

COMMUNAUTE DE COMMUNES du Réolais en Sud Gironde

Envoyé en préfecture le 04/01/2019

Reçu en préfecture le 04/01/2019

Affiché le

SLOW

ID : 033-200044394-20181220-DEL2018151-DE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version suite au débat complémentaire du 20 décembre 2018

Envoyé en préfecture le 04/01/2019

Reçu en préfecture le 04/01/2019

Affiché le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in blue and red.

ID : 033-200044394-20181220-DEL2018151-DE

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ **5**

Le territoire de la Communauté de communes s'inscrit dans un cadre élargi _____ **6**

Un territoire au cœur d'une région agricole et forestière diversifiée _____	6
Un territoire engagé dans une démarche TEPOS _____	6
Une relation de partenariat en matière d'équipements avec les autres pôles de service _____	7
Une inscription du territoire dans le maillage régional des continuités écologiques _____	7
Une démarche d'élaboration dans le cadre d'une concertation large et novatrice _____	7

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources _____ **9**

I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau _____ **9**

I.1.1. Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau potable _____	9
I.1.2. Préserver la qualité des eaux superficielles _____	9

I.2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique _____ **11**

I.2.1. Préserver les continuités écologiques et durablement les réservoirs majeurs de biodiversité _____	11
I.2.2. Assurer la pérennité des zones humides et du réseau hydrographique secondaire _____	11

I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'oeuvre _____ **13**

I.3.1. Intégrer le risque inondation et gestion des digues _____	13
I.3.2. Préserver du risque « feu de forêt » _____	13
I.3.3. Prendre en compte le risque retrait et gonflement d'argile, ruissellement, érosion, mouvements de terrain et phénomènes souterrains _____	13
I.3.4. Se prémunir des risques technologiques et industriels _____	13

II. Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire _____ **16**

II.1. Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie _____ **16**

II.1.1. Préserver la diversité des paysages naturels, agricoles et forestiers _____	16
II.1.2. Maintenir des coupures paysagères entre les bourgs, villages et hameaux _____	16
II.1.3. Assurer le maintien et la mise en valeur des grands points de vue _____	16
II.1.4. Préserver et revaloriser les paysages de l'eau _____	17
II.1.5. Protéger et valoriser les paysages et sites emblématiques et remarquables _____	17
II.1.6. Favoriser la découverte des paysages par le développement du réseau de circulations douces _____	18

II.2. Assurer l'intégration des ensembles bâtis et des nouvelles constructions dans les paysages _____ **18**

II.2.1. Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial _____	18
II.2.2. Prendre en compte les questions de covisibilité _____	18
II.2.3. Qualifier les entrées et traversées de bourg _____	19
II.2.4. Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis _____	19

III. Conforter l'attractivité résidentielle du territoire _____ **21**

III.1. Traduire un projet de développement volontariste _____ **21**

III.1.1. Intégrer les orientations du SCOT _____	21
III.1.2. Adapter les objectifs aux potentialités des communes _____	22

III.2. Mobiliser et valoriser le bâti existant _____ **26**

III.2.1. Maîtriser la vacance _____	26
III.2.2. Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire _____	26

III.3. Répondre à la diversité des besoins en logements _____ **27**

III.3.1. Diversifier les produits logements _____	27
III.3.2. Programmer des opérations de logements sociaux _____	27
III.3.3. Répondre aux besoins spécifiques _____	27

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie **29****IV.1. Conforter l'armature urbaine** **29**IV.1.1. Intégrer les objectifs de production de logement confortant les pôles **29**IV.1.2. Respecter les espaces agricoles **29****IV.2. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** **29**IV.2.1. Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation **29**IV.2.2. Diminuer la surface des parcelles **30**IV.2.3. Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole **30****IV.3. Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation** **30**IV.3.1. Etablir des priorités au regard de critères de choix **30**IV.3.2. Adapter les réponses aux situations et configurations bâties **31**IV.3.3. Favoriser une bonne organisation des développements futurs **31****IV.4. Viser la performance énergétique et environnementale du bâti** **31****V. Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire** **33****V.1. Conforter les activités traditionnelles garantes de la qualité de vie du territoire (agriculture et forêt)** **33**V.1.1. Maintenir les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée **33**V.1.2. Préserver le massif forestier, pour soutenir le développement de la filière bois (bois énergie, bois construction...) dans le mix énergétique **34**V.1.3. Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel répertorié et des capacités des réseaux **34****V.2. Encadrer et répondre aux besoins des exploitations des sols et sous-sols (gravières et carrières)** **35****V.3. Organiser le maintien de l'accueil d'activités** **35**V.3.1. Privilégier le développement des activités commerciales de proximité **35**V.3.2. Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire **36**V.3.3. Favoriser l'accueil économique et le « travailler autrement » par une meilleure couverture numérique et l'accès au territoire **36****V.4. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs** **38**V.4.1. Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (sites patrimoniaux et environnementaux...) **38**V.4.2. Conforter le développement d'une offre de loisirs : **38**V.4.3. Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et de loisirs et d'hébergements touristiques **39****VI. Développer une politique des transports et des déplacements durables** **41****VI.1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture** **41**VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité **41**VI.1.2. Développer la part modale des déplacements doux **41****VI.2. Proposer des points d'amélioration en terme de circulation et de sécurité des déplacements** **42**

INTRODUCTION

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* du PLUi :

« 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 ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...] ».

Le territoire de la Communauté de communes s'inscrit dans un cadre élargi

Le territoire de la Communauté de communes est bien relié aux bassins de vie proches du Sud Gironde ou plus largement aux polarités extérieures : l'agglomération bordelaise (vers l'Ouest) ou, vers l'Est, celles du Lot-et-Garonne et Midi-Pyrénées (Marmande, Agen, Toulouse), via les axes de liaison constitués par l'A.62 et la RN.1113, et l'axe ferroviaire Bordeaux-Agen (desserte des communes de la vallée de la Garonne, dont La Réole).

Cette situation peut être perçue comme un handicap (carrefour de passage) mais aussi comme un avantage.

Les élus de la communauté ont ainsi l'ambition, dans le cadre du PLUi, de s'appuyer sur les synergies du territoire pour maintenir une dynamique résidentielle et économique en lien avec un tissu de proximité vivant, au travers d'activités, équipements et services pérennes, et de solidarités locales.

Pour maintenir cette attractivité dans les dix à quinze prochaines années, le projet de territoire, au travers du PLUi, veillera à :

- Garantir des conditions satisfaisantes pour assurer la pérennité des activités existantes et l'accueil de nouvelles initiatives et entreprises ;
- Maintenir une qualité de vie attractive dans un cadre patrimonial préservé, avec des équipements et services adaptés à la population.

Le projet de territoire s'inscrira en cohérence et en compatibilité avec le projet de SCOT engagé avec les 4 autres communautés de communes du Sud Gironde.

Un territoire au cœur d'une région agricole et forestière diversifiée

L'activité agricole mérite une attention particulière en tant qu'activité traditionnelle du territoire, génératrice d'emplois et aux ressources

disponibles. L'exploitation forestière constitue également un potentiel pour l'avenir.

L'économie agricole s'appuie en premier lieu sur la réputation du vignoble, mais également sur l'association polyculture et élevage qui reste l'une des orientations agricoles dominantes sur le territoire ; à laquelle il convient d'associer une production maraichère et arboricole diversifiée.

Cette dernière pourra bénéficier à l'avenir des productions en développement dans le cadre de « circuits courts » pour l'alimentation des agglomérations proches. C'est également le cas des productions d'élevage qui peuvent trouver dans les débouchés locaux une valorisation nouvelle de leur production.

Ces formes nouvelles de valorisation des productions trouveront également des débouchés dans le cadre de l'agro tourisme.

L'exploitation forestière constitue une économie nouvelle « en devenir ». Parallèlement, à la mise en place du Plan de Développement de massif et une politique offensive pour le développement et la structuration locale de la filière bois-énergie (principalement portée par le SIPHEM et les Collectivités), le territoire et ses élus affirment leur volonté de voir la filière bois compter dans le développement local.

Un territoire engagé dans une démarche TEPOS

La communauté de communes est engagée, via le Syndicat Interterritorial du Pays du Haut Entre-deux-Mers (SIPHEM), depuis 2012, dans une démarche « Territoire à Energie Positive » (TEPOS), afin de promouvoir des actions locales exemplaires en faveur de la transition énergétique et écologique.

Dans ce cadre, elle vise divers domaines d'actions, en particulier dans le champ de l'habitat et de l'énergie.

Ces actions sont le prolongement d'initiatives engagées de longue date pour réduire les besoins d'énergie du territoire, par la sobriété et l'efficacité énergétiques, et à les couvrir par les énergies renouvelables locales : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, programme et lutte contre la précarité énergétique, filière Bois énergie, ...

La communauté de communes est en outre partie prenante de la démarche engagée fin 2018 dans le cadre du Syndicat Mixte Sud-Gironde pour l'élaboration d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territoire).

Le PADD du PLUI s'inscrit dans la démarche TEPOS du territoire au travers de plusieurs orientations : la préservation des ressources ; un développement urbain basé sur une moindre diffusion et une moindre consommation des espaces agricoles et naturels ; une politique des déplacements « durable » et de développement des énergies renouvelables.

Une relation de partenariat en matière d'équipements avec les autres pôles de service

Outre l'offre disponible sur le territoire (en particulier à la Réole), la communauté s'inscrit, en ce qui concerne les grands équipements structurants, en partenariat avec les autres pôles de services structurants du Sud Gironde (Langon, Podensac et Bazas) et de Marmande et, surtout, de l'agglomération bordelaise.

C'est naturellement le cas pour les grands équipements de santé (la communauté est intégrée au territoire de santé Bordeaux-Libourne) tels que les grands centres hospitaliers.

C'est également le cas pour des équipements structurants culturels et sportifs (grandes salles de spectacles, cinémas, stade nautique, ...), même si la communauté est dotée d'équipements de qualité (école de musique, médiathèques, cinémas, complexes sportifs, piscines, halte nautique...).

Le territoire dispose par ailleurs d'un tissu d'équipements (salle des fêtes, salles de réunions, bibliothèques, terrains de sports) de dimensions communales et de proximité, en synergie avec une dynamique associative réelle sur les communes.

Les besoins en équipements seront pris en compte dans le cadre du PLUI avec une attention portée à la mutualisation d'équipements spécifiques pouvant revêtir un caractère d'intérêt communautaire.

En matière de développement numérique, la communauté de communes s'inscrit dans le schéma territorial d'Aménagement Numérique de la Région Nouvelle-Aquitaine et des projets portés (à l'horizon du PLUI) par Gironde Numérique.

Une inscription du territoire dans le maillage régional des continuités écologiques

Le territoire s'inscrit dans la préservation des composantes du réseau écologique régional.

Il est caractérisé par la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité, comme la vallée de la Garonne et ses affluents (le Dropt, la Bassane, la Beuve et le Lisos) considérés comme des réservoirs majeurs pour le SCOT du Sud Gironde. Il convient d'ajouter des réservoirs de biodiversité complémentaires tels que les boisements de feuillus et mixtes du sud du territoire, les milieux agricoles de la plaine de la Garonne et les derniers coteaux calcicoles de la rive droite (entre Lamothe-Landerron et Gironde sur Dropt).

Ces milieux s'inscrivent dans un espace géographique beaucoup plus large : vallée de la Garonne dans un ensemble hydrographique Est-Ouest ; vallée du Dropt et ensemble de boisements de feuillus sur l'Entre-Deux Mers sur la partie nord ; et ensemble forestier sur la partie sud en lien avec le massif des Landes de Gascogne.

Dans le cadre du PLUI, la préservation des ensembles et continuités écologiques sera assurée.

Une démarche d'élaboration dans le cadre d'une concertation large et novatrice

La communauté de communes a développé des échanges et initiatives en amont au lancement effectif de l'élaboration du PLUI au travers d'une démarche de concertation tournée vers les habitants.

Le dispositif innovant retenu (démarche SPIRAL) basé sur l'idée de considérer le bien-être de la population sur le territoire comme clé d'entrée des réflexions et les ateliers participatifs qui ont suivi -

mobilisant élus, citoyens, lycéens, associations, etc.- se sont avérés originaux pour ce type de démarche.

Le dispositif a montré que les attentes des participants, complémentaires et en cohérence, pouvaient constituer la base d'un projet de territoire partagé, basé sur la préservation des éléments relatifs au cadre de vie et à la qualité de vie du territoire.

Il est ainsi clairement ressorti de ces échanges, comme une des conditions du bien-être des habitants, la notion de qualité du cadre de vie s'appuyant sur les atouts du territoire : un patrimoine remarquable, une dynamique culturelle certaine, des paysages variés et de qualité.

DOCUMENT DE TRAVAIL

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

Les espaces naturels ancrés notamment sur l'important réseau hydrographique du territoire (443 km de linéaires de cours d'eau présents), ainsi que les espaces agricoles et forestiers (importants sur la Communauté de Communes Réolais en Sud Gironde) forment une charpente structurante indispensable au développement du territoire. Ils assurent de multiples fonctions :

- Une fonction économique au travers des activités agricoles, sylvicoles et touristiques ;
- Une fonction écologique en accueillant une faune et une flore riches et diversifiées ;
- Une fonction environnementale en assurant l'alimentation en eau potable, en constituant un puits carbone et participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'érosion des terres, en permettant l'expansion des crues ;
- Et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

I.1.1. Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau potable

Le territoire bénéficie d'une ressource en eau potable de grande qualité en raison de nappes souterraines profondes très productives permettant une alimentation sécurisée en eau potable des habitants du territoire sur le plan quantitatif et qualitatif. Certains captages bénéficient d'un périmètre de protection.

Les aquifères captés en alluvions sont sensibles à la pollution de surface. D'une manière générale, les captages actuels en nappes souterraines profondes constituent une ressource à ménager en solidarité départementale et en rapport aux besoins actuels de

Bordeaux Métropole pour que le territoire puisse en bénéficier durablement.

La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les axes suivants :

- Projeter un développement urbain compatible avec la ressource en eau potable ;
- Minimiser les extensions des réseaux (développements urbains excentrés) ;
- Prendre en compte les périmètres de protection de captages ;
- Organiser une maîtrise de la consommation en eau.

I.1.2. Préserver la qualité des eaux superficielles

La gestion de la ressource en eau passe aussi par la maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement. Cette optimisation et cette rationalisation des moyens passent dans un premier temps par une réflexion globale à l'échelon de la communauté de communes sur les conditions d'assainissement du territoire et la capacité des sols à l'assainissement individuel sur les secteurs pouvant potentiellement être urbanisés.

