



Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Elaboration du PLUi Projet d'Aménagement et Développement Durables

*Document proposé au débat au sein du Conseil
communautaire (avec propositions alternatives issues
des Conseils municipaux)
Novembre 2019*



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Sommaire général :

- 1/ RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIFP.4
- 2/ INTRODUCTION.....P.5
- 3/ LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....P.7
- 4/ LES OBJECTIFS CHIFFRES DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....P.32

Sommaire des orientations

■ AXE n°1 : Garantir un cadre de vie de qualité.....P.7

- 1.1 / Maintenir et renforcer l'armature territoriale, garante d'un maillage équilibré du territoire permettant de répondre aux besoins essentiels des habitants, et garantir ainsi une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population..... P.8
- 1.2 / Lutter contre la banalisation des paysages (au sein des espaces bâtis et en frange de ceux-ci), lutter contre le développement de formes urbaines inadaptées au contexte local, définir des principes d'aménagement valorisant le patrimoine bâti et le caractère rural du territoire..... P.9
- 1.3 / Définir des formes urbaines de qualité permettant une diversification du parc de logements (notamment sur les secteurs les plus urbains du territoire) et répondre ainsi aux besoins de l'ensemble de la population..... P.10
- 1.4 / Lutter contre la vacance des logements et locaux commerciaux, accompagner la réhabilitation des logements anciens..... P.11
- 1.5 / Réduire les impacts du développement sur la circulation et mobilité..... P.12
- 1.6 / Reconquérir le potentiel d'attractivité résidentielle et économique du quartier gare de Toulence-Langon..... P.12

■ AXE n°2 : Accompagner le développement de l'économie locale.....P.13

- 2.1 / Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire, poursuivre sa diversification de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire..... P.14
- 2.2 / Accompagner le développement de la formation sur le territoire..... P.15
- 2.3 / Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire : Pérenniser et préserver les outils de production agricole, viticole et sylvicole, accompagner le développement et la structuration de la filière agroalimentaire, viticole et le développement des circuits-courts..... P.16
- 2.4 / S'appuyer sur les atouts patrimoniaux du territoire pour développer l'économie touristique..... P.17

■ AXE n°3 : Protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens ; encourager le développement des énergies renouvelables.....P.21

- 3.1 / Œuvrer pour un développement maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants..... P.22
- 3.2 / Préserver les paysages emblématiques (naturels et bâtis) du territoire..... P.23
- 3.3 / Préserver la ressource en eau..... P.25
- 3.4 / Améliorer la mobilité sur l'ensemble du territoire, favoriser une utilisation raisonnée de la voiture particulière et accompagner ainsi la réduction de la pollution de l'air et des gaz à effet de serre..... P.27
- 3.5 / Accompagner le développement des énergies renouvelables..... P.28

1/ Rappel du contexte législatif

L'article L151-5 du code de l'urbanisme

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.

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

L'article L153-12 du code de l'urbanisme

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Introduction

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte dans la réalisation d'un PLUi, est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire.

Ce document simple et concis expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme.

Concernant la Communauté de Communes (CdC) du Sud-Gironde, ce document traduit la volonté des acteurs de préserver leur territoire rural et son identité. Il définit un projet de développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du paysage, des caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles. Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et réfléchi dans le sens de l'intérêt général. Il vise à satisfaire les besoins en développement des générations présentes en optimisant les usages, pour ne pas compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le PADD a pour volonté de proposer des orientations d'aménagement visant à maîtriser l'étalement urbain induit par un développement démographique continu afin de garantir aux habitants et aux entrepreneurs un environnement qualitatif et un cadre de vie attractif.



Créée le 1er janvier 2014, La Communauté de Communes est initialement issue de la fusion des CdC du Pays de Langon, du Pays Paroupian et du Canton de Villandraut. Le 1er janvier 2015, la commune de Castillon-de-Castets intègre à son tour la communauté de communes portant à 30 le nombre de communes adhérentes. Le 1er janvier 2017, Castillon-de-Castets et Castets-en-Dorthe se réunissent au sein de la commune nouvelle de Castets et Castillon ; tandis que les communes du Pian-sur-Garonne, de Saint-André-du-Bois, Saint-Germain-de-Grave, Saint-Macaire, Saint-Maixant, Saint-Martial, Semens et Verdélais, issues de la communauté de communes des Coteaux Macariens intègrent la communauté de communes. En 2018, la CdC du Sud-Gironde est alors composée de 37 communes ((Balizac, Bieujac, Bommès, Bourideys, Castets et Castillon, Cazalis, Coimères, Fargues de Langon, Hostens, Langon, Le Pian sur Garonne, Le Tuzan, Léogéats, Louchats, Lucmau, Mazères, Noaillan, Origne, Pompéjac, Préchac, Roaillan, St-André-du-Bois, St-Germain-de-Grave, St-Léger de Balson, St-Loubert, St-Macaire, St-Maixant, St-Martial, St-Pardon de Conques, St-Pierre de Mons, St-Symphorien, Sauternes, Semens, Toulence, Uzeste, Verdélais et Villandraut).



Les différentes fusions à l'origine du périmètre actuel de la CdC conduisent l'ensemble des élus à s'unir pour bâtir un territoire de projet solidaire fondé sur ses richesses, ses complémentarités et ses capacités de partage équitable au service de l'ensemble des habitants.



C'est dans cet esprit que la communauté de communes souhaite organiser un développement harmonieux, tout en respectant pour chaque commune ses prérogatives et son identité.

En s'insérant dans un maillage plus large, notamment en prenant en compte les futures orientations du SCoT Sud Gironde qui fixe pour le territoire la réalisation d'environ 10 750 logements à l'horizon 2035, la CdC du Sud-Gironde doit maintenir les liens étroits qui la lient à l'agglomération bordelaise mais aussi assurer le rayonnement durable de son propre environnement.



A travers l'expression de son projet de territoire, l'intercommunalité du Sud-Gironde, se donne pour objectif de co-construire un équilibre entre urbanisation, développement économique et agricole, et respect d'un patrimoine bâti rural comme paysager qui font l'identité du territoire tout en s'inscrivant dans une démarche de développement des énergies renouvelables

Ainsi, guidé par une nécessaire gestion économe de l'espace, les élus du Sud-Gironde affichent, à travers ce PADD, leur volonté de :

- **Garantir un cadre de vie de qualité**, à travers une armature territoriale affirmée, un renforcement de la qualité des espaces bâtis et des logements, ainsi qu'une mobilité renforcée
- **Accompagner le développement de l'économie locale** en s'appuyant sur les atouts du territoire et renforcer ainsi l'attractivité et le rayonnement du Sud Gironde
- Mettre en œuvre un projet de développement durable, visant d'une part à **protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens** ; et **encourager**, d'autre part, le **développement des énergies renouvelables**

Communautés de communes du
SUD GIRONDE & BAZADAIS

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3/ Les orientations générales du PADD

AXE n°1 : Garantir un cadre de vie de qualité

La CdC du Sud-Gironde, terre d'accueil pour de nombreux actifs de l'aire métropolitaine bordelaise recherchant un certain confort de vie, a vu sa population augmenter de 40% depuis les années 1990.

