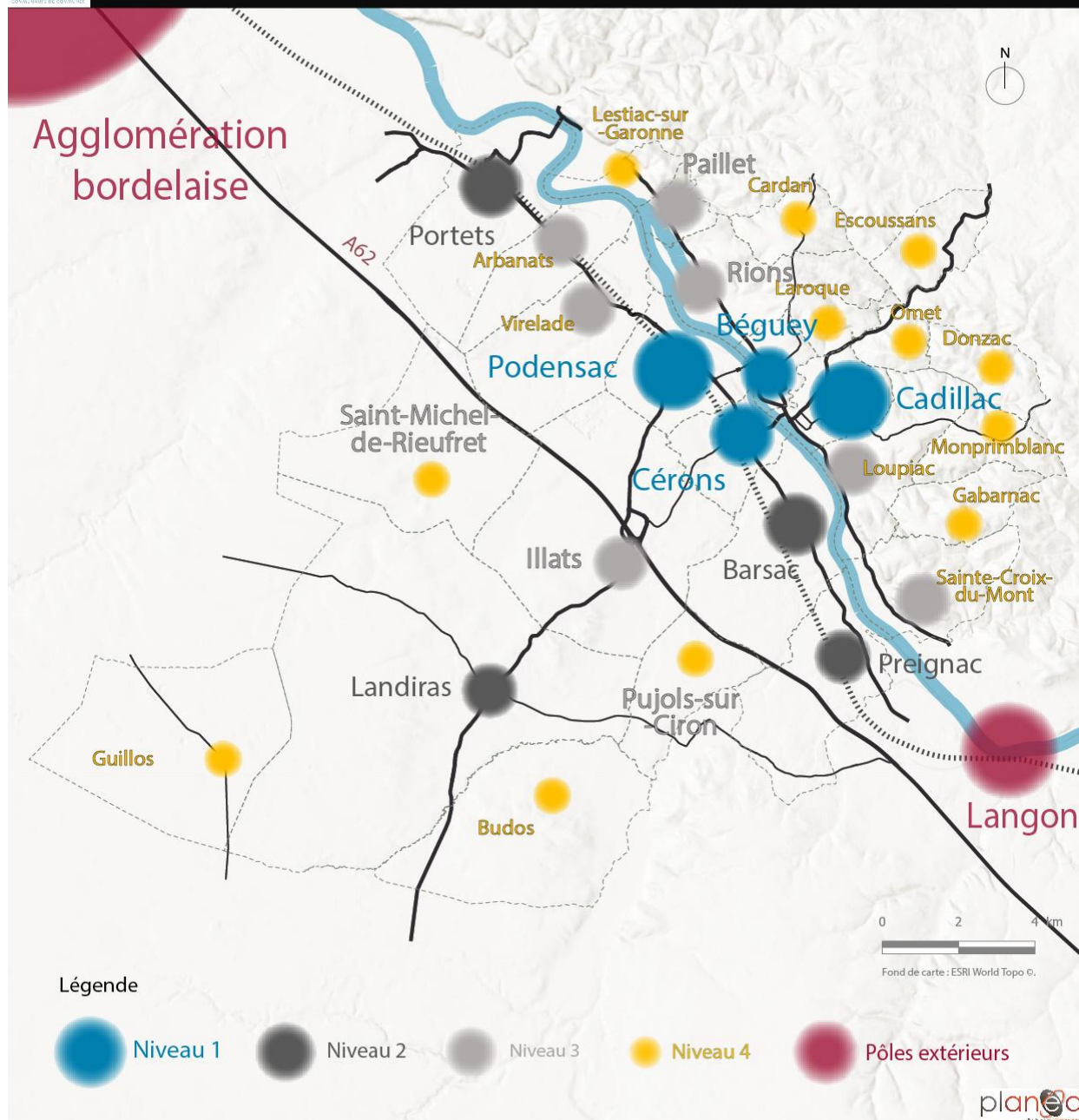
Le fonctionnement du territoire de Convergence Garonne dépend pour partie de l'organisation de ses équipements, services, commerces. Autrement dit, la vie des habitants (et des acteurs économiques) s'organise en fonction du tissu maillé et hiérarchisé (bassin d'attractivité, des équipements, services, commerces ...) bref de ce que l'on identifie sous le terme « fonctions urbaines ».