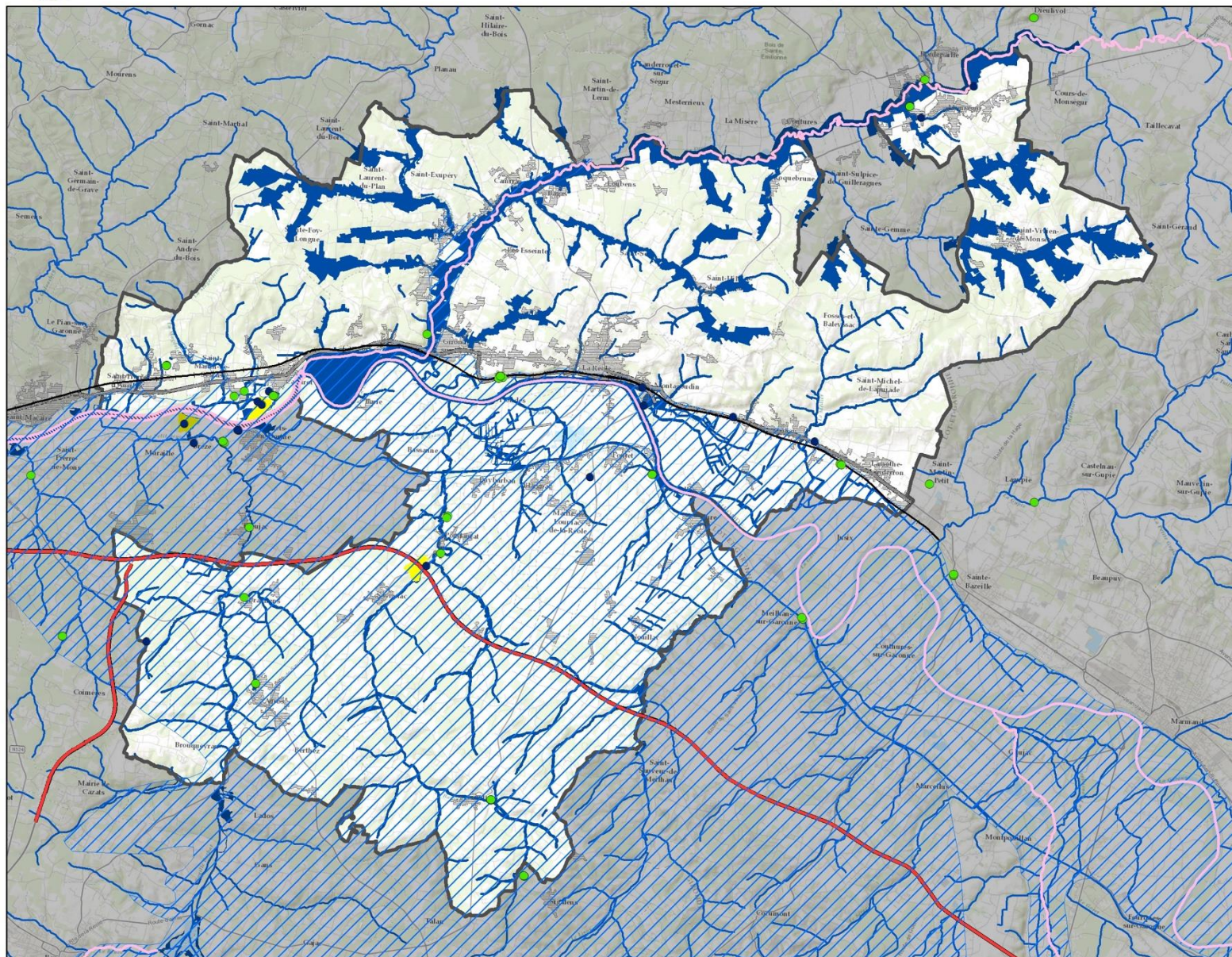
La conservation, voire la reconquête, de l'excellence de la qualité de l'eau superficielle et des milieux aquatiques nécessite :

Dans les vallées de la Garonne, du Dropt, de la Bassanne, du Beuve et du Lisos :

- D'optimiser les conditions de recueil et de traitement des effluents urbains et des activités économiques ;
- D'engager les démarches de gestion des eaux de ruissellement en milieu urbain.

Sur le reste du territoire

- De poursuivre l'amélioration des conditions d'un assainissement autonome adapté aux capacités du territoire (secteur, capacité des sols).



Préserver les ressources en eau

- Point de captage
- Périmètre de protection rapprochée et immédiate
- ▨ Zone de protection des eaux souterraines

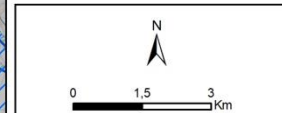
Protéger les zones humides

Assurer la pérennité des zones humides, les secteurs inondables, préserver la qualité des eaux superficielles et le réseau hydrographique

Optimiser les conditions de recueil et traitement des eaux usées domestiques et industrielles

- Système de traitement des eaux usées
- ▨ Secteurs ou cours d'eau impactés par les rejets

- ▭ Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde
- ▨ Noyau urbain (> 5ha)
- Voie ferrée
- Autoroute
- D113



Ecosphère, Cabinet Noël Urbaniste,
Communauté de communes
du Réolais en Sud Gironde, 2018
Source : Fond Scan25 IGN© / ArcgisOnline ESR©

I.2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique

I.2.1. Préserver les continuités écologiques et durablement les réservoirs majeurs de biodiversité

La Garonne et ses berges ainsi que les vallées du Dropt, du Beuve, de la Bassanne et du Lisos ont été reconnus à l'échelon européen (Natura 2000), pour la qualité patrimoniale de leurs habitats, habitats d'espèces et espèces. Ces cours d'eau reçoivent *in fine* l'ensemble des eaux transitant par le territoire de la communauté de communes.

Le territoire de la Communauté accueille aussi plusieurs espèces ou groupe d'espèces animales rares et donc protégées, dont les stations ont été inventoriées dans le réseau des ZNIEFF de type 1 et protégés par des Arrêtés de Protection de Biotope.

Dans le cadre du PLUI seront prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

Dans les vallées de la Garonne, du Dropt, de la Bassanne, du Beuve et du Lisos :

- Préserver durablement les réservoirs de biodiversité majeurs et notamment les abords des cours d'eau et leurs ripisylves ;
- Veiller à une gestion qualitative des interfaces entre réservoir et urbanisation future

Sur le reste du territoire :

- Eviter la fragmentation des réservoirs biologiques complémentaires et des corridors écologiques (y compris aquatiques) afin d'assurer le bon fonctionnement écologique de la Trame Verte et Bleue ;
- Favoriser le maintien durable de la nature ordinaire dans les secteurs ruraux ;
- Gérer les interfaces entre les espaces urbains/naturels – semi-naturels.

Cette prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité se fera entre autres par le biais de classement de protection au PLUI ou de prescriptions réglementaires.

I.2.2. Assurer la pérennité des zones humides et du réseau hydrographique secondaire

Malgré les efforts engagés, la surface et la fonctionnalité des zones humides continuent à diminuer à l'échelon national et régional. Sur le territoire de la Communauté de Communes, les zones humides présentes sont en relation fonctionnelle directe avec le chevelu hydrographique qui parcourt le territoire.

Le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique (préservation des berges).

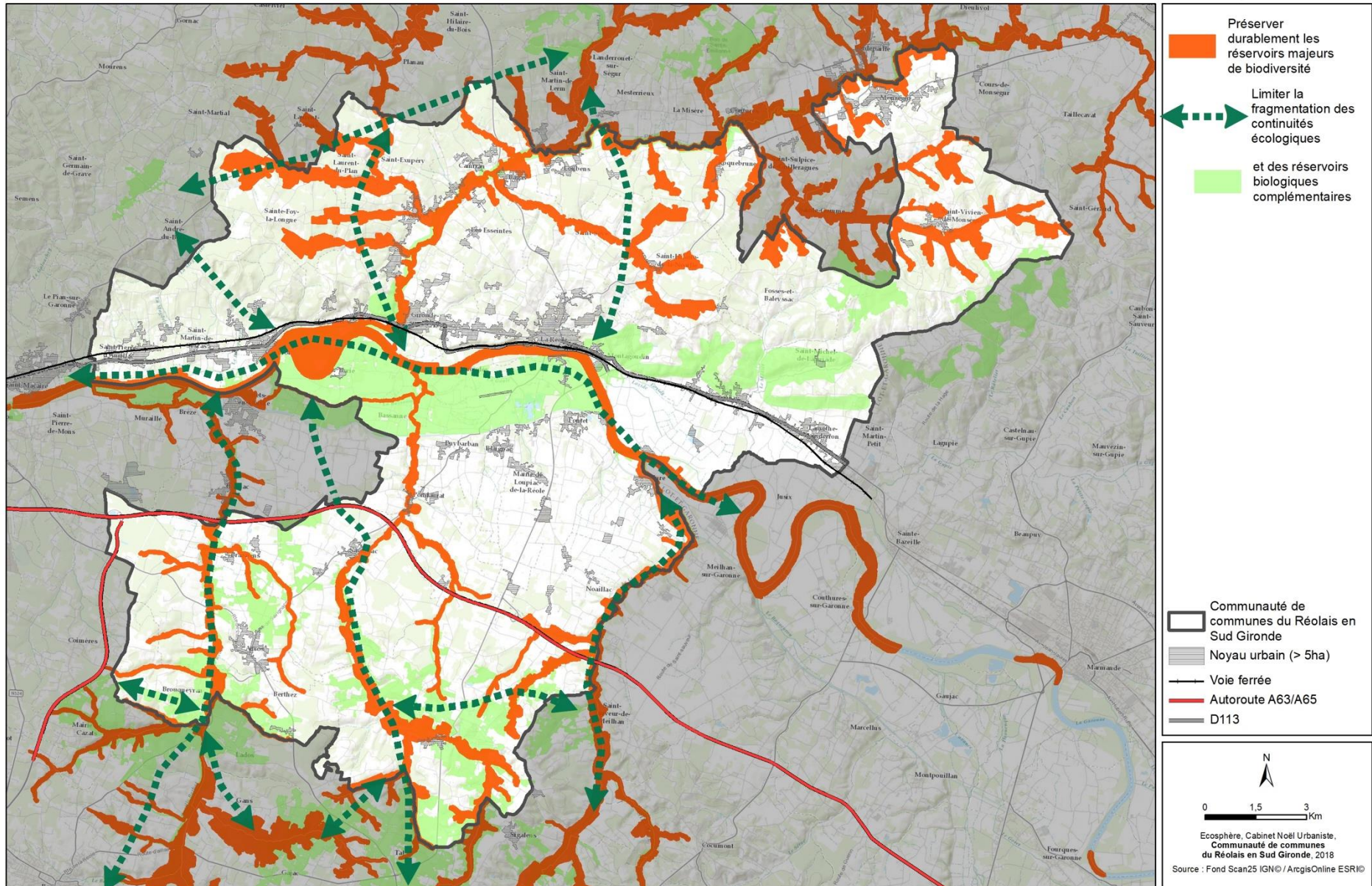
Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.



Orientations du PADD : Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt é

Conception et rédaction du PLUi - Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde

Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde



I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'oeuvre

Outre le respect des prescriptions des PPRI inondations, le territoire doit plus généralement prendre en compte la question des risques dans les aménagements qu'il autorise ou programme.

I.3.1. Intégrer le risque inondation et gestion des digues

Le territoire est inclus dans le périmètre de 3 PPRI (PPRI du Dropt, PPRI Garonne Hure-Bourdelles et La Réole-Saint-Pierre d'Aurillac).

Les PPRI actuels couvrent une grande part de la plaine de la Garonne et du Dropt ; la crue centennale s'étend sur l'ensemble des basses terrasses de la plaine alluviale.

Une partie importante du territoire compris dans l'enveloppe de la zone inondable est localisée en zone rouge estimée très exposée. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque y sont fortes. A noter à ce titre que les 3 communes de Barie, Floudès et Bourdelles sont entièrement localisées en zones inondables.

En dehors des secteurs PPRI, une attention sera accordée aux espaces de mobilités des cours d'eau et aux zones d'expansion de crues, ainsi qu'aux secteurs concernés par l'aléa remontées de nappes (nappe affleurante).

Sur le territoire, un dossier de labellisation avec un projet de Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de la Garonne girondine est en cours (échéance Octobre 2018), porté par le SMEAG, avec les acteurs du territoire. Le schéma devra être pris en compte dans le PLUi.

Le PLUi prendra en compte le schéma en cours du PAPI de la Garonne girondine et respectera scrupuleusement l'inconstructibilité de la zone rouge des différents PPRI.

Une attention sera accordée aux haies et talus qui jouent un rôle de protection des phénomènes de ruissellement

I.3.2. Préserver du risque « feu de forêt »

Le risque incendie de forêt, dans le cadre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, est qualifié de faible sur l'ensemble des communes de la CDC du Réolais.

Le PLUi prendra cependant en compte le risque « feu de forêt » chaque fois que l'urbanisation se développe au contact de la forêt.

I.3.3. Prendre en compte le risque retrait et gonflement d'argile, ruissellement, érosion, mouvements de terrain et phénomènes souterrains

Plusieurs zones du territoire présentent une sensibilité aux mouvements de terrain, phénomènes de ruissellement, d'érosion et risques de cavités souterraines. Ces sensibilités doivent être prises en compte par le PLUi en veillant à :

- Eviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zone de cavités souterraines) ;
Intégrer cette sensibilité pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux plus faibles (retrait-gonflement d'argile, aléa faible de mouvement de terrain) ;
- Pour les eaux pluviales, instaurer une gestion alternative au tout réseau, à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration), pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue.

I.3.4. Se prémunir des risques technologiques et industriels

Sur le territoire, le risque lié au transport en matières dangereuses concerne le transport par canalisation de gaz. Plusieurs canalisations de gaz naturel haute pression sont en effet présentes et concernent 14 communes, soit près de 35% des communes comprises dans le périmètre du PLUi.

Ces infrastructures présentent un risque d'explosion susceptible d'affecter la population plusieurs dizaines de mètres autour de son axe.

