Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde

# COMMUNAUTE DE COMMUNES du Réolais en Sud Gironde

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Octobre 2019**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Cabinet NOEL – ECOSPHERE – GEOCIAM – S. FONTAINE
G. CLEMENT –COHEO – CF. GEO

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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 21

**III.2. Mobiliser et valoriser le bâti existant 25**
III.2.1. Maîtriser la vacance 25
III.2.2. Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire 25

**III.3. Répondre à la diversité des besoins en logements 26**
III.3.1. Diversifier les produits logements 26
III.3.2. Programmer des opérations de logements sociaux 26
III.3.3. Répondre aux besoins spécifiques 26

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

*IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie* ____ *28*

**IV.1. Conforter l'armature urbaine** ____ **28**
IV.1.1. Intégrer les objectifs de production de logement confortant les pôles ____ 28
IV.1.2. Respecter les espaces agricoles ____ 28

**IV.2. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ____ **28**
IV.2.1. Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation ____ 28
IV.2.2. Diminuer la surface des parcelles ____ 29
IV.2.3. Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole ____ 29

**IV.3. Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation** ____ **29**
IV.3.1. Etablir des priorités au regard de critères de choix ____ 29
IV.3.2. Adapter les réponses aux situations et configurations bâties ____ 30
IV.3.3. Favoriser une bonne organisation des développements futurs ____ 30

**IV.4. Viser la performance énergétique et environnementale du bâti** **30**

*V. Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire* ____ *32*

**V.1. Conforter les activités traditionnelles garantes de la qualité de vie du territoire (agriculture et forêt)** ____ **32**
V.1.1. Maintenir les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée ____ 32
V.1.2. Préserver le massif forestier, pour soutenir le développement de la filière bois (bois énergie, bois construction...) dans le mix énergétique ____ 33
V.1.3. Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel répertorié et des capacités des réseaux ____ 33

**V.2. Encadrer et répondre aux besoins des exploitations des sols et sous-sols (gravières et carrières)** ____ **34**

**V.3. Organiser le maintien de l'accueil d'activités** ____ **34**
V.3.1. Privilégier le développement des activités commerciales de proximité ____ 34
V.3.2. Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire ____ 35
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 ____ 35

**V.4. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs** **37**
V.4.1. Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (sites patrimoniaux et environnementaux…) ____ 37
V.4.2. Conforter le développement d'une offre de loisirs : ____ 37
V.4.3. Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques ____ 38

*VI. Développer une politique des transports et des déplacements durables* ____ *40*

**VI.1. Promouvoir un réquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture** ____ **40**
VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité ____ 40
VI.1.2. Développer la part modale des déplacements doux ____ 40

**VI.2. Proposer des points d'amélioration en terme de circulation et de sécurité des déplacements** ____ **41**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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.*

*[…] ».*

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## 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, …

DOCUMENT DE

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

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 Gironde 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 -

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

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

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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 maitrise 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 maitrise 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**

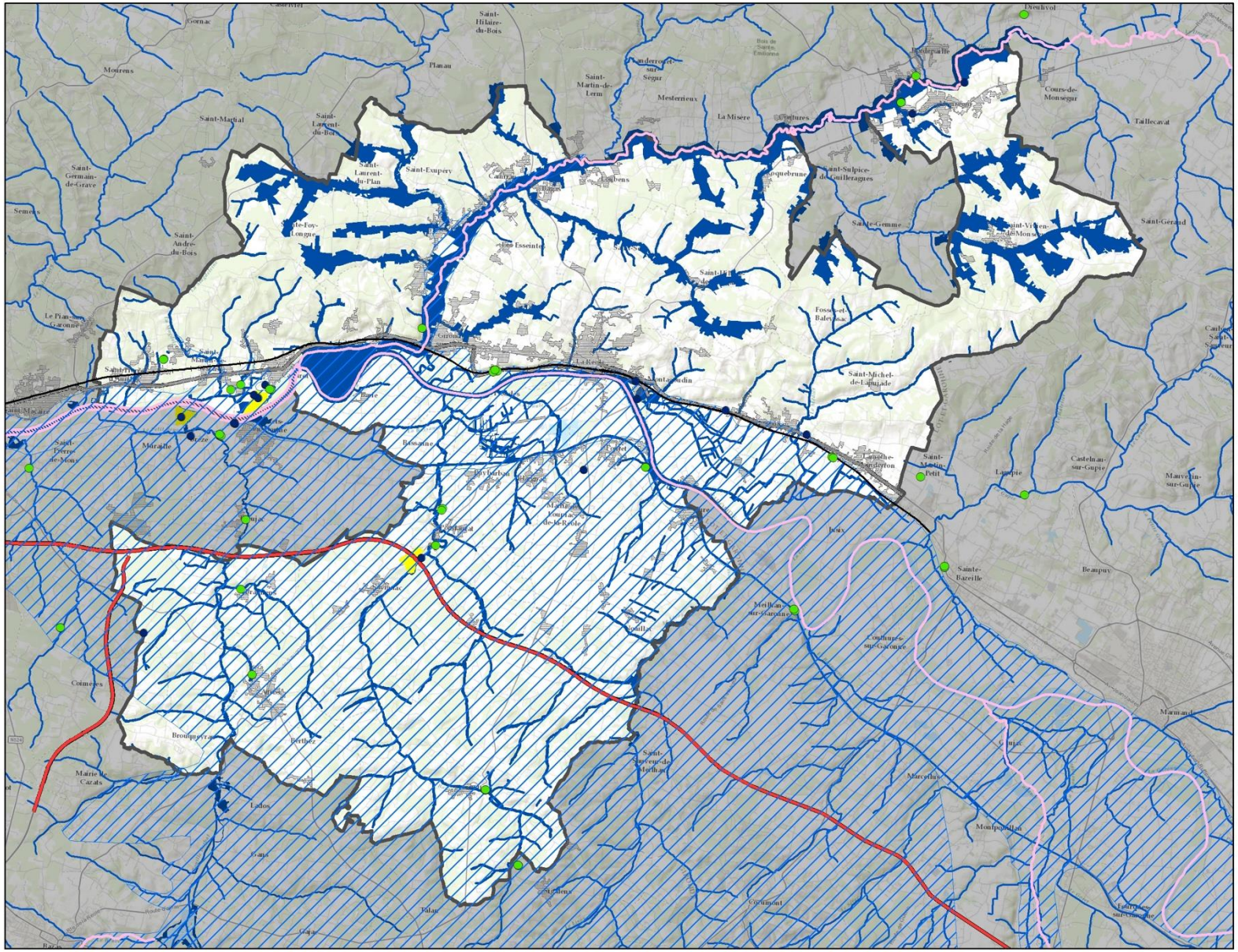
- De poursuivre l'amélioration des conditions d'un assainissement autonome adapté aux capacités du territoire (secteur, capacité des sols).