L'armature territoriale de Convergence Garonne

En cohérence notamment avec le SCoT Sud Gironde, il convient de structurer l'armature territoriale. Cette organisation des polarités territoriales 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 ou lieux d'échanges entre modes de transports, mais organise également l'espace en termes d'attractivités économiques.

Sur cette base, il est défini une armature territoriale à 4 niveaux :

- **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** : Donzac, Omet, Laroque, Escoussans, Gabarnac, Monprimblanc, Guillos, Saint-Michel-de-Rieufret, Budos, Pujols-sur-Ciron et Lestiac-sur-Garonne.



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.

Le renforcement de la polarité principale et des vocations qui y sont attachées est 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 privilégiés. C'est en ces lieux également, que le déploiement de moyens de mobilités et d'intermodalité pour faciliter l'accessibilité au territoire et la distribution des flux, devra être favorisé et particulièrement exemplaire.

Les pôles relais ont un double rôle dans l'architecture géographique urbaine. Ils viennent en support de la polarité principale car ils renforcent son positionnement dans une hiérarchisation plus large à l'échelle supra-communautaire et dans un rôle de relais nécessaire pour la dynamique globale du territoire. Ils ont 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 de l'espace rural ont un rôle essentiel dans l'accès aux services et activités pour la population rurale. Ils ont un rôle quasi similaire aux pôles relais dans l'irrigation du territoire rural et certains d'entre eux jouent également un rôle de nœud relationnel avec les territoires voisins. Ils constituent des maillons intermédiaires de soutien aux réseaux d'échange qu'ils concernent l'apport de services, comme le développement de l'activité économique. Leur organisation et leur rôle dans la dynamique rurale des TPE/PME à vocation d'accompagnement du facteur résidentiel sont importants.

Les communes rurales complètent l'armature urbaine, en matière de logements, d'activités agricoles ou d'activités présentielle.

Cette armature correspond à une répartition des fonctions équilibrées sur le territoire à pérenniser et qui reflète bien aussi son identité.

L'armature territoriale organise notamment la répartition des logements à produire sur le territoire.

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. Ainsi, le projet propose une approche plus sensible, au plus près de la vie quotidienne des habitants en lien avec la volonté de d'axer sur le développement de la proximité, de maintenir et développer la vitalité des bourgs, de prendre en compte le mitage liée aux modes de vie passés.

La maîtrise de l'urbanisation implique aussi de bien distinguer les différentes strates des secteurs bâtis au sein des communes. Par exemple, le territoire compte de nombreux hameaux, qu'il est nécessaire de maintenir une dynamique sociale en permettant les transformations des bâtiments qui n'ont plus une vocation et un usage agricole.

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

Cette armature infracommunale proposée trouvera une application pour orienter le développement urbain sur le territoire :

- **Le bourg** : l'objectif est de conforter le **développement urbain** en son sein du fait de la présence des atouts territoriaux pour le quotidien. Il s'agira d'intensifier, dynamiser et si nécessaire d'étendre l'urbanisation.
- **Le village** : l'objectif est de permettre l'**intensification** et 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.
- **Quartiers, hameaux, lieu-dit, écarts** : l'objectif est de permettre l'évolution

des habitations existantes et la transformation de bâti agricole ayant perdu sa fonction (et identifié dans le PLUi).

Niveaux	Composantes	Qualification	Orientation
Niveau 1 Polarité principale	Bourgs	<ul style="list-style-type: none"> - Centre administratif (mairie, école, église...) - Equipements structurants, services et commerces - Zones d'activités économiques 	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation.
	Villages	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques commerces et services - Occupation ancienne 	<p>Densifier et optimiser l'existence des équipements existants.</p> <p>Étendre l'urbanisation de manière limitée.</p>
	Quartiers, hameaux ou écarts	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques constructions) / bâtis isolés - Exploitations agricoles 	Permettre la densification des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.
Niveau 2 Pôles relais	Bourgs	<ul style="list-style-type: none"> - Centre administratif (mairie, école, église...) - Equipements, services et commerces - Zones d'activités économiques 	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation.
	Villages	<ul style="list-style-type: none"> - Quelques commerces et services - Occupation ancienne 	<p>Densifier et optimiser l'existence des équipements existants.</p> <p>Étendre l'urbanisation de manière limitée.</p>
	Quartiers, hameaux ou écarts	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtis (quelques constructions) / bâtis isolés - Exploitations agricoles 	Permettre l'évolution des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.