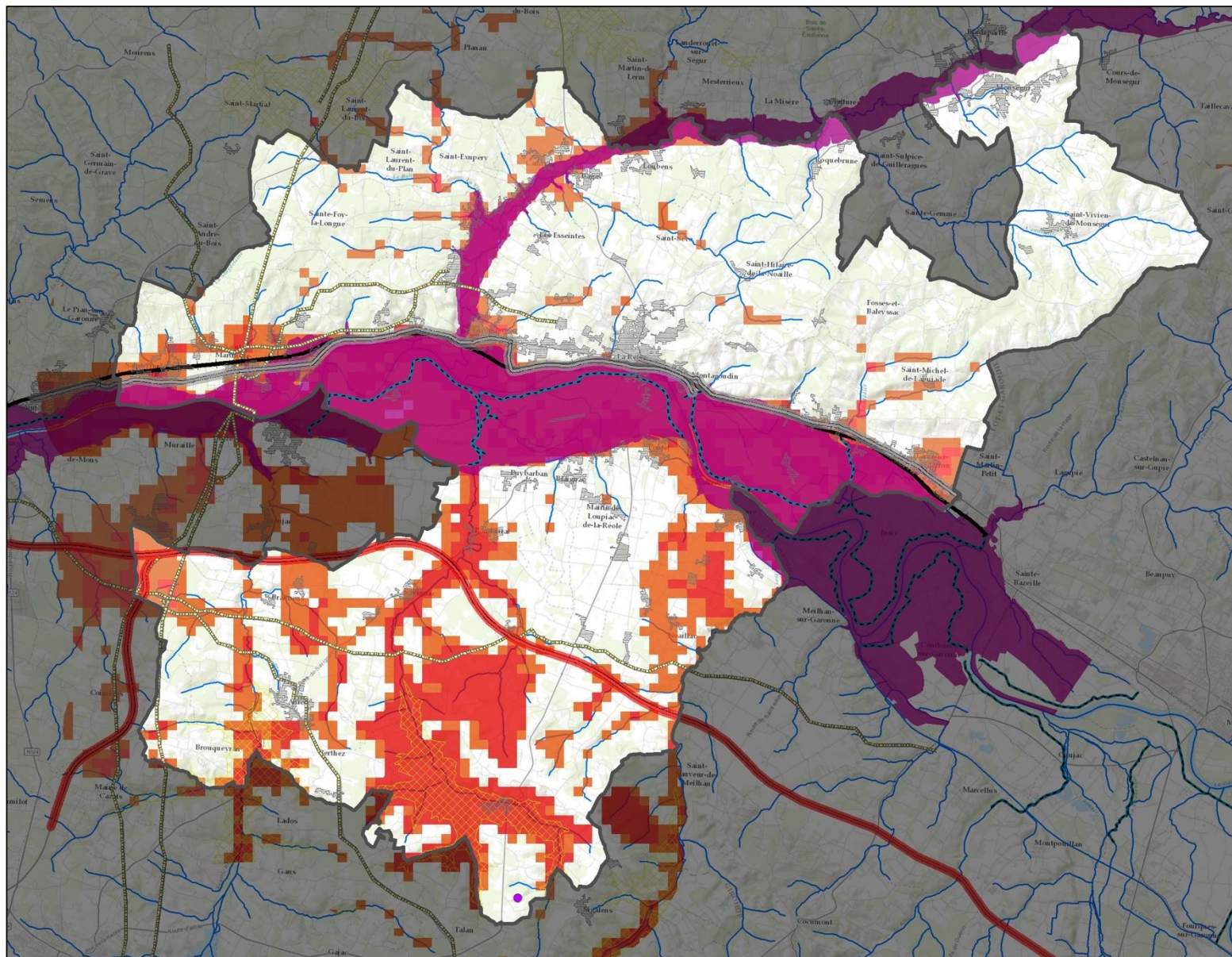
Face à ce risque, il s'agit d'encadrer le développement des logements dans les zones de danger pour ne pas accroître la population exposée.

Le PLUi intégrera également les nuisances liées au bruit aux abords des axes de l'A62 et de la RD 1113.

Les risques liés aux barrages (barrage de Grandval dans le Cantal, barrages sur le Dropt en Dordogne), situés en amont des rivières traversant le territoire, concernent plusieurs communes du PLUi déjà situées en secteur inondables.

Une douzaine d'entreprises soumises au régime de l'autorisation au titre des ICPE, réparties sur 6 communes, sont par ailleurs présentes sur le territoire de la communauté de communes (en particulier exploitation de carrières).

Une attention particulière sera portée aux conditions de développement urbain au niveau de ces secteurs et à proximité de ces installations



Prévenir les risques d'inondation

- Entretien des digues
- Zones concernées par le PPRI

Prévenir les risques liés aux infrastructures de transport

- Nuisances liées à la voie ferrée
- Conduite de gaz

Nuisances liées aux principales routes

- Autoroute A63/A65
- RD113

Prévenir les risques liés au retrait-gonflement des argiles

- Aléa fort

Prévenir les risques liés au débordement de nappes ou à l'inondation de caves

- Débordements de nappe, potentialité forte
- Débordements de nappe, potentialité moyenne
- Inondations de cave, potentialité forte
- Inondations de cave, potentialité moyenne

Prévenir les risques liés aux activités industrielles

- Seveso seuil bas

Noyau urbain (> 5ha)

Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde

N

0 1,5 3 Km

Ecosphère, Cabinet Noël Urbaniste,
Communauté de communes
du Réolais en Sud Gironde, 2018

Source : Fond Scan25 IGN® / ArcgisOnline ESRI®

II. Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire

II.1. Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires communes et partagées, même si ces valeurs sont diverses et variées du Nord au Sud de la Communauté de communes.

Les objectifs de qualité paysagère (OQP) permettent ainsi de définir un équilibre entre préservation et développement, et visent un aménagement et un développement cohérent et durable du territoire, tout en répondant à des préoccupations en termes de qualité du cadre de vie.

Ainsi, les OQP définis participent de la qualité de vie et du bien-être des populations, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien.

II.1.1. Préserver la diversité des paysages naturels, agricoles et forestiers

Le territoire présente actuellement une combinaison d'espaces naturels, agricoles et forestiers, à la base d'une grande diversité des paysages, avec une alternance régulière entre paysages ouverts et fermés, où la présence de l'arbre, sous différentes formes (isolée, linéaire ou en bosquets) participe à structurer les paysages.

Dans le cadre du PLUi, il conviendra de :

- **Maintenir la richesse et la diversité paysagère, condition de la qualité de vie pour les populations actuelles et ressource garante de l'attractivité du territoire,**
- **Préserver les structures paysagères liées à l'arbre,**

- **Préserver les interfaces bâti/agriculture tampons.**

II.1.2. Maintenir des coupures paysagères entre les bourgs, villages et hameaux

Il conviendra d'éviter le long de la RD.1113, la constitution de continuums bâtis, la perte des vues et relations au grand paysage de la vallée de la Garonne ou encore le brouillage et la banalisation du paysage.

La préoccupation concernera également plus globalement les secteurs présentant des dynamiques de développement urbain linéaire.

A cet effet dans le cadre du PLUi, il conviendra de maintenir des coupures paysagères entre les bourgs, villages et principaux hameaux :

- **Le long de l'axe RD 1113 sur les communes traversées,**
- **Dans les secteurs présentant des dynamiques de développement urbain linéaire afin de lutter contre l'urbanisation linéaire continue et le mitage et morcellement des terres agricoles et des paysages.**

Les coupures d'urbanisation seront basées sur les principaux espaces naturels et agricoles encore préservés, ainsi que sur les secteurs offrant des points de vue dégagés sur la vallée.

II.1.3. Assurer le maintien et la mise en valeur des grands points de vue

Compte tenu de la présence de reliefs de collines plus ou moins ou marqués, le territoire intercommunal présente un certain nombre de points de vue remarquables.

Ces ouvertures visuelles participent à la lecture et la découverte des paysages,

Il conviendra ainsi de préserver et mettre en valeur des cônes de vue à double titre :

- Préservation des ouvertures visuelles du risque d'altération de certains points de vue du fait du développement urbain
- Maintien de la qualité du cadre de vie pour les habitants et renforcement de l'attractivité touristique et culturelle du territoire par la valorisation de la perception des paysages (qualité paysagère d'ensemble, enrichissement de parcours touristiques, etc.).

II.1.4. Préserver et revaloriser les paysages de l'eau

Il s'agira de développer des actions permettant de préserver et revaloriser les paysages de l'eau :

- En retrouvant et renforçant les liens au fleuve et aux cours d'eau dans la plaine alluviale de la Garonne comme dans les vallées secondaires du Dropt (vallée cultivée à fond plat) et de la Bassane (vallée encaissée boisée) : entretien des ripisylves, récréation de vues et d'accès aux berges, accès aux servitudes de marchepied, requalification de certains anciens ports en bord de Garonne, aménagement d'espaces de découverte, etc...
- En valorisant le canal latéral de la Garonne, élément patrimonial majeur de gestion hydraulique, et axe privilégié de découverte des paysages de la Communauté de Communes.
- En préservant les structures paysagères liées à l'arbre dans les vallées (ripisylves, trame bocagère encore présente, arbres isolés, boisements sur digues).
- En mettant en valeur le patrimoine spécifique lié à l'eau (moulins, lavoirs, écluses, digues, constructions sur digues) et le patrimoine industriel des tuileries de la vallée du Dropt).

II.1.5. Protéger et valoriser les paysages et sites emblématiques et remarquables

Les sites emblématiques tels que sites inscrits, sites classés et Sites Patrimonial Remarquable

➤ Valoriser les sites emblématiques tels que les sites inscrits, sites classés et Sites Patrimonial Remarquable

En plus de relayer la protection induite par la présence de sites remarquables tels que sites inscrits, sites classés, ou Site Patrimonial Remarquable (La Réole), il s'agira d'envisager l'opportunité de leur valorisation, d'une part, par la poursuite du développement culturel et touristique autour de ces sites patrimoniaux et paysagers emblématiques, et, d'autre part, par la préservation d'un cadre paysager d'ensemble de qualité, favorable à leur valorisation.

Les silhouettes remarquables des villes, bourgs et villages

La préservation des silhouettes des bourgs et villages présente un enjeu paysager et patrimonial fort du fait de la difficulté à raccrocher harmonieusement des constructions neuves à des silhouettes anciennes, tant en termes de volumes, que de matériaux ou de couleurs.

Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant à cette question de préservation des silhouettes bâties remarquables, source de qualité paysagère et élément important d'image pour le territoire.

➤ Préserver les silhouettes les plus remarquables des villes, bourgs et villages

Les villes, bourgs et villages situés en point haut ou en position de promontoire (tels que La Réole, St-Michel-de-Lapujade ou St-Vivien-de-Monségur) devront être contenus dans une enveloppe compacte, de manière à préserver l'effet de silhouette existant, et à conserver la grande ouverture du paysage.

II.1.6. Favoriser la découverte des paysages par le développement du réseau de circulations douces

Les abords du Chemin de Compostelle (GR654 Ouest)

Compte tenu du fort potentiel d'attractivité touristique du GR654 Ouest / chemin de Compostelle, la préservation de la qualité des espaces et paysages traversés (communes de Monségur, Roquebrune, St-Hilaire-de-la-Noaille, La Réole, Floudès, Bassane, Pondauret, Savignac, Auros, Brouqueyran), revêt un caractère fort pour le territoire, d'autant que cet élément du réseau des Chemins de St Jacques (Voie de Vézelay) peut également constituer, pour les populations locales, un axe de découverte voire de « re-découverte » des paysages intercommunaux et de ses patrimoines.

- **Préserver les abords du Chemin de Compostelle**

Le réseau de chemins de randonnées et pistes cyclables

Le GR6 et la voie verte le long du Canal latéral à la Garonne constituent également deux axes touristiques Nord/Sud et Est/Ouest représentant deux chemins de découverte et de lecture des paysages, depuis les collines de l'Entre-deux-Mers jusqu'à la vallée de la Garonne et à ses premières terrasses alluviales.

La mise en valeur des espaces traversés par ces deux axes (sentiers et voie verte, haltes nautiques, espaces publics, haltes pique-nique, éventuels belvédères, etc.) et des paysages en co-visibilité avec ceux-ci constituent dès lors, à la fois un enjeu en termes de qualité de cadre de vie offerte aux habitants, mais aussi d'offre culturelle et touristique de façon plus globale.

- **Mettre en valeur des paysages et espaces traversés ou visibles depuis le réseau de chemins de randonnées et pistes cyclables**

II.2. Assurer l'intégration des ensembles bâtis et des nouvelles constructions dans les paysages

II.2.1. Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial

Pour s'inscrire en continuité des morphologies bâties existantes des bourgs, villages et hameaux et du contexte paysager du territoire, l'intégration paysagère des nouveaux quartiers et nouvelles constructions est un enjeu important pour l'avenir du territoire, en particulier au niveau du respect de la végétation existante, du traitement des limites bâties ou encore de l'interface entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers.

- **Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial et ses spécificités paysagères, naturelles, urbaines et agricoles**

Il s'agit notamment de structurer les interfaces entre les secteurs bâtis et les espaces naturels, agricoles et forestiers (franges urbaines), en utilisant les spécificités paysagères locales pour qualifier les projets d'aménagement et de développement urbain.

De plus, il conviendra également de maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.

Enfin, il s'agit également de ne pas considérer l'approche paysagère comme une démarche de dissimulation des zones bâties mais plutôt d'intégration de ces nouveaux quartiers.

II.2.2. Prendre en compte les questions de covisibilité

Il s'agit de prendre en compte la **covisibilité** entre les versants, collines et lignes de crêtes afin de maîtriser la construction d'un paysage commun de qualité et les impacts visuels de la présence de nouvelles constructions d'une colline à une autre.

- **Anticiper en amont, les effets potentiels de covisibilité des projets entre les versants des collines et les lignes de crête.**

II.2.3. Qualifier les entrées et traversées de bourg

Les entrées et traversées de villes, bourgs et villages constituent à la fois une vitrine pour les communes et des lieux de vie de qualité pour les habitants. L'amélioration de la qualité paysagère et la signalétique des entrées et traversées de villes et villages constituent un enjeu en termes de cadre de vie et d'attractivité touristique du territoire, en particulier pour celles présentant des aspects dégradés.

- **Qualifier les entrées et traversées de bourg, en particulier celles présentant des caractères dégradés**

La programmation de leurs réaménagements devra prendre en compte les atouts du paysage local ; la qualité paysagère devra ainsi être mise au centre de la conception et de la requalification des entrées et traversées des centres-villes et centre-bourgs (ex : partage de la voie entre les usagers, accompagnement végétal des voies).

II.2.4. Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis

Il s'agit d'affirmer la nature et le végétal comme une composante essentielle du cadre de vie et du bien-être des habitants.

- **Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis des centres anciens et des différents quartiers résidentiels, en particulier au sein des nouvelles zones de développement.**

Le développement d'un maillage d'espaces publics végétalisés sera une des conditions de la construction d'un équilibre entre les espaces habités et les espaces naturels, agricoles, forestiers environnants, tout en offrant des lieux récréatifs, générateurs de lien social.

- **Préserver le caractère rural, champêtre et authentique des centres anciens et de leurs abords**

La préservation de caractère rural passe par l'adaptation des nouveaux aménagements aux caractéristiques identitaires des centres anciens (simplicité, authenticité, matériaux adaptés, etc.), mais également par la préservation de la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants formant cette identité rurale (ex :

alignements d'arbres d'entrées de bourgs, haies taillées, trottoirs enherbés).