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : Préserver les ressources en eau





Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## 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 en zone de stricte protection au PLUi ou de prescriptions règlementaires.

### 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.

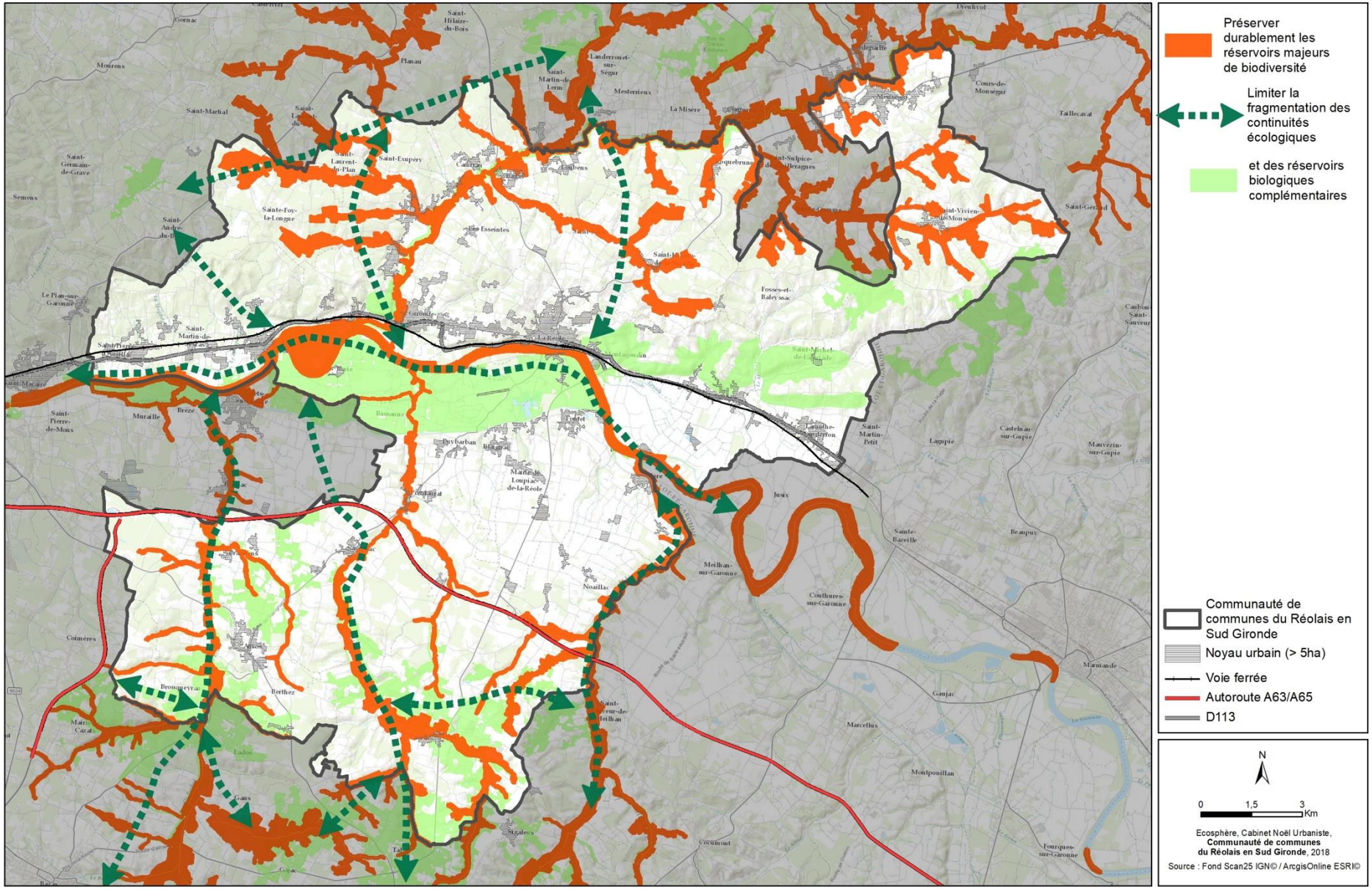
**Le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique (préservation des berges).**
**Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

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

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



Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## 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.

Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappes (nappe affleurante), les espaces agricoles et naturels devront conserver leur vocation et faire l'objet d'un classement adapté. Sur les secteurs urbanisés, des dispositions constructives seront réfléchies afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

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).

