

## Réunion publique

# Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

8 septembre 2021 à Cérons  
9 septembre 2021 à Paillet

# Organisation de l'équipe d'animation

## RÉFÉRENTS SUR L'ENSEMBLE DU PROJET

Gilles HERBACH, urbaniste et économiste, Directeur d'étude

Elodie BOUDON, urbaniste, Chef de projet

### ÉCONOMIE – HABITAT FONCIER, URBANISME ET ARCHITECTURE



Gilles HERBACH - Elody BOUDON  
Pierre CWILICH - Camille LE FLOCH

Habitat, Transport, Industrie, Services, Tourisme, Commerce, etc.



### ENVIRONNEMENT

Patrice GOYER - Catherine REFFET - Yann BELEY

Agriculture, Milieux naturels, Pollutions et nuisances, Risques, etc.



### HYDRAULIQUE URBAINE ET FLUVIALE, RISQUES ASSAINISSEMENT - EAU POTABLE

Caroline LESPAGNOL - Marion RIGAUD

VP AMÉNAGEMENT &  
URBANISME  
Alain QUEYRENS  
(maire de Donzac)

CHARGÉE MISSION PLUI  
Djalila SOUALEHI  
Urbaniste

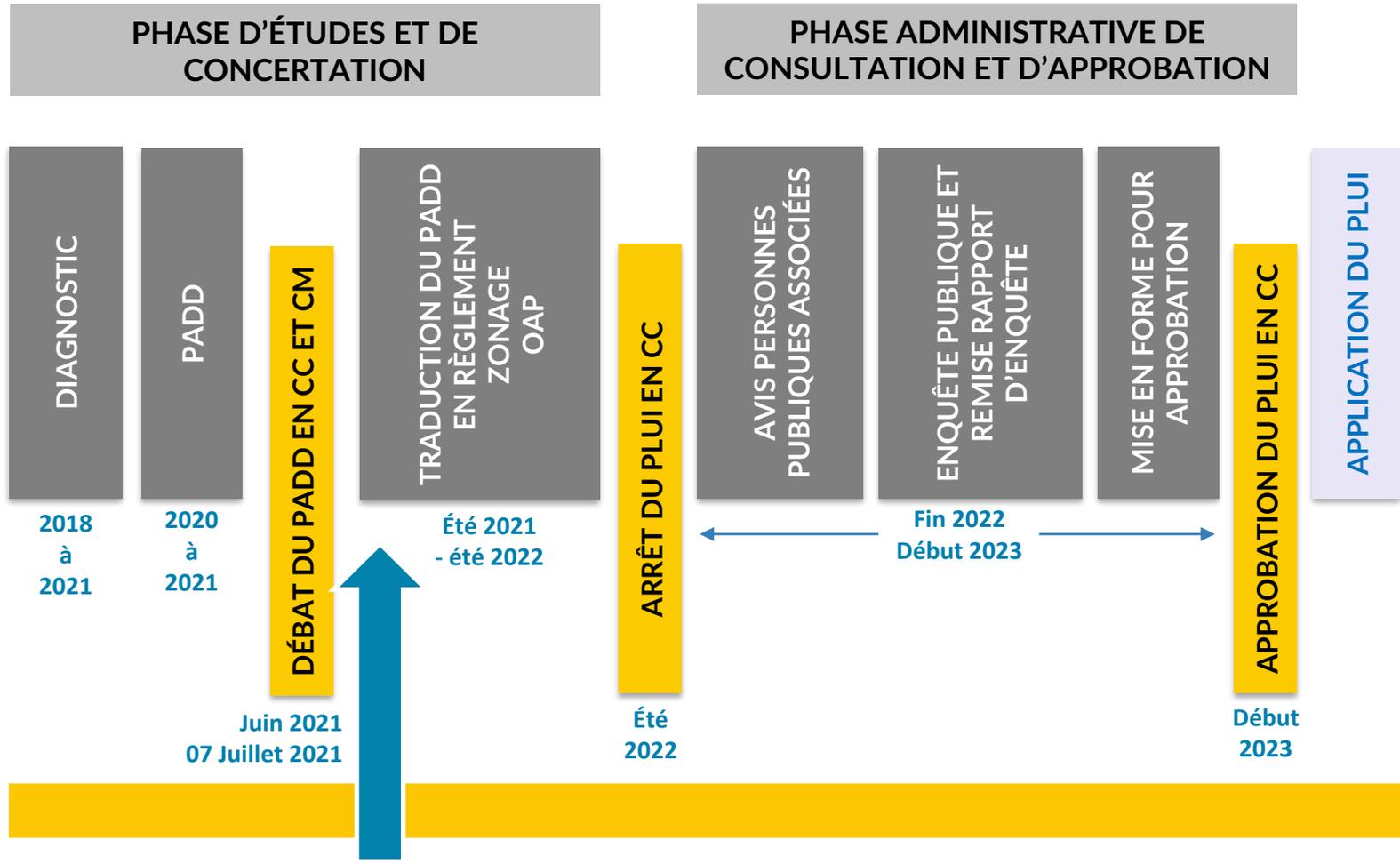


COLLECTIF DE PAYSAGISTES-URBANISTES

### PAYSAGE

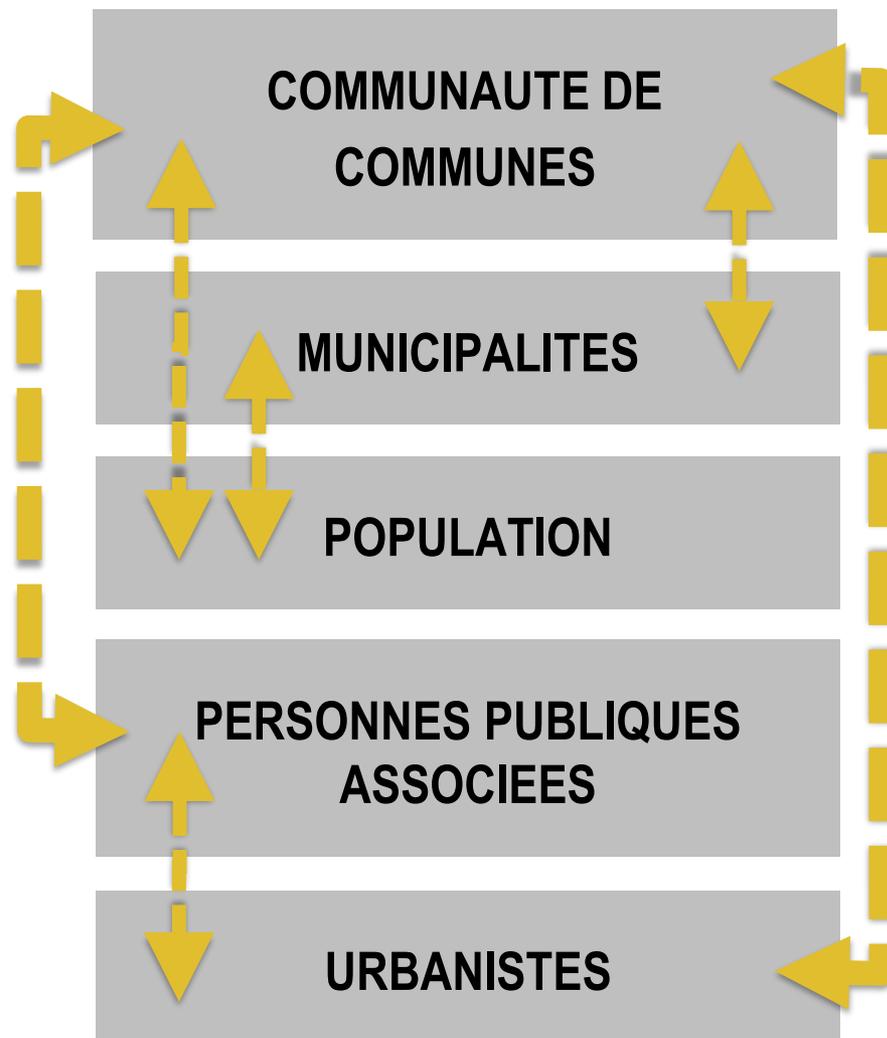
Élodie LUCHINI - Marie BERTHE

# Déroulement de la mission et calendrier



# Objectifs de la concertation

- Mettre en place un dialogue entre la collectivité et la population et impliquer les Personnes publiques associées pour trouver un consensus autour du projet.
- Intégrer les "retours" pertinents en accord avec les élus