Envoyé en préfecture le 04/01/2019

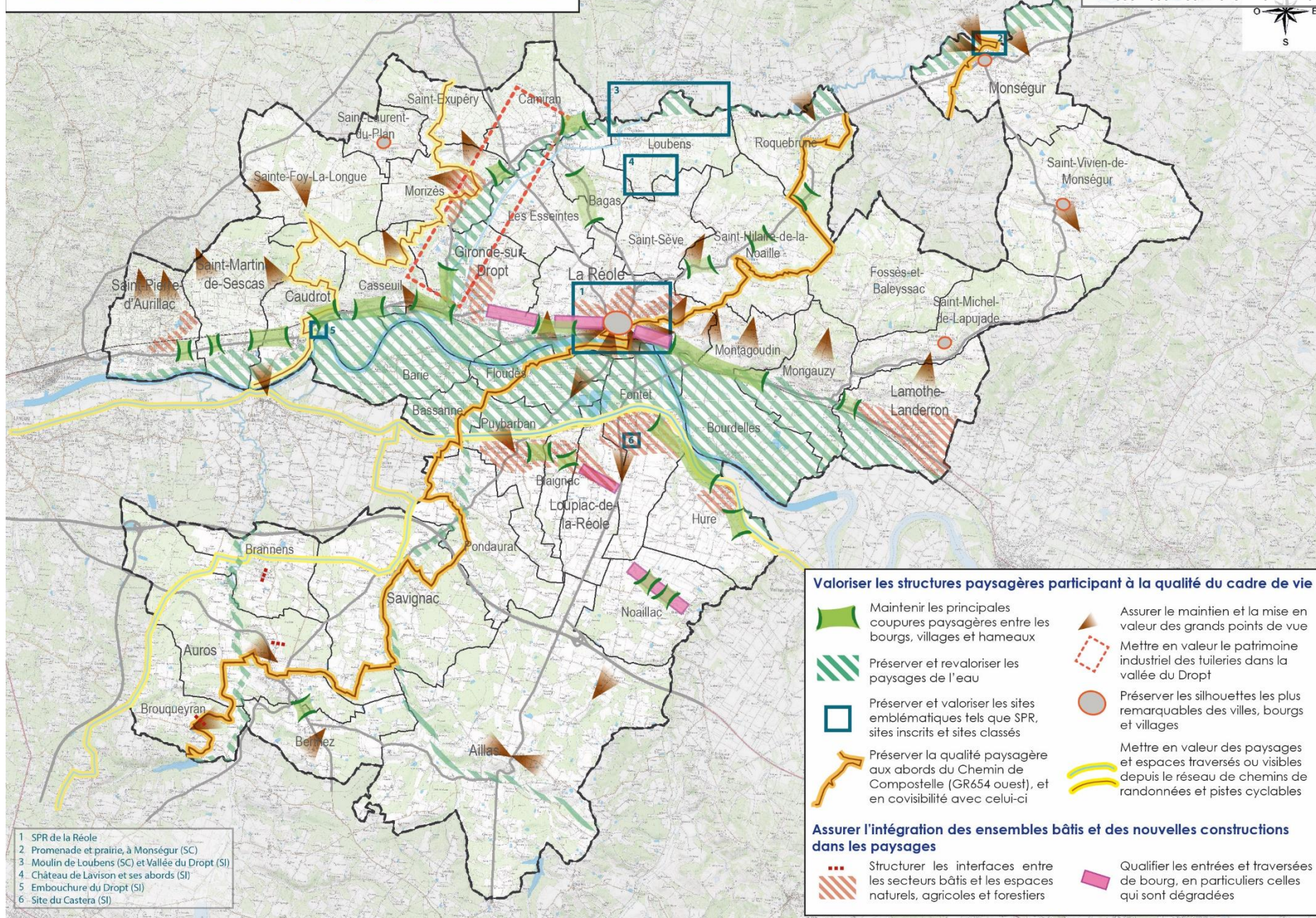
Reçu en préfecture le 04/01/2019

Affiché le

ID : 033-200044394-20181220-DEL2018151-DE



Orientations du PADD : paysage et patrimoine



- 1 SPR de la Réole
- 2 Promenade et prairie, à Monségur (SC)
- 3 Moulin de Loubens (SC) et Vallée du Dropt (SI)
- 4 Château de Lavison et ses abords (SI)
- 5 Embouchure du Dropt (SI)
- 6 Site du Castera (SI)

Valoriser les structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie

- Maintenir les principales coupures paysagères entre les bourgs, villages et hameaux
- Préserver et revaloriser les paysages de l'eau
- Préserver et valoriser les sites emblématiques tels que SPR, sites inscrits et sites classés
- Préserver la qualité paysagère aux abords du Chemin de Compostelle (GR654 ouest), et en covisibilité avec celui-ci
- Assurer le maintien et la mise en valeur des grands points de vue
- Mettre en valeur le patrimoine industriel des tuileries dans la vallée du Dropt
- Préserver les silhouettes les plus remarquables des villes, bourgs et villages
- Mettre en valeur des paysages et espaces traversés ou visibles depuis le réseau de chemins de randonnées et pistes cyclables

Assurer l'intégration des ensembles bâtis et des nouvelles constructions dans les paysages

- Structurer les interfaces entre les secteurs bâtis et les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Qualifier les entrées et traversées de bourg, en particuliers celles qui sont dégradées

III. Conforter l'attractivité résidentielle du territoire

III.1. Traduire un projet de développement volontariste

III.1.1. Intégrer les orientations du SCOT

Les orientations du SCOT correspondent à un projet de développement volontariste au regard de la dynamique du territoire observée ces dernières années. Pour le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde, il fixe les objectifs suivants :

- Un objectif de croissance démographique portant la population du territoire à **28 125 habitants en 2035**, soit une augmentation de la population de l'ordre de 17,5% en 18 ans ;
- Un objectif de **2 302 logements supplémentaires** à produire sur la période 2017 à 2035 pour atteindre la population visée, dont 40% réalisés d'ici 2023, soit 864 logements sur la première période 2017-2022 (6 ans), et 1 297 sur la seconde (12 ans). Les objectifs de développement sont ainsi phasés dans le temps.

La production annuelle moyenne attendue est de **128 logements par an**, soit un objectif sensiblement supérieur à ce qui a été observé sur la période récente : 100 logements par an en moyenne sur la période 2010-2015 et autour de 50 en 2015.

La production de logements est envisagée **en extension d'enveloppes bâties existantes (60%) et en réinvestissement¹ (40%)**.

La programmation est déclinée par type de commune pour appuyer un développement « visant à équilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir ».

¹ Dents creuses, logements vacants, processus de densification en zone urbaine dont division parcellaire.

Programmation du SCOT sur la CdC du Réolais en Sud-Gironde

Territoires	Communes	Objectif de log. supplémentaires d'ici 2035	Dont en réinvestissement (hors vacance)
Pôles	La Réole Gironde-sur-Dropt	672 (34 / an)	221 (12 / an)
Pôles relais	Auras Monségur	302 (16 / an)	107 (6 / an)
Pôles de proximité	Aillas Bagas Blaignac Casseuil Caudrot Fontet Lamothe-Landerron Loupjac de la Réole Mongauzy Savignac St-Martin de Sescas St-Pierre d'Aurillac St-Vivien de Monségur	876 (46 / an)	335 (18 / an)
Communes rurales	Barie Bassanne Barthez Bourdelles Brannens Brouqueyran Camiran Les Esseintes Floudès Fossès-et-Baleyssac Hure Morizès Noaillac Montagoudin Loubens Pondaurat Puybarban Roquebrune St-Exupéry Ste-Foy-la-longue St-Hilaire-de-la-Noaille St-Laurent du Plan St-Michel de Lapujade St-Sève	311 (16 / an)	117 (6 / an)

Vacance : Objectif complémentaire de 140 logements vacants à récupérer.

Cette programmation est néanmoins flexible et peut être ajustée dans le PLH et/ou PLUI, à condition de s'assurer du confortement de l'armature principale du territoire et dans un cadre défini :

- Entre les deux premiers niveaux de l'armature territoriale de la Communauté de communes et à hauteur de 10% maximum du potentiel programmé par typologie de communes ;
- Entre les deux autres niveaux de l'armature territoriale, soit pôles de proximité et communes rurales.

III.1.2. Adapter les objectifs aux potentialités des communes

Sans remettre en question l'armature territoriale et les orientations du SCoT, une analyse des potentialités de développement des communes a permis d'affiner et d'ajuster les objectifs.

Cette analyse prend en compte différents indicateurs :

- **Indicateurs de « dynamiques »** : nombre d'habitants de la commune ; nombre de constructions neuves par an (période 2010-2015).
- **Indicateurs relatifs à l'opportunité de développement de l'habitat. Ils prennent en compte :**
 - Le niveau d'équipements : « présence d'une école » ; d'un équipement « petite enfance-jeunesse » ; d'un équipement « santé » ; d'un assainissement collectif (notation différenciée en fonction de la capacité à accueillir de nouveaux branchements ; bonus quand l'ensemble des équipements sont présents).
 - Le critère « commerces-emploi » : présence de GMS ; commerces traditionnels (entre 1 et 10, entre 10 et 20, plus de 20) ; nombre d'emplois par commune (de 50 à 200, de 200 à 500, plus de 500).
 - Le critère transports : présence d'une gare (bonus pour la Réole) ; commune desservie par la RD.1113 ou à moins de 10 min. d'une sortie de l'autoroute).

• Indicateurs relatifs aux contraintes de

- Commune concernée par le PPRI (selon l'importance de la zone rouge inconstructible du PPRI et de sa situation par rapport aux bourgs et principaux hameaux).
- Présence d'une AOC et de la vigne (selon l'importance de la vigne plantée et de l'AOC autour des bourgs et principaux hameaux).
- Disponibilités foncières limitées (taille de la commune limitée)
- Contraintes physiques (selon un relief plus ou moins contraignant (site en ligne de crête, en butte, coteaux abrupts, ...)).
- Critère « AEP » complémentaire (fixé à 1* pour les communes situées dans le secteur de sur-consommation en eau potable du Syndicat Bassanne Dropt Garonne)

Les communes peuvent ainsi être distinguées selon leur potentiel, qui peut varier d'élevé à contraint.

La répartition de l'objectif de logements supplémentaires à produire à l'horizon défini au PLUi s'effectuera de manière différenciée entre les communes en fonction de leur classement au SCOT et des potentialités des communes, telles que définies sur la base des indicateurs retenus.

Potentialités des communes ; indicateurs de développement

COMMUNES	DYNAMIQUE			Pts		OPPORTUNITES			Nb étoiles		CONTRAINTES						COMMUNES	Pts final
	NB HABITANTS Insee 2017	Pts	CONSTRUCTIONS 2010-2015 (MOY ANNUELLE)	Pts	Pts total	EQUIPEMENTS	COMMERCES / ECO	TRANSPORTS (GARE/AUTOROUTE/RD 1113)	Nb étoiles	Pts total	PPRI	Vignes	AEP	DISPO FONCIERES LIMITEES	CONTRAINTES PHYSIQUES	Pts total		
Aillas	820	1	5	1	2	*****	***	*	9	8			*				Aillas	10
Auros	1017	2	8	2	4	*****	*****		12	8			*				Auros	12
Bagas	297		0		0	**	*		3	1		*	**			-1	Bagas	0
Barie	288		0		0							***	*			-2	Barie	-2
Bassanne	97		1		0							**	*	**		-2	Bassanne	-2
Berthez	238		3	1	1	**			2	1		*	*	**		-1	Berthez	1
Blaignac	293		2		0			*	1			*	*	**		-2	Blaignac	-2
Bourdelles	111		0		0							***				-2	Bourdelles	-2
Brannens	224		1		0	**			2	1			*	**		-1	Brannens	0
Brouqueyran	214		1		0	****			4	2			*	**		-1	Brouqueyran	1
Camiran	432		1		0	**	*		3	1		*	***			-2	Camiran	-1
Casseuil	394		1		0			*	1			**	**		*	-1	Casseuil	-1
Caudrot	1180	2	6	2	4	****	****	**	10	8		**	**		*	-2	Caudrot	10
Les Esseintes	263		1		0							**					Les Esseintes	0
Floudès	103		0		0							***	*			-2	Floudès	-2
Fontet	858	1	3	1	2	****	**	*	7	4		*	*				Fontet	6
Fossès-et-Baleyssac	188		2		0							**		*		-1	Fossès-et-Baleyssac	-1
Gironde-sur-Dropt	1158	2	3	1	3	****	*****	**	12	8		*	*		*	-1	Gironde-sur-Dropt	10
Hure	519	1	4	1	2	*****	**	*	8	8		*	*				Hure	10
Lamothe-Landerron	1189	2	6	2	4	*****	*****	**	10	8		*	*		*	-1	Lamothe-Landerron	11
Loubens	310		1		0	**	*		3	1		**					Loubens	1
Loupiac-de-la-Réole	492		3	1	1	**	**	*	5	2			*				Loupiac-de-la-Réole	3
Mongauzy	615	1	5	1	2	***	**	*	6	4		*	*		*	-1	Mongauzy	5
Monségur	1530	3	6	2	5	*****	*****		14	8		*			*		Monségur	13
Montagoudin	187		0		0							**	***			-2	Montagoudin	0
Morizès	530	1	1		1	**	**		4	2		**	***				Morizès	1
Noaillac	424		4	1	1			*	1				*				Noaillac	1
Pondaurat	509	1	3	1	2	****	*	*	7	4			*	*	*	-1	Pondaurat	5
Puybarban	424		0		0	****	*	*	6	4		*	*				Puybarban	4
La Réole	4197	4	10	2	6	*****	*****	***	17	8		*	*		*	-1	La Réole	13
Roquebrune	255		2		0	**			2	1		**	**		**	-2	Roquebrune	-1
Saint-Exupéry	151		0		0							***				-1	Saint-Exupéry	-1
Sainte-Foy-la-Longue	129		1		0	**			2	1		***				-1	Sainte-Foy-la-Longue	0
Saint-Hilaire-de-la-Noaille	382		1		0	**	*		3	1		**					Saint-Hilaire-de-la-Noaille	1
Saint-Laurent-du-Plan	93		0		0							***		**		-2	Saint-Laurent-du-Plan	-2
Saint-Martin-de-Sescas	599	1	4	1	2	***	**	*	6	4		*	***		*	-2	Saint-Martin-de-Sescas	4
Saint-Michel-de-Lapujade	202		1		0							**		**		-2	Saint-Michel-de-Lapujade	-2
Saint-Pierre-d'Aurillac	1373	2	7	2	4	*****	***	**	11	8		*	**		*	-2	Saint-Pierre-d'Aurillac	10
Saint-Sève	233		2		0							***				-1	Saint-Sève	-1
Saint-Vivien-de-Monségur	378		2		0	**	**		4	2		**					Saint-Vivien-de-Monségur	2
Savignac	644	1	2		1	****	***	*	8	8			*				Savignac	9
TOTAL CDC	23 540																	

Nombre d'habitants	Nb de pt	Nb PC/an	Nb de pt
Entre 500 et 1000	1	De 3 à 5	1
Entre 1000 et 1500	2	Plus de 5	2
Entre 1500 et 2000	3		
Plus de 2000	4		