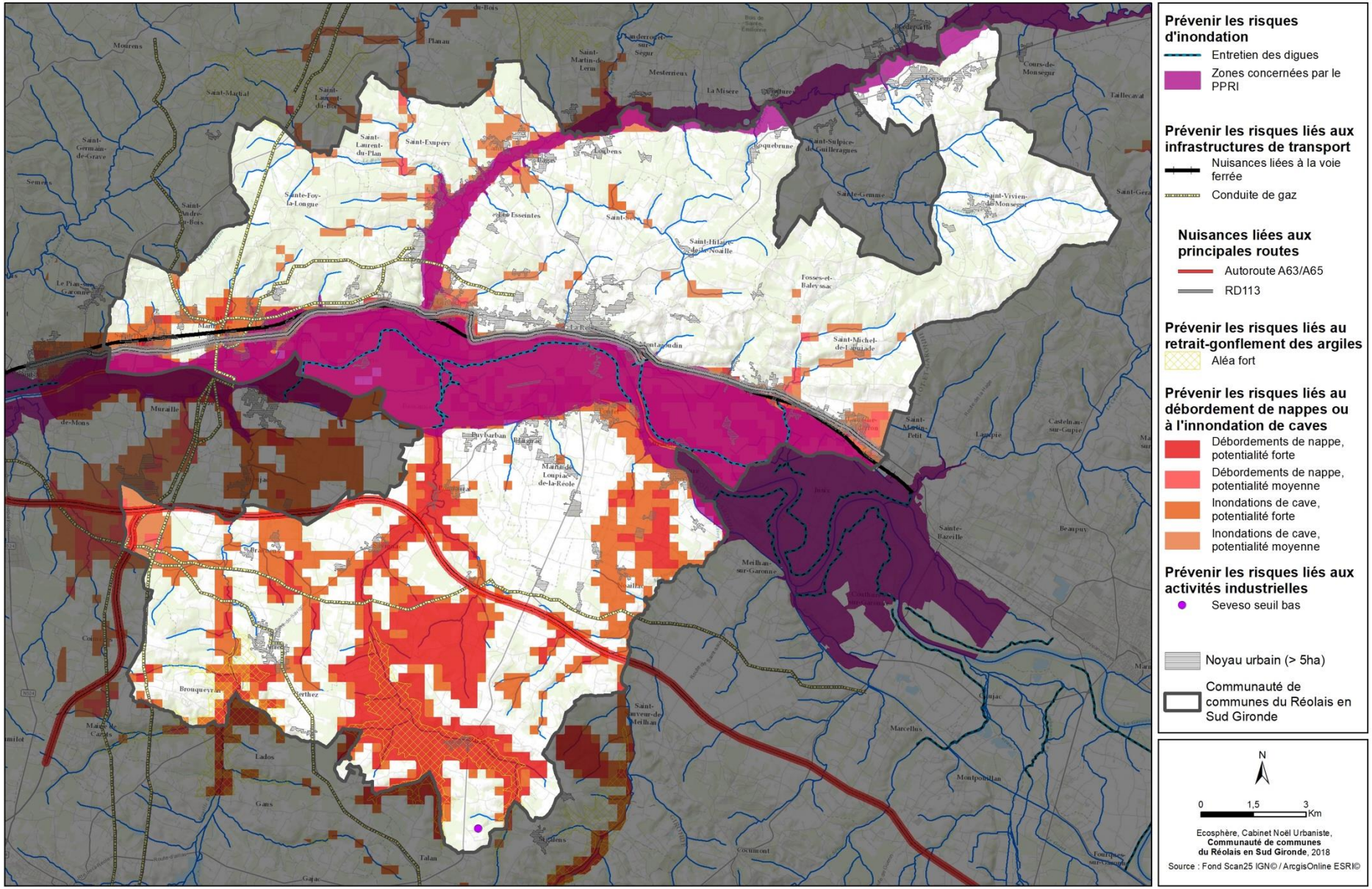
**Une attention particulière sera portée aux conditions de développement urbain au niveau de ces secteurs et à proximité de ces installations**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques





Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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 et prévoir au besoin des zones 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 :**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

- 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, recréation 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 Site Patrimonial Remarquable

➢ **Valoriser les sites emblématiques tels que les sites inscrits, sites classés et Site 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

### 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, Pondaurat, 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.**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

### 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.

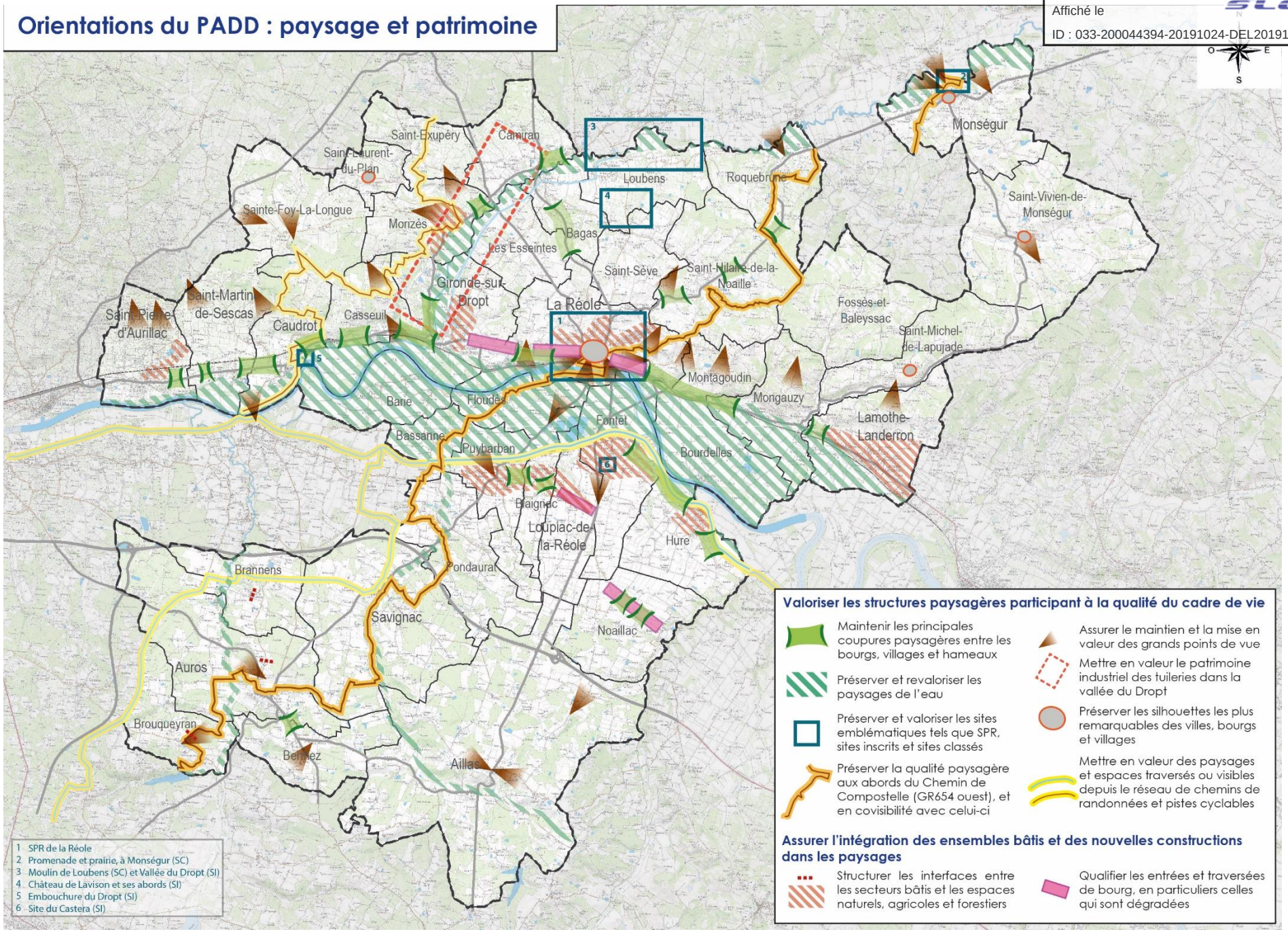
- **Préserver le caractère rural, champêtre et authentique des centres anciens et de leurs abords**