- Informer et recueillir les suggestions, les observations des habitants et des divers partenaires
- Entendre les visions, les attentes pour le territoire



# Modalités de concertation inscrites dans la délibération de prescription

- Organisation de **réunions publiques** à chaque grandes étapes : diagnostic, PADD, projet arrêté
- Une information tout au long de la procédure sur **une page dédiée** et créée à cet effet sur le site internet de la CDC
- La publication **d'articles** dans le magazine de la CDC, relayée par la presse locale sur l'avancement de la démarche
- Elaboration d'une **plaquette synthétique** destinée à l'information de la population rappelant les enjeux et les objectifs de la procédure
- Création d'une **adresse mail dédiée** à la procédure jusqu'à arrêt du PLUi
- Remarques du public pouvant être envoyées **par courrier à l'adresse du siège de la CDC** jusqu'à l'arrêt du projet
- Mise à disposition de **registres de concertation** dans chaque mairie et au siège de la CDC

**2 réunions publiques identiques par phase**

**Pour y accéder :  
[urbanisme.convergence-garonne.fr](http://urbanisme.convergence-garonne.fr)**

**Articles à retrouver sur  
[urbanisme.convergence-garonne.fr](http://urbanisme.convergence-garonne.fr)**

**Plaquette à disposition**

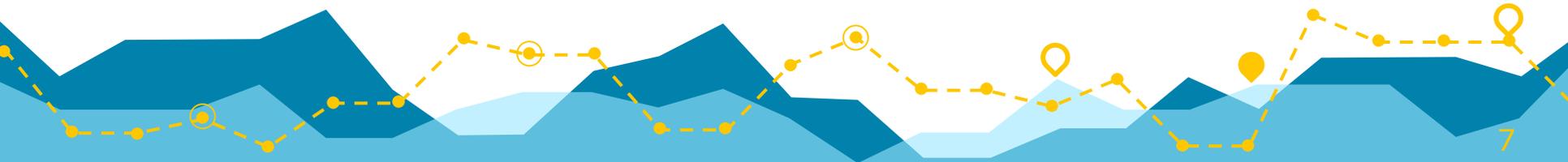
**concertation-  
plui@convergence-  
garonne.fr**