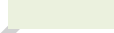

Au moins 2 *	1 pt
Au moins 4 *	2 pts
Au moins 6 *	4 pts
Au moins 8 *	8 pts

PPRI *** ou au moins ****	-2
***	-1
Maximum **	0

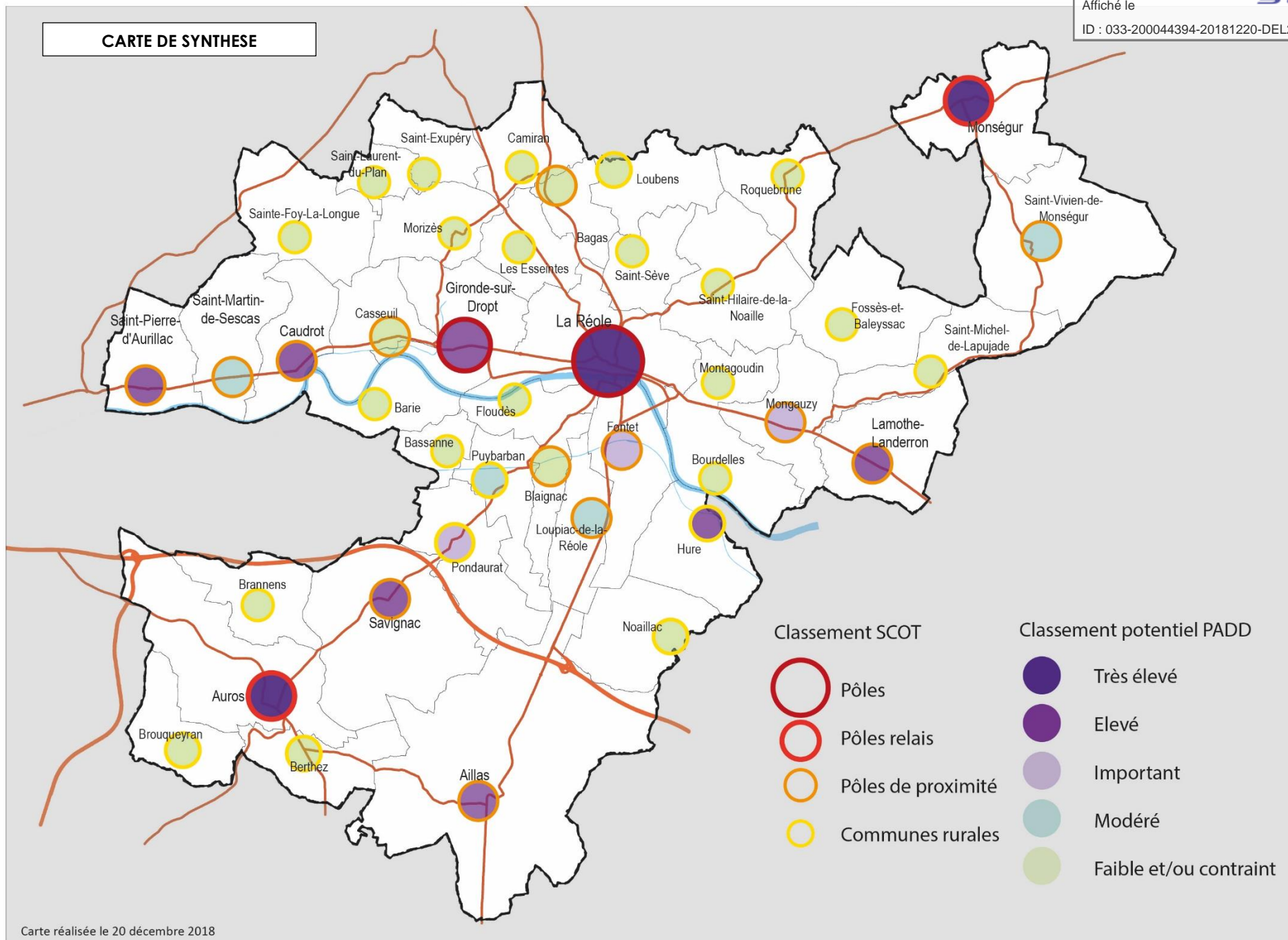
+12
8 à 11
5 à 7
2 à 4
1 ou moins

TABLEAU DE SY

COMMUNES	CLASSEMENT SCOT	PROGRAMMATION PLUI			POTENTIEL
		DYNAMIQUE	OPPORTUNITES	CONTRAINTES	
La Réole	Pôle				
Gironde-sur-Dropt	Pôle				
Auros	Pôle relais				
Monségur	Pôle relais				
Aillas	Pôle de proximité				
Bagas	Pôle de proximité				
Blaignac	Pôle de proximité				
Casseuil	Pôle de proximité				
Caudrot	Pôle de proximité				
Fontet	Pôle de proximité				
Lamothe-Landerron	Pôle de proximité				
Loupiac de la Réole	Pôle de proximité				
Mongauzy	Pôle de proximité				
Savignac	Pôle de proximité				
St-Martin de Sescas	Pôle de proximité				
St-Pierre d'Aurillac	Pôle de proximité				
St-Vivien de Monségur	Pôle de proximité				
Barie	Commune rurale				
Bassanne	Commune rurale				
Berthez	Commune rurale				
Bourdelles	Commune rurale				
Brannens	Commune rurale				
Brouqueyran	Commune rurale				
Camiran	Commune rurale				
Les Esseintes	Commune rurale				
Floudès	Commune rurale				
Fossès-et-Baleysac	Commune rurale				
Hure	Commune rurale				
Morizès	Commune rurale				
Noaillac	Commune rurale				
Montagoudin	Commune rurale				
Loubens	Commune rurale				
Pondaurat	Commune rurale				
Puybarban	Commune rurale				
Roquebrune	Commune rurale				
St-Exupéry	Commune rurale				
Ste-Foy-la-longue	Commune rurale				
St-Hilaire-de-la-Noaille	Commune rurale				
St-Laurent du Plan	Commune rurale				
St-Michel de Lapujade	Commune rurale				
St-Sève	Commune rurale				

-  Indicateurs favorables à la construction de logements (taille de commune, dynamique, indicateurs d'opportunité)
-  Indicateurs plutôt favorables à la construction de nouveaux logements
-  Equilibre entre indicateurs de dynamique, d'opportunités et contraintes
-  Indicateurs de dynamique et d'opportunités modérés
-  indicateurs de dynamique et d'opportunités faibles et/ou contraintes importantes

CARTE DE SYNTHÈSE



Carte réalisée le 20 décembre 2018

III.2. Mobiliser et valoriser le bâti existant

III.2.1. Maîtriser la vacance

La Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde présente un taux de logements vacants élevé, de l'ordre de 11% en 2014 selon les données de l'INSEE, qui aurait sensiblement progressé depuis 2009 (+64%). Les logements vacants sont principalement concentrés dans les pôles urbains et en premier lieu à La Réole et Monségur.

Il est bien connu que la vacance couvre des situations de logements très diverses : vacance conjoncturelle (correspondant au temps de relocation ou de vente du logement), vacance structurelle liée à l'état dégradé du bâti, à une situation d'indivision, à la rétention du propriétaire etc. Outre les limites de fiabilité des données sur la vacance, il est évident que la lutte contre la vacance renvoie à différents outils et que tous les logements vacants ne pourront être remis sur le marché.

- L'objectif de réduction de la vacance fixé dans le DOO du SCoT se traduit par un **taux visé de 7,1% de logements vacants en 2035.**

A noter : Il s'agit du taux de vacance le plus élevé des communautés de communes du territoire du SCoT.

- Pour atteindre cet objectif, le potentiel de logements à récupérer est estimé à **140 logements sur l'ensemble du territoire.**

Territoires	Objectif de log. vacants à récupérer
Pôles	80
Pôles relais	23
Pôles de proximité	25
Communes rurales	12
C.C. du Réolais en Sud-Gironde	140

Le PLH devra tirer les enseignements du recensement des communes pour définir un programme d'actions adapté aux problématiques locales de vacance de logements permettant d'atteindre effectivement les objectifs fixés.

Le PLUI prendra en compte les résultats de ces investigations. Il identifiera les « poches géographiques » concentrant des logements vides représentant un potentiel de développement de l'habitat.

III.2.2. Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire

Le diagnostic a souligné le poids du parc ancien dans le territoire : 4 logements sur 10 datant de plus de 100 ans et la moitié d'avant-guerre (45). Par ailleurs, plus d'1 ménage sur 10 vivait dans de mauvaises conditions de logements en 2011, d'après les données fiscales sur le parc de logements (FILOCOM). De nombreux ménages sont aussi concernés par les problématiques de précarité énergétique, dans le parc ancien mais aussi plus récent.

En matière d'amélioration de l'habitat et particulièrement sur le volet énergétique, le territoire bénéficie de longue date de l'action de la Maison de l'Habitat et de l'Energie, avec notamment un service aux particuliers pour les accompagner dans leur projet de réhabilitation. Une OPAH transition énergétique 2014-2019 est actuellement en cours, couvrant notamment le territoire de la Communauté de commune du Réolais en Sud-Gironde.

Les situations d'habitats dégradés, pour partie vacants, sont concentrées dans les bourgs des communes. Au-delà d'actions d'amélioration du parc privé, certains bourgs méritent des interventions sur l'habitat à la fois diverses, plus lourdes et coordonnées, mais aussi sur l'urbain. Une OPAH RU est ainsi actuellement en cours sur le territoire de La Réole pour la période 2016-2022.

Le SCOT rappelle aussi l'engagement à prendre pour les communes identifiées en qualité de « pôles » et de « pôles relais » à contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques, en particulier dans le bâti public existant.

Le PLH devra conforter la politique d'amélioration du parc public et privé concourant à la fois à améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et à lutter contre la vacance.

Conformément aux attentes du SCoT, le PLUI identifiera les zones et secteurs pour lesquels une action forte de renouvellement urbain pourrait être mise en œuvre (autres que celles déjà identifiées).

III.3. Répondre à la diversité des besoins en logements

III.3.1. Diversifier les produits logements

Le diagnostic a souligné la faible diversité de l'offre de logements dans ce territoire à dominante rurale, que ce soit en termes de formes urbaines (87% de maisons individuelles), de statuts d'occupation (65% des résidences principales occupées par leur propriétaire, mais 75% hors des pôles urbains ; 5% de logements locatifs sociaux HLM), en termes de typologie de logements (22% des résidences principales de type T1 à T3).

Cette structure de l'offre peu diversifiée se révèle un frein à la satisfaction de certains besoins en logements, notamment ceux des petits ménages qui représentent pourtant une part de plus en plus importante de l'ensemble des ménages du fait des évolutions sociétales. Cela limite aussi les réponses aux ménages avec des ressources modestes et faibles, composés pour beaucoup de personnes seules ou de deux personnes. Plus globalement, cette faible diversité des produits logements représente un frein à l'attractivité résidentielle du territoire, sachant notamment que le parc locatif représente souvent le parc d'accueil des nouveaux arrivants sur un territoire.

Dans le PLUI et en cohérence avec les orientations du futur PLH, des orientations de diversité de l'habitat en termes de statuts et de typologies de logements seront proposées sur certaines zones de développement.

III.3.2. Programmer des opérations de logements sociaux

Si l'objectif recommandé par le SCOT de production de logements sociaux HLM, soit 13 logements par an, se révèle proche de la moyenne relevée sur la période 2000-2010 (12 par an), il faut noter que la production récente a été beaucoup plus faible et que les projets identifiés représentent entre 2 et 3 années d'objectifs.

Commune	Adresse	Nb log.	Opérateur
La Réole	Avenue Joffre	12	Gironde Habitat
La Réole	Rue M. Dupin	11	
Gironde-sur-Dropt	Av du Gal de Gaulle	5	
Gironde-sur-Dropt	5 Rue Dupuy Chauvin	7	
Ponducat	Le bourg	9	

NC : non communiqué

En cohérence avec les orientations du futur PLH, le PLUI s'attachera à identifier des fonciers bâtis ou non bâtis pour le développement de projets d'habitat social dans les communes équipées et bien desservies, en priorité dans les bourgs structurants. Les secteurs concernés pourront faire l'objet d'une réservation au PLUI.

III.3.3. Répondre aux besoins spécifiques

L'habitat sénior

Le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde n'échappe pas à la problématique du vieillissement de la population. Près d'un tiers des habitants est aujourd'hui âgé de 60 ans ou plus (29%), et 12% de 75 ans ou plus. Ces taux, en constante évolution, interrogent la capacité de réponse du territoire aux besoins et aux attentes des seniors et des personnes âgées.

Outre une politique de services favorisant le maintien à domicile et la production de structures dédiées (telles que maisons de retraites, EHPAD), des programmes de logements adaptés peuvent être développés dans les pôles urbains ou à toute proximité pour offrir des « solutions intermédiaires » aux seniors autonomes.

Commune	Adresse	Nb log.	Projet
Loupiac de la Réole	LD Daney	10	Résidence séniors
Savignac		2	Logement séniors

(+ réflexion en cours de la commune de Brannens sur un projet d'habitat partagé dédié aux séniors).

L'habitat des jeunes

Les réponses à apporter à la question du logement des jeunes renvoient à la diversification de l'offre résidentielle et au développement d'un parc locatif à loyer modéré. Le développement du locatif en particulier dans des logements anciens est également l'occasion de développer plus de petits logements de type T1/T2.

L'effort sera porté préférentiellement sur les communes les plus importantes qui concentrent la plus grande part des appartements.

Le logement des personnes défavorisées

Le PLH devra apporter des éléments d'analyse des besoins en logement pour les publics défavorisés. La production de logements sociaux, particulièrement très sociaux, représente néanmoins une des réponses adaptées à ces ménages en difficulté.

L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage (SDAGV), prévoit la réalisation d'une aire de grand passage de 50 places, sur l'une des trois Communautés de Communes : Bazadais, Réolais en Sud Gironde, Sud Gironde, avec un portage commun de ces trois EPCI.

Le SDAGV est actuellement en révision (étude lancée fin 2017). Il doit préciser la programmation des lieux d'accueil des gens du voyage (aires de grand passage, aires d'accueil) dans le département et dans le territoire.

Dans le cadre du PLUi, en fonction des enjeux et du SDAGV, des fonciers dédiés à ces différents projets pourront, le cas échéant, être identifiés.

Le SDAGV concerne par ailleurs la problématique de sédentarisation des gens du voyage (qui fait également l'objet d'une étude Etat et département).

Le territoire est concerné par des situations de sédentarisation de familles ancrées sur le territoire, dans des conditions diverses (implantation sur des terrains inconstructibles en caravanes et/ou habitat mixte, situation d'insalubrité, ...).

La question de leur régularisation (zonage adapté au PLUi, mise en place de solutions d'habitat adapté en terrains familiaux) est posée et constitue un axe particulier.

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie

IV.1. Conforter l'armature urbaine

Le projet de développement urbain vise à conserver un équilibre de l'urbanisation entre « ville » et « campagne », entre pôle urbain et communes rurales.

IV.1.1. Intégrer les objectifs de production de logement confortant les pôles

La traduction du projet de développement et son adaptation aux potentialités des communes conduit à conforter les pôles et les communes bénéficiant d'un potentiel important en termes de perspectives d'évolution, d'équipements et services, d'opportunités et de contraintes modérées.

IV.1.2. Respecter les espaces agricoles

Afin de répondre au besoin de préservation des espaces agricoles et forestier, identifiés dans le cadre de l'étude spécifique sur l'agriculture et la forêt, les enveloppes des extensions urbaines seront définies en prenant en compte leurs relations avec les espaces agricoles (éviter le morcellement des parcelles agricoles, l'enclavement des exploitations par l'urbanisation, ...).

Dans le cadre du PLUi, le développement urbain sera établi en accroche des villes, bourgs et villages ainsi que des hameaux existants.