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).

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : paysage et patrimoine



Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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 14,6% en 15 ans (prospective SCOT 2020-2035);

- Un objectif de **1 865 logements supplémentaires** à produire sur la période 2020 à 2035 pour atteindre la population visée, dont 40% réalisés d'ici 2026, soit 746 logements sur la première période 2020-2026 (6 ans), et 1 119 sur la seconde (9 ans). Les objectifs de développement sont ainsi phasés dans le temps.

La production annuelle moyenne attendue est de **124 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.

Sur la période du PLUi (10 ans), l'objectif de production totale de logements est de 1243 logements.

La production de logements est envisagée **en extension d'enveloppes bâties existantes (60%) et en réinvestissement[1] (40%)**.

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

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 ».

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.

### 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 » (dont hôpital de La Réole) ; 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

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-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 développement** :

  - 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 surconsommation 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.**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## TABLEAU DE SYNTHESE

| COMMUNES | CLASSEMENT SCOT | PROGRAMMATION PLUI | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | DYNAMIQUE | OPPORTUNITES | CONTRAINTES | POTENTIEL |
| 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-Baleyssac | 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 | | | | |

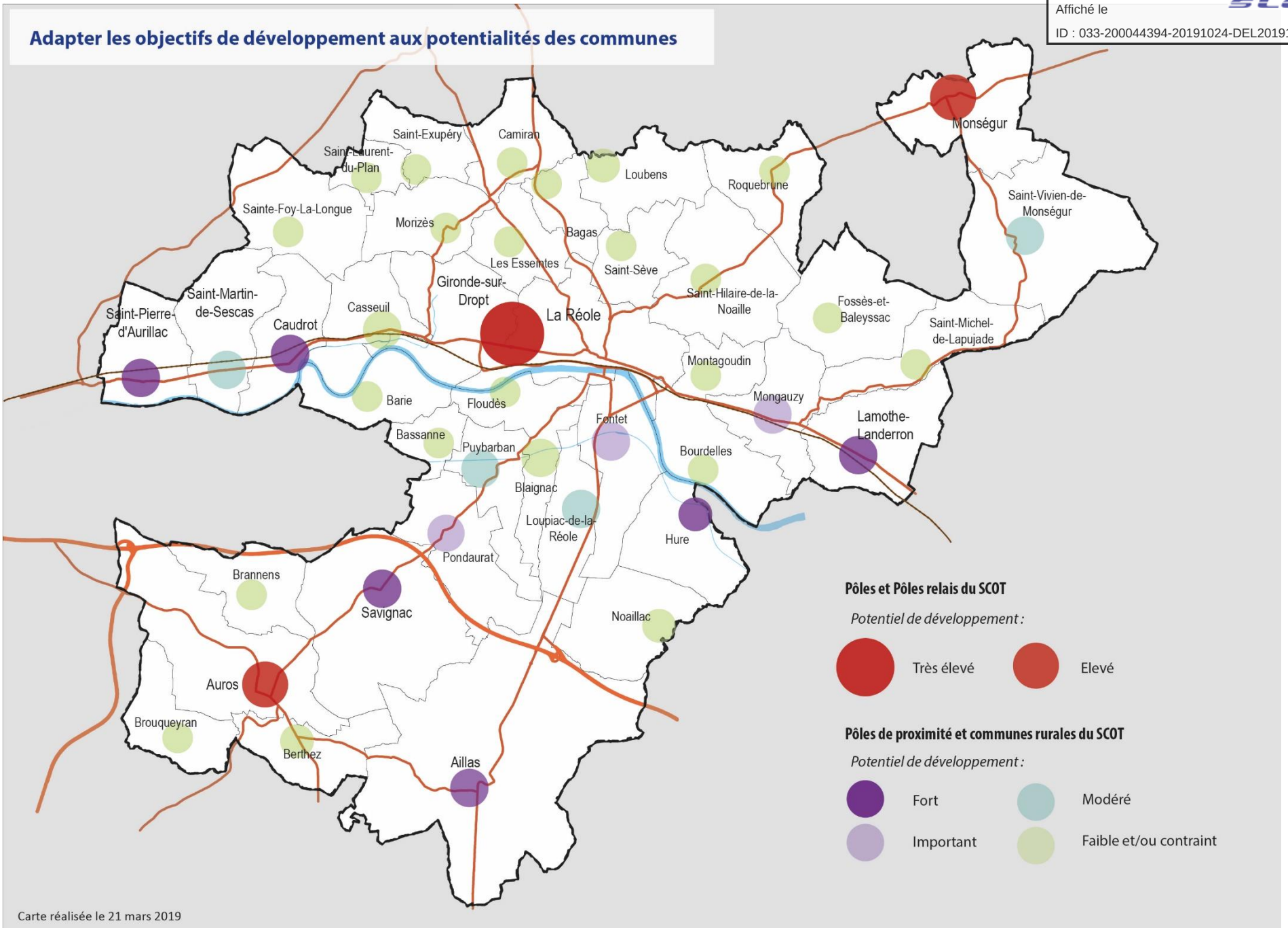
- Indicateurs très favorables à la production de logements
- Indicateurs favorables à la production de logements
- Indicateurs plutôt favorables à la production de logements
- Equilibre entre indicateurs de dynamique, d'opportunités et contraintes
- Indicateurs de dynamique et d'opportunités modérés
- Indicateurs de dynamique et d'opportunités faibles et/ou contraintes importantes