Cette attractivité pour le territoire de la CdC entraîne un développement urbain important mais hétérogène suivant les communes. La partie nord du territoire, sous influence directe de la métropole bordelaise, est marquée par une pression foncière plus importante. La partie ouest, également proche de l'agglomération bordelaise, profite aussi de sa proximité avec le Val de l'Eyre et plus largement du Bassin d'Arcachon.

Cette dynamique territoriale est avant tout liée à la qualité de vie proposée par le Sud Gironde, doté d'un patrimoine local très riche (paysages naturels et agricoles identitaires, patrimoine bâti caractéristique). Le niveau d'équipements et la bonne desserte/accessibilité du territoire sont ses principaux attraits,

Dans ce contexte, la maîtrise du développement urbain est donc un enjeu majeur pour les prochaines années, l'objectif étant d'allier développement durable et accueil de population dans un cadre de vie de qualité.

Permettre à l'ensemble de la population d'accéder aisément aux équipements de santé, culturels et sportifs ainsi qu'aux commerces de proximité est un engagement souhaité par les politiques publiques au sein de ce projet. Conserver un cadre de vie de qualité passera également par la qualité de l'urbanisation développée ces prochaines années préservant les caractéristiques héritées du passé. Encourager la politique du logement pour tous les habitants, actuels et futurs, contribuera à une qualité de vie satisfaisante en leur permettant un accès à la propriété mais aussi en leur proposant une offre locative variée.

Le renforcement de la qualité de vie des habitants du Sud Gironde sera également garantie par une mobilité améliorée sur l'ensemble du territoire. La CdC œuvrera auprès des partenaires concernés pour que son territoire dispose des infrastructures et des services à la mesure de ses caractéristiques et de ses besoins.

A ce titre, les réflexions sur le devenir du quartier de la gare est un enjeu prioritaire pour l'ensemble du territoire, en termes d'accessibilité, mais aussi et surtout rayonnement et attractivité du territoire, où le pôle urbain Langon-Toulonne doit répondre à un double enjeu :

- permettre un accès aisé à sa gare depuis son bassin de vie
- apporter au quartier de la gare une véritable stratégie urbaine menée en parallèle de la revitalisation du centre-ville de Langon

Enfin, le déploiement de la desserte numérique sur l'ensemble du territoire participera au renforcement de la cohésion sociale et de qualité de vie. La couverture numérique est un enjeu d'autant plus important pour les territoires ruraux que les communications électroniques permettent de pallier les éventuels manques d'équipements ou d'accessibilité. A ce titre, le plan Gironde Haut Méga prévoit d'ici 2024 le raccordement de tous les locaux (habitations et professionnels) à la fibre optique. Toutes les nouvelles constructions dans les 25 années à venir seront automatiquement raccordées à la fibre.



Axe n°1 : Garantir un cadre de vie de qualité

Les orientations et objectifs qui en découlent :

1.1 / Maintenir et renforcer l'armature territoriale, garante d'un maillage équilibré du territoire permettant de répondre aux besoins essentiels des habitants, et garantir ainsi une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population

- Renforcer le maillage des équipements de santé qui participent à l'attractivité du territoire
 - Anticiper le vieillissement de la population à l'échelle intercommunale
 - Répondre aux besoins de santé des familles avec enfants (projet d'une maison de santé sur la rive droite)
 - Assurer le maintien et le développement du pôle médical de Langon (hôpital, clinique privée et services associés)
- Développer l'offre d'équipements culturels ...
 - ... Favoriser l'accès à la culture pour tous notamment à travers la réalisation d'une médiathèque intercommunale
 - ... Permettre de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, toutes classes d'âges et niveaux de population confondus
- Rééquilibrer l'offre d'équipements sportifs sur le territoire
 - Favoriser, privilégier la mutualisation des équipements sportifs existants sur l'ensemble du territoire avant de planifier et de conclure à la nécessité d'en créer de nouveaux
 - Désengorger les équipements sportifs de Langon
- Veiller à l'équilibre de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire (localisation/typologie) et renforcer l'offre de commerces de proximité en lien avec l'armature territoriale :
 - S'appuyer sur le pôle structurant de Langon-Toulonne pour concentrer les commerces (spécialisés)
 - Répartir de manière équilibrée l'offre en commerces de proximité et assurer une bonne desserte de ceux-ci au sein de l'ensemble du territoire



1.2 / Lutter contre la banalisation des paysages (au sein des espaces bâtis et en frange de ceux-ci), lutter contre le développement de formes urbaines inadaptées au contexte local, définir des principes d'aménagement valorisant le patrimoine bâti et le caractère rural du territoire

- Conserver une identité paysagère et architecturale locale garante de la préservation des caractéristiques patrimoniales du Sud-Gironde, notamment :
 - Maintien de la dynamique sylvicole et préservation des paysages forestiers,
 - Préservation des airiaux et prairies,
 - Préservation des paysages naturels de vallons et paysages de l'eau
 - Traitement paysager des transitions entre espaces urbanisés et espaces cultivés (agriculture, viticulture, sylviculture)
 - Valorisation du patrimoine bâti industriel ancien et du patrimoine historique,
- Donner la priorité au développement urbain au sein ou en continuité directe des enveloppes bâties existantes en accompagnant qualitativement les transitions paysagères
- Conserver les espaces publics enrichissant les cœurs de villes et de villages, valorisant le patrimoine et le caractère rural
- Soigner les entrées de villes et villages
 - Assurer un traitement paysager des entrées de villes et de villages, ainsi que des infrastructures routières
 - Maîtriser le développement urbain linéaire



1.3 / Définir des formes urbaines de qualité permettant une diversification du parc de logements (notamment sur les secteurs les plus urbains du territoire) et répondre ainsi aux besoins de l'ensemble de la population

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages :
 - Inciter les opérateurs à proposer des formes urbaines variées (habitat individuel, habitat intermédiaire, petits collectifs etc.),
 - Orienter la production de logements, à la fois dans le parc privé et social, vers de petites et moyennes typologies, demandées sur le territoire
 - Développer une offre locative privée et publique plus conséquente et de manière diffuse sur le territoire
 - Favoriser les opérations intergénérationnelles
- Maîtriser les prix du foncier et de l'immobilier :
 - Permettre la sortie d'opérations abordables, en accession à la propriété et en location en lien avec le profil des ménages
- Garantir des logements adaptés dans le cadre des parcours résidentiels des ménages :
 - Poursuivre la réponse aux besoins en logements des seniors en développant des produits spécifiques et en adaptant les logements au vieillissement
 - Assurer le maintien des jeunes sur le territoire en les accompagnant vers un logement autonome et en proposant des solutions d'hébergement spécifiques (Foyer Jeunes Travailleurs, logements à caractère social dédiés aux jeunes, etc.)
 - Renforcer l'offre à destination des ménages précaires en créant une structure d'hébergement collectif de type résidence sociale et en proposant de manière équilibrée sur le territoire une offre de logements d'urgence
 - Accompagner l'accueil et la sédentarisation des Gens du Voyage sur le territoire
 - Trouver des solutions d'hébergement pérennes pour les saisonniers

