COMMUNAUTE DE COMMUNES BLAYE

PLUi-H

8.3.1.Réponses aux communes et PPA

version approbation 17-12-2025

à

SOMMAIRE

1. AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLUi-H A LA SUITE DES ARRETS DU PLUIH DE LA CCB 3
1.1 Avis reçus sur le projet de PLUi-H du premier arrêt du 25 septembre 2024 4
1.1.1. Avis des personnes publiques associées 4
1.1.2. Communes constitutives de l'EPCi 6
1.1.3. Commissions départementales 8
1.1.4. Communes et EPCi limitrophes 8
1.1.5. Retour de l'Autorité Environnementale 9
1.1.6. Autres avis 9
1.2 Avis reçus sur le projet de PLUi-H du 2nd arrêt du 5 février 2025 10
1.2.1. Avis des personnes publiques associées 10
1.2.2. Communes constitutives de l'EPCi 11
1.2.3. Commissions départementales 12
1.2.4. Communes et EPCi limitrophes 12
2. Réponses apportées par la maitrise d'ouvrage aux délibérations des communes de la Communauté de communes de Blaye 13
2.1. LES RESERVES EMISES PAR LA COMMUNE DE PLASSAC : 14
2.2. LES RESERVES EMISES PAR LA COMMUNE DE CARS : 27
2.3. LES RESERVES EMISES PAR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL : 28
2.4. LES RESERVES EMISES PAR LA COMMUNE DE SAMONAC : 29
2.5. LES RESERVES EMISES PAR LA COMMUNE DE GENERAC: 30

2.6. Les reserves emises par la commune de Bayon-sur-Gironde : 34
2.7. Les reserves emises par la commune de Saint-Genes-de-Blaye : 35
2.8. Les reserves emises par la commune de Gauriac: 36
2.8.Les reserves emises par la commune de Villeneuve : 40
3. Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées 43
3.1. Reponses apportees a l'avis de la DDTM de Gironde 44
3.1.1.Les reserves quant a la consommation d'espace 46
3.1.2.Les reserves et remarques portant sur le PADD 68
3.1.3.Les reserves portant sur les OAP 70
3.1.5.Les reserves portant sur le reglement 84
3.1.6.Les reserves portant sur la loi littoral 86
3.1.7.Les reserves portant sur la prise en compte des risques 96
3.1.9.Les reserves portant sur la ressource en eau et l'assainissement 99
3.1.10.Les reserves quant au volet habitat 107
3.1.11.Les reserves portant sur la mobilite, l'energie et les transports 110
3.1.12.Les complements techniques 112
3.1.13.Les reserves portant sur la preservation du patrimoine (UDAP) 113
3.2. Reponses apportees a l'avis de la MRAE 116
3.3. Reponses apportees au CRHH 122
3.4. Reponses apportees a l'avis du conseil departemental de gironde 123
3.5. Reponses apportees a l'avis du SCOT 129
3.6. Reponses apportees a l'avis de l'INAO 132
3.7. Reponses apportees aux odg 134

3.8. Reponses apportees aux EPCI limitrophes (GRAND CUBZAGUAIS / LNG) 135
3.9. Reponses apportees a la chambre d'agriculture 136
3.10. Reponses apportees a la CDPENAF 141
3.11. Reponses apportees a la CDNPS 143

1. AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLUi-H A LA SUITE DES ARRETS DU PLUIH DE LA CCB

Le premier arrêt du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye a été réalisé le 25 septembre 2024. Suite à l'avis défavorable émis par la Commune de Générac, le Conseil Communautaire a procédé à un second arrêt le 5 février 2025, reprenant l'intégralité du projet présenté lors du premier arrêt.

Entre ces deux étapes, un mémoire en réponse a été élaboré afin de traiter et d'intégrer l'ensemble des observations reçues des Personnes Publiques Associées (PPA), des communes, de la MRAE et des commissions compétentes. Ce travail a permis de :

- clarifier les points de réserve,
- actualiser les informations techniques et réglementaires,
- préciser les évolutions du projet nécessaires pour garantir sa conformité, sa lisibilité et son adéquation avec les enjeux du territoire.

Le mémoire en réponse constitue ainsi un élément clé du dossier d'approbation, présentant de manière détaillée les corrections, compléments et clarifications apportés pour répondre aux observations formulées et assurer la cohérence du PLUi-H avec les objectifs agricoles, environnementaux, urbains et réglementaires de la Communauté de Communes de Blaye.

1.1 Avis reçus sur le projet de PLUi-H du premier arrêt du 25 septembre 2024

En application de l'alinéa 4 de l'article R 123-8 du code de l'environnement, lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan ou programme doivent figurer dans le dossier d'enquête. Les dates pour lesquelles figure un astérisque (*) notifient une réception hors délai règlementaire des avis reçus.

La Communauté de Communes de Blaye propose d'intégrer à ces avis une proposition de réponse, du fait de leur réception avant enquête publique notamment pour les porter à la connaissance du public. En effet, certaines prises en compte annoncées par la Communauté de Communes pourront affecter les plans proposés lors de l'approbation du dossier.

1.1.1. Avis des personnes publiques associées

Avis des personnes publiques associées			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde	16/10/2024	17/10/2024	17/01/2025- Défavorable
Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Gironde	16/10/2024	31/01/2025	22/01/2025- Favorable avec réserves
Département de la Gironde	16/10/2024	16/10/2024	17/01/2025- Favorable avec réserves
Comité Régionale de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle Aquitaine (CRHH)	16/10/2024	14/01/2025	21/01/2025- Favorable avec réserves
ODG Blaye et Blaye Côtes de Bordeaux	16/10/2024	17/10/2024	21/01/2025- Favorable avec réserves
Centre National de la Propriété Foncière (CNPF)	16/10/2024	13/12/2024	Favorable avec réserves
Institut National de l'Origine et de la Qualité	16/10/2024	17/10/2024	Favorable avec réserves
Bordeaux Port	16/10/2024	22/10/2024	05/11/2024-Ras
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle - Aquitaine	16/10/2024	28/11/2024	Informations

Avis des personnes publiques associées			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
INAO	16/10/2024	17/10/2024	Favorable avec réserves
Syndicat viticole des Côtes de Blaye	16/10/2024	21/01/2025	Favorable avec réserves
Syndicat viticole des Côtes de Bourg	16/10/2024	23/01/2025	Favorable avec réserves
Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde	16/10/2024	21/01/2025	Observations

1.1.2. Communes constitutives de l'EPCi

Avis des 20 communes de l'EPci			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Bayon	16/10/2024	21/11/2024	Favorable avec réserves
Berson	16/10/2024	15/11/2024	Favorable
Blaye	16/10/2024	Pas de délibération	Favorable
Campugnan	16/10/2024	19/11/2024	Favorable
Cars	16/10/2024	21/11/2024	Favorable avec réserves
Comps	16/10/2024	16/12/2024	Favorable
Fours	16/10/2024	06/11/2024	Favorable
Gauriac	16/10/2024	23/10/2024	Favorable avec réserves
Générac	16/10/2024	24/10/2024	Défavorable
Plassac	16/10/2024	16/12/2024	Favorable avec réserves
Samonac	16/10/2024	04/12/2024	Favorable avec réserves

Avis des 20 communes de l'EPci			
Saugon	16/10/2024	04/11/2024	Favorable
Saint-Christoly-de-Blaye	16/10/2024	19/11/2024	Favorable
Saint-Ciers-de-Canesse	16/10/2024	15/11/2024	Favorable
Saint-Genès-de-Blaye	16/10/2024	28/11/2024	Favorable avec réserves
Saint-Girons-d'Aiguevives	16/10/2024	26/10/2024	Favorable
Saint-Martin-Lacaussade	16/10/2024	Non recu	Favorable
Saint-Paul	16/10/2024	05/12/2024	Favorable avec réserves
Saint-Seurin-de-Bourg	16/10/2024	12/12/2024	Favorable
Villeneuve	16/10/2024	/	Favorable avec réserves

1.1.3. Commissions départementales

Avis des commissions départementales			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Commission Départementale de la pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers	16/10/2024	08/01/2025	Avis défavorable au titre de l'article L.151-13 DU Code de l'urbanisme Avis favorable au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

1.1.4. Communes et EPCi limitrophes

Avis des communes et EPCi voisins			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Le Grand Cubzaguais	16/10/2024	10/01/2025	Favorable avec observations
Latitude Nord Gironde	16/10/2024	20/12/2024	Favorable avec observations

1.1.5. Retour de l'Autorité Environnementale

Autorité environnementale			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine	16/10/2024	15/01/2025	26/11/2024

1.1.6. Autres avis

Autre avis			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Edf / Rte	16/10/2024	23/10/2024	19/11/2024- RAS et information

1.2 Avis reçus sur le projet de PLUi-H du 2nd arrêt du 5 février 2025

1.2.1. Avis des personnes publiques associées

Avis des personnes publiques associées			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Chambre d'agriculture	19/02/2025	26/05/2025	Favorable avec réserves
Chambre des métiers et de l'artisanat	19/02/2025	07/05/2025	Favorable
Conseil départemental de la Gironde	19/02/2025	31/03/2025	Favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde	19/02/2025	25/02/2025	Défavorable
Syndicat viticole des Côtes de Blaye	19/02/2025	23/04/2025	Favorable avec réserves
Syndicat viticole des Côtes de Bourg	19/02/2025	15/04/2025	Favorable avec réserves
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	19/02/2025	25/02/2025	Favorable avec réserves
DREAL Nouvelle-Aquitaine Mission évaluation environnementale	19/02/2025	25/02/2025	Favorable avec observation
SMIDDEST	19/02/2025	//	Observations

1.2.2. Communes constitutives de l'EPCi

Avis des 20 communes de l'EPci			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Blaye	19/02/2025	05/03/2025	Favorable
Comps	19/02/2025	07/04/2025	Favorable
Gauriac	19/02/2025	18/03/2025	Favorable avec réserves
Générac	19/02/2025	09/05/2025	Favorable
Samonac	19/02/2025	13/03/2025	Favorable

1.2.3. Commissions départementales

Avis des commissions départementales			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Commission Départementale de la pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles & Forestiers	19/02/2025	08/01/2025	Avis défavorable au titre de l'article L.151-13 DU Code de l'urbanisme Avis favorable au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)	19/05/2025	12/06/2025	Avis défavorable-12/06/25 Avis favorable 21/07/25

1.2.4. Communes et EPCi limitrophes

Avis des communes et EPCi voisins			
	Envoi	Date ar	Date avis délibération
Le Grand Cubzaguais	19/02/2025	26/02/2025	Favorable avec observations
Latitude Nord Gironde	19/02/2025	11/03/2025	Favorable avec observations

2. Réponses apportées par la maitrise d'ouvrage aux délibérations des communes de la Communauté de communes de Blaye

Dix-neuf communes de l'intercommunalité ont émis une délibération sur le projet arrêté du PLUI-H de la Communauté de Communes de Blaye. Sur les communes consultées, 12 ont émis un avis favorable (Berson, Campugnan, Comps, Fours, Saugon, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Seurin-de-Bourg), 6 un avis favorable avec réserves (Bayon, Gauriac, Plassac, Samonac, Saint-Paul, Villeneuve), et 1 un avis défavorable (Générac). Vous trouverez l'ensemble des réserves, et les éléments de réponses formulées vis-à-vis de ces dernières :

2.1. Les reserves emises par la commune de Plassac :

1/ Réserve 1 :

Le règlement semble trop peu prescriptif sur le bâti ancien et le centre-bourg. La commune souhaite un règlement plus précis sur les constructions anciennes et le bourg, afin de permettre une meilleure préservation des villages.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les modifications mentionnées contredisent certains principes du Code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-19. Par ailleurs, les éléments identifiés en tant que bâtiments remarquables permettent de limiter les types de modifications sur ces derniers. De plus, les dispositions générales en matière de qualité architecturale et paysagère ne peuvent aller plus loin en matière de prescriptions (à l'exception de prescriptions ponctuelles).

2/ Réserve 2 :

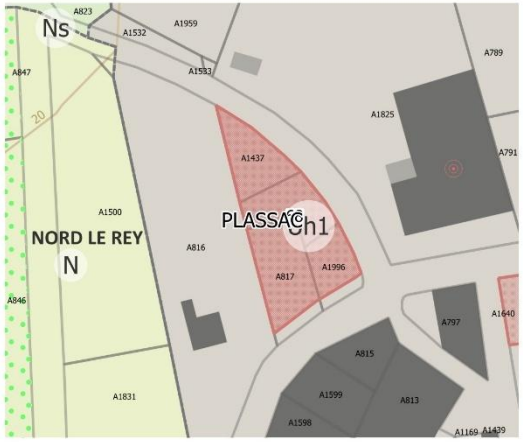
Une demande a été formulée afin de corriger les ER 54 et 71

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ER tel que mentionné au sein de la délibération est remplacé à cet effet.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation

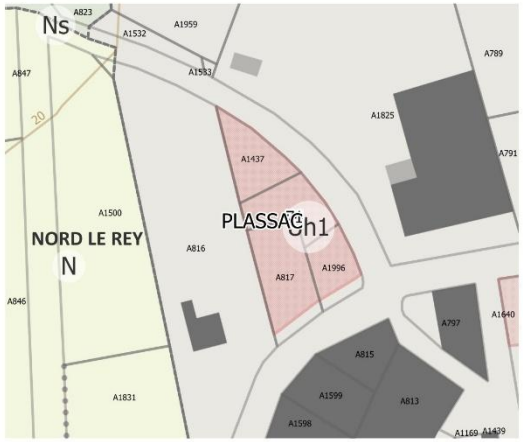


1.Émetteur de l'avis :
Commune (Id : Annexe_PLA_2)

2.Réserve / demande formulée(s) :
Changer sigle ER 54 pour ER 71 relatif à la DECI.

3.Éléments de réponse :
Le sigle est mis à jour dans la version du PLUIH.

// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

3/ Réserve 3 :

Une demande a été formulée afin de supprimer l'ER 56, à la suite de l'abandon du présent projet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ER tel que mentionné dans la délibération est supprimé tel que mentionné.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation

1.Émetteur de l'avis :
Commune (Id : Annexe_PLA_3)

2.Réserve / demande formulée(s) :
A supprimer car abandon de projet

3.Éléments de réponse :
L'ER est supprimé comme mentionné dans la délibération.

// Extrait du règlement graphique-Arrêt

// Vue satellite

4/ Réserve 4 :

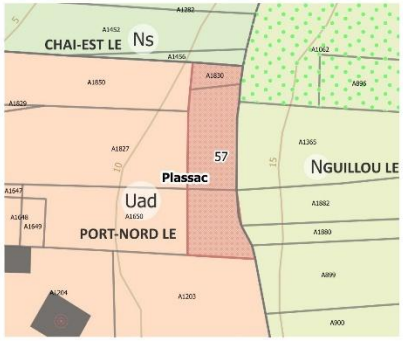
La délibération demande d'ajouter une bande de 2 mètres en pied de talus entre Saquary et la prairie basse, visant à créer une zone de piétonne, et sur la seconde bande (talus - maintenir les boisements en présence).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ER tel que mentionné est intégré.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation

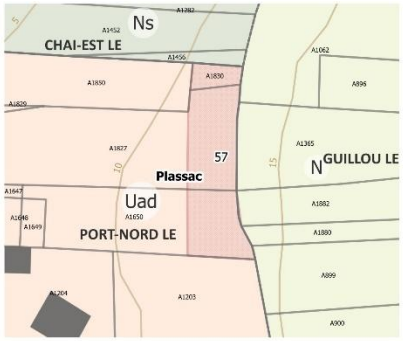


1.Émetteur de l'avis :
Commune (Id : Annexe_PLA_4)

2.Réserve / demande formulée(s) :
Ajouter une bande de 2m en pied de talus entre Saquary et la prairie basse visant à faire une zone de piétonnement et sur la seconde bande (talus-maitneind es boisements en présence).

3.Éléments de réponse :
Le talus est ajouté au sein du tracé de l'ER.

// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

5/ Réserve 5 :

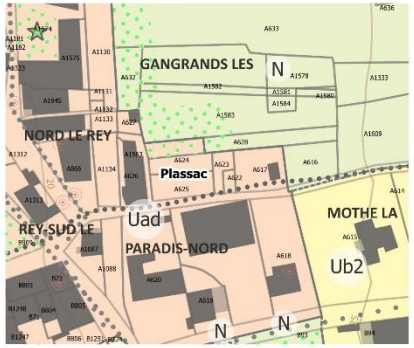
Une demande a été formulée afin de supprimer les ER 60,61, 62 et 63 à la suite de l'abandon du présent projet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ensemble des ER, tels que mentionnés dans la délibération, sont supprimés tel que mentionné.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation

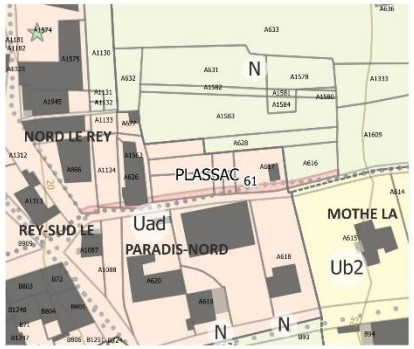


1.Émetteur de l'avis :
Commune (Id : Annexe_PLA_6)

2.Réserve / demande formulée(s) :
Cet ER est abandonné car c'était une bande pour accès zone 2AU abandonnée

3.Éléments de réponse :
L'ER, tel que mentionné dans la délibération, est supprimé.

// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

6/ Réserve 6 :

Une demande a été formulée afin d'ajouter l'ER 65 sur la parcelle B968

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ER mentionné est compris au sein de la parcelle mentionnée dans la délibération.

Commune concernée : Plassac

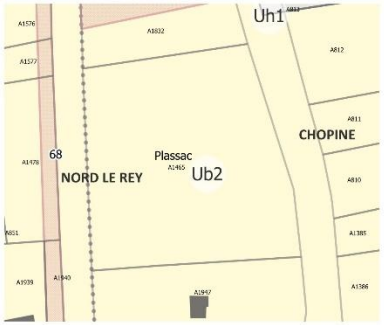
// Extrait du règlement graphique-Approbation

1.Émetteur de l'avis :
Commune (Id : Annexe_PLA_8)

2.Réserve / demande formulée(s) :
Demande de modification d'ER.

3.Éléments de réponse :
L'ER, tel que mentionné dans la délibération, est déplacé sur le chemin de la parcelle A1465L'ER, tel que mentionné dans la délibération, est déplacé sur le chemin de la parcelle A1465

// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

7/ Réserve 7 :

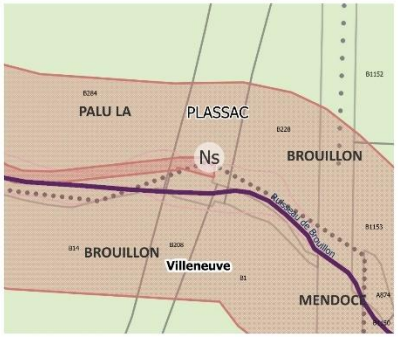
Une demande a été formulée afin d'ajouter un ER pour la réalisation d'une liaison douce entre le bout "du chemin rural n29 de Brouillon" au sud et la B730 ancienne voie ferrée

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

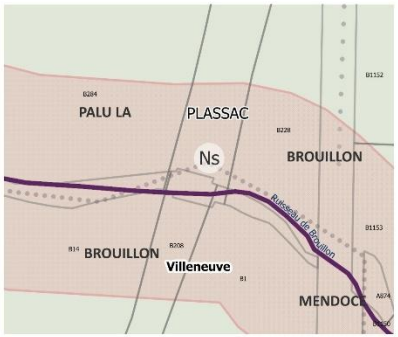
L'ER est créé au regard des remarques de la délibération.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

8/ Réserve 8:

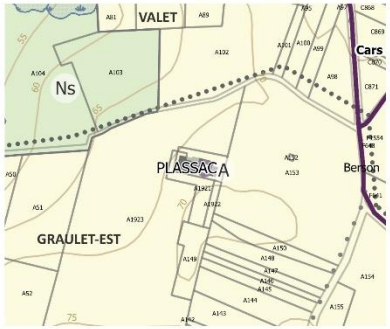
Une demande a été formulée afin de rajouter certains bâtiments agricoles en changement de destination.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

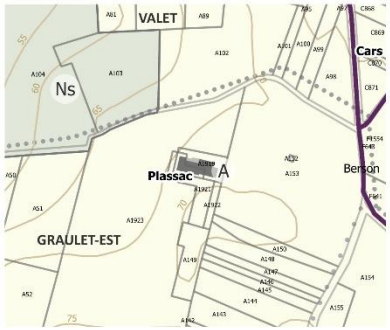
Les éléments mentionnés dans la délibération pourront faire l'objet d'un changement de destination, en appliquant une prescription graphique à leur encontre.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

9/ Réserve 9 :

Une demande a été formulée au sein de la délibération afin que la densité de chaque programme soit en lien avec celle existante dans un périmètre de 100 à 150 mètres autour de la zone à aménager.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les densités mentionnées ne peuvent pas être intégrées au sein des OAP, car cela risquerait de contredire le principe-même de ces dernières au regard des prescriptions du SCOT, ainsi que des densités minimales précisées dans le PADD définissant une densité type par typologie de bâtiments.

10/ Réserve 10 :

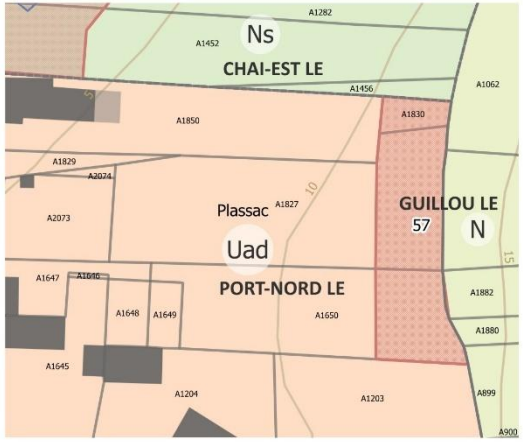
Une demande a été formulée afin de supprimer les secteurs ou éléments naturels à protéger sur les parcelles A1850, A1827 et A1650.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

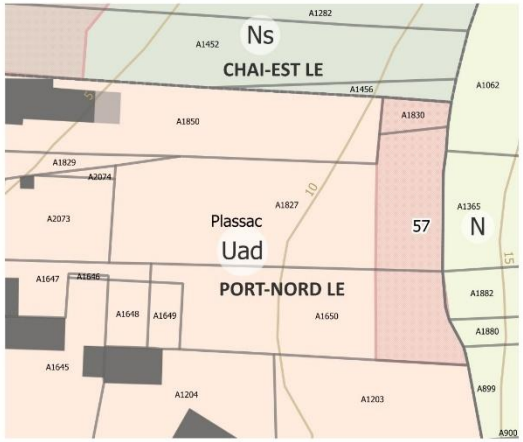
Les secteurs mentionnés sont supprimés.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

11/ Réserve 11 :

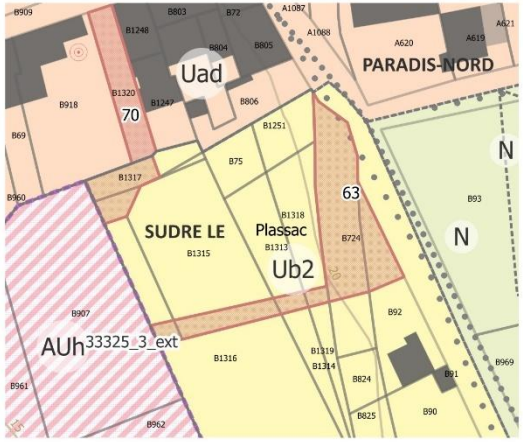
Une demande a été formulée afin de corriger la bande d'élargissement du cours d'eau dans le secteur la maisonnette, un bâtiment ne figure pas sur la parcelle A2065.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

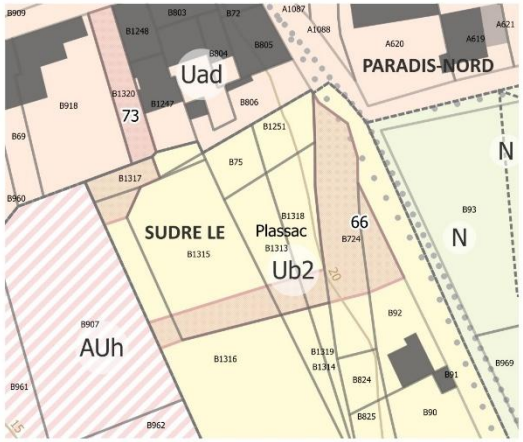
Les éléments figurant au sein de la délibération portant sur l'actualisation du bâti et de la bande tampon du cours d'eau sont repris au sein du règlement graphique.

Commune concernée : Plassac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

12/ Réserve 12 :

La commune demande de reprendre certaines règles listées dans l'annexe à partir de la page 5 pour les projets de rénovation.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les modifications mentionnées contredisent certains principes du Code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-19. Par ailleurs, les éléments identifiés en tant que bâtiments remarquables permettent de limiter les types de modifications sur ces derniers. De plus, les dispositions générales en matière de qualité architecturale et paysagère ne peuvent aller plus loin en matière de prescriptions (à l'exception de prescriptions ponctuelles).

13/ Réserve 13 :

La commune demande la création d'un linéaire commercial sur la parcelle D669.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La demande ne peut être prise en compte faute de retour après de la commune sur ce sujet.

14/ Réserve 14 :

La commune demande de retranscrire les arbres et plantations remarquables du PLU en vigueur au sein du PLUiH.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Ces éléments de complément seront intégrés au zonage du présent règlement écrit du PLUiH par reversement des couches SHP du règlement graphique en vigueur.

2.2. Les reserves emises par la commune de Cars :

1/ Réserve 1 :

La commune de Cars a exprimé des réserves concernant le projet de PLUI-H, soulignant certaines incohérences et incompréhensions. En particulier, elle questionne la restriction sur la création de logements lors d'extensions, suggérant que permettre l'ajout de logements pourrait être bénéfique pour les futurs repreneurs de bâtiments souvent peu fonctionnels et peu confortables.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Concernant les différentes remarques, qui portent principalement sur la question des changements de destination et l'évolution des bâtiments en zones agricole et naturelle, il est possible d'envisager des divisions parcellaires en zone U. La création de logements en zones A et N est limitée par le principe du changement de destination, ce qui restreint l'évolution du bâti aux extensions et aux annexes, sauf pour les bâtiments identifiés pour un changement de destination. Il est important de noter que tous les bâtiments identifiés pour un changement de destination ne seront pas nécessairement convertis, bien que cela puisse effectivement réduire les exploitations agricoles dans certains cas. Enfin, lors de l'instruction des demandes de changement de destination, celles-ci devront faire l'objet d'un avis de la CDPENAF ou de la CDNPS.

2.3. Les reserves emises par la commune de Saint-Paul :

1/ Réserve 1 :

La commune de Saint-Paul interroge l'application du PLUI-H, sous réserve de l'application des assouplissements de la ZAN.

