



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

RIONS

2

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	ARRET commune	<i>Compétence CdC</i> <i>Communauté de</i> <i>Communes</i>	ENQUETE PUBLIQUE CdC	APPROBATION CdC
05/11/2014	29/02/2016	19/12/2016	01/01/2017	du 13/09/2017 au 13/10/2017	
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine ingénieur agronome écologue C. Barroso					

Suite aux différentes réunions de travail, les thématiques abordées permettent de pointer des éléments de réflexions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de RIONS.

Ces éléments seront alimentés au fur et à mesure par des thématiques complémentaires permettant d'affiner le projet.

PADD / PLU - Eléments de réflexion

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable P.A.D.D. est traité à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L123-1-3

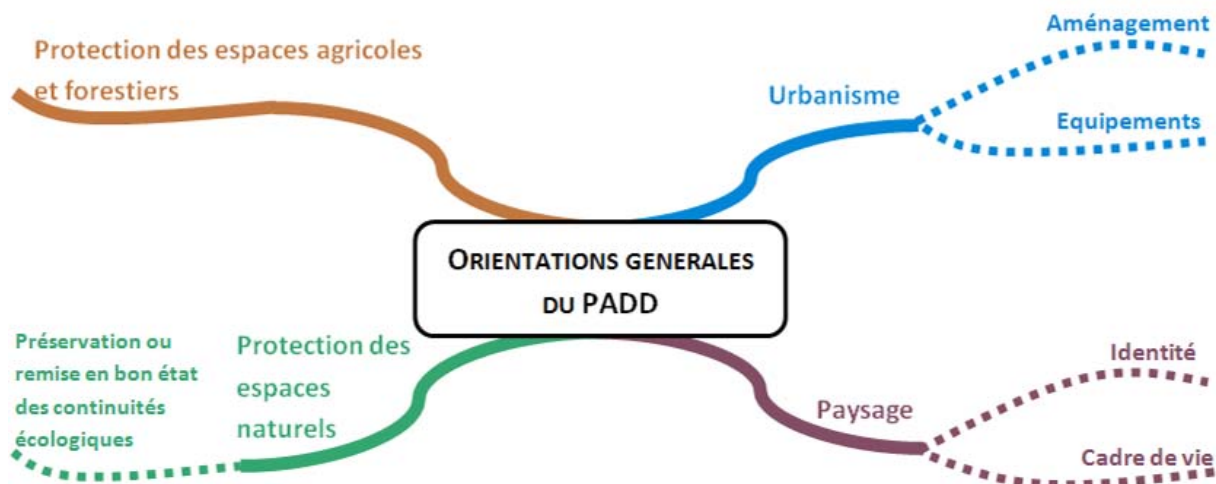
Modifié par [LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 193 \(V\)](#)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.***

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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.

La commune a donc décidé par une ***délibération de son Conseil Municipal*** de réviser son POS et de le transformer en PLU



Thématique P.A.D.D.

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.

La commune souhaite réévaluer les conditions du développement démographique et économique communal en tenant compte notamment également des enjeux environnementaux (notamment le site Natura 2000 « La Garonne », la zone inondable), des contraintes agricoles, des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des corridors écologiques, des trames vertes et bleues, des équipements communaux et de la situation avec les communes limitrophes. Il s'agira en particulier de déterminer les secteurs ou quartiers les plus propices au développement urbain des prochaines années, compte tenu des caractéristiques particulières du cadre bâti de la commune. La volonté de permettre aux jeunes de la commune d'y rester devra trouver une/des réponses. L'accueil d'une population nouvelle est également un enjeu que le

La POS ne satisfait pas mais qui reste peignant, la démographie est en baisse depuis plusieurs années, pour se situer aujourd'hui en 2016 aux alentours de 1600 habitants.

La commune souhaite que la démographie redevienne positive avec un objectif d'ici 2030 qui se situe dans une fourchette entre 1800 et 2000 habitants maximum.

L'activité viticole est un sujet important pour ce territoire autant sur le plan économique qu'environnementale et paysager.

La commune est parfaitement placée dans une perspective de développement touristique à échelle intercommunale entre la Communauté de Communes des vallons de l'Artolie et des Coteaux de Garonne, que ce soit au plan du patrimoine bâti, du tourisme fluvial, de l'œnotourisme.