1.4 / Lutter contre la vacance des logements, accompagner la réhabilitation des logements anciens

- Limiter la hausse de la vacance en réinvestissant les logements inoccupés (réhabilitation et renouvellement), en particulier dans les centres-bourgs,
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en poursuivant l'amélioration thermique des bâtiments,
- Sensibiliser et communiquer auprès d'un large public (élus, propriétaires bailleurs, propriétaires occupants) sur les outils et les aides possibles pour rénover des biens immobiliers,
- Poursuivre la dynamique d'amélioration des logements engagée sur le territoire (*OPAH-RR Sud-Gironde 2004-2009, OPAH Pays Landes de Gascogne 2013-2015, et OPAH depuis plus de 20 ans sur la rive droite et nouvelle OPAH-RU en cours à l'échelle de la CdC*)



1.5 / Réduire les impacts du développement sur la circulation et mobilité

- Constituer un pôle d'échange multimodal autour de la gare de Langon,
 - Moderniser la gare de Langon, principal axe de communication avec Bordeaux
 - Améliorer l'accès à la gare pour tous les modes de déplacement
 - Anticiper le stationnement à proximité du pôle gare
 - Permettre l'accès à la gare depuis l'ensemble du territoire et pour l'ensemble des habitants à travers les différents modes possibles (en bus, en voiture, en vélo, à pied, ...)
- Privilégier le développement des ZAE à proximité des axes routiers structurants
- Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme, et notamment sur les axes majeurs de déplacements quotidiens entre le territoire communautaire et les territoires voisins (Bordeaux, Bazas, La Réole, Le Val de l'Eyre, ...)
 - Favoriser la création d'aire de covoiturage
 - Proposer des solutions de rapatriement vers les équipements structurants du territoire depuis des points géographiquement stratégiques
 - Accompagner le développement du télétravail sur l'ensemble du territoire
- Renforcer le maillage du territoire en pistes cyclables
- Accompagner le déploiement de la desserte numérique de l'ensemble des zones habitées et d'activités économiques du territoire (actuelles et futures)



1.6 / Reconquérir le potentiel d'attractivité résidentielle et économique du quartier gare de Langon-Toulenne : « un quartier mixte et actif »

- Engager sur le long terme un projet de développement du quartier de la gare de Langon dont les enjeux s'inscrivent à l'échelle de vie Sud Gironde ;
- Restructuration urbaine du quartier qui possède d'importants atouts foncier et bâti (Manufacture des tabacs, bâtiment PTT, foncier SNCF,...) et saisir les opportunités foncières pour inscrire de nouveaux programmes ;
- Affirmation comme véritable pôle de mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, équipements publics, espaces verts,...) ;
- Répondre à court terme aux nécessités de gérer les besoins en stationnement et valoriser le pôle intermodal de la gare (accès transports en commun, piétons...).

AXE n°2 : Accompagner le développement de l'économie locale

Avec 13 431 emplois au lieu de travail pour environ 15 000 actifs occupés, la CdC est un véritable bassin d'emploi. La ville centre de Langon regroupe cependant plus de 50% de ces emplois et on observe une importante évasion vers la métropole bordelaise en ce qui concerne les flux domicile-travail. L'axe de développement économique identifié Langon-Bazas-Captieux profite d'infrastructures de qualité permettant de desservir rapidement les entreprises implantées à proximité de l'autoroute A65 et de la nationale N524. L'échangeur autoroutier sur l'A62 est également un atout pour l'implantation de nouvelles entreprises.

L'identité économique du territoire est fortement marquée par la culture de la vigne et l'exploitation de la forêt. Ces filières sont à renforcer et à structurer pour garantir un développement local et préserver un savoir-faire de renommée.

Cette transmission passe par le développement de la formation en adéquation avec le besoin des entreprises du territoire mais aussi par l'ensemble des équipements nécessaires à rendre attractive la CdC pour les jeunes venants se former (hébergements locatifs, commerces de proximité, équipements culturels et sportifs).

La revitalisation économique des centres-bourgs est aussi un enjeu important pour le territoire, notamment dans les villages les plus ruraux.

Enfin, l'identité viticole du Sud-Gironde, la valorisation du réseau hydrographique, les liaisons cyclables structurantes, mais aussi le patrimoine bâti identitaire sont de véritables atouts pour le territoire et sa promotion. Ces moteurs d'attractivité touristique sont ainsi à renforcer.



Axe n°2 : Accompagner le développement de l'économie locale

Les orientations et objectifs qui en découlent :

2.1 / Renforcer et structurer l'activité économique présente sur le territoire, poursuivre sa diversification de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire

- Renforcer l'attractivité des ZAE communautaires existantes et proportionner les futures créations ou extensions aux besoins identifiés permettant un développement notamment de l'industrie et de l'artisanat, garant d'un maintien du taux d'emploi sur le territoire et participant au rapprochement du lieu de vie au lieu de travail
 - Privilégier les disponibilités foncières existantes
 - Privilégier un développement des activités en cohérence avec l'armature territoriale retenue et la poursuite d'un développement économique équilibré sur l'ensemble du territoire
 - Lier les ZAE au pôle gare, notamment pour les ZAE du Langonnais, et aux principaux axes routiers du territoire
 - Développer des services et équipements liés aux ZAE
 - Renforcer le réseau numérique sur le territoire et notamment sur les ZAE
 - Encadrer qualitativement les futurs aménagements des Zones d'Activités Economiques
- Accompagner les entreprises dans leurs efforts d'innovation et de mutation dans leurs activités
 - Encourager le développement de l'économie circulaire, ainsi que le développement de l'économie sociale et solidaire
- Renforcer les activités commerciales en cohérence avec l'armature territoriale assurant un développement équilibré du territoire et limitant ainsi les effets négatifs d'éventuelles concurrences
 - Renforcer qualitativement l'offre commerciale et artisanale au sein des polarités existantes (Langon / Toulonne / Mazères / Saint-Symphorien / Noaillan / Saint-Macaire / Villandraut / Hostens)
 - Recentrer le développement des commerces de proximité en centre-ville, rechercher une complémentarité avec les activités de périphérie et lutter contre la vacance commerciale (en multipliant différents outils de l'urbanisme selon les opportunités : maîtrise foncière, développement des modes doux, rénovation de l'immobilier ancien, etc.)
 - Maîtriser l'installation des commerces alimentaires de proximité en périphérie

