

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Synthèse du Diagnostic //
Présentation au Conseil Municipal

13 mai 2026

Présentation de l'équipe

Une complémentarité des expertises et des habitudes de travail communes

Mandataire

Pilotage, animation, concertation
Urbanisme, architecture et paysage
Stratégie et écriture règlementaire



Evaluation environnementale
Inventaires écologiques



Paysagère, patrimoine et espaces publics
Les motifs et les composantes à valoriser

Révision du PLU



Plan Local d'Urbanisme (PLU) : 2013

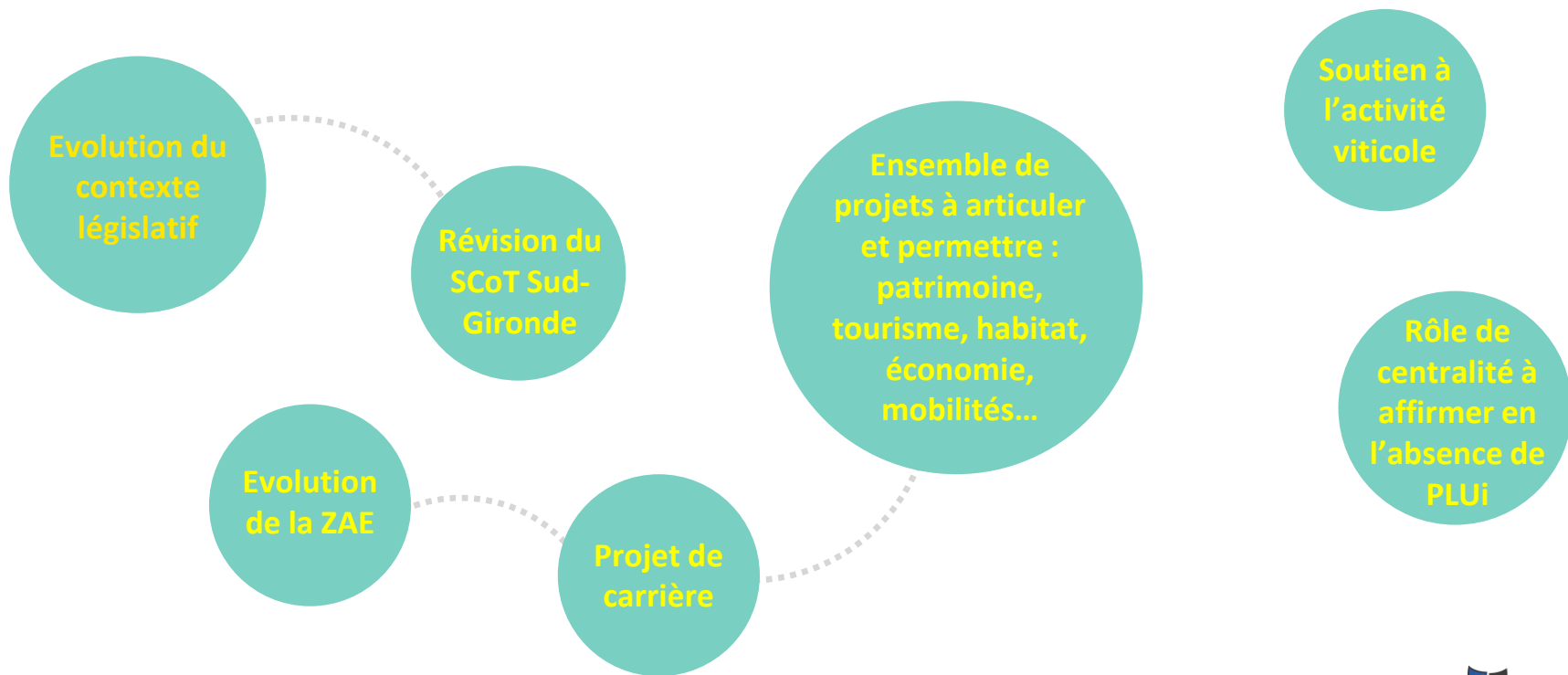
- 2 modifications en 2015 et 2020
- 1 modification simplifiée en 2025



Prescription de la révision du PLU : janvier 2025



Réunion de lancement : septembre 2025



LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic
Justification
des choix

PADD

*(Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables)*

Projet
politique

RÈGLEMENT

Graphique
Ecrit

OAP

*(Orientations
d'Aménagement et de
Programmation)*

Sectorielles
Thématiques

ANNEXES

(Servitudes d'Utilité Publique, plans et schémas directeurs des réseaux, zonage d'assainissement, pièces administratives, etc.)

LES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

Diagnostic
Justification
des choix

PADD

*(Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables)*

Projet
politique

RÈGLEMENT

Graphique
Ecrit

OAP

*(Orientations
d'Aménagement et de
Programmation)*

Sectorielles
Thématiques

Les « pièces réglementaires »

ANNEXES

(Servitudes d'Utilité Publique, plans et schémas directeurs des réseaux, zonage d'assainissement, pièces administratives, etc.)

Déroulement et étapes de la procédure

Délibération **PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU**

Jan.
2025

PHASE
ÉTUDES

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PADD

Fin
2026

PIECES REGLEMENTAIRES

Concertation
continue
PPA
Population

Délibération **BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU**

PHASE
ADMINISTRATIVE

Délibération **APPROBATION DU PLU**

Déroulement et étapes de la procédure

Délibération **PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU**

Jan.
2025

PHASE ÉTUDES

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PADD

Fin
2026

PIECES REGLEMENTAIRES

Concertation
continue
PPA
Population

Délibération **BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLU**

PHASE ADMINISTRATIVE

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)
- durée 3 mois -

Enquête publique - durée 1 mois -

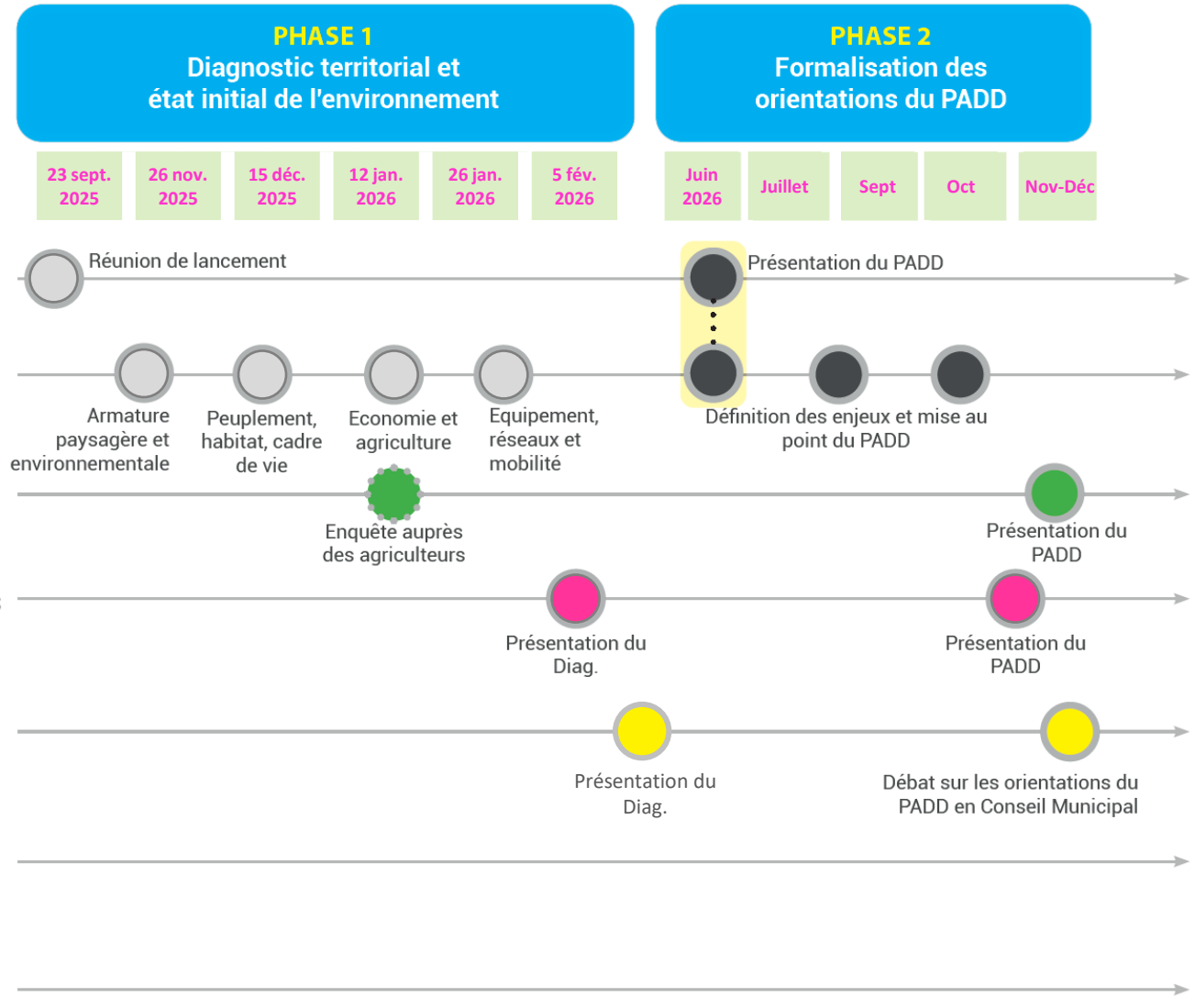
6 mois
minimum

Délibération **APPROBATION DU PLU**

Déroulement prévisionnel

Animation, concertation, articulation des étapes de travail avec l'équipe candidate, la commune, les PPA et le Public

Planning prévisionnel



Sommaire

1

Environnement et paysage

2

Démographie, logement, cadre de développement

3

Activités, économie

4

Mobilité, équipements

Sommaire

1

Environnement et paysage

2

Démographie, logement, cadre de développement

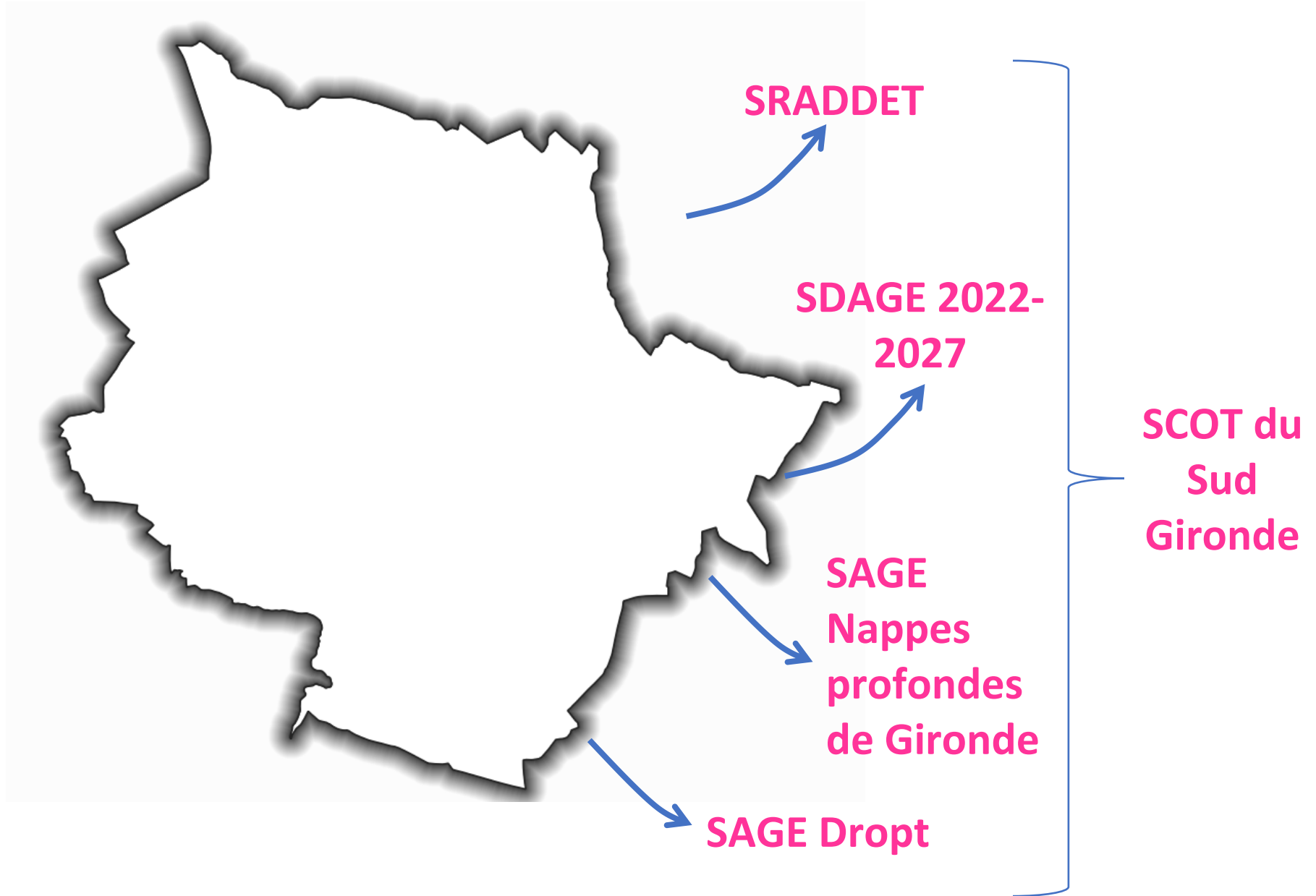
3

Activités, économie

4

Mobilité, équipements

> Les documents cadres pour le PLU: le rapport de compatibilité

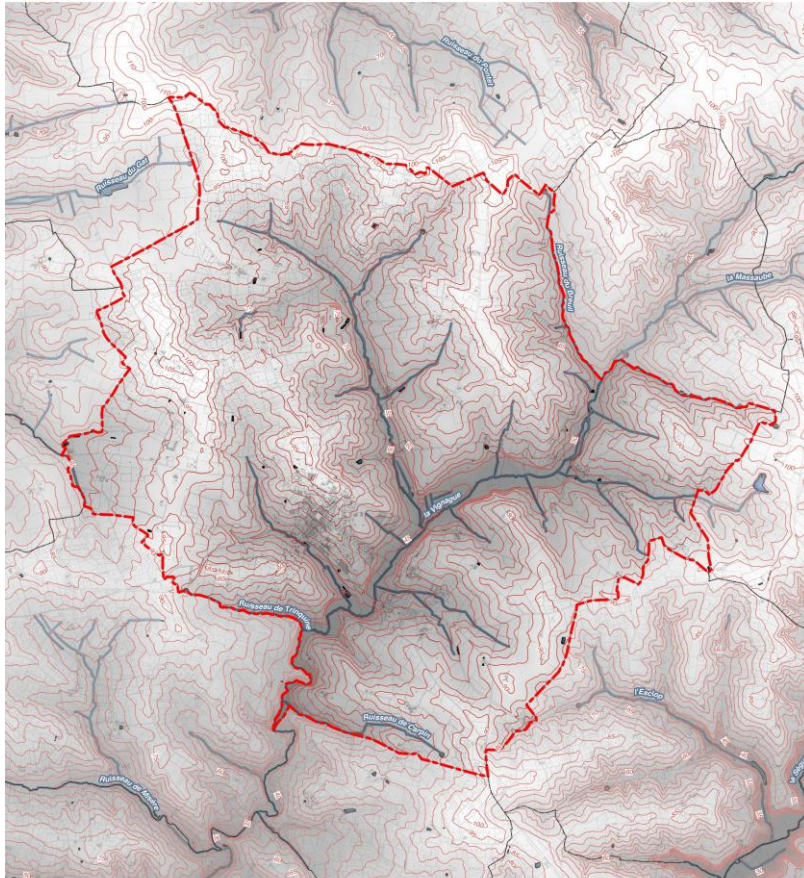


> Topographie, hydrographie et grandes lignes de l'occupation du sol

Le socle environnemental et paysager

Cartographie paysagère - SOCLE PAYSAGER

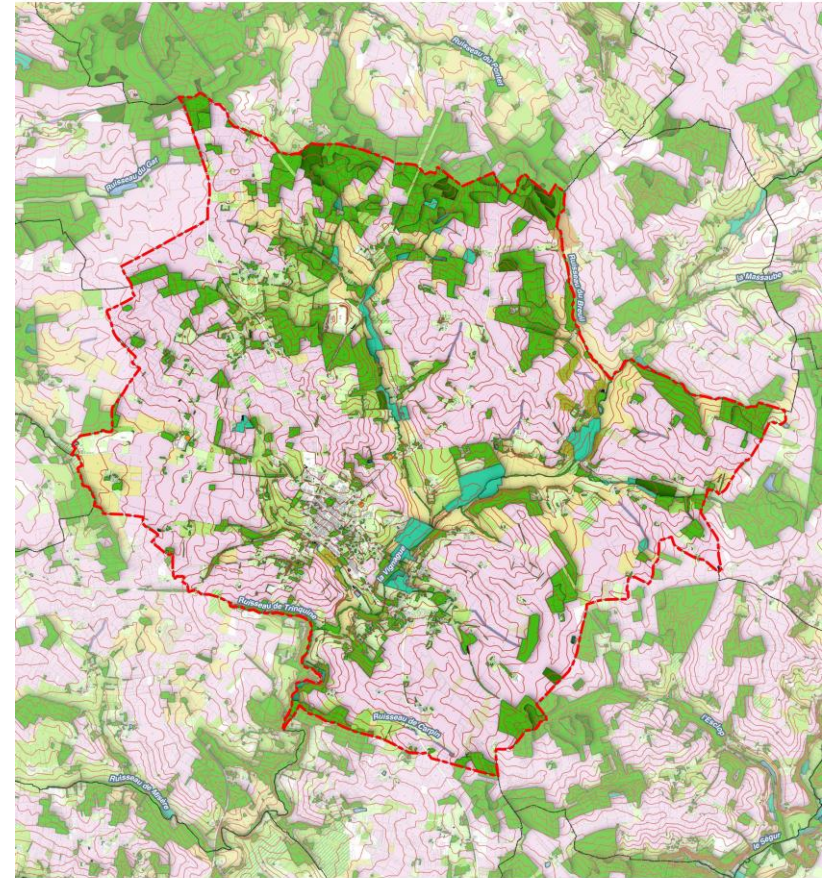
Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre-de-Guyenne - Volet Paysage



- Légende**
- Limites communales
 - Sauveterre-de-Guyenne
 - Communes voisines
 - Élément topographique
 - Courbes de relief
 - Hydrographie
 - Surface Hydrographique
 - Cours d'eau

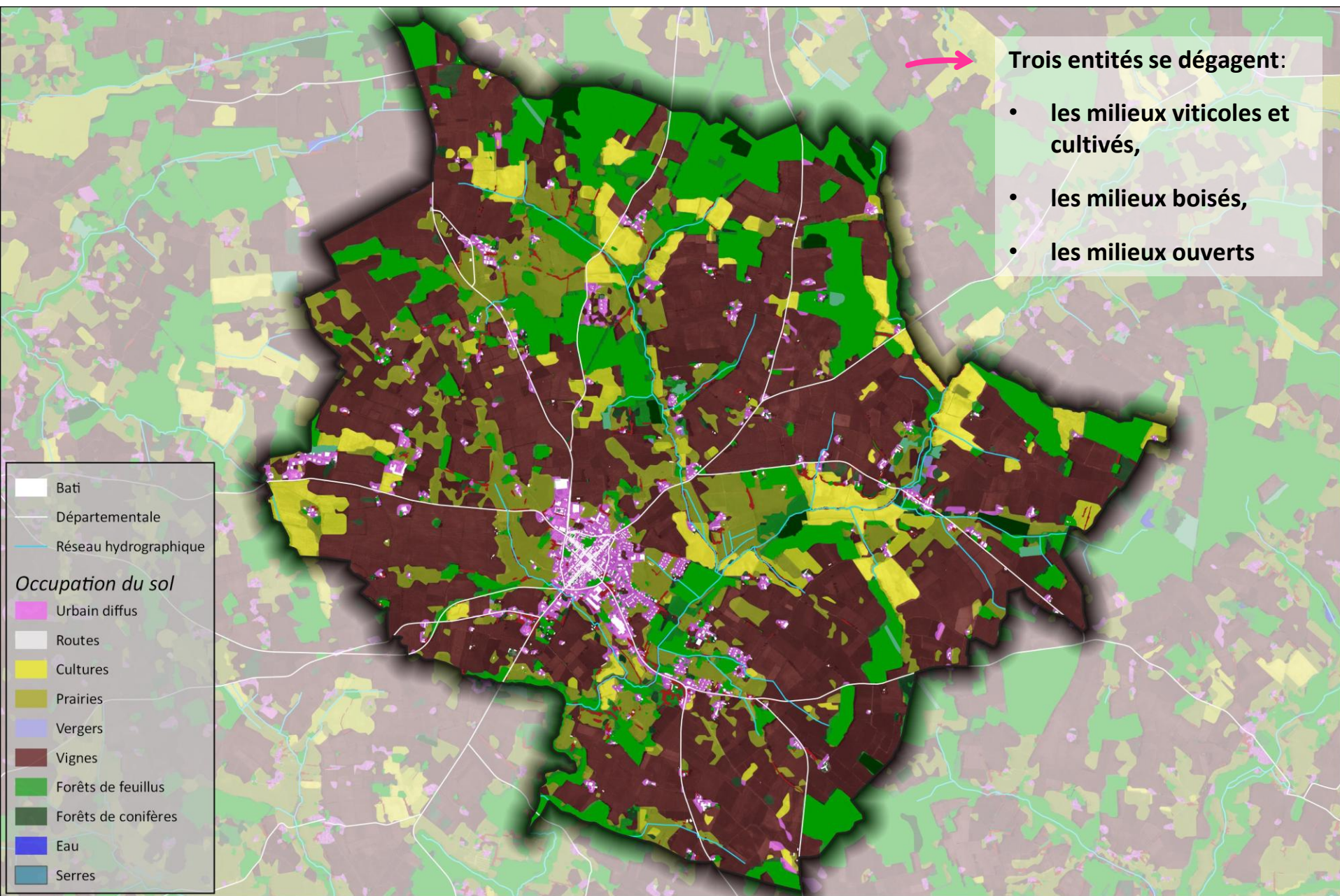
Cartographie paysagère - COMPOSANTES PAYSAGÈRES VÉGÉTALES / NATURELLES

Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre-de-Guyenne - Volet Paysage



- Légende**
- Composantes végétales
 - Surface cultivée
 - Surface gérée - jachères
 - Prairie
 - Marais à fleurs ou frênes
 - Peuplement de feuillus
 - Forêt fermée de conifères
 - Landes ligneuses
 - Peupleraie
 - Verger
 - Vigne
 - Élément topographique
 - Petit arbre
 - Arbre moyen
 - Grand arbre
 - Hydrographie
 - Surface Hydrographique
 - Cours d'eau

> Les grandes entités naturelles



> Les grandes entités naturelles

Les boisements morcelés

Des supports écologiques



> Les boisements mixtes

Diversité faunistique et floristique importante, espèces patrimoniales
Aménités environnementales, services de régulation, support d'habitats

> Les boisements de feuillus

Boisements de Chênes pédonculés ou sessiles, Charmes, Frênes. Faune forestière. Diversité écologique
Aménités environnementales, services de régulation, support d'habitats

Les milieux ouverts et semi-ouverts

Une mosaïque écologique riche, sporadique à l'échelle du territoire



> Prairies mésophiles pâturées ou fauchées

Diversité floristique, diversité faunistique (entomofaune, avifaune, chiroptères)
Aménités environnementales, services de régul., support d'habitats, connexions

> Prairies hygrophiles pâturées ou fauchées

Grande diversité floristique patrimoniale et faunistique. Aménités environnementales, services de régul., support d'habitats, connexions

> Haies bocagères

Maillage de haies (Chêne pédonculé, Frêne, Prunelier...). Zone d'écotone
Aménités environnementales, services de régul., support d'habitats, connexions

Les milieux anthropisés

Une expression modérée de la biodiversité



> Vignobles

Faibles capacités d'accueil de la biodiversité. Evolution des pratiques de gestion, favorables à la végétation spontanée et à certains insectes pollinisateurs

> Terrains artificialisés en marge de l'urbanisation

Espaces de transition où la nature « reprend ses droits » (épuration ruissellement, régulation). Espèces floristiques et faunistiques ubiquistes, parfois envahissantes.

> La biodiversité patrimoniale

➡ 1 site Natura 2000 intersecte la commune

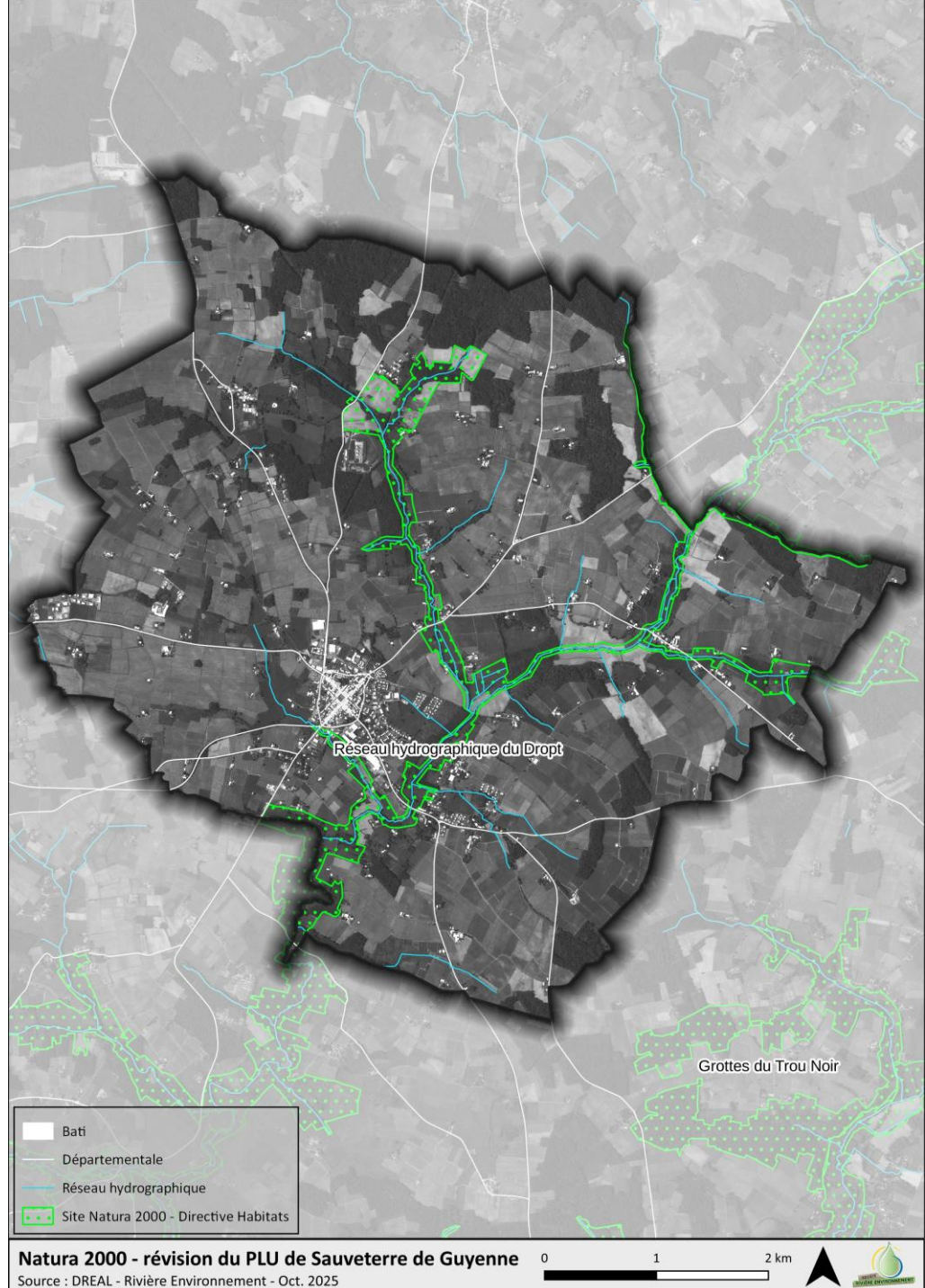
FR 7200692 – Réseau hydrographique du Dropt *Directive Habitats*

Il s'étend sur 6 141 ha, le long de la vallée du Dropt. Il comprend la totalité du cours d'eau, ses affluents permanents et une partie de la vallée.

Il comporte un fort enjeu de conservation pour 19 espèces d'intérêt communautaire, dont le Vison et la Loutre d'Europe

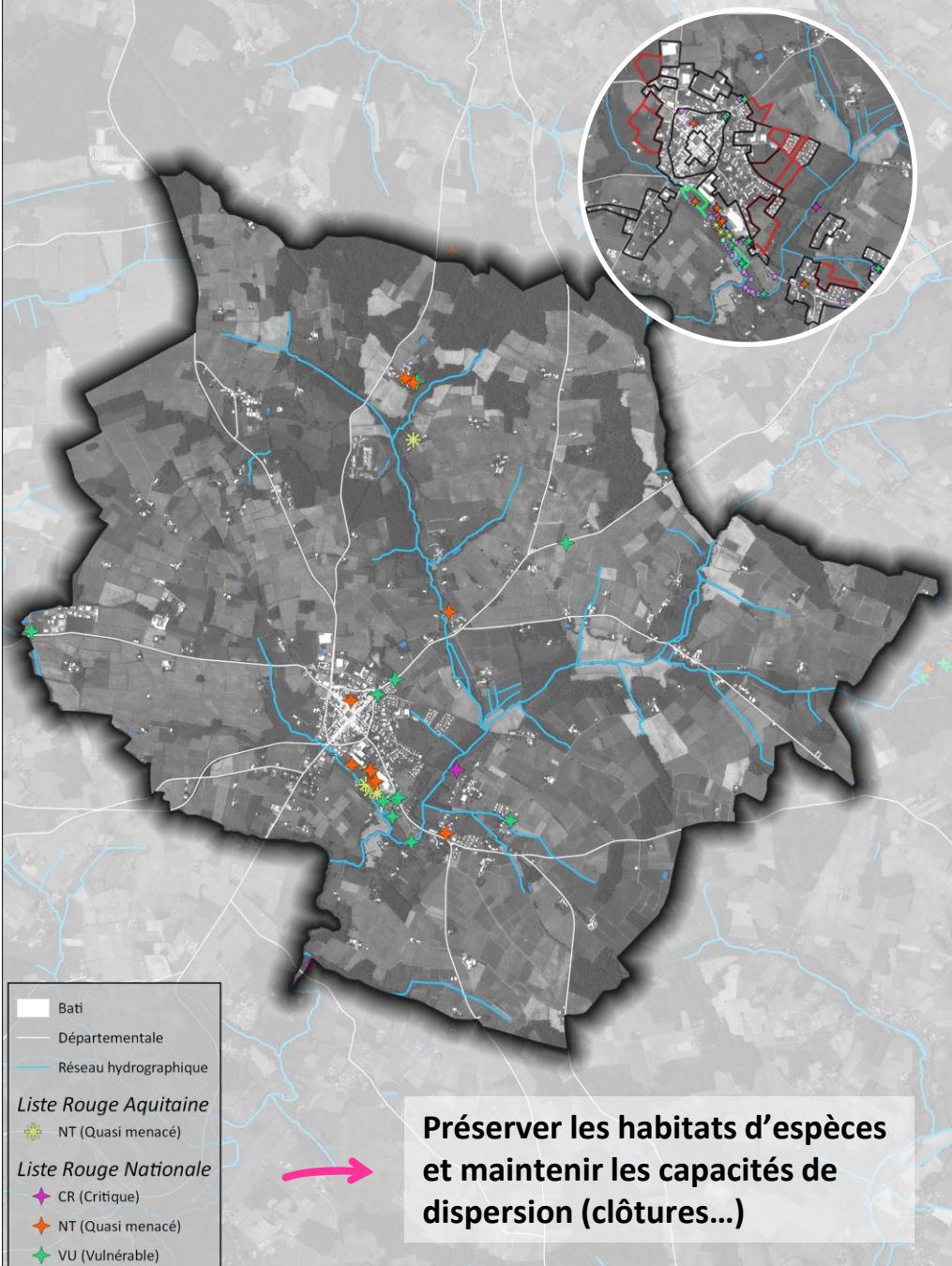
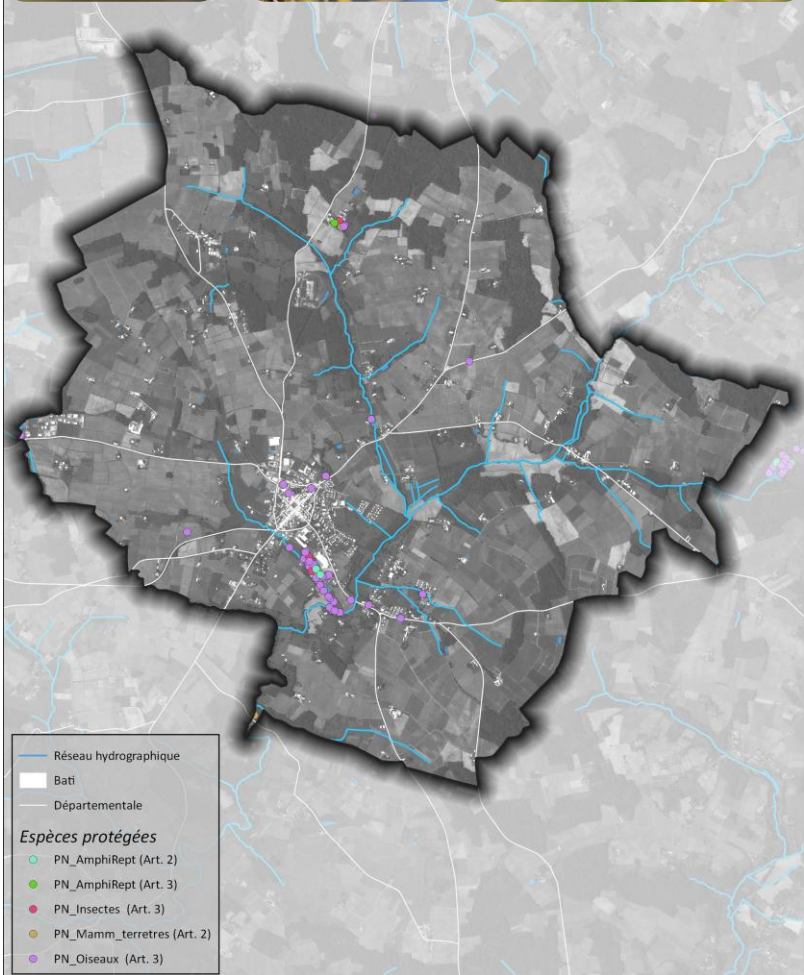
- ➡ Maintien des prairies et de leurs fonctionnalités,
- ➡ Maintien du réseau de haies,

➡ Aucune ZNIEFF n'intersecte le territoire communal



> La biodiversité remarquable

Faune & flore



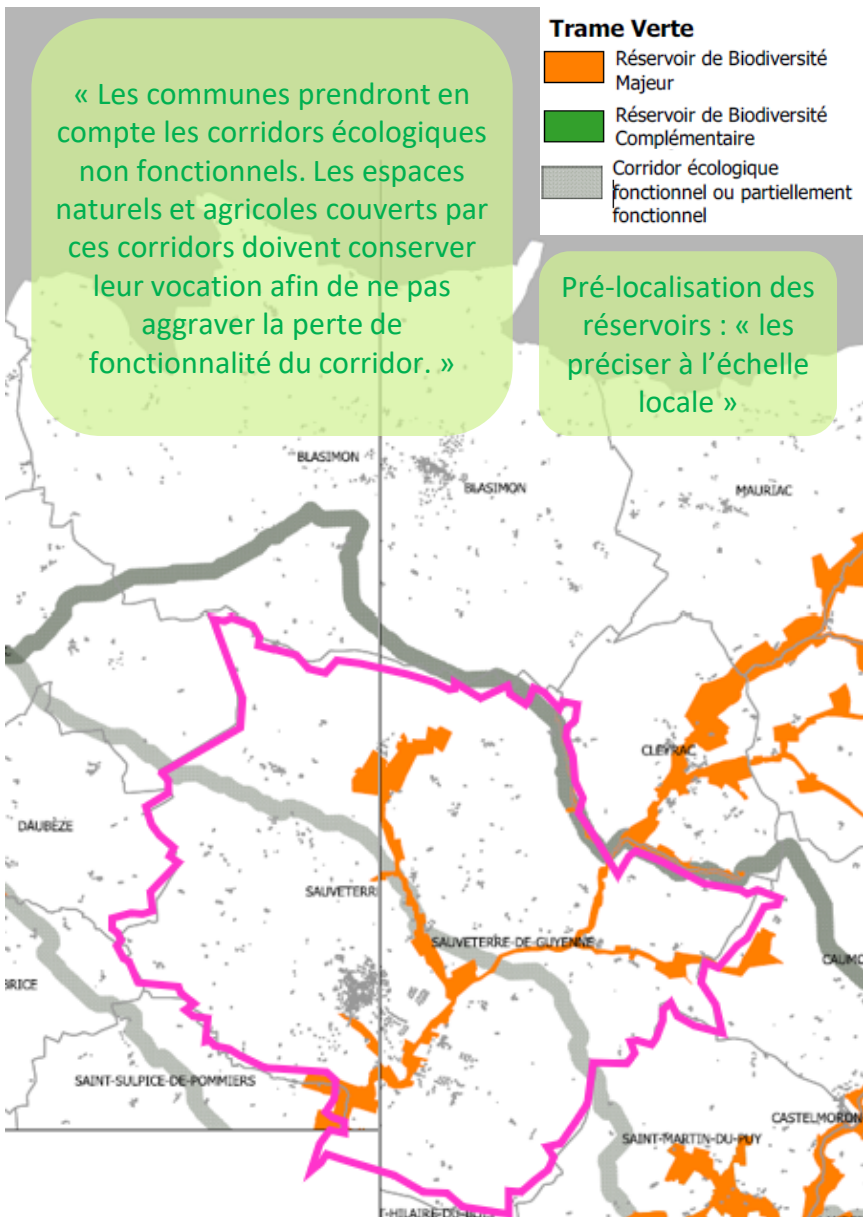
Préserver les habitats d'espèces et maintenir les capacités de dispersion (clôtures...)