L'assemblée demande la transmission du chiffre précis des permis de construire accordés au 1er janvier 2025, ainsi que ceux autorisés entre 2020 et 2030. Sans ces informations, le conseil municipal annulera son vote et s'opposera au PLUI-H

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

En l'état, le PLUI-H n'a pas pour vocation de reprendre les éléments de la proposition de TRACE, qui en est encore à une phase de discussion, et qui par conséquent ne dispose ni d'un cadre réglementaire strict, ni d'un décret d'application. Concernant les demandes de permis, bien que le PLUI-H soit un document de planification, il n'est pas possible de prédire les dynamiques de marché et de constructibilité et de formuler d'un nombre d'autorisations d'urbanismes à délivrer.

2.4. Les reserves emises par la commune de Samonac :

1/ Réserve 1 :

A ce jour et suivant la comptabilisation du nombre de permis de construire alloués ces dernières années, il est impératif que la Communauté de Communes communique à la Commune de Samonac le nombre de permis qu'il sera possible d'allouer sur la période d'application du PLUI-H afin que la commune ne soit pas inquiétée ultérieurement.

Le cabinet Cittanova doit éclaircir le questionnement resté sans réponse malgré plusieurs relances auprès de M. JACQUET avant les vacances d'été sur un nombre de plusieurs logements à raccorder à la station d'épuration de la Sicarderie, nombre communiqué au SIAEPA des Coteaux de l'Estuaire alors qu'aucun projet n'était envisagé sur ce secteur.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Sur la question des demandes de permis, bien que le PLUI-H soit un document de planification, il n'est pas possible de prédire les dynamiques de marché et de constructibilité.

2.5. Les reserves emises par la commune de Generac:

1/ Réserve 1 :

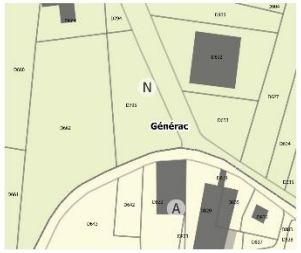
La commune de Générac a fait la demande de suppression de l'ER49 le motivant du fait qu'il n'y ait plus de projet d'acquisition foncière à ce jour sur cette section.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ER mentionné est supprimé au sein du règlement graphique et écrit.

Commune concernée : Générac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt

// Vue satellite

2/ Réserve 2 :

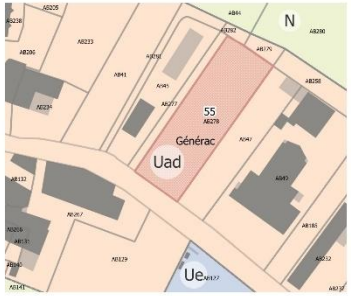
La commune de Générac a demandé un changement de zonage et l'ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AB278.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

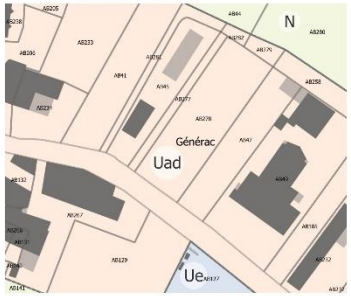
Les changements de zonages ont été pris en compte durant les rencontres communales de fin février et début mars 2025 et seront répercutés dans le règlement graphique. L'emplacement réservé mentionné dans la délibération de Générac sera bien pris en compte.

Commune concernée : Générac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

3/ Réserve 3 :

La commune de Générac s'interroge quant à la délimitation de plusieurs ER à proximité de la commune de St-Paul (ER42-43-44-40-38-37-36)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les délimitations ne sont pas erronées. Toutefois, la mention des communes sera bel et bien corrigée au sein du rapport de présentation afin de clarifier la localisation des emplacements réservés par commune. Par ailleurs les références réglementaires du règlement sont associées au cadastre.

4/ Réserve 4 :

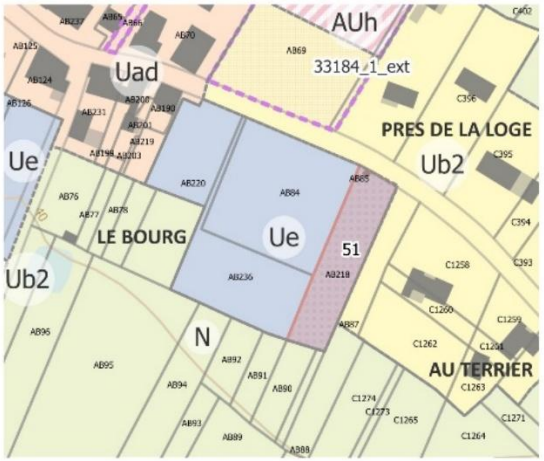
La commune de Générac demande d'apporter plusieurs modifications au sein du règlement graphique, plus particulièrement les parcelles 1B218 et AB95, au regard du projet de création d'un parking pour le cimetière communal.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

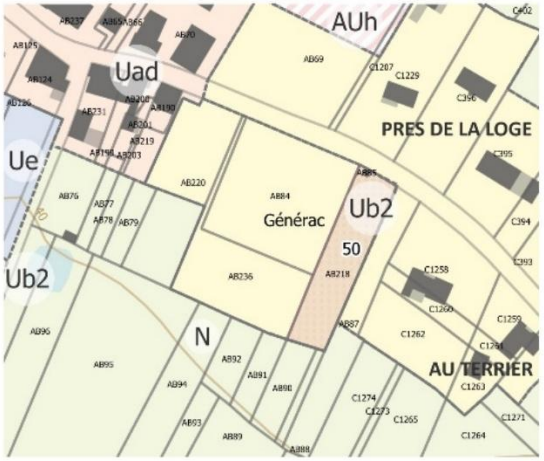
Ces modifications ont été apportées lors des rencontres communales de fin février et début mars afin d'intégrer l'extension du parking au règlement graphique.

Commune concernée : Générac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

2.6. Les reserves emises par la commune de Bayon-sur-Gironde :

1/ Réserve 1 :

La commune de Bayon-sur-Gironde souhaite que les paragraphes 1.3 et 1.4 du règlement soient reformulés de manière plus claire afin d'améliorer la compréhension de ce document, qui servira de base de travail pour les années à venir.

De plus, la commune demande une réduction de la distance imposée dans le règlement à la page 10 pour les constructions situées à proximité des routes départementales hors zone urbaine. Actuellement fixée à 100 mètres, cette distance devrait être ramenée à un maximum de 25 mètres, conformément à ce qui est mentionné dans le PLU de Bayon.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les paragraphes 1.3 et 1.4 se réfèrent aux documents supra-communaux applicables au PLUI-H. Actuellement, ils englobent l'ensemble des dispositions en vigueur. Cependant, ces paragraphes sont susceptibles d'évoluer au cours du cycle de vie du PLUI-H et de ses différentes procédures.

Concernant le périmètre des 100 mètres, il ne peut pas être modifié en raison du principe de compatibilité avec les documents supra-communaux et sans mise en place d'une dérogation dite Barnier, comme indiqué « Ce principe ne s'applique pas entièrement sur les espaces où une étude dérogatoire d'entrées de ville, dite 'Loi Barnier', a été réalisée. »

2.7. Les reserves emises par la commune de Saint-Genes-de-Blaye :

1/ Réserve 1 :

Le Conseil municipal regrette que la densification n'ait pas été prise en compte dans les SDU.

La loi Littoral ne correspond pas à la réalité du terrain et mériterait d'être réactualisée.

La commune comporte encore de nombreuses zones situées en zone d'habitat diffus, alors qu'il serait possible de les rattacher aux SDU.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le PLUi-H n'a pas vocation à déroger à la loi Littoral en vigueur, laquelle encadre nécessairement les outils réglementaires dans les zones concernées. Par ailleurs, le projet porté par le PLUi-H veille à prendre en compte l'ensemble des zones d'habitat diffus pouvant être rattachées aux secteurs déjà urbanisés (SDU) en vigueur.

2.8. Les reserves emises par la commune de Gauriac:

1/ Réserve 1 :

Le Conseil demande à ER d'ajouter les éléments suivants :

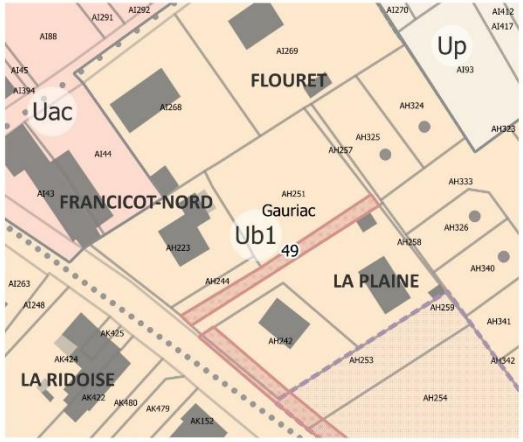
- AB 131 (rue des Doublerons) : création d'un PAV ;
- AH 251 (La Plaine) : création d'un passage piéton et prolongement de l'emprise ER depuis la rue de la République jusqu'à la parcelle AH 251 ;
- AH 120 – AH 121 : agrandissement du carrefour identifié comme ER3 à Bayon.
- ER 41 : repositionner l'emprise à l'est de la rue, avec prise en compte de la gestion des écoulements d'eau.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

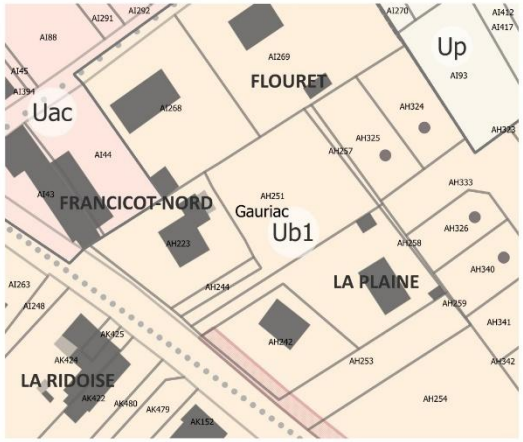
Les emplacements réservés ciblés dans la présente délibération seront intégrés dans le règlement graphique.

Commune concernée : Gauriac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



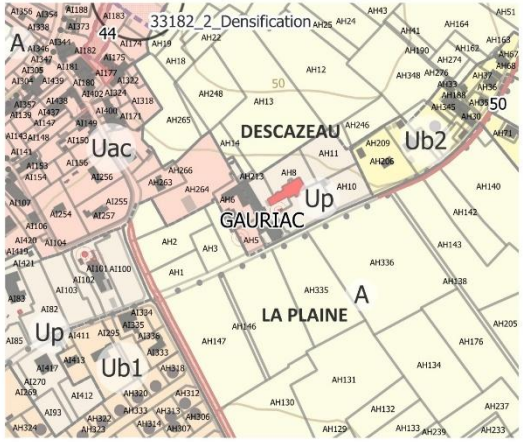
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



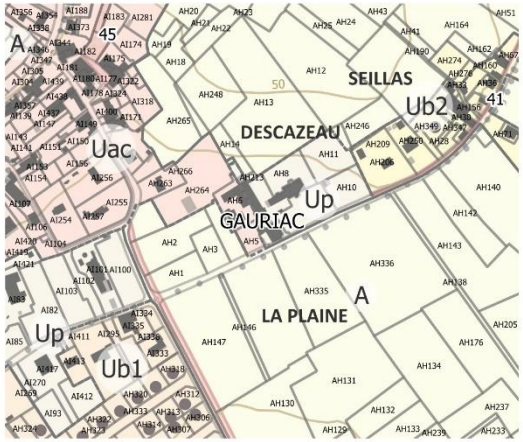
// Vue satellite

Commune concernée : Gauriac

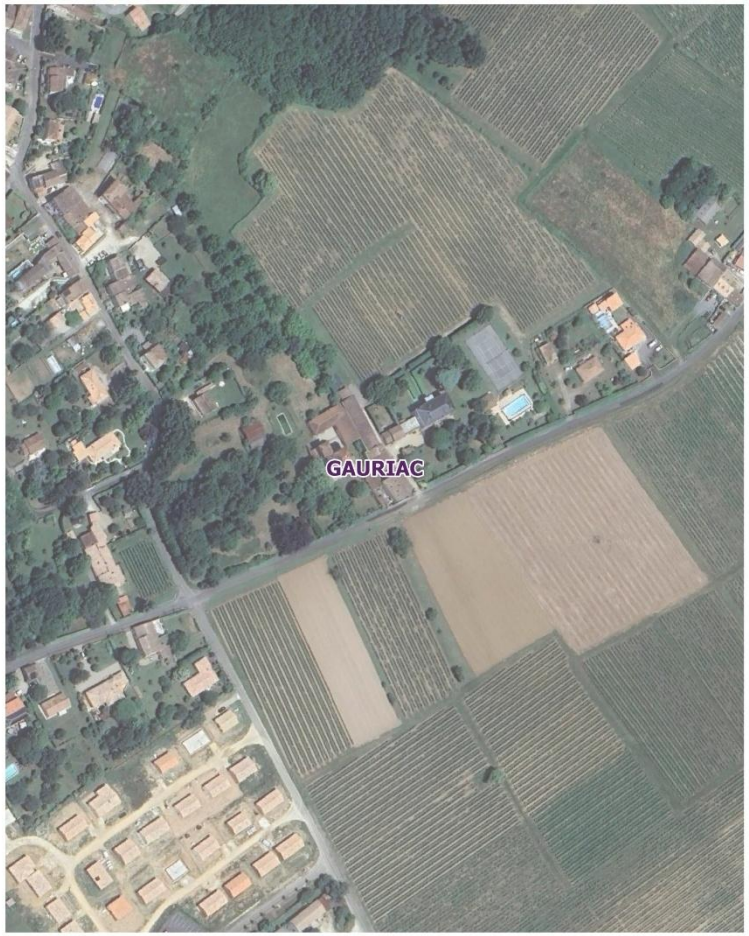
// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt

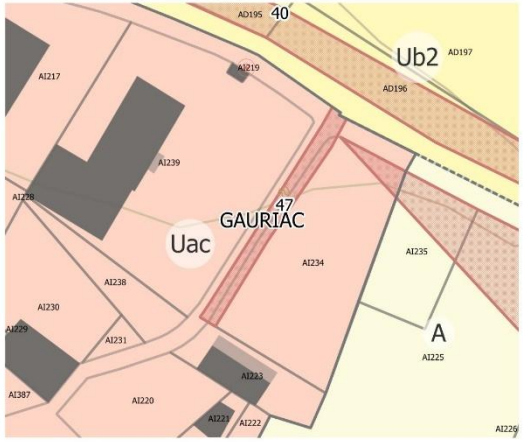


// Vue satellite

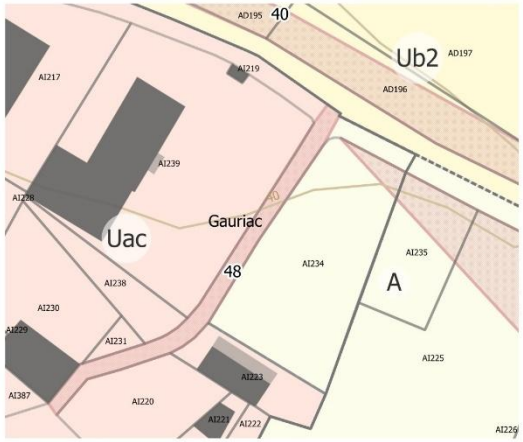


Commune concernée : Gauriac

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite

2.8. Les reserves emises par la commune de Villeneuve :

1/ Réserve 1 :

Le Conseil demande de retravailler la zone U située entre la mairie et l'école, en prenant en compte plusieurs critères, tels que la ligne hors tension, l'avis de la SIEPA et celui de l'ABF.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Au vu de la procédure en cours, il n'est pas possible d'ouvrir de nouvelles enveloppes en zone U à ce stade, notamment au regard des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA). Par ailleurs, bien que certains terrains soient contraints par l'avis de l'ABF ou de la SIEPA, ces contraintes ne justifient pas, à ce jour, une modification du zonage proposé.

2/ Réserve 2 :

Le Conseil s'interroge sur l'absence de matérialisation des PPRMT, PPRI, des zones humides et des cours d'eau.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ensemble de ces éléments est bien matérialisé dans plusieurs pièces du dossier.

Concernant les zones humides et les cours d'eau, ils sont représentés dans le règlement graphique arrêté. Deux versions de ce règlement graphique sont transmises :

- un zonage simplifié, permettant une lecture plus accessible des sous-secteurs ;
- un zonage complet, dans lequel figurent notamment les zones humides et les cours d'eau.

S'agissant des PPRI et PPRMT, ceux-ci sont visibles dans une pièce annexe dédiée. De plus, les secteurs concernés sont repris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Résilience".

3/ Réserve 3 :

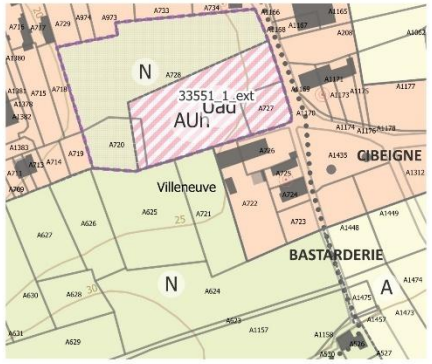
La commune informe l'abandon d'un droit de préemption de l'un de ces terrains à l'ouest de l'école

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ER associé sera supprimé afin de tenir compte de l'avis de la commune.

Commune concernée : Villeneuve

// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt

// Vue satellite

4/ Réserve 4 :

La commune demande que le changement de destination soit autorisé pour l'ensemble des bâtiments situés en zone agricole, estimant que la procédure de modification actuelle est coûteuse et longue.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cette demande ne peut pas être intégrée au règlement. Le changement de destination des bâtiments en zone agricole relève d'un régime dérogatoire à caractère exceptionnel, qui ne peut être appliqué de manière automatique. De plus, cette possibilité est strictement encadrée par les recommandations de la CDPENAF, qui veille à limiter ces changements afin de préserver les espaces agricoles. Plusieurs bâtiments sont identifiés au sein de la commune (Cf : rapport de présentation et zonage).

5/ Réserve 5 :

La commune soulève plusieurs interrogations :

- Le réseau d'assainissement collectif est-il bien considéré comme un réseau au sens du règlement ?
- Dans les hameaux situés en zone A, aucune construction nouvelle n'est possible, seules des extensions de 30 % sont autorisées : cela est-il confirmé ?
- L'interdiction de certaines essences d'arbres (notamment en raison des allergies) semble trop restrictive.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Concernant la question du réseau d'assainissement collectif, celui-ci est bien reconnu comme un réseau au sens du règlement. À ce titre, il est pris en compte dans l'analyse de la desserte des secteurs et dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation ou de changement de destination. Pour les hameaux situés en zone A, le règlement permet, sous certaines conditions, le changement de destination des bâtiments existants, à condition que ceux-ci soient clairement identifiés comme pouvant faire l'objet d'un tel changement. En revanche, la création de logements neufs n'est pas autorisée dans ces secteurs. Seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, conformément aux dispositions prévues par le règlement écrit.

Enfin, concernant les essences d'arbres mentionnées comme allergènes, il est précisé que les recommandations figurant dans le règlement graphique ou les pièces annexes sont indicatives. Elles visent à encourager des choix respectueux de la santé publique et de la biodiversité, mais ne constituent pas des prescriptions opposables. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire obligatoire.

3. Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées

3.1. Reponses apportees a l'avis de la DDTM de Gironde

La DDTM de Gironde a émis un avis défavorable sur le projet arrêté du PLUI-H de la Communauté de Communes de Blaye, estimant que plusieurs aspects du projet nécessitent des reprises. L'avis défavorable repose sur l'identification de cinq points clés qui appellent des ajustements importants afin de garantir la conformité du projet aux exigences réglementaires et environnementales telles que figurant dans l'avis.

Les points soulevés sont les suivants :

- Hypothèse de développement et gestion économe de l'espace : Les justifications du projet de développement sont jugées comme insuffisamment développées. La DDTm estime que les justifications avancées (pression démographique et accessibilité du foncier) concernent davantage les territoires du Nord de Saint-André-de-Cubzac que la CCB.

- Il est estimé que le projet entraîne une consommation de sols au-delà des besoins réels du territoire au regard du projet de développement choisi, ce qui pourrait compromettre les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels. Il est donc suggéré d'évaluer plus finement les besoins en aménagement (notamment économiques) et de réduire l'emprise sur les espaces agricoles et naturels.

- Manque d'argumentation sur l'offre sociale : La DDTm souligne l'absence d'une analyse approfondie justifiant l'intégration d'outils spécifiques pour le développement de l'offre sociale. Le projet devrait détailler les mécanismes envisagés pour répondre aux besoins sociaux du territoire, en particulier en matière de logement social et d'infrastructures communautaires.

- Incompatibilité avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde : Un autre point de critique concerne le manque de démonstration claire de la compatibilité du projet avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Nappes profondes de la Gironde. La DDTm attend une évaluation plus rigoureuse de l'impact potentiel du projet sur la gestion des ressources en eau souterraine, en particulier dans les zones sensibles où la préservation des nappes est cruciale.

- Prise en compte insuffisante des enjeux environnementaux : Le projet est jugé insuffisamment détaillé en ce qui concerne la prise en compte des enjeux paysagers. La DDtm cible particulièrement les coupures d'urbanisation et les entrées de ville dans les communes soumise à la loi Littoral, mais également les 50 STECAL envisagés.

- Traitement insuffisant du volet Risques

    - Risque inondation : des compléments sont à apporter sur la connaissance des zones potentiellement inondées.
    - Risque feu de forêt : des préoccupations concernant la gestion du risque incendie, en particulier dans les zones à fort potentiel de feu de forêt.
    - Risque retrait gonflement des argiles : le risque n'est pas assez abordé.
    - Risque mouvement de terrain : un point de vigilance est porté sur les STECAL situés en PPRMT.
    - Risque nucléaire : point à compléter dans le rapport de présentation.

Ainsi, les 5 réserves principales devant être amendées et améliorées et ayant conduit à l'avis défavorable :

- Une consommation d'espace qui paraît excessive au vu des besoins du territoire,
- Un manque d'argumentation sur la mise en place d'outils de développement de l'offre sociale,
- Une insuffisance de démonstration de la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde,
- Une prise en compte des enjeux environnementaux incomplète,
- Un traitement insuffisant du risque feu de forêt.

3.1.1. Les reserves quant a la consommation d'espace

Réserve 1 : Le projet de développement démographique :

Le PLUI-H suit le scénario démographique retenu par le SCoT, avec une croissance de 0,85 % par an, en raison de la pression immobilière de la métropole bordelaise et d'un foncier accessible.

La DDTM recommande que le document justifie de manière plus claire et convaincante ses choix en matière d'accueil démographique. La DDTM motive son avis au regard des remarques suivantes : sur ce territoire depuis 2010, le taux de croissance est de 0,3 %, et depuis 1982 il n'a jamais dépassé les 0,85 %. Celui-là est même négatif sur quelques communes. En comparaison, la communauté de communes Latitude Nord Gironde connaît un taux de croissance d'environ 1,6 %.

Réponse de la MO :

En premier lieu, il n'est effectivement pas question de remettre en question le projet choisi. Non seulement il s'agit du choix politique de développement de la CCB, En outre, ce projet s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT. La CCB souhaite également rappeler ici le travail fourni et le nombre de réunions mis en œuvre avec les services de l'Etat et le SCoT pour définir le présent projet. Aussi est-il étonnant de constater des avis divergents, l'avis du SCot confirmant le projet mais aussi les modalités de calcul pour y aboutir. En effet, le projet de développement choisi par la CCB est issu d'un travail reposant sur trois scenarii distincts.

Pour rappel :

- un scenario fil de l'eau en prenant pour référence les tendances passées (2013-2019)
- un scenario dit « intermédiaire » incluant un taux de variation de 0.5%
- un scenario au plus proche du scenario démographique du SCoT.

La troisième option a été retenue politiquement dans un souci de compatibilité avec le document cadre validé en 2020.

Le Projet d'Aménagement de la CCB est bien celui d'un accueil pour tous, à la fois sur les besoins actuels et projetés.

En local, la population de la CCB est marquée par une évolution de sa structuration. Schématiquement, la taille de ses ménages se réduit plus rapidement que dans les territoires voisins avec une représentation croissante des familles monoparentales. A cela, s'ajoute une inadéquation croissante de l'offre de logements à destination des publics fragiles. De fait, cela se traduit par une évolution des besoins en logements tant d'un point vue quantitatif, que qualitatif.

Le territoire bénéficie, par ailleurs, d'un développement exogène porté par les aménités propres du territoire (notamment son cadre de vie) et les dynamiques issues de la métropolisation. Il est remarqué depuis des années que la croissance démographique de la CCB est soutenue par un solde migratoire positif et non son solde naturel, témoignant de sa capacité d'attraction. Si la Communauté de Communes confirme la trajectoire d'une croissance annuelle de la population de 0,85%, ce rythme pondéré s'inscrit pleinement dans les objectifs chiffrés par le SCOT et autres documents de planification de rang supérieur. La croissance du territoire se veut mesurée et proportionnée, notamment en vue de maîtriser la pression croissante sur les espaces et ressources, qui y est inhérente. Il semblerait risqué de méconnaître les effets indirects de la concentration des emplois sur le territoire métropolitain et ses premières couronnes ; le développement d'une zone d'activités de l'ordre de 30 hectares à Peujard et Gauriaguet en est une des plus récentes illustrations. La raréfaction des logements et le surenchérissement mécanique en proximité de la métropole induisent un report des besoins en Haute-Gironde, de plus en plus loin de l'épicentre bordelais.

En résumé, la stratégie démographique retenue par la CCB vise à équilibrer les opportunités offertes par la proximité relative de Bordeaux avec les défis inhérents à cette situation, tout en favorisant un développement harmonieux et durable du territoire pour tous.