2.2 / Accompagner le développement de la formation sur le territoire et promouvoir ainsi un développement économique durable et endogène

- Anticiper les besoins des établissements de formations présents sur le territoire
 - Anticiper les évolutions démographiques, étudier les regroupements possibles et développer l'offre d'accueil et de services dédiée aux apprenants
 - Anticiper l'évolution des écoles et établissements scolaires
- Favoriser la transmission des activités économiques
 - Conforter l'offre de formation adaptée à l'économie locale
- Maintenir et renforcer l'apprentissage sur le territoire
 - Développer des offres d'hébergements adaptées et notamment locatives pour les étudiants/apprentis



2.3 / Renforcer l'économie à travers la préservation de l'identité rurale du territoire : Pérenniser et préserver les outils de production agricole, viticole et sylvicole, accompagner le développement et la structuration de la filière agroalimentaire, viticole et le développement des circuits-courts

- Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles
 - Limiter le morcellement des parcelles agricoles
 - Maintenir en zone agricole l'intégrité des terres agricoles irrigables via les réseaux existants
 - Sauvegarder la vocation des terres exploitées ainsi que l'essentiel des parcelles AOC non plantées
 - Orienter la nouvelle consommation d'espace nécessaire au développement urbain et économique en continuité des espaces urbanisés structurants, notamment des centres-villes et centre-bourgs tout en tenant compte de l'occupation agricole actuelle des parcelles, en particulier celles à caractère viticole
- Encourager le développement des circuits-courts
 - Permettre la création de réserves foncières agricoles en vue de l'installation de jeunes agriculteurs en lien avec le développement d'une agriculture de proximité respectueuse de l'environnement
- Limiter les conflits d'usage entre espaces agricoles et zones d'habitat
 - Accompagner la transition entre espaces viticoles et espaces urbanisés
 - Traiter ces franges à travers l'aménagement d'espaces tampons végétalisés multifonctionnels (intégration paysagère, zones de refuge pour la biodiversité et les auxiliaires de culture, supports de cheminements piétons...) à l'initiative de celui qui crée le contact
- Valoriser l'activité viticole, moteur d'attractivité et de renommée pour la CdC Sud Gironde
- Préserver l'ensemble des paysages agricoles (plaines agricoles / terroirs viticoles/ coteaux de Garonne/ massif forestier) caractéristiques du Sud Gironde
 - Garantir notamment la préservation des caractéristiques bâties, paysagères, et écologiques des airals



2.4 / S'appuyer sur les atouts patrimoniaux du territoire pour développer l'économie touristique



- Accompagner les projets touristiques d'envergure en lien avec le caractère paysager du territoire
 - Développer le tourisme fluvial sur la Garonne (Castets-et-Castillon, ponton de Langon), assurer le développement des bases nautiques et activités de loisirs nautiques (Hostens, Villandraut, Bommès) et permettre une libre circulation des engins nautiques.
 - Accompagner la création d'un Domaine Départemental du Paysage à Hostens
 - Permettre le développement touristique de certains domaines viticoles
 - Valoriser les voies vertes et développer les parcours cyclables structurants (véloroute)
- Développer et améliorer l'activité touristique hors saison pour attirer une population locale
 - Communiquer sur les points d'intérêts patrimoniaux bâtis (*Notamment le Château de Roquetaillade à Mazères, Château de Cazeneuve à Préchac, Cité Médiévale de Saint-Macaire, Château Malromé à Saint-André-du-Bois, Domaine de Malagar à Saint-Maixant, Collégiale d'Uzeste, Basilique de Verdels, Château de Fargues, Château de Villandraut,, Château d'Yquem, le Pont Eiffel et le Château du Hamel à Castets-et-Castillon...*) et paysagers (*le Canal de Garonne, les lacs d'Hostens, la route des vins, etc...*)
 - Permettre la diversification des activités agricoles et encourager le développement des circuits-courts (retour à la ferme)
 - Aménager des aires de pique-nique

○ Favoriser la création d'hébergements touristiques

- Diversifier l'offre d'hébergement sur l'ensemble du territoire selon les opportunités
- Renforcer les aires touristiques de camping-cars sur le territoire
- Réfléchir aux opportunités possibles, notamment au sein des nouvelles opérations de constructions, afin de trouver des solutions à l'hébergement des travailleurs saisonniers



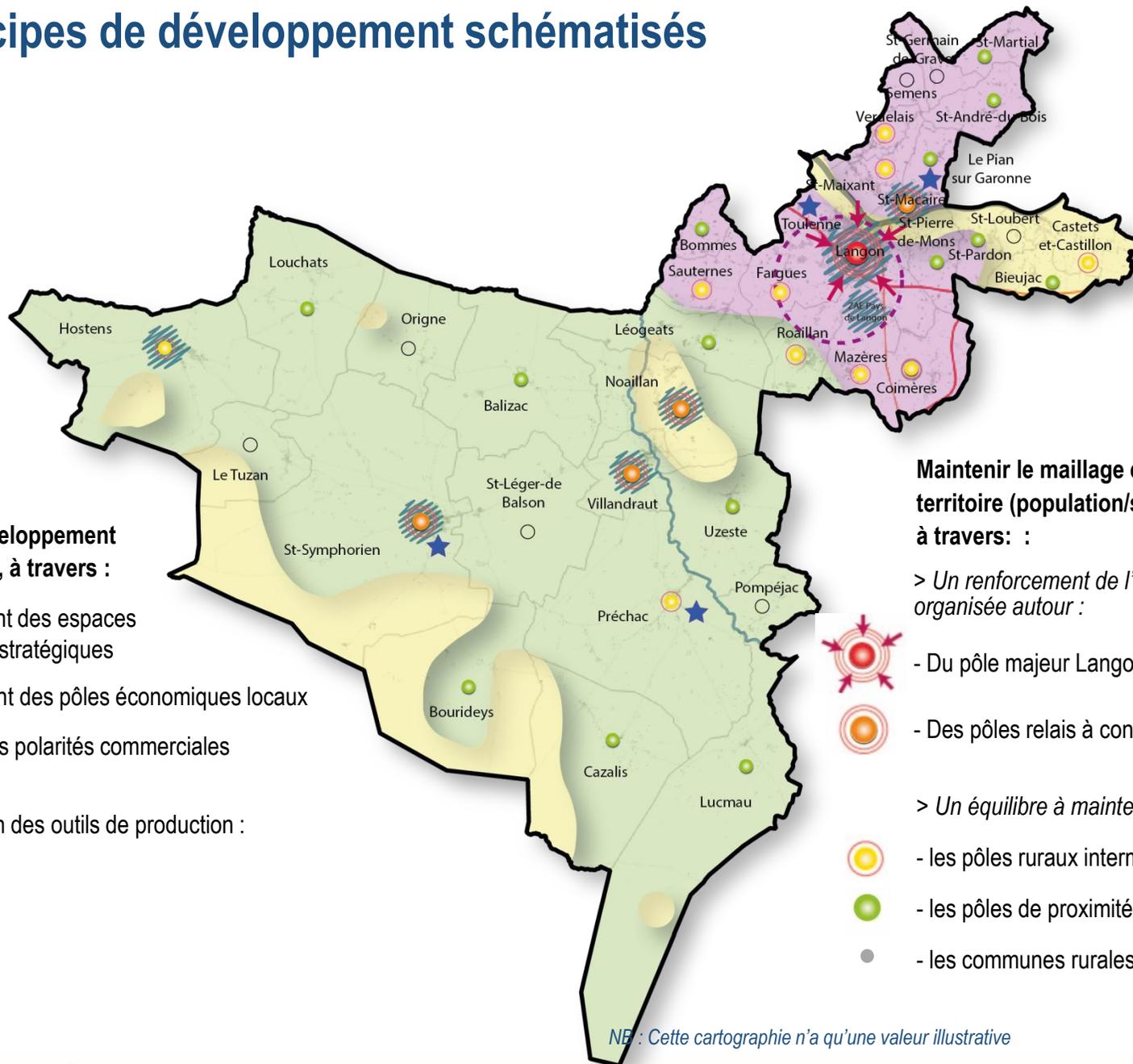
Les principes de développement schématisés