> Le réseau écologique

Le SRADDET

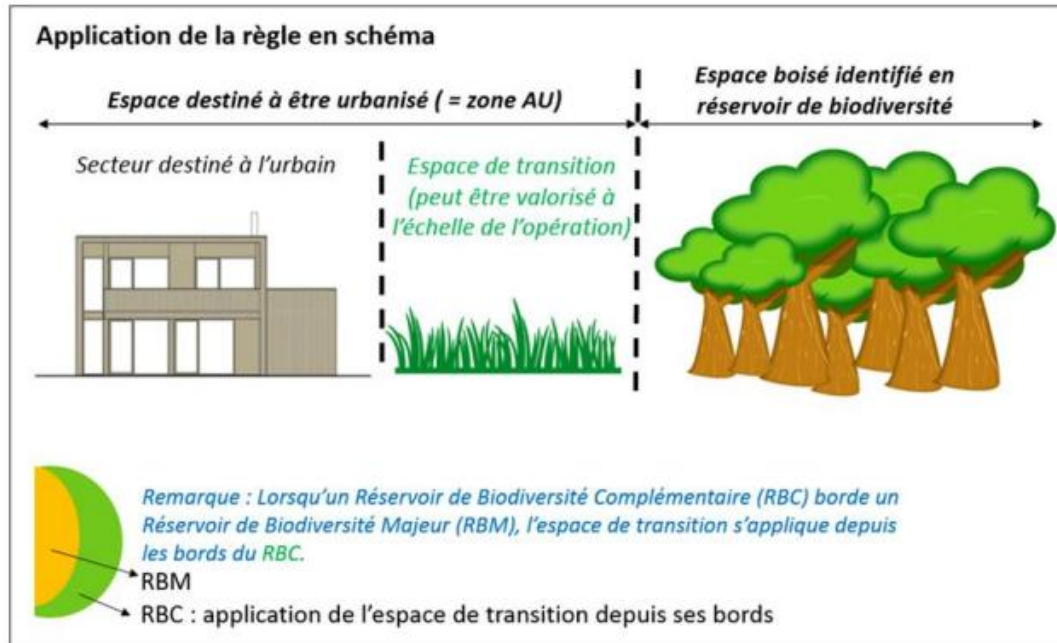


Le SCoT

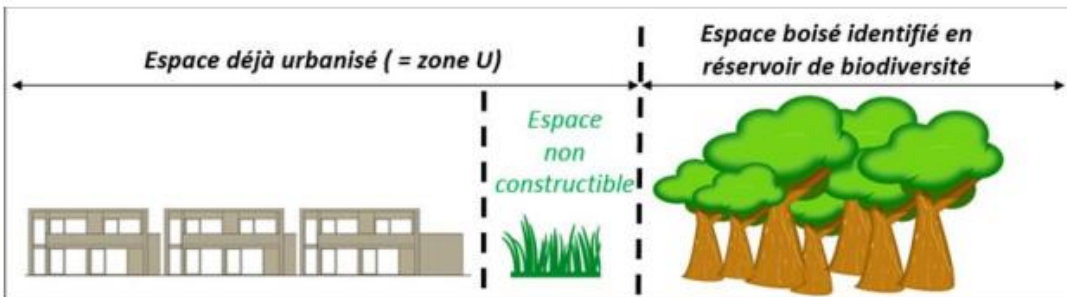


> Les documents cadres

Le SCOT Sud Gironde – prescriptions relatives à la TVB



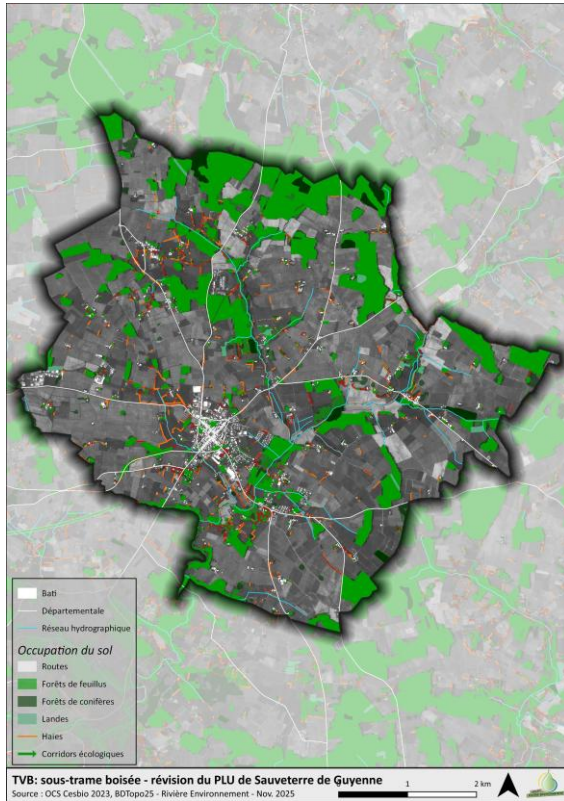
P14: Lorsqu'une zone à urbaniser jouxte un milieu naturel ou forestier identifié en qualité de RBM ou RBC, un espace de transition à caractère naturel, d'une épaisseur minimale de 10 mètres, devra être maintenu ou créé



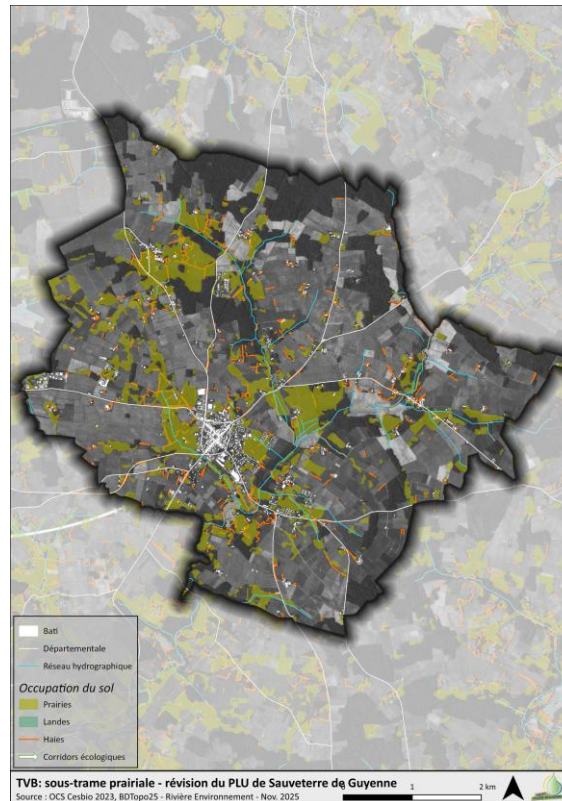
P15: Dans le cadre de zones déjà urbanisées, l'objectif est de permettre au tissu urbain existant d'évoluer sans remettre en cause l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité proches: définition de bandes d'inconstructibilité

> Le réseau écologique

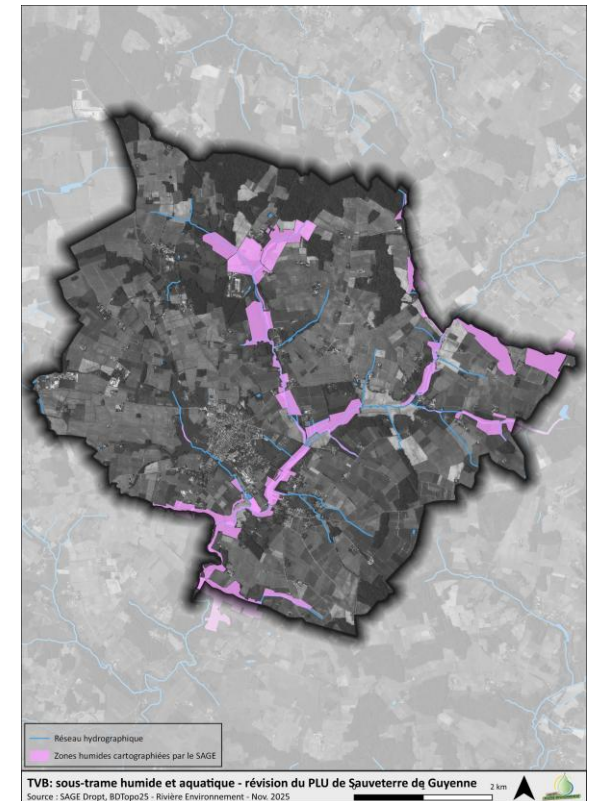
Les fonctionnalités locales



Sous-trame boisée



Sous-trame prairiale



Sous-trame humide et aquatique

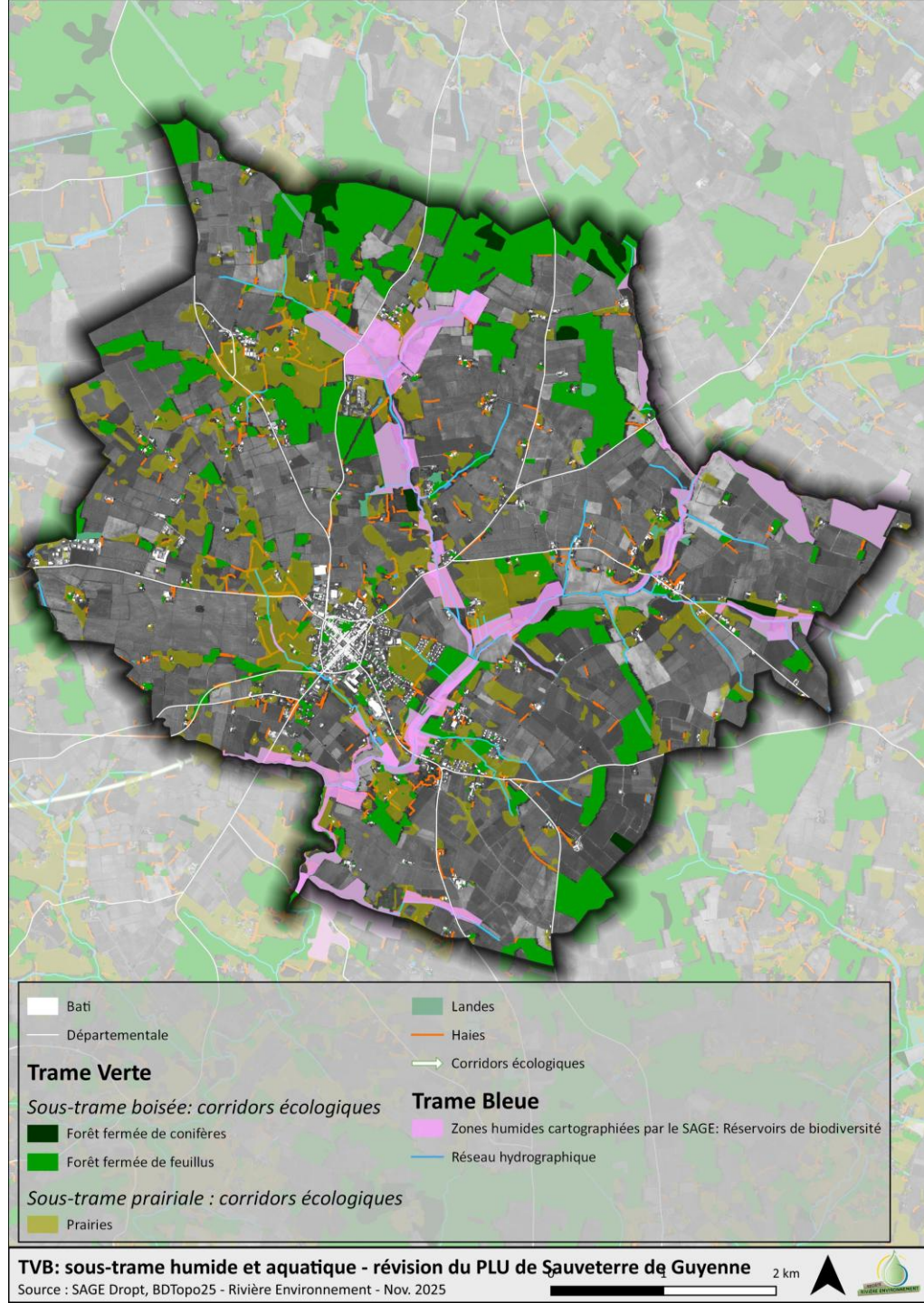
> Le réseau écologique

Les fonctionnalités locales

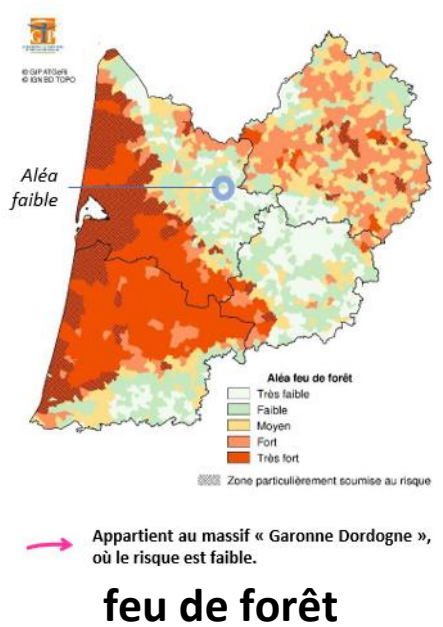
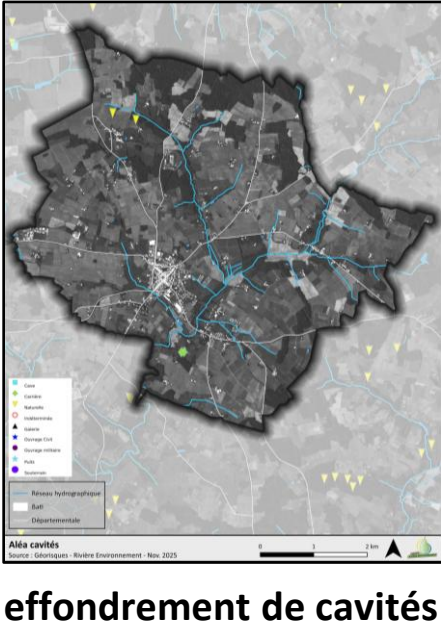
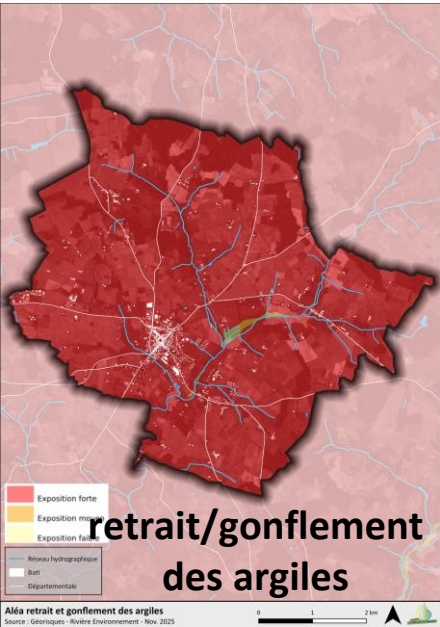
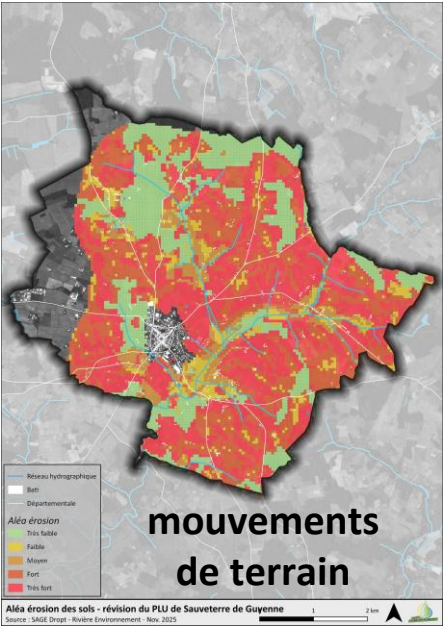
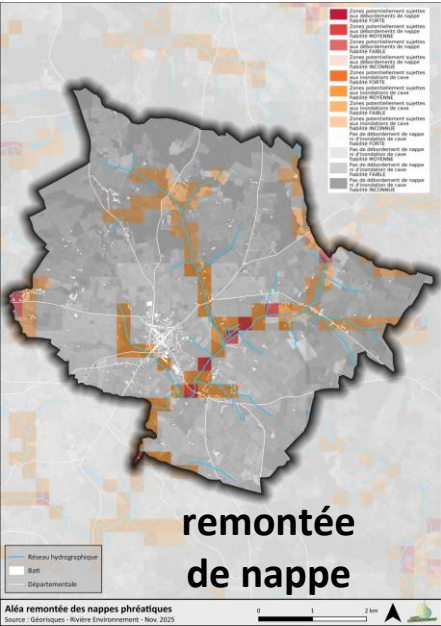
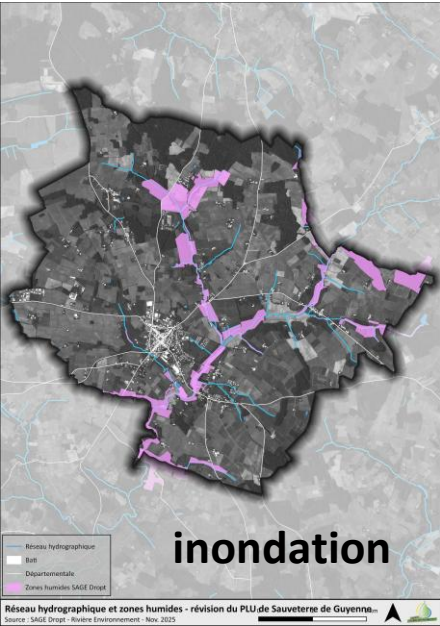
> La Trame Verte et Bleue

- Limiter l'artificialisation des sols,
- Limiter l'étalement urbain,
- Préserver les interfaces naturelles et urbaines – zones de transition,
- Eviter la simplification et l'homogénéisation des milieux,
- Favoriser la capacité d'expression de la Biodiversité.

Fort enjeu de maintien de la perméabilité et de la fonctionnalité de la sous-trame « prairiale » au contact des zones urbanisées;



> Les risques



Appartient au massif « Garonne Dordogne », où le risque est faible.

> L'environnement, le socle du projet

Milieux boisés de feuillus x mixte

- Protéger strictement les parcelles de feuillus
- Conserver les lisières,
- Prendre en compte les essences locales et éviter la dissémination d'EEE

Prairies, dont milieux humides

- Maintenir la fonctionnalité de ces milieux (éviter leur fragmentation, maintenir les bonnes mesures de gestion),
- Protéger strictement les prairies et notamment les prairies humides,

Milieux viticoles

- Préserver la « trame pourpre » du territoire,

Réseau hydrographique

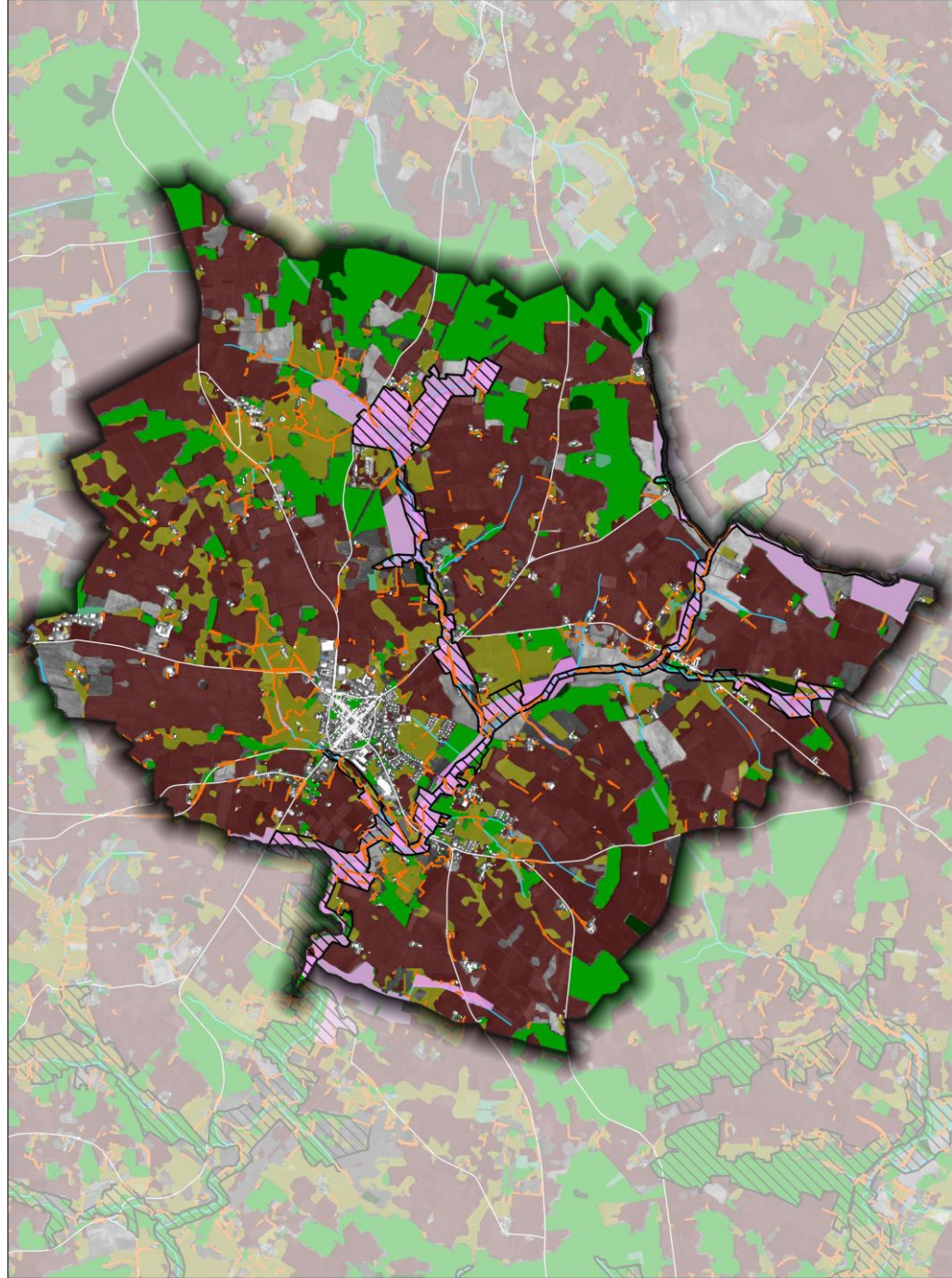
- Préserver la continuité écologique,
- Protéger les abords,
- Intégrer le cycle de l'eau dans les projets d'aménagement,

Sites patrimoniaux réglementaires

- Protéger strictement la biodiversité remarquable

Risques naturels (mouvements de terrain et érosion)

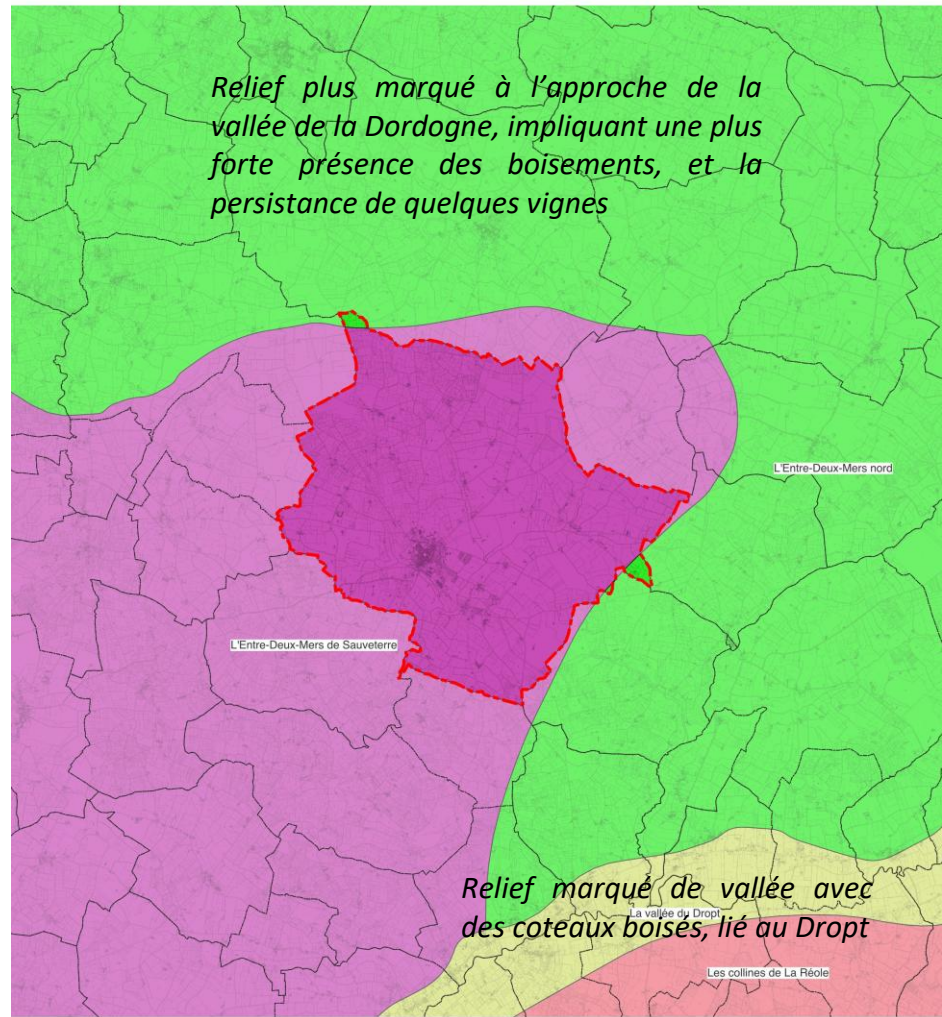
- Prendre en compte des risques: imperméabilisation réduite des sols, prise en compte d'une logique amont/aval, maintien des motifs naturels qui participent à la régulation des ruissellements,



> Les grandes unités paysagères définies par l'Atlas Départemental

Cartographie paysagère - UNITÉS PAYSAGÈRES DE L'ATLAS DÉPARTEMENTAL

Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre-de-Guyenne - Volet Paysage



Un paysage marqué par la viticulture Au cœur de l'Entre-Deux-Mers

Vallons adoucis: Positionné pile entre les deux vallées, sur un « plateau » le relief se trouve moins chahuté que sur les coteaux

Vigne dominant le plateau : Sur les zones les plus plates, la vigne domine, marquée par quelques arbres et hameaux isolés

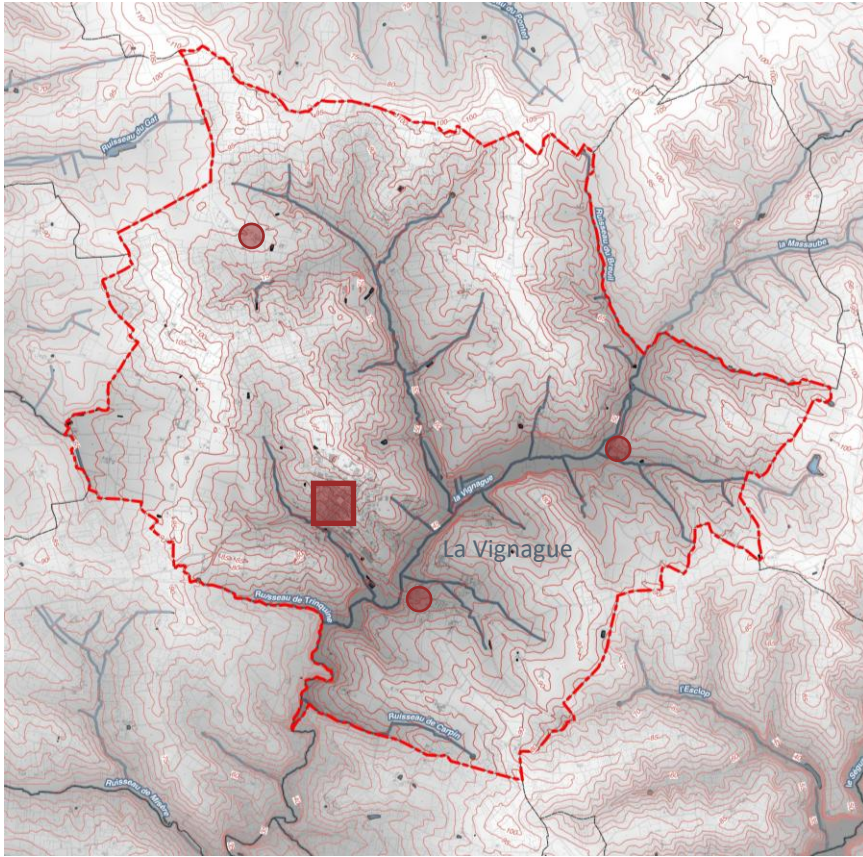
Boisement sur les hauteurs : Des bosquets et des boisements viennent mailler le paysage, notamment sur les hauteurs

Vallons pâturés/cultivés : Les fonds de vallons sont agricoles, majoritairement pâturés, et maillés par un réseau de haie

Bastide accrochée au relief : Sauveterre présente un urbanisme ancien remarquable, accroché sur le relief, très identifié, avec des extensions plus récentes le long des axes routiers

Le socle paysager

Un relief de coteaux relativement doux, marqué par des cours d'eau et leurs vallons



Le relief communal est relativement contrasté, entre replats et vallonnements.

La Vignague et son vallon traversent la commune : Le cours d'eau de la Vignague traverse et coupe la commune en deux.

Des affluents qui sculptent le relief et influencent l'occupation humaine du territoire : De nombreux affluents viennent définir plusieurs petits vallons, dont certains ont une grande importance dans l'implantation humaine (Bastide).

Des zones de replat formant plateau : Le relief tend à s'aplanir en sommet, et de fait favorise une exploitation humaine, tout en dégagant des points de vue sur le paysage parfois lointain.