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE



## Adapter les objectifs de développement aux potentialités des communes



Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## 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.

- Pour atteindre l'objectif de réduction de la vacance fixé dans le DOO du SCoT, le potentiel de logements à remettre sur le marché est estimé à **93 logements sur l'ensemble du territoire d'ici 2030.**

| Territoires | Objectif de log. vacants à remettre sur le marché d'ici 2030 |
|---|---|
| Pôles | 53 |
| Pôles relais | 15 |
| Pôles de proximité | 17 |
| Communes rurales | 8 |
| C.C. du Réolais en Sud-Gironde | 93 |

**La réalisation des objectifs en matière de vacance trouvera réponse au travers des travaux conduits dans le cadre du PLH.**

### 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

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.

**En cohérence avec les orientations du PLUi, le PLH s'attachera à identifier des fonciers bâtis ou non bâtis pour le développement de projets d'habitat social dans les communes équipés 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 séniors 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 séniors autonomes.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

### 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 services et équipements.**

### 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 de la programmation du PLH 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement 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 45% de la consommation moyenne de l'urbanisation à vocation résidentielle et de développement économique sera retenu.**

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

**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, maitrise 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.**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

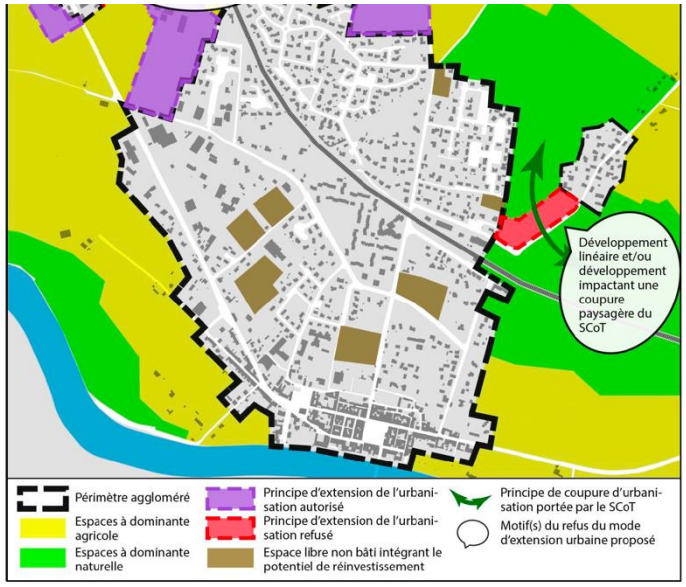


Illustration SCOT

### 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 programmation établis 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 surcroit 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

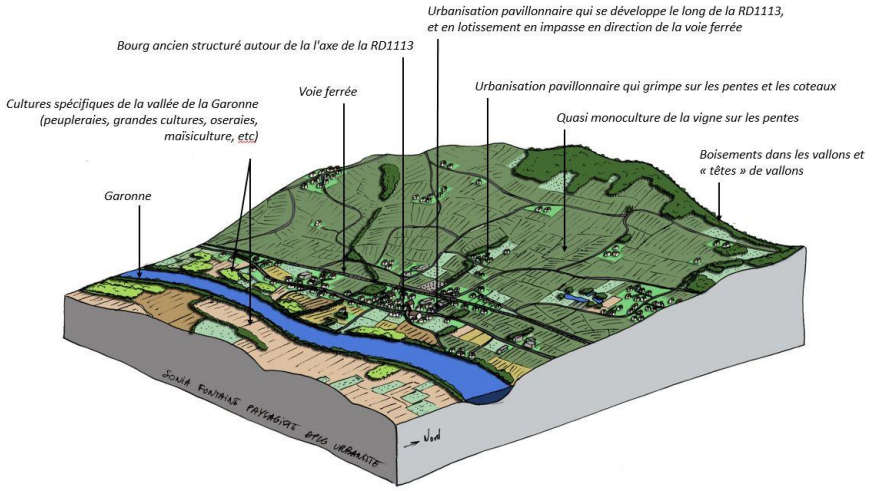
DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## 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.