IV.2. Fixer des objectifs chiffrés consommation de l'espace et de l'urbain

La consommation foncière sur la communauté de communes du Réolais représente (études conduites dans le cadre du SCOT, sur la période 2005-2014 :

- En matière d'habitat, 195 ha (pour 1226 logements),
- En matière d'activités économiques et d'équipements, 48 ha

Dans le cadre du PLUi, conformément aux orientations du SCOT, un objectif global de diminution de la consommation de l'espace sera retenu :

- **Objectif de diminution de 40% de la consommation foncière à fin d'habitat. Pour précision, l'objectif du SCOT correspond aux logements prévus en extension de l'urbanisation.**
- **Objectif de diminution de 20% de la consommation foncière à fin d'activités économiques et d'équipements.**

IV.2.1. Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation

La production de logements devra se faire de manière préférentielle **à l'intérieur des enveloppes bâties** plutôt que sur de nouveaux espaces fonciers en extension d'enveloppes bâties existantes.

Le PADD du PLUi retient un objectif de répartition de la construction à venir de 60% en extension d'enveloppes bâties existantes, et 40% en réinvestissement (objectif retenu au SCOT).

Pour ce faire une attention particulière sera portée dans le cadre du PLUi à l'examen des tissus urbains existants, permettant d'identifier les espaces libres non bâtis, les logements vacants.

Les difficultés éventuelles liées à la mobilisation de foncier potentiellement disponible seront également examinées : difficulté d'accès de certains parcellaires, rétention foncière, maîtrise foncière, problématique de résorption de la vacance ...

L'objectif de réinvestissement ne pourrait être tempéré qu'avec la démonstration de difficultés particulières révélées par l'analyse des capacités de densification.

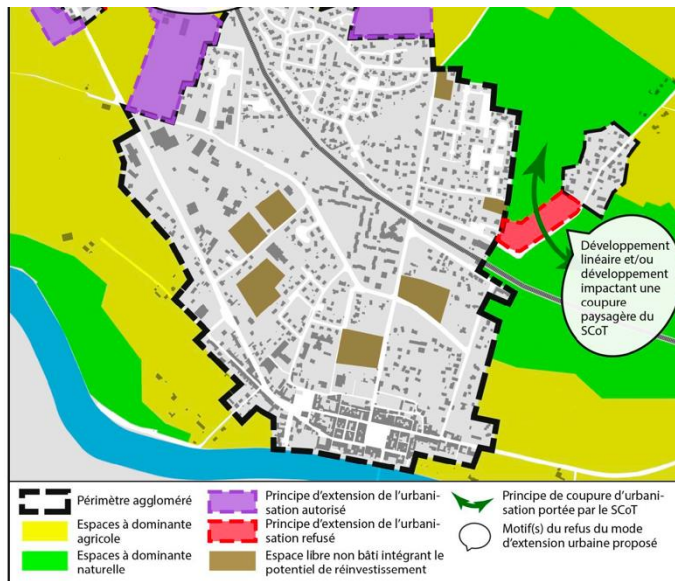


Illustration SCOT

IV.2.2. Diminuer la surface des parcelles

Respecter l'objectif de réduction des espaces consommés passe, outre une urbanisation préférentielle à l'intérieur des enveloppes bâties par une moindre consommation de surface par parcelle bâtie.

Le DOO du SCOT a fixé un cadre en la matière.

Ainsi, les enveloppes foncières dans le cadre du PLUI, seront établies en relation avec les préconisations du SCOT relatives à une densité moyenne des constructions, estimée selon les typologies des communes (pôle, commune rurale ...) entre 7 à 17 logements /ha.

Les objectifs de densification seront adaptés, commune par commune, au cas par cas.

Les enveloppes foncières globales pour la construction seront par ailleurs définies en relation avec les objectifs de densification par type de communes dans le volet habitat.

IV.2.3. Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole

Les bâtiments agricoles non utilisés (comme en particulier les anciens séchoirs à tabac) constituent un patrimoine important qui peut trouver une valorisation à vocation d'habitat dans le respect d'un certain nombre de critères, dont la compatibilité avec la vocation agricole ou naturelle des secteurs.

Leur transformation pourra être envisagée dans la mesure où il ne conduit pas à des phénomènes de conflit d'usage, d'extensions de réseaux ou de surcroît de déplacements.

IV.3. Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation

Comme précisé précédemment, en relation avec l'objectif de réduction de la consommation foncière, une priorité sera accordée **au renouvellement urbain avant l'ouverture de nouvelles zones à urbanisation.**

IV.3.1. Etablir des priorités au regard de critères de choix

Dans l'hypothèse d'un développement urbain en dehors des bourgs, les hameaux et quartiers susceptibles d'accueillir seront privilégiés au regard de plusieurs critères cumulatifs.

Dans le cadre du PLUI, une attention particulière sera portée à la délimitation des zones au regard de critères urbains et environnementaux.

Les critères prioritaires retenus sont liés à :

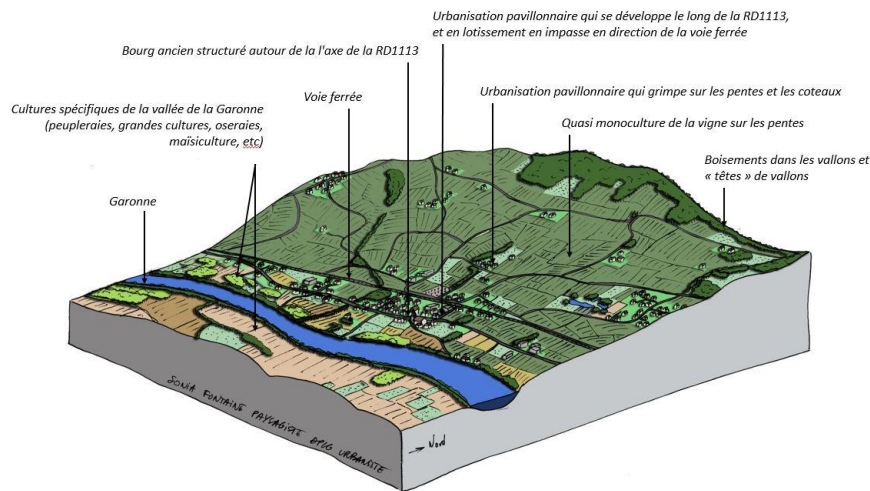
- à la capacité des réseaux
- à la proximité des équipements et des services,
- à la nature du foncier (unités foncières, ...)

- à l'occupation des sols, notamment concernant l'agriculture : préservation de la ressource, interface entre urbanisation et espace de culture, gestion des potentiels conflits d'intérêt, ...
- aux contraintes physiques et paysagères
- à la vulnérabilité aux risques

IV.3.2. Adapter les réponses aux situations et configurations bâties

La délimitation de zones constructibles présentera des réponses différenciées selon les secteurs concernés : plateau de l'Entre-deux-Mers, colline du Réolais, Vallée de la Garonne ou terrasses de Graves et collines sud Garonne...

Elle prendra en compte les situations et les configurations bâties, avec des modalités d'implantations différenciées selon le tissu bâti existant et son environnement immédiat.



Bloc diagramme qui illustre l'occupation du sol et le paysage de la Vallée de la Garonne

Il sera par ailleurs retenu dans le cadre du PLUi de limiter l'urbanisation linéaire afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

IV.3.3. Favoriser une bonne organisation des développements futurs

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs se fera dans le respect d'orientations d'aménagement, qui fixeront des intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), d'implantation des constructions, de qualité urbaine, de traitement des franges entre espaces bâtis et non bâtis.

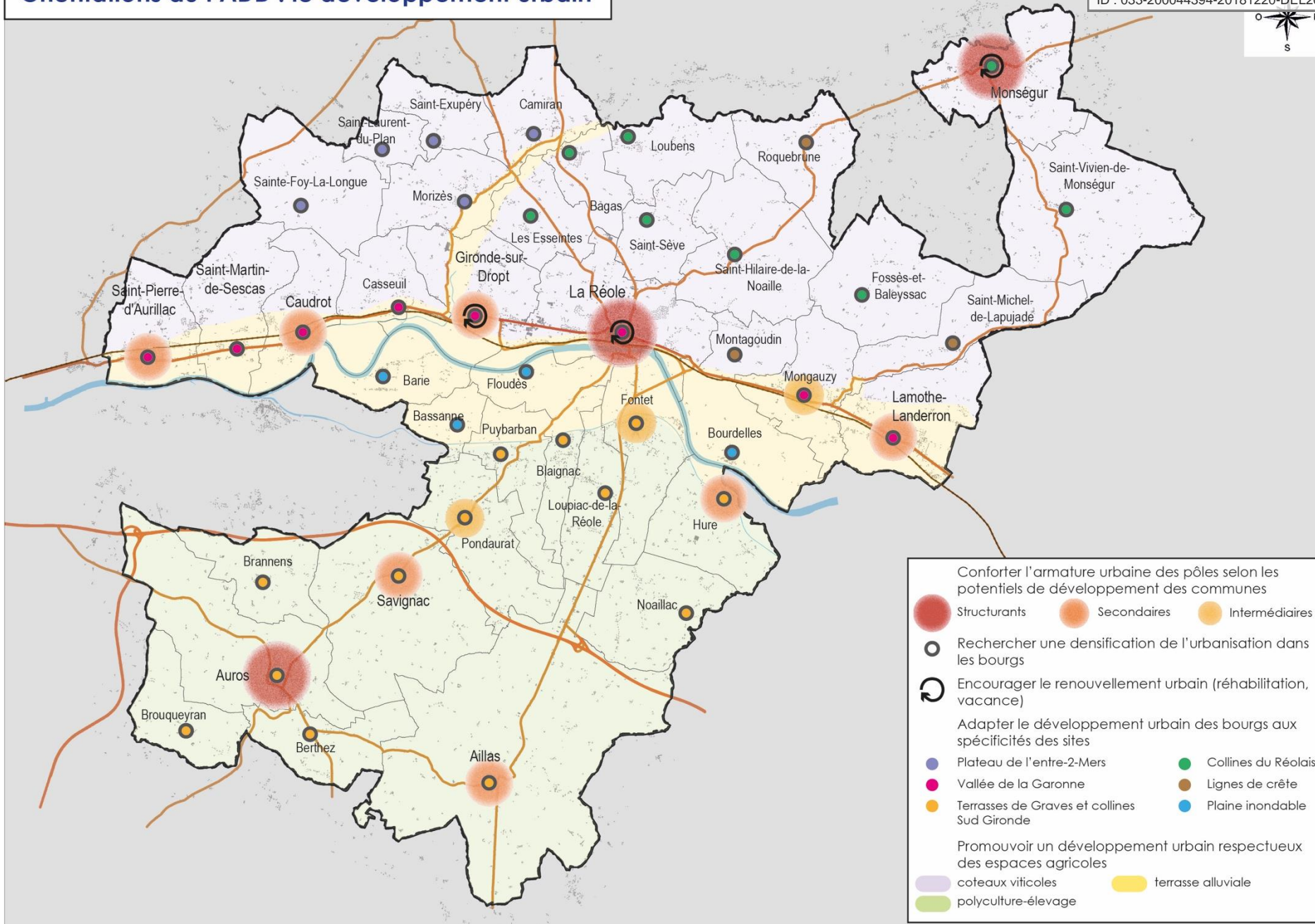
IV.4. Viser la performance énergétique et environnementale du bâti

Le SCOT prend des engagements forts en matière de sobriété énergétique. Ainsi, la production de logements sur la Communauté de communes devra nécessairement passer par une approche bioclimatique des formes urbaines et des constructions, le bâti étant très consommateur en énergie.

Qu'elle soit en densification, en extension, en réhabilitation, toute zone qui sera amenée à être urbanisée devra l'être dans un objectif de performances accrues en matière d'énergie et de faible impact environnemental (cycle de vie du projet, empreinte écologique) et d'autant plus lorsque la maîtrise foncière est publique (exemplarité).

Dans le cadre du PLUi, le développement urbain intégrera un volet « performance énergétique et bioclimatisme » (production EnR, utilisation de produits biosourcés, ..) en particulier sur les grands projets à forte densité énergétique.

Orientations du PADD : le développement urbain



V. Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire

V.1. Conforter les activités traditionnelles garantes de la qualité de vie du territoire (agriculture et forêt)

V.1.1. Maintenir les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée

Bien qu'à ce jour devenue peu pourvoyeuse d'emplois, la filière agricole et ses 15 700 hectares de SAU, n'en demeure pas moins fondamentale dans l'activité économique locale ; elle est l'un des principaux garants de l'attractivité du territoire (entreprises, habitants, touristes/visiteurs...) et de sa qualité de vie.

Or, le territoire de la communauté de communes a connu, ces dernières années, une déprise importante de ses terres agricoles (avec un maintien plus marqué des activités viticoles et une déprise des terres liées aux activités d'élevage) et surtout du nombre d'exploitations présentes (20 % de la SAU, soit près de 5 000 hectares perdus en 20 ans et plus de la moitié des exploitations).

Grande couronne de l'agglomération bordelaise, le rôle de la communauté de communes en tant que territoire producteur d'une agriculture nourricière est pour autant fondamental et mérite une attention particulière.

Dans ce contexte, le PLUi assurera la protection, par un classement en zone dédiée à l'agriculture, des unités agricoles actives de la communauté de communes et des secteurs où un potentiel agricole reste important :

- Assurer par un classement adapté dans le PLUi la protection des unités agricoles actives de la communauté de communes et des secteurs qui présentent un potentiel agricole,
 - Chercher à limiter les consommations foncières et délimiter les secteurs d'urbanisation dans une logique de moindre impact sur le fonctionnement des exploitations,
 - Préserver les unités fonctionnelles,

- Soutenir, par le respect des zonages plutôt situées au Nord du territoire,
- Protéger les unités agricoles actives avec une vigilance accrue pour les exploitations liées à l'élevage (plutôt au Sud et au Nord-Est du territoire), tout comme les espaces agricoles à fort potentiel agronomique, et les terres irriguées sous réseau collectif.
- Une attention particulière devra être accordée au respect d'un périmètre de protection vis-à-vis des bâtiments d'élevage,

Limiter le reboisement des terres agricoles, en particulier dans la vallée de la Garonne, aux opportunités conséquentes en particulier en matière de maraichage,

- Permettre aux exploitants (agricoles et viticoles), une diversification vers l'agrotourisme et le fonctionnement en circuit de proximité (création d'ateliers de transformation, de locaux de vente...),
- Faciliter les installations agricoles et favoriser de nouveaux types d'exploitations (développement de circuits courts ou de multi-activités, création d'une couveuse, installation d'entreprises d'insertion en maraichage, agrotourisme...),
- Favoriser l'exploitation économique des bâtiments agricoles aujourd'hui non utilisés, pour les activités liées aux exploitations (nouvel usage en tant que grange, petite stabulation, atelier de transformation, locaux de vente de produits de l'exploitation...)
- Quand les réseaux et les locaux le permettent, envisager l'usage des bâtiments agricoles abandonnés, pour l'installation d'activités artisanales,
- Maintenir les distances nécessaires entre les bâtiments agricoles et les zones d'habitation.