... marqué par des vallonements plus ou moins profonds, mais pouvant être particulièrement marqués



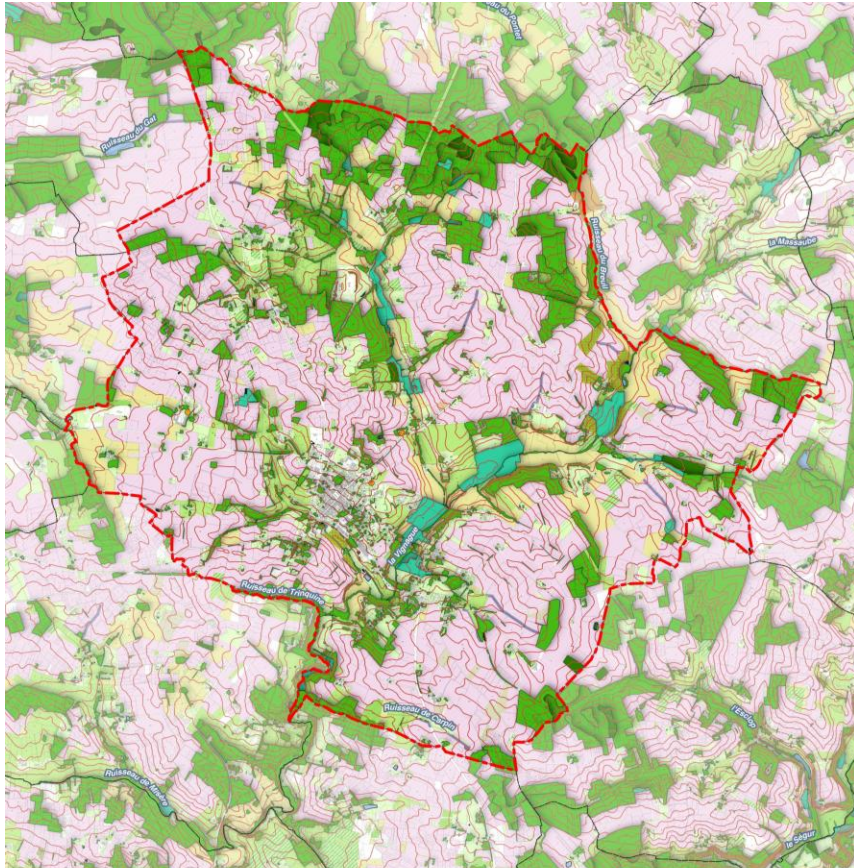
Une forte présence du réseau hydrologique et de l'eau dans les vallonements de la Vignaque ou du Ruisseau de la Fontasse



> Les différentes composantes paysagères communales

Les composantes naturelles et végétales

Une dominance de l'esprit viticole, avec un maillage paysager assez fort



L'occupation naturelle et végétale de la commune est assez tranchée, même si elle reste dominée visuellement par la vigne. Cette dernière est cadrée par des bosquets et boisements des vallons qui eux accueillent majoritairement des surfaces agricoles.

La vigne domine le plateau : Paysage régulier, structuré et entretenu, ponctué par des arbres isolés ou des bosquets (souvent liés aux habitations).

Les vallons accueillent élevage et agriculture : dans les vallons les cultures et l'élevage domine. Paysage plus ouvert et « naturel » il est cadré par les ripisylves et les haies.

Quand le relief est trop accentué et dans les vallons, les boisements s'épanouissent en complément des **ripisylves** des cours d'eau, et de la structuration **bocagère** persistante. Sur le plateau, le paysage est ponctué par des **arbres isolés** ou des **bosquets**, et cadré en fond de scène par les boisements émergeant des vallons.



Une forte présence de la vigne sur le plateau, qui s'avère souvent cadré par les boisements des vallons ou des bosquets isolés



Les grands vallonnements sont marqués par une activité plus agricole, structurée par des haies bocagères ou ripisylves.



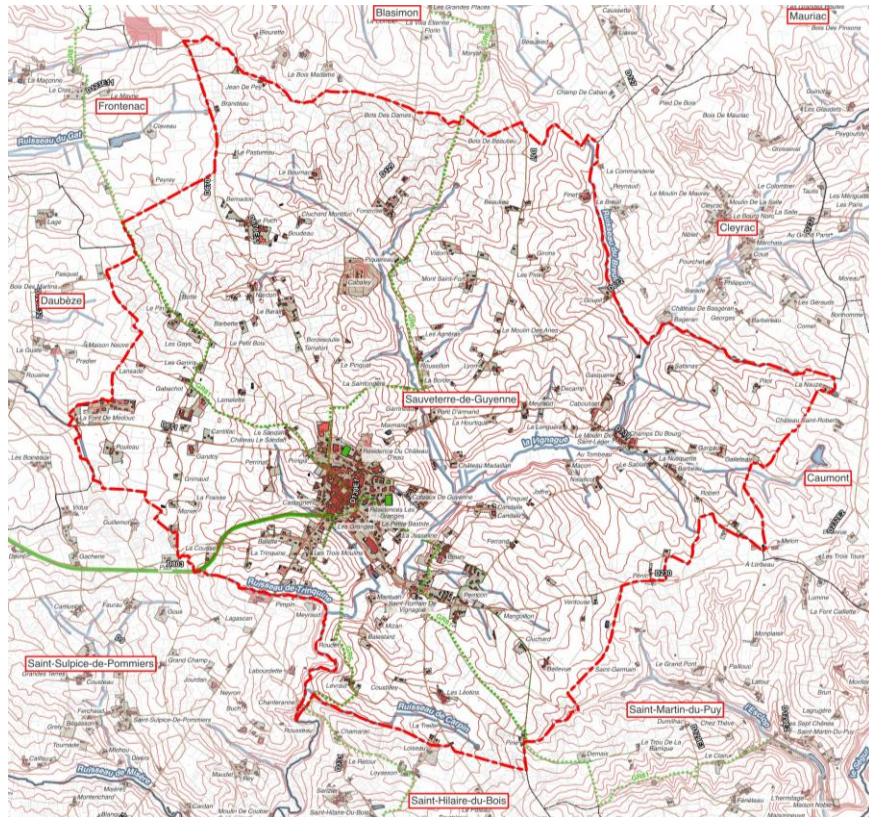
Les vallonnements plus étroits accueillent de manière privilégiée des pâtures, pour les moutons ou les vaches



> Les différentes composantes paysagères communales

Les composantes humaines et construites

Des composantes historiques toujours perceptibles dans le paysage



Les occupations humaines vont de la très forte densité de la Bastide à l'habitat isolé.

La Bastide : Exemple remarquable d'urbanisme et d'architecture de bastide de Guyenne. Forte concentration de fonctions.

Des villages et hameaux historiques : constituent des éléments perceptibles dans le paysage, avec églises et bâtiments émergents.

Un habitat isolé issu de la viticulture, plutôt préservé : Majorité du territoire, occupée par des petits hameaux et des habitations isolées. Nombreux exemples d'architecture vernaculaire (grange, ferme, bâtiment viticole, châteaux). Ils ponctuent le territoire viticole.



> Les différentes composantes paysagères communales

Les composantes humaines et construites

De nouvelles composantes qui floutent le rapport historique entre espaces habités et espaces exploités / nature



La dilution des périphéries : Le bourg a dû accueillir un ensemble de fonctions en lien avec son rôle de polarité, dont certaines sont très consommatrices d'espace. L'articulation entre les différentes formes urbaines créées pose question, de même que la notion de limite (périphérie distendue et vides laissés).

Certains villages (St-Romain notamment) et hameaux se sont également partiellement rejoints, ou distendus (question des formes urbaines et des limites là encore).



L'étalement rural : Aux abords d'un foyer de peuplement ancien, de l'habitat dispersé s'est développé au gré d'opportunités foncières, floutant la notion de campagne habitée (langage de l'étalement plus que des paysages viticoles).



Des ensembles isolés : Le centre de compression gaz et la zone d'activités de Lafon du Medouc constituent de nouvelles poches d'urbanisation à part entière, et ont nécessairement un impact sur le paysage.

> Les différentes composantes paysagères communales

Une grande richesse patrimoniale

A l'échelle de la commune



L'église et cimetière enclos du Puch, avec son fronton affirmé.



L'église et cimetière enclos de Saint-Roman-de-Vignague, avec une architecture particulière comme une maison.



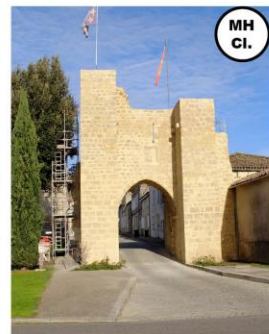
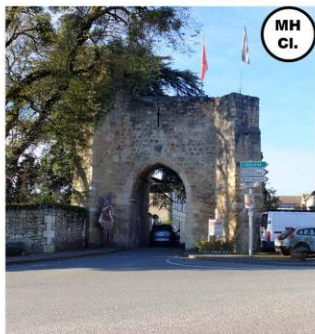
L'église et cimetière enclos de Saint Léger, récemment restaurés



L'église Notre Dame de Sauveterre, enserrée dans l'urbanisme de la Bastide



Architecture remarquable de la place des Arcades, avec ses passages à l'abri accueillant le commerce du cœur de Bastide.



Les quatre portes de la Bastide, plus ou moins bien mises en valeur

De nombreux éléments témoignent de la richesse patrimoniale, architecturale et urbaine de Sauveterre

Un patrimoine religieux

Plusieurs édifices religieux, issus des différentes juridictions administratives anciennes, églises entourées par un cimetière enclos : Eglise Saint Christophe (Le Puch), église de Saint Romain de Vignague et de Saint Léger de Vignague, Eglise Notre-Dame de Sauveterre – MH Inscrit et Classé

Un patrimoine architectural lié à la Bastide :

La place des Arcades, remarquable, avec son architecture typique de Bastide de Guyenne – Site Inscrit
Les 4 portes d'enceinte de la Bastide positionnées sur les axes majeurs. – MH Classés

> Les différentes composantes paysagères communales

Une grande richesse patrimoniale

Le petit patrimoine



Le château du Sandah, au plus proche du bourg.



Le château Madaillan, domine le vallon de la Fontasse, entouré par son parc avec les arbres



Le château de Saint Romain, aujourd'hui totalement abandonné, et particulièrement dégradé.



Le lavoir de Saint Romain, récemment rénové



Les vestiges du Moulin des Anes.



Présence de tombeaux / caveaux familiaux sur les terrains privés, notamment viticoles.



Le Monuments aux Morts de Labrousse (1944)

Outre les éléments protégés et reconnus, et les exemples d'architecture vernaculaire déjà évoqués, la commune dispose de nombreux éléments du petit patrimoine, liés à son histoire ou sa mémoire.

Des châteaux

On note quelques châteaux présents sur le territoire communal, leur aspect et état varient assez fortement allant de l'affirmation (Madaillan), à l'abandon (Saint Romain).

Le « petit » patrimoine :

Présence de témoins d'occupations anciennes (lavoir, moulin), ou liés à la mémoire (tombeaux, monuments aux morts).

> Le document cadre

Le SCOT Sud Gironde – Objectifs paysagers

Renforcer et sécuriser un cadre de vie de qualité dans les paysages identitaires du Sud Gironde – Mesures paysagères



Préserver les points de vue et panoramas :

Tout choix de développement urbain dans les cônes de vue suivants devront faire l'objet de dispositions paysagères pour ne pas altérer les panoramas sur :

- l'agglomération de Langon
 - la vallée de la Garonne
 - les vallées secondaires (Ciron, Dropt, Oeuille...)
 - le Sauternais
 - le canal latéral de la Garonne
 - les coteaux de Garonne et de l'Entre Deux Mers
 - les abords de Bazas
 - les vues lointaines vers la forêt des Landes girondines.....
- Certains projets non justifiés pourront être refusés.



Maîtriser fortement la constructibilité des espaces les plus exposés :

Tout choix de développement urbain devra être justifié par rapport à la sensibilité paysagère des sites.

Des dispositions particulières devront indiquer les implantations des constructions sur les coteaux pour :

- ne pas dénaturer le relief,
- privilégier une exposition bioclimatique,
- ne pas dénaturer l'organisation originelle des hameaux existants
- ne pas obstruer les vues lointaines

Des dispositions particulières devront indiquer les implantations des constructions dans les ensembles forestiers peu denses pour :

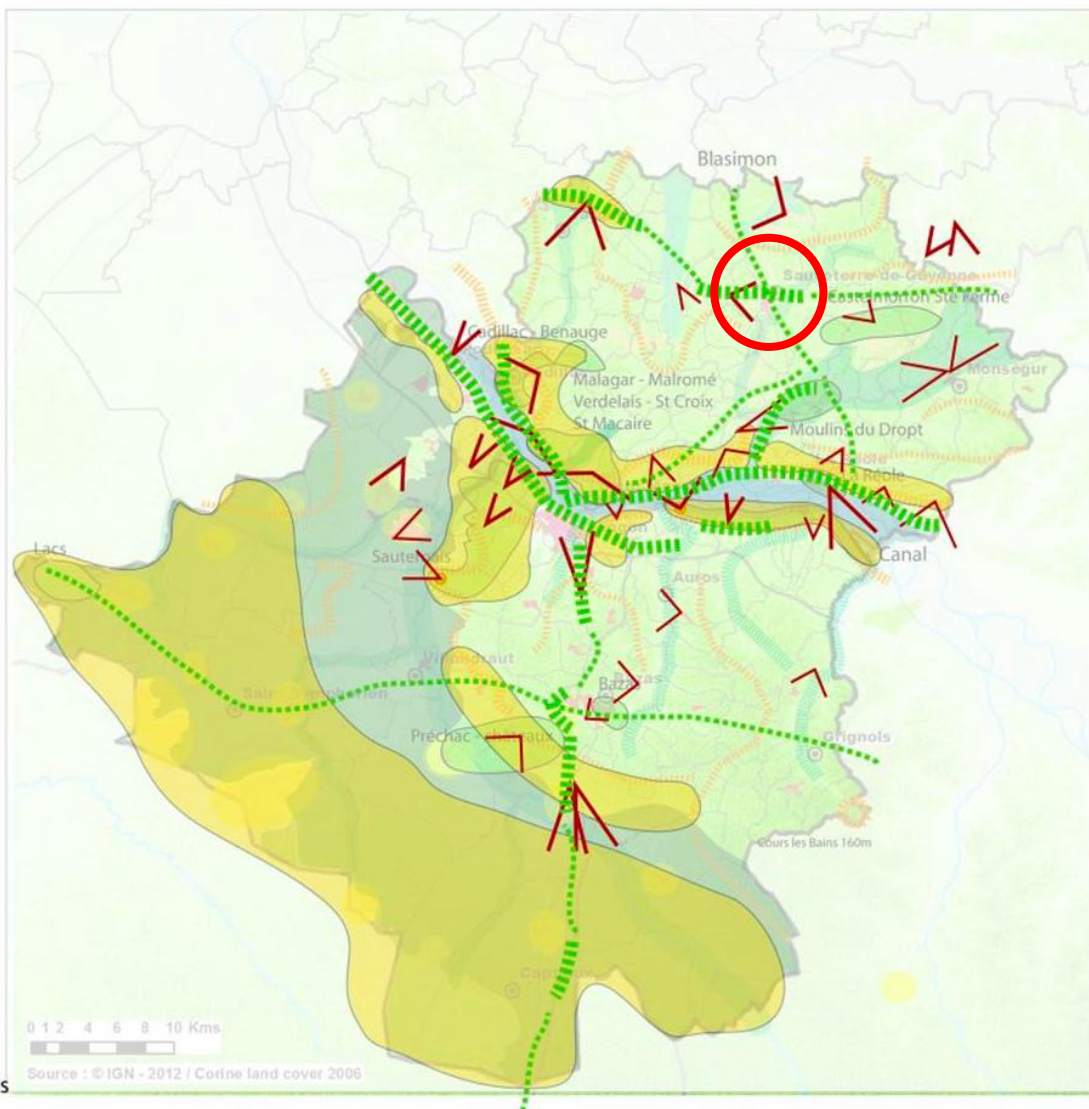
- ne pas dénaturer l'organisation originelle des hameaux et airiaux existants
- ne pas obstruer les vues lointaines
- ne pas exposer les populations



Maintenir des coupures d'urbanisation et les équilibres urbain - rural le long des axes majeurs

La construction sera limitée le long de ces voies

Des tudes spécifiques sur les entrées de villes seront menées



Les enjeux paysagers

En synthèse

Maintenir **la mosaïque des milieux** et **les composantes du grand paysage** (boisements structurants, ripisylves, structure végétale des vallons, haies...)
Clarifier **le rapport entre espaces bâtis et naturels**

Définir le devenir des **secteurs distendus**
Pour les pôles appelés à être confortés,
travailler **les formes urbaines** et **les teintes** en adéquation avec le site
Ne pas négliger **le « petit » patrimoine** non reconnu et éviter sa dévalorisation

Préserver / renforcer l'intégration paysagère **des vues et des arrivées sur la bastide**
Structurer et mettre en cohérence **la couronne des faubourgs**
Marquer la situation d'interface du **chemin de ronde**
Mettre en valeur **le patrimoine de la bastide** (bâti et espace public)
Créer le cadre de **l'évolution de la bastide** en respect de ses caractéristiques :
tissus bâtis et jardins (densification / « poumon vert »)

Œuvrer à **l'intégration paysagère de la ZAE**, des **activités économiques et agricoles** et
plus globalement des **franges urbaines**

Sommaire

1

Environnement et paysage

2

Démographie, logement, cadre de développement

3

Activités, économie

4

Mobilité, équipements

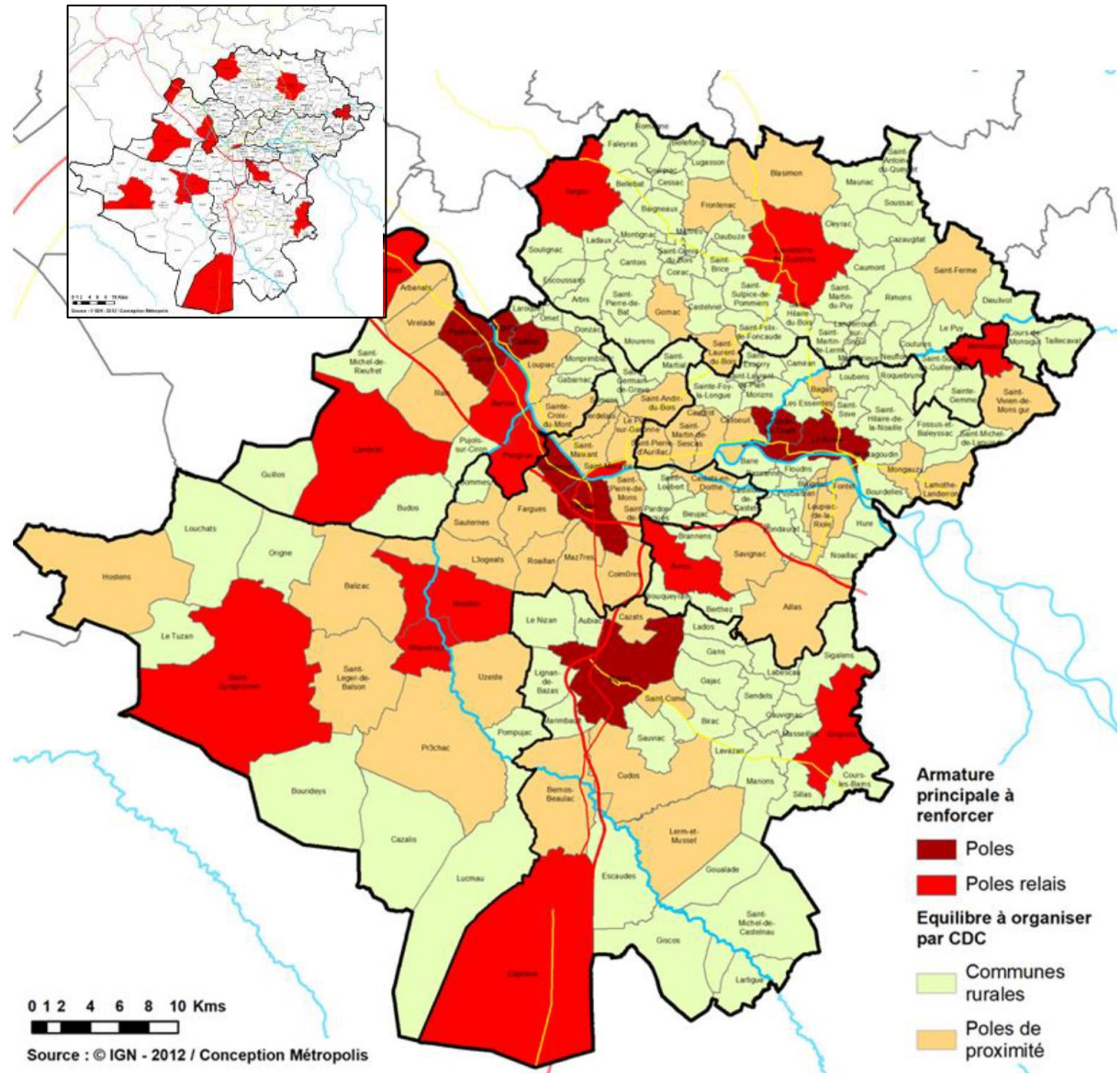
Cadre du SCoT Sud Gironde

Armature territoriale du SCoT :

- 9 pôles
- 14 pôles relais
- 160 pôles de proximités et communes rurales

Deux pôles relais au sein de la CC de l'Entre deux Mers:

- Targon
- Sauveterre-de-Guyenne



ARMATURE TERRITORIALE DU SCoT DU SUD GIRONDE

Cadre du SCoT Sud Gironde

Orientations du SCoT 2020-2035

19 500 habitants supplémentaires

10 750 logements à mettre sur le marché
pour accompagner la croissance
démographique

1 248 logements à mettre sur le marché
pour accompagner la croissance
démographique sur la **CC de l'Entre deux
Mers**

544 logements à mettre sur le marché
pour accompagner la croissance
démographique sur les pôles relais de CC
de l'Entre deux Mers
Targon / Sauveterre-de-Guyenne

Remettre sur le marché

629 logements vacants

40% en densification minimum

-

60% en extension maximum

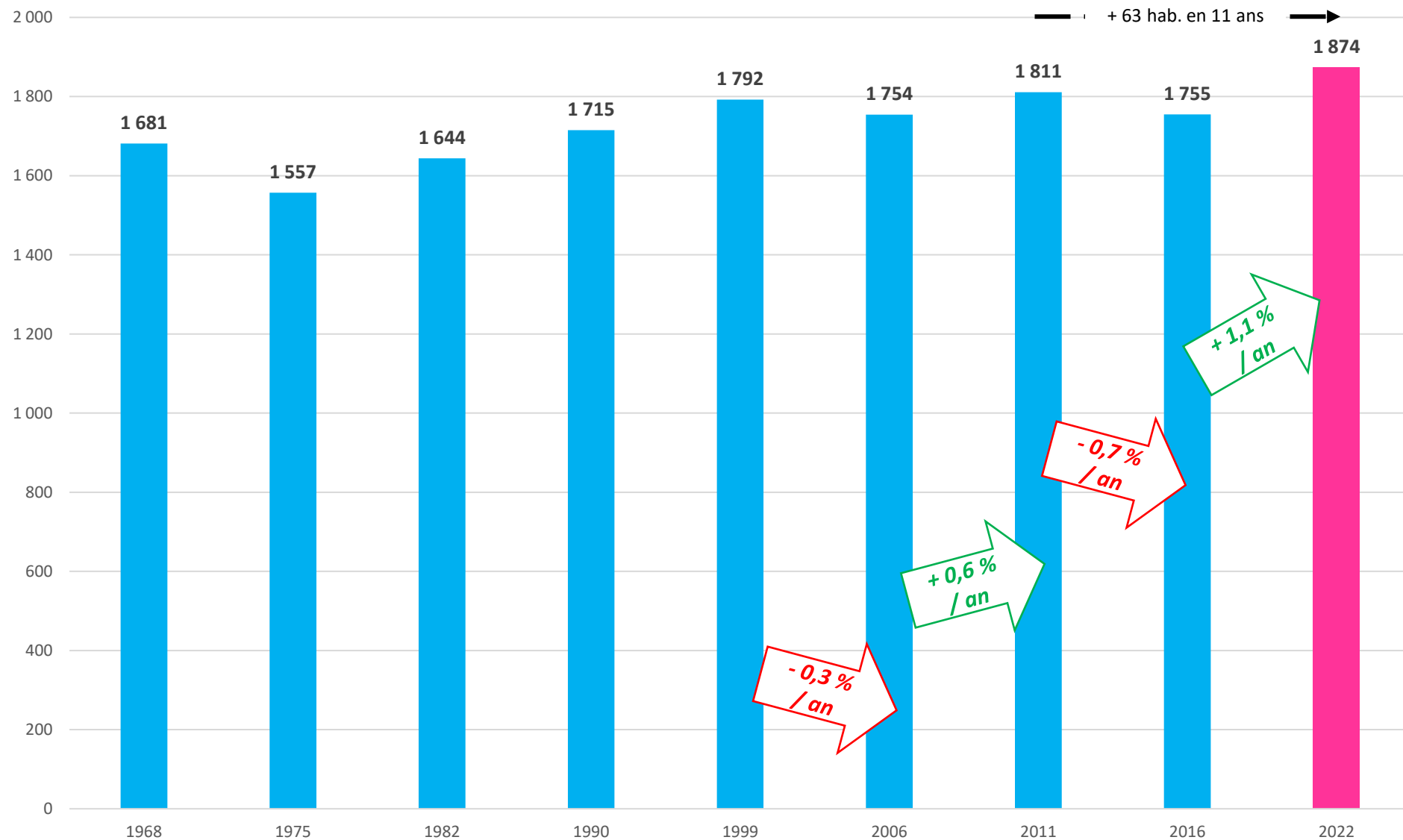
**Diminuer de 45% la consommation
des espaces naturels, agricoles et
forestiers** par l'urbanisation à vocation
résidentielle ou économique par
rapport aux dix dernières années.

Evolution de la démographie

Source : INSEE 2022

→ Une population de **1 874 habitants** en 2022

→ Une **alternance d'augmentation et de baisse** de la population entre 1999 et 2022

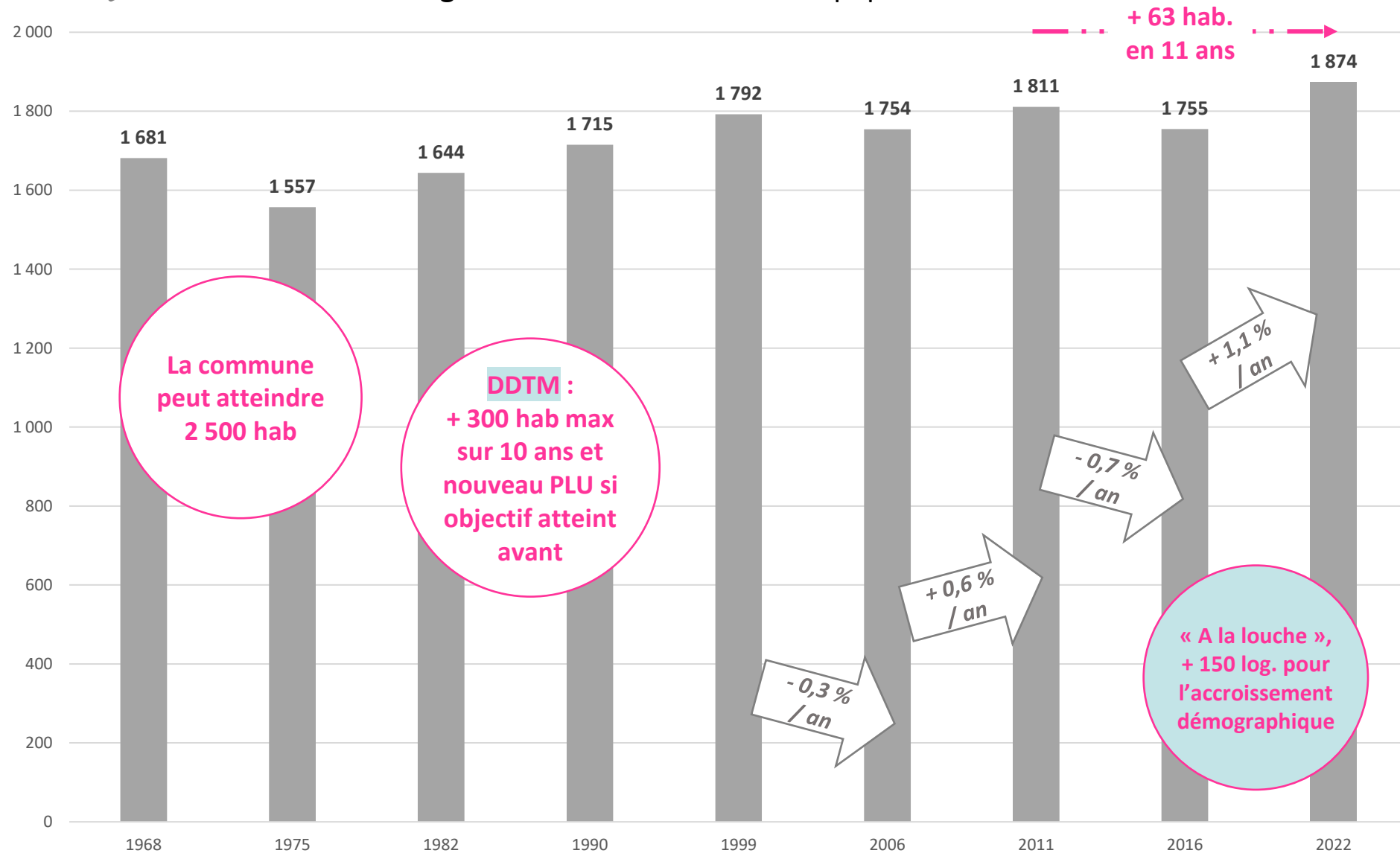


Evolution de la démographie

Source : INSEE 2022

→ Une population de **1 874 habitants** en 2022

→ Une **alternance d'augmentation et de baisse** de la population entre 1999 et 2022



Le calcul du « point mort »

POINT MORT :

nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau actuel

A population égale, il faut davantage de logements aujourd'hui qu'il y a 10 ans.

RENOUVELLEM^T
DU PARC

- 1 LOGEMENT
/ AN

DESSERREMENT
DES MENAGES

6,9 LOGEMENTS
/ AN

PART DE
RESIDENCES
SECONDAIRES

2,4 LOGEMENTS
/ AN

PART DE
LOGEMENTS
VACANTS

8,5 LOGEMENTS PAR AN NÉCESSAIRES
POUR MAINTENIR LA POPULATION

« A la louche »,
+ 225 log. pour
le maintien et
l'accroissement
démographique

Cadre du SCoT Sud Gironde

* calculé par l'application du taux de croissance permettant d'atteindre la population visée en 2035

		PROGRAMME DE REINVESTISSEMENT MINIMUM (40%)			PROGRAMME D'EXTENSION MAXIMUM (60%)		
Communauté de Communes	Logements nécessaires entre 2020 et 2035	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en réinvestissement	Logements vacants à récupérer	Potentiel total de logements à mettre sur le marché en réinvestissement	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en extension	Surface <u>brute</u> consommée en Ha entre 2020 et 2035 en extension	Surface moyenne <u>nette</u> par logement à venir en m²
CC Convergence Garonne	2761	1044	152	1195	1566	128,9	686
Pôles	842	305	78	384	458	30,2	550
Pôles relais	1470	567	53	620	850	68,9	675
Pôles de proximité	347	134	11	146	202	21,8	900
Communes rurales	101	37	9	46	55	8,0	1200
CC du Bazadais	1405	522	99	621	783	69,2	736
Pôles	634	229	62	291	344	22,7	550
Pôles relais	339	128					675
Pôles de proximité	228	88					900
Communes rurales	203	77					1200
CC du Réolais en Sud Gironde	2003	745					805
Pôles	651	229					550
Pôles relais	282	104					675
Pôles de proximité	783	303					900
Communes rurales	287	110					1200
CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	1248	475	60	535	713	79,6	930
Pôles						0,0	
Pôles relais	544	206	28	235	309	25,1	675
Pôles de proximité	173	66	8	74	100	10,8	900
Communes rurales	531	203	24	227	304	43,8	1200
CC du Sud Gironde	3333	1262	178	1440	1893	169,1	744
Pôles	1140	413	107	520	620	40,9	550
Pôles relais	807	312	28	340	468	37,9	675
Pôles de proximité	1218	475	30	505	713	77,0	900
Communes rurales	167	62	13	74	92	13,3	1200
Total général	10750	4048	629	4677	6072	554,7	761

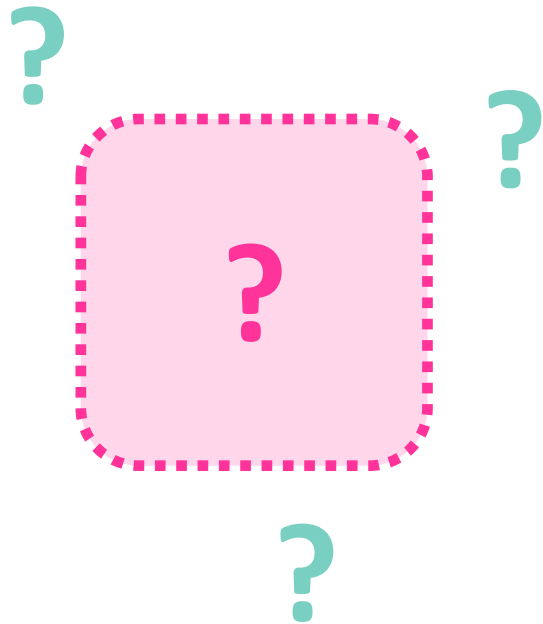
40% en densification minimum

60% en extension maximum

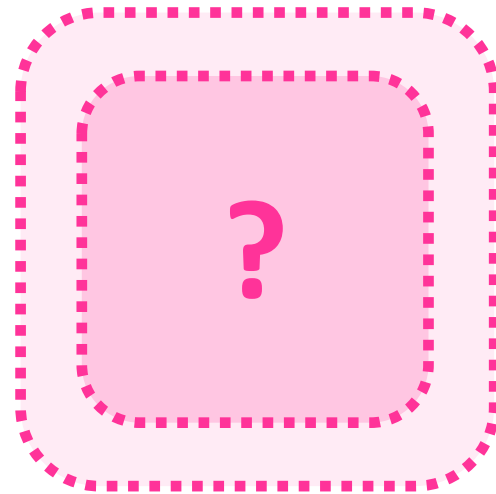
La surface brute correspond à la surface nette augmentée de 20% afin d' intégrer l' ensemble des espaces artificialisés lors d' une opération d' aménagement (voirie, réseaux, espaces publics, etc.)

L' outil de suivi du SCoT appréhendera les chiffres de ce tableau programmatique à une échelle plus globale pour favoriser la cohérence des projets à l' échelle intercommunale.