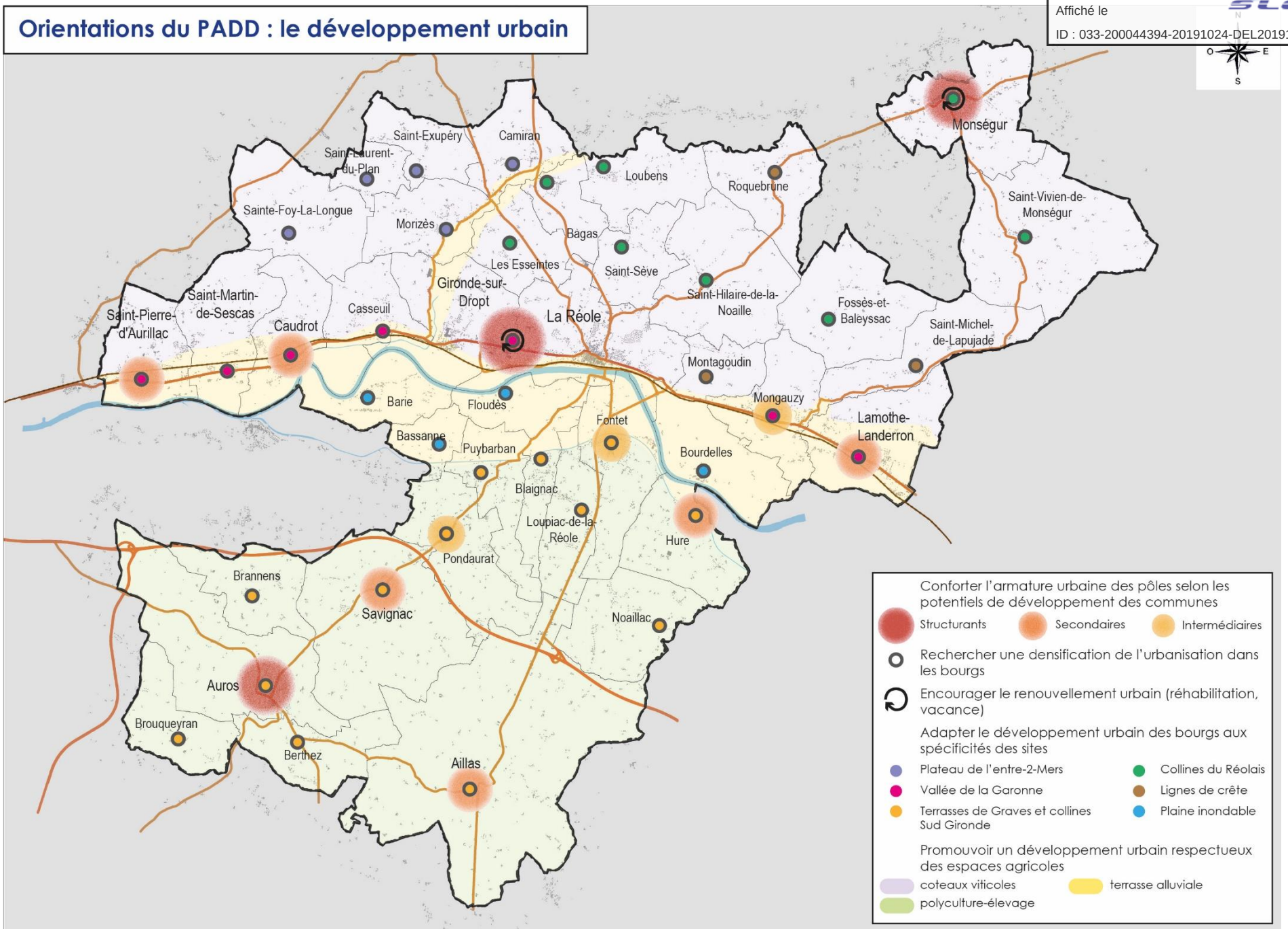
Qu'elle soit en densification, en extension, en réhabilitation, toute zone qui sera amenée à être urbanisée devra l'être dans un objectif de performances accrues en matière d'énergie et de faible impact environnemental (cycle de vie du projet, empreinte écologique) et d'autant plus lorsque la maitrise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

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : le développement urbain



Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# 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 AOC, les activités viticoles, 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

### 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,
  - o L'accueil et l'accompagnement des activités de transformation sur les ZAE du territoire,
  - o La poursuite des installations de chaufferies bois pour le chauffage des, bâtiments publics,
  - o 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 avec le Plan de 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 maitrise 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.**

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

## 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 la commune de Gironde sur Dropt.

Par ailleurs, une exploitation de gravières en vallée de la Garonne s'est développée sur les communes de Blaignac, Loupiac et Fontet.

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 envisagé 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.

## 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 connait 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 DAAC, 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 Monségur.**

- 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 Monségur (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 dans certains secteurs comme la place Darniche, place centrale de Monségur.
- 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), ainsi que les communes de Mongauzy et de Lamothe-Landerron.
- 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

- 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 la zone d'activités dans le secteur de Saint-Pierre-d'Aurillac (Galétrix)
- Se donner les moyens d'avoir des ZAE qualitatives, de maitrise 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 renforcées, développement des EnR, végétalisation des toitures**.
- Requalifier les espaces économiques anciens, en particulier ceux de la Réole et Gironde-sur-Dropt.
- Permettre le maintien et le développement des entreprises « isolées » qui occupent des emprises foncières importantes.
- 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 biscuit de Monségur.

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 marmandais, 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.