Niveau 3 Pôles de proximité	Bourgs	<ul style="list-style-type: none"> - Administratif (mairie, école, église...) - Bâti traditionnel (alignement voies principales, retrait ruelles, jardin à l'arrière de la parcelle), clôtures (murs sauternais) - R+1, mitoyenneté 	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation
	Quartiers	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'équipement ni de commerce mais vie locale active - Bâti traditionnel, nouveaux bâtis récents - Organisé autour d'un airial, château, bâti agricole 	<p>Densifier et optimiser l'existence des équipements existants.</p> <p>Étendre l'urbanisation de manière limitée.</p>
	Lieux dits ou écarts	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti / non-bâti isolé - Château, chai, etc. - Bâti agricole 	Permettre l'évolution des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.
Niveau 4 Communes rurales	Bourgs	<ul style="list-style-type: none"> - Structuration autour des axes principaux - La centralité comprend également souvent les espaces d'équipements (publics, sportifs) - Pour les toutes petites communes, pas de centralité spécifique mais dimension forte de « vie locale » 	Intensifier, restructurer, dynamiser et si nécessaire étendre l'urbanisation.
	Villages	<ul style="list-style-type: none"> - Occupation ancienne - Pôle de vie 	<p>Densifier et optimiser l'existence des équipements existants.</p> <p>Étendre l'urbanisation de manière limitée.</p>
	Lieux dits ou écarts	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti (quelques constructions) / non-bâti isolé - Grange, petit bâti - Pièce de vigne - Puits, etc. 	Permettre l'évolution des habitations existantes ainsi que la transformation de bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation initiale.

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

Le projet politique de la Communauté de Communes retient alors une perspective de population à l'horizon 15 ans.

UNE PERSPECTIVE MODEREE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI PERMET NEANMOINS DE REpondre A L'AMBITION DU SCOT

L'objectif est de poursuivre la croissance démographique du territoire dans une logique de modération. En effet, il s'agit de réguler la croissance démographique pour freiner la tendance de croissance démographique élevée. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec l'orientation du SCoT. La perspective de population pour la Communauté de Communes Convergence Garonne est évaluée à 39.500 habitants à l'horizon 2035 soit l'accueil d'un peu moins de 5 900 nouveaux habitants sur 15 ans.

Le nombre de ménages associés à la dynamique démographique mise en perspective serait ainsi de 3 573 nouveaux ménages entre 2016 et 2035 soit environ 200 nouveaux ménages par an sur les 15 années de la durée du PLUi, soit 3 000 nouveaux ménages, dont 500 environ issus du desserrement des ménages existants et 2 500 issus de la croissance nette de population.

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

La production de logements en réponse aux besoins de la population, doit se répartir en cohérence avec l'armature territoriale.

Trois principes guident cet objectif pour les 15 ans du PLUi :

- Pour les pôles principaux et les pôles relais : il s'agit d'assurer une production

de logements (neuf et remobilisation de l'existant) pour à minima maintenir le poids démographique et leur permettre d'assumer leurs charges de centralité.

- Pour les pôles de proximité : il s'agit de maintenir à minima les dynamiques pour garantir le fonctionnement de l'ensemble de l'espace rural de la communauté.
- Pour les communes rurales : il s'agit d'assurer le maintien de la dynamique de développement.

	Armature urbaine	Objectif plafond de production de logement
1	Pôle principal	35%
2	Pôle relais	28%
3	Pôle de proximité	26%
4	Commune rurale	15%

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

Dans l'ensemble, il faudra veiller à assurer une plus grande variété des typologies de logements (forme urbaine, taille du logement, logements aidés, etc.) afin de mieux répondre aux besoins :

- la production de logements accessibles en coût notamment pour les jeunes actifs et des jeunes ménages,
- la production de logement locatif notamment pour les nouveaux arrivants,
- des logements à proximité des commerces et services du quotidien notamment pour les seniors,
- une meilleure répartition dans l'espace les logements sociaux,
- Des logements pour les saisonniers à proximité des zones emplois agricoles,
- Des logements de taille variée pour répondre à l'ensemble du parcours résidentiel,

- Permettre des formes urbaines variées compatible avec le tissu existant et la qualité paysagère tout en étant moins consommatrices d'espace.