Réserve 2 : Le besoin en logements relatif au projet de développement démographique :

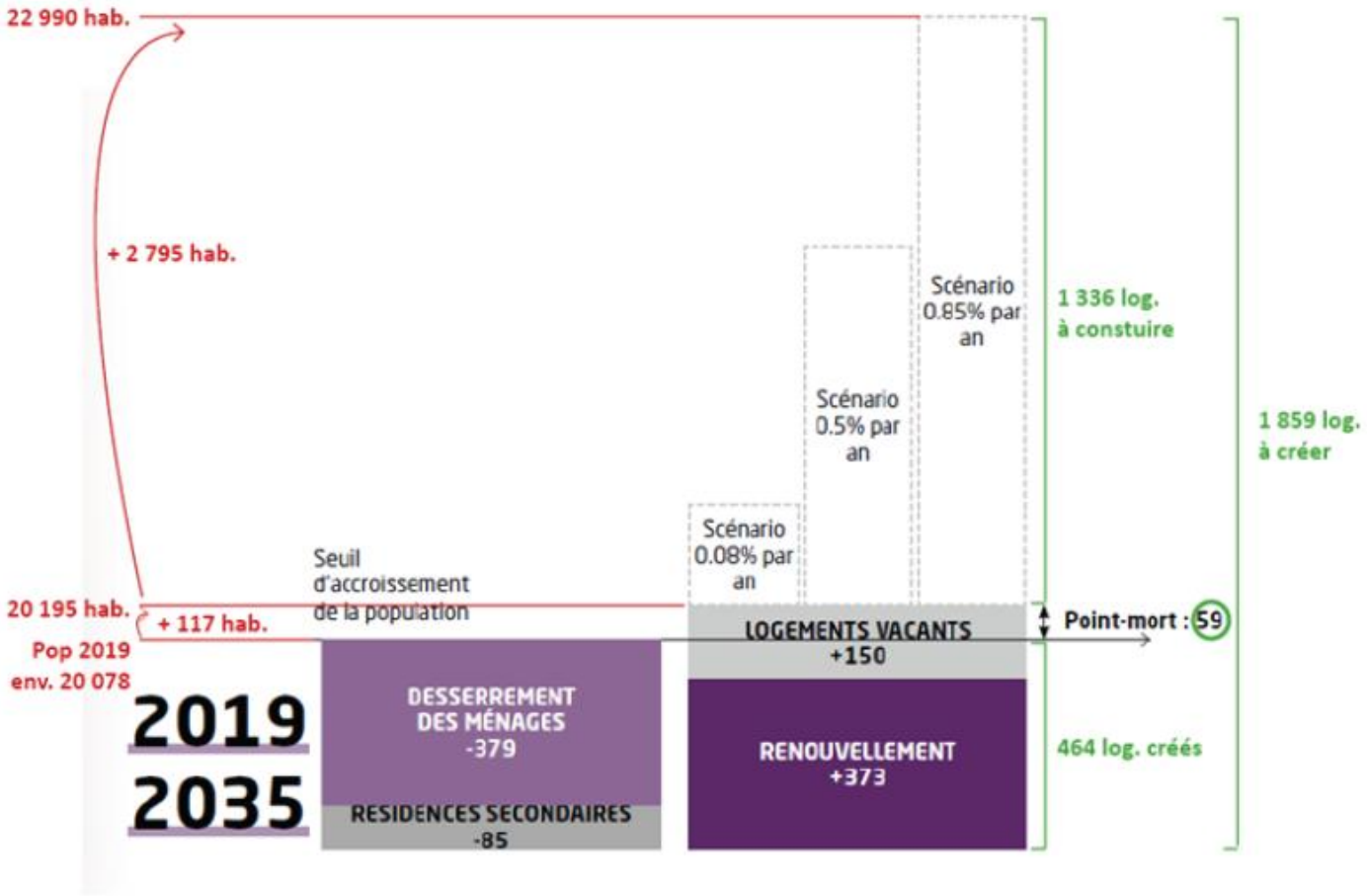
L'objectif d'accueillir 2912 nouveaux habitants est légèrement supérieur à celui du SCoT. Toutefois, ce taux de croissance semble ambitieux, au vu des dynamiques passées : depuis 2010, le taux de croissance démographique est de seulement 0,3 %, et certains secteurs connaissent même une décroissance.

Le projet prévoit la construction de 1859 logements, dont 617 en extension urbaine. Cependant, des erreurs de calcul et des incohérences entre les différentes sections du document sur les besoins en logements amènent à surestimer la nécessité d'étendre l'urbanisation. Après correction, il apparaît que l'extension nécessaire serait de 302 logements, et non 617. Cela implique que 9 hectares d'extension pour le logement sont prévus en trop.

Enfin, bien que des OAP sectorielles existent pour garantir une densité suffisante, plusieurs zones nécessitent des ajustements pour assurer une densité minimale. Certaines zones U doivent être redéfinies avec des OAP ou des classements en AU pour répondre à ces exigences.

Réponse de la MO : Il est proposé de détailler de nouveau pas-à-pas la méthodologie permettant d'évaluer le besoin futur en logement de la CCB.

Le bureau d'études s'emploiera alors à apporter des compléments pour améliorer l'analyse de la production de logements dans le rapport de présentation.



Il y aura lieu de lire que 59 logements supplémentaires seront remis sur le marché au regard des différentes dynamiques à l'œuvre, reprises dans le calcul du point mort. En effet, les logements produits par le renouvellement du parc et la résorption des logements vacants ne compenseront pas seulement la consommation de logements dédiés aux résidences secondaires et au phénomène de desserrement des ménages, ils en créeront de nouveaux dans l'existant.

Ainsi, 59 logements permettront d'accueillir 117 habitants supplémentaires, lesquels seront déduits de la production de logements à créer afin de répondre à la croissance démographique, calculé à hauteur de 1 336 logements.

Finalement, les 464 logements crées dans l'existant grâce à la résorption des logements vacants et au renouvellement ajoutés à la création de 1 336 nouveaux logements nécessaires pour répondre à l'accueil démographique entraîneront une création totale de 1 889 logements à l'horizon 2035.

A- Ainsi, concernant la production en logements en densification :

a. Par la résorption de la vacance

Il est estimé que 150 logements vacants pourraient être remis sur le marché d'ici 2035, soit environ 9 logements par an. Parallèlement, les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) ont exprimé le souhait de clarifier les outils à mettre en place pour lutter contre la vacance des logements. Ces mesures sont détaillées dans la suite du document, en complément de l'argumentation sur l'offre sociale (cf. partie MANQUE D'ARGUMENTATION SUR L'OFFRE SOCIALE).

b. Par le renouvellement urbain

Il est estimé qu'entre 2019 et 2035, environ 373 logements seront créés par le phénomène de renouvellement du parc immobilier, soit environ 23 logements par an (hypothèse haute).

c. Par les dents creuses

La dynamique de construction au sein des enveloppes urbaines existantes représente également un facteur clé dans la création de logements futurs. En ce qui concerne les nouvelles constructions, plus de la moitié d'entre elles seront réalisées par densification, soit 53,6 %. Cette densification concerne principalement le remplissage des dents creuses et la division parcellaire, quel que soit l'outil réglementaire utilisé. Cela représenterait 719 logements, après avoir pris en compte le taux de rétention des terrains.

d. Par les changements de destination

Une identification du potentiel de logements issus du changement de destination a été réalisée sur la base de rencontres communales. Les élus ont ainsi identifié des bâtiments, situés en dehors des zones urbaines, pouvant générer des logements supplémentaires. Il est important de souligner que ces changements de destination ne sont pas pris en compte dans les estimations liées au renouvellement urbain, car ils concernent principalement des bâtiments hors des zones urbaines définies. Un potentiel théorique de 167 bâtiments a ainsi été identifié pour le changement de destination, dont 125 dans le cadre de création de logements. En appliquant un taux de réhabilitation de 50 % à ces bâtiments, le nombre de logements générés par ces changements de destination est estimé à 67 logements sur l'ensemble de la CCB. Par ailleurs, ces changements de destinations sont décomptés en tant que logements en densification.

Conclusion :

Répartition de la production de logements en densification par centralités au sein de la CCB

	Pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin-Lacaussade et Plassac)	Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	Pôles de proximité (Gauriac et Berson)	Communes rurales (Fougon, Saint-Paul, Saint-Ciers-de-Canesse, Générac, Bayon-sur-Gironde, Comps, Samonac, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Androny-d'Aiguevives, Campugnan, Villeneuve, Fours, Saint-Seurin-de-Bourg)	Total
RAPPEL : **Logements à créer** *(construction + vacance + renouvellement urbain + changements de destination)*	*780*	*172*	*258*	*648*	*1 858*
Potentiel en **dents creuses et divisions parcellaires** *après avoir appliqué le taux de rétention*	305	114	104	197	719
Projection de mobilisation des **logements vacants** *d'ici 2035*	+ 84	+ 19	+ 8	+ 39	+ 150
Projection de logements créés par **renouvellement urbain** *d'ici 2035*	+ 231	+ 50	+ 32	+ 59	+ 372
Projection de **changements de destination** *entre 2019 et 2035*	+13	+3	+7	+43	+67
Potentiel total en **densification**	= 633 81% *des logements à créer*	= 186 108% *des logements à créer*	= 151 59% *des logements à créer*	= 338 52% *des logements à créer*	= 1 308 70% *des logements à créer*
Logements restants à construire en **extension** *(= log. à créer - potentiel densification - changements de destination en extension)*	147	-20	107	310	550

**Certains écarts de +/- 1 logement sont dûs aux arrondis effectués à l'unité*

	Pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin-Lacaussade et Plassac)	Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	Pôles de proximité (Gauriac et Berson)	Communes rurales (Saugon, Saint-Paul, Saint-Ciers-de-Canesse, Générac, Bayon-sur-Gironde, Camps, Samonac, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Androns-d'Aiguevives, Campugnan, Villeneuve, Fours, Saint-Seurin-de-Bourg)	Total
Logements restants à construire en **extension** *(= log. à créer - potentiel densification - changements de destination en extension)*	147	0	107	310	550
Déjà construits en extension (données SCoT)	39	6	76	68	189
Logements restants à construire en **extension** *(= log. à créer - potentiel densification - changements de destination en extension)*	108	0	31	242	361

Ainsi, après le report de l'ensemble des logements issus du potentiel de densification et la déduction du nombre de logements déjà construits, il resterait 361 logements à construire en extension dans le cadre du PLUiH.

Réserve 3 : La consommation foncière issue des enveloppes U et AU

Si les analyses de la consommation d'espace et de la densification sont réalisées, les bilans chiffrés manquent de clarté et sont difficiles à appréhender au vu du nombre d'informations données sans un paragraphe conclusif.

Réponse de la MO :

La méthodologie relative à la consommation passée et future d'espaces a été réactualisée afin d'en améliorer la lisibilité et de projeter la consommation d'espaces de manière cohérente avec les différents cadres réglementaires (SCOT, SRADDET, etc.).

Il détaille les différents pas de temps (2011-2021 et 2022-2023) et intègre un calcul marginal permettant de comparer la consommation prévue par le PLUiH avec celle du SCOT. Cette méthodologie a pour objectif unique de quantifier la consommation d'espaces passées et futures en lien avec le volet DOO du SCOT.

Plusieurs outils ont été mobilisés pour encourager la densification tout en respectant les enjeux de préservation de l'environnement et de qualité urbaine :

- OAP sectorielle de densification : elle propose une densité supérieure à celle du SCOT afin de maximiser l'utilisation du foncier disponible, tout en respectant les principes du développement durable.
- OAP thématique d'accompagnement à la densité : la CCB reconnaît que cet outil aurait pu être davantage mobilisé. Un travail collaboratif avec les communes a donc été mené pour renforcer son usage (voir plans modifiés).
- Règlement écrit : il accompagne l'évolution de la forme urbaine en intégrant à la fois la préservation de l'environnement et le maintien d'une qualité urbaine optimale.
- Enveloppe urbaine : elle améliore déjà la situation par rapport aux documents existants, tout en restant perfectible.

Les autres parcelles jugées comme trop importantes dans le cas de l'avis de la DDTm ont fait l'objet de la mise en place d'outils adaptés en tenant compte de l'actualisation des travaux, demandes de permis (permis d'aménager, de construire…) pour lesquels plusieurs extraits sont exposés au sein de la partie « *Réserve 4 : Des enveloppes urbaines jugées trop permissives* ».

Réserve 4 : Des enveloppes urbaines jugées trop permissives

La DDTm cible plusieurs parcelles situées en zones U, qui sont jugées trop permissives. La rétention actuelle ne doit pas entraver la densification future. Par conséquent, ces zones doivent être rendues plus contraignantes ou, à défaut, fermées à l'urbanisation, afin d'être mieux exploitées dans les décennies à venir.

Quant au règlement, il impose un coefficient de biotope qui augmente proportionnellement à la taille de la parcelle, atteignant 70 % pour les parcelles de plus de 600 m², une superficie très courante sur ce territoire. Cette disposition ne favorise pas la densification des zones U.

Réponse de la MO :

Pour répondre à des inégalités de traitement pour des situations similaires, un travail a été engagé avec les communes afin de réexaminer les enveloppes « U », jugées trop permissives par les services de la DDTM.

Sur la notion de « permissivité » relevée dans l'avis, la remarque sur la mise en œuvre d'un coefficient de biotope par surface comme élément potentiellement bloquant pour la densification, apparaît comme contradictoire. Le recours à cet outil a vocation, au contraire, à accompagner une densification volontariste, mais acceptable et qualitative pour le territoire.

En vue d'établir un zonage clair et uniforme pour l'ensemble des communes de la CCB, 20 rencontres ont été organisées avec les communes entre le 27 février et le 4 mars 2025. A cette occasion, plusieurs solutions ont été envisagées en fonction de cas de figure similaires.

Parmi les solutions proposées :

• 1. Déclassement[1] des parcelles enclavées : cela concerne les terrains pour lesquels les accès sont jugés insuffisants voire inexistants :

- ❖ Ne permettant pas de justifier d'une zone urbaine (non desservie par les réseaux ou des réseaux en capacité d'accueillir la densification prévue),
- ❖ Pouvant engendrer une urbanisation non souhaitable d'un point de vue de la forme urbaine,
- ❖ Pouvant mettre en tension les réseaux de la commune.

• 2. Redéfinition de la zone urbaine : Un travail a été mené conjointement avec les communes pour mieux définir les zones urbanisées en tant que telles, permettant ainsi une délimitation plus homogène évitant toute rupture avec le tissu déjà urbanisé ou encore évacuant des zones pouvant être assimilées à de l'extension urbaine. Plusieurs cas de figures ont mis en place afin de redéfinir ces zones. Dans certains cas, l'application de la prescription graphique « Espace naturel à protégé » (relatif à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) voir la suppressions de certains portions, ou l'ajout d'une OAP thématique « Densité » en vue d'encadrer au mieux la production de ces logements au sein des enveloppes.

[1] Déclassement par rapport au projet de zonage arrêté, et non au regard des documents d'urbanisme communaux.

• 3. Actualisation de la spatialisation du cadastre projetée sur le règlement graphique :

La version arrêtée du projet de PLUiH de la CCB ne disposait pas des dernières actualisations du cadastre, et celles-ci n'étaient pas reportées dans le règlement graphique, même si les permis et autres actualisations avaient été intégrés dans la consommation passée.

Le téléversement de la dernière base cadastrale a été réalisé à partir des données de Data.gouv en date du 10 novembre 2025. Les bâtiments en cours de construction ont également fait l'objet d'un pointage au cas par cas dans le règlement graphique, sous la couche informative intitulée « Actualisation du cadastre ».

Vous trouverez ci-joint un comparatif des évolutions du règlement graphique entre la version arrêtée de septembre 2024 et la version d'approbation de novembre 2025.

Il convient de préciser que ces modifications ont été réalisées dans le cadre des échanges avec les communes et les services de l'État, afin de produire un atlas exhaustif de l'ensemble de ces critères pour l'enquête publique. L'objectif était de garantir une information complète et transparente pour les administrés sur l'ensemble des points concernés.

À l'échelle de la CCB, après déduction des surfaces en zones U supprimées et prise en compte du report de la prescription graphique L151-23, 28 hectares ont été réintégrés afin de répondre aux réserves formulées par la DDTM.

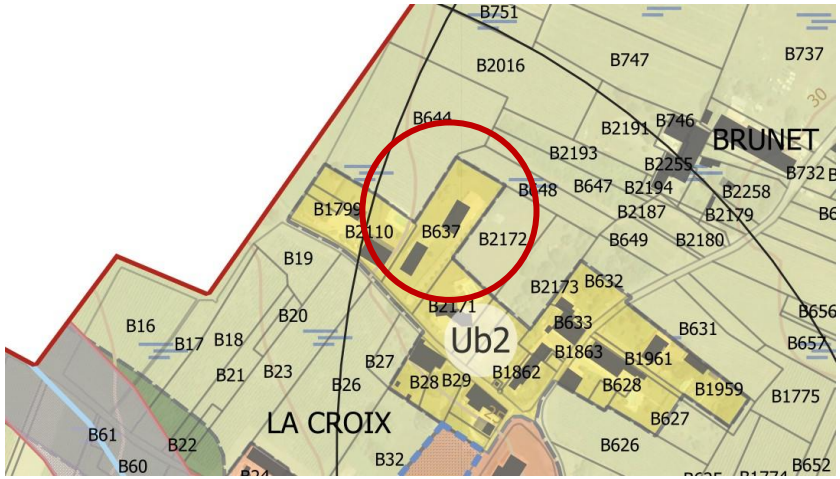
Par ailleurs, 15 sites en zones U ont été stabilisés sur la base d'une OAP thématique, permettant d'encadrer la densité et la morphologie de ces zones. Cette approche assure un équilibre entre la densification maîtrisée et la préservation de la qualité urbaine.

•

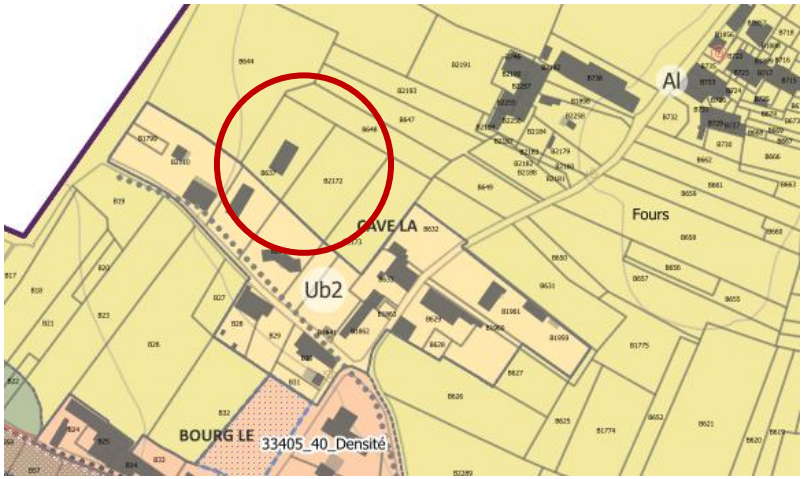
Cas 1 : Déclassement de parcelles

Un travail collaboratif avec les communes a permis de supprimer certaines parcelles afin de protéger les éléments structurants de la trame verte et de maintenir les corridors écologiques indispensables à la biodiversité au sein des zones déjà urbanisées. Cette démarche n'a pas pour objectif de freiner la densification, mais de concilier développement urbain, préservation des paysages et protection de la biodiversité en milieu urbain.

Zonage de Fours (Arrêt n°1)



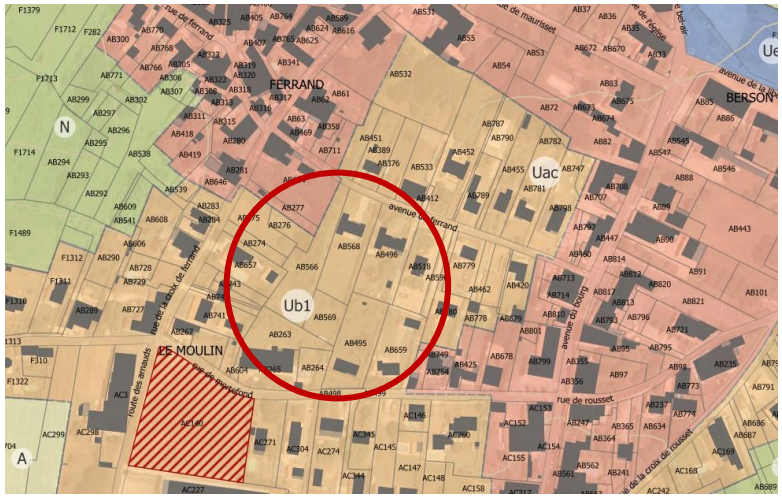
Zonage de Fours approbation



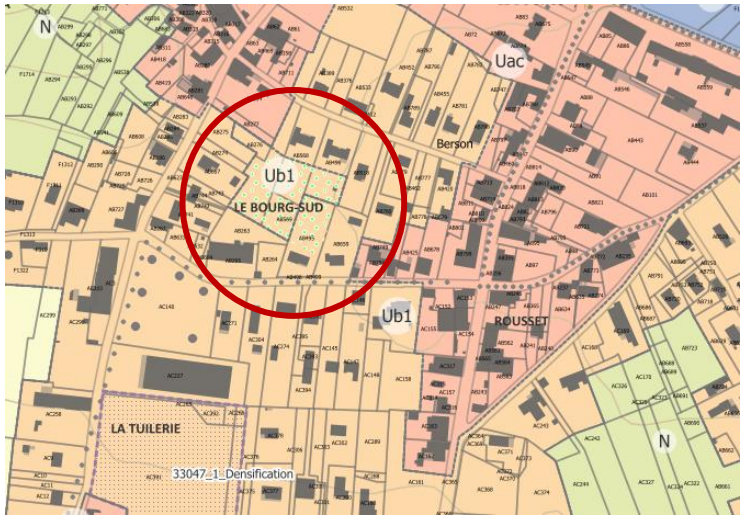
Cas 2 : Activation renforcée de la préservation des motifs paysagers et environnementaux dans la trame déjà urbanisée :

Un travail a été mené conjointement avec les communes pour préserver les éléments de la trame verte en garantissant le maintien des corridors écologiques essentiels à la biodiversité au sein des tissus déjà urbanisés. Il ne s'agit pas ici de restreindre la densification mais de préserver le cadre paysager et la biodiversité en milieu urbanisé.

Zonage de Berson (Arrêt n°1)



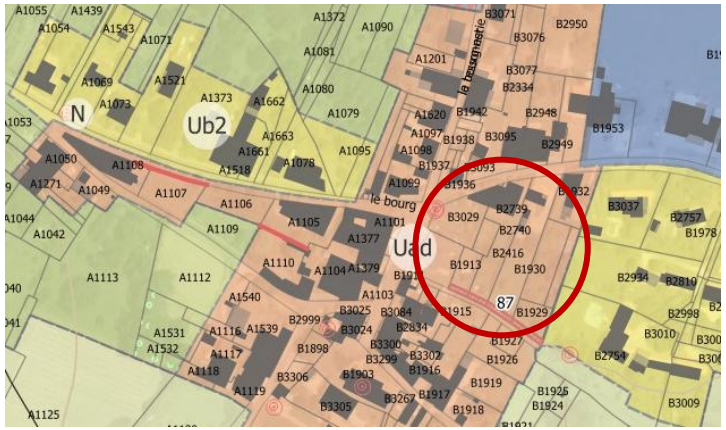
Zonage de Berson (Approbation)



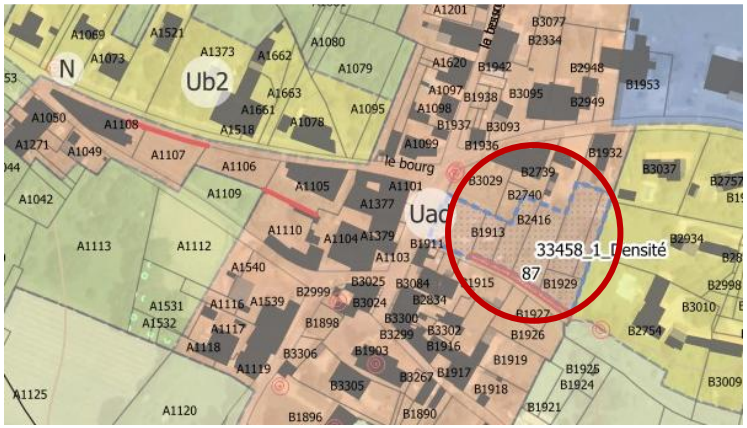
Cas 3 : Traitement davantage homogène dans la mise en place de l'OAP densité[2] :

Cette mesure s'applique notamment aux parcelles situées en dents creuses ou au sein de quartiers existants. L'intégration de cet outil permet d'assurer une densité optimale tout en préservant le caractère naturel et la qualité des sites concernés.

Zonage de St-Paul Bourg (Arrêt n°1)



Zonage de St-Paul Bourg (**Approbation)**



In fine, l'ensemble de l'étude de consommation mise à jour pour l'arrêt (jusqu'en juin 2023) a vocation à être davantage étayée et matérialisée sur les plans de zonage, à partir des éléments rectifiés exposés, dans la suite du document. La faible lisibilité des opérations en cours de réalisation, ou encore déjà réalisées, a pu porter atteinte à la clarté du document. Il s'avère que plusieurs secteurs sont déjà urbanisés (parfois depuis 2021), mais demeurent non cadastrés – induisant des lectures possiblement erronées des plans.

Sont exposées ci-dessous plusieurs reprises réalisées en ce sens (non exhaustif), mettant en évidence la mise en place d'un ou plusieurs outils cités précédemment.

[2] *Contrairement aux OAP sectorielles qui répondent à une problématique locale par des orientations d'aménagement uniques, l'OAP thématique « densité » répond à une problématique locale par des orientations d'aménagement communes à plusieurs sites.*
A noter : les contraintes inhérentes à chaque site : pente naturelle, élément patrimonial, parcelle irrégulière, bâti existant, etc. Sont autant d'éléments avec lesquels il convient de composer. Les orientations d'aménagement permettent la prise en compte "idéale" de nombreux critères. L'oap densification revêt à l'inverse un objectif d'optimisation du bâti d'un point de vue quantitatif sur la base de densités renforcées.

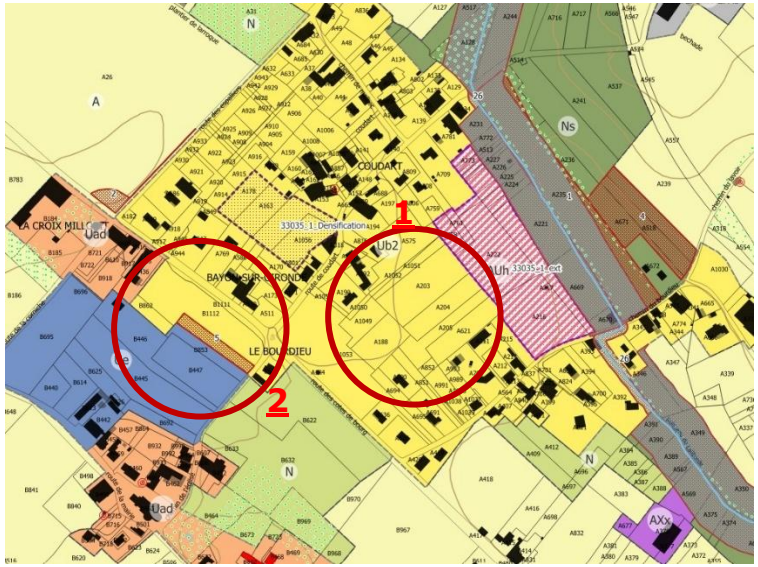
Bayon sur Gironde :

À Bayon-sur-Gironde, la DDTM a évalué 2 hectares de fonds de parcelles et de dents creuses en zone U, sous la zone AU d'une superficie de 1,9 hectare. Ce classement intervient alors même qu'une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) de densification est prévue sur une autre parcelle du bourg.