V.1.2. Préserver le massif forestier, pour soutenir le développement de la filière bois (bois énergie, bois construction...) dans le mix énergétique

Espace en croissance, s'étendant sur plus de 8 000 hectares, la forêt fait localement l'objet d'une situation contrastée :

- Présente historiquement plus au Sud du territoire (mélange de taillis et de futaies, en particulier sur les communes d'Auros, Bagas, Savignac, Camiran, Aillas, Fossès et Baleyssac), elle y est souvent morcelée et fait l'objet le plus souvent d'une exploitation à usage domestique,
- Plantée plus récemment avec de grandes exploitations dans la vallée de la Garonne (avec en particulier des plantations de peupliers...), elle fait l'objet d'une rationalisation conséquente et contribue à modifier l'économie, le paysage et l'écosystème de la vallée.

Parallèlement, à la mise en place du PDM (Plan de Développement de massif) et une politique offensive pour le développement et la structuration locale de la filière bois-énergie (principalement portée par le SIPHEM et les Collectivités), le territoire et ses élus affirment leur volonté de voir la filière bois compter dans le développement local.

Dans ce contexte, il conviendra dans le cadre du PLUi d'assurer la protection, par un classement en zone dédiée du foncier forestier, base de production de la filière et plus précisément :

- Protéger le foncier forestier et plus particulièrement maintenir des emprises conséquentes permettant de garantir une meilleure exploitation forestière, et un maintien des potentialités de séquestration du carbone
- Favoriser l'usage local des productions sylvicoles,
 - L'accueil et l'accompagnement des activités de transformation sur les ZAE du territoire,
 - La poursuite des installations de chaufferies bois pour le chauffage des bâtiments publics,
 - La création des zones de desserte et d'accès pour la réalisation de travaux forestiers.

- Faciliter le remembrement des parcelles forestières, en poursuivant les actions engagées par le Développement de Massif,
- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires pour une gestion durable des massifs et en particulier pour leur exploitation à des fins économiques (production de bois d'œuvre, usage pour la filière bois/énergie...)
- Prévenir les conflits : maintenir les accès fonctionnels à la forêt et aménagement des interfaces forêt-bâti.
- Dans les cas possibles et pertinents, envisager de faire de la forêt (déjà terre de chasse) un élément d'attractivité de loisirs/tourisme.

V.1.3. Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel répertorié et des capacités des réseaux

Dans le cadre de sa politique énergie climat et sa feuille de route TEPOS, le SIPHEM porte une vision de transition énergétique ambitieuse inspirée du scénario Négawatt et adaptée aux potentiels du territoire en maîtrise de l'énergie, d'une part, et de production d'énergie renouvelable, d'autre part.

La CdC devra contribuer à l'atteinte de ces objectifs dont celui de porter à 58% de couverture en EnR le territoire d'ici 2030.

Ce développement est axé principalement sur le solaire (électrique et thermique) et la biomasse (bois énergie et méthanisation).

La production d'énergie renouvelable devra se faire en cohérence et dans le respect des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers du territoire afin de ne pas entrer en concurrence avec les fonctionnalités de la qualité du cadre de vie du territoire.

Dans ce contexte, le PLUi identifiera les gisements potentiels proposés dans le cadre des travaux du Plan Climat Air Energie à l'échelle du SCOT et du contrat territorial chaleur renouvelable du SIPHEM. Les réseaux de chaleur urbains pertinents seront classés afin de permettre un raccordement automatique de tout projet de densification.

V.2. Encadrer et répondre aux besoins des exploitations des sols et sous-sols (gravières et carrières)

Le schéma départemental des carrières constitue le cadre de référence des entreprises du bâtiment et des travaux publics, pour trouver des matériaux afin de faire face à leurs besoins, en respectant trois objectifs : assurer les besoins en matériaux ; la protection de l'environnement ; l'organisation de l'espace local.

L'usage de la terre de Gironde pour la fabrication de carreaux en terre cuite constitue une activité traditionnelle. Une extraction de la terre matière première est ainsi présente principalement dans les communes de Gironde sur Dropt et de Casseuil.

Par ailleurs, une exploitation de gravières en vallée de la Garonne s'est développée sur les communes de Blagnac, Loupiac et Fontet. Des prospections sont en cours pour la recherche de nouveaux sites.

Importantes pour l'activité économique locale, ces exploitations des sols et sous-sols nécessitent un encadrement rigoureux.

Dans le cadre du PLUi, afin d'encadrer les exploitations et d'anticiper les reconversions de sites, il sera veillé à :

- Intégrer par un zonage adapté les besoins liés aux carrières (sites en exploitation, sites de projet) et les intégrer par un zonage adapté.
- Anticiper les besoins liés à la reconversion des zones exploitées et à une nouvelle vocation. Les réaménagements peuvent être envisagés à des fins de loisirs tourisme ou nature, mais peuvent aussi faire l'objet de nouvelles exploitations économiques (ex : pisciculture, productions spécifiques, telle que la spiruline, ...).
- Encadrer les exploitations de carrières de terre, organiser et aménager les interfaces avec les activités et habitations et autres activités déjà présentes, (en particulier sur la commune de Casseuil).

V.3. Organiser le maintien de l'accueil d'activités

V.3.1. Privilégier le développement des activités commerciales de proximité

Le territoire du Réolais en Sud Gironde connaît une croissance d'emplois inférieure à celle du département de la Gironde.

La vie active des habitants s'organise pour partie en dehors du territoire et cela s'accompagne d'une relative dévitalisation des bourgs locaux.

Bien que les bourgs structurants soient bien répartis sur l'ensemble du territoire et assurent des fonctions de proximité importantes, ils souffrent de dévitalisation (renouvellement difficile des activités de proximité).

Dans le cadre du PLUi, mais aussi du SCOT et son DAC, au titre de l'équipement commercial, il est prévu de soutenir les activités de proximité et de contenir l'offre de grande distribution sur le pôle de Frimont de la Réole/Gironde et Monséguir.

- Soutenir la structuration du territoire à partir du maintien de l'offre de commerces et services sur La Réole/Gironde-sur-Dropt (entité de pôle au SCOT) et Monséguir (pôle d'appui) :
 - Poursuivre la reconquête du centre-ville de la Réole, avec, entre autres, la mise en place d'un périmètre de préemption commerciale en complément du PLUi,
 - Sécuriser la traversée du bourg de Gironde sur Dropt,
 - Ne pas autoriser le changement de destination des locaux commerciaux de la place Darniche, place centrale de Monséguir avec la mise en place d'un périmètre de servitude commerciale.
- Conforter les bourgs, pôles secondaires, offrant déjà des commerces et services conséquents que sont Auros, Caudrot et Saint-Pierre-d'Aurillac (pôles de niveau 3 du SCOT).
- Si opportunité, faciliter l'implantation de « multiples ruraux » dans les communes où il n'y a aucune activité commerciale, mais concentrer les implantations commerciales dans les bourgs.

- Requalifier et accompagner le développement de la grande distribution,
 - Concentrer le développement de la grande distribution au seul pôle de la Réole/Gironde-sur-Dropt (Frimont) et au site déjà existant de Monségur (limité à l'agrandissement de l'existant).
 - Faciliter la requalification de la zone commerciale de Frimont avec traitement des friches existantes (la Réole/Gironde-sur-Dropt).

V.3.2. Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire

- Soutenir un accueil d'activités dans les 3 ZAE structurantes du territoire que sont Bois Majou 1 et 2, et l'Ecopôle.
- Compléter cette offre avec les zones d'activités dans le secteur de St-Martin-de-Sescas et Saint-Pierre-d'Aurillac, ainsi qu'à Auros (ancien site TIGF).
- Se donner les moyens d'avoir des ZAE qualitatives, de maîtrise initiale publique, faisant l'objet d'un règlement de zone adapté.
- Encourager la prise en compte de la qualité environnementale dans les nouvelles zones d'activités économiques (ou les extensions) : **objectifs de performances énergétiques renforcés, développement des EnR, végétalisation des toitures.**
- Requalifier les espaces économiques anciens, en particulier ceux de la Réole et Gironde-sur-Dropt.
- Quand cela paraît nécessaire, maintenir ou créer les zonages économiques privés autour des activités isolées déjà existantes, réparties sur le territoire, et, s'ils ne sont plus nécessaires, leur redonner un zonage agricole ou naturel.
- Quand cela est possible, accompagner la relocalisation d'activités créant des nuisances, insérées dans le tissu urbain.

- Favoriser la reconversion des friches économiques existantes et en particulier de l'ancienne usine de

Il paraît opportun de maintenir des possibilités d'extension des activités déjà présentes mais aussi de garder la possibilité d'accueil d'activités de proximité (plus artisanales).

V.3.3. Favoriser l'accueil économique et le « travailler autrement » par une meilleure couverture numérique et l'accès au haut débit sur l'ensemble du territoire

46 % des 7 700 actifs du territoire se déplacent quotidiennement en dehors de la Communauté de Communes vers les pôles d'emplois du maramçais, du langonnais, mais surtout de l'agglomération bordelaise.

Des déplacements conséquents sont effectués quotidiennement, principalement en voiture individuelle et pourraient peut-être parfois être limités.

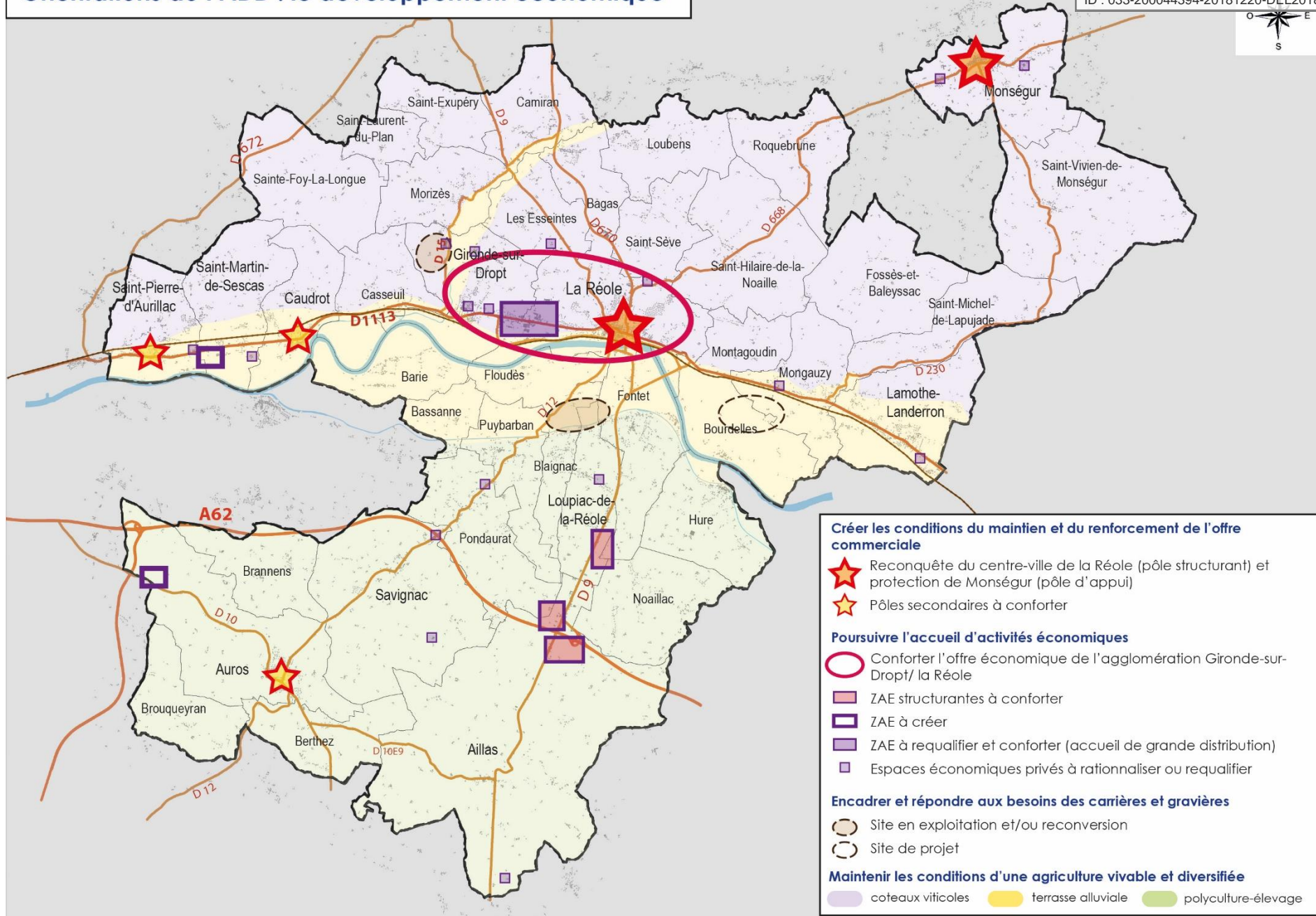
Parallèlement le fonctionnement des activités économiques en place ou à venir (que l'on parle de la PME structurée ou de l'hébergeur touristique, souvent géographiquement plus isolé) exigent aujourd'hui des connections numériques de qualité.

Dans ce contexte, les responsables locaux affirment que le développement numérique est un facteur incontournable du développement local et plus précisément :

- Faciliter l'accès au haut débit sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les communes qui ne sont pas à ce jour situées sur l'axe équipé de la RD.1113.
- Accompagner les projets de co-working.

Orientations du PADD : le développement économique

Envoyé en préfecture le 04/01/2019
 Reçu en préfecture le 04/01/2019
 Affiché le
 ID : 033-200044394-20181220-DEL2018151-DE



V.4. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs

Depuis plus de 30 ans, le territoire adhère à l'OTEM (Office de Tourisme de l'Entre 2 Mers), dont le périmètre d'intervention démarre aux portes de l'agglomération bordelaise. Activité « indélocalisable », liée tout autant aux qualités paysagères, au patrimoine ou aux productions agricoles et viticoles du territoire, le tourisme, souvent considéré de manière secondaire car peu lisible et diffus, constitue une filière en croissance à ne pas négliger.

Dans ce contexte, les responsables locaux désirent traduire dans leur PLUi leur volonté de développer la filière tourisme/loisirs à partir de ses différentes composantes que sont les éléments patrimoniaux (patrimoine bâti, environnemental, paysager...) d'une part, et les sites de loisirs ou d'hébergements d'autre part.

V.4.1. Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (sites patrimoniaux et environnementaux...)

- Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du territoire (voir orientations paysage et patrimoine).
- Conforter le label « Art et Histoire » de La Réole et son développement en Pays d'Art et d'Histoire et poursuivre, dans la commune et les communes voisines, la valorisation du patrimoine bâti.
- Préserver la structure de bastide de Monségur et maintenir la commercialité de sa place centrale (périmètre de servitude commerciale à arrêter).
- Favoriser l'accès au public d'un certain nombre de sites patrimoniaux disséminés sur le territoire, tels que la commanderie de Pondaurat, le Château de Lavison, les moulins et en particulier le moulin fortifié de Bagas, le site de Notre dame de Lorette, l'abbaye du Rivet, les églises romanes (souvent fermées).

- Conforter le développement de l'écotourisme au Nord du territoire,
- Valoriser les savoir-faire locaux et la fabrication des carreaux de Gironde (site d'exposition, visites de sites de fabrication...)