Dans le cadre du PLUi, les projets de mixité sont encouragés sur le territoire c'est notamment le cas du projet d'habitat intergénérationnel sur la commune Laroque ou encore le « quartier campagnard » à Donzac en lien avec la commune d'Omet. Pour être réussi, ce type de projet doit se localiser à proximité des centres afin de répondre aux besoins des futurs habitants.

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 la vocation habitat

Pour répondre à l'ambition d'un territoire des proximités, la production de nouveaux logements devra se faire de manière importante au sein même du tissu urbain existant. Il s'agira notamment d'occuper les parcelles libres qui présentent les conditions les plus favorable (la densification) ainsi que de la mutation urbaine (par exemple à Arbanats - mutation d'une friche, ou encore sur la commune de Cadillac -quartier de l'abattoir).

Les dents creuses localisées dans les centralités ou dans leur espace de proximité seront urbanisées en priorité. Ces espaces de proximité (correspond 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 aménités du quotidien. Les ambitions et exigences en termes de densité seront adaptées au niveau d'armature urbaine du territoire et au contexte urbain et paysager environnant.

Dans cette logique d'urbanisme de proximité, les éventuelles extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat seront localisées en priorité dans les espaces de proximité des communes.

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, en limitant la consommation d'espace (logements collectifs, logements individuels groupés, logements intermédiaires, etc.). La mixité des formes urbaines dans les futures opérations sera recherchée en particulier dans les polarités. Ces modèles plus compacts devront s'accompagner d'espaces collectifs ou publics permettant de répondre à des fonctions qui ne nécessitent pas d'être privées (stationnement, jeux d'enfants, parc, etc.).

En privilégiant l'exemplarité urbaine

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 exemplaires en termes de qualité urbaine seront privilégiés : programmer les équipements et aménagements garants de la qualité de vie, diversité du type de logement et de forme urbaine, qualité dans le fonctionnement urbain. Les projets favoriseront la mixité (fonctionnelle, typologique, morphologique, sociale, etc.).

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

Il s'agit de préserver les paysages typiques du territoire. Plusieurs principes sont mis en œuvre notamment :

- Les cônes de vues emblématiques depuis les coteaux seront maintenus ;
- Les silhouettes urbaines sur les secteurs de coteaux seront conservées ;

- Les espaces boisés les plus importants seront protégés en tant qu'élément de paysage identitaire ;
- La Garonne et ses abords immédiats, les zones humides seront protégées en tant qu'élément de grand paysager ;
- Les éléments paysagers marqueurs seront protégés (par exemple les arbres remarquables, les cônes de vue, les haies structurantes, etc.) ;
- Préserver le paysage depuis les grands axes structurants du territoire pour mettre en avant les vues sur la Garonne notamment depuis les D1113 et D10 et les grands axes nord-sud à savoir D13 et D11, etc.

Sur le territoire de Convergence Garonne, le paysage est une véritable composante du projet territorial. 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. Fabriquer les lisières pourra aider à ne plus tourner le dos aux espaces agricoles et naturels, en se dotant de limites bâties de qualité ce qui contribuera aussi à concilier les usages. Concernant la qualité paysagère, les principes suivants seront appliqués :

- La mise en œuvre des bandes plantées ou aménagées, intégrant la nature et assurant une interface ;
- 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, etc.

Le territoire compte un patrimoine bâti riche et divers. Seront préservés et valorisés les éléments ponctuels culturels et historiques tels que les murets traditionnels, aïrial, fontaines,

halles, etc. en complément de la préservation du patrimoine qui participe aussi à la qualité des ambiances urbaines.

Les constructions traditionnelles notamment présentes dans les hameaux doivent être pérennisées notamment en permettant leur changement de destination en adaptant leur configuration si besoin dans le but d'un réinvestissement.

En s'inspirant des modèles urbains et architecturaux 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 pour respecter les gabarits des tissus urbains traditionnels environnant. Le principe de l'aïrial pourrait être renouvelé dans les opérations d'ensemble comme lieu de rencontre pour la vie locale.

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). Les équipements de production d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque) et de récupération ne devront pas altérer la qualité des paysages et l'architecture traditionnelle.