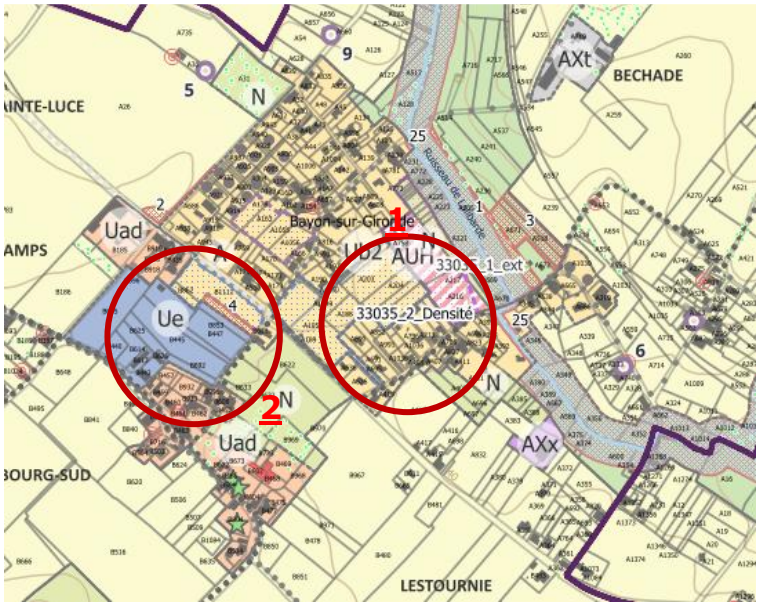
Ces parcelles en cœur d'îlot ont fait l'objet de réajustements (1) concernant la mise en place d'une OAP de densification. Il est à noter qu'un permis d'aménager est en cours sur le périmètre de cette OAP, correspondant à la création de 23 logements.

Par souci d'homogénéisation avec les autres communes, les parcelles B1112 et B862 aux abords du cimetière ont été incluses dans un périmètre d'OAP de densité (2) afin d'assurer une urbanisation cohérente avec l'ensemble du quartier.

Zonage de Bayon sur Gironde (Arrêt n°1)



Zonage de Bayon sur Gironde (Approbation)

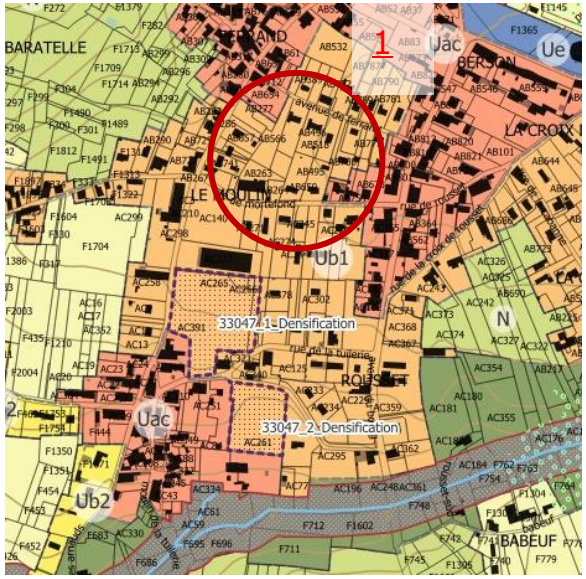


Berson :

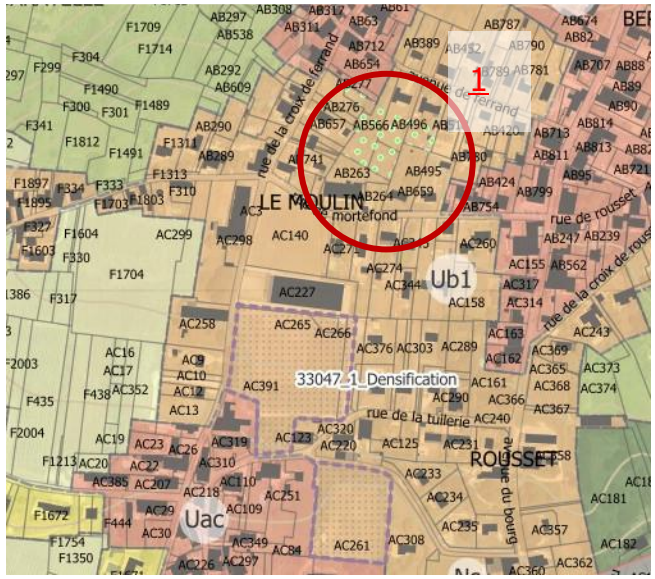
Dans le cas de Berson, la DDTM a estimé qu'une parcelle de 1,2 hectare, située en zone U, nécessitait un réexamen et un retravail. Cette réévaluation vise à optimiser l'utilisation du sol, tout en respectant les objectifs de densification et de préservation de l'environnement.

Concernant les parcelles situées en cœur d'îlot, telles que les parcelles AB569, AB568, AB566, AB496 et AB276, un aménagement spécifique sera mis en place. Ces zones feront l'objet d'un réaménagement fondé sur de nouvelles prescriptions graphiques, dans le but de préserver les cœurs de jardins tout en permettant une urbanisation ciblée. Seules les parcelles disposant d'un accès direct aux voies principales seront ouvertes à l'urbanisation, ce qui permettra de maintenir les qualités paysagères et la convivialité des quartiers tout en optimisant le potentiel de densification. Cette approche est particulièrement adaptée et réalisable sur ces terrains, où le développement est à la fois nécessaire et viable.

Zonage de Berson (Arrêt n°1)

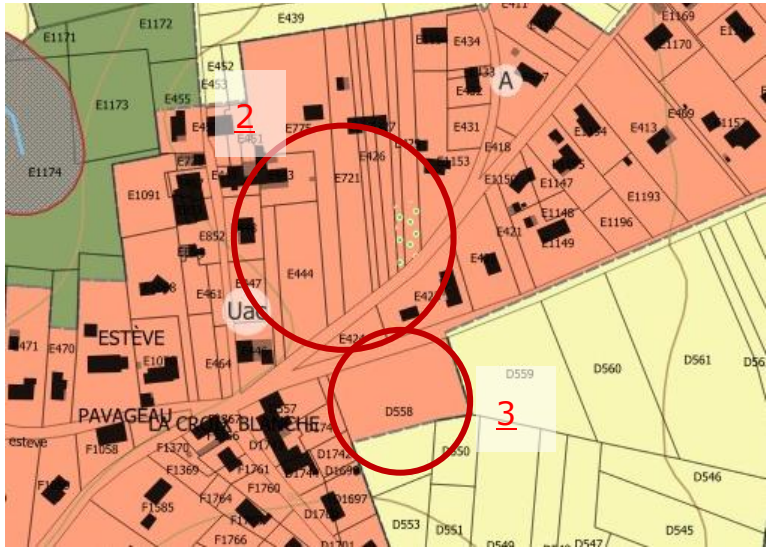


Zonage de Berson (**Mise en place de prescriptions graphiques visant à encadrer la constructibilité en cœur d'ilot en assurant le maintien des fonds de jardins).**

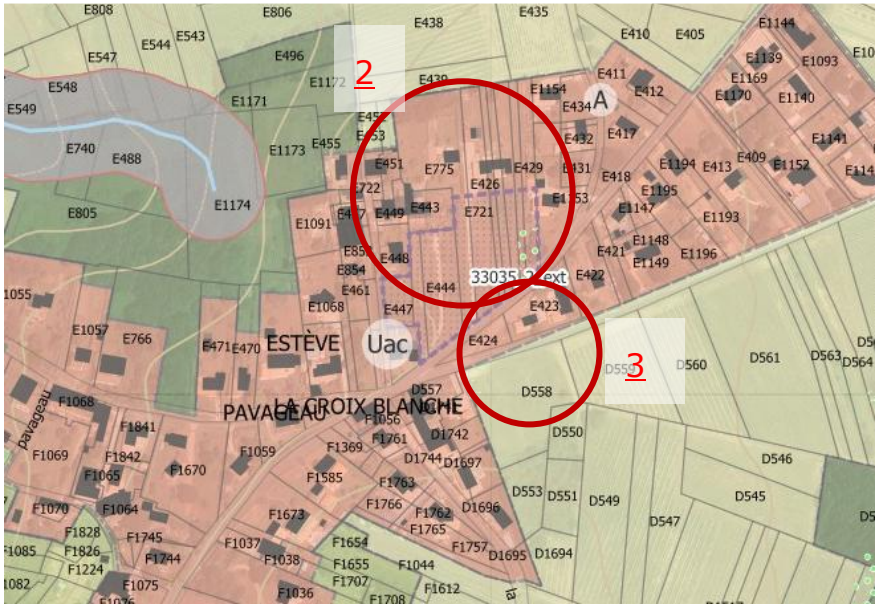


Pour les parcelles ciblées par la DDTM en zone UAc, notamment dans le secteur de la Croix Blanche, les parcelles E429, E428, E427, E426, E720, E445, E721, E447, E444 et E775 seront reclassées en OAP densification (2). Ce reclassement permettra d'organiser de manière optimale l'ouverture à l'urbanisation en cœur du bourg, favorisant ainsi un développement harmonieux et structuré de cette zone. Par ailleurs, certaines parcelles ont été déclassées et retravaillées dans le cadre du zonage de Berson, comme c'est le cas pour la parcelle D558(3).

Zonage de Berson (Arrêt n°1)



Zonage de Berson (**Approbation).**

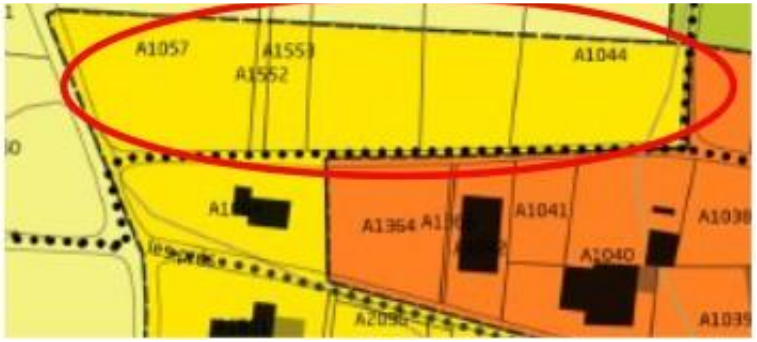


Ces ajustements permettent d'assurer un développement maîtrisé, conciliant densification et préservation des espaces de qualité. Ils s'inscrivent dans une stratégie de gestion urbaine cohérente et durable, adaptée aux spécificités de chaque secteur.

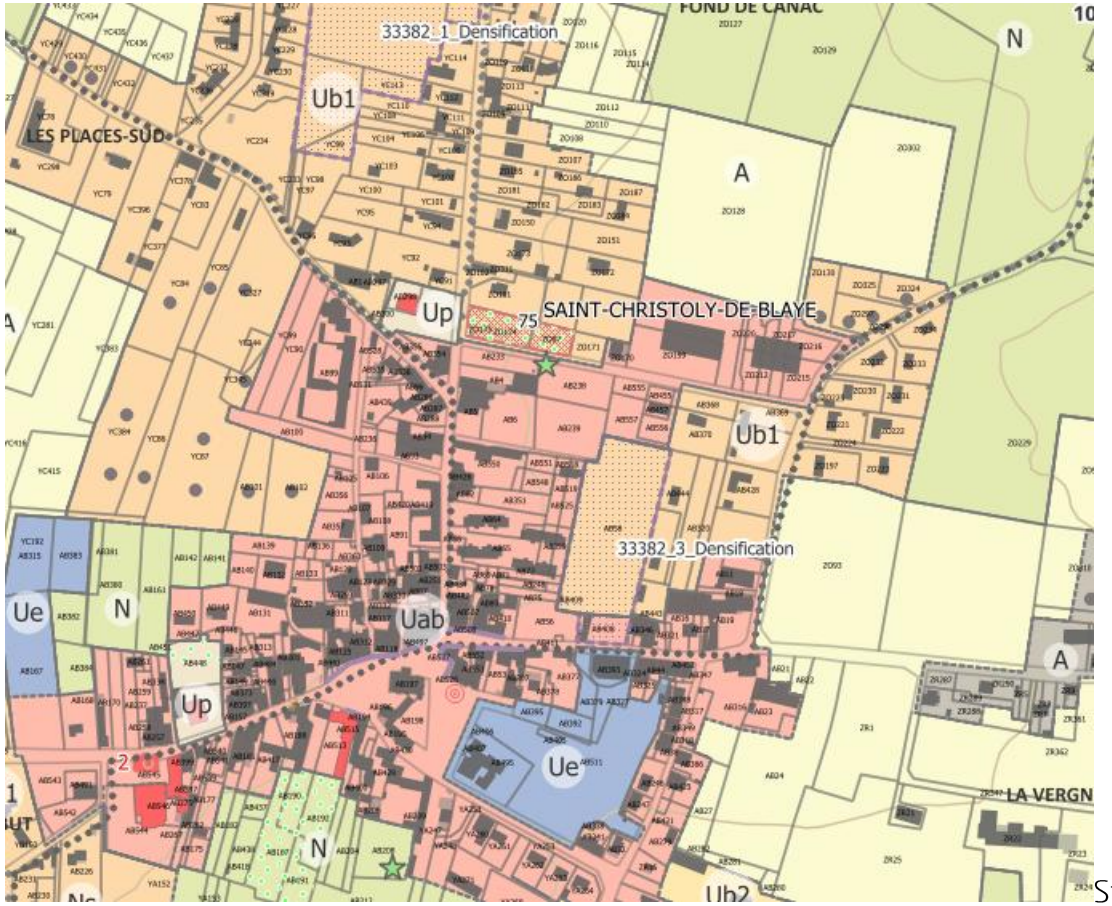
Cars :

La DDTM a émis une réserve concernant les parcelles longeant la zone Ub2, à proximité du centre-bourg, en demandant la mise en place d'une densité minimale reposant sur l'OAP densité proposée pour des secteurs similaires. Dans ce contexte, les parcelles concernées sont actuellement en cours d'urbanisation et font déjà l'objet de dépôts de permis. Neuf logements sont pour l'instant envisagés, ce qui correspond à la densité environnante.

Zonage de Cars (Arrêt n°1-Extrait note technique DDTm)



Zonage de Cars (Arrêt n°1-adossé à la couche des constructions et dépôts de permis récents)

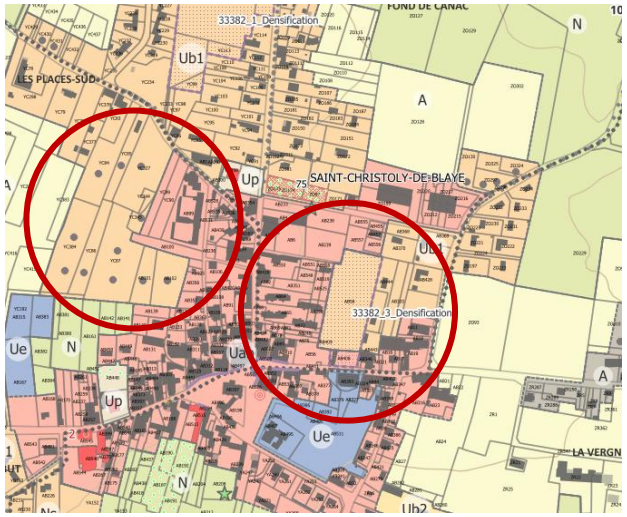


St Christoly :

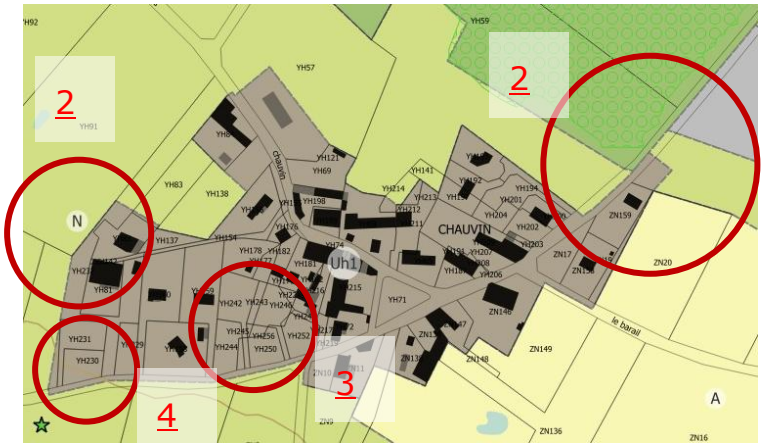
La DDTM cible, dans son avis, environ deux hectares au sein du secteur du Moulin de Pessonnier. Il est à noter que ces parcelles sont d'ores et déjà en cours d'instruction et font l'objet d'un permis d'aménager (1). La mise en place d'un outil tel que l'OAP densification est donc écarté. Par ailleurs, la commune a consenti à retravailler son enveloppe de zone U - voir extraits en suivant. Parmi les outils apportés, le déclassement de parcelles a été possible (2) dans le cas des parcelles ZN21 et YH232, ainsi que la mise en place d'une OAP densité (3) afin d'encadrer l'urbanisation de certaines dents creuses des parcelles suivantes (YH 251, 245, 243, 242, 254, 252, 255, 244, 248, 256, 250 et 249). Enfin, le choix a été fait de ne pas mettre en place d'OAP densité sur des parcelles en cours d'instructions (4).

Zonage de St-Christoly (Arrêt n°1-Extrait note technique DDTm)

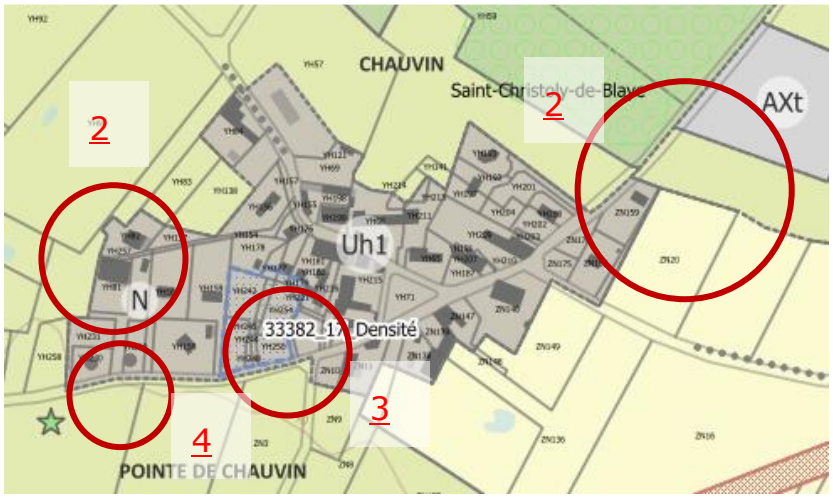
Zonage de St-Christoly (Approbation-adossé à la couche des constructions et dépôts de permis récents)



Zonage de St-Christoly (Arrêt n°1-)



Zonage de St-Christoly (Approbation-adossé à la couche des constructions et dépôts de permis récents)

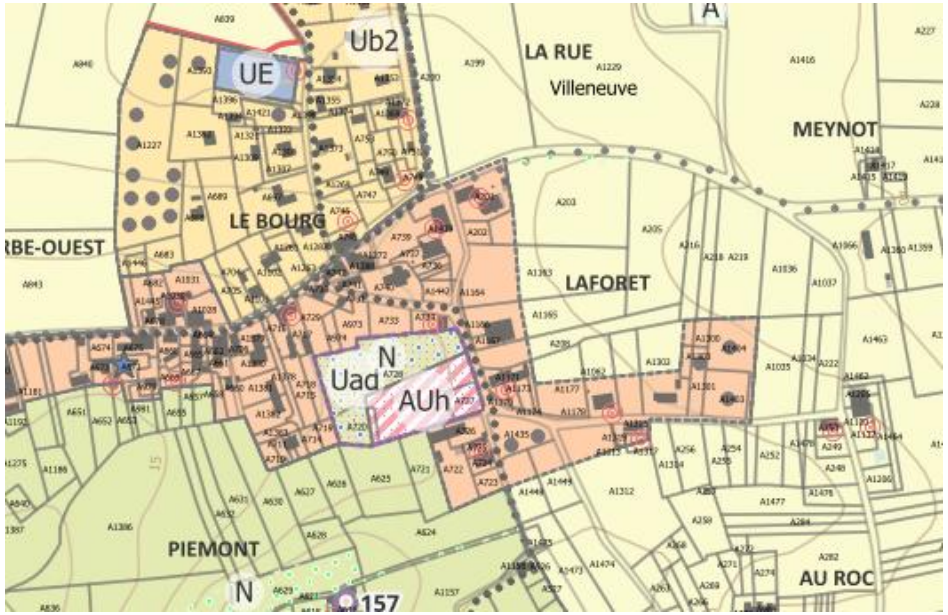


Villeneuve :

La DDTM cible, dans le cas de Villeneuve, plusieurs parcelles au sein de la zone Ub2 qui constitueraient une ouverture à l'urbanisation excessive. Toutefois, un permis d'aménager a déjà été accordé et le programme a été initié. De plus, certaines parcelles sont d'ores et déjà bâties et ne constituent plus une surface pertinente pour être classées en zone à urbaniser.

<u>Zonage de Villeneuve (Arrêt n°1-Extrait de l'avis note technique de la DDTm)</u>

<u>Zonage de Villeneuve (Approbation-adossé à la couche des constructions et dépôts de permis récents)</u>

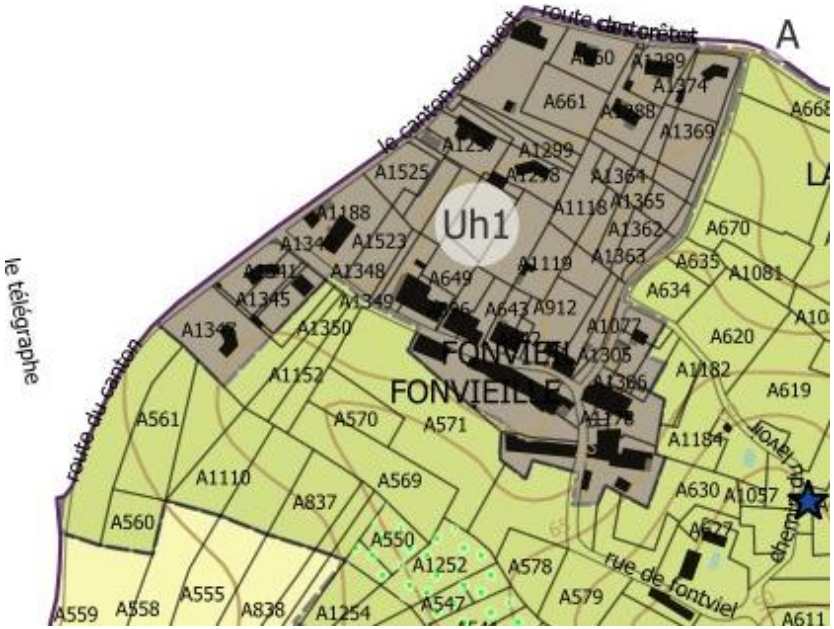


Samonac :

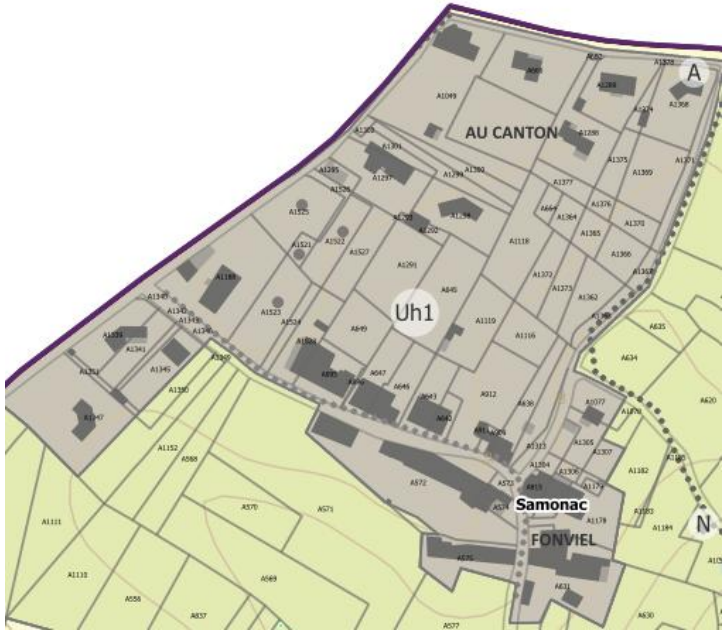
La DDTM cible principalement deux secteurs à corriger, à savoir les parcelles au sein de la zone Uh1 de Samonac. Pour ces parcelles, deux mesures de correction sont envisagées :

- Les parcelles A1523, A1522 et A1525 ont fait l'objet d'une urbanisation récente (bien qu'elles ne figurent pas sur le cadastre)(1).
- En ce qui concerne la zone 1AUh, la parcelle A310 sera déclassée au sud afin d'éviter une ouverture à l'urbanisation contrainte (2).

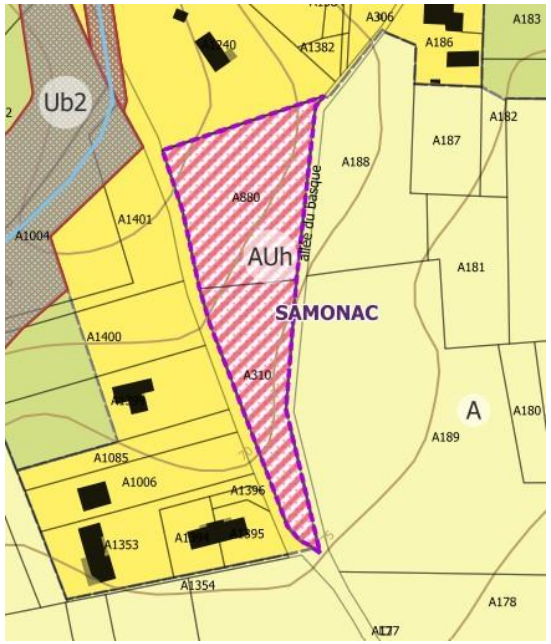
Zonage de Samonac-Secteur Fonvieille (Arrêt n°1)-(1)



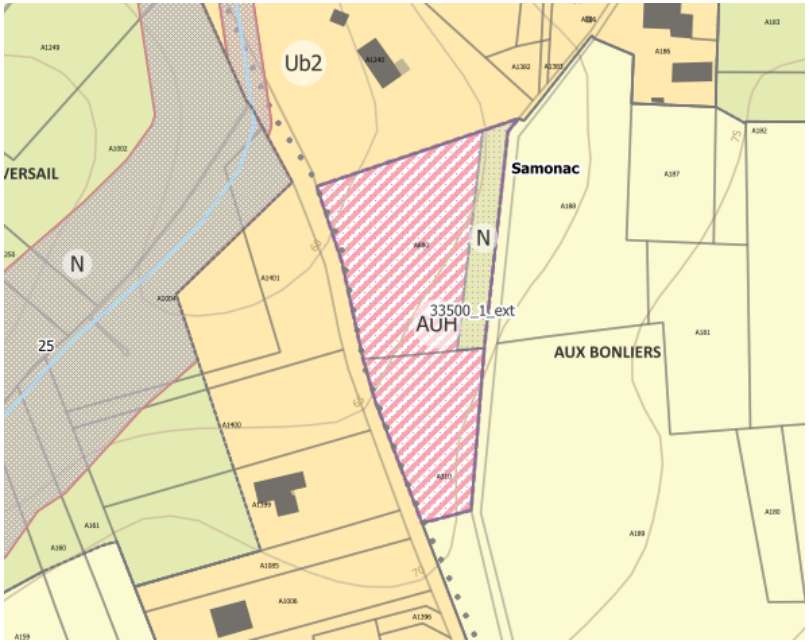
Zonage de Samonac-Secteur Fonvieille (Arrêt n°1-adossé à la couche des constructions et dépôts de permis récents)-(1)



Zonage de Samonac-Zone AUh (Arrêt n°1)-(2)



Zonage de Samonac-Zone AUh Fonvieille (Approbation(2))



3.1.2. Les reserves et remarques portant sur le PADD

1/ Réserve 1 : portant sur le volet du logement locatif

La DDTM émet une réserve quant à la déclinaison de l'objectif minimal de 10% de logements locatifs dit sociaux décrit au sein du PADD et sa retranscription au sein des pièces du POA et du règlement.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La Communauté de communes de Blaye affiche une ambition forte en matière de logements locatifs sociaux (LLS), afin de répondre aux besoins de certaines franges spécifiques de la population. Toutefois, il s'est avéré difficile de traduire cette ambition dans une application pleinement réglementaire.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il avait initialement été envisagé d'y intégrer une part significative de LLS. Cependant, le faible retour positif et le manque d'intérêt manifesté par les bailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat ont contraint la CCB à revoir cette ambition à la baisse, afin de garantir l'opérationnalité de ces OAP.