Les habitants sont très attachés au cadre de vie de la commune, fait de paysages naturels et agricoles variés. La commune note une attractivité de son territoire et des demandes de personnes qui souhaitent s'installer sur la commune mais qui se heurte notamment à une absence de disponibilité foncière (rétention foncière dans le POS), et à des contraintes topographiques importantes sur les quelques terrains restant (fortes pentes) ou réglementaires qui ne sont plus adaptées (zppaup ancienne qui serait à revoir).

Sur les coteaux plusieurs quartiers relèvent également d'une histoire et d'une identité forte qui transparait au travers d'un patrimoine architectural et urbain ancien, autour duquel le développement s'est réalisé.

Le territoire est étendu et une partie des constructions réalisées pendant le POS sont situées dans des espaces qui aujourd'hui ne sont pas assimilables à de véritables quartiers.

Au plan de la forme urbaine, cela s'est en partie traduit par une urbanisation linéaire le long des voies parfois sur les crêtes, dont une grande partie en assainissement autonome et qui ne constitue pas aujourd'hui une cible de développement.

La présence de l'assainissement collectif sur plusieurs secteurs de la commune a conduit à une urbanisation qui peut se densifier aujourd'hui. Les aspects environnementaux, impactant une grande partie du territoire sont des éléments qui influencent la commune dans son choix d'opter pour un raccordement majoritaire des nouvelles constructions à l'assainissement collectif.

La singularité de la commune est telle, que le bourg, à l'intérieur de ses fortifications, véritable cœur historique au patrimoine architectural reconnu, constitue à la fois une référence patrimoniale et urbaine forte, et un site insulaire qu'il faut préserver.

Cette situation contraint donc son développement dans ses abords immédiats du fait de perspectives majeurs et d'enjeux paysagers et implique une réflexion décalée spatialement.

La volonté communale consiste à réfléchir à une urbanisation cohérente fédérateur d'un petit centre-ville, malgré des écueils tels que la présence de la RD 10 qui sépare les principales zones d'habitat, la conservation d'un écrin paysager pour conserver un bourg ancien attrayant, la présence de la zone inondable qui borde la ville, la réalité d'une viticulture encastrée dans l'urbain et vice versa. Pour autant elle dispose d'atouts importants comme la présence de l'école, d'équipements publics de sports et loisirs, de salles communales qui forment un cœur de ville vivant.

Le bourg ancien quant à lui dispose d'un potentiel qui nécessiterait une mobilisation de moyens en termes qualitatif dans une politique de restauration éclairée. La zppaup ne suffit pas à cette impulsion et cela reste du long terme. Dans le court et moyen terme, la volonté communale est de réaliser un véritable centre bourg en lien avec les habitations et services existants, englobant les quartiers de L'Arriou, Labastide, et Saint Serin, trois secteurs d'habitat importants aujourd'hui en déconnexion du bourg.

Les quartiers de Bouit et Pujol sur lesquels la collectivité a investi en termes d'assainissement collectif méritent un confortement dans l'enveloppe urbaine existante.

Tapy et Larchey demeurent des hameaux qui resteront également dans leur enveloppe tout en évoluant sur eux même.

Le monastère du Bousey doit être préserver de toute urbanisation nouvelle étrangère à sa vocation .

Les châteaux les plus emblématiques (Cayla, Jourdan, Mony, Esplinguet) doivent être préservés comme éléments de notre patrimoine.

L'enjeu patrimonial est majeur. Le bourg constitue un élément incontournable et reconnu, sa mise en valeur est indispensable de même que sa reconquête en termes d'habitat. La ZPPAUP qui peut être transformée en AVAP est un élément important qui participera à cette reconquête mais nécessite un accompagnement plus poussé comme un secteur sauvegardé par exemple afin d'empêcher la transformation irréversible de ce patrimoine commun.

Les possibilités d'urbanisation sur des terrains situés dans des enveloppes urbaines existantes ne sont pas très importantes et la difficulté consiste à trouver des espaces de développement dans la logique des enveloppes urbaines existantes tout en respectant d'autres logiques qui relèvent de la mise en valeur du patrimoine, dont notamment l'écrin du bourg, et la préservation autant que faire se peut des entités viticoles importantes.

La commune dispose de services majeurs et importants dont l'école située au centre de gravité de la ville actuelle, entre le bourg ancien et les lotissements pavillonnaires.