**12 rue du Maréchal Leclerc  
de Hauteclocque,  
Podensac**

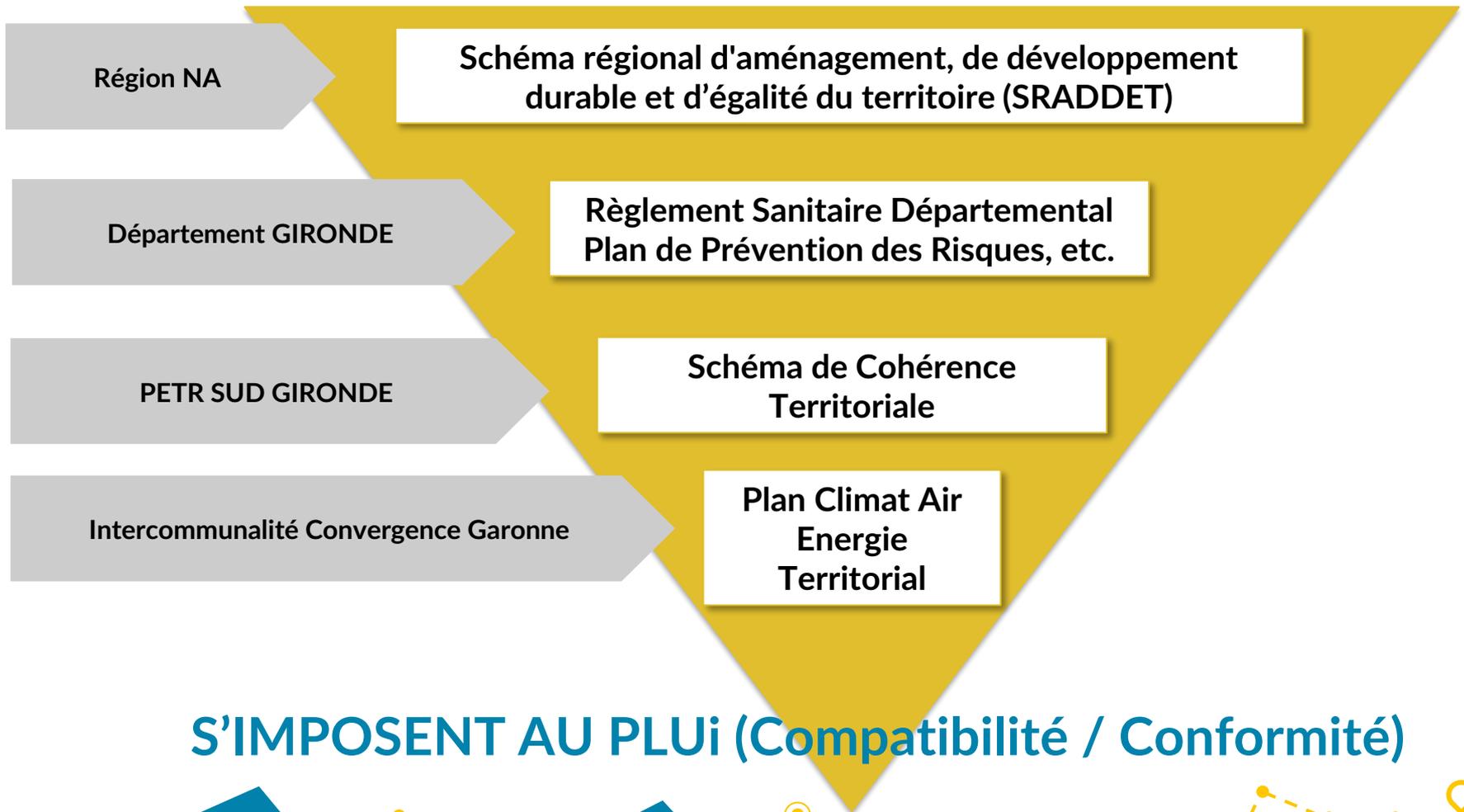
1. Rappel sur l'outil et la procédure du PLUi
2. Les grands objectifs politiques
3. Présentation des axes du PADD
4. Echanges avec la salle et prochains rendez-vous

### Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- ▶ Exprime un projet stratégique de développement du territoire intercommunal porté par les élus, qui engage l'avenir de la commune pour 15 ans.
- ▶ Donne les outils du développement souhaité par le territoire (« avoir la main » sur les choix d'installations, sur leurs formes, sur l'instruction des permis ...)
- ▶ Applique les lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat (SRU notamment) ... et définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire
- ▶ Doit être compatible avec les documents de rang supérieur : SCoT, PDU, SRADDET etc.