S'agissant du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), certains axes permettent d'aligner les actions avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Néanmoins, comme pour les OAP, le peu d'intérêt exprimé lors des différents temps d'échange et ateliers a amené la CCB à privilégier des dispositifs financiers plus ciblés.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'il s'agit de la première version du PLUiH de l'intercommunalité. Les réponses apportées doivent donc rester réalistes et réalisables sur la durée de vie du document.

Enfin, vous trouverez des compléments d'information dans le volet « 3.1.10 — Les réserves quant au volet habitat ».

2/Réserve 2 : portant sur le volet commerce

La DDTM émet une réserve quant à la nécessité de conforter les activités de commerces et de services au sein des centres urbains, et maîtriser le développement des centres commerciaux périphériques. Pour y répondre, il serait judicieux d'utiliser les outils à disposition (exemple des articles L. 151-16 et R. 151-37 du code de l'urbanisme).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les remarques portent principalement sur le cadre réglementaire du PLUI-H. Certains outils mentionnés dans l'avis font partie intégrante du projet de territoire, qu'il s'agisse de la délimitation des sous-secteurs dédiés aux équipements, de la mise en place d'OAP sectorielles à vocation économique ou mixte, ou encore de prescriptions linéaires (ex : linéaires commerciaux) visant à assurer une traduction réglementaire cohérente entre les zones commerciales situées dans les centres urbains et le développement des centres commerciaux en périphérie.

3/Réserve 3 : portant sur les diverses données

Sur les différents scenarii, il apparaît que le calcul a tenu compte du nombre de logements construits entre 2019 et 2023 , ce qui amène à 937 logements à construire pour la période 2024 à 2035. Mais il n'est pas tenu compte de ces logements construits entre 2019 et 2023 ensuite .

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La mention des 937 logements est mis à jours sur la période 2024-2035 est intégrée à la page « Bilan du choix des élus » du rapport de présentation. Par ailleurs, les logements déjà construits sont bien pris en compte dans le rapport, ce qui réduit le nombre de logements restant à produire à 361 logements en extensions, après déduction des logements commencées. Une correction a également été proposée en vue d'obtenir le nombre de logements à produire après actualisation des dynamiques en densification et en logements déjà réalisés.

4/Réserve 4 : portant sur le volet paysager

La DDTM demande à identifier au sein de l'axe 1 les coupures d'urbanisation sur la cartographie du PADD et recommande d'enrichir l'axe 3 du PADD d'envisager une charte paysagère.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il convient de rappeler que l'axe 1 vise principalement à valoriser les espaces propices à l'habitat, tout en intégrant des principes de préservation des zones en frange, dans le cadre d'opérations d'ensemble. L'objectif est de promouvoir un urbanisme intégré et harmonieux, respectueux des continuités écologiques et paysagères. Dans cette perspective, l'identification des coupures d'urbanisation apparaît peu pertinente, les actions proposées cherchant avant tout à renforcer la cohérence territoriale, et non à souligner la fragmentation de l'espace. La cartographie du PADD met ainsi l'accent sur la structuration des espaces d'habitat, tout en préservant l'intégrité des espaces naturels et agricoles en périphérie, ce qui ne justifie pas la mention spécifique des coupures.

Par ailleurs, l'élaboration d'une charte paysagère n'est pas envisagée, dans la mesure où les orientations du PADD en matière de paysage et de transition écologique sont déjà intégrées aux prescriptions et recommandations des OAP thématiques, telles que l'OAP Trame verte et bleue ou l'OAP Résilience.

3.1.3. Les reserves portant sur les OAP

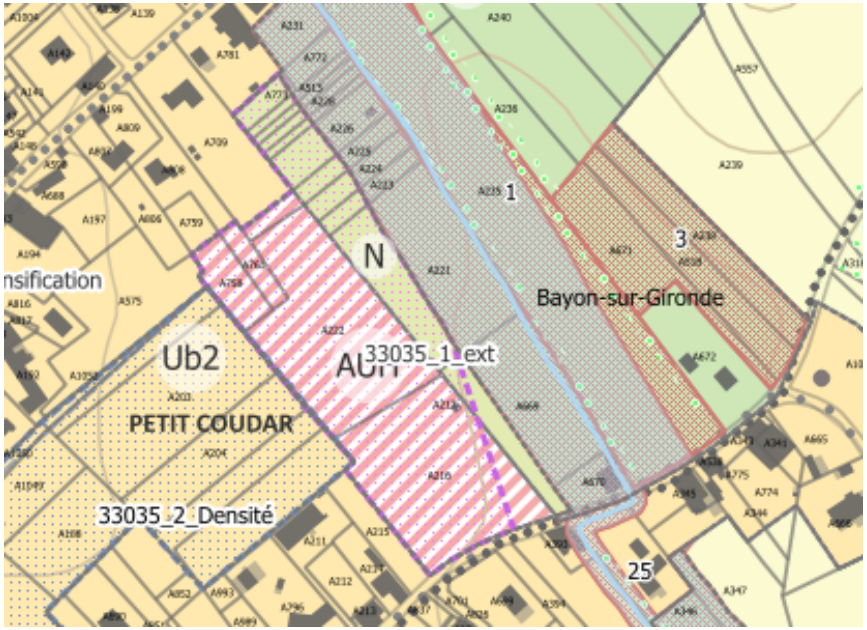
Réserve 1 : OAP 33035_1-Ext à Bayon

Les espaces naturels résiduels seront enclavés. Il conviendrait d'avoir une réflexion d'extension concentrique de l'enveloppe urbaine. La jonction de hameaux avec le bourg est à éviter.

Réponse de la MO :

Il a été privilégié de maintenir les bandes naturelles afin de préserver les franges entre les surfaces agricoles et les zones de développement bâti. Ces bandes ne sont pas enclavées ; au contraire, elles contribuent à un meilleur encadrement des différents usages du sol sur le territoire de la CCB. Par ailleurs, la bande tampon entre le cours d'eau et le secteur ouvert à l'urbanisation a été intégrée et formalisée dans le règlement graphique approuvé.

Extrait règlement graphique approuvé



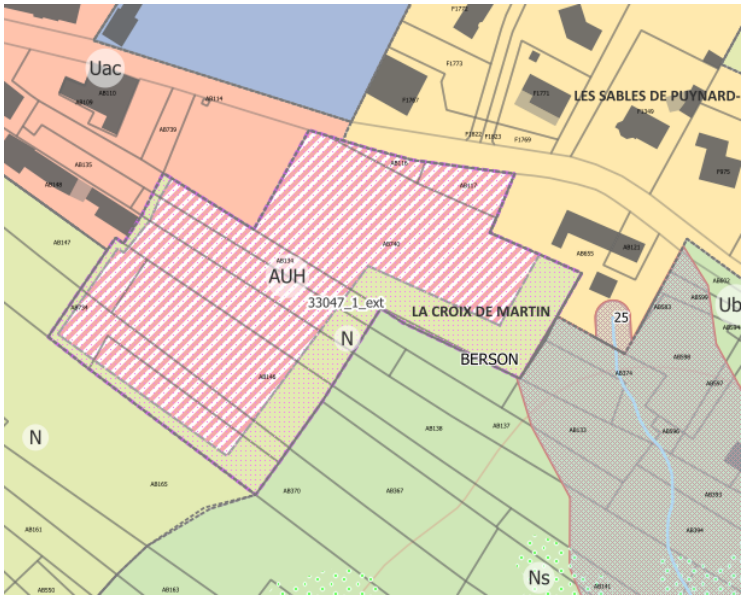
Réserve 2 : OAP 33047_1-Ext à Berson

Le projet d'habitat senior pourrait trouver sa place en densification pour permettre à ses habitants des déplacements doux au sein du tissu urbain.

Réponse de la MO :

Le projet tel que conçu permet de proposer une forme d'habitat adaptée aux différentes tranches d'âge. La résidence est située à seulement 200 m du centre-bourg, ainsi que des services et commerces de proximité, ce qui évite tout risque d'isolement et favorise les déplacements doux. Par ailleurs, la bande tampon a également été intégrée dans le règlement graphique

Extrait règlement graphique approuvé



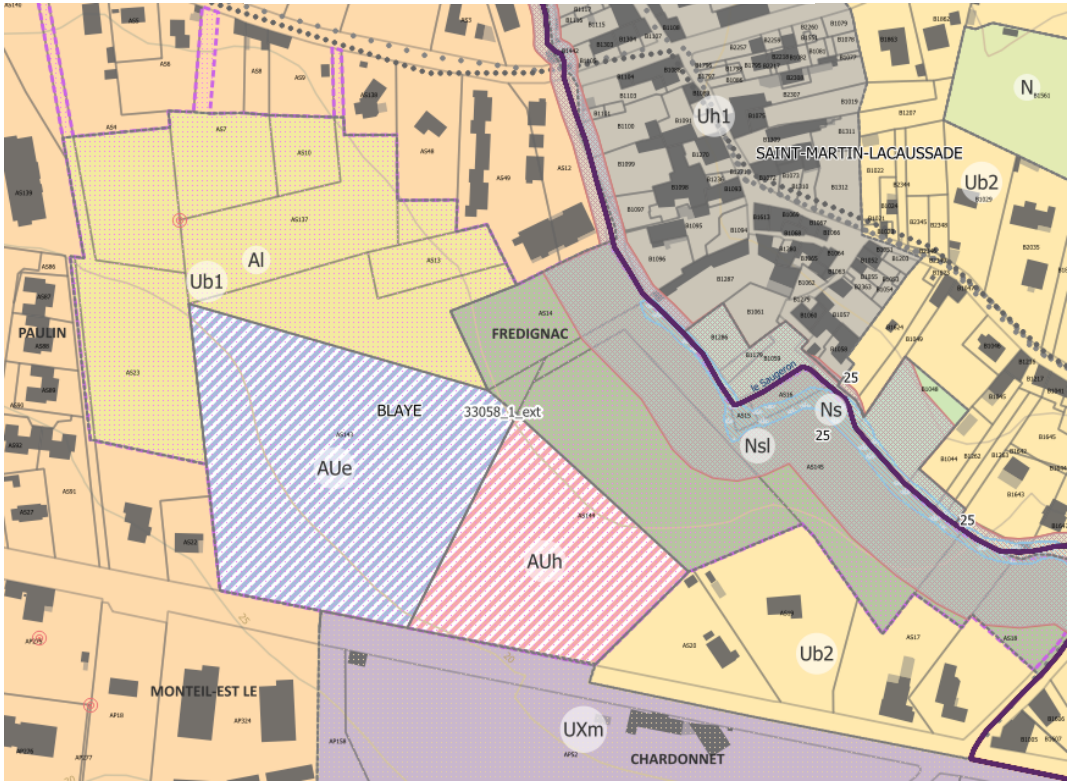
Réserve 3 : OAP 33058_1_ext à Blaye

La voirie desservant le secteur dédié aux habitations (OAP 33058_1_ext) pourrait également être utilisée par le secteur D qui devrait accueillir un équipement. Les perméabilités et espaces de contact entre habitat et équipement ne semblent pas suffisamment prises en compte dans l'OAP et sur la représentation graphique.

Réponse de la MO :

Il est prévu que le secteur d'équipement et d'habitat dispose de tracés d'entrées, de pléiades. Par ailleurs, les exemples d'implantations et de cheminements piétons traverseront les différents secteurs du site. Des espaces de stationnement mutualisés sont à proposer. De plus, la voirie et la voie d'accès structurante du secteur, en frange des deux secteurs, permettront d'assurer une trame commune entre les différentes portions de .l'OAP.

Extrait règlement graphique approuvé



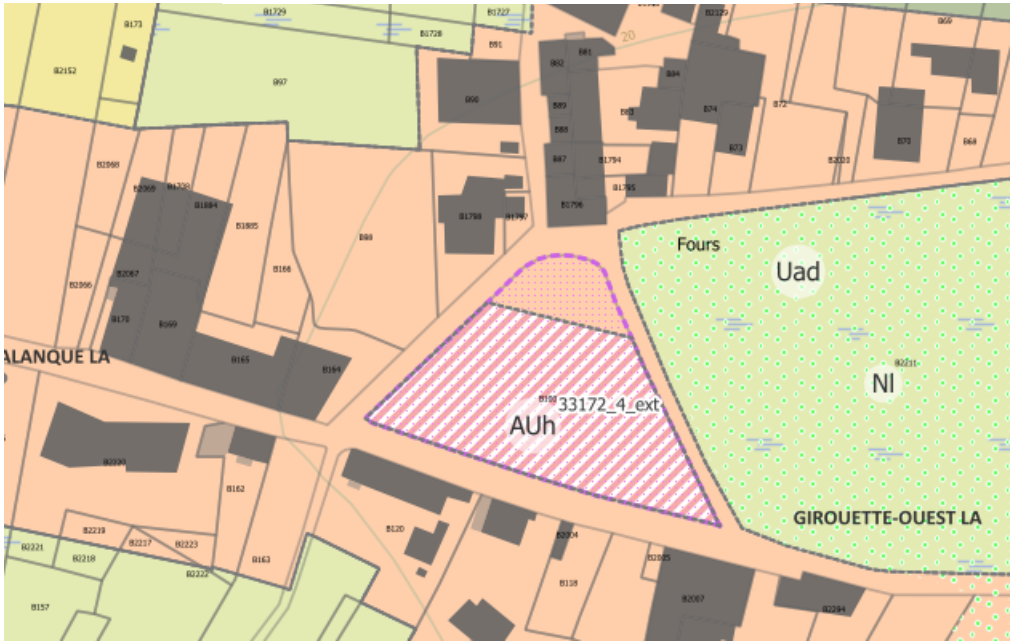
Réserve 4 : OAP 33172-4-ext et 33172-3-ext à Fours

La densité minimale fixée sur 2 zones de 12 logements à l'hectare le tracé de la voirie dans un esprit de bourg historique (voie sinueuse) est incohérent avec cette densité.

Réponse de la MO :

La densité des 2 OAP permet la mise en place de 8 logements en extension du bourg historique et assure la continuité entre les tissus denses du bourg historique et les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Extrait règlement graphique approuvé



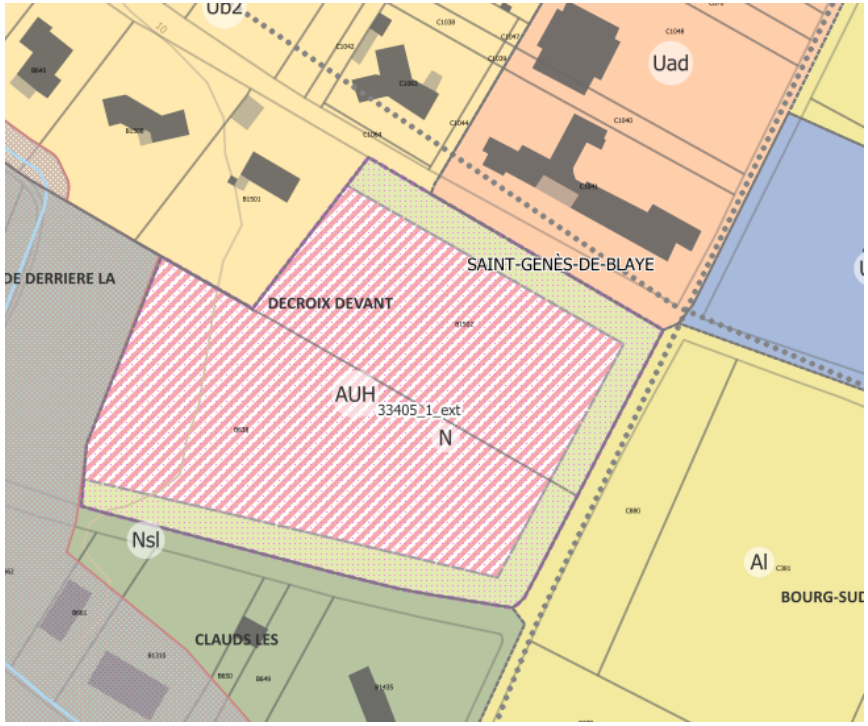
Réserve 5 : OAP 33405_1_ext St-Genes de Blaye

La voirie D135 et les parcelles en vigne entre le bourg et le secteur de l'OAP doivent servir de coupure d'urbanisation à cette zone.

Réponse de la MO :

La parcelle envisagé dans le cadre de l'OAP permet d'assurer la continuité urbaine en centre-bourg à proximité de la mairie et des quartiers pavillonnaires limitrophes. Il est à noter que le bourg comporte un ensemble de services et d'aménités (ex : parc en cours de finalisation, city-stade, transport en commun) justifiant la mise en place d'une opération sur ce secteur. Par ailleurs la bande naturelle est reportée en tant que zone N dans le règlement graphique.

Extrait règlement graphique approuvé



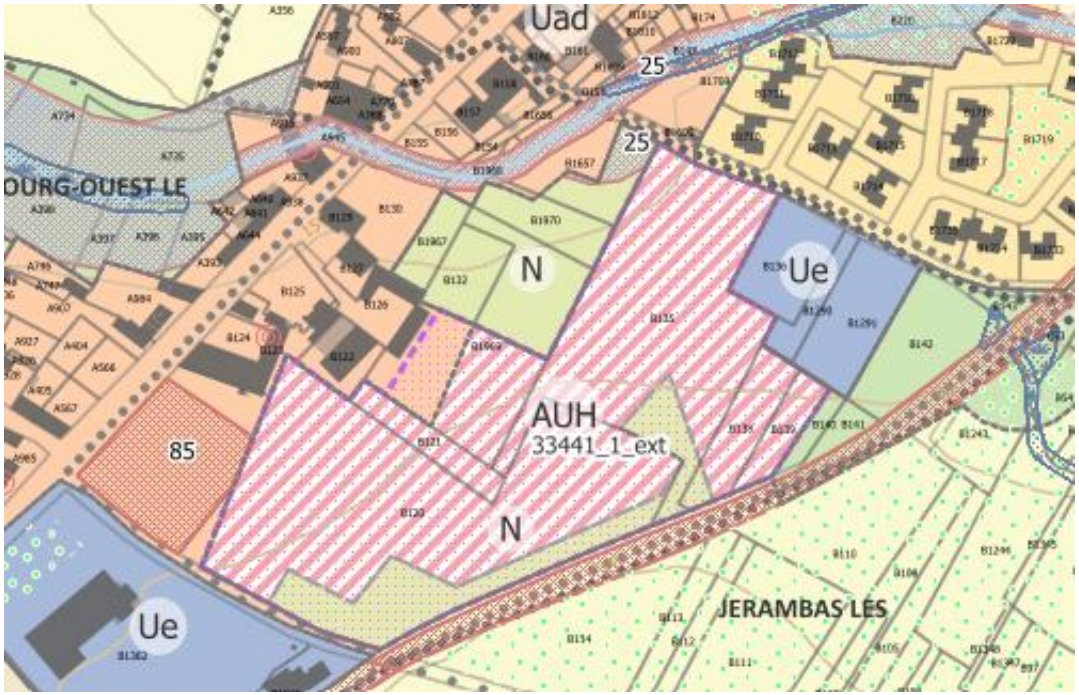
Réserve 6 : OAP 33441_1_ext St Martin Lacaussade

Il n'y a pas de bande boisée à l'ouest de la zone, en contact avec les espaces plantés en vigne. De plus, il est regrettable que les circuits de circulation douce s'arrêtent au périmètre de l'OAP, rendant difficile leur raccordement aux circulations douces du bourg.

Réponse de la MO :

La ZNT ne relève pas du PLUiH et s'applique aux terrains agricoles. Par ailleurs, il semble contraignant d'ajouter d'autres critères que celui des zones de recul. En effet, nous avons intégré des principes de zones de recul dans l'OAP TVB, qui s'appliqueront à l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation ainsi qu'aux secteurs urbanisés, constituant ainsi un outil réglementaire plus adapté et plus souple. . Par ailleurs la bande naturelle est reportée en tant que zone N dans le règlement graphique.

Extrait règlement graphique approuvé



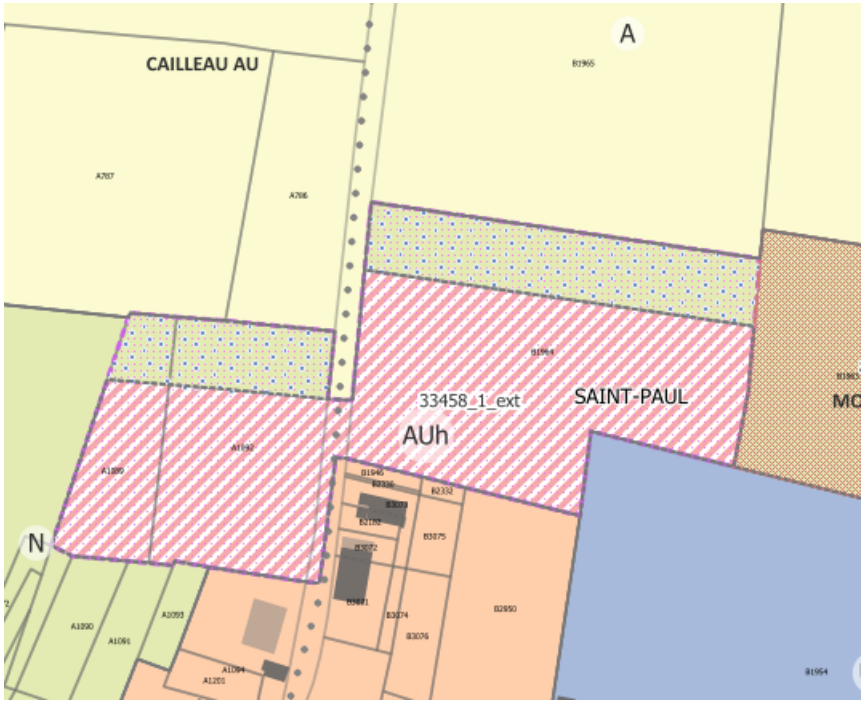
Réserve 7 : OAP 33458_1_ext_ St Paul

D'autres secteurs devraient être privilégiés, en conformité. Sur le secteur OAP 33458_1_ext, il est prévu une urbanisation linéaire en extension du bourg. D'autres secteurs devraient être privilégiés, en confortement du bourg

Réponse de la MO :

Le présent projet bénéficie d'une disponibilité foncière en bordure de bourg, confortant la mise en place d'une OAP précisément sur ce secteur. Le présent projet bénéficie d'une disponibilité foncière en bordure de bourg, confortant la mise en place d'une OAP précisément sur ce secteur.

Extrait règlement graphique approuvé



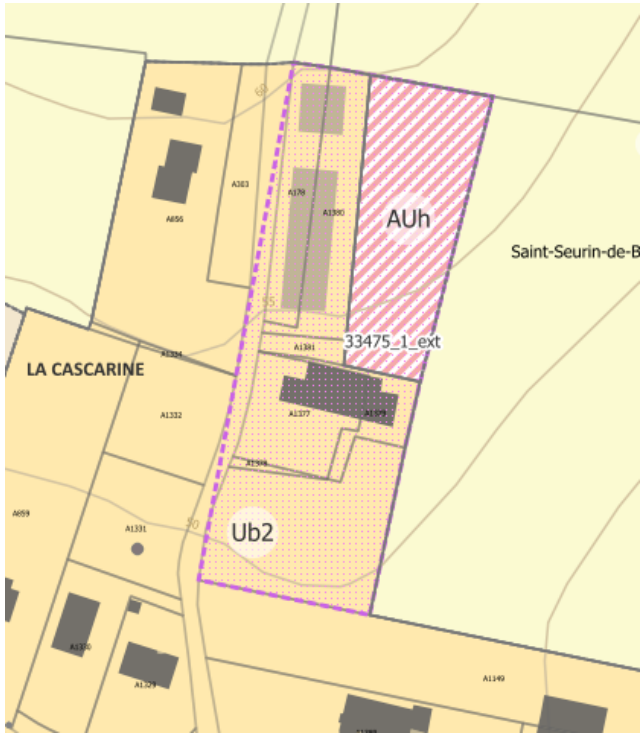
Réserve 8 : OAP 33475-1-ext_St-Seurin

L'OAP mentionne 15 logements à l'hectare alors que le PADD fixe la densité entre 30 et 40 logements à l'hectare pour des opérations individuelles groupés et semi-collectifs.

Réponse de la MO :

Il est précisé que l'implantation des constructions devra s'adapter à l'environnement (gabarit des bâtiments, intégration paysagère), limiter les vis-à-vis et s'harmoniser avec le tissu urbain existant. La densité actuelle permet la création d'une dizaine de logements, ce qui reste toutefois plus dense que les parcelles voisines. Les densités fixées par le SCOT dépendent du tissu morphologique projetée. Par ailleurs, une correction est apportée afin que la morphologie proposée corresponde aux densités prévues par le PADD.

Extrait règlement graphique approuvé

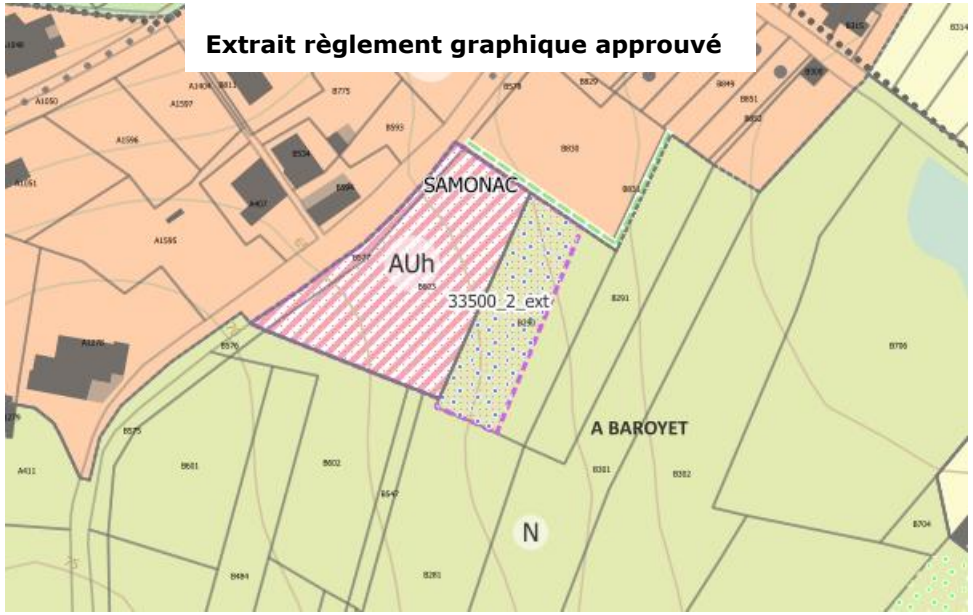


Réserve 8 : OAP 33500_2_ext_Samonac

Il est prévu une urbanisation linéaire en extension du bourg.