Ainsi les élus souhaitent proposer un projet structurant les lieux de vie, de services afin d'éviter l'écueil des communes dorts et conforter l'ancrage patrimonial et paysager du bourg.



Orientations particulières concernant :

- **Habitat**

Globalement le projet communal consiste à partir des espaces urbains existants à réfléchir à des espaces de développement, en privilégiant les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif, en mettant en valeur le patrimoine ancien, en préservant l'attrait touristique du bourg et l'activité viticole qui s'y trouve sous forme d'incrustations. Le projet de petite ville est un élément majeur qui oriente la réflexion autour du noyau historique avec une gestion des paradoxes liées à sa préservation, sa mise en valeur et la volonté de développement affichée. L'image d'une « poupée » russe peut être associée à ce projet avec un cœur historique véritable noyau urbain, puis des développements par strates dont celle mettant en valeur ce cœur suivie d'éléments de développement plus urbains.

Il s'agit également de favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines sur le territoire communal dans le respect des spécificités du cadre de vie; et du patrimoine.

- **Transports**

La nécessité de la coordination des politiques de mobilités avec les réflexions de planification est nécessaire : Les habitudes du territoire ne vont pas dans le sens du transport collectif, mais des dispositifs variés et multiples pourraient permettre l'alternative à la voiture individuelle. La commune dispose d'une aire de co voiturage mais la question de la mobilité dépasse le cadre de la compétence de la commune.

- **Déplacements**

Favoriser les liaisons douces, développer les espaces publics, réfléchir sur des liens entre les quartiers, en particuliers autour de la RD10 est un enjeu important.

Améliorer l'accessibilité aux commerces et services existants dans le village et envisager d'étoffer cette offre semble majeur pour permettre à la population de venir et rester vivre à Rions.

- **Les réseaux d'énergie**

Favoriser les énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales le recours aux énergies solaire, géothermique tout en préservant l'identité des quartiers et du centre bourg historique, du patrimoine architectural et paysager existant en orientant et encadrant le développement d'installations à fort impact paysager

- **Développement des communications numériques**

Le bourg connaît un débit satisfaisant.

La fibre optique passe sur la commune, il reste à ce qu'elle la desserve. Ceci pourrait alors permettre une réflexion sur le télétravail par exemple, en lien avec la thématique sur les mobilités.

- Equipement commercial

Renforcer les commerces et services existants dans et à proximité du bourg, à la fois pour les visiteurs et pour la population. Le marché dominical qui existe est déjà un élément fédérateur ponctuel qu'il faut renforcer.

- Développement économique

Favoriser la diversité des fonctions et assurer le maintien et le développement des activités économiques en particulier en limite avec Beguey.

Le bourg ancien participe de ces activités économiques directes, mais également indirectes par la répercussion en termes d'image, sur l'attrait touristique de la commune.

- Loisirs

Les activités de loisirs sont tournées vers le sport avec une plaine pourvue d'équipements qui sont également importants dans leur relation avec l'école. Paradoxalement ces secteurs se situent sur des emprises qui pourraient utilement accueillir des logements et participer ainsi à lier le centre ancien et le quartier Saint Serin. Une réflexion plurielle en termes d'usages et de requalification sur ces espaces est nécessaire.

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le fait de développer la commune majoritairement sur des espaces en assainissement collectif va renforcer une utilisation économe de l'espace.

L'utilisation et l'extension de bâtiments existants est également un levier intéressant permettant à la fois la sauvegarde d'un patrimoine et une moindre consommation des terrains. Le PLU fera en sorte de permettre ce type d'aménagement.

La modération de consommation de l'espace prend comme référence la consommation constatée dans le diagnostic, c'est-à-dire 0.81 par an (sur la période 2006/2014).

Plusieurs « entrées » peuvent être considérées dans la notion de consommation de l'espace. La collectivité en propose trois qui permettent de fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

- Assurer une densité moyenne approchant 14 logements/ha dans la production nouvelle, contre une densité de 8 à 10 logements constatée entre 2006 et 2014
- limiter les extensions urbaines affectées au logement, au-delà des enveloppes urbaines identifiées dans le PLU, à 0ha50 par an environ, en moyenne. Il s'agit de la notion d'urbanisation « en épaissement ».
- limiter la consommation des surfaces actuellement non artificialisées, qui seront affectées au logement à moins de 0.85 par an (renouvellement et extension)