## RESPECT DES LOIS ET DES DOCUMENTS D'ÉCHELLES SUPÉRIEURES



**S'IMPOSENT AU PLUi (Compatibilité / Conformité)**

# Les pièces constitutives d'un PLUi

## RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic socio-économique

Etat initial de l'environnement

Justifications des choix retenus

Articulation avec les documents cadres

**PADD**  
PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES

PROJET  
POLITIQUE  
*Pièce maitresse*

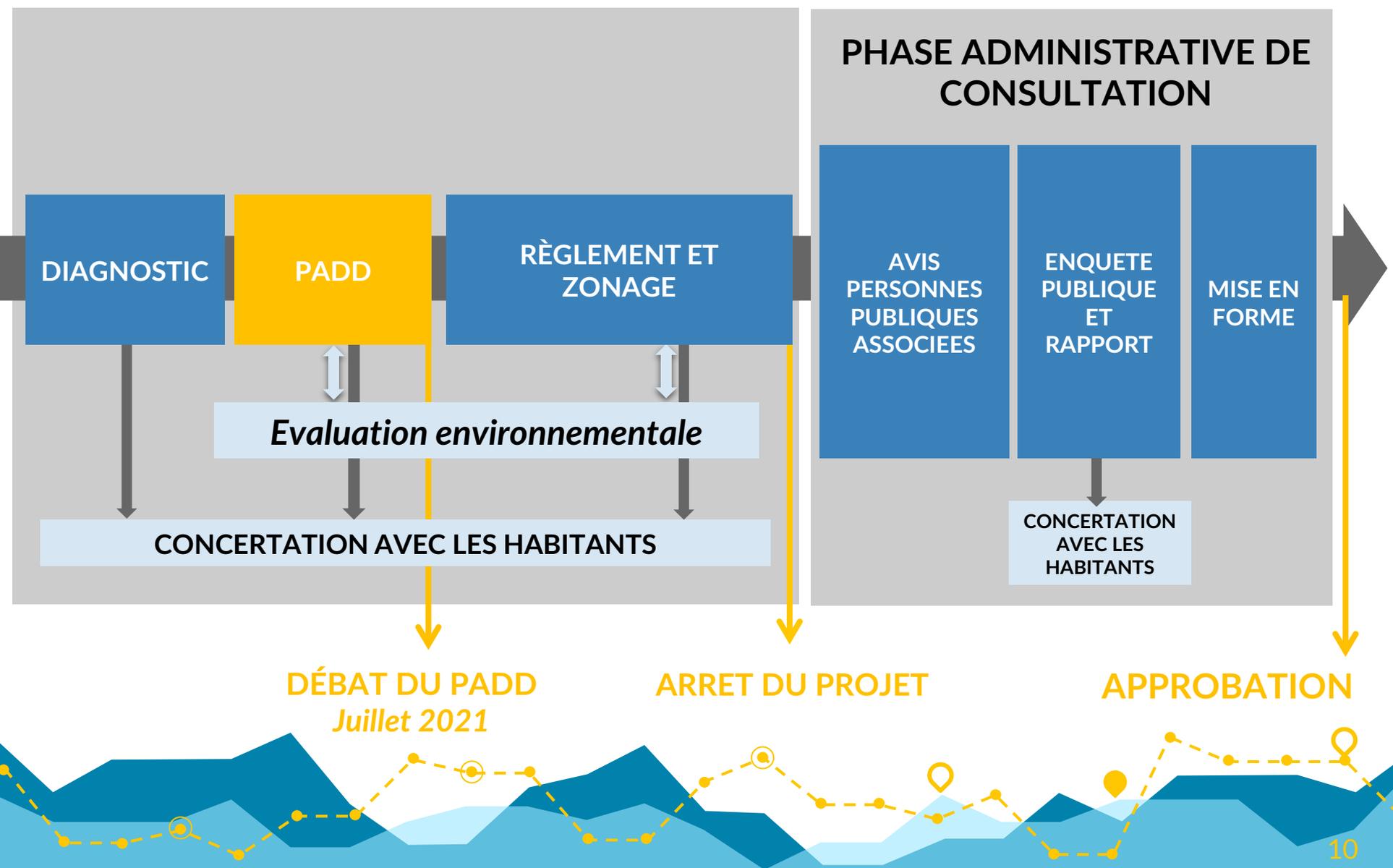
## Déclinaison réglementaire

**ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (O.A.P)**  
Orientations pour les zones  
ouvertes à  
l'urbanisation

**RÈGLEMENT ET PLANCHES  
GRAPHIQUES**  
Document graphique  
définissant le zonage pour  
chaque parcelle  
Règles applicables pour  
construire, rénover,  
agrandir...

**ANNEXES**  
Zones inondables, servitudes  
diverses, annexes sanitaires,

# Une procédure à respecter



1. Rappel sur l'outil et la procédure du PLUi
- 2. Les grands objectifs politiques**
3. Présentation des axes du PADD
4. Échanges avec la salle et prochains rendez-vous

# Les enjeux du PLUi pour les élus

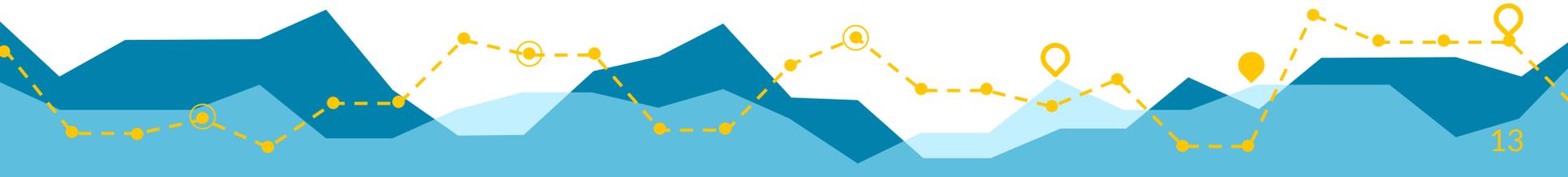
---

- Harmonisation et cohérence du développement du territoire sur sa totalité
- Mise en œuvre d'un PLUI compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Gestion plus rigoureuse des sols, de la qualité architecturale et une meilleure répartition géographique des zones de peuplement futur grâce à une prise de décision collégiale au niveau intercommunal
- Possibilité pour l'ensemble des communes rurales de la Communauté de Communes de se doter d'un document d'urbanisme opposable aux tiers et prenant en compte la gestion qualitative de l'espace et de l'urbanisation, ce qui ne peut être assuré par une carte communale ou le règlement national d'urbanisme
- Économie d'échelle et mutualisation des moyens permettant des budgets accessibles au territoire

# Les éléments fondamentaux du PADD : vers un nouvel élan de développement et d'aménagement du territoire

---

- **Préserver et valoriser** la grande richesse de milieux et la diversité de paysages, les espaces agricoles
- Réaffirmer les **valeurs rurales** du territoire et réadopter des pratiques d'aménagement et d'habiter en lien avec son **identité**
- **Maîtriser** la dynamique démographique en **favorisant la diversité** de la population (**préservation des grands équilibres** socio-économiques) et la définition des conditions d'accueil adaptées pour tous
- **Renforcer l'attractivité et l'efficacité économique** (développer l'accueil d'entreprises et faciliter le développement des existantes)
- Permettre le **déploiement et de développement de l'offre touristique**
- Prévoir des **opérations d'aménagement de qualité** à proximité des équipements, services et commerces
- **Faciliter les déplacements** du quotidien et domicile/travail
- Préserver les ressources et prendre en compte les risques du territoire



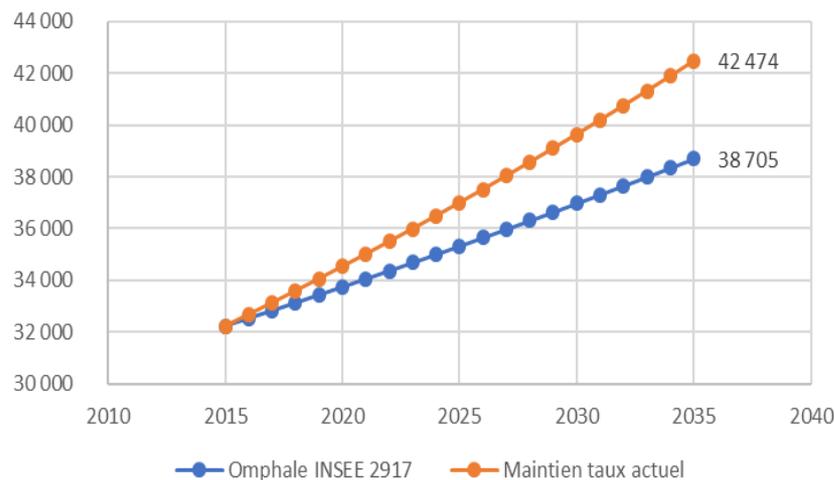
1. Rappel sur l'outil et la procédure du PLUi
2. Les grands objectifs politiques
- 3. Présentation des axes du PADD**
4. Échanges avec la salle et prochains rendez-vous