Réponse de la MO :

Le projet bénéficie d'une localisation idéale, en continuité avec le bourg, et d'une disponibilité foncière qui permet de penser une programmation cohérente, sans créer un quartier isolé ex nihilo. Il se situe également à une distance optimale du centre-bourg de Samonac.

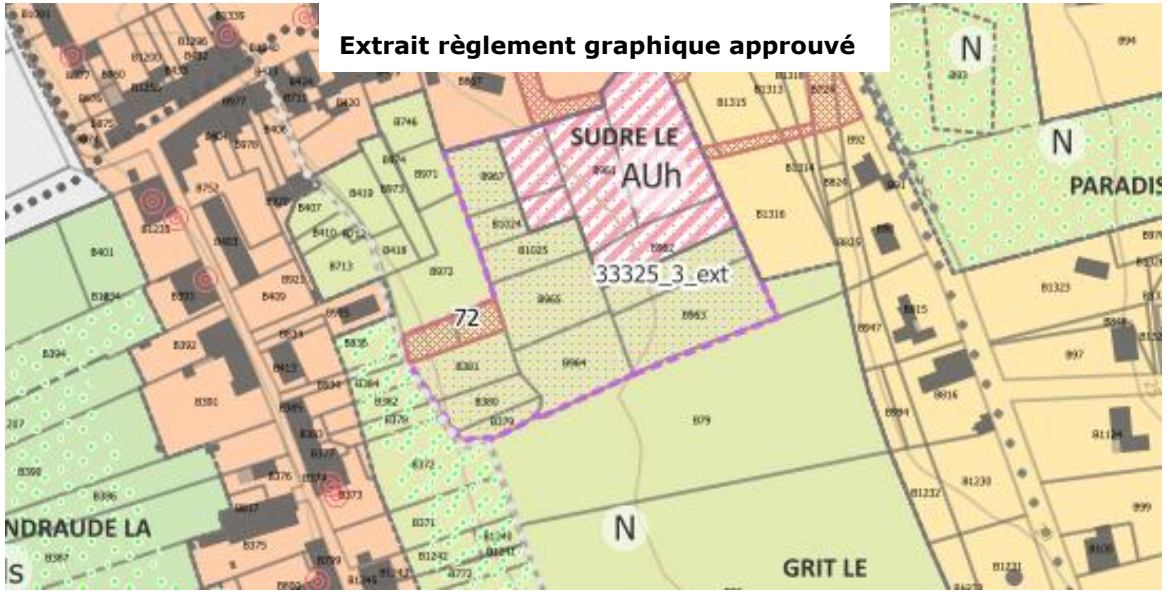


Réserve 9 : OAP 33325_3_ext_Plassac

Le secteur présenté (OAP 33325_2_ex) est assez éloigné du bourg. L'urbanisation de cette zone doit être limitée. D'autres secteurs en confortement du bourg au sud pourraient lui être privilégiés.

Réponse de la MO :

L'OAP est situé sur un rayon de 500m du bourg, ce qui permet d'assurer une proximité avec les aménités du site et dispose d'une disponibilité foncière permettant la mise en place du projet contrairement à d'autres sites.

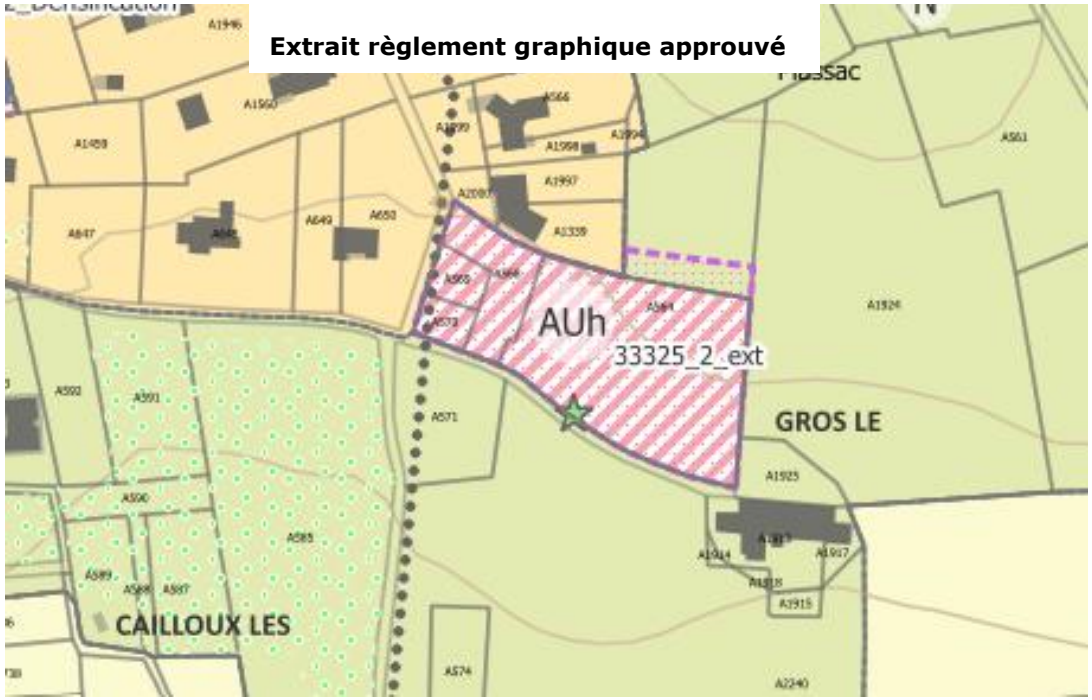


Réserve 10 : OAP 33325_2_ext_Plassac

Le secteur présenté (OAP 33325_2_ex) est assez éloigné du bourg. L'urbanisation de cette zone doit être limitée. D'autres secteurs en confortement du bourg au sud pourraient lui être privilégiés.

Réponse de la MO :

L'OAP est situé sur un rayon de 500m du bourg, ce qui permet d'assurer une proximité avec les aménités du site.



3.1.4. Les reserves portant sur les STECAL

Réserve 1 : Les STECAL en zone à risque

La DDTM remarque que le nombre de STECAL se retrouvent avec l'aplat des secteurs ou éléments naturels à protéger. Par ailleurs, certains STECAL se trouvent en zone rouge ou/et bleu du PPR inondation.

Réponse de la MO :

Concernant la préservation des secteurs et éléments naturels, le choix a été fait de maintenir les espaces boisés, notamment face à des projets d'hébergements touristiques insolites. Cette approche permet de concilier la protection des milieux naturels avec la possibilité de réaliser des projets valorisant le site.

Par ailleurs, les STECAL situés en zones soumises au PPR inondation font l'objet d'une attention particulière dans le volet dédié de l'OAP Résilience. L'atlas des STECAL a également été actualisé dans le rapport de justification permettant de visualiser au cas par cas l'emprise du PPRI et d'assurer une intégration précise des contraintes réglementaires dans le projet.

Réserve 2 : Les activités existantes et nouvellement créées

La DDTM demande plus de précisions sur les activités et équipements existants des STECAL.

Réponse de la MO :

Les informations relatives aux STECAL concernent des activités nouvellement créées à titre exceptionnel au sein des zones naturelles et agricoles. Ces dispositifs visent à encadrer et à maîtriser les usages sur des sites sensibles tout en permettant le maintien d'activités économiques ou la réalisation de projets compatibles avec les objectifs de préservation et d'aménagement du territoire.

Le rapport de présentation précise, pour chaque STECAL, si l'implantation d'une activité entraînera une urbanisation, auquel cas il s'agira d'un maintien d'activité justifiant la mise en place d'extensions, ou bien si elle correspond à la création de nouveaux secteurs délimités, permettant l'élaboration de projets ponctuels. Chaque STECAL a ainsi fait l'objet d'une déclinaison détaillée et individualisée, présentée dans les fiches STECAL incluses dans le rapport de justification.

Cette approche au cas par cas a permis de garantir :

- la cohérence avec les zones naturelles et agricoles existantes,
- la compatibilité avec les enjeux de préservation environnementale,
- l'adaptation des surfaces délimitées aux besoins réels des activités et des projets, évitant tout surdimensionnement.

Par ailleurs, la vocation des trois sites relevant de l'accueil des gens du voyage a également été intégrée dans ces fiches, afin d'assurer une lecture complète des usages spécifiques et des contraintes associées à ces secteurs.

Détails des trois STECAL identifiés :

- AXe_33382_3 : Aucune modification n'est proposée pour ce secteur, qui répond déjà aux besoins identifiés. Sa configuration actuelle est considérée comme adaptée au maintien de l'activité et compatible avec les objectifs de préservation environnementale et agricole.

- AXe_33382_4 : Aucune modification n'est proposée à ce jour. Toutefois, une orientation future vers des terrains familiaux est envisagée, en tenant compte de la complexité du dispositif et des interrogations des élus sur l'acceptabilité d'une solution d'habitat en « dur ». Cette approche graduelle permet de concilier les besoins en accueil des familles, les contraintes locales et les impératifs de préservation de l'espace.

Cette méthodologie démontre l'attention portée à la gestion fine des STECAL, garantissant la cohérence entre maintien d'activités, création de projets ponctuels et protection des espaces naturels et agricoles. L'ensemble des mesures adoptées illustre la volonté d'un aménagement équilibré, respectueux des usages existants tout en répondant aux besoins de développement du territoire.

Réserve 3 : Le titre exceptionnel des STECAL

La DDTM demande que toute création de zone STECAL soit strictement encadrée. Ces zones doivent préciser les conditions de raccordement aux réseaux publics, ainsi que les exigences en matière d'hygiène et de sécurité applicables aux constructions, résidences démontables ou mobiles. Leur délimitation doit être justifiée par un caractère d'exception, apprécié à travers un ensemble de critères tels que les caractéristiques du territoire, le type d'urbanisation, les distances entre constructions ou encore les conditions de desserte.

Réponse de la MO :

L'ensemble des STECAL fait l'objet d'une section intitulée « Règles limitant la capacité d'accueil » dans le rapport de présentation. Par ailleurs, ce même rapport ainsi que le règlement écrit rappellent le caractère exceptionnel des STECAL dans la section « Cadrage du STECAL », qui précise les éléments suivants :

Extrait du rapport de présentation (p289) :

"Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs."

Art. L.151-13 du Code de l'urbanisme.

3.1.5. Les reserves portant sur le reglement

Réserve 1 : Remarques portant sur le règlement écrit

La DDTM formule plusieurs observations sur le règlement écrit :

- *Structure du document : Le règlement doit respecter la structure prévue par le Code de l'urbanisme (articles R.151-9 et suivants), notamment en matière de sous-sections.*
- *Dérogations en zone Ua : La possibilité de déroger aux règles pour assurer la compatibilité avec l'OAP doit être clarifiée. Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et le règlement ne doit pas les rendre irréalisables.*
- *Cohérence des objectifs : Le contenu du règlement doit rester cohérent avec les objectifs affichés. Par exemple, en zone UA, vouloir réduire la place de la voiture tout en imposant 2 places de stationnement par logement est contradictoire.*

Réponse de la MO :

Concernant la structure du document, celle-ci respecte la présentation ainsi que les différentes sous-sections prévues aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

En réponse à la remarque relative au principe de compatibilité entre le règlement écrit et les OAP , le texte sera reformulé comme suit : « *Les principes programmatiques énoncés dans les OAP sectorielles et thématiques s'appliquent en complément des règles du présent règlement, dans un rapport de compatibilité. Le règlement ne saurait faire obstacle à la mise en œuvre des OAP, qui sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.* »

Enfin, l'exigence de deux places de stationnement vise principalement à encadrer les divisions parcellaires et le comblement des dents creuses, afin de garantir une urbanisation cohérente et proportionnée dans les secteurs historiques des centres-bourgs.

Réserve 2 : Remarques portant sur le règlement graphique

La DDTM formule plusieurs observations sur le règlement graphique :

- *Le plan de zonage doit comporter ce qui est prévu par le Code de l'urbanisme.*
- *Les plans de zonage du PLUi-H arrêté sont surchargés en informations qui n'ont pas lieu d'être.*
- *Les plans de zonage doivent faire apparaître les emplacements réservés, en précisant leurs destinations et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.151-34 du Code de l'urbanisme).*

Réponse de la MO :

En réponse à la remarque concernant l'intégration des éléments conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, l'ensemble de ces éléments a été repris dans le projet. Cette intégration entraîne naturellement une certaine surcharge du règlement graphique, en raison du nombre important de prescriptions associées.

Par ailleurs, la liste des emplacements réservés est fournie en annexe du règlement écrit. Pour chaque emplacement, sont indiqués le numéro d'identifiant, la commune, le bénéficiaire et la surface correspondante, permettant ainsi une lecture complète et transparente des contraintes et droits liés au foncier.

Afin de faciliter la lecture et l'interprétation du règlement graphique, certains codes couleurs et symbologies ont été repris et harmonisés avec ceux utilisés dans les documents précédents. Cette démarche assure une meilleure lisibilité pour les utilisateurs tout en garantissant la cohérence avec les standards existants.

Enfin, le plan de zonage met en évidence les emplacements réservés à l'aide d'un code graphique spécifique : un motif grillagé de couleur rouge. Le règlement écrit précise, pour l'ensemble du territoire de la CCB, la localisation de ces emplacements ainsi que les collectivités ou structures bénéficiaires, assurant ainsi une application claire et cohérente des prescriptions réglementaires.

3.1.6. Les reserves portant sur la loi littoral

Réserve 1 :

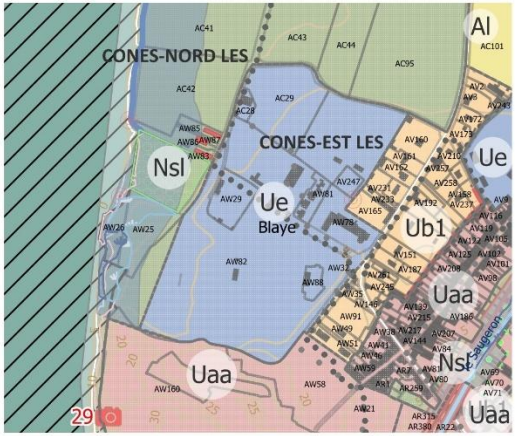
La DDTM estime que le tracé de la bande littorale pourrait être étendu jusqu'à la Citadelle. Par ailleurs, la zone UE équipée d'installations sportives semble peu ou pas urbanisée.

Réponse de la MO :

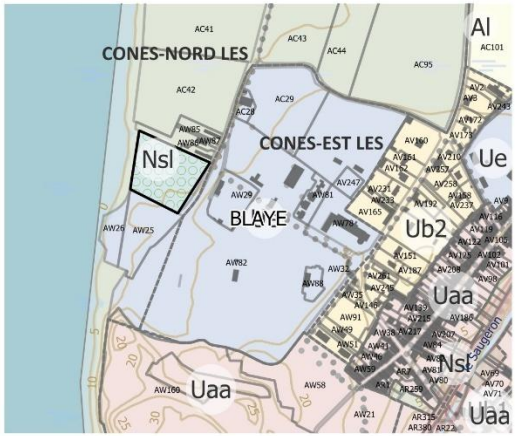
Compte tenu de la configuration urbaine de la commune, le site visé par l'avis PPA se situe dans le prolongement direct du bourg. On observe que l'urbanisation en zone UE, destinée aux équipements, s'effectue également en continuité avec le tissu urbain existant. Par ailleurs, un redécoupage de la bande des 100 mètres sera réalisé afin d'assurer la préservation des espaces naturels fragmentés, dans les secteurs où aucune extension des équipements n'est prévue. Pour rappel, les travaux à engager sur ce secteur concernent principalement la requalification de l'existant.

Commune concernée : Blaye

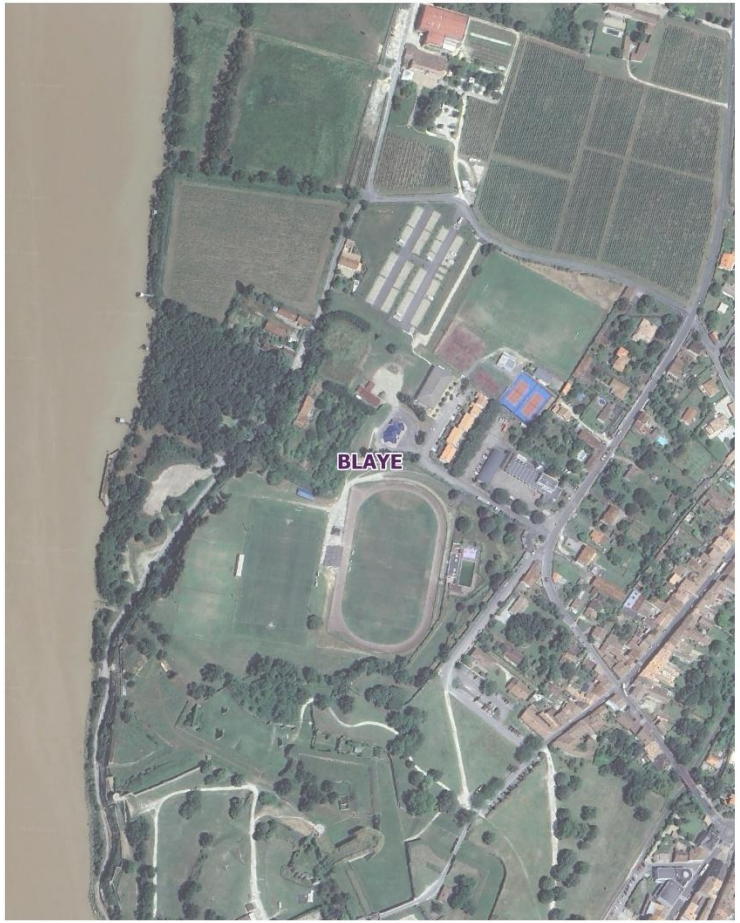
// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



// Vue satellite



Réserve 2 :

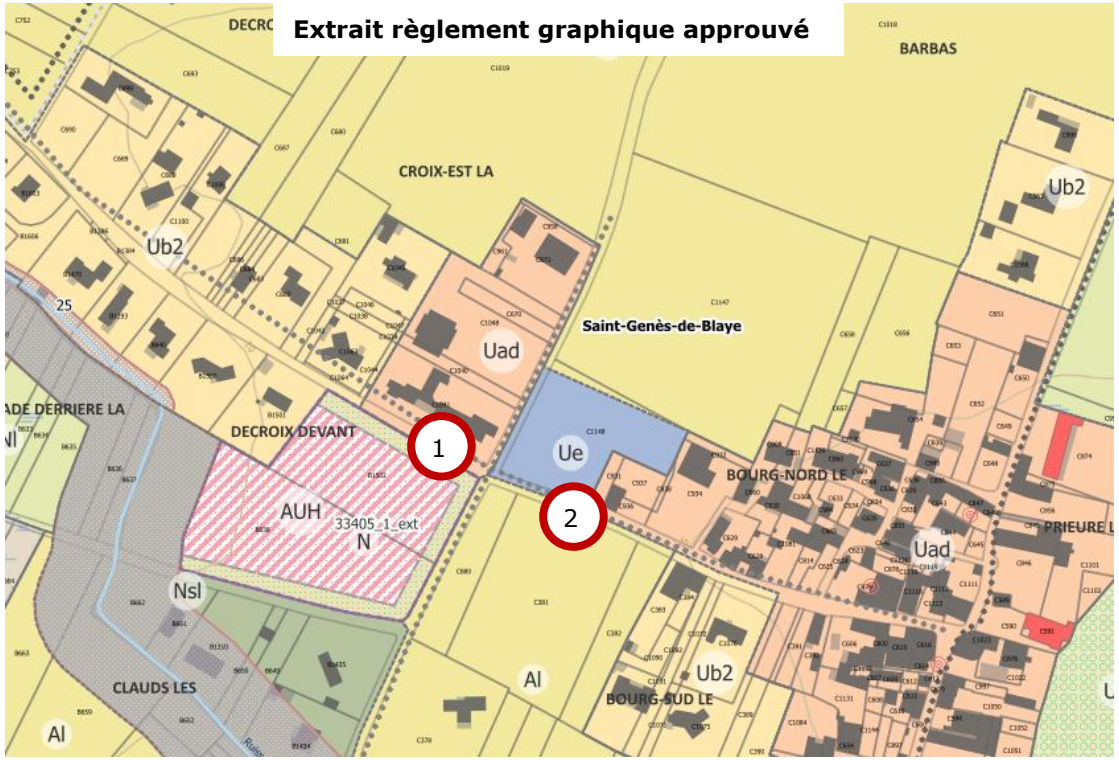
La DDTM juge que le secteur en extension n'est pas suffisamment démontré au regard de la loi Littoral (plus particulièrement au regard de l'article L121-21 du code de l'urbanisme).

Réponse de la MO :

Au regard de la configuration urbaine de la commune, le site identifié par l'avis PPA s'inscrit en continuité du bourg. Le secteur bénéficie d'un équipement finalisé en septembre 2025, ainsi que de la proximité immédiate de services de proximité et de réseaux de transport. (Cf. photo de localisation si jointe.)

L'urbanisation du bourg s'effectue majoritairement le long du chemin de la Palanque, et cette précision sera intégrée dans le rapport de présentation relatif à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

À titre d'exemple, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a validé la reconnaissance d'un secteur comme village à Crozon, malgré la présence de plusieurs terrains non bâtis (CAA Nantes, 18 mars 2025, 23NT00977). Cette décision constitue une jurisprudence pertinente pour les enveloppes ciblées au sein des communes de Fours et Blaye, et soutient la cohérence de l'ouverture à l'urbanisation envisagée sur le site étudié.


Extrait règlement graphique approuvé
BARBAS
CROIX-EST LA
Ub2
Uad
Saint-Genès-de-Blaye
DECROIX DEVANT
AUH
33405_1_ext
N
Ue
BOURG-NORD LE
Uad
Nsl
CLAUDS LES
Al
Ub2
BOURG-SUD LE
1
2

1

2

Réserve 3 :

La DDTM souligne que le PLUI devrait indiquer en quoi l'urbanisation prévue en espaces proches du rivage est compatible avec les dispositions déterminant l'extension limitée de l'urbanisation, conformément à la prescription 27 du SCOT.

Réponse de la MO :

Une mention sera ajoutée au rapport de présentation dans le chapitre 'Focus Loi Littoral' "Par ailleurs, les espaces ciblés concernent la mise en place d'équipements au sein des bourgs et villages existants, répondant ainsi au critère de la prescription 27 du SCOT en vigueur, qui stipule que :

Les documents d'urbanisme locaux pourront permettre l'extension limitée de l'urbanisation des villages et des agglomérations situés en Espaces Proches du Rivage, dans le respect des autres orientations du SCOT. Les zones à urbaniser comprises à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des villages et agglomérations relèvent de la densification de l'urbanisation, et non de l'extension, sauf si les opérations réalisées au sein de cette enveloppe urbaine sont de nature à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou à modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. Les projets mentionnés relèvent de la mise en place d'équipements, et non de projets d'habitat formalisé augmentant la densité à proximité des Espaces Proches du Rivage.

Ainsi, les projets envisagés s'inscrivent dans une logique de renforcement des infrastructures existantes, sans pour autant étendre l'urbanisation au-delà des limites actuelles, conformément aux directives du SCOT.

Par ailleurs, il convient de noter que certaines parcelles en bordure de rivage ne sont pas entièrement urbanisées et présentent un potentiel de densification. Toutefois, ces cas restent relativement rares à l'échelle de la CCB, qui recense un potentiel de 26 logements en densification, après application de l'OAP thématique « Densité ». Cette dernière encadre strictement ces secteurs et limite fortement les possibilités d'extension.

Réserve 4 :

Les coupures d'urbanisation identifiées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ne sont pas correctement retranscrites dans les documents graphiques des plans locaux d'urbanisme. Bien que les zonages naturels (Nsl) aux abords des zones urbaines semblent viser une protection de ces espaces, ils doivent, conformément à la prescription 25 du SCOT, faire l'objet d'une délimitation graphique précise, d'un zonage adapté et de dispositions réglementaires spécifiques pour assurer leur préservation.

Réponse de la MO :

Les figures liées à la prescription 25 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont reprises dans le règlement graphique, en se basant sur les secteurs ciblés en fonction du contexte littoral, identifiés par des sigles spécifiques tels que "Nl" pour les zones naturelles littorales et "Al" pour les zones agricoles littorale.

De plus, des éléments de prescriptions graphiques spécifiques, tels que les Espaces Boisés Classés (EBC), sont intégrés afin d'assurer une protection et une gestion adaptées de ces espaces.

Réserve 5 :

le règlement écrit permet des constructions et aménagements dans ces espaces pour l'exploitation agricole, les logements, l'hébergement, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui sont non conformes aux dispositions de la loi.

Seuls les aménagements légers prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme y sont autorisés. Le règlement est en l'état trop permissif et contraire aux dispositions de la loi. Il devra être corrigé en conséquence

Réponse de la MO :

En l'état, le présent règlement intègre les éléments en vigueur issus de la doctrine de la CDPENAF. Toutefois, afin de garantir le respect de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, il sera précisé, dans le cadre des autorisations soumises à condition, que les aménagements devront répondre aux critères définis par cet article ou, le cas échéant, à ceux prévus par la réglementation en vigueur en cas d'abrogation de ses dispositions. Ces éléments sont repris au sein des sous-destinations, comme illustré dans l'exemple ci-joint.

Extrait règlement écrit version arrêt septembre 2024

Pour les communes soumises à la Loi Littoral *(Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye)*	NL	NSl
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V*	V**

[*] Dans le sous-secteur Nl : les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou aux cultures marines peuvent être autorisées sous réserve :

> *pour les nouvelles constructions hors sites d'exploitation existant* : d'être des constructions légères d'une emprise au sol maximale de 125 m² et de ne compter qu'une construction pour 25 hectares d'unité foncière (calcul par tranche échue),

> pour les constructions (nouvelles et extension) liées à un site d'exploitation existant implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H : de débuter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés,

- et sous réverse de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- et sous réserve d'êtres situées en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines,
- et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Extrait règlement écrit approuvé décembre 2025

¶

Pour les communes soumises à la Loi Littoral (Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye)¤	NL¤	NSl¤ ¤
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE¤		¤ ¤
Exploitation agricole¤	V*¤	V**¤ ¤

[*] Dans le sous-secteur Nl : les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou aux cultures marines peuvent être autorisées sous réserve :¶

> **pour les nouvelles constructions hors sites d'exploitation existant** : d'être des constructions légères d'une emprise au sol maximale de 125 m² et de ne compter qu'une construction pour 25 hectares d'unité foncière (calcul par tranche échue),¶

> pour les constructions (nouvelles et extension) liées à un site d'exploitation existant implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H : de débuter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés,¶

- → et sous réverse de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),¶
- → et sous réserve d'êtres situées en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines,¶
- → et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages,¶
- → et sous réserve que ces dispositions respectent l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ou le cas échéant l'article réglementaire en vigueur relatif aux extensions de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, conformément aux règles spécifiques de la loi Littoral.¶
- → **[**] Dans le sous-secteur Nsl : les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou aux cultures marines peuvent être autorisées sous réserve :¶**

Réserve 6 :

La DDTM estime que la présence des Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs et leurs critères d'application auraient mérité d'être intégrés dans le rapport de présentation.