De manière complémentaire, il pourra également être mis en œuvre des politiques complémentaires en matière d'incitation à la restauration rénovation de l'habitat (opération façade, OPAH, etc.).

Objectif 11- La qualité du cadre de vie au cœur de l'aménagement du territoire

En offrant des centralités animées et accessibles, en complétant l'offre d'équipements

Les centralités 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, c'est ce sur

quoi la collectivité s'engage. Il se doit d'inventer de nouveaux modèles répondants aux évolutions de la société, à ses modes de consommer, de se déplacer et de communiquer sur la qualité des centralités : accessibilité pour tous, déplacements doux, qualité des espaces publics, offre en stationnements, etc.

Pour maintenir et conforter le cadre de vie attractif, le renforcement de l'offre en équipement sera recherché. Il s'agit notamment de :

- Développer les équipements et les activités à caractère culturel et sportif en s'appuyant notamment sur le patrimoine bâti existant et améliorer la répartition de l'offre en équipements de loisirs et culturel sur l'ensemble du territoire. C'est le cas par exemple des réflexions en cours concernant un projet de piscine intercommunale, la réhabilitation du Château de l'Épinay à Cérons, la création d'un équipement sportif à Escoussans ;
- Anticiper les besoins en matière d'équipements ;
- Conforter les équipements médicaux ou paramédicaux, et permettre leur développement notamment par la création de places supplémentaires en EPHAD ; c'est le cas notamment sur la commune de Béguey ou de Preignac.

En mettant en œuvre des conditions d'implantation cohérentes

Les besoins de l'urbanisation sera conciliée avec la préservation des composantes environnementales, naturelles, agricoles et paysagères du territoire.

Il s'agit de maîtriser l'urbanisation résidentielle à proximité ou dans des secteurs incompatibles tels que notamment les zones d'activités industrielles, les voies de circulation à trafic important (A62, RD111, RD1113, RD10, etc.), des secteurs soumis aux risques forts (inondation, débordement de la Garonne, mouvement de terrain, feu de forêt).

Il s'agit de bien articuler l'aménagement et le développement les Plans de prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Garonne sur les secteurs de Virelade à Le Tourne et de Rions à Toulonne. Il sera pris 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 permet 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.
- Les espaces faisant l'objet d'une protection au titre de l'environnement, seront protégés ou présentant un intérêt particulier à ce titre (TVB, ZNIEFF, Natura 2000, etc.)

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

Pour les espaces agricoles, les espaces présentant une qualité agronomique,

biologique, et économique seront également à préserver.

Dans l'ensemble, il s'agira de veiller à maîtriser l'urbanisation pour limiter au mieux l'impact sur ces espaces naturels, agricoles et forestiers.

En équilibrant disponibilité et préservation de la ressource en eau

Les principes suivants doivent être observés, en lien, avec l'alimentation en eau potable :

- S'assurer de l'adéquation entre les perspectives démographiques liées au développement urbain et la disponibilité de la ressource en eau potable. Pour cela, Il s'agit notamment de porter une attention particulière aux secteurs prélevant dans les nappes déficitaires (Eocène centre et Campano-M Centre) ou dans les zones à risque de dénoyage (Oligocène).
- Economiser l'eau en réservant l'utilisation de cette ressource à des usages « nobles » (notamment l'alimentation humaine) et en incitant à la maîtrise des consommations (micro-substitutions, équipement en matériel hydro-économes, etc.). Il sera aussi favoriser la récupération de l'eau.
- S'assurer des capacités réseaux de distribution lors de tout développement urbain et optimiser les réseaux existants ;
- Assurer la protection des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

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.

Pour les secteurs desservis par l'assainissement collectif :

- Le développement urbain se fera en adéquation avec la capacité résiduelle de la/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 des eaux pluviales

Afin de prendre en compte le risque d'inondation, le développement urbain résidentiel sera interdit sur les secteurs où l'aléa est élevé et incompatible (PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations), espaces de mobilité des cours d'eau, zones d'expansion des crues, étude hydraulique...).

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

D'autres principes seront mis en place :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en place des mesures de gestion des eaux pluviales qui n'accroissent 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 imperméabilisation plus forte.

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

La lutte et d'adaptation face 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), champ d'expansion des crues pour les inondations.

Afin de prendre en compte les phénomènes météorologiques (sècheresse, gel, tempête), la maîtrise de la ressource en eau, 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.