# Éléments de prospective

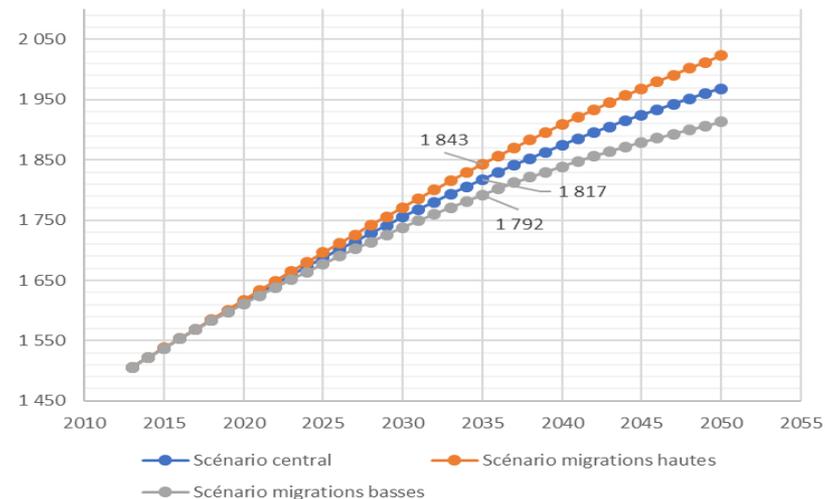
## Une prospective pour le PLUI Convergence Garonne

En novembre 2017, l'INSEE a produit sa dernière prospective au nouveau régional et départemental.

On peut en déduire 2 scénarios :



2 SCENARIOS D'ENCADREMENT

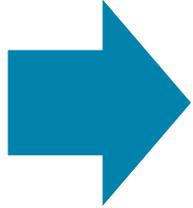


SCENARIOS INSEE POUR LA GIRONDE

Scénario 1 - maintien du taux annuel observé sur la période 1999-2015 (1,39% / an)

Scénario 2 - Taux annuel moyen égal à celui donné par la prospective INSEE pour la Gironde en juin 2017 (+0,92% / an)

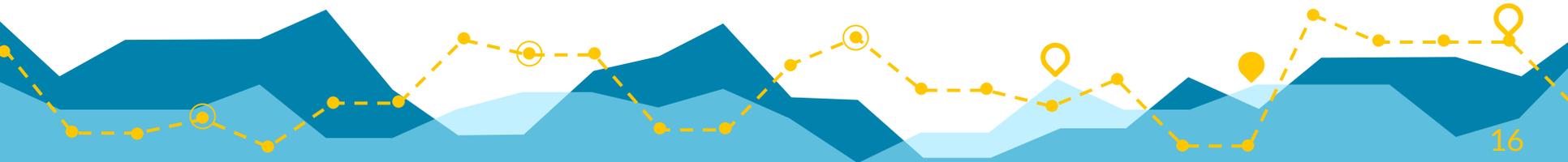
## UNE PROSPECTIVE POUR LE PLUI CONVERGENCE GARONNE



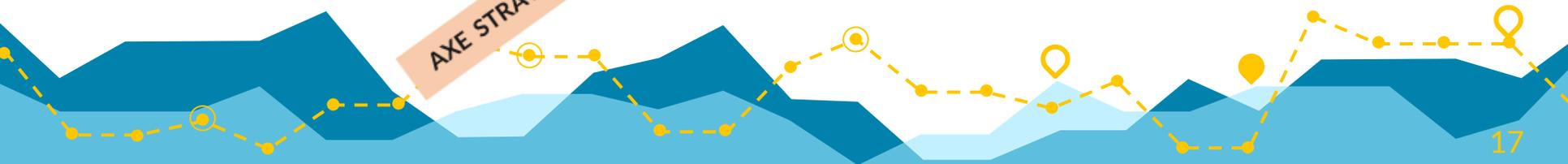
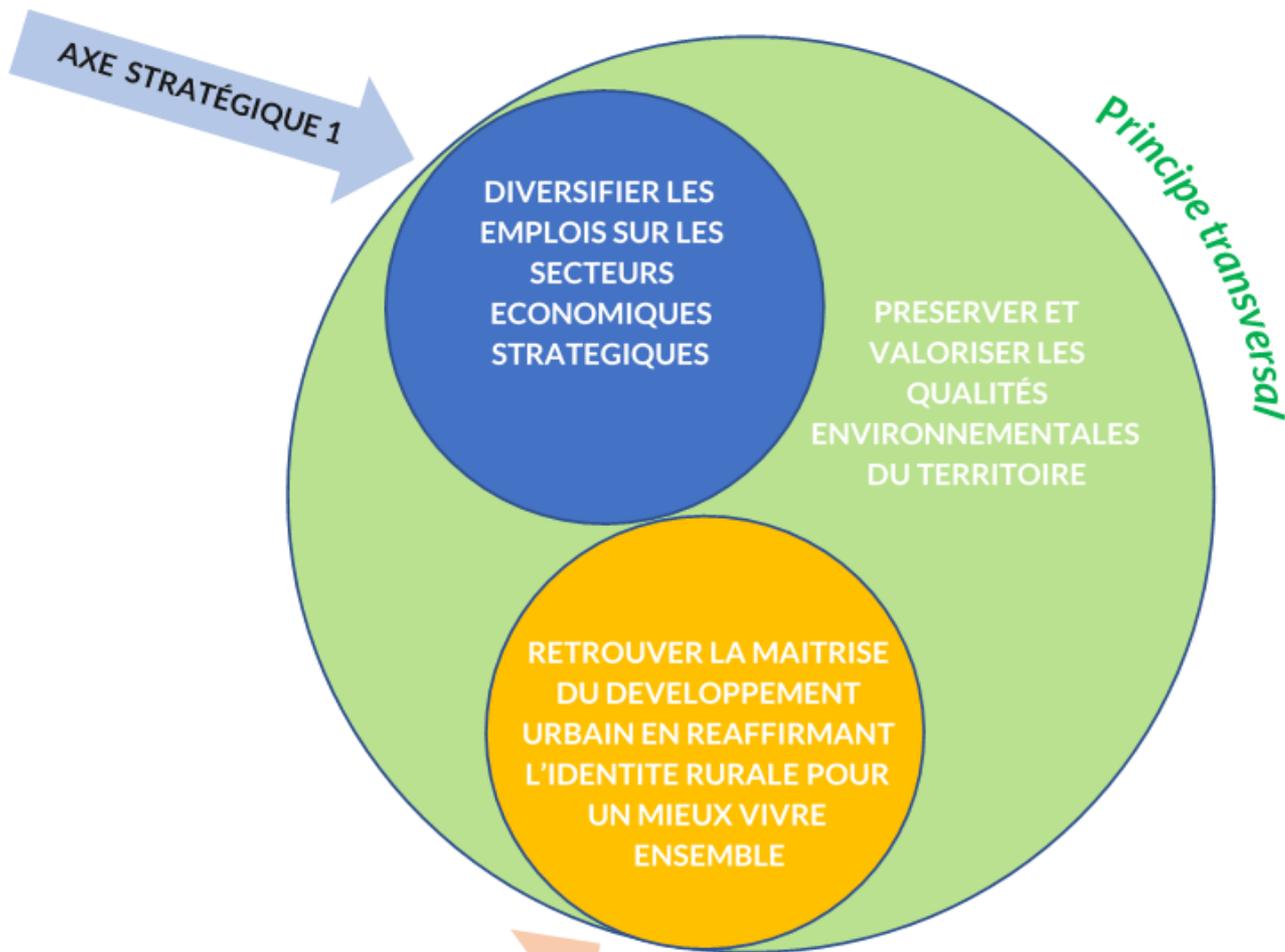
**Le choix d'un scénario médian à 39 500 habitants à 2035** (soit juste > à +1%) paraît **assez raisonnable** et argumentable mais correspond à un ralentissement de la tendance observée depuis 1999 (+1,39%).