Réponse de la MO :

Le bilan des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que les critères utilisés pour leur identification, est pleinement intégré dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH) arrêté, en tenant compte des observations formulées lors de la commission CDNPS de juillet 2025. Cette intégration vise à garantir la cohérence du document avec les prescriptions réglementaires et les enjeux environnementaux identifiés à l'échelle intercommunale.

Le PLUiH distingue deux types d'EBC :

- Les EBC significatifs : correspondant aux communes concernées par la Loi Littoral, ces espaces sont considérés comme prioritaires pour la préservation de la biodiversité et la continuité écologique.
- Les autres EBC : incluant l'ensemble des boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou récréatif, mais non classés comme significatifs au regard de la Loi Littoral.

Au total, le territoire intercommunal compte environ 1 040 hectares d'Espaces Boisés Classés, dont 139,2 hectares d'EBC significatifs. Ces espaces jouent un rôle majeur dans le maintien des fonctions écologiques, la protection des sols et la régulation des milieux naturels.

Trois communes se distinguent par l'importance de leurs surfaces d'EBC significatifs :

- Blaye, 48,4ha
- Fours, 66,4 ha
- Saint-Genès-de-Blaye,24,92 ha

Ces espaces constituent des réserves écologiques stratégiques, essentielles pour la préservation de la biodiversité locale et le maintien des continuités écologiques. Ils sont également des éléments structurants de la trame verte, contribuant à la qualité paysagère et à l'attractivité du territoire.

Parallèlement, plusieurs communes possèdent des EBC non significatifs, qui, malgré un intérêt moindre, participent également à la trame verte intercommunale et favorisent la diversité des habitats naturels et semi-naturels. Ces espaces sont intégrés dans les documents graphiques et réglementaires du PLUiH afin d'assurer leur prise en compte dans les projets d'urbanisation.

L'analyse révèle par ailleurs une dynamique notable dans la création et la consolidation des EBC au sein de la CCB. Cette dynamique traduit une volonté forte de préserver les milieux boisés face aux pressions liées à l'urbanisation et au développement économique, tout en offrant des opportunités de valorisation des espaces naturels pour le public et les projets touristiques ou récréatifs compatibles.

Réserve 7 :

La DDTM juge le règlement des zones AI et NI trop permissif et demande d'assurer la conformité avec l'article L 121-10 du code de l'urbanisme.

Réponse de la MO :

La mention de l'article L121-10 du code de l'urbanisme (ou de la réglementation en vigueur) sera intégrée dans les sous-destinations autorisées, de plus une précision sera apporté pour le cas des changements de destinations possibles au sein de ces secteurs.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. Cependant, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments agricoles datant d'avant la mise en place du régime du permis de construire (loi du 15 juin 1943) et dont l'usage a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

3.1.7. Les reserves portant sur la prise en compte des risques

Réserve 1 : Le risque incendie

La DDTM a formulé plusieurs critiques concernant la gestion du risque incendie telle que présentée dans le rapport de présentation. La page 345 relative aux incendies et aux feux de forêt est jugée insuffisante. Il est demandé d'ajouter la mention suivante : « et aménagée de façon à éliminer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux (notamment : couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte et absence de zone de stationnement) et à limiter les foyers d'incendie » dans le rapport de justification et le règlement, au sein de la section « À l'interface forêt/urbanisation ».

Réponse de la MO :

La mention des « Etats généraux de la forêt », qui font suite aux grands incendies de 2022 sera bien traduite au sein des rappels réglementaires comme suit : *« et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux (notamment : couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte et absence de zone de stationnement) et à limiter les éclosions de feu. »*

Par ailleurs, il est à noter que les OAP précisent d'ores et déjà le risque incendie au sein des périmètres aux abords de secteurs à risque (cf. : OAP résilience). Toutefois, afin d'assurer une réglementation adaptée, cette mention a également été ajouté au sein de l'OAP Résilience .

Réserve 2 : Le risque nucléaire :

La DDTM demande d'ajouter la mention du risque nucléaire dans le rapport de présentation, sous la forme suivante : « Les communes de la CC concernées par le risque nucléaire : Berson, Blaye, Campugnan, Cars, Fours, Générac, Plassac, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Paul, Saugon et Villeneuve. »

Réponse de la MO :

Ces éléments seront repris dans le rapport de présentation, avec la mention telle qu'indiquée ci-dessus ainsi que dans le règlement écrit au sein des dispositions générales.

Extrait règlement écrit approuvé

_LES SECTEURS AFFECTES PAR LE RISQUE NUCLEAIRE

Les communes de Berson, Blaye, Campugnan, Cars, Fours, Générac, Plassac, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Paul, Saugon et Villeneuve sont concernées par le risque nucléaire.

La circulaire du 17 février 2010, relative à la maîtrise des activités au voisinage des Installations Nucléaires de Base (INB) susceptibles de présenter des dangers à l'extérieur du site, demande aux préfets d'exercer une vigilance accrue sur le développement de l'urbanisation à proximité des installations nucléaires.

L'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) fixe dans son guide n° 15 les principes à suivre pour maîtriser les activités autour des INB et préserver l'opérabilité des plans de secours, notamment l'implantation des établissements les plus vulnérables (crèches, EHPAD, lieux touristiques...) au-delà de la zone des 2 km autour des centrales nucléaires.

Réserve 3 : Ajout d'annexes relatives au mouvement de terrain

La DDTM demande de rajouter au sein des annexes l'arrêté du 22 juillet 2020, publié le 9 août 2020, définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Réponse de la MO :

Ces éléments sont rajoutés en annexes du PLUi-H.

Réserve 4 : Intégration du risque mouvements de terrains

La DDTM signale que la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives est exposée à un risque d'effondrement de cavités souterraines, bien qu'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) spécifique n'ait été approuvé à ce jour. La carrière concernée est toutefois dûment répertoriée dans la base nationale Géorisques, sous le n° AQIAA0021150, par le Bureau des carrières.

Réponse de la MO :

La DDTM signale que la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives est exposée à un risque d'effondrement de cavités souterraines, bien qu'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) spécifique n'ait été approuvé à ce jour. La carrière concernée est néanmoins répertoriée dans la base nationale Géorisques sous le n° AQIAA0021150, identifié par le Bureau des carrières.

Afin de répondre à cette observation, les zones potentiellement concernées par le risque d'effondrement ont été intégrées au règlement graphique du PLUi-H. Parallèlement, un tableau de localisation détaillé des cavités a été ajouté en annexe du règlement écrit, permettant d'assurer une information exhaustive et directement accessible pour les pétitionnaires et les services instructeurs.

3.1.9. Les reserves portant sur la ressource en eau et l'assainissement

La DDTM soulève des préoccupations concernant le besoin en ressources en eau et la pression qui pourrait être exercée en fonction du scénario démographique envisagé. Selon les rappels du SMEGREG (p.50 du rapport de présentation), le document manque de précisions sur les mesures proposées pour soulager les nappes de l'Éocène Centre (qui sont déficitaires) et de l'Éocène Médoc Estuaire (qui sont équilibrées).

Afin d'assurer la compatibilité du PLUiH avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, il est essentiel que le PLUiH présente une étude comparative des besoins en eau à l'échelle du territoire, en regard de la disponibilité de la ressource. Cela permettra de garantir les possibilités d'urbanisation futures. Le document doit également préciser les mesures que la collectivité compte mettre en place pour économiser l'eau, améliorer le rendement du réseau et éviter les pertes.

Réponse de la MO :

La CCB a travaillé conjointement avec les différents syndicats des eaux afin d'obtenir l'ensemble des informations relatives aux capacités des réseaux et aux investissements prévus. Sur la base de ces informations, un bilan ressources/besoins est précisé afin de conforter le projet de territoire envisagé à l'échelle de la CCB et des différentes parcelles ouvertes à l'urbanisation.

Raisonnement macro - capacité du territoire à absorber de nouvelles populations

Rappel :

La compétence adduction en eau potable est assurée par deux syndicats sur le périmètre de la Communauté de Communes de Blaye :

- *Syndicat des Eaux du Blayais (SIAEP) : Campugnan, Cars, Fours, Générac, Plassac, St Christoly-de-Blaye, St Genès-de-Blaye, St Girons d'Aiguevives, St Martin Lacaussade, St Paul, Saugon, Berson (hors hameaux « Les Hivers, Maison neuve, Mangaud »)*
- *Syndicat des Côteaux de l'Estuaire (SIAEPA) : Bayon, Berson (lieux-dits Babeuf et les Hiverts), Comps, Gauriac, St Ciers-de-Canesse, St Seurin-de-Bourg, Samonac, Villeneuve (régie) ; Blaye (DSP)*

La compétence assainissement est assurée par le SIAEPA, à l'exception des communes de Fours, St Genès-de-Blaye, Générac, Saugon et St Girons d'Aiguevives, dont les eaux sont intégralement traitées en non-collectif.

Etape 0 - Evaluation des besoins futurs en 2035

La population de la CCB est évaluée à 22 990 habitants en 2035, soit une augmentation de 2 912 habitants par rapport à 2019.

La moyenne d'eau consommée par tête en France en 2020 était estimée à 54 m3/an.

A partir des volumes d'eau facturés, les syndicats font état des volumes d'eau consommés moyens par an par habitant, ces 3 dernières années de :

- Consommation ménagère _ SIAEP : 52 m3/an/personne
- Consommation ménagère_SIAEPA : 49,3 m3/an/personne

Si l'on intègre et lisse la consommation liée à l'activité économique, les moyennes s'établissent comme suit :

- Consommation par tête _ SIAEP : 62 m3/an/personne[3]
- Consommation par tête _SIAEPA : 58 m3/an/personne

Ces valeurs évaluées sur l'ensemble des périmètres des syndicats surpondèrent l'activité, notamment pour le SIAEP, pour lequel les deux grands consommateurs du réseau (centrale nucléaire de Braud-et-St-Louis ; distillerie de Marcillac) sont situées hors territoire CCB.

La valeur moyenne de référence retenue est donc de 60 m3/an/personne pour le territoire.

Les syndicats estiment qu'en 2035, les investissements et campagnes pédagogiques réalisées, permettraient un gain de 10% sur ces consommations moyennes. Par conséquent, la consommation moyenne par tête en 2035 est estimée à 56 m3/an/personne.

Pour l'ensemble des 20 communes, le besoin à couvrir en eau potable est ainsi évalué à 1 299 980 m3/an.

Etape 1 _ Etat initial des volumes consommés (2023)

AEP	SIAEP	SIAEPA	TOTAL
Autorisations de prélèvement (en m3)	3 130 000	1 620 000	5 120 000
Autorisation de prélèvement effective (-10% - Police de l'Eau) (en m3)	2 817 000	1 530 000	4 680 000
Volumes moyens consommés (i.e. facturés) – période 2021-2023 (en m3)	2 103 000	1 314 230	3 417 230

Il est rappelé que les autorisations sont délivrées pour une période courant jusqu'en 2035. Seuls 90% des volumes autorisés peuvent être réellement exploités.

[3] Donnée consolidée dans le cadre de l'étude SMEGREG

Etape 2_ Capacité d'accueil à ressource constante

Les volumes d'eau disponibles sont estimés comme suit :

- Volume de prélèvement autorisé x 0.9 – volume consommé
- Application d'un taux de rendement (84% pour le SIAEP ; 79% pour le SIAEP)
- Déduction des eaux de service
- Application d'un ratio de couverture territorial (CCB/ensemble du périmètre des syndicats)

	SIAEP	SIAEPA	TOTAL
Estimation du volume disponible (m3/an)	125 000	81 095	206 095

Les estimations des volumes disponibles ont été calculées et transmises par les syndicats à partir de la méthodologie proposée et validée.

En appliquant le ratio de consommation moyenne de 56 m3/an/personne, les 206 095 m3 disponibles annuellement permettraient d'accueillir :

- 3 606 habitants supplémentaires – respectivement 2 052 au sein du périmètre SIAEP [4]et 1 555 pour le SIAEPA
- 1 393 logements supplémentaires – respectivement 982 au sein du périmètre SIAEP et 744 pour le SIAEPA

Etape 3 : bilan de la capacité à absorber les besoins futurs avec la ressource actuelle

Capacité d'accueil_synthèse	SIAEP	SIAEPA	TOTAL
Estimation du volume disponible	125 000	81 095	206 095
Estimation de la capacité d'accueil supplémentaire possible en nb d'habitant	2 052	1 555	3 606
Estimation de la capacité d'accueil supplémentaire possible en nb de logements	982	744	1 725
Estimation population supplémentaire PLUI-H	1 628	1 284	2 912

[4] Nota : dans son avis, le SIAEP indique une capacité d'accueil de 900 logements et 2 000 habitants supplémentaires ; les écarts avec la présente note s'expliquent par l'utilisation d'une autre base de données démographiques INSEE (population communale) et une hypothèse de taille de ménage moyenne plus haute.

Estimation logements supplémentaires PLUI-H	779	614	1 393
Delta population	424	271	694
Delta logement	203	129	332

Les syndicats attestent de volumes d'eau disponibles, qui permettraient donc d'accueillir la population projetée par le PLUi-H en 2035, avec quelques marges supplémentaires (deltas positifs entre la capacité d'accueil théorique et les projections démographiques).

Etape 4 : pré-requis à l'effectivité de la capacité d'accueil

La disponibilité des volumes en eau ne présume pas, à elle seule, de la capacité à desservir l'ensemble des zones de projet. Si la présence à proximité des réseaux[5] a été retenue comme condition au fléchage d'une zone à urbaniser, des adaptations de réseaux seront nécessaires (diamètre des canalisations, raccordements). La ligne de partage des investissements est connue : adaptations amont du réseau à la charge du syndicat, extensions du réseau à la charge de la commune. En ce sens, les règlements graphiques ont été modifiés afin de limiter les coûts de raccordement de parcelles éloignées, pour les communes, en zone U.

Les syndicats ont émis des alertes sur les postes en limite de capacité pour les OAP identifiées (densification et extension), dont il est fait mention dans le projet de PLUi-H (voir avis des syndicats[6]).

Afin de préserver la ressource en eau et d'assurer la soutenabilité des projets de développement du territoire, les syndicats gestionnaires de la ressource en eau mettent en œuvre un panel d'actions :

Types d'action	Actions mises en œuvre par les syndicats
Amélioration de la performance du réseau d'adduction en eau potable [renouvellement des réseaux]	SIAEP : détermination des objectifs de rendement primaire du réseau et d'Indice linéaire de pertes fixés dans le contrat de délégation de service public : augmentation progressive du rendement primaire et diminution de l'Indice Linéaire de Pertes pour atteindre en 2033 un rendement primaire de 84,5% et un Indice Linéaire de Pertes de 0,91 m3/km/j. SIAEP : renouvellement annuel de réseaux anciens à l'origine de casses et de fuites afin de réduire les pertes en eau et améliorer la desserte en eau potable. Moyenne de 5 kms de réseau d'eau potable par an avec un objectif d'augmenter le linéaire annuel renouvelé.

[5] Rappel des conditions de définition des OAP (PLUI-H) : présence de l'eau potable au droit de la zone ; capacité du réseau d'eau potable (quantité) ; existence de l'assainissement collectif ; si non, aptitude des sols pour l'assainissement non collectif

[6] Avis du SIAEPA en cours de transmission ; avis du SIAEP en date du 10/01/2025

	SIAEPA : programme pluriannuel de renouvellement de réseaux d'eau potable issues du diagnostic de réseau d'eau potable réalisé sur le territoire du SIAEPA en 2020 : indentification des conduites très dégradées et dégradées, à partir d'indicateurs objectifs : nombre de fuites réparées, âge de la conduite et nature du matériaux…. Projection des linéaires et des investissements prévisionnels : Réseaux très dégradées : 16 km pour 3 000 000 € (Blaye : 2 km + régie : 14 km) et dégradées 16 km 3 000 000 € (Blaye : 2 km et régie : 14 km) Les différents renouvellements de réseaux déjà engagés : >>Programme 2023 : Blaye (cours Vauban : 450 ml – Rue Albouy : 120 ml) + Tauriac (lieu-dit la Naude: 175 ml) - Lansac (lieu-dit les Moiselles : 800ml) : Montant estimatif : 594 000 € HT >>Programme 2024 : Blaye (rue des Maçons : 250 ml) + St Ciers de Canesse (rue de La Mairie : 330 ml-Rue de Nicoleau : 140 ml- Rue des Lauriers : 620 ml)) >>Programme 2025 : St Ciers de Canesse (lieu-dit Crépeau : 375 ml) + Villeneuve (lieu-dit Faridon : 910 ml) + St Seurin de Bourg (lieu-dit Lauransane : 800 ml) + Samonac (lieu-dit Bel Air : 730 ml) SIAEPA : Gestion des ouvrages de stockage : réhabilitation du réservoir vétuste du Monteil Blaye prévu en 2025 (étanchéité, raccordements hydrauliques, et sécurisation) >>Projet d'améliorer la capacité de stockage sur la commune de Blaye avec le redimensionnement de la bâche de stockage à la station de production de TOUTVENT : capacité actuelle 25 m3 – Projet de redimensionnement avec un volume de stockage suffisant en en cas de fuite d'eau importante sur le réseau ou lors d'une intervention de maintenance (remplacement pompe de forage par ex)
Amélioration de la performance du réseau d'adduction en eau potable [recherche des fuites]	SIAEP : suivi de la sectorisation du réseau avec les 24 secteurs télésurveillés permettant d'identifier et de prioriser les secteurs ayant des niveaux de pertes élevés ; réalisation des campagnes de recherches de fuites en lien avec les résultats de la sectorisation du réseau. SIAEP : modulation de pression afin de réduire les casses et les volumes de fuites sur le réseau. SIAEPA : optimisation de la recherche des fuites : Utilisation de l'IA avec l'aide d'un prestataire LEAKMITED en complément du travail réalisé en interne par les équipes d'exploitation du SIAEPA

	SIAEPA : fiabilisation de la donnée par le renouvellement des équipements de comptage sectorisation, équipements de suivi de nos débits nocturnes indispensables à la mise en place de la recherche de fuite. Il est prévu le renouvellement de ces compteurs de sectorisation SIAEPA : installation de régulateurs de pression sur le réseau d'eau potable afin de limiter les fortes pressions dans le réseau et prévenir les fuites sur le réseau d'eau potable sur le territoire régie et celui de la commune de Blaye SIAEPA : projet d'utilisation d'un outil de gestion patrimonial, d'aide à la décision avec l'objectif de définir les conduites les plus pertinentes à renouveler en s'appuyant sur un modèle qui intègre des indicateurs techniques mis à jour régulièrement (ex : nombre de fuites réparées) pour sécuriser nos choix d'investissement avec une donnée actualisée.
Ménagement de la ressource en eau potable [transferts et restriction des usages]	SIAEP : poursuite des transferts d'eau des forages du Nord prélevant au niveau de l'Eocéne Nord situés en zone non déficitaire vers les forages du Sud du Syndicat prélevant au niveau de l'Eocéne Centre situés en zone déficitaire notamment au niveau des forages de Berson et Pugnac afin de limiter les prélèvements dans l'Eocène Centre et de respecter les autorisations et les dispositions du SAGE Nappes Profondes de Gironde. SIAEP : le réseau d'eau potable n'ayant pas vocation à assurer la couverture du risque incendie, le Syndicat des Eaux du Blayais n'autorise pas la pose de nouveau hydrant sur le réseau d'eau potable afin de limiter les perturbations du réseau et les pertes en eau. Les pétitionnaires doivent examiner d'autres solutions et mettre en place des ressources de substitution pour assurer la couverture du risque incendie : points d'eau naturels, réseaux d'irrigation, citernes ou bâches, etc… Par ailleurs, certains des réseaux d'eau potable actuels ont été surdimensionnés pour assurer la couverture du risque incendie. A l'occasion du renouvellement du réseau, celui-ci sera dimensionné au vu des seuls besoins en eau potable, la couverture du risque incendie existant sera recherchée en ayant recours à une autre ressource en eau non potable ou par la mise en place de bâche dont l'utilisation ne perturbe pas le réseau.
Maîtrise de la consommation et amélioration du service	SIAEP : déploiement de la télérelève des compteurs des abonnés du Syndicat. Elle permet d'assurer un suivi et de maîtriser la consommation d'eau potable à la fois pour les abonnés, le Syndicat et l'exploitant. Les abonnés sont alertés en cas de surconsommation et de suspicion de fuite après compteur permettant ainsi que réduire les fuites chez les abonnés publics, économiques et particuliers et leur permet également de maîtriser leur consommation d'eau potable. Pour la collectivité, elle assure un suivi plus précis des performances du réseau et du rendement par secteur. La mise en place de la télérelève est un outil important de suivi qui va permettre aux collectivités et acteurs économiques d'agir pour diminuer les consommations excessives et réduire celles liées à des fuites non identifiées. Les volumes dégrévés dans le cadre de la loi Warsmann uniquement pour les abonnés particuliers s'élèvent à 33 000 m3/an en moyenne sur les trois dernières années représentant 1,6 % des volumes consommés

	SIAEPA : projet de mise en place des compteurs intelligents télé -relevés pour nos abonnés avec l'objectif de définir au plus tôt les fuites pouvoir informer les abonnés et réduire les pertes tout en optimisant le rendement
Mise en synergie des différents syndicats gestionnaires (stratégie)	SIAEP : démarche commune en cours concernant l'étude et la mobilisation concertée des ressources en eau sur le territoire des Syndicats du Cubzadais-Fronsadais, des Côteaux de l'Estuaire et du Blayais. SIAEPA : projet de mutualisation de la gestion de la ressource en partenariat avec les syndicats voisins présents sur la Haute gironde (identifier les besoins à l'horizon 2035 en définissant dans une première phase la ressource la moins déficitaire)
Pédagogie et évolution des usages	SIAEPA : mise en place de la redevance incitative (délibération 16 décembre 2021) avec un tarif plus élevé à savoir + 30% /m3 pour un volume consommé supérieur à 500 m3 SIAEPA : sensibilisation des usagers à la consommation responsable de l'eau potable notamment dans le cadre de la lettre aux usagers joint à la facture annuelle

Raisonnement micro – capacités à l'unité

Les syndicats compétents ont signalé, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H, plusieurs situations de stations d'épuration ou de réseaux arrivant en limite de capacité, ou nécessitant des travaux d'adaptation pour garantir leur bon fonctionnement à moyen et long terme. Ces alertes relèvent d'un diagnostic technique approfondi et ont vocation à anticiper les besoins liés à l'évolution démographique et aux projets d'urbanisation futurs.

La répartition des responsabilités financières et opérationnelles entre les syndicats et les communes — qu'il s'agisse des investissements structurants, des extensions de réseaux, ou des mises aux normes — est clairement définie. Cette clarification permet d'assurer une programmation cohérente des investissements, tout en sécurisant les conditions de desserte des futurs projets urbains.

L'ensemble de ces éléments a été intégré au projet de PLUi-H, tant dans les orientations générales que dans les documents d'information destinés aux pétitionnaires. Les alertes des syndicats y sont reportées de manière transparente afin que les porteurs de projet puissent anticiper d'éventuelles contraintes techniques, délais d'adaptation des réseaux ou conditions de raccordement.

Ces éléments figurent notamment dans le rapport de justification, où sont détaillés :

- les secteurs soumis à vigilance en raison de capacités hydrauliques limitées ;
- les besoins d'adaptation identifiés sur certains réseaux d'assainissement ;
- les incidences potentielles sur la réalisation des opérations d'aménagement ;
- les modalités de prise en compte de ces contraintes dans la planification communautaire.

3.1.10. Les reserves quant au volet habitat

Concernant la thématique de l'Habitat, la DDTm juge que le document se révèle difficile à analyser en raison, notamment, de l'absence de justifications générales sur les choix retenus et les objectifs fixés. Le manque de détails et les imprécisions relevées dans les différentes pièces ne correspondent pas à l'opérationnalité attendue d'un PLUi-H.

Ainsi, les explications fournies paraissent imprécises sur les sujets suivants :

- La surface des disponibilités foncières identifiées dans l'enveloppe urbaine ;
- Le manque d'outils permettant d'accompagner la production de logements sociaux dans le volet réglementaire.
- La nature du projet et l'emplacement privilégié pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage.
- Le manque de visibilité les moyens pour atteindre les objectifs de remobilisation du parc vacant (repérage, actions à mettre en œuvre auprès des propriétaires, etc.)

Réserve 1 : La surface des disponibilités foncières et le manque d'outils réglementaires :

La DDTM fait la remarque que les OAP prévoient une offre de 52 logements sociaux, ne permettant pas d'atteindre l'objectif de 294 logements sociaux fixés pour 2035. En combinant l'OPAH, un objectif de 80 logements conventionnés dans le parc privé et les 52 logements sociaux des OAP, un total de 132 logements sociaux pourrait être produit, laissant un déficit de 162 logements à combler par d'autres outils. Le manque de précision sur les moyens de développement de l'offre sociale soulève des questions sur la capacité à atteindre ces objectifs.

Réponse de la MO :

La commune de Saint-Christoly-de-Blaye s'est montrée favorable à l'idée de fixer un quota de logements sociaux pour certaines de ses OAP. Un arbitrage devra être effectué à ce sujet.

Il convient de noter que le volontarisme initial des élus a été largement atténué par l'échec de mobilisation des bailleurs sociaux tout au long de l'élaboration du PLUI-H. Un affichage prescriptif trop ambitieux d'objectifs chiffrés pourrait représenter un risque majeur pour la réalisation des zones de projet.

Ces mesures visent à renforcer l'offre de logements abordables en incitant les porteurs de projets à intégrer une part de logements sociaux dans leurs opérations, tout en consolidant le volet Habitat du PLUi-H. Elles permettront d'assurer un développement cohérent et équilibré du territoire, en répondant aux besoins croissants de logements accessibles, tout en respectant les priorités locales en matière de logement social.

Réserve 2 : La nature du projet et l'emplacement privilégié pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

La DDTM demande à ce que le PLUiH précise davantage la nature du projet envisagé ainsi que la localisation exacte parmi les trois secteurs identifiés pour les STECAL sur la commune de Saint-Christoly de Blaye, afin de mieux organiser l'accueil des gens du voyage et accompagner la sédentarisation des familles.

Réponse de la MO :

L'action 1.6 : « CONDUIRE UNE RÉFLEXION SUR LE DEVENIR DE L'AIRE D'ACCUEIL DE CAMPUGNAN ET ACCOMPAGNER LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE » regroupe plusieurs initiatives et outils visant à faciliter la sédentarisation des gens du voyage. Parmi ces actions, on trouve :

L'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage, en particulier à Saint-Christoly-de-Blaye, en poursuivant la mise en place de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), un dispositif clé pour soutenir cette transition.

La création d'un STECAL spécifiquement dédié à l'accueil des gens du voyage, intégré au règlement graphique du PLUi-H.