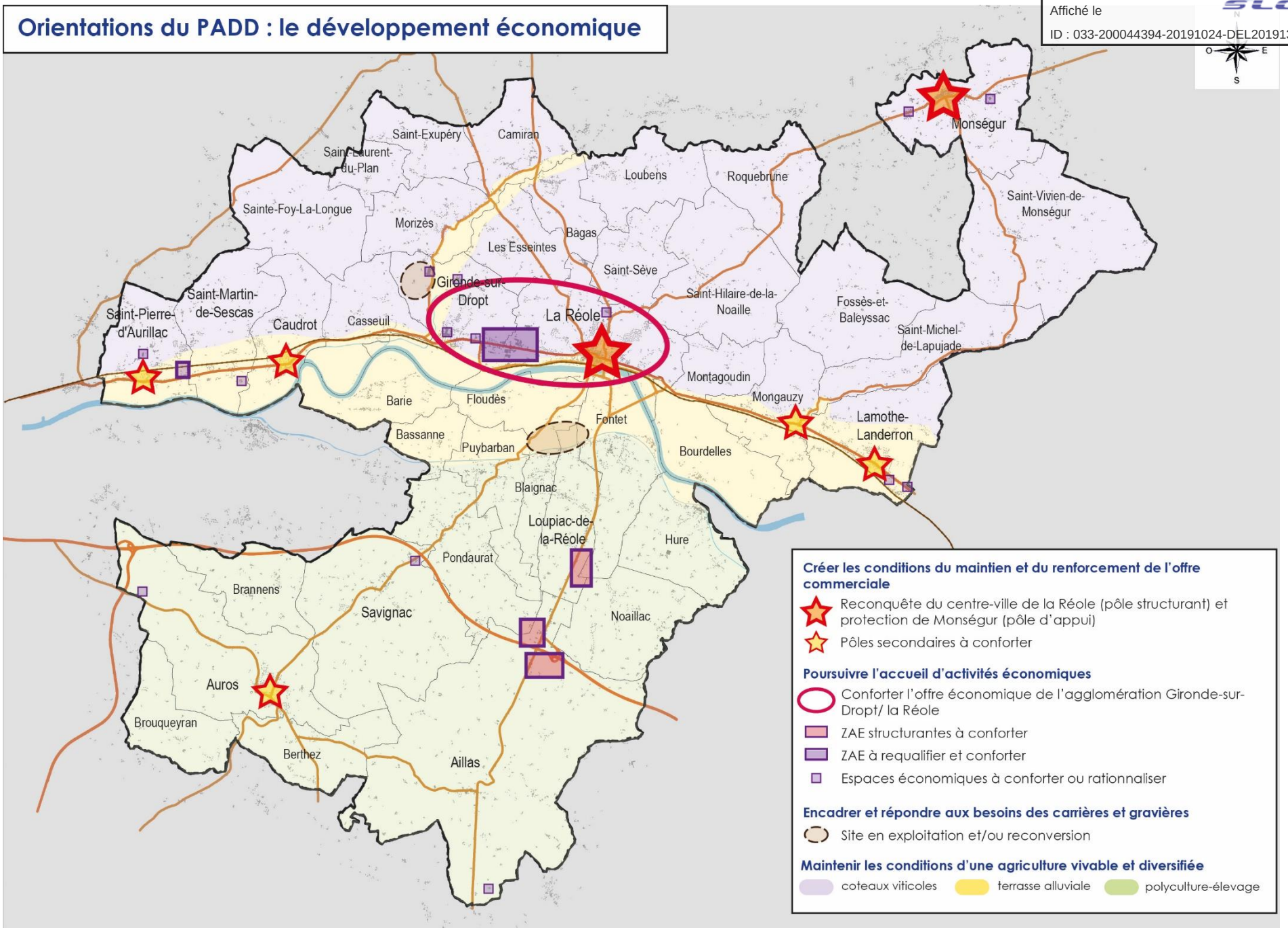
**Dans ce contexte, les responsables locaux affirment que le développement numérique est un facteur incontournable du développement local et plus précisément :**

- 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : le développement économique



Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-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'[illegible]tourisme 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…

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

- 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…).

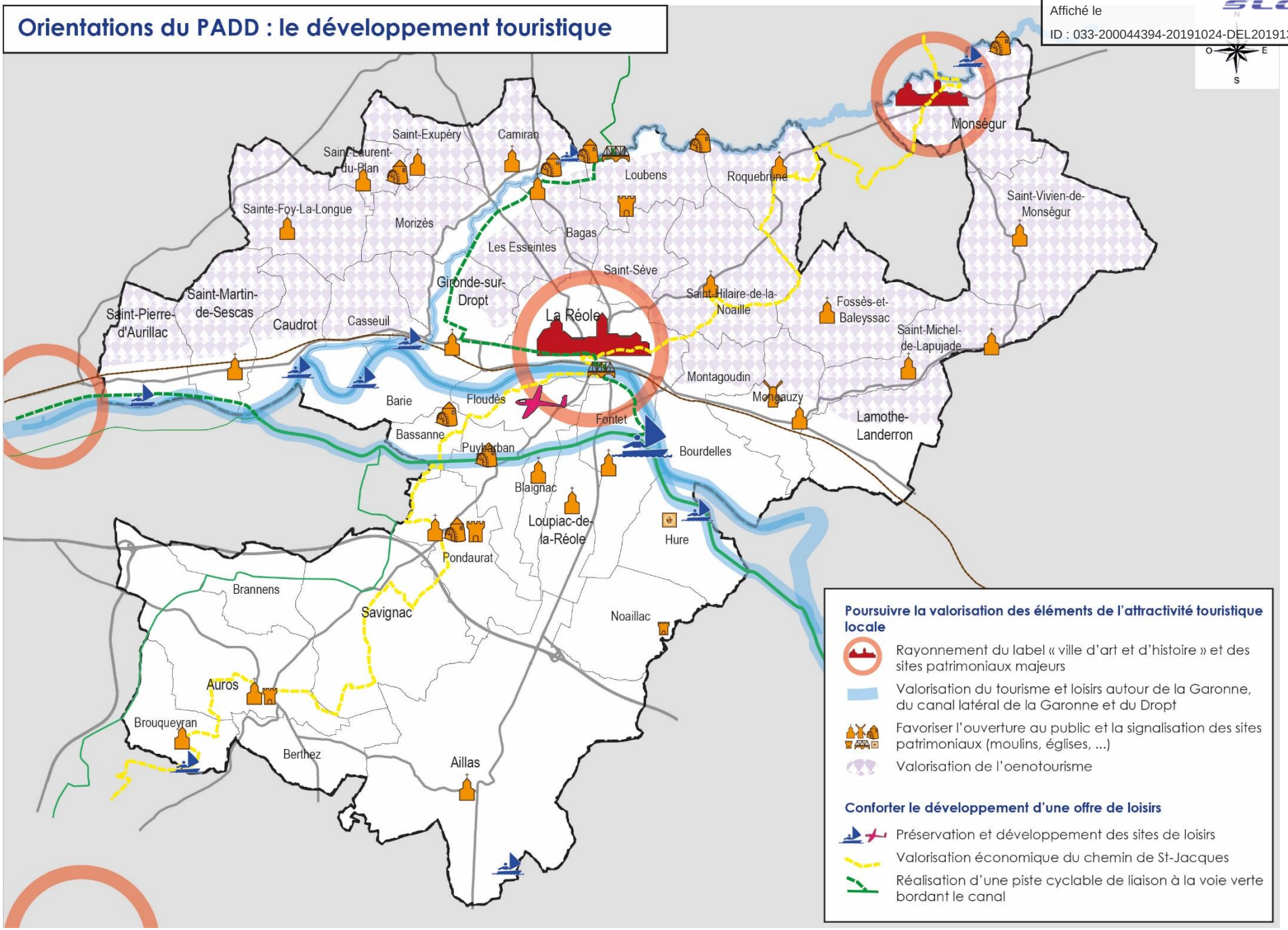
- Poursuivre l'accompagnement de la professionnalisation des hébergeurs.