V.4.2. Conforter le développement d'une offre de loisirs :

- Préserver et développer, dans des conditions respectueuses de l'environnement, les sites de baignades en plein air :
 - Conforter tout en les préservant les sites de loisirs accueillant actuellement des touristes, telle que la base nautique de Fontet,
 - Développer de nouveaux sites de baignade en plein air permettant de limiter la fréquentation de Fontet (tels que de nouveaux aménagements de gravières...).
- Favoriser, dans des conditions respectueuses de l'environnement, le développement d'une offre de loisirs nautiques, sur le canal, la Garonne ou le Dropt (en fonction des activités).
- Permettre un développement optimal de l'aérodrome de Floudès, contraint par la proximité du PPRI.
- Poursuivre le développement d'un accueil en cyclotourisme :
 - Terminer le jalonnement et son usage en dehors des flux de véhicules, de la véloroute « Lacanau/Sète ».
 - Créer des boucles cyclistes, internes au territoire, supplémentaires à celles déjà mises en place et envisager des jonctions entre les différents circuits.
 - Favoriser les déplacements touristiques en mode doux (modes et moyens... /vélos électriques, ... articuler des modes de déplacement touristiques train/vélo, avec, par exemple, une offre locative disponible à la gare de la Réole).
- Dans le schéma de randonnée déjà en place, faciliter la création de promenades « non sportives », facilement accessibles avec des poussettes, fauteuil roulant...

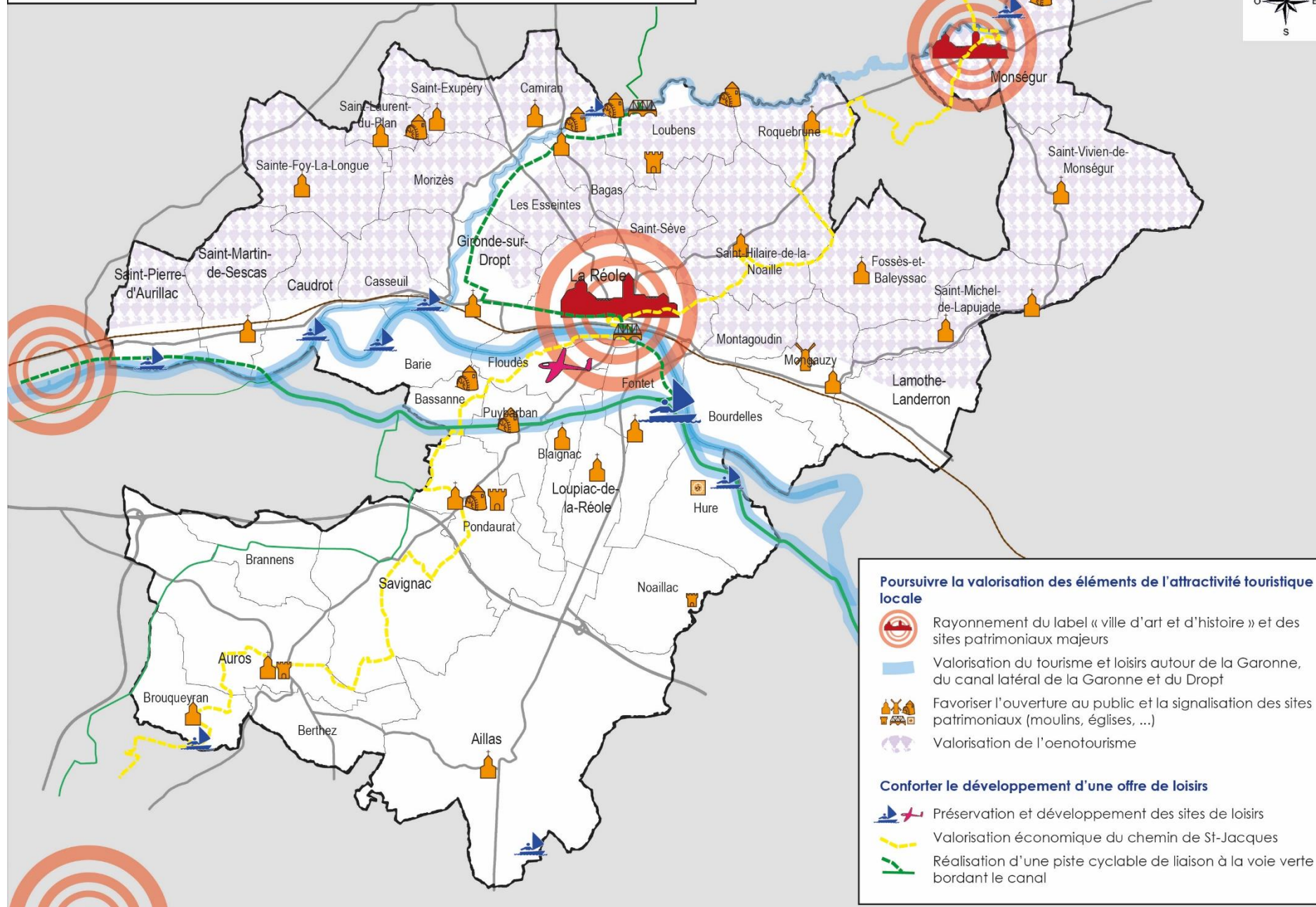
- Diversifier l'offre touristique et développer une offre d'activités de courts séjours liés aux traditions locales comme la gastronomie, la chasse (palombe) ou la pêche permettant un accueil complémentaire à celui de la haute saison.
- Favoriser le développement d'une économie liée à la route Jacquaire (avec en particulier le développement d'hébergements de groupes).
- Favoriser le développement d'une économie liée à la route Jacquaire (avec en particulier le développement d'hébergements de groupes).
- Favoriser les synergies entre les sites et/ou activités touristiques présentes (création de circuits de proximité...).

V.4.3. Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques

- Faciliter, par un règlement adapté, le développement, la diversification et la requalification des hébergements touristiques et de toutes structures permettant la vente de productions de proximité.
- Faciliter la création d'hébergements atypiques, souvent associés à des entreprises agricoles.
- Susciter la création d'hébergements de groupe (pèlerins de Compostelle, cyclotouristes, randonneurs...).
- Poursuivre l'accompagnement de la professionnalisation des hébergeurs.
- Limiter, par un règlement communal et des contrôles, les conditions d'usage des locations et activités sous le seul label Airbnb (ou autres « labels » ne faisant pas l'objet de normes spécifiques).



Orientations du PADD : le développement touristique



VI. Développer une politique des transports et des déplacements durables

VI.1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

La communauté de communes, territoire à dominante rurale et à vocation touristique se caractérise par **une forte domination des déplacements automobiles dépendant des énergies fossiles et impactant le territoire en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.**

Sur l'ensemble des déplacements vers le lieu d'emploi, plus de 83% d'entre eux se fait en voiture ; la part des deux roues, tous modes confondus, représente environ 2% ; la marche à pied, mieux représentée, 5% ; les transports en commun moins de 4% (et enfin, aucun transport : environ 6% des actifs).

A noter également que près de 30% des déplacements vers le lieu d'emploi se fait à l'échelle de la commune ; ce qui pourrait permettre d'imaginer une marge de progression de l'usage des modes doux.

VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité

Le rail et l'intermodalité

Le territoire bénéficie de la présence d'un axe ferroviaire qui dessert les 5 communes de La Réole, Saint-Pierre-d'Aurillac, Caudrot, Gironde/Dropt et Lamothe-Landerron.

Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), qui dépend de l'Autorité Organisatrice des Transports, la collectivité peut initier des actions complémentaires, en particulier en termes de mise en valeur des pôles des gares (en particulier La Réole) et en faveur de l'intermodalité :

- Conforter le pôle de la gare de la Réole et des gares secondaires : ascenseur pour l'accès à la passerelle, aménagement de parkings (intermodalité rail-route, dont vélos), location de vélos ...

Envoyé en préfecture le 04/01/2019

Reçu en préfecture le 04/01/2019

Affiché le

ID : 033-200044394-20181220-DEL2018151-DE

Le développement du covoiturage

Dans le cadre du SCOT il est préconisé la réalisation de plusieurs aires de covoiturage.

Leur localisation est privilégiée sur des sites et positionnements stratégiques (connexion et maillage routier ou ferroviaire) dans une logique d'équilibre, de couverture et de maillage du territoire du Sud Gironde.

Sur le territoire du Réolais, trois sites sont préconisés,

- A Aillas, à côté de l'échangeur de l'autoroute
- A Bourdelles, le long de la RD.1113.
- A Auros (localisation à préciser)

Les transports à la demande

L'offre de transports en commun par bus ne concerne que la partie Nord du territoire (La Réole, Monségur, Bagas, Saint-Sève, Loubens).

Des besoins apparaissent en particulier pour le transport des personnes âgées et des publics « empêchés ».

- Tester à l'échelle du territoire un service de transport à la demande et développer les formules associatives.
- Engager une étude plus globale sur les mobilités et les besoins.

VI.1.2. Développer la part modale des déplacements doux

Le territoire dispose d'axes de déplacements doux importants (voie verte, chemin de randonnées) mais ceux-ci sont utilisés principalement pour un usage de loisirs, et assez peu comme un mode de déplacement alternatif à la voiture du quotidien.

Plusieurs communes ont réalisé des aménagements en faveur des cheminements doux (bourg, équipements) ou ont des projets.

➤ **Sur certains bourgs, des aménagements envisagés pour améliorer le stationnement pourront également être**

Dans le cadre du PLUi, le PADD retient les priorités suivantes :

- **La sécurisation des cheminements piétons et cyclistes au niveau des bourgs des communes et des quartiers d'immédiate proximité, ainsi que la desserte sécurisée des équipements publics et collectifs.**

A cet effet, la possibilité de cheminements « modes doux » sera systématiquement recherchée dans le cadre des OAP qui seront établies sur les bourgs et leur zone de développement.

- **La réalisation de la voie cyclable entre Loubens et Fontet, permettant de relier la voie verte du canal à la piste de Sauveterre de Guyenne ; et d'une manière plus générale la mise en valeur des cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire.**

VI.2. Proposer des points d'amélioration en terme de circulation et de sécurité des déplacements

Le territoire du Réolais présente, outre la RD.1113, des axes départementaux importants, en particulier les axes Nord-Sud qui sont structurants à l'échelle du territoire.

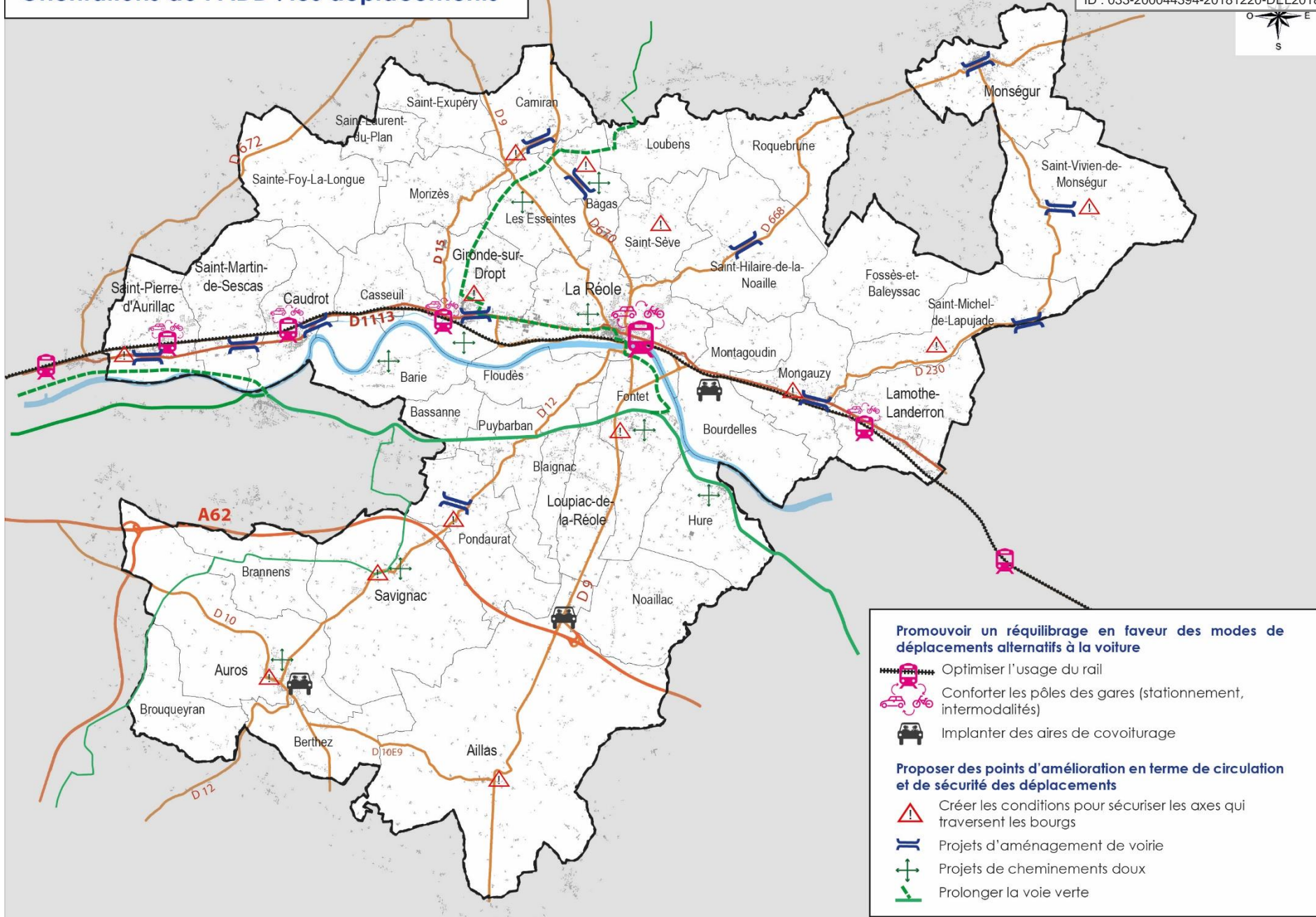
Des améliorations en termes de sécurité ou renforcement seraient à opérer en quelques points sur certains axes (dont RD.668, RD.225, ...) ou en traversée de bourgs.

Les orientations dans le cadre du PLUi visent en particulier :




- **A intégrer les projets de travaux d'amélioration des conditions de circulation sur certains axes ou en traversée de bourgs (emplacements réservés, intentions de voirie...).**
- **A éviter la multiplication hors bourgs de nouveaux accès individuels du fait de l'implantation de constructions en linéaire de voie.**

Orientations du PADD : les déplacements





Envoyé en préfecture le 04/01/2019
 Reçu en préfecture le 04/01/2019
 Affiché le 
 ID : 033-200044394-20181220-DEL2018151-DE



Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

-  Optimiser l'usage du rail
-  Conforter les pôles des gares (stationnement, intermodalités)
-  Implanter des aires de covoiturage

Proposer des points d'amélioration en terme de circulation et de sécurité des déplacements

-  Créer les conditions pour sécuriser les axes qui traversent les bourgs
-  Projets d'aménagement de voirie
-  Projets de cheminements doux
-  Prolonger la voie verte