Accompagner le développement de l'économie locale, à travers :

-  l'accroissement des espaces économiques stratégiques
-  le renforcement des pôles économiques locaux
-  le maintien des polarités commerciales

la préservation des outils de production :

-  viticole
-  sylvicole
-  Agricole



Maintenir le maillage équilibré du territoire (population/services/emplois), à travers :

> Un renforcement de l'armature principale organisée autour :

-  - Du pôle majeur Langon-Toulenne
-  - Des pôles relais à conforter

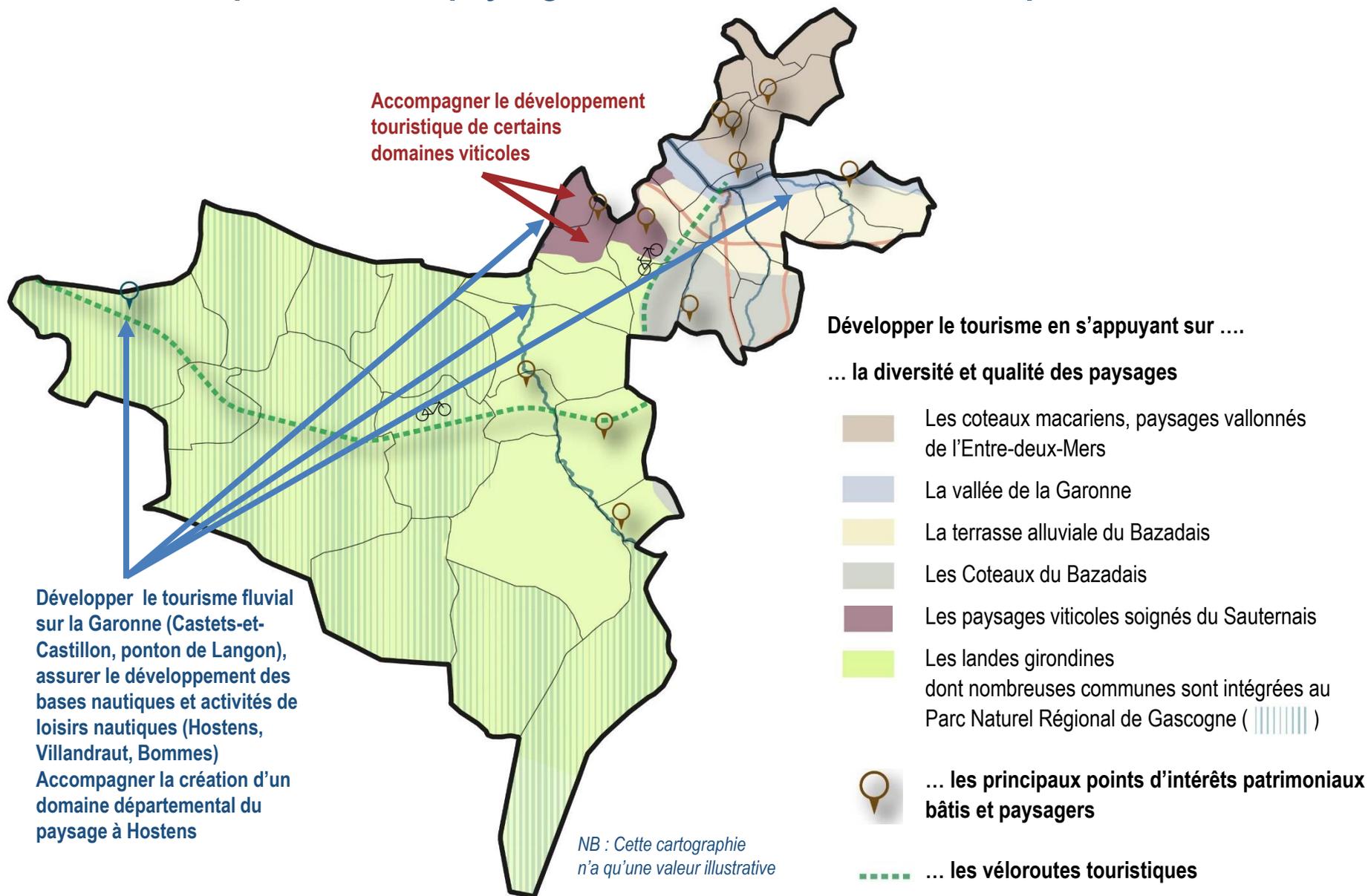
> Un équilibre à maintenir entre :

-  - les pôles ruraux intermédiaires
-  - les pôles de proximité
-  - les communes rurales

NE : Cette cartographie n'a qu'une valeur illustrative

Les principes de développement schématisés

Les liens entre protection du paysage et essor de l'activité touristique



AXE n°3 : Protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens ; encourager le développement des énergies renouvelables

Forêts de pins, vignes, plaines, cours d'eau, la CdC du Sud Gironde composée de ses 37 communes est riche d'une diversité paysagère naturelle. La qualité des milieux naturels permet à une biodiversité remarquable de se développer notamment au sein des milieux forestiers (pins, feuillus, bocages), des espaces viticoles et des milieux aquatiques et humides (réseau hydrographique, lagunes, landes).