- 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).

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : le développement touristique



Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# VI. Développer une politique des transports et des déplacements durables

## VI.1. Promouvoir un réquilibrage 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 les gares secondaires : ascenseur pour l'accès à la passerelle d[illegible], aménagement de parkings (intermodalité rail-route, dont vélos), location de vélos …**

#### 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

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

**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.

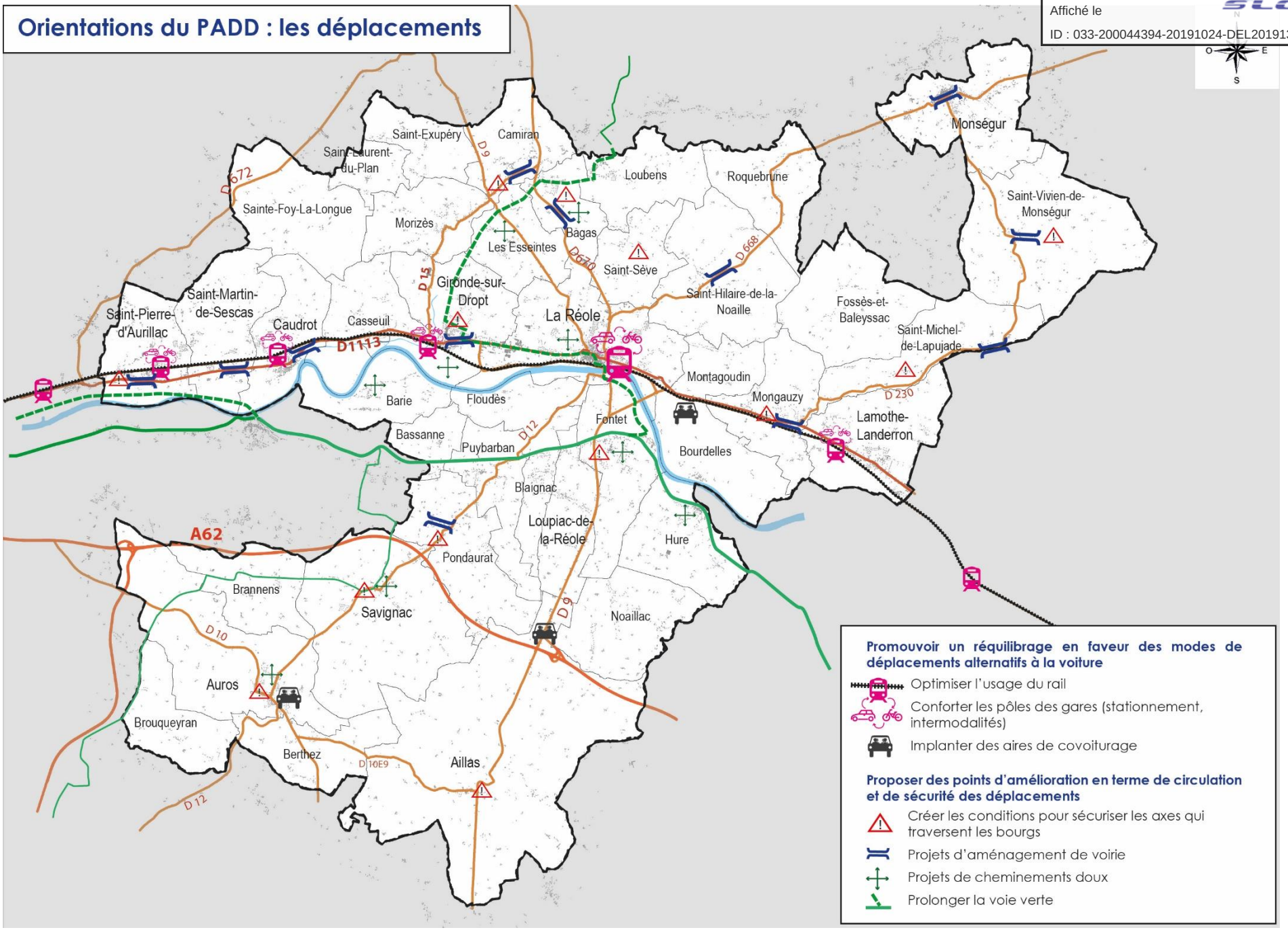
**Les orientations dans le cadre du PLUi visent en particulier :**

- **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.**

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

Envoyé en préfecture le 04/11/2019
Reçu en préfecture le 04/11/2019
Affiché le
ID : 033-200044394-20191024-DEL2019130-DE

# Orientations du PADD : les déplacements