Définir « l'enveloppe urbaine »



Savoir combien de logements peuvent être produits en densification pour calibrer la production maximale de logements en extension



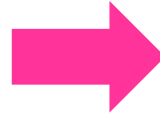
Fixer la limite intérieur / extérieur :
Définir « l'enveloppe urbaine »

Proposition de critères pour la délimitation de l'enveloppe urbaine

#1 Continuité des espaces bâtis : 50 mètres au maximum entre deux constructions



BÂTI EXISTANT



TACHE DE 25 M AUTOUR DE CHAQUE
BÂTIMENT

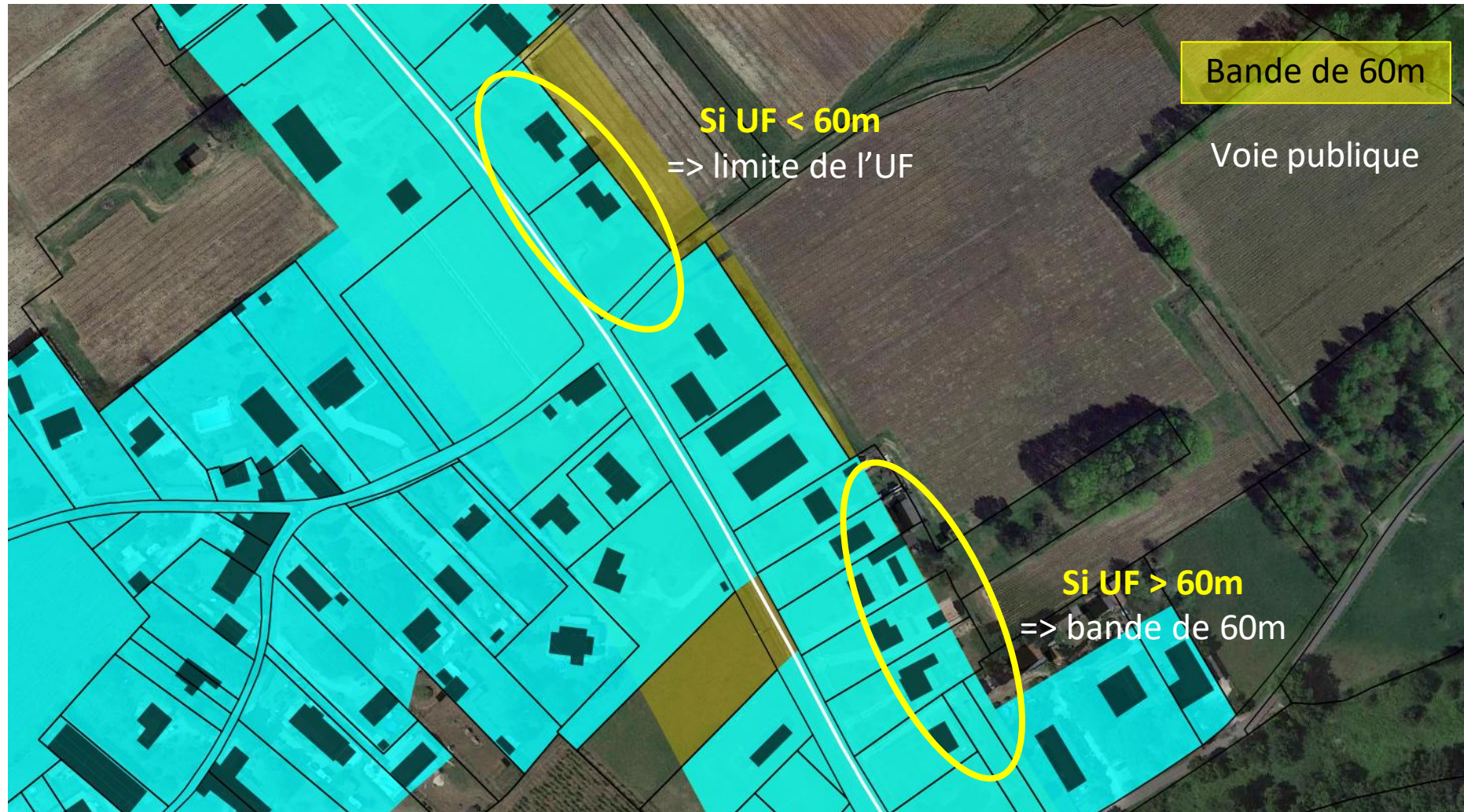
Proposition de critères pour la délimitation de l'enveloppe urbaine

#3 Profondeur de 60m par rapport à la voie publique



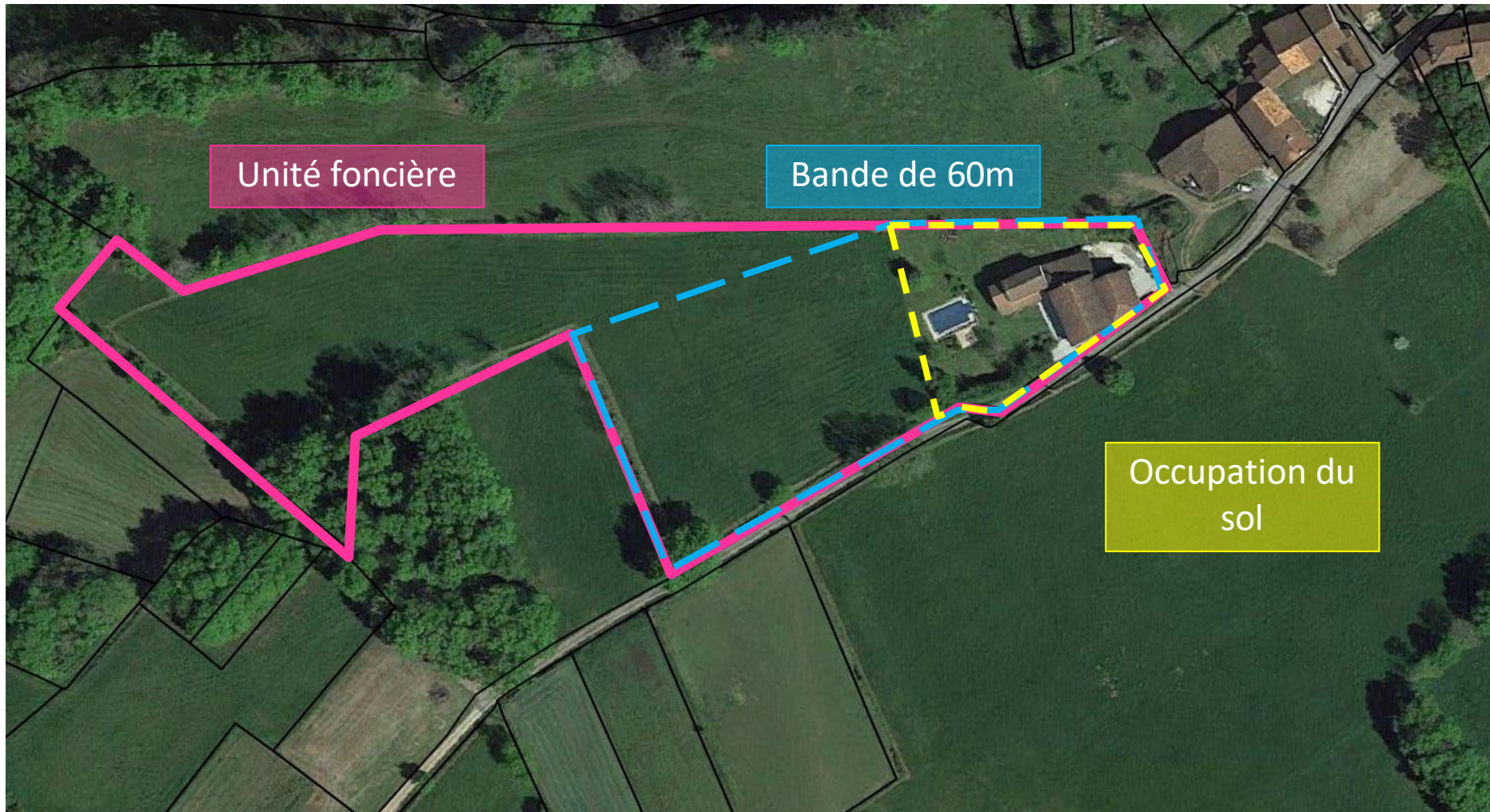
Proposition de critères pour la délimitation de l'enveloppe urbaine

#3 Profondeur de 60m par rapport à la voie publique



Proposition de critères pour la délimitation de l'enveloppe urbaine

#4 Occupation du sol (exclut ce qui est agricole ou massif boisé)



Proposition de critères pour la délimitation de l'enveloppe urbaine

#4 Occupation du sol (exclu ce qui est agricole ou massif boisé)



Proposition de critères pour la délimitation de l'enveloppe urbaine

-  Enveloppe urbaine avec une **zone tampon de 25 m** autour de chaque bâtiment
-  Enveloppe urbaine avec une **zone tampon de 40 m** autour de chaque bâtiment

En cours
de
définition

Les différents gisements de production de logements

Logements vacants

Remise sur le marché d'une partie du parc de logements vacants

Dents creuses
(non bâties)

Terrains non bâtis classés en zone constructible

par le projet de PLU, desservis par l'ensemble des réseaux, constructibles à l'initiative de son propriétaire

Densification par
division parcellaire

Densification de parcelles déjà bâties. Permettre la réalisation d'une ou plusieurs constructions supplémentaires tout en laissant un terrain suffisant à la construction existante

Mutation des
terrains bâtis

Terrains bâtis dont les droits à bâtir rendent possible des **opérations de démolition de la maison existante pour construire un immeuble de logements collectifs** (démolition / reconstruction)

Friches urbaines

Terrains bâtis non utilisés

(habitat à l'abandon, bâtiment d'activité désaffecté ou en passe de l'être, ...)

OAP Intensification

OAP au sein des tissus bâtis, couvrant des terrains peu ou non bâtis présentant de fortes capacités de densification ou d'urbanisation

Emplacements
Réservés LLS

Terrains réservés par le projet de PLU pour la réalisation de logements locatifs sociaux

Extension
(ouverte ou à ouvrir)

Terrains non bâtis localisés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine
(Consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers)

D
E
N
S
I
F
I
C
A
T
I
O
N

EXTENSION
URBAINE

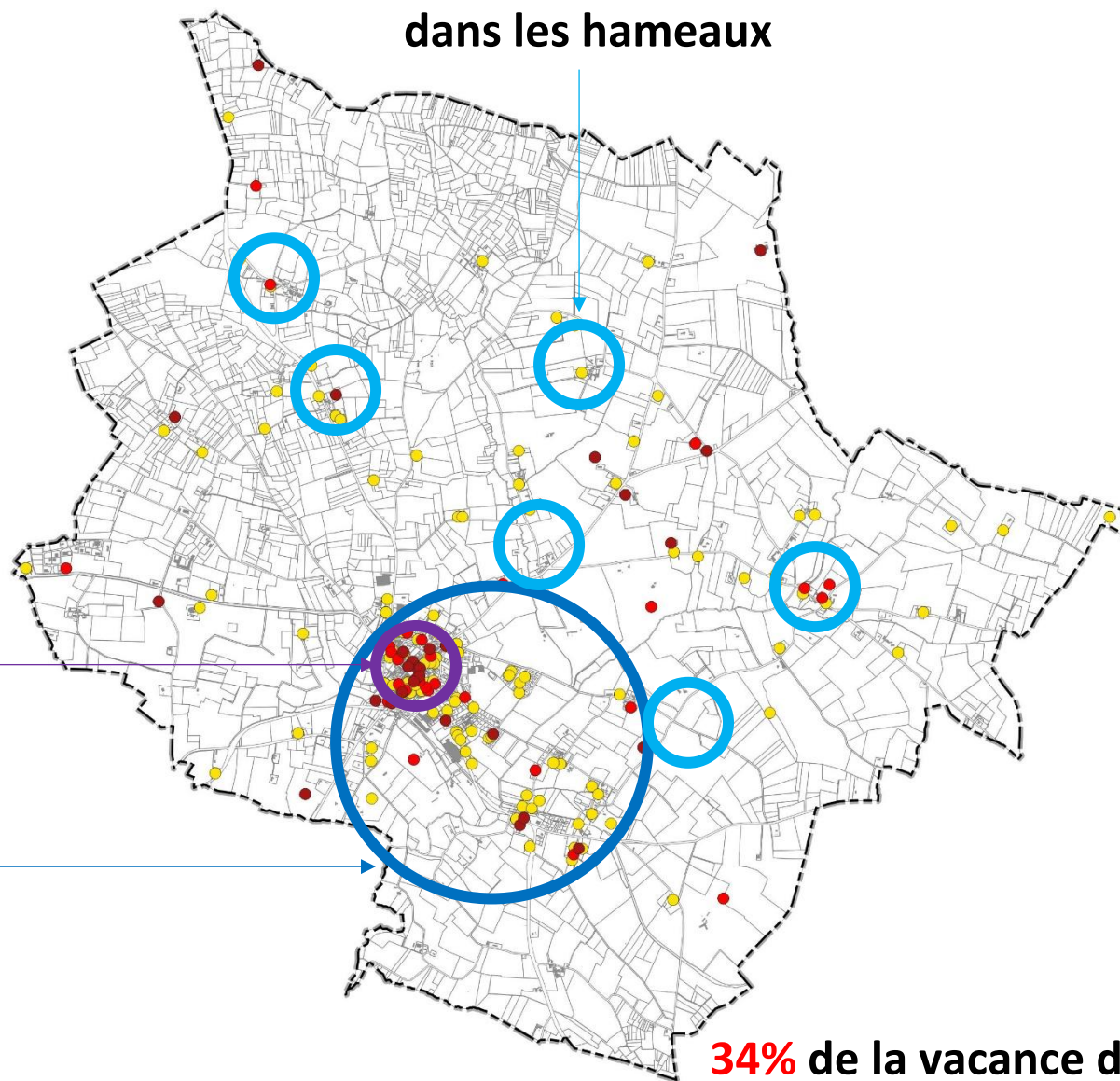
Evolution du parc de logements

- 31** Logements vacants depuis 5 ans et plus
- 61** Logements vacants depuis 2 ans et plus
- 218** Logements vacants (en 2024)

27 % de la vacance dans la Bastide

24 % de la vacance dans les faubourgs

15 % de la vacance dans les hameaux



34% de la vacance dans les habitations isolées

Les différents gisements de production de logements

Logements vacants

Dents creuses
(non bâties)

Densification par
division parcellaire

Mutation des
terrains bâtis

Friches urbaines

OAP Intensification

Emplacement
Réservés LLS

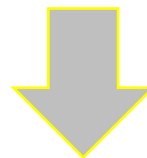
La commune compte **218 logements vacants**

soit 12% du parc total de logements de la commune
(inclut une partie des rotations immobilières)

**61 logements vacants depuis plus de 2 ans et
31 logements vacants depuis plus de 5 ans**

Remise sur le marché à un rythme d'environ

0,5% par an



Mobilisation de

10 logements sur 10 ans

Données à
objectiver :
en cours de
définition

Les différents gisements de production de logements



Les différents gisements de production de logements

Logements vacants

Dents creuses
(non bâties)

Densification par
division parcellaire

Mutation des
terrains bâtis

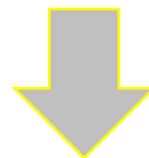
Friches urbaines

OAP Intensification

Emplacement
Réservés LLS

La commune compte **20 terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine**

Ces dents creuses représentent une **superficie totale de près de 4,8 hectares**



**Mobilisation à court ou
moyen terme d'environ
50% des terrains**

*(problème de rétention foncière et/ou
faisabilité)*

**Projets à
prendre en
compte :
en cours de
définition**

« Cadres de vie » et patrimoine bâti

**Tissu
historique**

**Tissu
aménagé**

**Tissu
diffus**

**Tissu
rural**

**Equipements
Activités**

Bastide minérale

Collectifs

Tissu mixte diffus

**Habitat cossu
rural**

Equipements

Bastide paysagère

Pièce isolée dense

**Tissu
pavillonnaire**

**Petit bâti rural
ancien**

**Bâti industriel et
commercial**

**Pièce isolée
pavillonnaire**

**Domaine
Bati ancien
atypique**

**Bâti industriel
« massif »**

**Hameau ancien
Ensemble agricole**

Le potentiel de
division
parcellaire varie
selon les
secteurs. On crée
des catégories
pour objectiver
ce potentiel.

« Cadres de vie » et patrimoine bâti



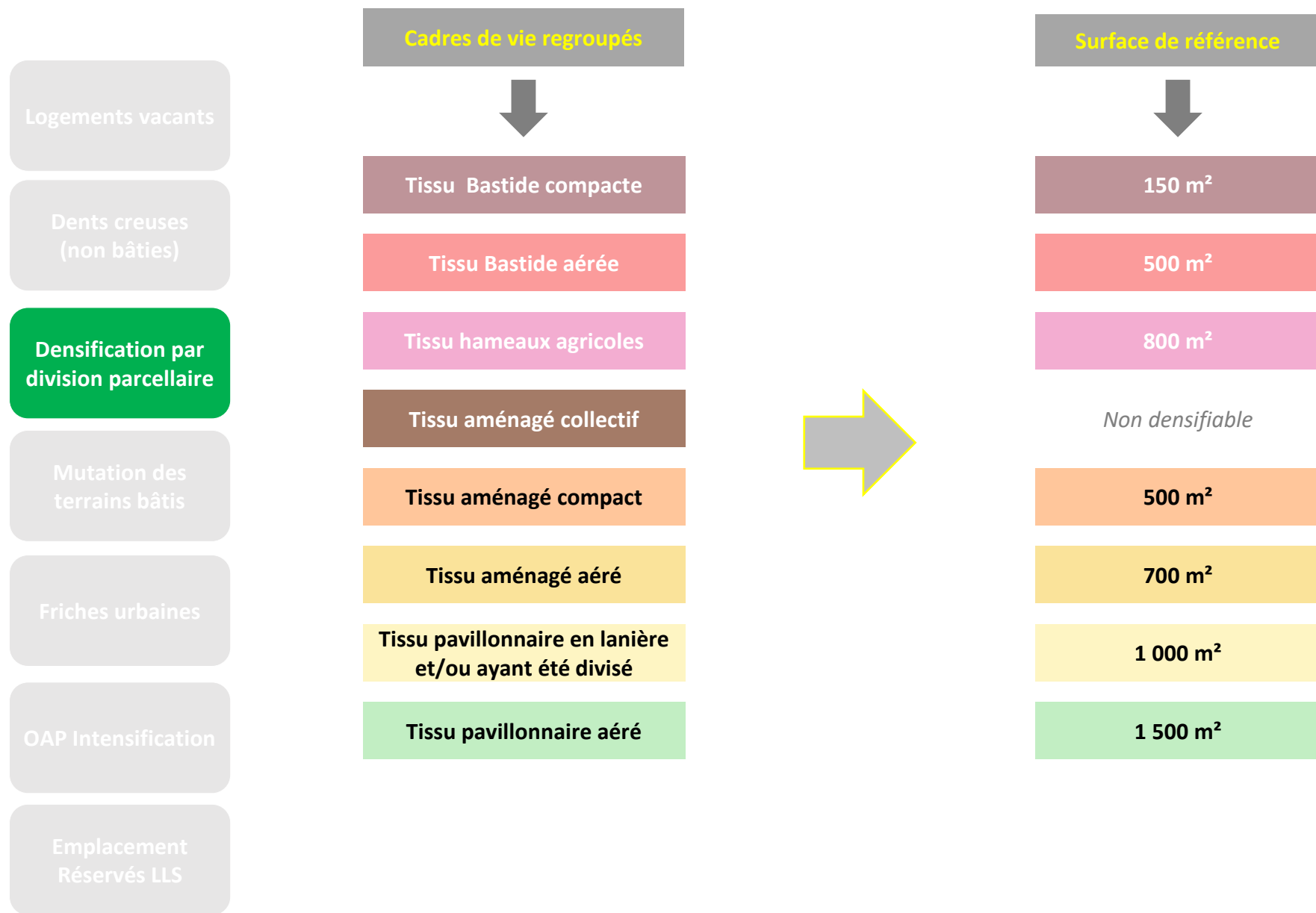
CADRE DE VIE

- Bastide minérale
- Bastide paysagère
- Collectifs
- Pièce idolée dense
- Pièce idolée pavillonnaire
- Tissu mixte diffus
- Tissu pavillonnaire
- Habitat cossu ancien
- Petit bâti rural ancien
- Domaine, bâti ancien atypique
- Hameau ancien / Ensemble agricole
- Equipements
- Bâti industriel et commercial
- Bâti industriel "massif"



0 250 500 m

Les différents gisements de production de logements



Les différents gisements de production de logements

Logements vacants

Dents creuses
(non bâties)

Densification par
division parcellaire

Mutation des
terrains bâtis

Friches urbaines

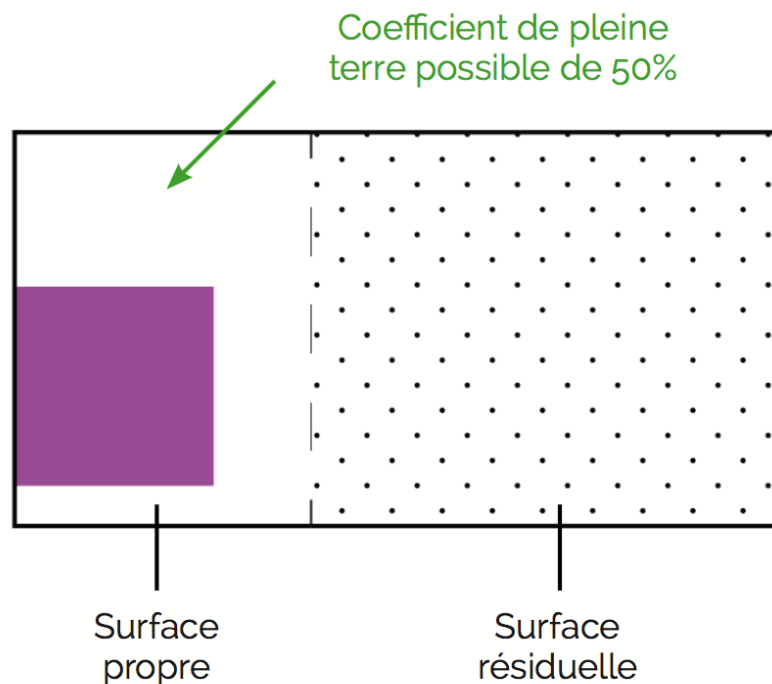
OAP Intensification

Emplacement
Réservés LLS

Calcul de la surface résiduelle des unités foncières bâties

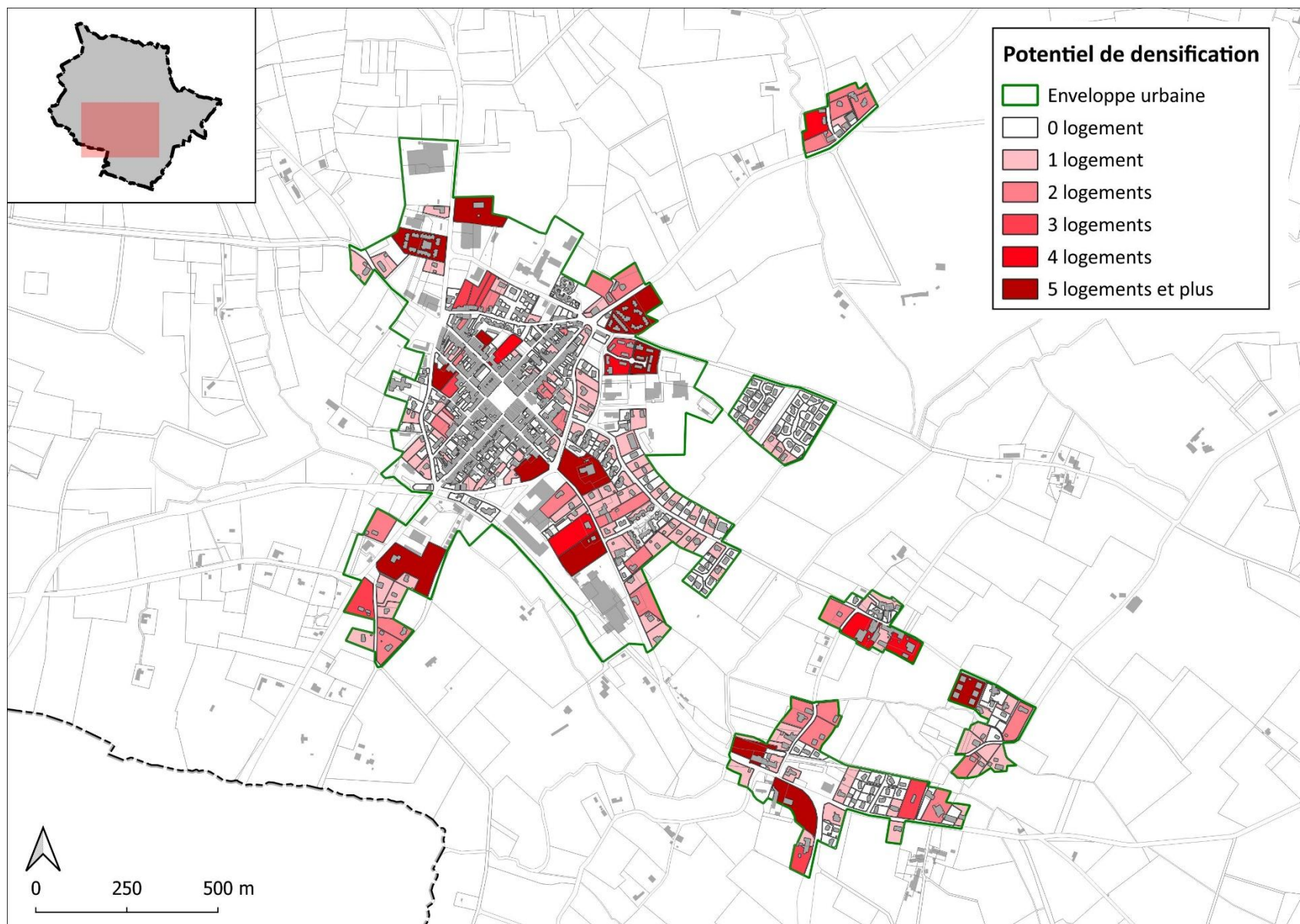
La méthode de calcul du potentiel de densification des unités foncières a été appliquée à l'échelle de la parcelle. Le raisonnement est le suivant :

- **Est-ce qu'il reste de la place ?** > Calcul de la surface résiduelle.
- **Combien de terrains peut-on délimiter ?** > Sur la base d'une surface de terrain de référence, définie à en fonction des cadres de vie.

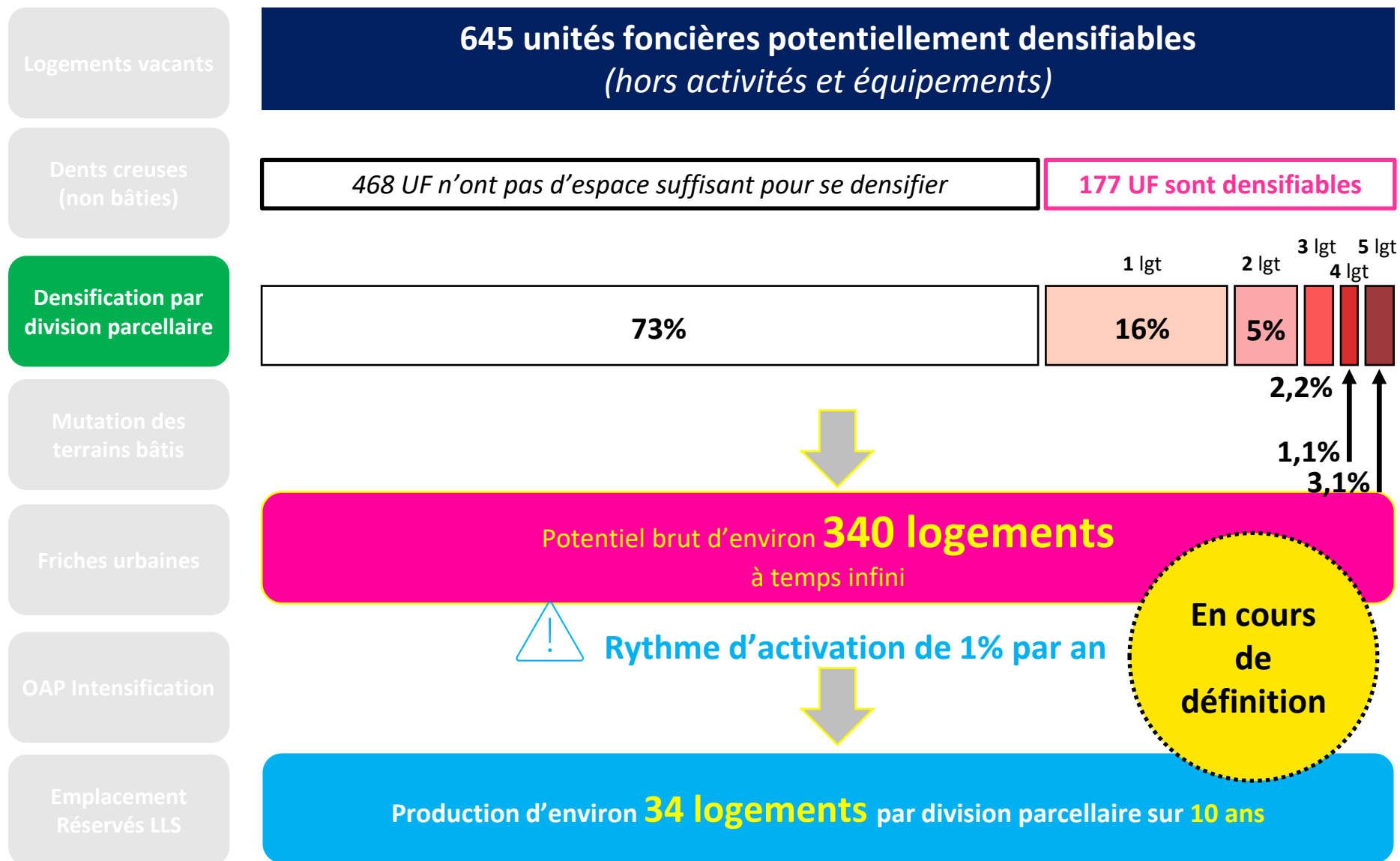


$$\text{Surface résiduelle} = S - 2 \times \text{Emprise bâtie}$$

Les différents gisements de production de logements



Les différents gisements de production de logements



Les différents gisements de production de logements

Logements vacants

Dents creuses
(non bâties)

Densification par
division parcellaire

Mutation des
terrains bâtis

Friches urbaines

OAP Intensification

Mutation des
terrains bâtis



Les différents gisements de production de logements

Logements vacants

Dents creuses
(non bâties)

Densification par
division parcellaire

Mutation des
terrains bâtis

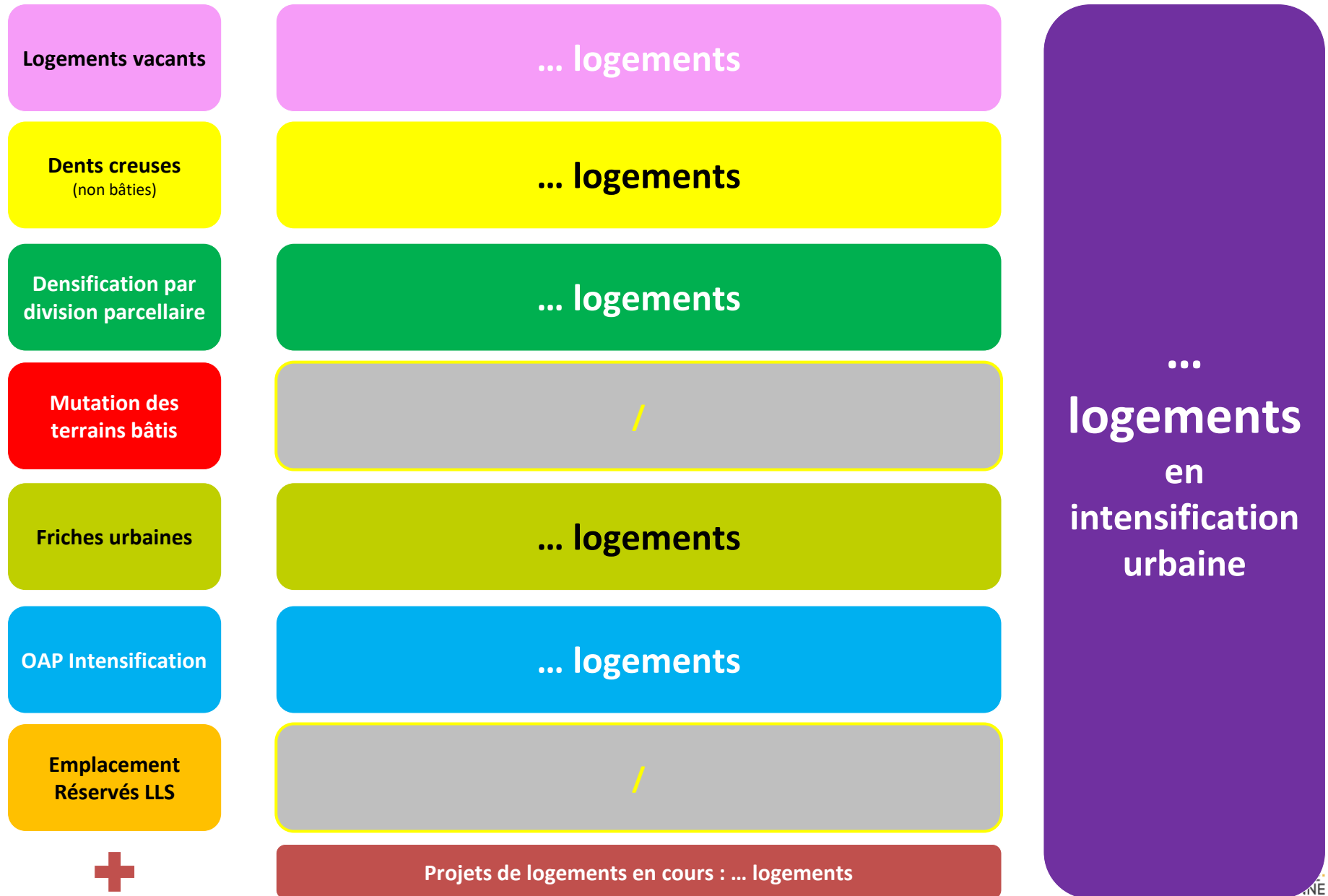
Friches urbaines

OAP Intensification

Emplacement
Réservés LLS

**En cours
de
définition**

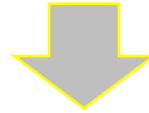
Les différents gisements de production de logements



L'accueil de population

POINT MORT

85 logements



... logements

en intensification urbaine

Par
exemple :

Le potentiel de production de logements en intensification couvre la quasi-totalité des besoins de production nécessaires au maintien de la population