La forte présence de l'eau et de la forêt sur le territoire génère des risques associés à ces entités. Le territoire est sensible aux inondations, aux remontées de nappes phréatiques, aux ruptures de barrages, aux feux de forêts, aux tempêtes, mais aussi aux mouvements de terrain liés à la nature argileuse des sols. Les sols argileux génèrent en outre des difficultés d'infiltration dans le sol pour l'assainissement individuel et une gestion parfois problématique des eaux pluviales.

Bien que l'eau soit très présente sur le territoire, les quantités d'eau potable, prélevée en nappes profondes pour sa qualité, ne peuvent plus répondre de façon satisfaisante aux besoins développement du territoire, notamment sur sa partie nord. Les syndicats de gestion doivent donc travailler ensemble pour la réalisation d'interconnexions afin de compenser les déficits de certains secteurs et sécuriser la ressource mais aussi le maintien de la compétence « eau potable » en régie pour répondre aux caractéristiques locales. Témoin de l'histoire du territoire, la CdC dispose d'un patrimoine bâti très riche et diversifié : châteaux, patrimoine industriel, fluvial, religieux, agricole (séchoirs à tabacs, moulins). Les constructions contemporaines, qui répondent à d'autres enjeux, tendent parfois à altérer la qualité de ces paysages identitaires.

La ruralité du territoire est tantôt un atout pour mobiliser les énergies renouvelables exploitables (photovoltaïque, méthanisation, bois-énergie, géothermie), tantôt une contrainte pour les consommations énergétiques dans le transport et le secteur résidentiel (respectivement 49% et 32%).



Axe n°3 : Protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens ; encourager le développement des énergies renouvelables

Les orientations et objectifs qui en découlent :

3.1 / Œuvrer pour un développement maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants

- Protéger les espaces porteurs d'une biodiversité remarquable et les trames éco-paysagères supports des continuités écologiques entre ces milieux les plus riches
 - Protéger la trame verte définie sur le territoire, notamment par :
 - les boisements remarquables (ripisylve le long du Ciron et de ses affluents, hêtres, peupliers, chênes) garants d'un équilibre entre les pins et les feuillus
 - les haies bocagères et les prairies naturelles
 - Protéger la trame bleue constituée du réseau hydrographique, des zones humides, ainsi que des lagunes, avec le concours du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Concentrer l'urbanisation à proximité des espaces d'ores et déjà bâtis
 - Protéger le paysage agricole
 - Limiter l'impact des nuisances sonores liées au trafic
 - Préserver les populations des nuisances olfactives liées, notamment, aux élevages



Axe n°3 : Protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens ; encourager le développement des énergies renouvelables

Les orientations et objectifs qui en découlent :

3.1 / Œuvrer pour un développement maîtrisé qui valorise les ressources locales, s'inscrit dans un environnement fragile à préserver et limite les nuisances pour les habitants

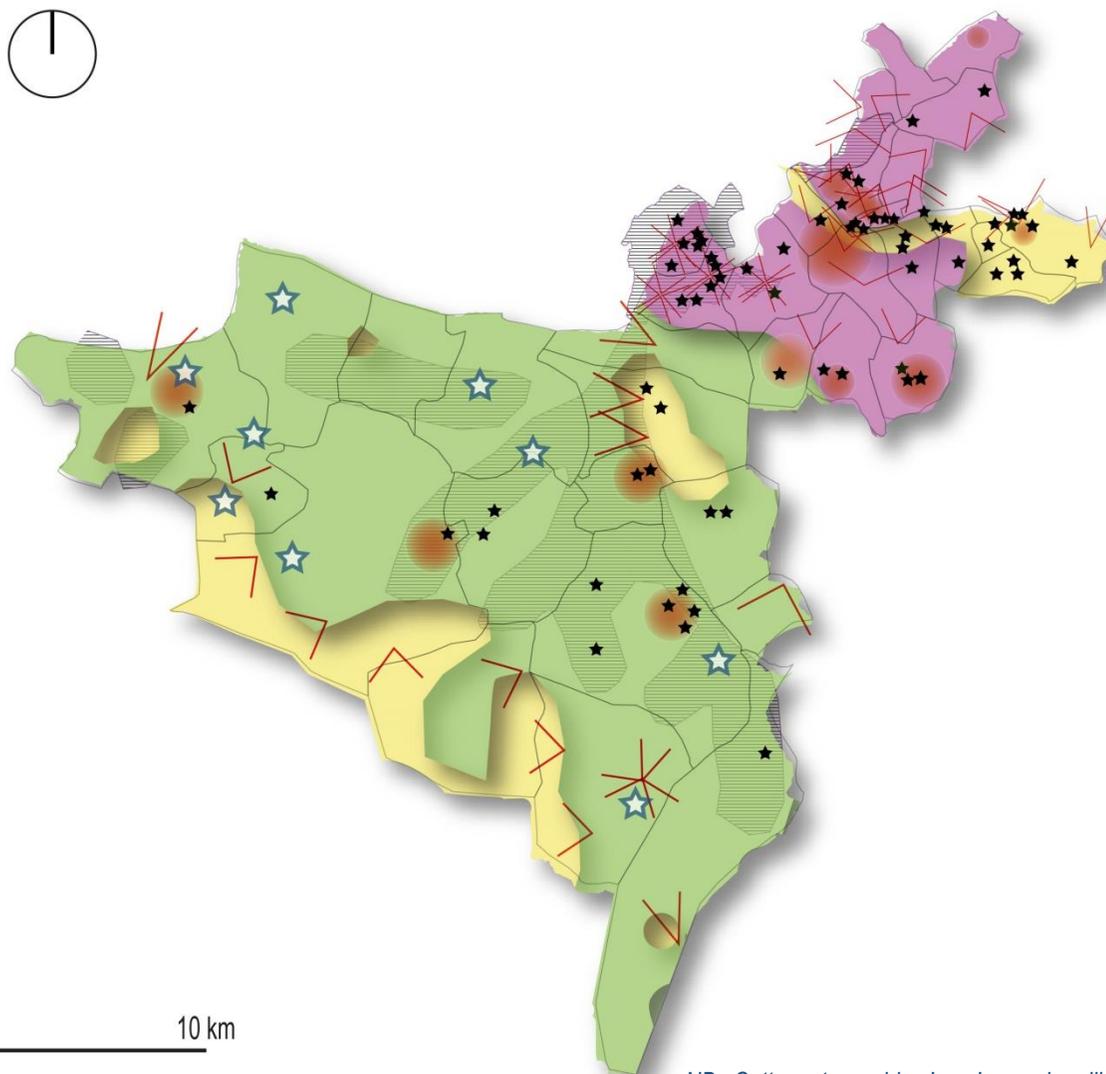
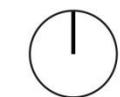
- Prendre en compte toutes les connaissances acquises sur le risques
 - Protéger les personnes et les biens faces aux risques, même lorsqu'ils ne sont pas encadrés réglementairement (inondations du Ciron, Garonne, Brion, Grusson, etc. mais aussi remontées de nappes, et mouvements dus au retrait et gonflement des argiles)
 - Protéger de toute construction les espaces naturels ou agricoles soumis à l'aléa inondation en raison de la présence d'une nappe affleurante ou sub-affleurante. Dans les espaces déjà urbanisés affectés par cet aléa, des dispositions constructives adaptées sont à prévoir afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens»
 - Préserver strictement les fonds de vallon et abords des cours d'eau (en dehors des enveloppes urbaines) afin de s'assurer du libre écoulement des eaux et de protéger ainsi les biens et les personnes des dégâts pouvant être causés par les inondations.
 - Limiter les risques générés par la proximité des habitations sur la forêt (déclenchement de feux de forêt)