Le SCoT définit la perspective de l'évolution du nombre de personnes par ménages en 2035, soit 2,25 personnes / ménage (2,34 p/m en 2017).

Selon ces hypothèses, le nombre de nouveaux ménages à accueillir sera de 200 ménages par an soit 3.000 ménages à l'horizon du SCoT soit 20 années.



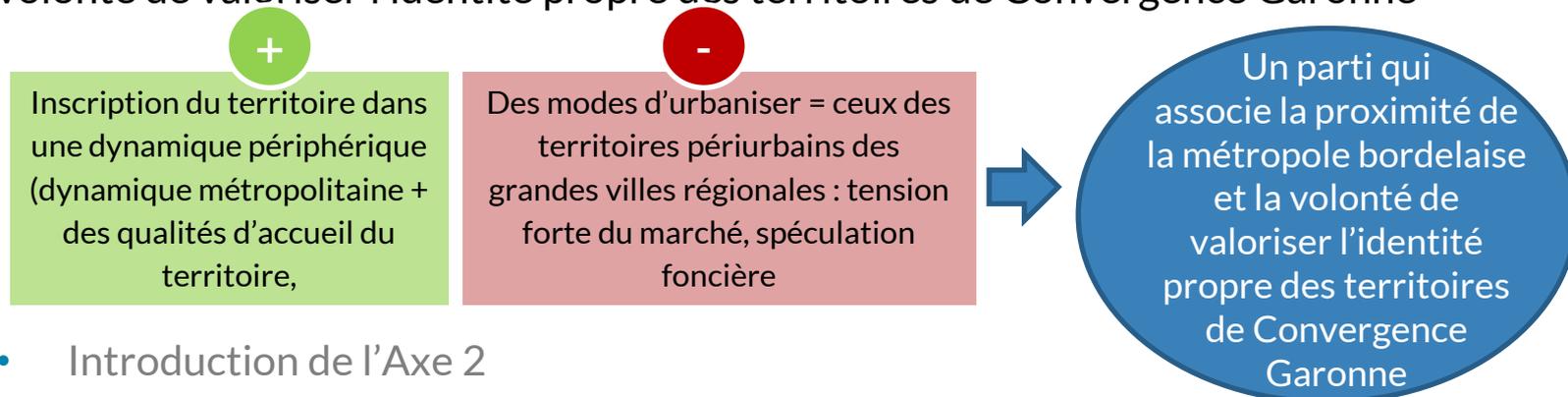
# Les axes stratégiques du PADD pour le projet de PLUI



### Le choix d'un parti d'aménagement et de développement

- Préambule du PADD

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



- Introduction de l'Axe 2
  - ➔ Diversification des cibles de population
  - ➔ Mixité des types de logements
  - ➔ Maîtrise des modes d'urbanisation « débridés » (Cf. les divisions parcellaires...)
  - ➔ L'importance des centres-bourgs

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

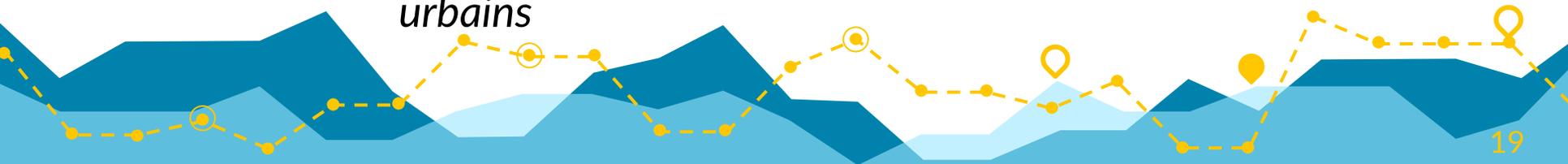
- ➔ *Principes de valorisation des ressources locales,*
- ➔ *Principes de mobilisation multi-thème, ...*

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

La majorité des emplois se situent dans les espaces urbanisés et notamment dans les bourgs

La majorité des emplois sont des emplois présentsiels qu'il faut tout de même accompagner

- ➔ *Renforcer la capacité d'accueil des activités au sein des espaces urbains*

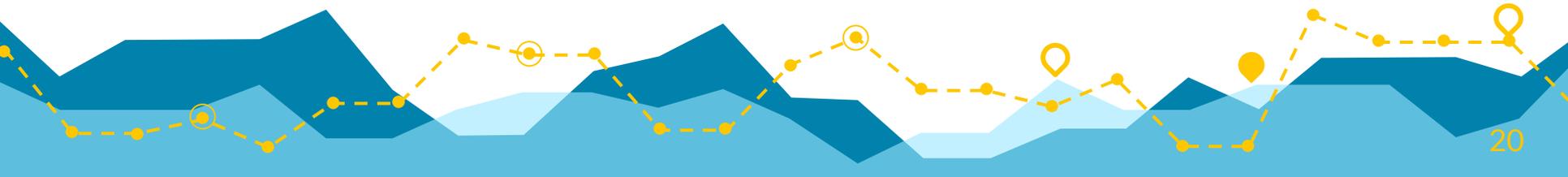


### **Objectif 3 : Diversifier l'économie liée aux activités de production**

- ➔ Le projet de renforcement de l'offre d'accueil en ZAE
- ➔ les extensions des ZAE existantes
- ➔ Une nouvelle grande zone sur l'A62
- ➔ Des structures d'accueil mutualisées à définir et répartir sur le territoire...