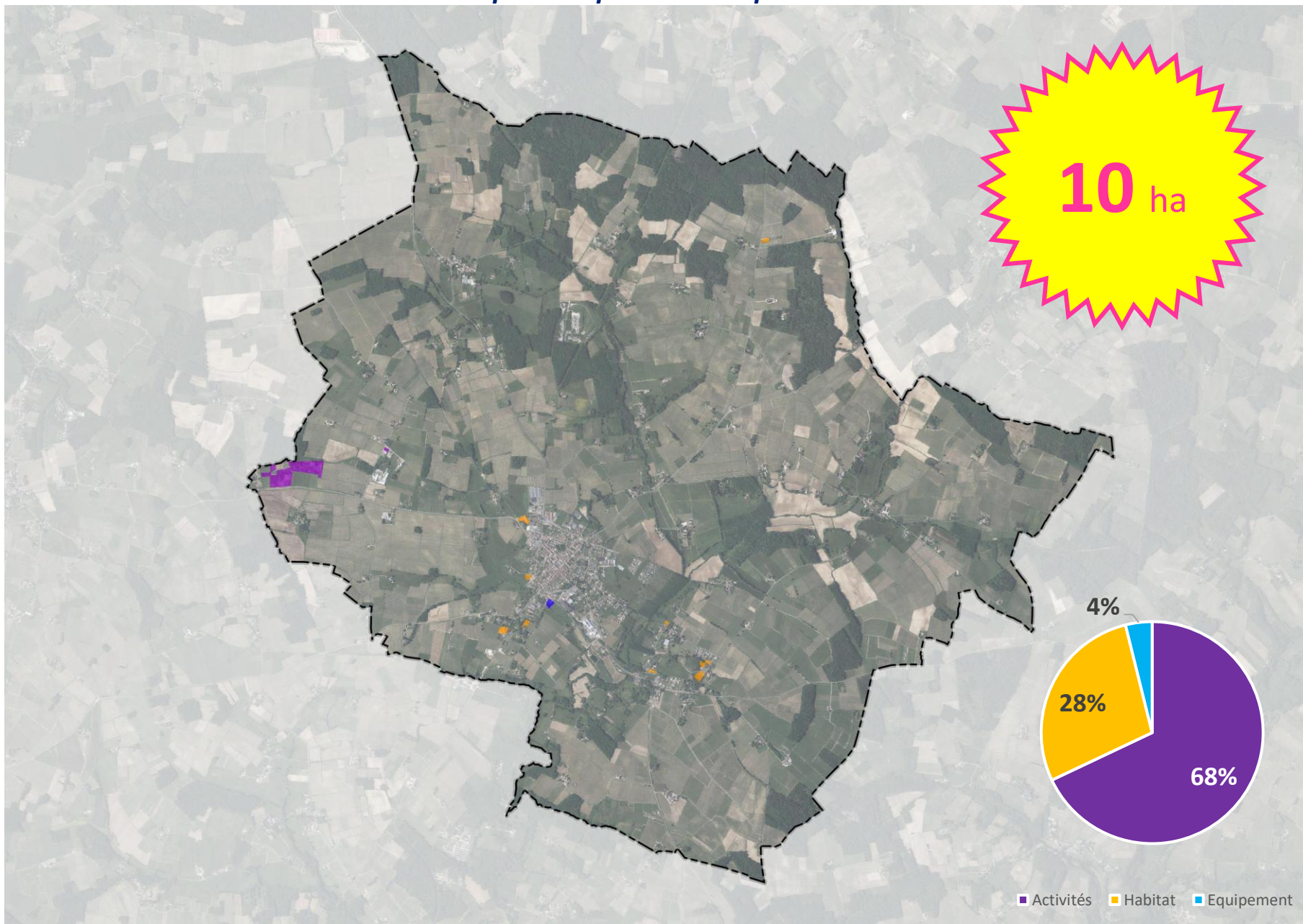
En fonction de l'objectif démographique souhaité :
calibrage des besoins en extension

MAIS

Plafond de la consommation d'espace NAF à respecter

Consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)

Méthode par comparaison de photos aériennes et du cadastre 2014-2024



Consommation d'espaces NAF : En synthèse



SRADDET / ZAN :

Objectif de réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050 par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire. Territoires en confortement (SCoT sud-Gironde) :

- **2021-2031 : -52% > 8 ha sur 2021-2031**
- **2031-2041 : -30% > 5,6 ha sur 2031-2041**
- **2041-2050 : -30%**

Absence de PLUi

SCoT :

Diminuer de 45% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation à vocation résidentielle ou économique par rapport aux 10 dernières années

PADD :

Objectif de modération de la consommation d'espace > Moins de 10 / 17 ha

Evolution du parc de logements

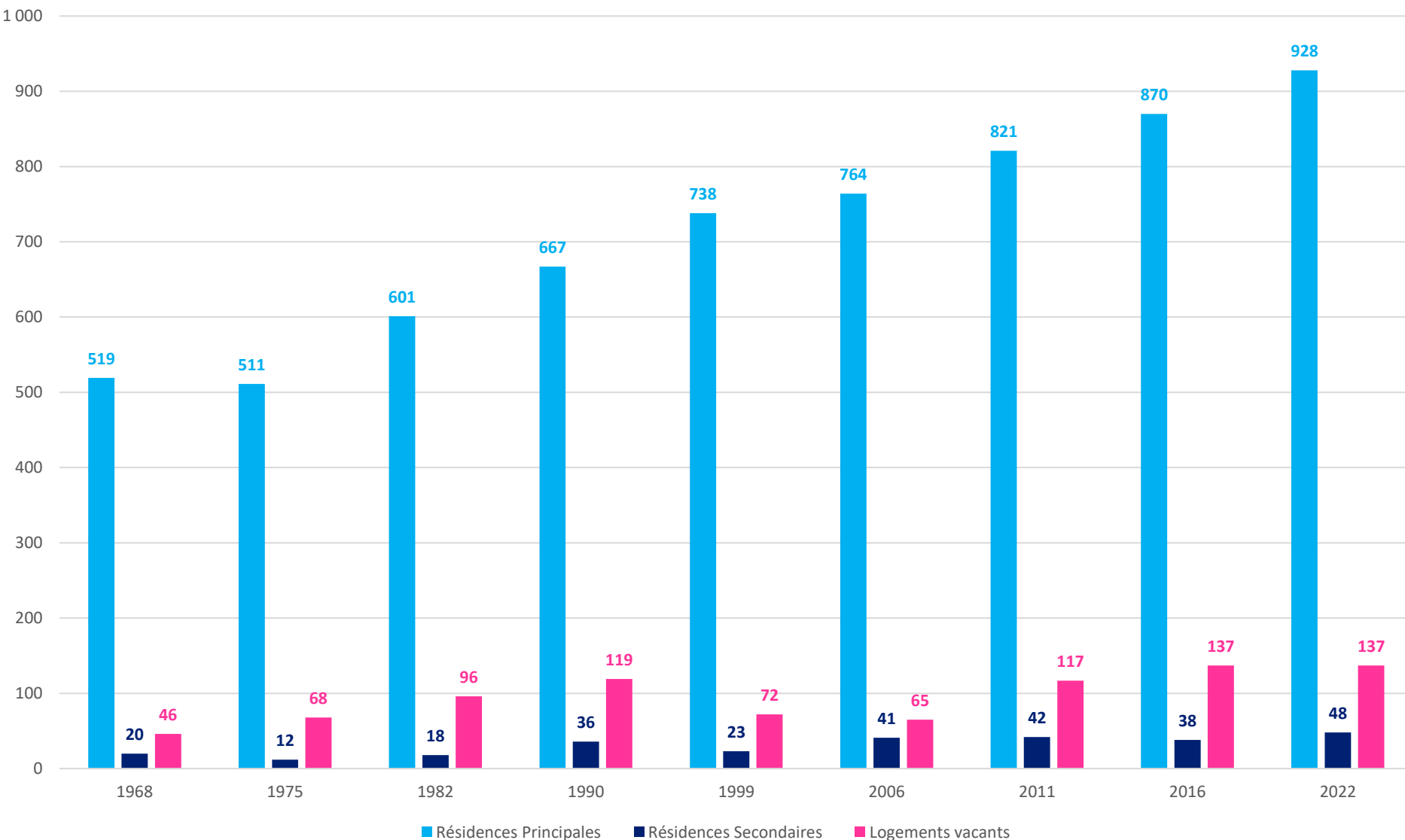
Source : INSEE 2022



Un **parc** constitué essentiellement de résidences principales



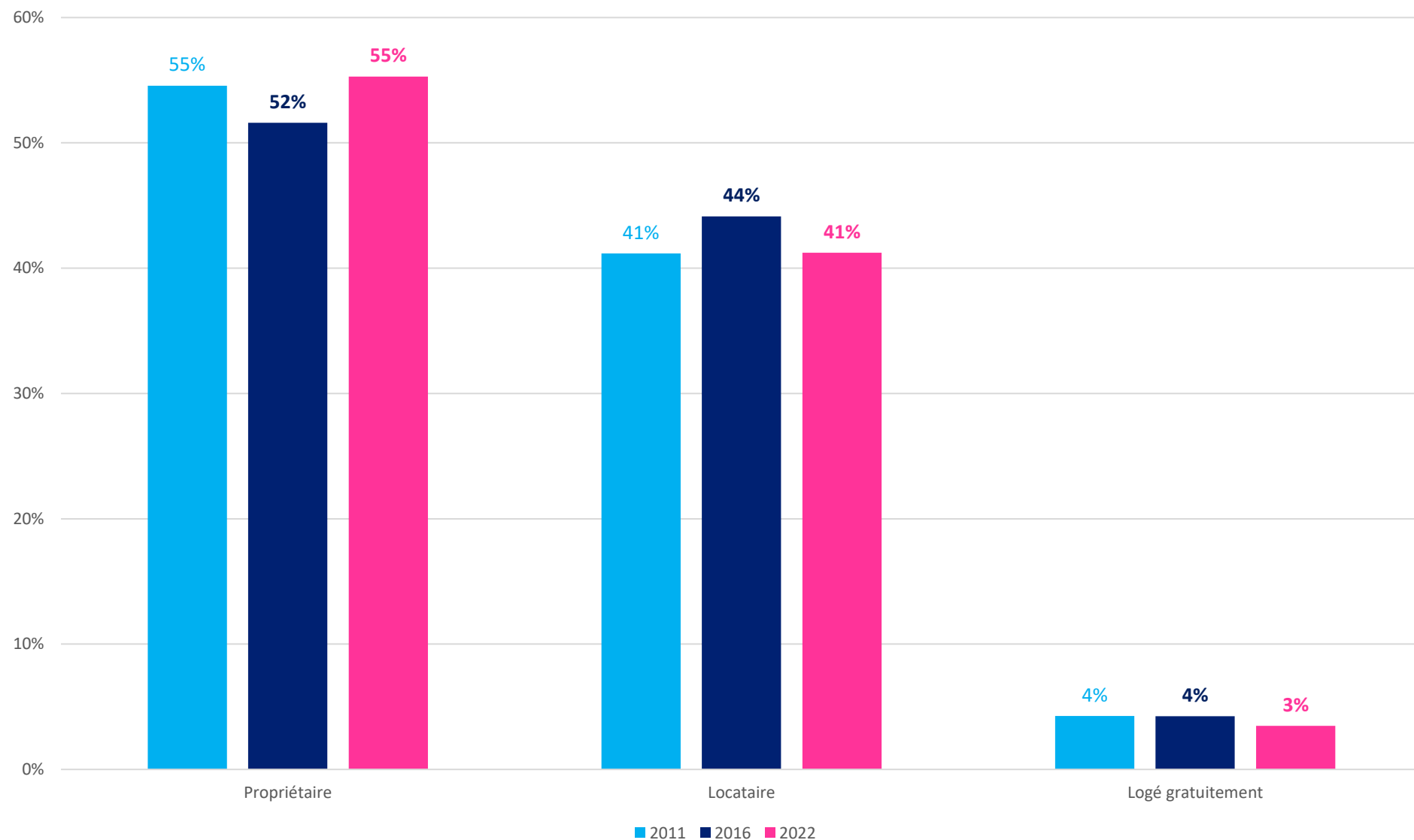
12% de logements vacants, soit 137 logements, dynamique de hausse depuis 2006



Adéquation logements et structure de la population



Une répartition du **statut d'occupation** au sein du parc **stable** depuis 10 ans

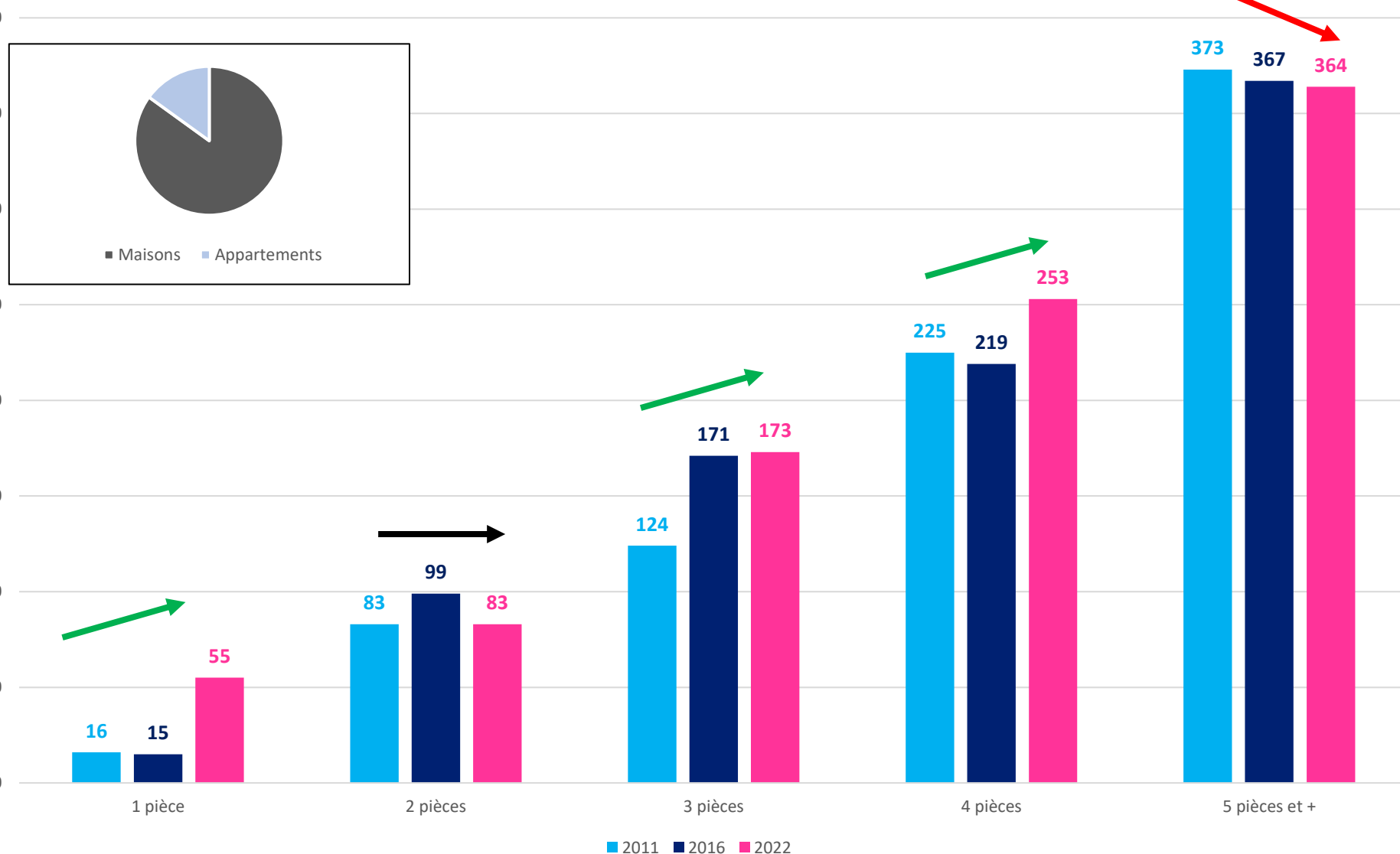


Evolution du parc de logements

Source : INSEE 2022

➡ Un **parc** constitué à 66% de « **grands logements** » (T4 et plus)

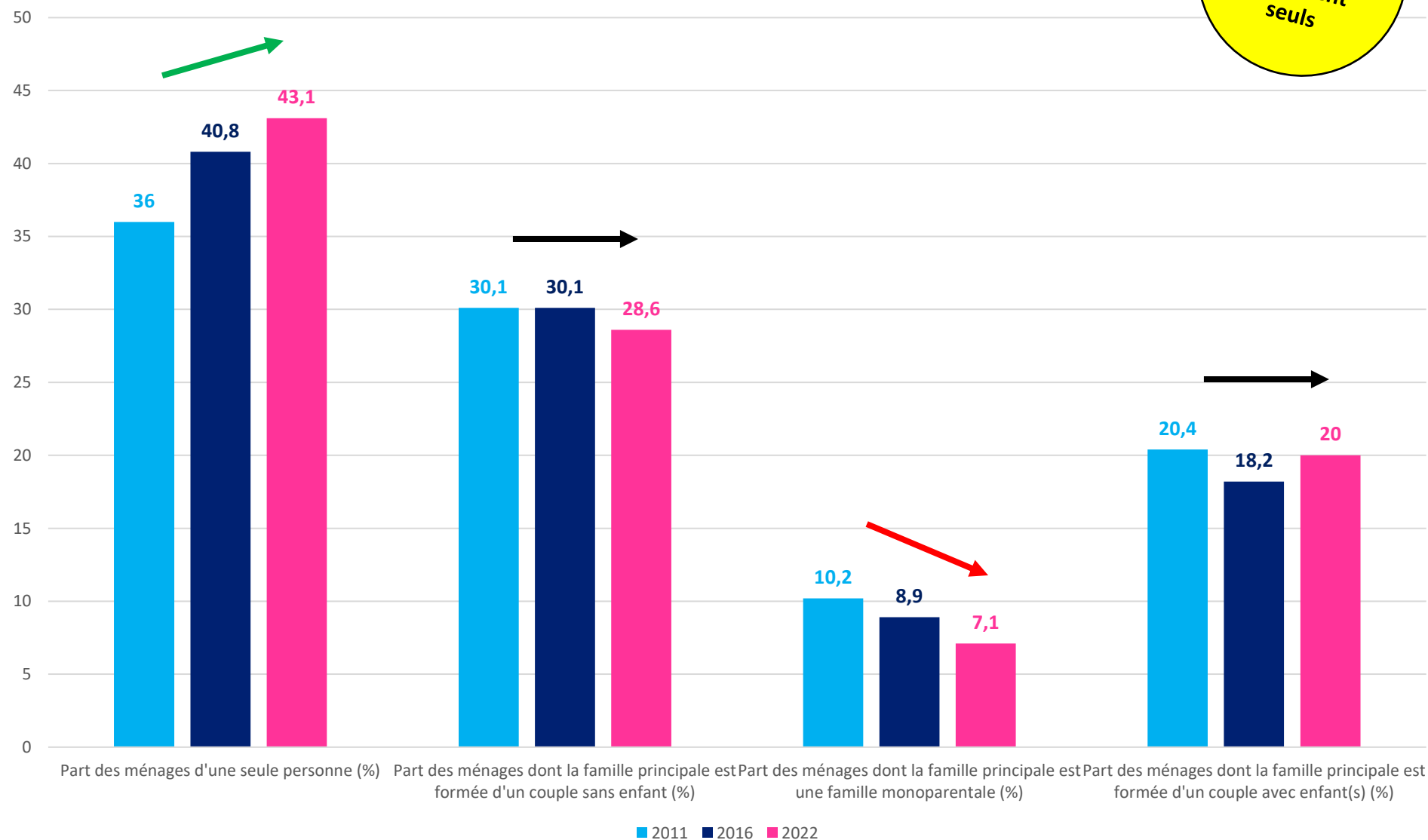
➡ Un **nombre** de « **petits logements** » en hausse



Evolution de la démographie

→ Une augmentation de la part des ménages d'une seule personne

98 hab. de plus de 75 ans vivent seuls

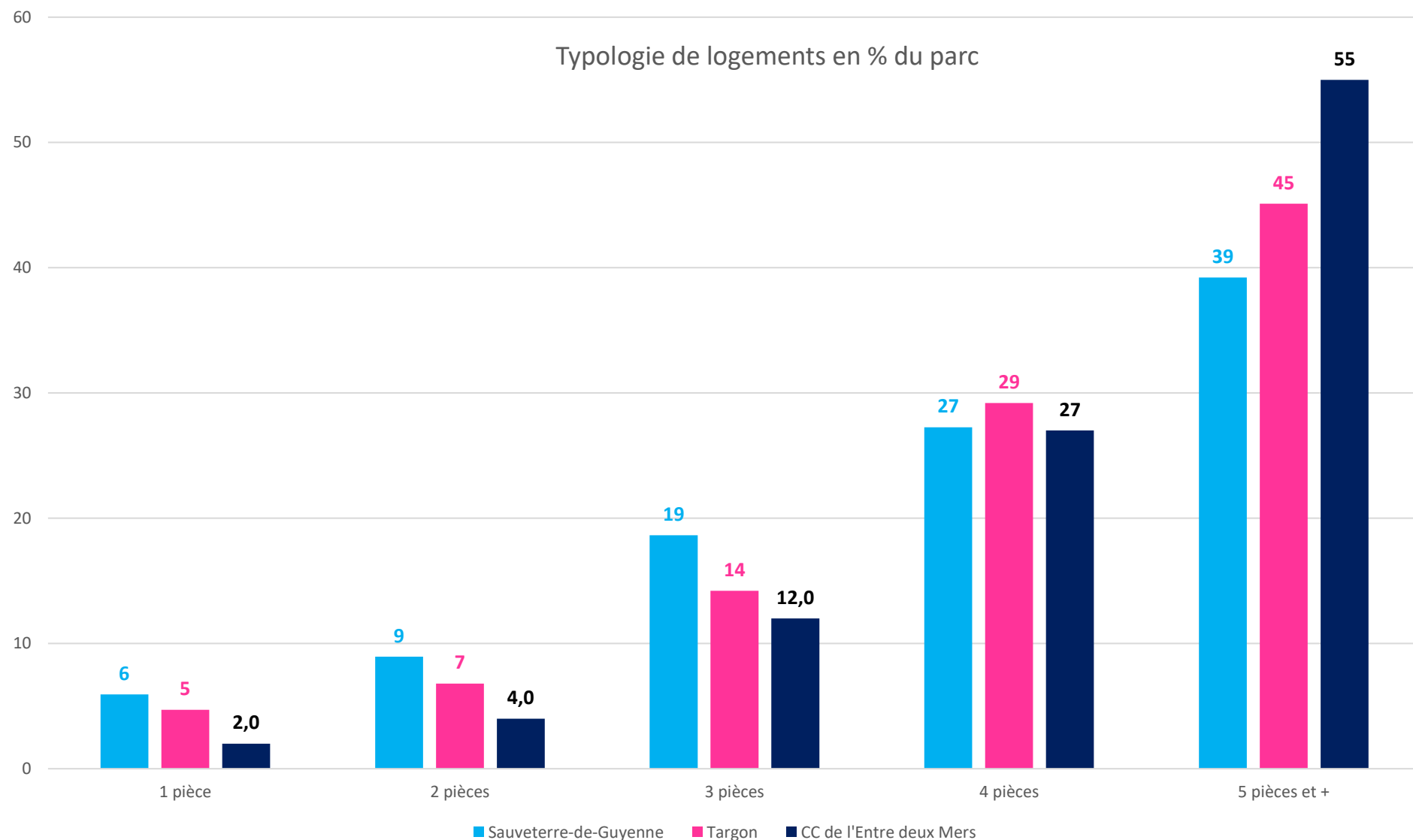


Evolution du parc de logements

Source : INSEE 2022

→ Un parc de « petits logements » plus développé que sur la CC de l'Entre deux Mers et Targon

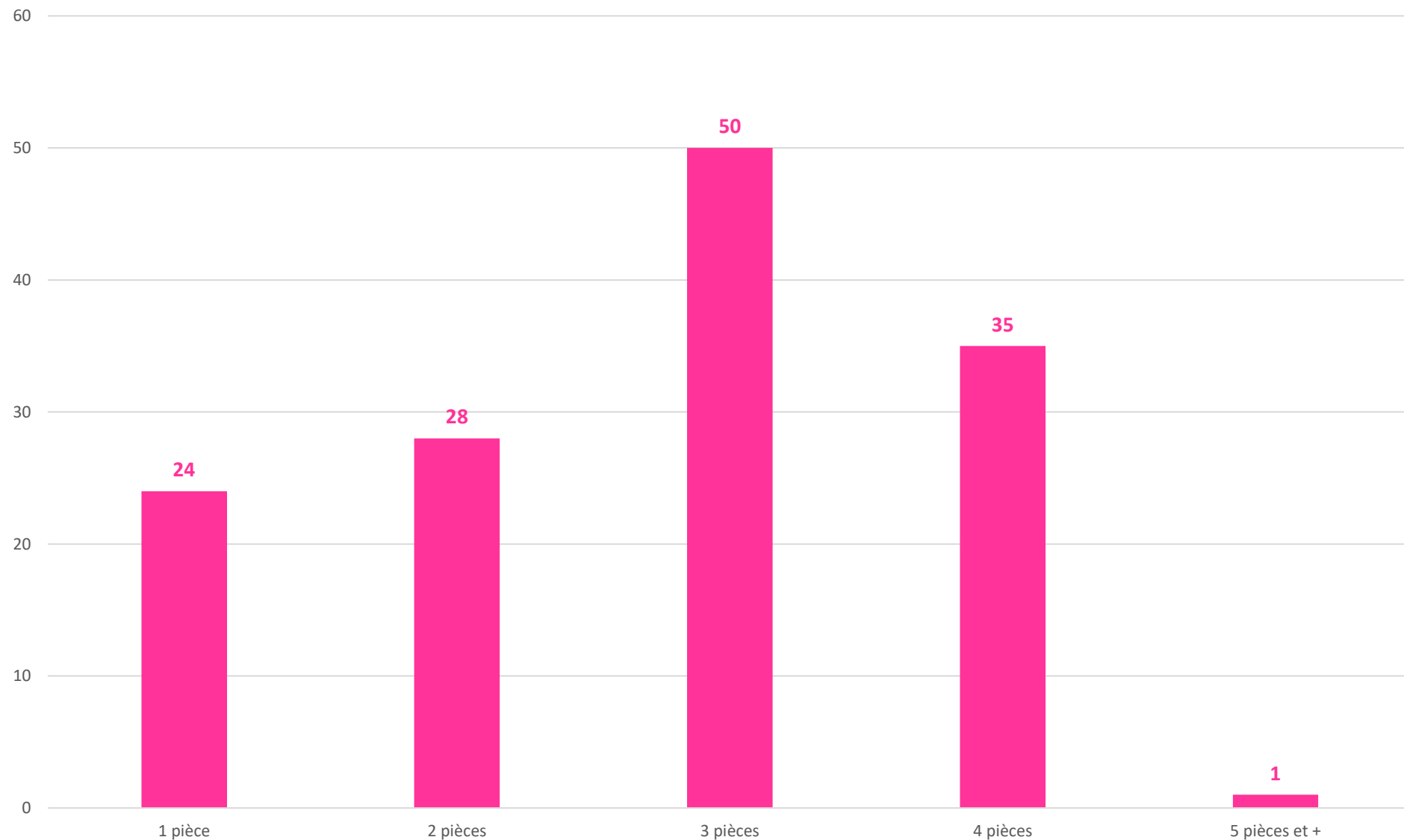
Typologie de logements en % du parc



Adéquation logements et structure de la population



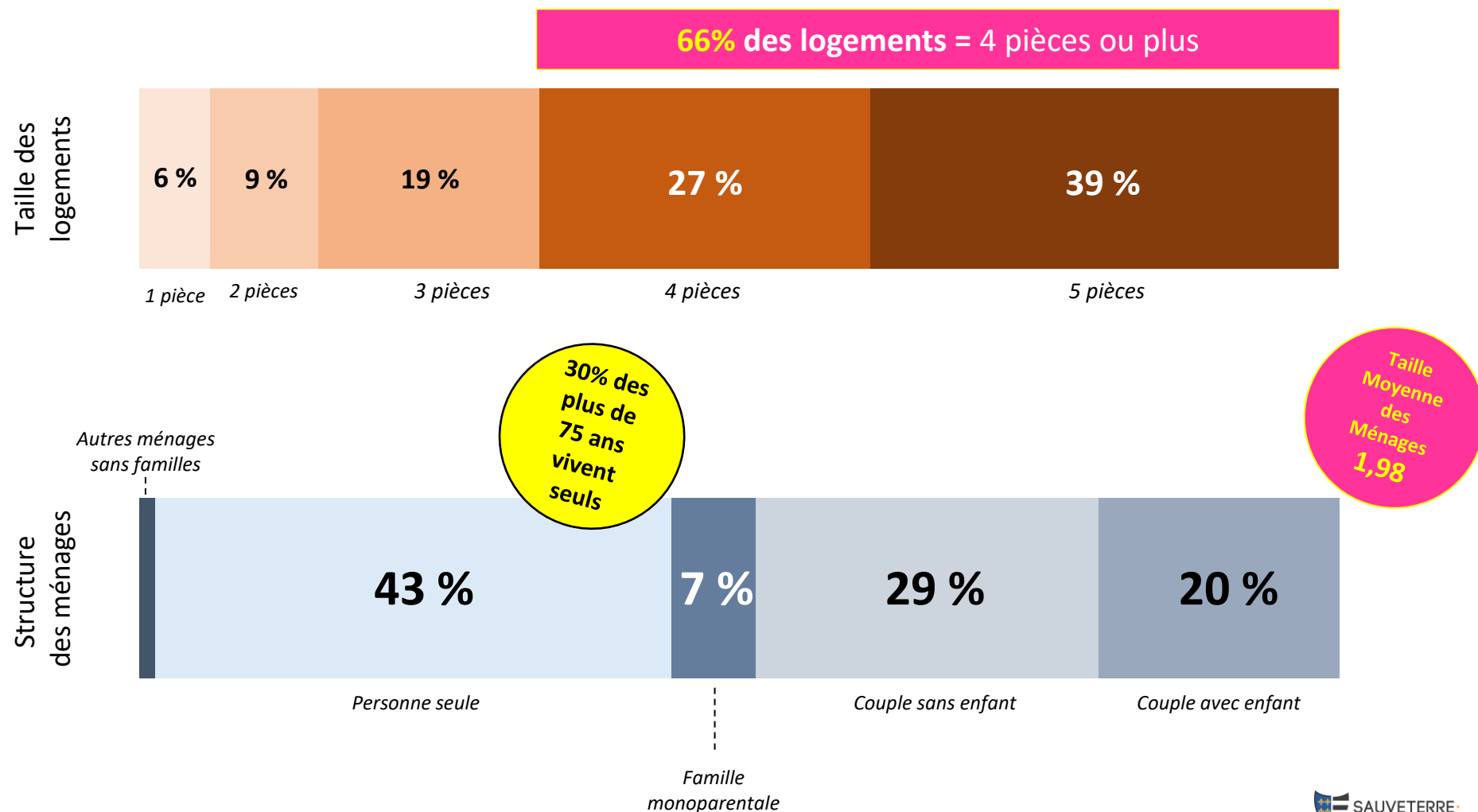
Un **parc de 138 Logements Sociaux** (86% individuels / 14% collectifs)



Adéquation logements et structure de la population

L'offre correspond globalement au profil actuel des ménages

→ une **offre de petits logements** à développer pour les personnes seules / les personnes âgées ?



Démographie, logement, cadre de développement

En synthèse

La population est globalement stable sur les dernières décennies, **en légère augmentation**

Même si le niveau d'équipements permet un accroissement significatif,

le développement est limité par :

- les tendances des dernières décennies
- l'équilibre densification / extension
- la consommation d'espace NAF

Les moyens de densifier sont multiples : dents creuses, division parcellaire, mais aussi reconquête des logements vacants, des friches, OAP sur l'existant...

Les différents leviers doivent être actionnés.