Pour lutter contre le changement climatique, il s'agit de maîtriser les motifs de déplacement en particulier par l'usage individuel de la voiture, promouvoir les mobilités douces, les transports collectifs, de mettre le développement des énergies renouvelables et de récupération, favoriser l'urbanisme de proximité, les puits carbone (captage CO₂ notamment par les massifs boisés).

Il s'agit également de s'adapter aux effets du changement climatique notamment en luttant contre les îlots de chaleur urbain (végétalisation dans opérations urbaines, la préservation des écosystèmes (milieux naturels aquatique, humides, forestier, bocagers, etc.), de promouvoir une conception bioclimatique (ensoleillement, protection de vents, etc.).

Il s'agit aussi d'engager une démarche envers les réseaux d'énergie. Le développement de réseau de chaleur par exemple sera encouragé dans les opérations d'ensemble avec une densité urbaine suffisante et les bourgs comme levier de lutte contre le changement climatique et une démarche vers l'autonomie énergétique.

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 les 10 dernières années, le territoire a consommé 158 ha d'espaces naturels et agricoles. 80% de cette consommation correspond à la construction d'habitations.

Il s'agit d'optimiser les tissus bâtis existants et densifier les secteurs stratégiques pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles.

Les objectifs fixés visent à lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en réduisant de 50% la consommation par rapport aux espaces consommés sur les dix dernières années.

La consommation foncière nette maximale ne pourra pas dépasser 120 ha sur la durée du PLUi.

En remobilisant les logements vacants

Il s'agit d'assurer le réinvestissement de logements vacants permettant 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 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.

Le PLUi prévoit la mobilisation d'environ 250 logements vacants à horizon 15 ans.

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

En renforçant les modes doux ou actifs

Le développement des modes actifs sera réalisé sur le territoire notamment des connexions des réseaux de déplacement doux :

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

Il s'agira de programmer des linéaires cyclables structurants entre les principaux sites d'attractivité et à destination des déplacements quotidiens. 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 (Cérons, Barsac).

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 ferroviaires 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 d'intérêt collectif (scolaire, sportifs, etc.) par des liaisons internes aux communes depuis les centralités, et des connexions intercommunales à terme. C'est par exemple le cas pour Cadillac, Béguey, Podensac et Pujols-Sur-Ciron.

Les nouveaux quartiers 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 projet prévoit une interconnexion des divers espaces habités et les moyens nécessaires pour mettre en œuvre ce maillage qui pourront être :

- Recalibrage des voiries,
- Aménagement 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 (Virelade par exemple, ou encore Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Portets)

En adaptant l'offre en stationnement`

Il s'agit de répondre de manière raisonnée à la problématique du stationnement (voitures et cycles) par les orientations suivantes :

- Créer ou compléter l'offre en stationnement collectif à proximité des équipements publics et des équipements multimodaux (par exemple l'extension du parking de la gare à Cérons ou Arbanats ;
- Permettre l'aménagement de zones de stationnement collectif 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 collectif liée aux centralités ;
- Améliorer le maillage d'aire de covoiturage ;
- Mutualiser au mieux 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 établissements et activités accueillant du public (commerces, etc.).