3.2 / Préserver les paysages emblématiques (naturels et bâtis) du territoire



- Préserver la perception qualitative du paysage en Sud Gironde
 - Préserver le paysage commun (vigne, agriculture et forêt), emblématique du territoire
 - Conserver les vues sur les sites remarquables (Sauternais, Verdélais, vallée du Ciron, vers les coteaux de la Garonne, vers la forêt des landes, sur le patrimoine bâti exceptionnel, etc.) en maîtrisant les hauteurs et les implantations des constructions et en évitant la fermeture des milieux par des éléments boisés
 - Limiter les pollutions visuelles telles que l'accumulation de panneaux publicitaires ou les zones de stationnement sans traitement paysager
 - Mettre en place un règlement local de publicité sur les secteurs à enjeux du territoire intercommunal
 - Valoriser les circuits touristiques par un traitement paysager qualitatif
- Soigner les entrées de ville
 - Gérer les transitions entre les espaces bâtis et leur environnement agricole ou naturel à travers le traitement paysager des franges
 - Traiter le stationnement de manière qualitative et limiter son impact visuel
 - Aménager des liaisons piétonnes
- Valoriser le patrimoine bâti
 - Mettre en valeur le petit patrimoine rural (séchoirs à tabac, parcs à cochon, four à pains ou à tuiles, hangars agricoles en pierre, etc.) ainsi que le patrimoine lié à l'eau (barrages hydroélectriques marqueurs de l'histoire du territoire, moulins à eau, lavoirs, etc.)
 - Permettre l'évolution du patrimoine habitable, notamment les séchoirs à tabac, en s'appuyant sur ses caractéristiques architecturales traditionnelles afin de les valoriser, et sans porter atteinte à l'activité agricole.

La préservation des paysages emblématiques schématisée



Préserver la perception qualitative du paysage en s'appuyant sur ...

> ... les vues

... le paysage commun

 Viticole

 Sylvicole

 Agricole

... le paysage remarquable

 Motifs paysagers naturels (lagunes, plans d'eau, landes humides, etc.)