L'offre de logements correspond au profil actuel des ménages mais la charge de centralité est importante et peut être **à rééquilibrer.**

Sommaire

1

Environnement et paysage

2

Démographie, logement, cadre de développement

3

Activités, économie

4

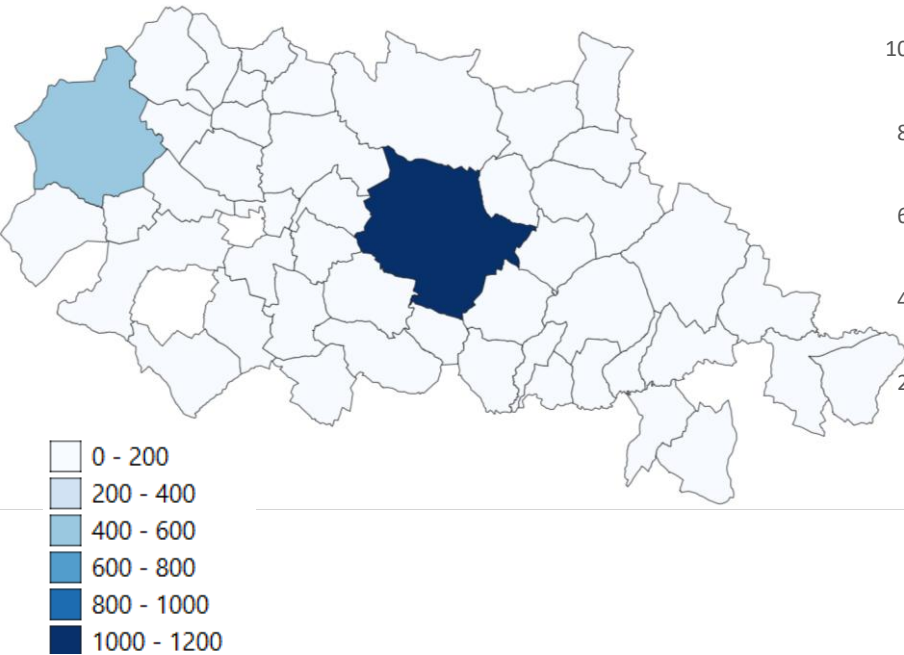
Mobilité, équipements

L'emploi et la population active

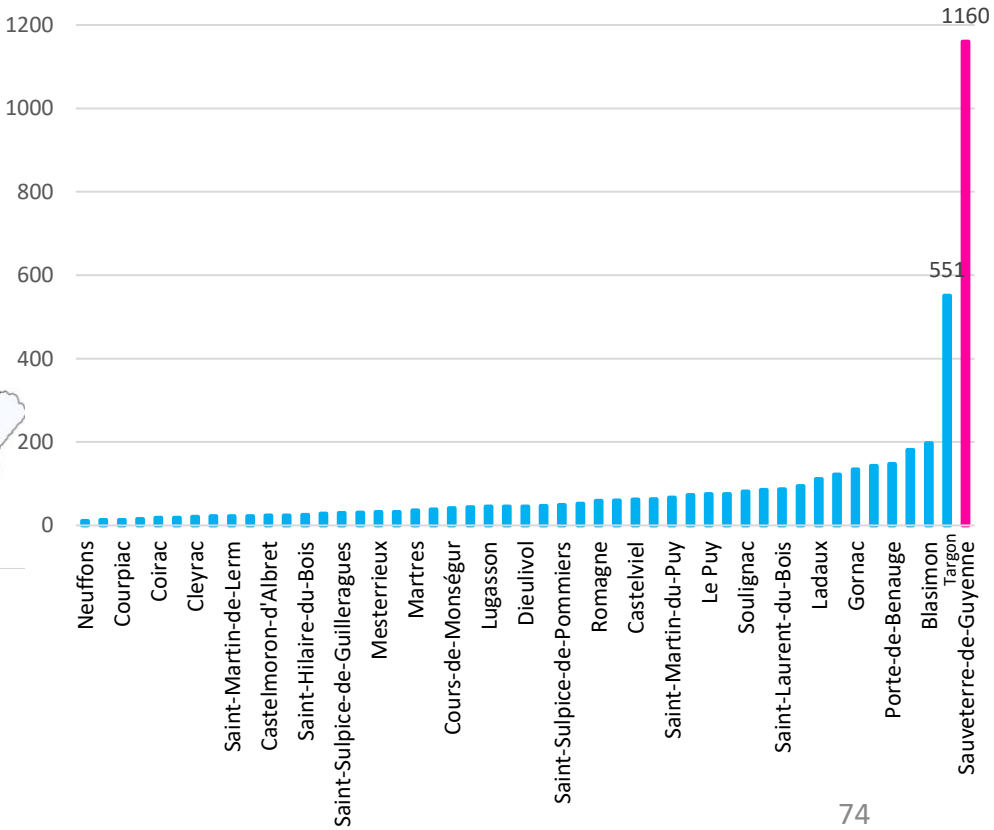
L'offre d'emploi au sein de la communauté de communes

- 4273 emplois recensés sur la communauté de communes
- Sauveterre est le 1er pôle d'emploi de la CC rurales Entre-deux-Mers avec 26% des emplois

Répartition géographique des emplois dans la communauté de communes



Répartition du nombre d'emplois entre les communes de la communauté de communes

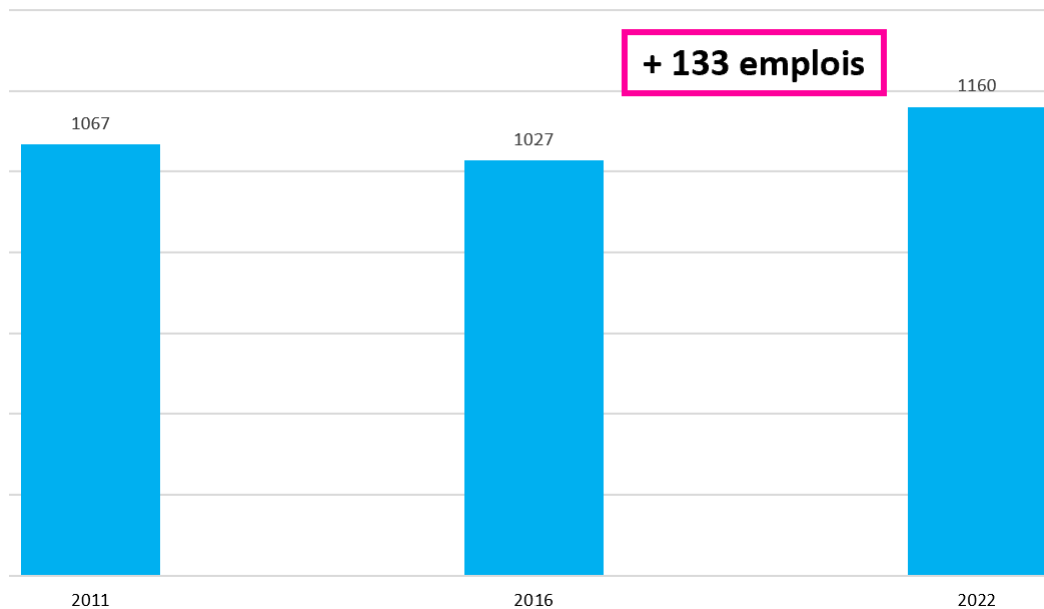


L'emploi et la population active

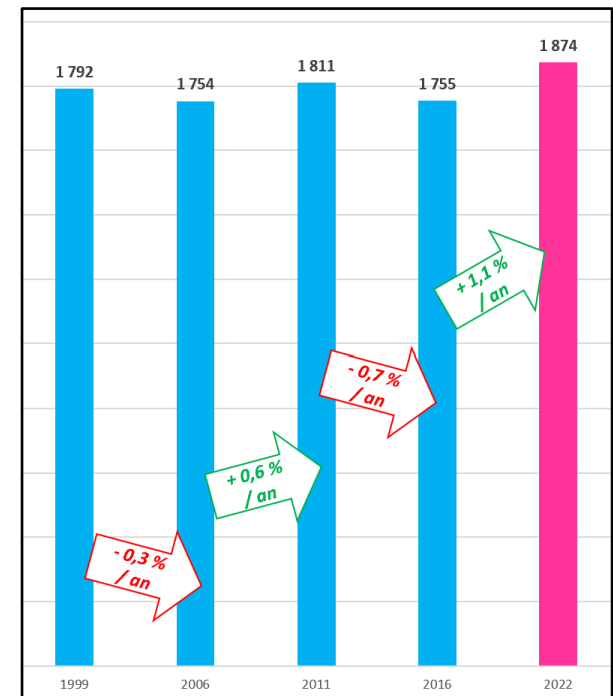
L'offre d'emploi à Sauveterre-de-Guyenne

- ➔ **1 160 emplois** recensés sur la commune en 2022
- ➔ Une **augmentation de l'offre d'emplois** : **+ 133 emplois** entre 2016 et 2022
- ➔ L'augmentation de l'offre est légèrement supérieure à celle de la population

Nombre d'emplois dans la zone



Evolution de la population

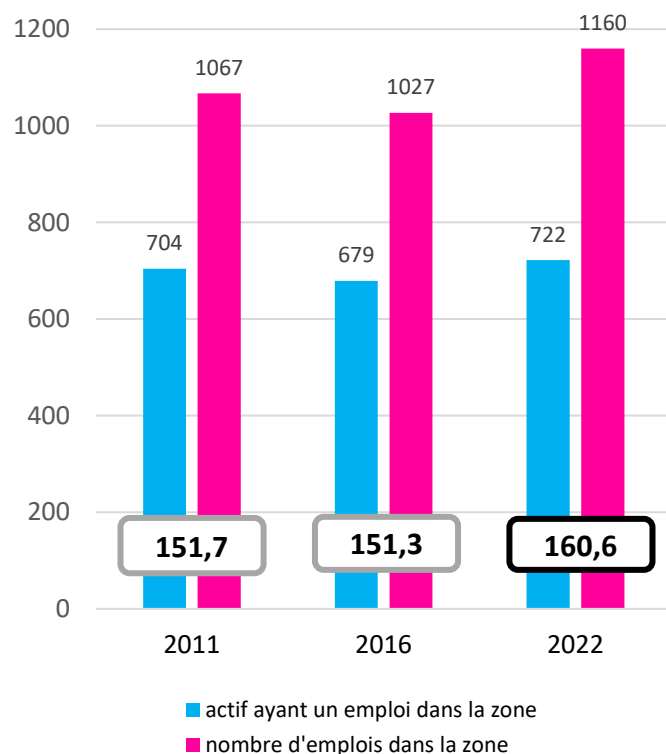


L'emploi et la population active

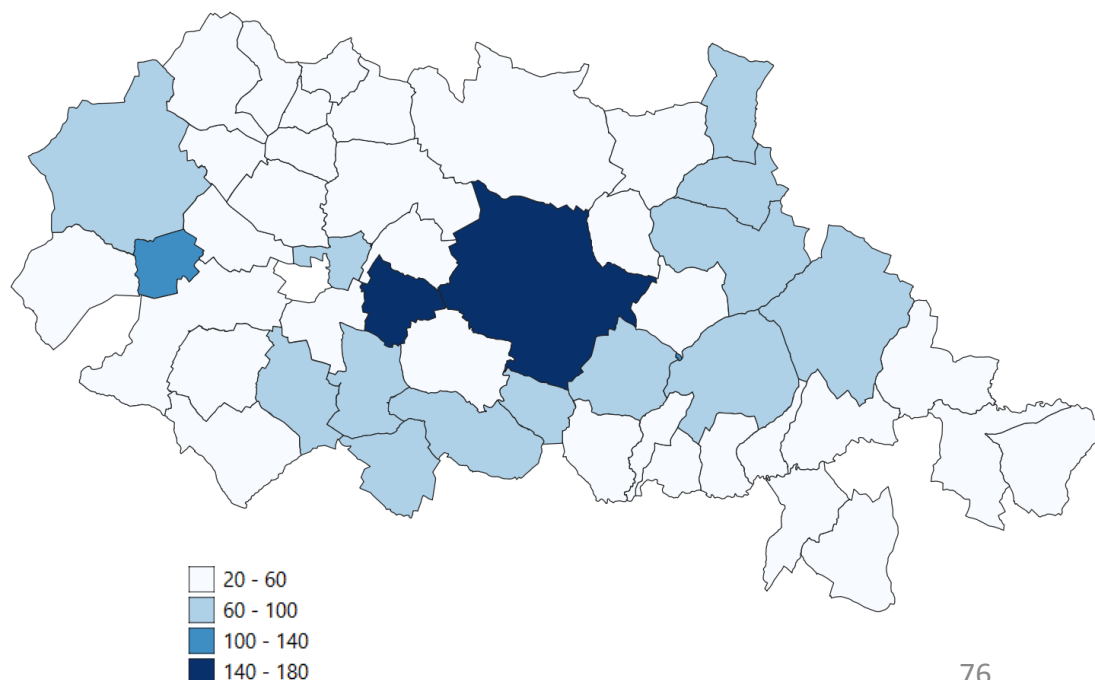
L'offre d'emploi à Sauveterre-de-Guyenne

- ➔ Un **indicateur de concentration d'emploi de 160,6** (la zone offre plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs travaillant dans la zone)
- ➔ Une **légère augmentation du taux de concentration d'emploi** depuis 2011
- ➔ Taux de concentration de l'emploi **le plus élevé de la communauté de communes**

Évolution des indicateurs de concentration de l'emploi



Taux de concentration de l'emploi de la communauté de communes



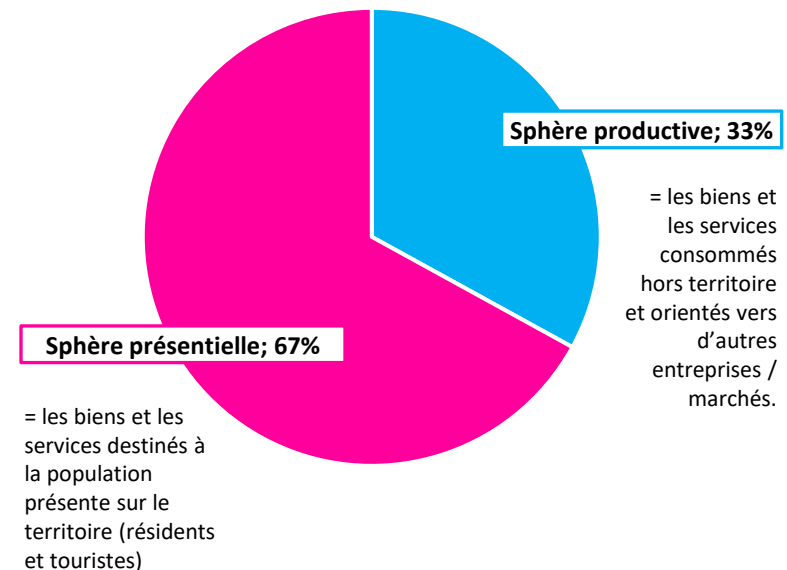
Le tissu économique local

La nature et la structure des emplois

- Une **spécialisation des emplois locaux dans les secteurs agricole et industriel**
- Une sphère productive représentant 1/3 des salariés qui indique une **économie tournée vers la production**
- Un **tissu constitué d'entreprises de petite taille, avec 73% des entreprises comptant entre 1 et 9 salariés**

Secteur d'activité	Sauveterre	Gironde
Agriculture	6,1	3,5
Industrie	19,3	8,8
Construction	4,4	7
Commerce et services	34,7	49,7
Administration, enseignement et santé	35,5	31

Effectifs salariés selon les sphères de l'économie



Le tissu économique local

A retenir

1^{er} pôle d'emploi de la CdC

Indice de concentration d'emploi supérieur à 160 et en légère augmentation

Fort taux de concentration des actifs (46% des habitants de Sauveterre-de-Guyenne travaillent dans la commune)

Importante part (33%) des emplois dans la **sphère productive**

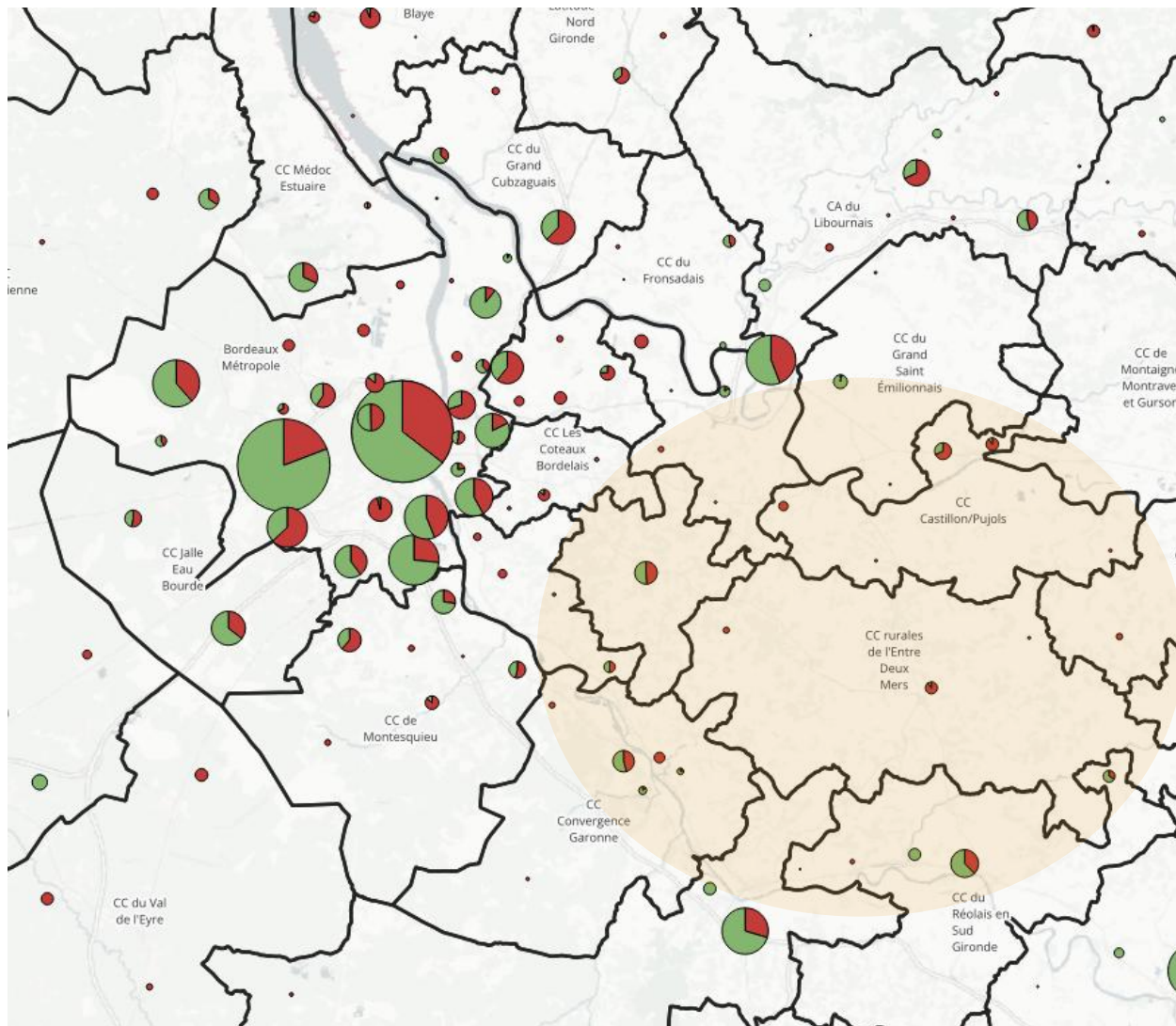
Secteurs d'activités tournés principalement vers **l'agriculture et l'industrie**

Diminution des emplois dans **l'agriculture**, augmentation des métiers **d'artisans, commerçants, et professions intermédiaires**

L'économie artisanale et commerciale

La structure commerciale territoriale

Répartition du plancher commercial en Grandes et Moyennes Surfaces (> 300 m²)



→ Sauveterre-de-Guyenne **seule centralité commerciale** d'un secteur comptant peu de surfaces commerciales

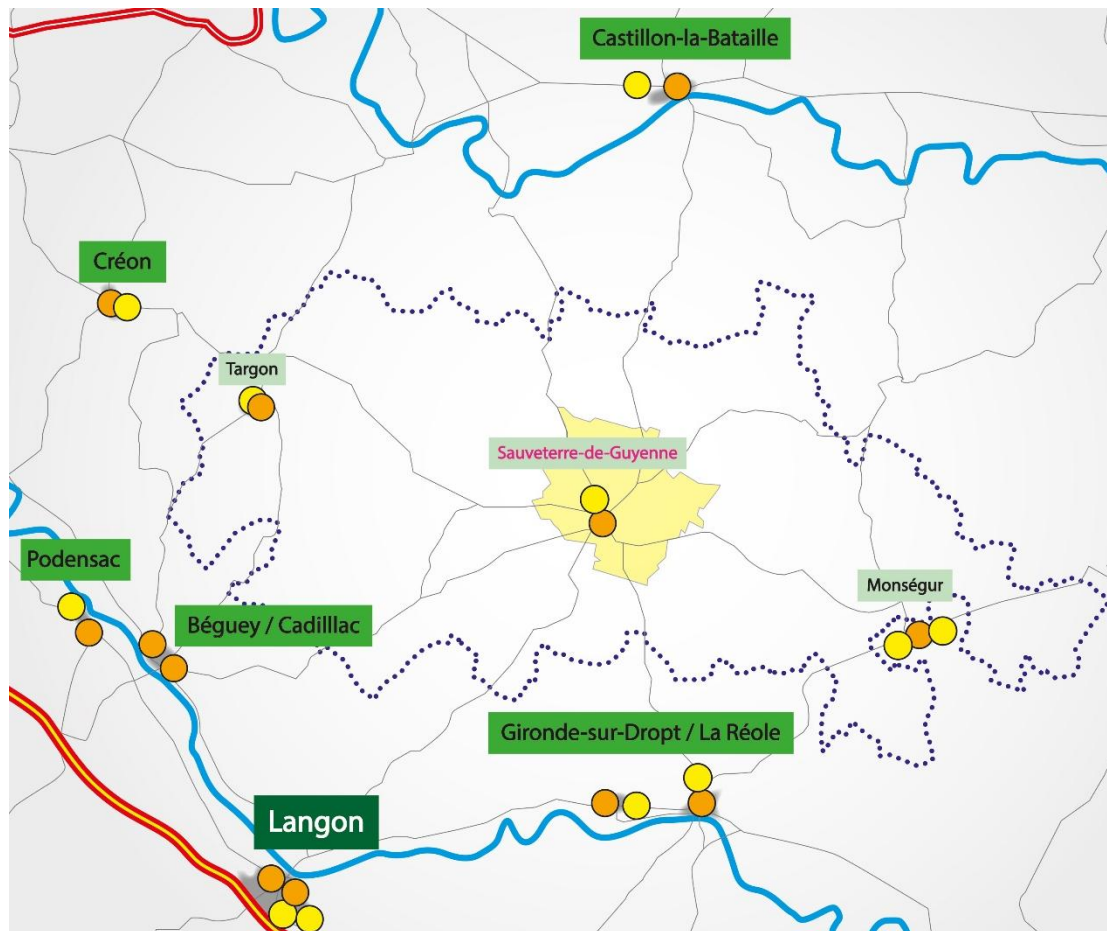
→ Sauveterre-de-Guyenne à **mi-chemin** des polarités commerciales de Bordeaux, Langon et Libourne

L'économie artisanale et commerciale

La structure commerciale territoriale

→ Sauveterre-de-Guyenne est la **principale polarité commerciale** de la communauté de communes

→ La commune reste **dépendante d'autres centralités commerciales**, notamment pour les achats occasionnels (Langon, La Réole, Créon, ...)



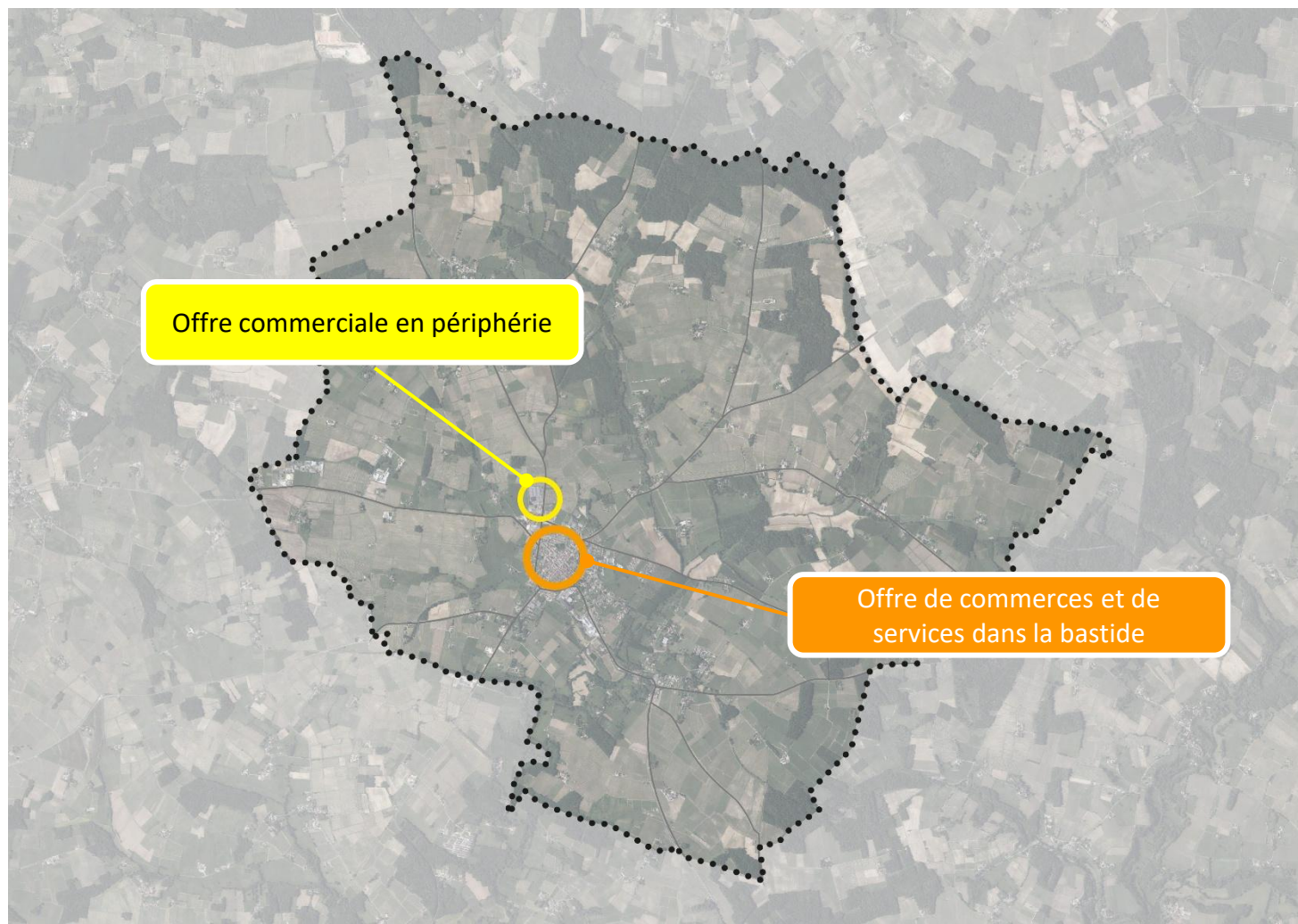
LÉGENDE

-  Zones commerciales périphériques
-  Zones commerciales principales
-  Principaux pôles activité

L'économie artisanale et commerciale

L'offre commerciale communale

- Une **offre en commerces du quotidien importante, en développement, et tournée vers l'alimentation**
- Une **offre commerciale répartie entre périphérie et bourg**

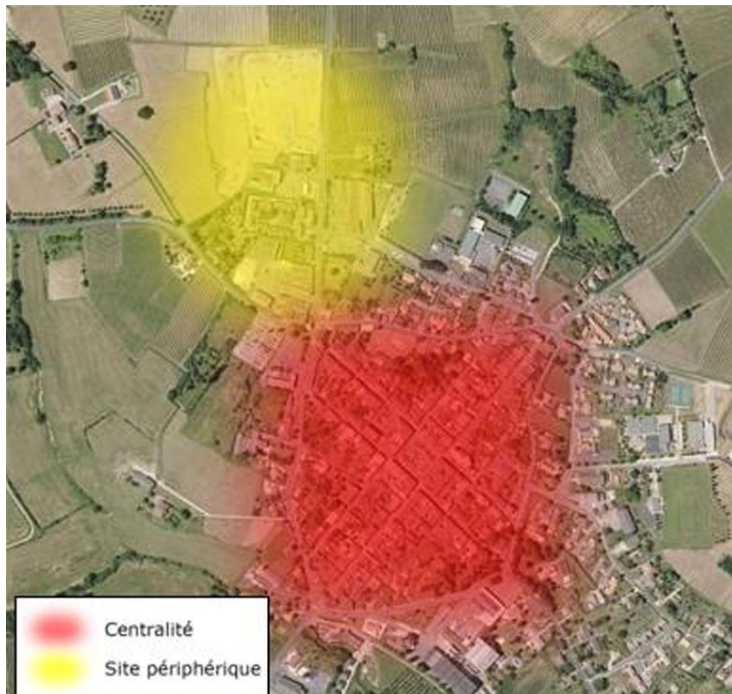


L'économie artisanale et commerciale

Le positionnement du SCoT en matière de commerces

Objectifs centralité / site préférentiel :

- Maintenir et développer des **commerces de proximité** au cœur de la bastide jusqu'au « chemin de ronde »
- Mettre en place des **conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées**, notamment aux modes doux



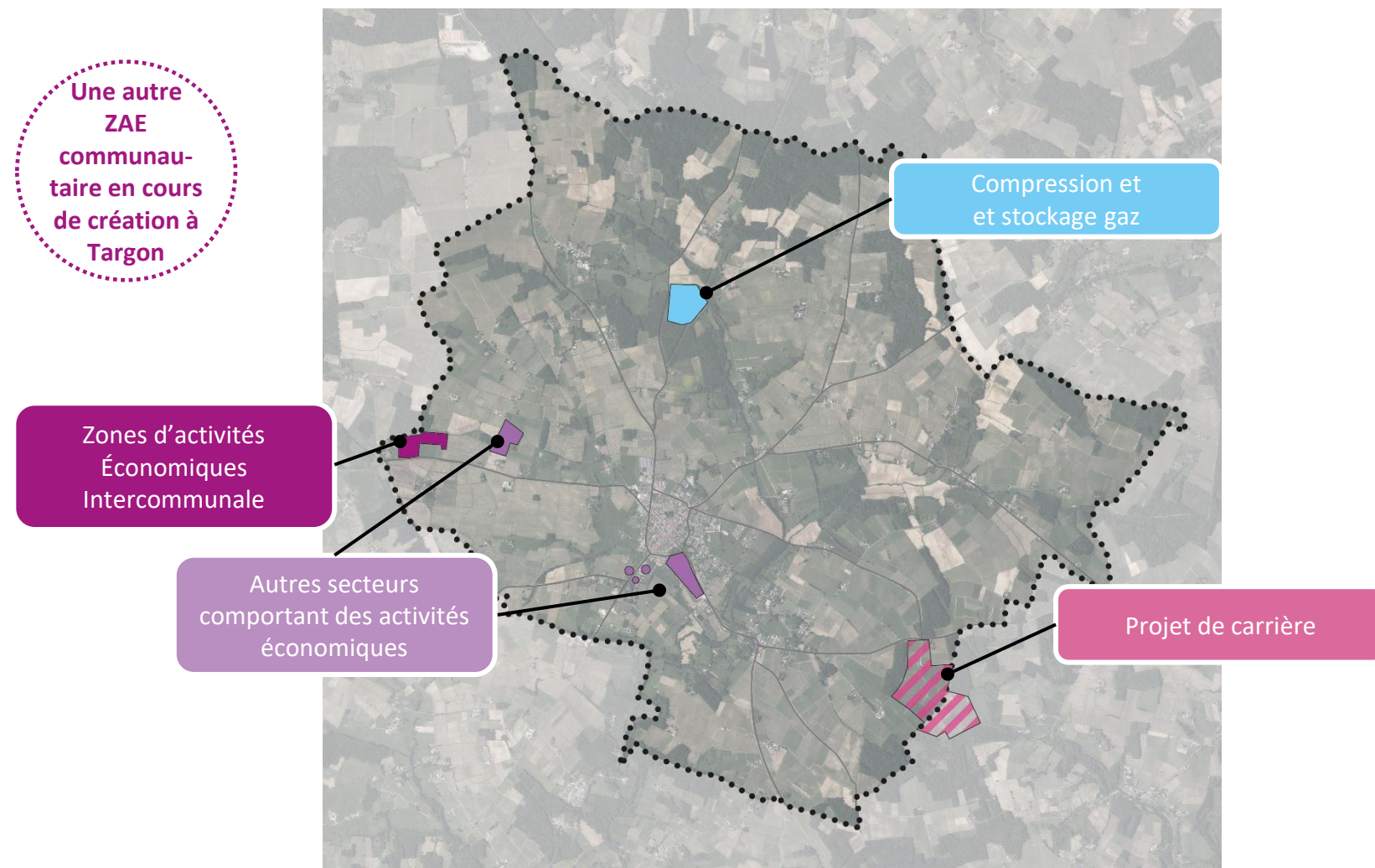
Objectifs site périphérique :

- **Améliorer les conditions d'accessibilité et la sécurité** entre la Bastide, le site du collège, le site de services Bonard et le site périphérique
- **Améliorer encore l'insertion des équipements commerciaux dans le paysage** (végétalisation, architecture, qualité du bâti...)
- **Renforcer l'offre commerciale et artisanale complémentaire à celle du centre-ville**
- **Anticiper l'évolution du site périphérique vers la route de Bordeaux** afin d'assurer sa connexion (liaisons douces notamment) avec le centre de la bastide et **permettre le co-développement des deux sites**

L'économie artisanale et commerciale

Les activités de la commune

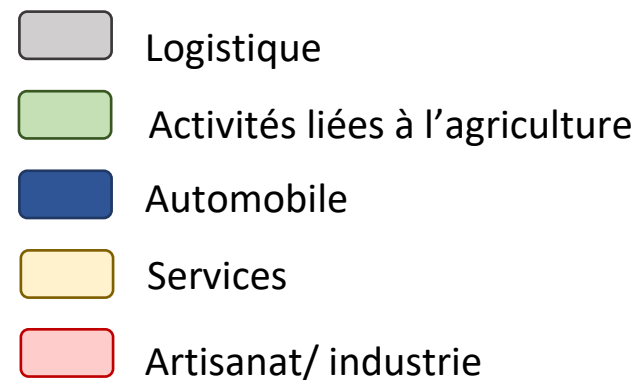
- La seule ZAE intercommunale présente sur la commune (Lafon de Médouc)
- 2 autres secteurs comportant des activités économiques
- Projet de carrière, en partie localisé sur le territoire



L'économie artisanale et commerciale

La zone d'activités Lafon de Médouc

- Une ZAE de 9,5 ha dont 74 800 m² cessibles
- Une grande diversité d'activités
- Présence importante de l'artisanat/industrie et des activités liées à la viticulture



L'économie artisanale et commerciale

La zone d'activités Lafon de Médouc



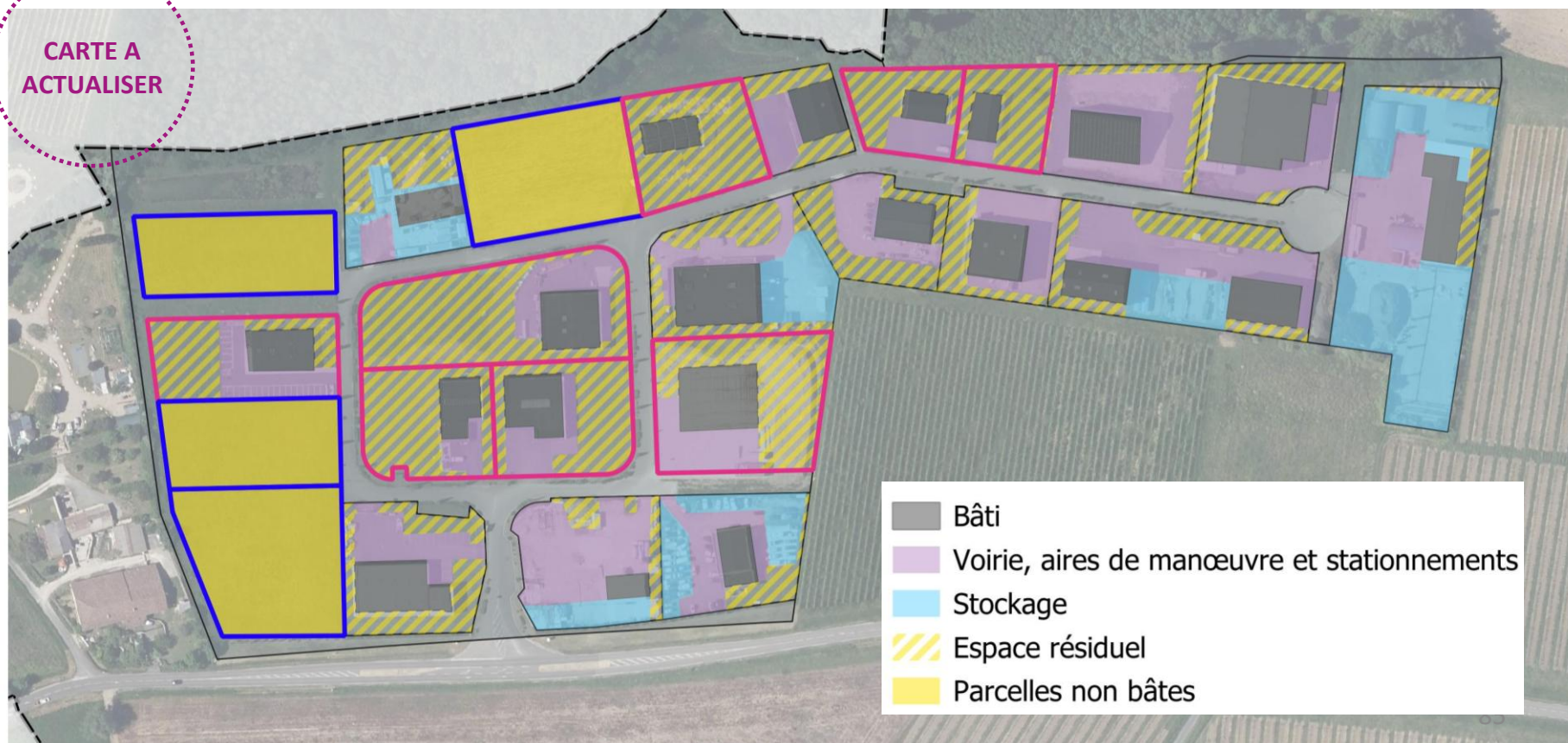
Une unité foncière de 2 759 m² encore libre



7 unités foncières qui présentent des espaces résiduels permettant des extensions ou des divisions parcellaires

Les parcelles en roses ont une surface résiduelle supérieure à 50% et, géométriquement, une extension ou une division parcellaire est possible.