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

- ➔ Prendre en compte et protéger les spécificités (viticulture, sylviculture, maraîchage...)
- ➔ Développer une agriculture diversifiée et de proximité
- ➔ Favoriser les circuits courts

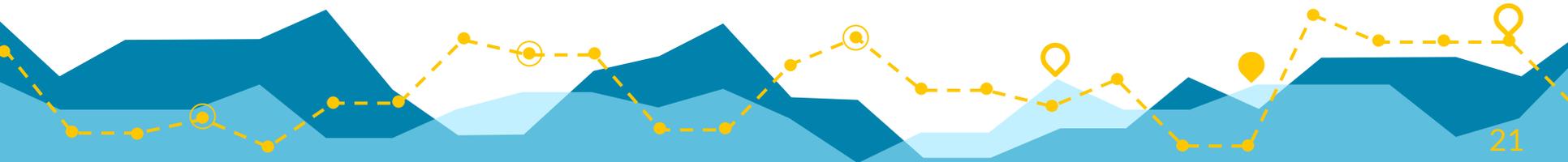


## Objectif 5 – Diversifier et renforcer l'économie touristique

- Diversification de l'offre d'hébergements
- Valorisations des atouts touristiques (la Garonne et son port, ses bateaux de croisière, ses paysages son patrimoine ...)
- Conforter l'économie de l'oenotourisme

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

- Raisonner l'implantation des carrières
- Privilégiant le transports des marchandises hors des bourgs



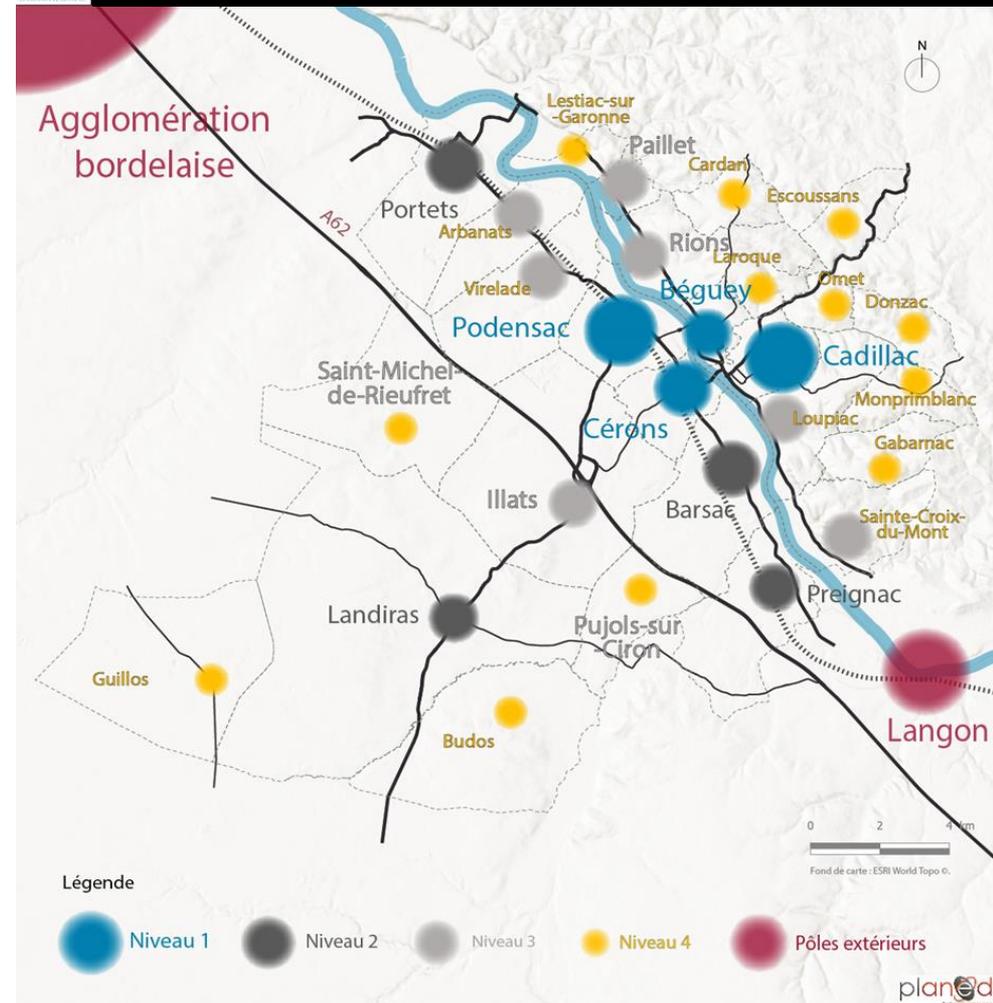
## Objectif 7 Renforcer l'organisation du territoire en réaffirmant sa structuration supra- et infracommunale

### Trois principes guident cet objectif

- **Pôles principaux** et **pôles relais** : renforcer le poids démographique et leur permettre d'assumer leurs charges de centralité.
- **Pôles de proximité** : maintenir les dynamiques pour garantir le fonctionnement de l'ensemble de l'espace rural de la communauté.
- **Les communes rurales** : maintenir une dynamique de développement de logements en nombre brut pour renforcer les bourgs



### LE PROJET POUR LE PLUI



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

### Ce que dit le SCoT

- Un objectif de production de 2760 logements à 15 ans (prorata des objectifs du SCoT à 20 ans et 5 communes ne sont pas dans le périmètre du SCoT)

	Population en 2016	Taux d'équilibre territorial 2016	Population projetée en 2035	Taux d'équilibre territorial visé en 2035
Pôles	29416	24,0%	37423	25,4%
Pôles relais	24622	20,1 %	33461	22,7%
Pôles de proximité	38008	31,0%	43388	29,4%
Communes rurales	30478	24,9%	33181	22,5%
<b>Total général</b>	<b>122524</b>	<b>100%</b>	<b>147452</b>	<b>100%</b>