 Sites remarquables du Sauternais, du Verdélais et de la vallée de Ciron

 Valoriser le patrimoine bâti

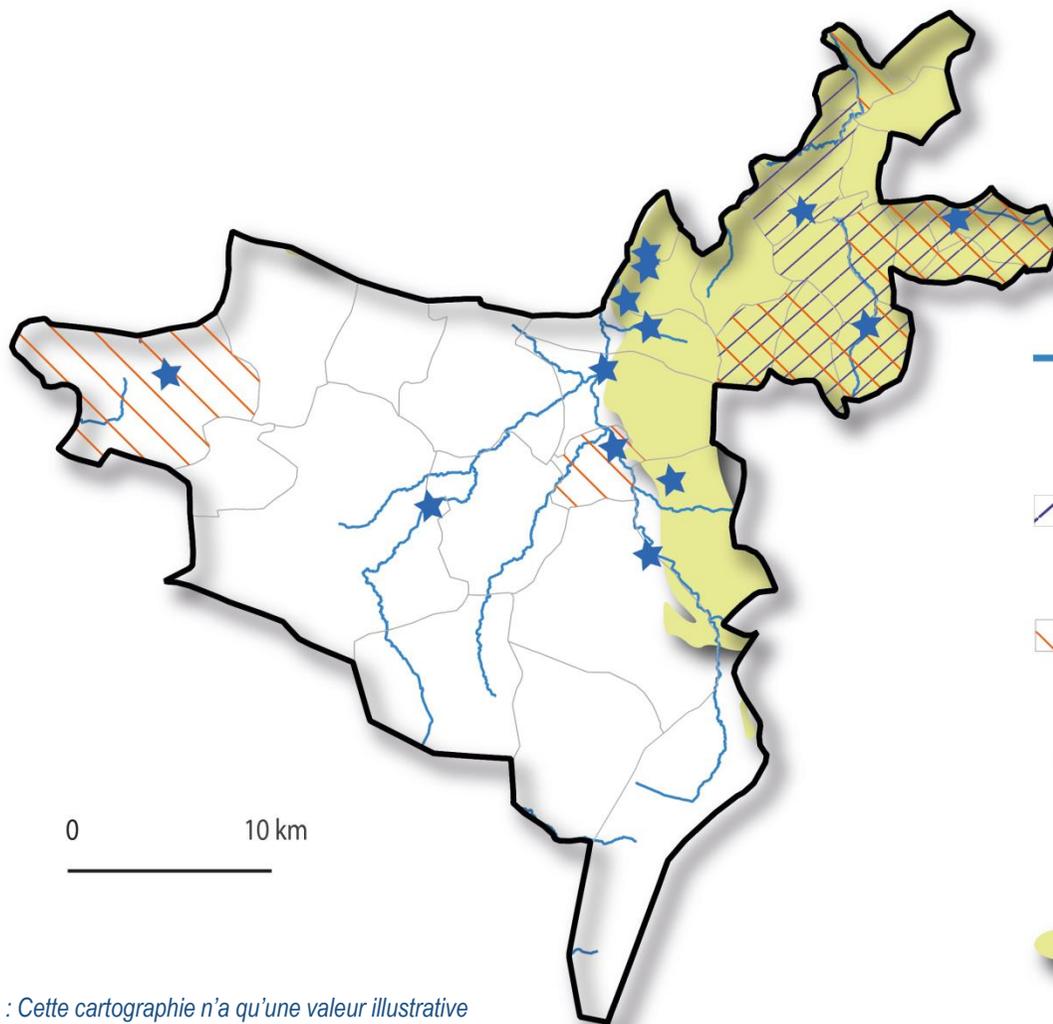
 Requalifier les entrées de ville

NB : Cette cartographie n'a qu'une valeur illustrative

3.3 / Préserver la ressource en eau

- Proposer une réelle solution aux problèmes d'alimentation en eau potable (insuffisance de la quantité d'eau brute, sécurisation des réseaux d'adduction, dégradation des canalisations, etc.).
 - Concentrer l'urbanisation et améliorer les réseaux existants pour limiter les pertes en ligne d'eau potable
 - Organiser le développement en cohérence avec la disponibilité de la ressource afin de ne pas aggraver les pressions sur les masses d'eau déjà soumises à des difficultés quantitatives : prendre en compte les autorisations de prélèvement et les possibilités d'interconnexions entre les syndicats voisins
 - Adapter le développement de l'urbanisation à la capacité des réseaux à le recevoir (eau potable, eau usée, eau pluviale, défense incendie, électricité)
- Organiser le développement en s'appuyant sur les capacités épuratoires du territoire :
 - Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif, sous réserve de la capacité du réseau, de la station d'épuration et de l'exutoire, à accueillir et traiter les effluents supplémentaires dans des conditions optimales. Ces secteurs doivent être privilégiés à condition de respecter les principes de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement des cœurs de bourg et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - Dans les secteurs non équipés d'un réseau d'assainissement collectif, ou ne pouvant être raccordés au réseau existant dans des conditions satisfaisantes, la réalisation de dispositifs d'assainissement semi-collectifs est à envisager, si la dimension du projet, ainsi que les caractéristiques géographiques et pédologiques locales, ne sont pas favorables aux dispositifs d'assainissement autonome.
- Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour limiter le ruissellement et la concentration des eaux pluviales en aval
 - Infiltrer, en totalité ou en partie, les eaux pluviales à la parcelle si la nature du sol le permet (sol filtrant)
 - Stocker les eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial avec régulation, lorsque l'infiltration totale n'est pas techniquement réalisable (sol non filtrant notamment).
 - Prendre en compte la problématique de l'accumulation des eaux pluviales sur les points bas du territoire et accompagner l'amélioration de la gestion des eaux pluviales au sein des communes situées sur les points hauts dont le développement pourrait venir aggraver la situation en point bas.

La préservation de la ressources en eau schématisée



NB : Cette cartographie n'a qu'une valeur illustrative

-  Préserver la qualité du réseau hydrographique structurant, protéger les abords des cours d'eau et les fonds de vallon
-  Rechercher des solutions de substitution ou des possibilités d'interconnexions pour subvenir aux besoins en eau potable sur les secteurs déficitaires
-  Concentrer l'urbanisation et améliorer les réseaux existants dans les secteurs présentant un indice linéaire de perte élevé
-  Développer prioritairement les zones desservies par les réseaux collectifs d'assainissement, lorsqu'ils existent, dans le respect des objectifs relatifs à la lutte contre l'étalement urbain
-  Dans les secteurs dont le sol est argileux :
 - Stocker les eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial avec régulation
 - raccorder les nouveaux secteurs à urbaniser au réseau d'eaux usées

3.4 / Améliorer la mobilité sur l'ensemble du territoire, favoriser une utilisation raisonnée de la voiture particulière et accompagner ainsi la réduction de la pollution de l'air et des gaz à effet de serre

- Améliorer la mobilité différemment selon les secteurs du territoire
 - Améliorer l'accès à la gare de Langon et y constituer un pôle d'échange multimodal
 - Développer et connecter les liaisons douces sur l'ensemble du territoire
 - Chercher à développer les transports en commun adaptés aux caractéristiques hétérogènes du territoire
 - Chercher à améliorer le temps des liaisons scolaires entre les communes et les établissements scolaires
 - Favoriser le transport fluvial (marchandises non périssables, ordures ménagères...).



3.5 / Accompagner le développement des énergies renouvelables

- Développer les énergies renouvelables tout en préservant l'identité du territoire
 - Encadrer la mise en œuvre des projets photovoltaïques sur le territoire
 - Développer et favoriser les démarches individuelles ou collectives pour la production d'énergie solaire sur toiture, parking, bâtiments publics... tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et en veillant à leur bonne intégration paysagère.
 - Développer les réseaux de chaleur pour la desserte des projets d'aménagement urbains présentant une densité suffisante mais aussi au sein des opérations existantes et ce prioritairement au sein du pôle urbain.
 - Soutenir le développement des techniques employant l'énergie marée motrice qui pourraient s'appuyer sur la Garonne
 - Développer la production d'énergie issue de la méthanisation en veillant à ne pas générer de nuisances pour les habitants
 - Encourager une modération de la consommation d'énergie dans l'habitat

- Limiter les consommations énergétiques des futures constructions tout en s'assurant de leur intégration dans le paysage local
 - S'appuyer sur les caractéristiques naturelles du terrain (principe du bioclimatisme)
 - Développer les constructions en bois
 - Favoriser les constructions à énergie positive



Communautés de communes du
SUD GIRONDE & BAZADAIS

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**4/ Les objectifs chiffrés de
modération de la consommation
d'espaces et de lutte contre
l'étalement urbain**

L'analyse de la consommation de l'espace 2008-2019 démontre qu'environ **378 hectares** ont été nouvellement construits sur la CdC du Sud Gironde dont 273 hectares en extension des espaces bâtis (40% sur la forêt, 33% sur des espaces naturels et 27% sur des terres agricoles) et 105 hectares en densification des espaces bâtis, répartis de la manière suivante.

267 ha à destination de l'habitat : *environ 172 hectares en extension des espaces bâtis*
(intégrant équipements et services induits) *environ 95 hectares en densification des espaces bâtis*

111 ha à destination de l'économie : *environ 101 hectares en extension des espaces bâtis*
environ 10 hectares en densification des espaces bâtis

Par analyse des tendances passées, il a pu être estimé la réalisation d'environ **2 230 logements** depuis le 1^{er} janvier 2008 induisant ainsi une densité nette moyenne de **8,8 logements nouveaux par hectare sur les 10 dernières années** (2230 logements pour 254 hectares nouvellement bâtis).

Par compatibilité avec le SCOT Sud Gironde en cours d'élaboration, il est fixé un **objectif de modération de 40% minimum à horizon 2030 à destination de l'habitat** par rapport à la décennie passée.

Par application des prescriptions du SCoT en cours d'élaboration, **il est projeté une densité brute moyenne des nouveaux logements construits en extension des espaces bâtis de 11,2 logements par hectare.**

En effet, pour la CdC du Sud Gironde, il est inscrit au SCoT pour la période 2020-2035, la réalisation de 1893 logements en extension des espaces bâtis mobilisant une surface totale de 169 hectares, objectifs dans lesquels le PLUi s'inscrira à l'horizon 2030. Ces logements en extension devront représenter maximum 60% de la production nouvelle sur la période 2020-2035, sachant que 40% s'inscriront dans un processus de « réinvestissement » des espaces bâtis (comblements dents creuses, division parcellaire, résorption de logements vacants).

Concernant le développement des zones d'activités économiques, le SCoT Sud Gironde retient une enveloppe totale maximale de 83,5 hectares sur la CdC du Sud Gironde à l'horizon 2035, dans laquelle s'inscrira le PLUi à horizon 2030.