CARTE A ACTUALISER



L'offre artisanale et commerciale

A retenir

Sauveterre-de-Guyenne est la **principale polarité commerciale de la communauté de communes**

L'offre est regroupée **autour de la Bastide** (site préférentiel du SCoT) et calibrée pour **le territoire et les communes limitrophes**

Un équilibre de l'offre **intra-bastide / périphérie** est à définir

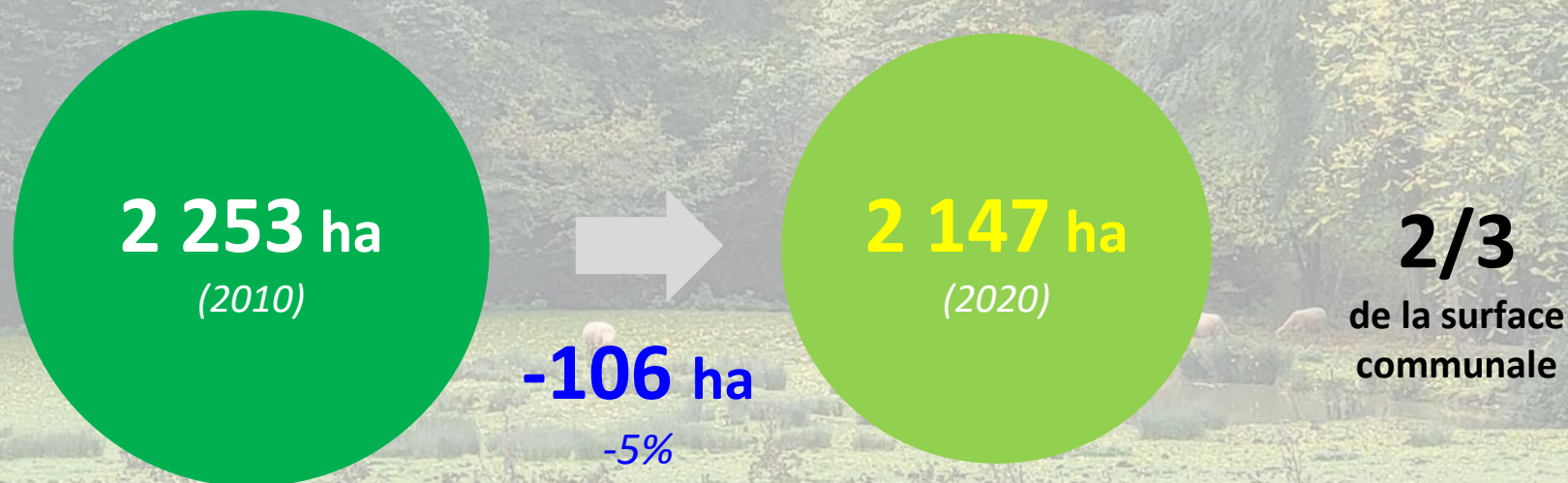
La commune compte **plusieurs zones d'intérêt économique :**
ZAE, Bastide, secteur super U, future carrière

La pleine occupation et l'optimisation de la ZAE Lafon Medouc sont à démontrer pour motiver son extension. L'intégration paysagère de l'extension sera à rechercher.

L'économie agricole

Données de cadrage

→ Une **surface agricole utile importante mais en recul**



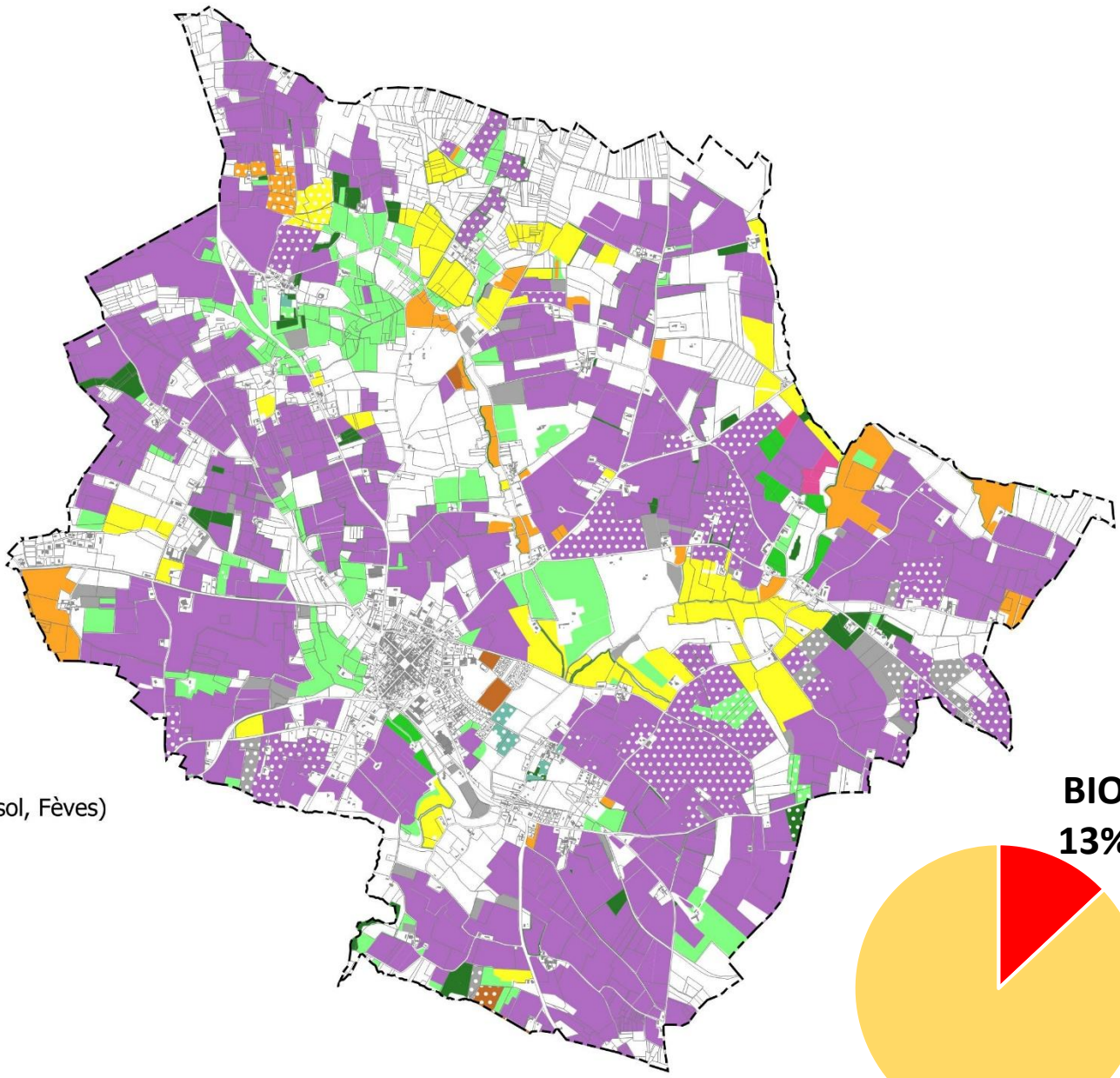
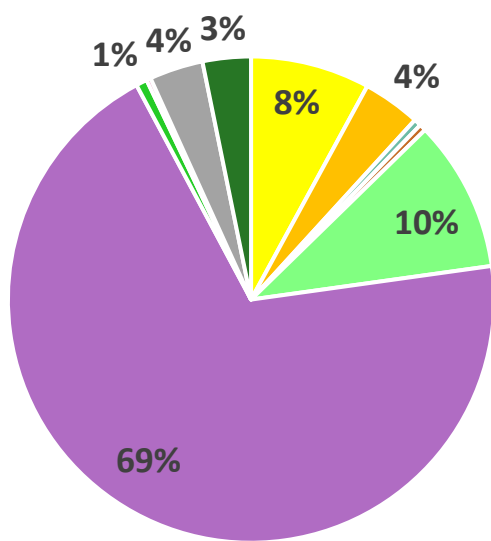
→ **1 939 hectares cultivés en 2024** (RGP), soit 60% du territoire communal

→ **252 hectares cultivés en BIO** soit 13% des surfaces cultivées

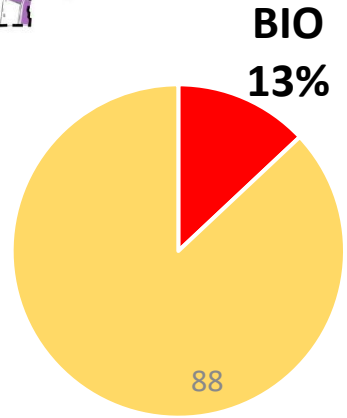
→ Une agriculture dominée par **la vigne**, **69% des surfaces cultivées** (1 346 ha)
Mais dont les surfaces diminuent (-100 ha entre 2015 et 2024)

L'économie agricole

Données de cadrage

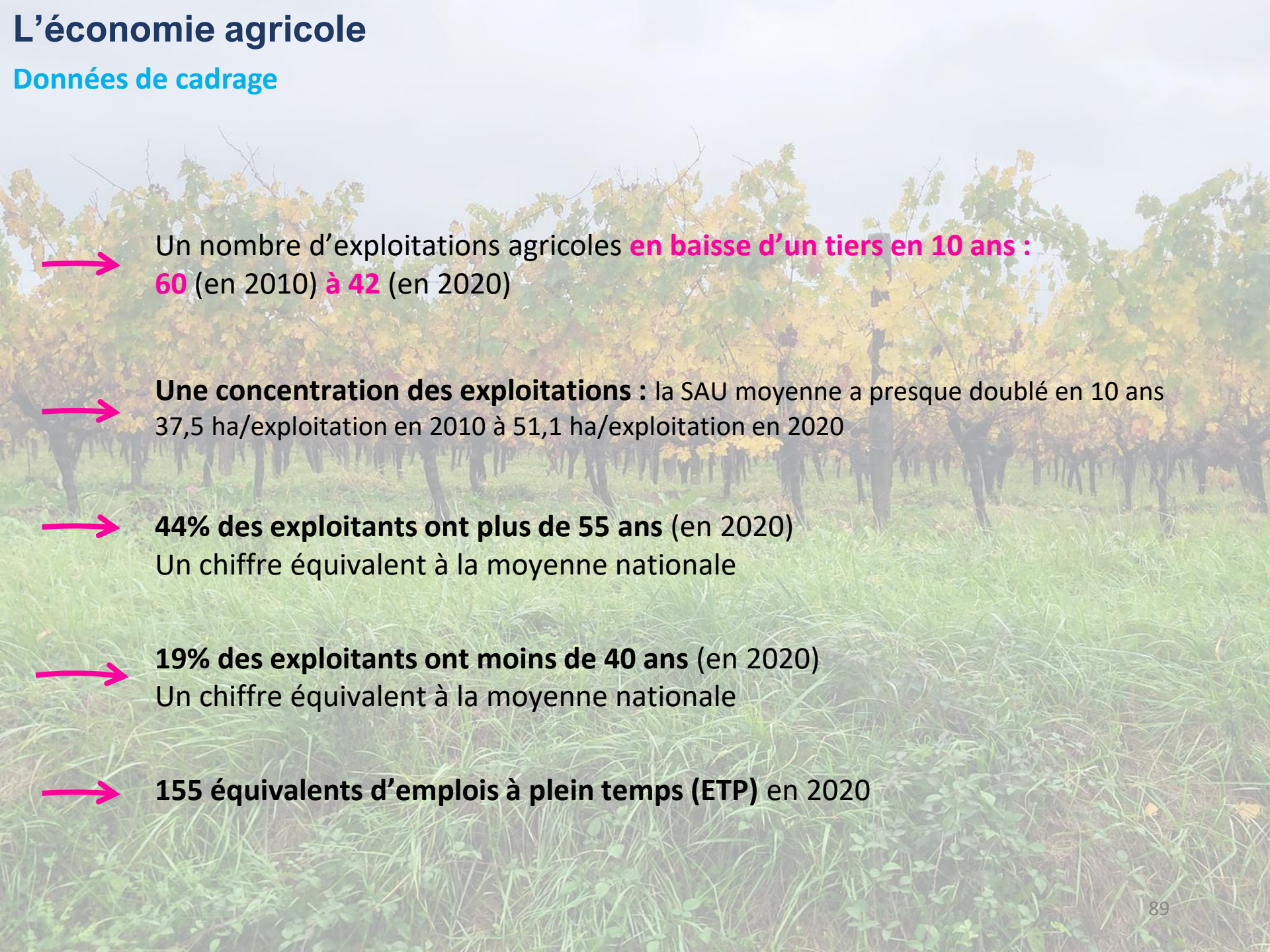


- Céréales (Blé, Mais, Sorgho)
- Oléagineux et légumineux (Colza, Tournesol, Fèves)
- Maraichage
- Fourrage
- Prairies
- Vignes
- Vergers (Prunes)
- Noisettes
- Jachères
- Divers
- Parcelles en BIO (2024)



L'économie agricole

Données de cadrage

- 
- Un nombre d'exploitations agricoles **en baisse d'un tiers en 10 ans : 60** (en 2010) **à 42** (en 2020)
 - **Une concentration des exploitations** : la SAU moyenne a presque doublé en 10 ans
37,5 ha/exploitation en 2010 à 51,1 ha/exploitation en 2020
 - **44% des exploitants ont plus de 55 ans** (en 2020)
Un chiffre équivalent à la moyenne nationale
 - **19% des exploitants ont moins de 40 ans** (en 2020)
Un chiffre équivalent à la moyenne nationale
 - **155 équivalents d'emplois à plein temps (ETP)** en 2020

L'économie agricole

Retour entretiens avec les agriculteurs (janvier 2026)

- 12 agriculteurs rencontrés, majorité de **viticulteurs**
- **Situations économiques** majoritairement désavantageuses (arrachage de vignes, recherche de diversification, endettement,...)
- **Peu de projets de construction** de nouveaux équipements agricoles, peu de projets de reconversion (oliviers / chanvre / volaille)
- Souhaits de changement d'orientation de parcelles agricoles en **zones à urbaniser** (alentours de la Bastide, Le Puch,...), quasiment tous les projets sont limités par le principe de modération de la consommation d'espace (50% de surfaces en moins dans la décennie future que dans la décennie passée), leur localisation inadéquate et l'absence d'un tel besoin
- Redondance du sujet des **nuisances** avec le voisinage des parcelles (traitements phytosanitaires)
- Personne ayant une parcelle en zone à urbaniser mais ne trouvant **pas de promoteur**, à part Gironde Habitat

L'économie agricole

Retour entretiens avec les agriculteurs (janvier 2026)

➔ Demandes à prendre en compte dans l'élaboration du PLU :

- Afin d'éviter les **nuisances**, non développement de l'habitat dans l'îlot de la coopérative, ainsi que sur sa frange Sud (STEP).
- Plusieurs agriculteurs ont été approchés par des entreprises **d'agrivoltaïsme**. Certaines études sont en cours, certaines sont abandonnées et ont mené à l'annulation des projets. Passage en CDPENAF mentionné.
- Un exploitant a été approché par une **grande surface**.
- Demande si emplacement ZAE possible si création d'un **magasin de producteurs**.

L'économie agricole

A retenir

Diminution du nombre d'exploitants agricoles et des surfaces agricoles utiles (recul notable de la vigne bien que la commune soit dominée par cette dernière)

Concentration des exploitations avec doublement de la SAU moyenne en 10 ans

Situation économique des exploitants agricoles très préoccupante (arrachage de vignes, souhait de vendre des parcelles, demande de classement des parcelles en zones à urbaniser)

L'économie touristique



- **Un riche patrimoine bâti**
(bastide, MH, châteaux et bâtisses d'intérêt)



- **1 chemin pédestre**
(Piste de Robin)

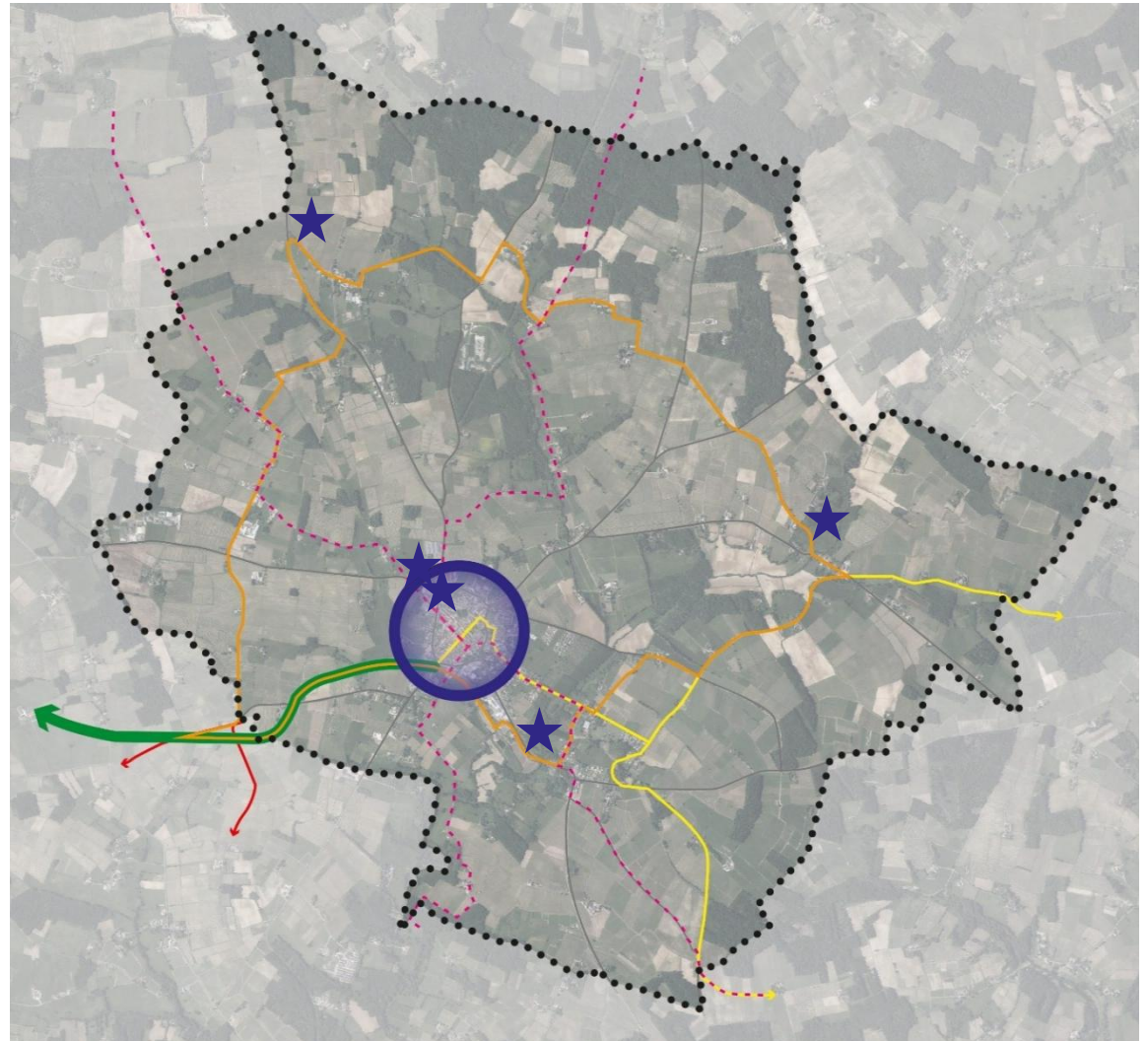
- **3 boucles cycles**



- **2 GR qui traversent la commune** (GR81, GR6)



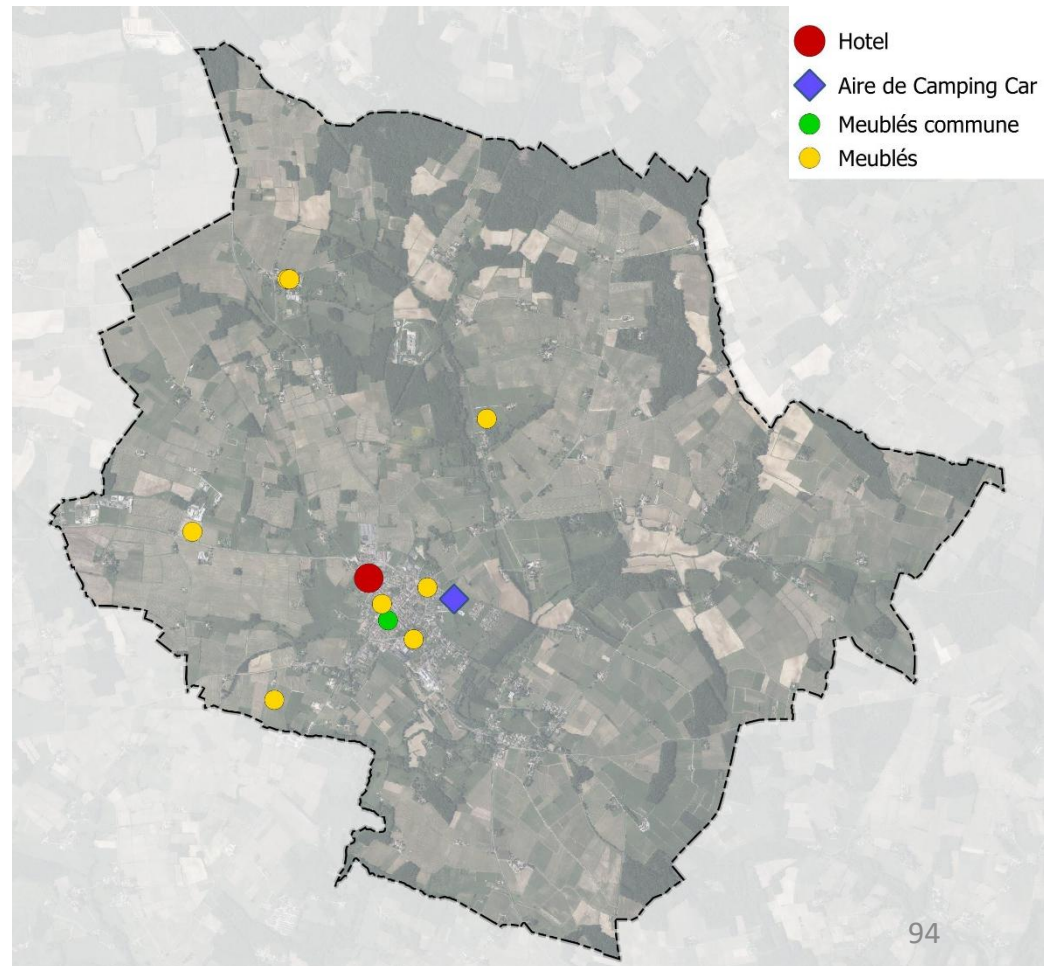
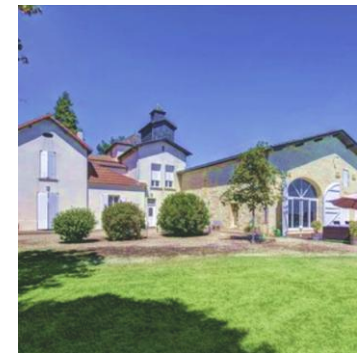
- **Visite de vignobles et châteaux et dégustation**



L'économie touristique

La capacité d'hébergement

- ➔ **1 hôtel (16 places)**
- ➔ **5 meublés communaux au cœur de la Bastide**
- ➔ **8 chambres d'hôtes et meublés**
- ➔ **1 Aire de camping cars** à proximité des équipements communaux (2 emplacements)



Sommaire

1

Environnement et paysage

2

Démographie, logement, cadre de développement

3

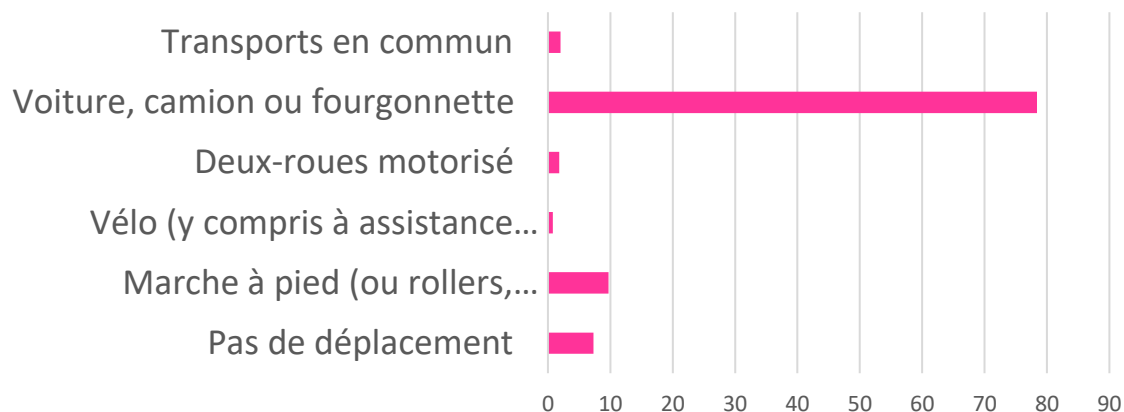
Activités, économie

4

Mobilité, équipements

> Equipement des ménages

➡ Près de 80% des Sauveterriens vont au travail en voiture



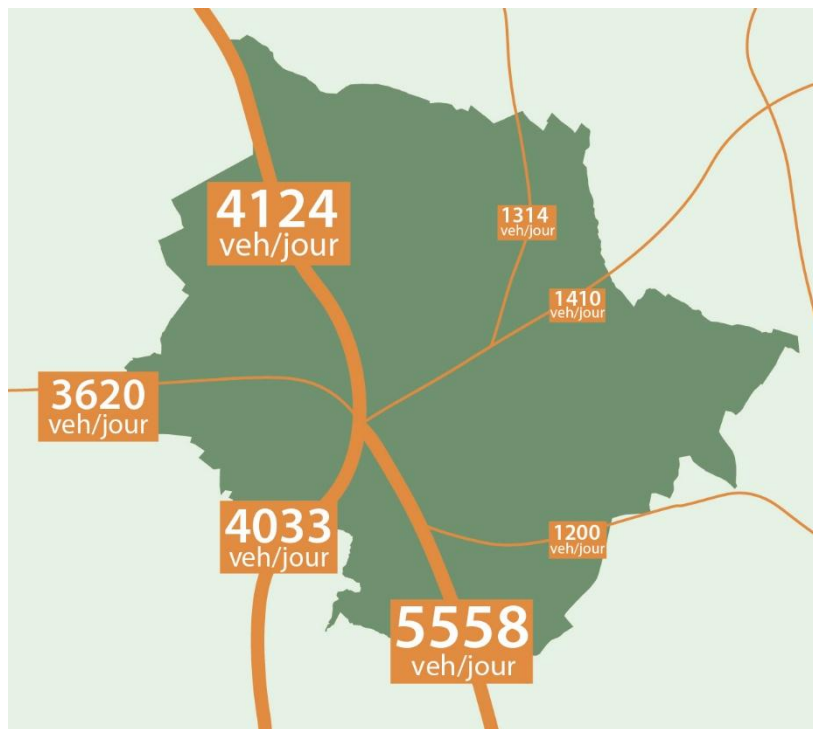
➡ Légère augmentation du nombre de ménages qui n'ont qu'une voiture (+3% depuis 2011)

	2011	2016	2022
Au moins une voiture	83,1	82,5	83,4
1 voiture	47,7	46,8	50,4
2 voitures ou plus	35,4	35,6	33

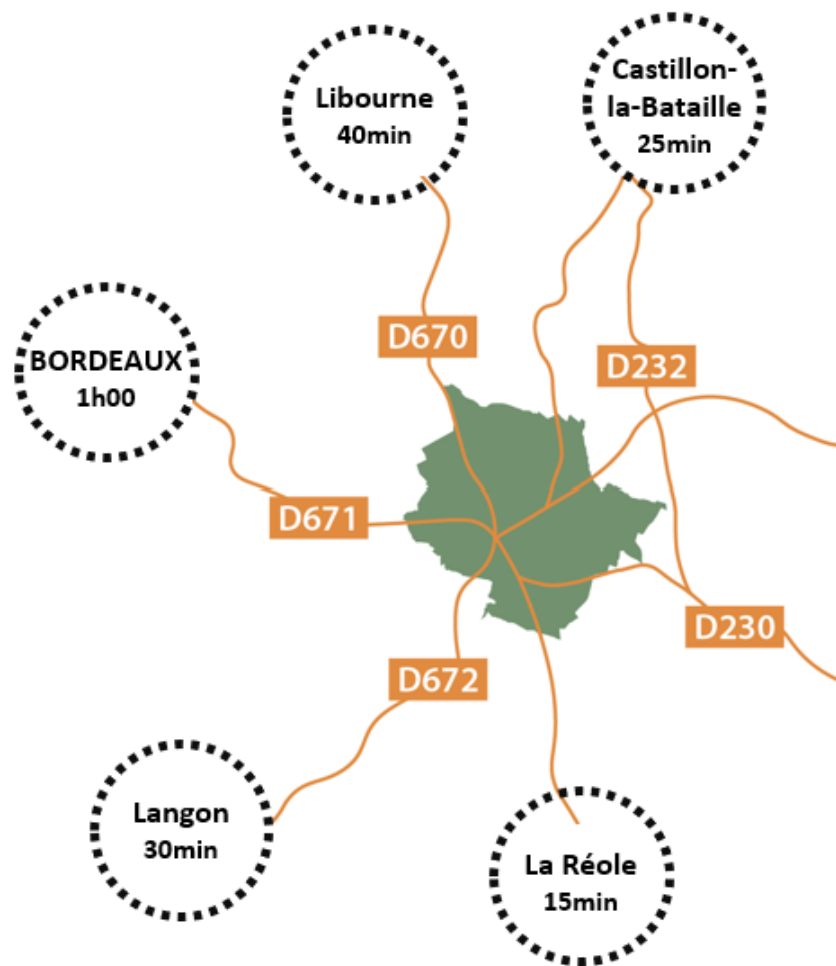
> Accessibilité de la commune en voiture

→ Commune structurée par un **réseau routier en étoile autour de la Bastide**

→ Connexion à des villes d'envergure moyenne au nord, au sud et à l'est



Source : Comptages RD



→ Un flux de voitures venant majoritairement de **La Réole**, suivi de **Libourne** et **Langon**

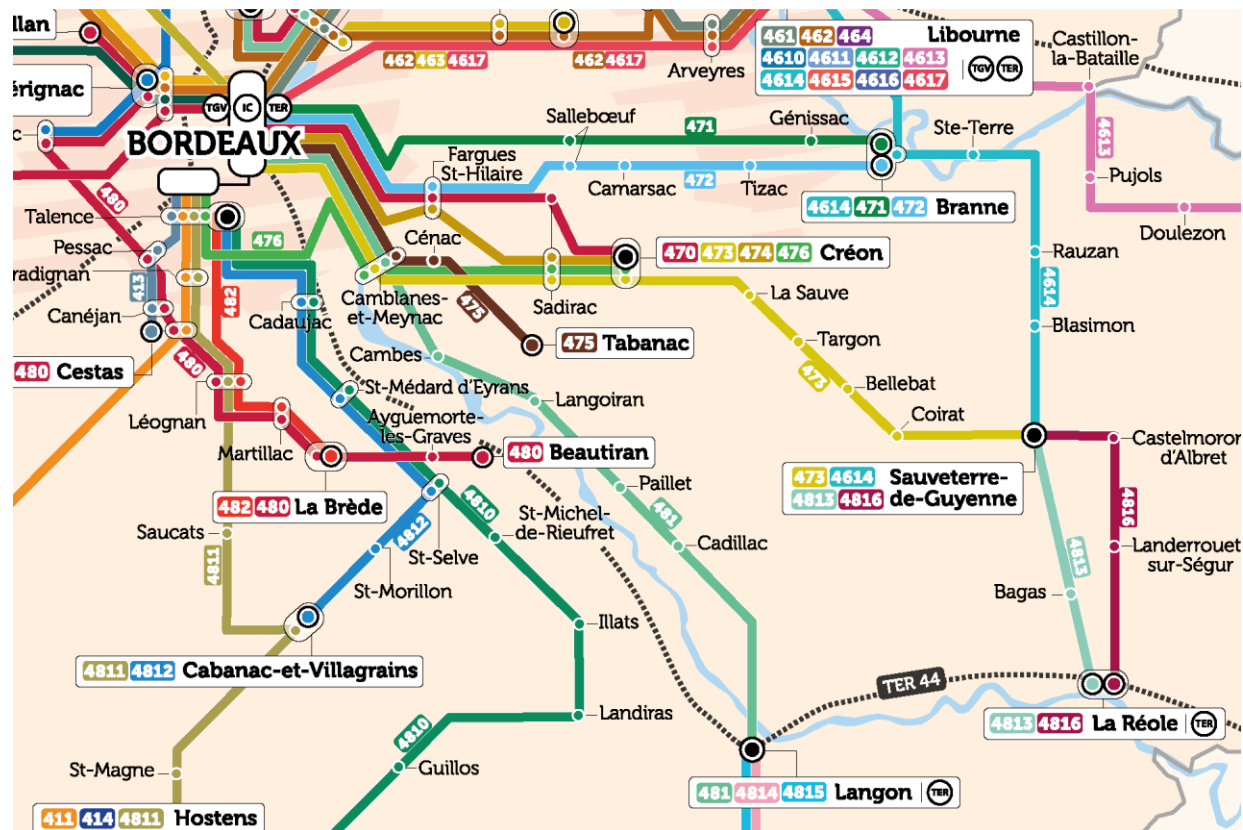
→ Ces 3 communes ont été fléchées par les élus dans le cadre du **diagnostic commercial**

> Accessibilité de la commune en bus

➡ **5 arrêts** (St-Romain de Vignague, cimetière, gendarmerie, porte de St-Léger, Cantillac, St-Léger)

➡ **4 lignes (transport à la demande) :**

- **473 (bordeaux) : 3 allers** (6h05, 6h35, 12h10), **1 retour** (19h55) 1h41 du cimetière à pl. Stalingrad Bordeaux
- **4614 (Libourne) : 1 aller** (6h20), **2 retours** (13h30 et 18h48) 1h24 du cimetière à la gare de Libourne
- **4813 (La Réole) : 2 allers** (6h35 et 7h30), **3 retours** (12h39, 17h34 et 18h44)
- **4816 (La Réole) : 2 allers** (12h40 et 17h40), **1 retour** (7h25).