### Les objectifs fixés dans le PADD (PLUI) :

- Un objectif d'accueil de 3 000 nouveaux ménages (200 / an) sur les 15 prochaines années soit 200 nouveaux ménages/an
- Un objectif de production de 2977 logements à horizon 15 ans

Niveau d'armature	Répartition des objectifs de production de logement
Pôle principal	32 à 35 %
Pôles relais	25 à 28%
Pôles de proximité	24 à 26%
Communes rurales	10 à 15%

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

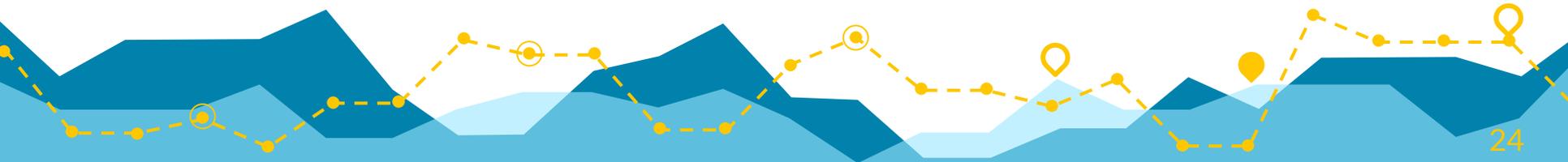
- Favoriser l'intensité urbaine des espaces déjà urbanisés
- Inciter de nouvelles façons d'habiter (réflexion sur les formes urbaines)

### **Objectif 10 - Remettre l'identité du territoire au cœur des modes d'urbanisme et d'aménager le territoire**

- Protéger le patrimoine paysager ou bâti
- S'inspirer des modèles traditionnels

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

- Mettre en œuvre des conditions d'intégration à l'environnement
- Cœurs de bourgs animés et accessibles, offre d'équipements complétée
- Prendre en compte le changement climatique



## Objectif 12 Lutter contre la consommation d'espace

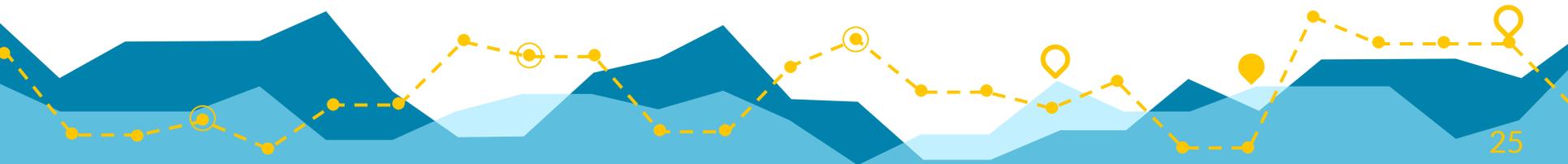
- Objectif de limiter la consommation de l'espace à 50% de la consommation passée (*objectif inscrit dans les pratiques depuis 5 à 6 ans mais aujourd'hui dans la loi Climat et Résilience*)

Entre 2009 et 2018 :

- 158 ha consommés sur le territoire entre 2009 et 2018 sur 10 ans
- 80% de cette consommation pour de la construction d'habitation

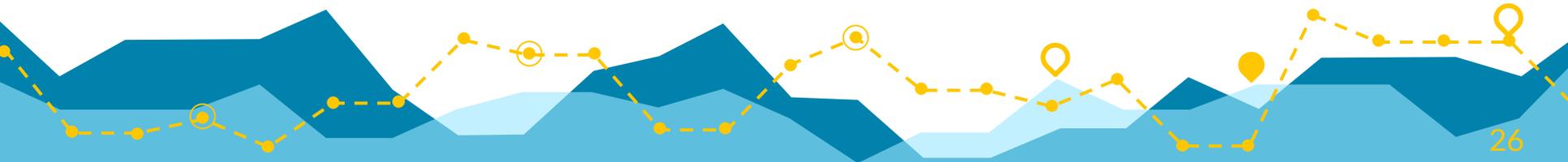
### Les objectifs fixés dans le PADD :

- Un objectif de modération de la consommation d'espace fixé à **50% par rapport aux 10 dernières années soit 120 ha** sur la durée du PLUi (**Surface nette = parcelles**)
- Un objectif associé indispensable : travailler sur la qualité des formes urbaines et de l'aménagement



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

- Renforcer les modes doux et les modes actifs
- Adapter les stationnements
- Renforcer les transports collectifs

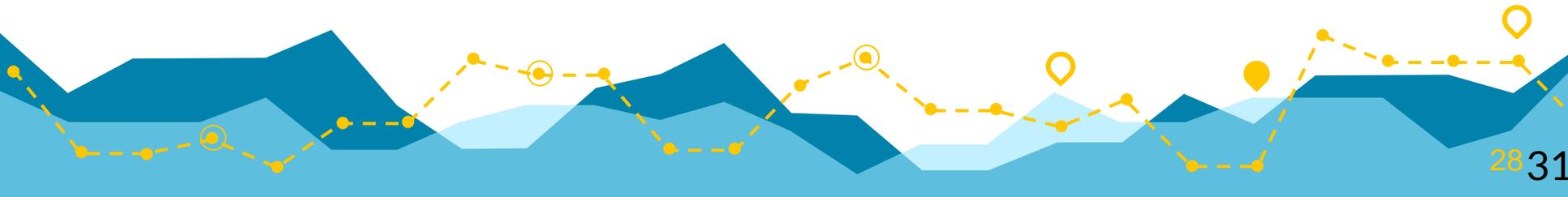


1. Rappel sur l’outil et la procédure du PLUi
2. Les grands objectifs politiques
3. Présentation des axes du PADD
4. **Echanges avec la salle et prochains rendez-vous**

## Échanges avec la salle et prochains rendez-vous

---

- Adresse mail dédiée [concertation-plui@convergence-garonne](mailto:concertation-plui@convergence-garonne)
- Site internet de la Communauté de communes  
[urbanisme.convergence-garonne.fr](http://urbanisme.convergence-garonne.fr)
- Réunions publiques de présentation du zonage et du règlement écrit
- Permanences avec les habitants



---

# Merci de votre attention

<https://urbanisme.convergence-garonne.fr>

[concertation-plui@convergence-garonne](mailto:concertation-plui@convergence-garonne)