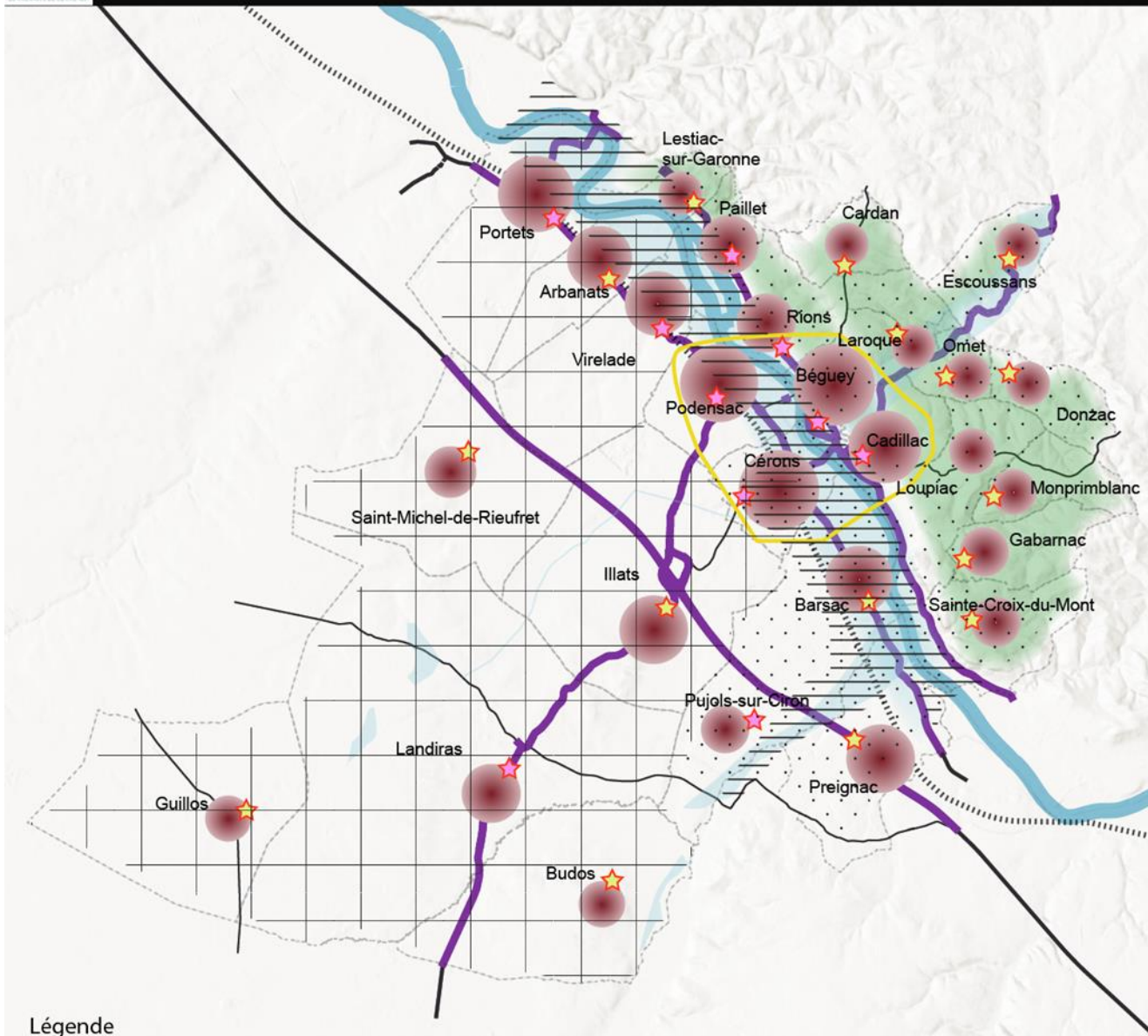
Les impacts du stationnement sur l'environnement pourront être réduites : optimisation des emprises, revêtement perméables, gestion intégrée des eaux pluviales, intégration paysagère et développement des énergies renouvelables par exemple (panneaux photovoltaïques sur parking).

En renforçant les transports en commun

Il s'agit 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,
- Promouvoir les aménagements favorables au transport à la demande, ou navettes entre les communes,
- La création d'une offre de plateforme de covoiturage (le long de la RD111, à proximité de l'échangeur autoroutier, etc.),

En complément, l'amélioration de la fréquence des TER et trains inter cités (vers paris en particulier).




Légende




Renforcer l'organisation du territoire avec l'armature urbaine

-  Renforcement de la polarité principale
-  Les polarités relais et de proximité : diffuseur du développement






Affirmer une stratégie urbaine tournée vers l'urbanisme de proximité

-  Favoriser l'intensité urbaine dans les espaces déjà urbanisés et à proximité des centralités (du bourg notamment)

Mettre en oeuvre des conditions d'implantation cohérentes avec l'environnement

-  Prendre en compte le risque inondation
-  Prendre en compte le risque mouvement de terrain
-  Prendre en compte le risque feu de forêt

Remettre au coeur du projet l'identité du territoire

-  Préserver/mettre en scène les vues du paysage du quotidien depuis les axes structurants
-  Protéger le paysage de la Garonne et les éléments de la trame bleue dont les zones humides
-  Maintenir les vues depuis les coteaux
-  Préserver les entrées de ville traditionnelles
-  Améliorer les entrées de ville périurbaines