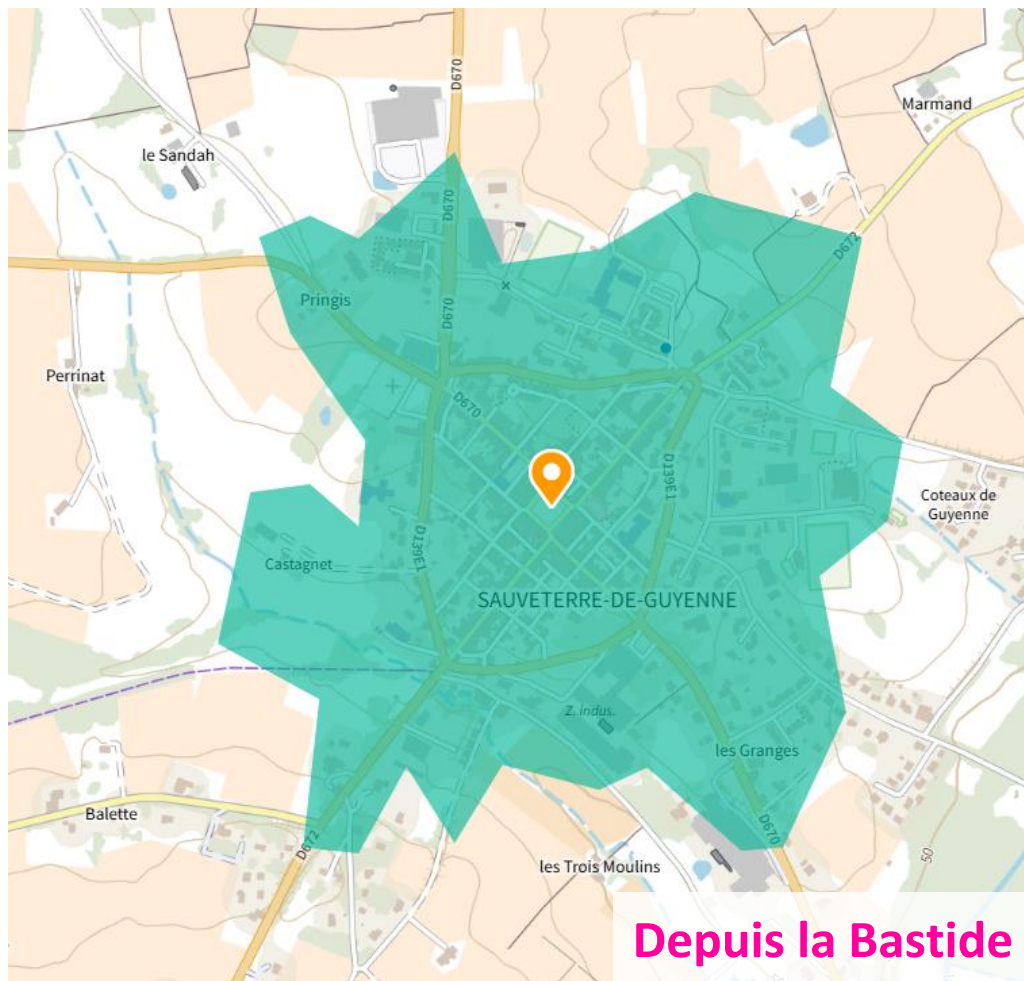
Source : site de la nouvelle Aquitaine, 2025

➡ Redéfinition du réseau en 2023 (fermeture des lignes 403, 317 et 510)

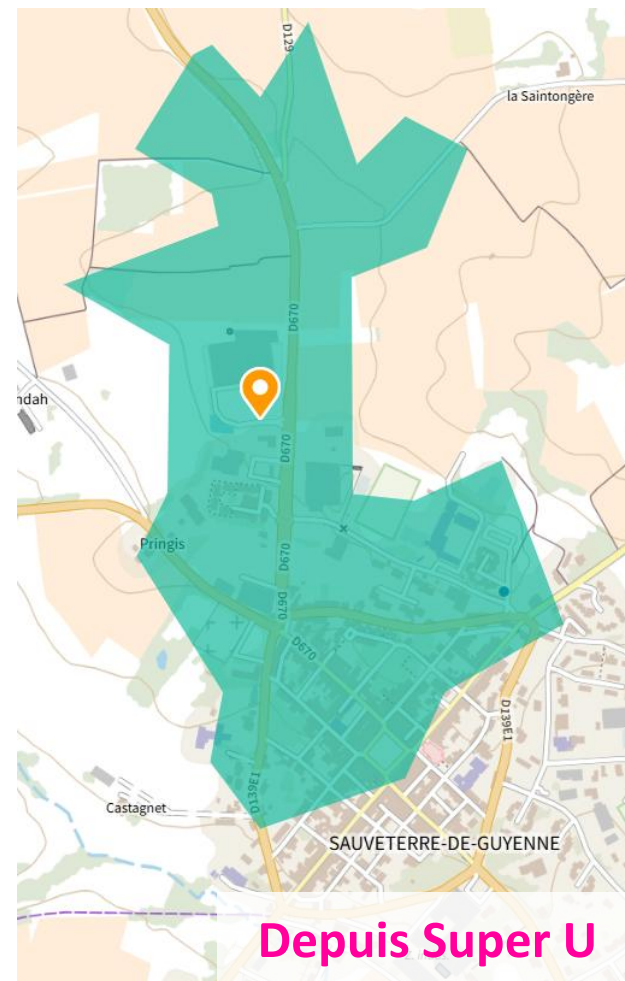
> Accessibilité de la commune à pied

➡ Possible de parcourir la ville en partant de la bastide en 10 minutes à pied

➡ La moitié nord-ouest de la Bastide peut aller au Super U à pied en moins de 10 minutes



Source : GEOPortal, 2025



Source : GEOPortal, 2025



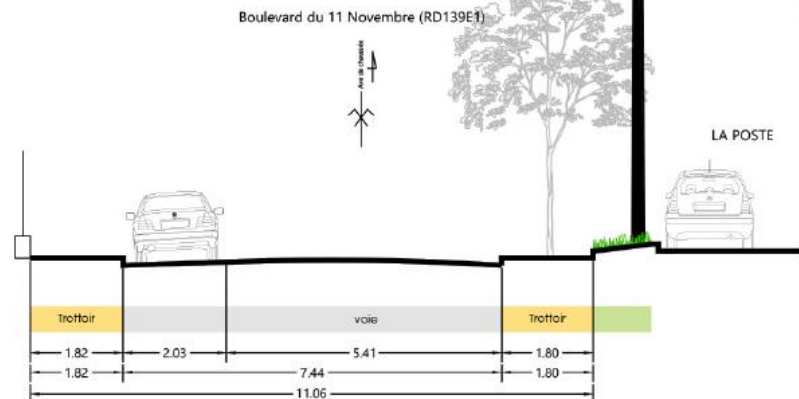
LE BOULEVARD DU 11 NOVEMBRE - SÉQUENCE 1 OUEST

DE LA ROUTE DE CREON A CELLE DE LANGON

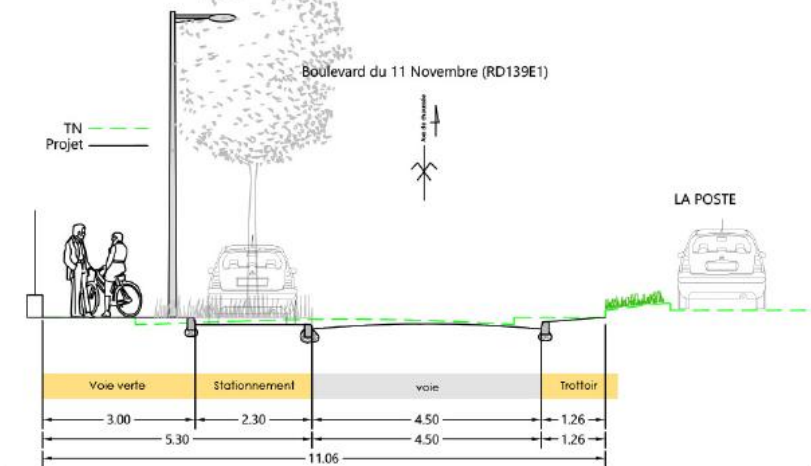


Sens unique
et voie verte
actés sur le
chemin de
ronde ?

COUPE A – état des lieux



COUPE A – projet



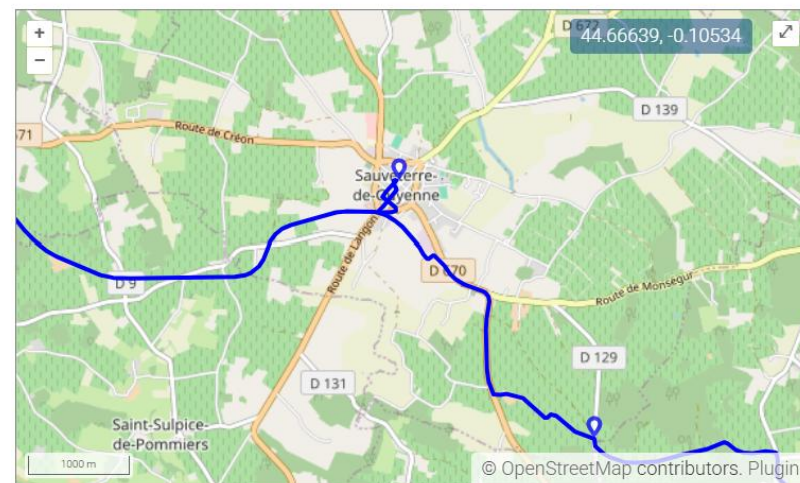
> Accessibilité de la commune en vélo

Itinéraires cyclables vers Bordeaux, La Réole et Duras :

Piste Roger Lapébie (54km) et V80 / Le canal des Deux Mers à vélo (800 km de Royan à Sète)



Piste cyclable Roger Lapébie – L'itinéraire



→ Le SCoT : Promouvoir la mobilité durable à toutes les échelles :

Ne pas résumer les liaisons douces aux pistes cyclables de l'Entre-Deux-Mers (Lapébie), des vallées de la Garonne et du Dropt, mais **développer les nouveaux projets d'aménagement urbain en recherchant l'intégration de circulations douces dès leur conception** (tant en milieu rural qu'urbain) ;

Poursuivre la politique de **développement des aires de covoiturage** afin d'organiser à terme un véritable maillage territorial et permettant l'intermodalité.

Favoriser les transports collectifs et modes alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements du quotidien : aménagement de pôles multimodaux au niveau des gares, minibus (Transports à la Demande, ...) pour la mobilité des populations dites « captives » (personnes âgées, jeunes...), aménagements cyclables permettant l'accès aux équipements structurants...

L'évolution du parc automobile vers une plus grande proportion de véhicules hybrides ou électriques doit s'accompagner par la recherche d'une **mise à disposition d'équipements de recharge** pour en faciliter l'usage.

→ Le Projet de territoire de la CDC

Poursuivre la **mobilisation auprès de la Région** en faveur de l'amélioration de la fréquence et de la desserte des lignes de **bus**, par le biais des contrats opérationnels de mobilité (COM).

Réaliser une étude sur le potentiel de lignes de **covoiturage** reliant les principales polarités de service.

Développer la **cyclabilité** du territoire par l'extension du réseau actuel, la sécurisation des axes et l'accompagnement à l'apprentissage du vélo.

Mettre en place des **aides financières à la mobilité** (chèque transport).

> Bilan des mobilités sur la commune

La commune est **relativement isolée** : 40 min de route de Libourne, 1h de Bordeaux.
Cette situation est en temps normal **à la fois un inconvénient et une chance**, mais elle n'est que **désavantage** dans les temps économiques actuels.

L'offre en TC est faible et non compétitive :
il n'existe pas de connexion ferroviaire et la desserte de bus est faible.

Un itinéraire cyclable de qualité existe par la piste nationale Le canal des Deux Mers de Royan à Sète.
Le réseau cyclable est à développer sur la bastide et ses pourtours.

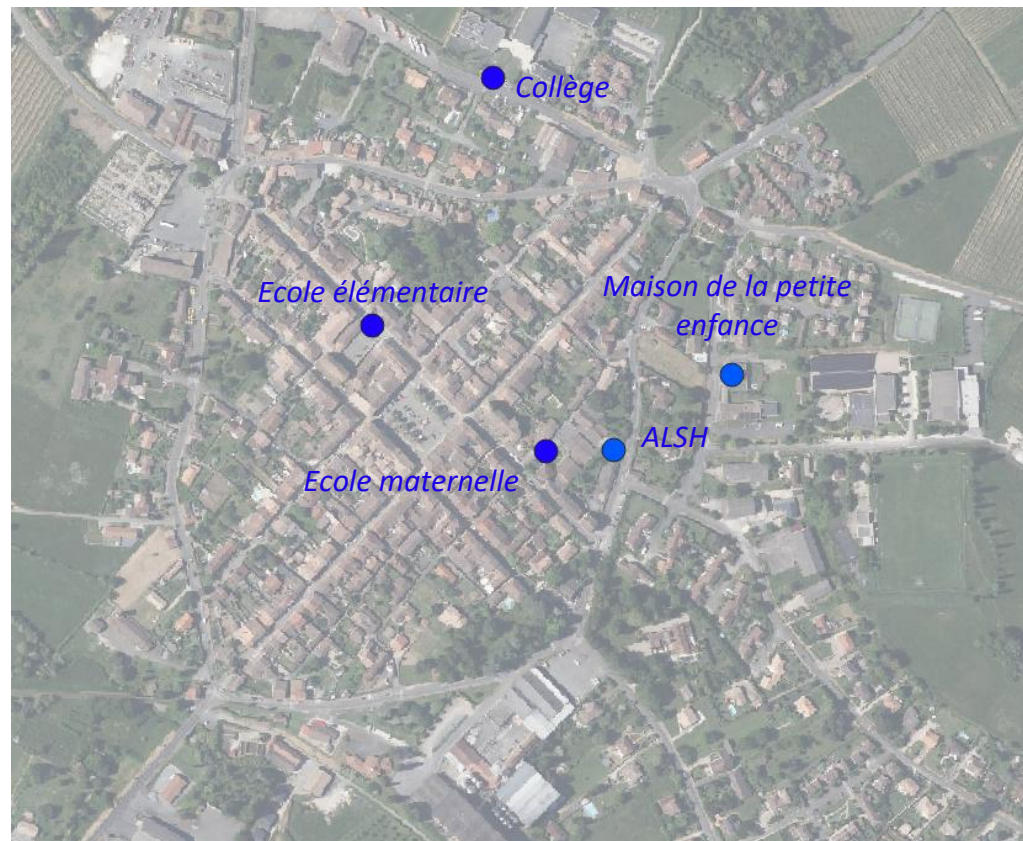
Des **initiatives notables** pour l'accessibilité du transport existent
(prêt de vélo électriques, plateforme de covoiturage, Transport d'Utilité Sociale, plateforme T-Cap).

Sur la Bastide, les équipements et commerces sont **facilement accessibles à pied**.

Un déploiement des modes actifs est souhaité,
pour la vie quotidienne, comme pour le tourisme (ZAE).

> Equipements scolaires et péri-scolaires

- ➔ Écoles maternelle, élémentaire et un collège (400 élèves de 23 communes environnantes)
- ➔ Restaurant scolaire pour écoles élémentaire et maternelle
- ➔ Crèche (2 groupes : 10 semaines à 15 mois puis 15 à 36 mois)
- ➔ Service ALSH (tous les mercredis de 7h30 à 18h30, et durant les vacances scolaires) et **périscolaire** (jours de classe : matin de 7h30 à 8h20 et soir de 16h30 à 18h30)



Effectifs école
maternelle
2022 > 77
2023 > 65
2024 > 61
2025 > 60

Effectifs école
élémentaire
2022 > 159
2023 > 169
2024 > 161
2025 > 152

Effectifs
collège
2022 > 394
2023 > 381
2024 > 366
2025 >

> Projets : l'îlot de l'école

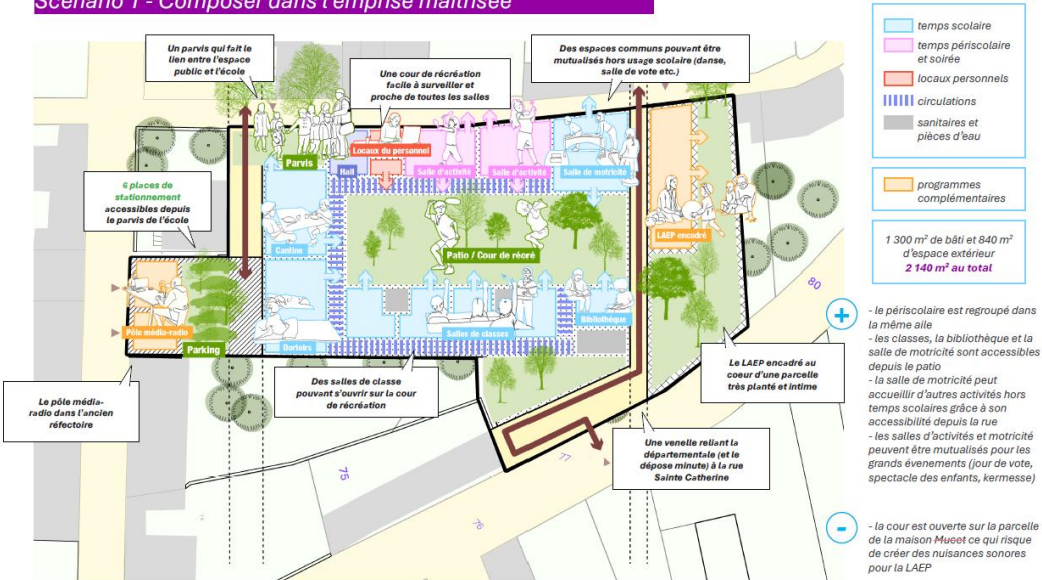
« Une première dynamique de réflexion se dégage autour de l'îlot de l'Ecole, portant une ambition très forte de refonte complète de l'offre d'équipements scolaires et périscolaire, mutualisant le réfectoire et la cantine et libérant des emprises pour de nouveaux programmes intergénérationnels, un maillage doux adossé à une trame paysagère, et une posture démonstratrice quant aux défis de transition écologique et énergétique »



Source : Ing. d'appui ANCT VDA, O+ Urbanistes (oct. 2025)

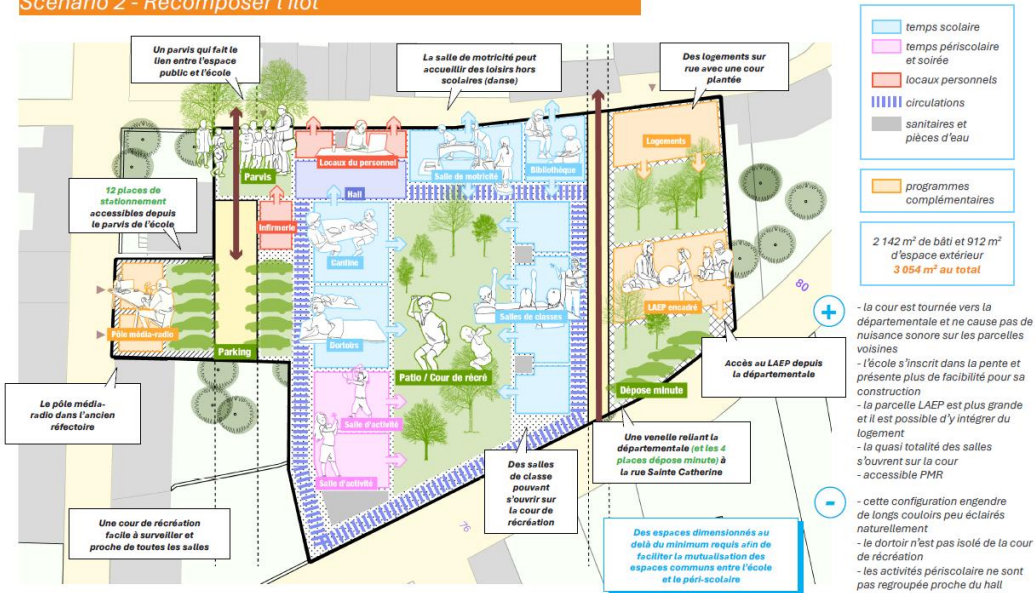
IV. LA VISION DE PROJET

Scénario 1 - Composer dans l'emprise maîtrisée



IV. LA VISION DE PROJET

Scénario 2 - Recomposer l'îlot



> Réalisations récentes

RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE
COMPRENANT UN MAGASIN ALIMENTAIRE
ET DES LOGEMENTS LOCATIFS

15, Place de la République
33 540 – SAUVETERRE DE GUYENNE

Maître d'ouvrage :
Commune de SAUVETERRE DE GUYENNE
Représentée par son Maire : M. MIQUEU Christophe
28, Place de la République
33 540 – SAUVETERRE DE GUYENNE
Tél : 05 56 71 50 43
Email : sauvetterre.mairie@wanadoo.fr



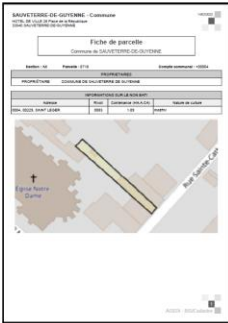
MAÎTRISE D'ŒUVRE :
Christian PRADAL, architecte dplg
7, rue du Dr Armand Pagan - 33 210 LAROCK
Tél : 05 56 63 01 05 - P : 06 16 80 23 27
pradalchristian@gmail.com
Dossier suivi par Mathieu MINARD
Bureau d'Etudes Techniques – Fluides
MATH INGENIERIE – M. Arnaud MINARD
10, Allée Jean Dubouffé – 33130 BEGLES
Tél : 05 57 19 23 90 - Port : 06 16 16 66 63
Mail: minard@math-ingenierie.fr
Bureau de Contrôle APAVE BORDEAUX BATIMENT
21 Avenue Gay Lussac - 33070 ARTIGUES PRIES BORDEAUX
Tél. 05 56 77 27 27
Dossier suivi par Jean Luc BERBANTES

**DOSSIER
DE DEMANDE
DE PERMIS
DE CONSTRUIRE**

Modifié le	Objet

RIL211201 22 Avril 2022

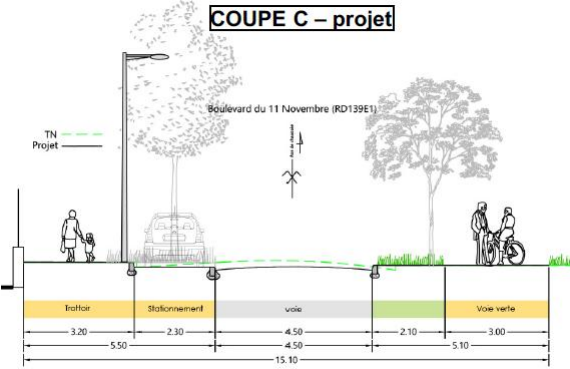
Passage couvert entre l'école maternelle (rue Sainte-Catherine) et la rue Saint-Léger

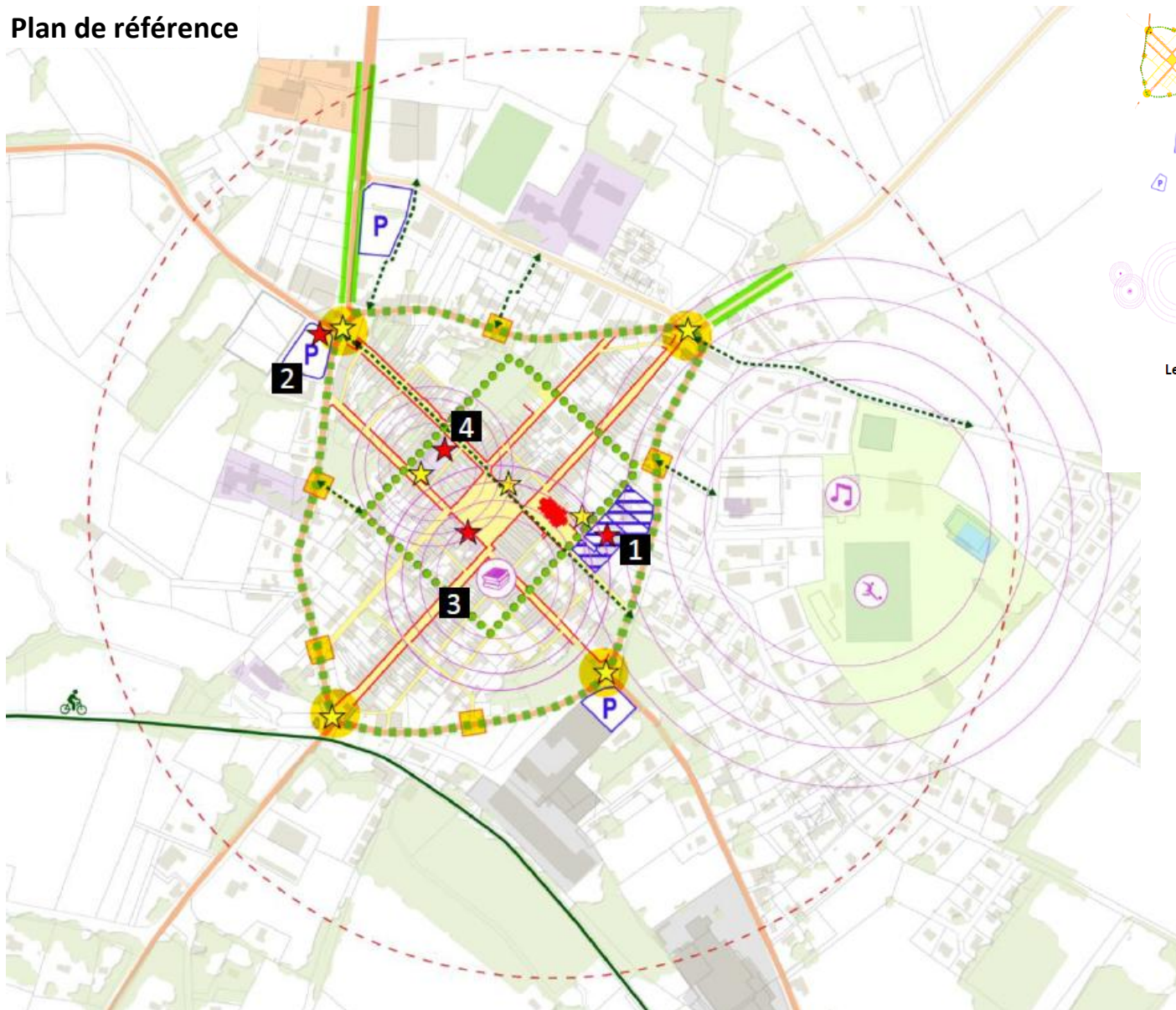


Centre d'interprétation du patrimoine



- à retenir
- Réhabilitation de l'ancien réfectoire de l'école élémentaire
 - Utilisation en centre d'interprétation du patrimoine depuis le 3 juin 2023 (dans le cadre de la candidature du label Pays d'art et d'histoire autour de la ville labellisée de La Réole)
 - Le troisième pôle culturel avec la médiathèque « la Grainetierie » et l'espace Bonard, zone sportive et culturelle (salle Simone Veil)
 - Travail de scénographie engagé avec la société Aggelos
 - Inauguration en même temps que la rue Saubotte, le 3 juillet 2025





- Un travail en cours sur l'aménagement des espaces publics et des axes principaux et structurants
- Une mise en valeur du patrimoine et des entrées dans la bastide
- Des espaces de stationnement à l'extérieur de la Bastide pour apaiser les flux

Trois polarités culturelles et de loisirs :

- La médiathèque la « Graineterie »
- La zone Bonard (zone sportive et culturelle)
- Le centre d'interprétation

- Le passage couvert (rue Sainte-Catherine à rue Saint-Léger)
- La réhabilitation du commerce (Vival) + logements (ouvert à l'été 2024)
- Le centre de réinterprétation
- La valorisation patrimoniale des portes

1

- L'îlot de l'Ecole et la délocalisation de l'école actuelle sur la parcelle de la maison Mussay / requalification de cet îlot avec de la participation citoyenne
- Place du Foirail
- La halle sous l'arcade (tourisme)
- La renaturation de la cour d'école élémentaire

Les enjeux paysagers

En synthèse

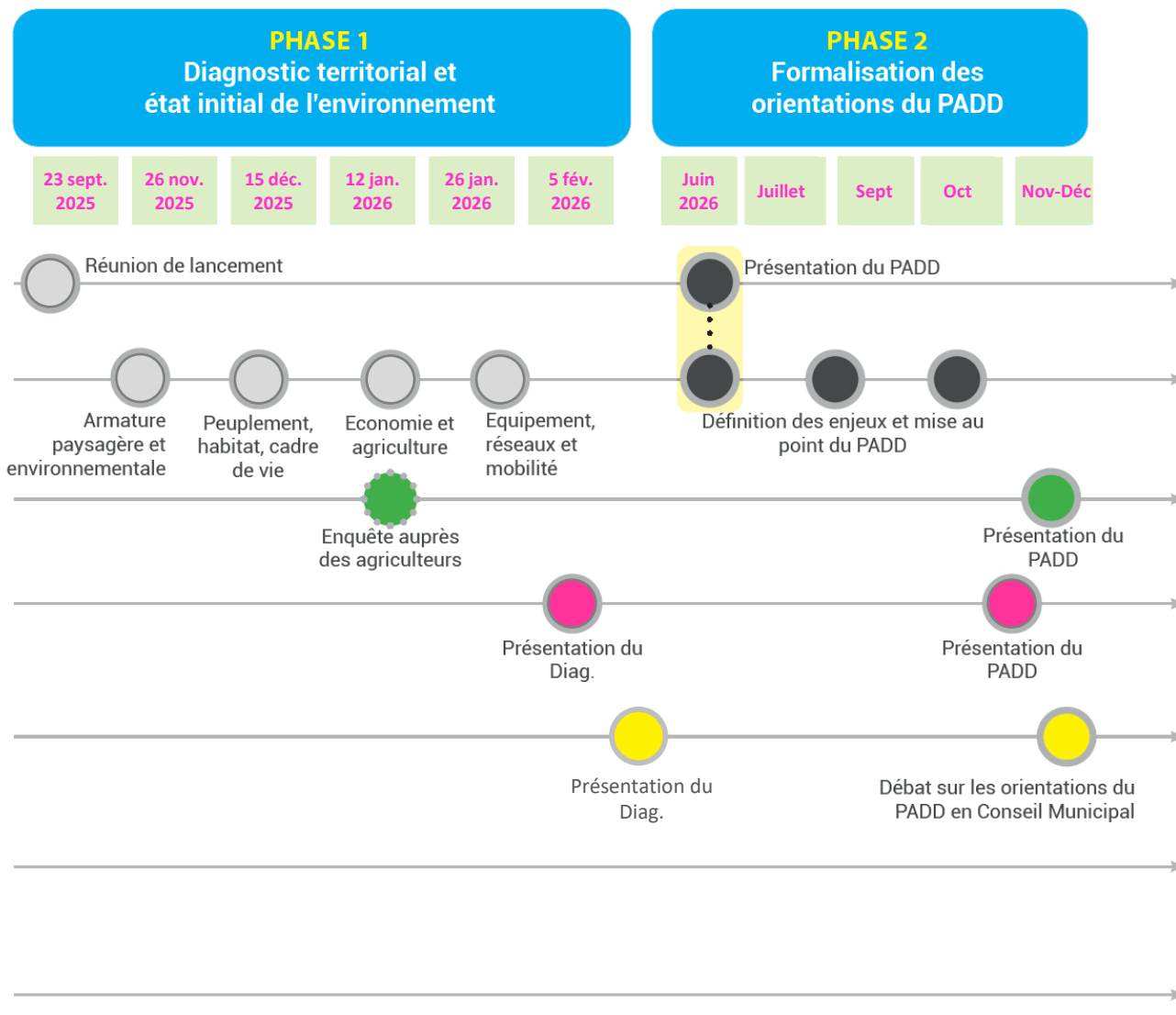
La commune est **bien dotée** en matière d'équipements
et **très active en termes de projets**

La problématique des équipements ne tourne pas tant autour des manques que des
équipements à préserver
(disparition du Trésor Public, vrai bureau de Poste, caserne des pompiers...)
et de **la capacité d'agir à conserver**

Déroulement prévisionnel

Animation, concertation, articulation des étapes de travail avec l'équipe candidate, la commune, les PPA et le Public

Planning prévisonnel



A high-angle, wide shot of a French village. The foreground is dominated by a blurred, grey stone wall. Beyond it, a dense cluster of buildings with terracotta-tiled roofs fills the middle ground. A central street leads towards a church with a prominent square tower and a cross on top. The background shows rolling green hills under a sky with soft, white clouds. The text "Merci de votre attention" is overlaid in the center in a bold, dark blue font.

Merci de votre attention