Par ailleurs, le PLUi-H a déjà initié la mise en place de l'axe du POA, avec l'intégration d'un STECAL permettant l'autorisation de création d'aires d'accueil pour les gens du voyage dans son règlement. Ce dispositif utilise les STECAL définis pour des sites spécifiques, tels que le Site Axe_3309_1. L'évaluation à mi-parcours du POA donnera la possibilité de réajuster les actions mises en œuvre dans le cadre de cette première génération du volet Habitat de la CCB. Elle permettra de mesurer l'efficacité des dispositifs, d'identifier les axes d'amélioration et de garantir que les solutions proposées répondent au mieux aux besoins des gens du voyage tout en assurant une intégration harmonieuse dans le cadre territorial. Cette évaluation contribuera à affiner les stratégies d'accueil et de sédentarisation, assurant ainsi leur pérennité et leur cohérence à long terme.

Enfin, la commune a exprimé son soutien à la régularisation des occupations effectives des GDV en permettant quelques aménagements, comme l'installation de sanitaires, afin d'améliorer les conditions de vie. Nous proposons également de limiter ces zones à de l'habitat léger (caravanes, mobil-homes) pour éviter les distorsions en termes de constructibilité et intégrer les occupants comme contribuables à part entière.

Précisions sur les 3 STECAL identifiés :

- AXe_33382_1 : Nous proposons de resserrer le STECAL pour qu'il corresponde à l'occupation effective, évitant ainsi un surdimensionnement inutile.

- AXe_33382_3 : Aucune modification n'est proposée pour ce secteur, qui répond déjà aux besoins identifiés.

- AXe_33382_4 : Aucune modification n'est proposée. Cependant, une orientation vers des terrains familiaux à terme est envisagée, en tenant compte de la complexité du dispositif et des interrogations des élus sur l'acceptabilité d'une solution d'habitat en "dur".

Réserve 3 : La DDTM a formulé plusieurs recommandations pour améliorer le parc existant.

Voici les éléments complémentaires à intégrer dans le POA concernant l'axe 2 :

- Démolition/Reconstruction** : Dans le cadre de l'action 2.1, envisager des procédures de Déclarations d'Utilité Publique ORI pour contraindre les propriétaires à réaliser des travaux sur leur patrimoine. Cet outil, déjà mentionné dans le projet de convention OPAH/RU/ORI, est essentiel pour redonner de l'attrait à l'habitat dégradé en centre-bourg.

- Espaces France Rénov : Mentionner ces espaces comme outils pour l'amélioration et l'adaptation de l'habitat existant. Le suivi de leur activité pourrait servir d'indicateur pertinent pour évaluer l'efficacité de cette politique publique.

Réponse de la MO :

Plusieurs actions seront mises en place pour favoriser la lutte contre la vacance dans le cadre du POA, telles que l'action 2.2 « Lutter contre le mal-logement, notamment en renforçant le dispositif du permis de louer » et l'action 2.3 « Orienter les bailleurs sociaux pour l'amélioration du parc existant ». Par ailleurs, certains outils supplémentaires pourraient être mobilisés dans cette lutte, comme la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), qui a déjà été adoptée par la commune de Blaye.

Il est important de souligner qu'il s'agit de la première génération du volet Habitat pour l'ensemble de la CCB. Une réévaluation des moyens à mobiliser pour lutter contre la vacance devra donc être effectuée lors de l'évaluation intermédiaire du PLUi-H. Cette évaluation permettra de prendre du recul afin d'analyser l'efficacité des outils mis en place, sur la base des résultats des premières années du POA ainsi que des indicateurs de suivi.

De plus, la mention de la prime de sortie de vacance mise en place par l'ANAH pourrait être ajoutée au sein du POA afin de donner plus de visibilité aux aides existantes (1). Enfin, les régulations de l'OPAH-RU pourraient être intégrées dans le volet RHI-THIRORI, actuellement en cours de réflexion, ce qui permettrait d'apporter des outils incitatifs et coercitifs dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Nota (1): la dynamique de mobilisation des logements vacants demeure fortement tributaire de l'évolution des règlements d'intervention des co-financeurs, au premier rang desquels l'Anah et le Conseil départemental de Gironde pouvant limiter les actions possibles.

L'évaluation intermédiaire se fondera sur les analyses et actualisations de données collectées par l'Observatoire de l'habitat, comme le prévoit l'action 4.1 du POA. Elle offrira une vision plus précise des ajustements à apporter et des ressources nécessaires pour optimiser les actions contre la vacance, tout en garantissant l'adaptation continue des politiques de logement aux réalités du terrain.

3.1.11. Les reserves portant sur la mobilite, l'energie et les transports

Réserve 1 (EDF) : EDF n'apporte pas de remarques mais nous signifie que le PFA Lyon reviendra vers nous.

Réponse de la MO : En l'état, la CCB reste en attente d'un retour du PFA Lyon.

Réserve 2 (RTE) : RTE demande de rajouter les mentions suivantes au sein des dispositions des zones Uad, Ub2, Uh1, Uh2, Uxil, A, Axt, Aenr, N, Nf, Ns : 2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles de hauteur des constructions : Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Réponse de la MO : Les mentions précisées relatives au volet "Hauteur des constructions", "Exhaussement et affouillement de sol" et "règle d'implantation" seront précisés au sein du règlement écrit afin de tenir compte des infrastructures RTE et son repris au sein de l'ensemble des sous-secteurs listés.

Réserve 3 (RTE) : La RTE demande de déclasser les EBC sous les lignes : 400kV N0 1 BRAUD - MARQUIS (LE) ; 400kV N0 2 BRAUD – CUBNEZAIS ; 400kV N0 3 BRAUD – CUBNEZAIS ;400kV N0 4 BRAUD – CUBNEZAIS ; 225kV N0 1 BLAYAIS (POSTE AEROSOUTERRAIN) - MARQUIS (LE) ; 225kV N0 1 FLEAC-MARQUIS (LE) ; 63kV N0 1 CUBNEZAIS-ETAULIERS ; 63kV N0 1 ETAULIERS-VILLENEUVE-DE-BLAYE.

Réponse de la MO : Les EBC visés par l'avis RTE seront déclassés en vue de ne pas porter atteinte aux lignes de hautes tensions.

3.1.12. Les complements techniques

Réserve 1 (SDIS) : La zone Auxia (Berson) proposée ne dispose pas d'une DECI adaptée à l'activité industrielle ou artisanale.

Réponse de la MO : Il sera apporté une règle supplémentaire au sein de cette OAP permettant d'assurer l'urbanisation du secteur, conditionnée à la mise en place d'une défense incendie.

Réserve 2 (SDIS) : La zone Auh de Fours n'est pas pourvue en DECI.

Réponse de la MO : Il sera apporté une règle supplémentaire au sein de cette OAP permettant d'assurer l'urbanisation du secteur, conditionnée à la mise en place d'une défense incendie.

Réserve 3 (DREAL) : La DREAL a transmis les ICPE à jours à rajouter en annexe.

Réponse de la MO : Les ICPE transmis par la DREAL seront rajoutés en annexe du PLUI-H à l'approbation de ce dernier.

3.1.13. Les reserves portant sur la preservation du patrimoine (UDAP)

Réserve 1 : Mettre en évidence la présence de cette OAP dans le sommaire, étant donné qu'elle se trouve à la fin d'un document de plus de 300 pages, Intégrer tous les éléments de diagnostic dans le rapport de présentation, Supprimer les parties inutiles (comme le paragraphe C sur les outils réglementaires existants), Reporter les cônes de vue pour protéger la vue du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, notamment le cadre distant identifié lors de l'étude sur la révision de la zone tampon.

Réponse de la MO : Le sommaire sera repris dans les OAP, ainsi qu'un tableau récapitulant les OAP soumises à la thématique patrimoine (de la même manière que le tableau thématique "résilience". En ce qui concerne les éléments du diagnostic, ces derniers ont été répartis dans les différentes pièces réglementaires du dossier. Enfin, les cônes de vue du Bien en Série UNESCO pourront être repris dans le règlement graphique.

Réserve 2 : Supprimer les zones Up au profit d'une protection selon les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, avec un règlement écrit adapté et détaillé. Reporter le tracé de l'OAP patrimoniale lié à la future zone tampon du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Reporter les cônes de vue pour protéger la vue du Bien en série UNESCO, en particulier le cadre distant identifié lors de l'étude sur la révision de la zone tampon.

Réponse de la MO : La zone UP apparaît comme adaptée et assure une réglementation cohérente au regard des articles L151-19 et L151-21 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les reports de tracés signalés par l'avis de l'UDAP seront complétés dans le règlement graphique et les OAP.

Réserve 3 : Faire un renvoi au document de gestion du SPR et mentionner le Site inscrit, afin de mieux comprendre la hiérarchie des protections, Dresser une liste précise des éléments d'intérêt culturel, historique et architectural protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, Qualifier correctement les cônes de vue pour clarifier ce qui doit être préservé ou protégé.
De plus, pour rendre le document plus accessible, il est suggéré de détailler le sommaire et de créer un « mode d'emploi » du PLUi (expliquant le rôle des différentes pièces et les règles applicables).

Réponse de la MO : Pour les renvois du Schéma de Présentation du Règlement (SPR), ces éléments seront intégrés dans les différentes pièces mentionnées. Une liste récapitulative des éléments/sites/monuments faisant l'objet d'une protection pourra être annexée.

Réserve 4 : Le règlement écrit proposé ne permet pas d'encadrer correctement les projets en fonction des spécificités urbaines, architecturales et paysagères du territoire intercommunal. Il est attendu, au minimum :

- La mention d'un SPR avec ses règles opposables pour encadrer les projets, Que les règles du PLUi ne soient pas plus contraignantes ni en contradiction avec celles du SPR,
- Des règles spécifiques pour accompagner les projets situés en Site Inscrit de la Corniche, en accord avec l'Atlas des sites de la Gironde,
- L'intégration des règles de la zone Up aux éléments d'intérêt culturel, historique et architectural à protéger selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Réponse de la MO : La mention des SPR en vigueur, ainsi qu'une référence spécifique aux règles inscrites au niveau de la Corniche, seront intégrées, en complément de certains éléments de l'Atlas des sites de Gironde. Bien que des informations relatives à ces règles figurent déjà dans l'OAP thématique Patrimoine,.

Réserve 5 : L'annexe des SUP présente plusieurs erreurs :

1.Carte des SUP de Blaye :

- La servitude AC1 est indiquée sous forme de rayon de protection de 500 m autour de la citadelle de Blaye au lieu d'un PDA,
- Une erreur d'emprise du fort Paté, monument historique, entraîne une mauvaise délimitation du rayon de protection,
- La servitude AC1 est indiquée autour du fort Paté alors qu'une partie de celle-ci est suspendue par une servitude AC4.

2. Carte des SUP de Plassac :

- Une erreur d'emprise des vestiges de la villa romaine, monument historique, fausse le rayon de protection de 500 m,
- L'intégralité de la SUP AC1 n'est pas représentée.

3.Carte des SUP intercommunale :

- Des projets de PDA sont mentionnés alors qu'ils n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral et ne sont pas opposables."

Réponse de la MO : Ces SUP (Servitudes d'Utilité Publique) seront reprises afin de garantir une parfaite concordance entre les pièces réglementaires du PLUI-H et les servitudes d'utilité publique existantes. Cette intégration permettra d'assurer une harmonisation des documents et de renforcer la cohérence des prescriptions liées à ces servitudes dans le cadre du projet d'urbanisme.

Réserve 7 : Plusieurs OAP ont fait l'objet de réserves concernant le volet patrimonial, notamment l'OAP Densification 2 à Gauriac, l'OAP 33325_2_ex à Plassac, ainsi que les OAP Extension n°1 et n°2 à Samonac.

Réponse de la MO :

L'ensemble des OAP sectorielles relevant d'enjeux patrimoniaux forts (par exemple, situées dans un périmètre de bâtiment classé ou à proximité immédiate d'un tel périmètre) mentionne explicitement la prise en compte des orientations prévues dans le cadre de l'OAP Patrimoine pour ce secteur. Ces éléments sont repris dans les OAP faisant l'objet de l'avis de l'UDAP.

3.2. Reponses apportees a l'avis de la MRAE

Réserve 1 : Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont principalement basés sur des données anciennes, ce qui nuit à leur actualité. De plus, ces informations sont dispersées dans le rapport, les orientations d'aménagement et les annexes, rendant la lecture du dossier difficile. Les analyses des incidences du projet PLUi-H manquent de précision, n'étant pas basées sur des inventaires sur le terrain, ce qui compromet leur adéquation avec la démarche "éviter-réduire-compenser".

Réponse de la MO : A défaut de réalisation d'études faunes/flores sur quatre saisons, des relevés terrain ont été réalisés sur différentes temporalités de l'année sur les zones de projet. La mention des différentes dates de passages au sein des OAP sera précisé au sein du rapport de présentation.

Réserve 2 : La MRAe recommande d'expliquer les hypothèses démographiques, sur la base des déterminants étudiés afin de justifier le choix retenu en matière d'évolution démographique pour le territoire à l'horizon 2035.

Réponse de la MO : Il est demandé de se rapporter à la justification du scénario démographique reprécisée dans la section précédente (réponses apportées à l'avis de la DDTM).

Réserve 3 : La MRAe recommande d'apporter les développements suffisants pour expliquer l'accélération du rythme de construction de logements intervenue depuis 2019 sur le territoire afin de mieux appréhender les dynamiques en jeu sur le territoire.

Réponse de la MO : Ces dernières années, le développement résidentiel du territoire a été soutenu par différents phénomènes parmi lesquels l'attractivité du cadre de vie (recherché à la suite de la crise sanitaire) et les effets de desserrement de la métropole bordelaise. Il n'en demeure pas moins que le rythme de construction de logements observés reste mesuré et proportionné aux capacités d'accueil du territoire, et bien moindre que ceux des territoires limitrophes. De plus, on observe un fort ralentissement de réalisation des opérations de création de logements depuis 2020, avec d'importants deltas entre le nombre d'autorisations accordées et les achèvements réels.

Réserve 4 : La MRAe recommande de compléter les inventaires sur le terrain en explicitant la méthodologie appliquée (périodes des inventaires, justification selon les espèces considérées, caractérisation des zones humides). Le détail des résultats devra être présenté et pris en compte dans la démarche.

Réponse de la MO : A défaut de réalisation d'études faunes/flores sur quatre saisons, des relevés terrain ont été réalisés sur différentes temporalités de l'année sur les zones de projet. La mention des différentes dates de passages au sein des OAP sera précisé au sein du rapport de présentation.

Réserve 5 : La MRAe recommande d'expliquer de manière claire les choix opérés pour décliner la TVB du SCoT à l'échelle de la CCB pour assurer leur cohérence.

Réponse de la MO :

L'ensemble des prescriptions et recommandations est décliné dans tous les sous-secteurs urbanisés et à urbaniser, s'appliquant ainsi à l'ensemble du règlement graphique, au-delà des seules prescriptions générales. Cette approche permet d'assurer la cohérence des choix effectués pour décliner la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT à l'échelle de la CCB.

À titre d'exemple, l'Île Nouvelle (commune de Blaye) a été classée en secteur Nsl, ce qui permet une réglementation plus stricte en matière de sous-destinations autorisées. Par ailleurs, des Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs y ont été instaurés, apportant un niveau supplémentaire de protection au travers des prescriptions graphiques.

D'autres secteurs concernés par la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT ont également bénéficié de mesures de protection spécifiques, mises en œuvre par le biais de prescriptions graphiques ponctuelles (par exemple, la préservation d'arbres remarquables) ou par l'identification de haies à conserver.

Extrait du règlement graphique, Île Nouvelle

Réserve 6 : La MRAe recommande de compléter et rassembler dans une partie dédiée, l'ensemble des explications (méthodologie et choix retenus) liées à l'application de la loi « Littoral » afin de rendre plus lisible le travail complémentaire réalisé pour le PLUi au regard du SCoT.

Réponse de la MO : Le rapport de présentation expose l'application de la loi Littoral à l'échelle de la CCB, en précisant les étapes de déclinaison réalisées entre le SCOT et le PLUI-H au sein du volet "1.2.F L'estuaire, générateur de contraintes réglementaires"„ ainsi qu'une carte de synthèse déclinée à l'échelle de la CCB .

Réserve 7 : La MRAe recommande d'ajuster le choix du scénario de développement démographique en particulier au vu de la tendance récente d'évolution de population, postérieure au SCoT. Elle avait d'ailleurs déjà formulé la même recommandation concernant la justification du scénario du projet de SCoT en 2019.

Réponse de la MO : Sur la question démographique, la trajectoire visée par la Communauté de Communes de Blaye (CCB) s'aligne avec les objectifs prescrits par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, approuvé en 2020. Cette démarche vise à assurer une complémentarité et une compatibilité avec les objectifs régionaux, tout en valorisant les atouts spécifiques de la CCB.

Pour encadrer cette attractivité, la CCB mise sur un taux de croissance démographique soutenu. Le territoire bénéficie de la dynamique de métropolisation de Bordeaux, comme en témoigne sa croissance démographique continue. Cependant, cette proximité relative avec Bordeaux engendre également des défis, notamment l'augmentation des disparités territoriales, la consommation accrue d'espaces et de ressources, ainsi que l'aspiration des emplois vers la métropole. Le report démographique de la métropole vers ses territoires environnants se manifeste progressivement vers le sud de la Haute Gironde Blaye-Estuaire.

La CCB se propose de développer et d'améliorer les coopérations et projets avec les territoires voisins. Elle prend en compte l'augmentation du temps de trajet domicile-travail et du trafic sur les axes routiers, liés à la concentration des emplois sur la métropole. Par conséquent, il devient nécessaire de créer de nouveaux équipements, services et infrastructures de transport pour répondre aux besoins d'une population croissante et plus vulnérable.

L'ensemble de la Communauté de communes connaît une dynamique d'emploi croissante depuis une décennie, avec un essor notable dans la création d'entreprises de taille moyenne. On observe une augmentation marquée des entreprises de 1 à 9 salariés, ainsi qu'un doublement du nombre d'établissements comptant entre 20 et 49 salariés entre 2018 et 2022. (Source : Insee RP2021).

Réserve 8 : La MRAe recommande de détailler le calcul du nombre d'habitants pouvant se loger sans induire de constructions neuves et notamment de préciser si les logements secondaires sont pris en compte dans l'estimation. Elle recommande d'expliquer les calculs des estimations des postes déterminant l'évolution naturelle du parc de logement sans nouvelle construction.

Réponse de la MO :

Le nombre de résidences secondaires est bien pris en compte dans le calcul du nombre de logements à produire, un élément qui diffère du SCoT. Il est demandé de se rapporter à la justification du besoin en logements reprécisée dans la section précédente (réponses apportées à l'avis de la DDTM-partie 3.1.1 relatif au point mort).

Réserve 9 : La MRAe recommande de reprendre les bilans de consommation d'espaces fonciers passée (destination et nombre de logements induits). Elle recommande en conséquence d'ajuster à la baisse les projections de consommation d'espaces NAF.

Réponse de la MO :

Certains points du rapport de présentation seront repris pour clarifier la méthodologie de consommation d'espace ainsi que la consommation effective prévue par le PLUI-H. En ce qui concerne la consommation d'espace, le projet du PLUI-H prend en compte la consommation de l'ensemble des zones à urbaniser, ainsi que le phénomène de densification

Ces chiffres ont été repris sur la base du besoin au logement précisé précédemment au sein du chapitre des réserves de la DDTM sur la question du nombre de logement et de la consommation d'espace.

Réserve 10 : La MRAe recommande de justifier la méthodologie retenue pour calculer le potentiel de logements à réaliser au sein des dents creuses.

Réponse de la MO : Il est demandé de se rapporter à la justification du besoin en logements reprécisée dans la section précédente (réponses apportées à l'avis de la DDTM).

Réserve 11 : La MRAe recommande d'encadrer la constructibilité de l'ensemble des zones urbaines en dents creuses et en divisions foncières, présentant une surface foncière significative pour un développement, dans le cadre d'une opération d'ensemble et d'une OAP sectorielle, afin de réduire la consommation foncière du territoire.

Réponse de la MO : Deux types d'OAP sont prévus dans le cadre du projet de PLUI-H, à savoir : une OAP sectorielle dite de "densification" visant à assurer la programmation sur des dents creuses et des divisions parcellaires importantes nécessitant d'être encadrées, et une OAP "densité", qui veillera à conditionner la constructibilité des parcelles en dent creuse et des divisions parcellaires.

Réserve 12 : La MRAe recommande de protéger plus strictement les éléments du patrimoine naturel inclus dans les secteurs Ns et Nsl en compatibilité avec les documents protégeant la faune et la flore de ces espaces naturels. Elle recommande également de mener des investigations de terrain faune/flore et de recherche des zones humides dans l'ensemble des secteurs autorisant de nouvelles constructions, aménagement et travaux en particulier les affouillements et exhaussements.

Réponse de la MO :

Les zones Ns et Nsl regroupent des espaces naturels sensibles à protéger. Le règlement écrit encadre strictement les sous-destinations autorisées au sein de ces zones. Il apparaît difficile d'imposer des restrictions supplémentaires à ce titre, dans la mesure où le projet de territoire comprend environ 1 000 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) et intègre un grand nombre de prescriptions graphiques visant à protéger les espaces naturels sensibles en zones agricoles et naturelles (par exemple : EBC, haies à préserver, secteurs de boisement à conserver, arbres remarquables, etc.).

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, une précision sera apportée concernant les dates de passage au sein des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Réserve 13 : La MRAe recommande de préciser les besoins en eau potable à l'échelle du territoire. Elle recommande d'ajouter dans le projet de PLUI-H des mesures visant à économiser la ressource en eau (amélioration des rendements des réseaux de distribution, recherche de fuites) en rapport avec la disponibilité de la ressource sur le territoire.

Réponse de la MO : Il est demandé de se rapporter à la justification de la compatibilité du projet d'accueil et de la gestion de la ressource en eau reprécisée dans la section précédente (réponses apportées à l'avis de la DDTM).

Réserve 14 : La MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la faisabilité de l'assainissement non collectif et au traitement des dysfonctionnements des systèmes d'assainissement collectifs. Elle recommande également que le projet de PLUi-H prévoit des mesures visant à assurer la préservation des masses d'eau impactées en période d'étiage par les rejets des stations d'épuration.

Réponse de la MO : Les OAP sont conditionnées à la faisabilité d'une étude ANC. De plus, il est fait mention de la préservation des masses d'eau au sein des OAP thématiques "Résilience" et "TVB".

Réserve 15 : La MRAe recommande de compléter l'information contenue dans le rapport de présentation en matière de risques, qu'ils soient relatifs aux secteurs les plus sensibles et de développer les explications en relation avec la prise en compte des risques liés à la présence d'une centrale nucléaire.

Réponse de la MO : L'OAP résilience tient compte de ces éléments, seront complétés à la suite des remarques de la DDTM. De plus, il sera précisé au sein du règlement et du rapport de présentation, la mention suivante relative au risque nucléaire (circulaire du 17 février 2010 visant à maitriser les activités au voisinage des Installations Nucléaires de Base) : « Les communes de Berson, Blaye, Campugnan, Cars, Fours, Générac, Plassac, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Paul, Saugon et Villeneuve sont concernées par le risque nucléaire .

La circulaire du 17 février 2010, relative à la maîtrise des activités au voisinage des Installations Nucléaires de Base (INB) susceptibles de présenter des dangers à l'extérieur du site, demande aux préfets d'exercer une vigilance accrue sur le développement de l'urbanisation à proximité des installations nucléaires.

L'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) fixe dans son guide n°15 les principes à suivre pour maîtriser les activités autour des INB et préserver l'opérabilité des plans de secours, notamment l'implantation des établissements les plus vulnérables (ex. : crèches, EHPAD, lieux touristiques, etc.) au-delà de la zone des 2 km autour des centrales nucléaires. »

Réserve 16 : La MRAe recommande d'inscrire dans le PLUi les zones d'accueil des énergies renouvelables, en privilégiant les sites anthropisés conformément au décret du 29 décembre 202310. Il conviendrait que le règlement écrit encadre, de manière effective, l'accueil des installations d'énergies renouvelables et la sobriété énergétique des constructions.

Réponse de la MO : Ces zones sont précisées au sein du règlement graphique via les sous-secteurs Aenr. De plus, le règlement écrit intègre un volet sur les conditions d'implantation des dispositifs ENR sur toitures et façades.

3.3. Reponses apportees au crhh

Réserve 1 : Justifier le projet d'accueil choisi en tenant compte des disparités observées sur le territoire, notamment en matière d'accueil démographique, ainsi que des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé concernant le développement résidentiel.

Réponse de la MO : Le développement des dynamiques résidentielles s'aligne sur les prévisions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en matière de croissance démographique et résidentielle. Cependant, le SCOT ne prenait pas en compte les dynamiques des résidences secondaires, contrairement au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat (PLUI-H). Le projet d'accueil du territoire se justifie par les dynamiques économiques observées ces dernières années.

Réserve 2 : Etoffer les outils mobilisés et, plus généralement, préciser la traduction opérationnelle du projet de réalisation de l'offre sociale tel qu'exposé dans le PLUIH.

Réponse de la MO : Le POA décline la politique volontariste et les outils déployés par la Communauté de Communes en matière de politique du logement. Il est demandé de se référer à la réponse apportée à la DDTm sur les limites des outils affichées pour la production de logement social.

Réserve 3 : Détaillez les leviers d'action à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif affiché de remise sur le marché de 150 logements vacants. Cela inclut la réalisation d'un diagnostic de ce parc, un repérage sur site, ainsi que les actions à engager auprès des propriétaires concernés, notamment dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU-ORI) et la prime de sortie de vacance mise en place par l'Anah.

Réponse de la MO : La Communauté de Communes conduit une OPAH (commune à l'ensemble de la Haute-Gironde) et son OPAH-RU, dont les conventions permettent de mobiliser outils incitatifs, coercitifs,et financiers pour remédier aux situations de vacance ou de dégradation. La Ville de Blaye a également voté la mise en place d'une taxe vacance.

3.4. Reponses apportees a l'avis du conseil departemental de gironde

Réserve 1 : Les zones tampons doivent être reprises dès lors que les OAP en extension se font au contact des espaces agricoles et viticoles. Elles devraient prendre en compte l'enjeu des activités agricoles de manière spécifique. L'avis est défavorable quant à la réciprocité de la règle relative aux zones tampons qui s'appliquerait aux agriculteurs et viticulteurs dès lors que les ZNT s'imposent à eux.

Réponse de la MO :

La Zone de Non-Traitement (ZNT) ne relève pas du champ de compétence du PLUiH, puisqu'elle s'applique exclusivement aux terrains agricoles selon la réglementation nationale. À ce titre, elle ne peut faire l'objet d'une transcription ou d'une adaptation directe dans les documents d'urbanisme.

Néanmoins, les enjeux de cohabitation entre zones urbanisées et espaces agricoles ou viticoles ont bien été pris en compte dans le projet de PLUiH. Ainsi, des zones de recul ont été intégrées de manière systématique dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB). Ces zones jouent un rôle de zones tampons, en assurant une transition entre les espaces bâtis et les secteurs agricoles ou naturels. Elles sont applicables à l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'aux secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif, bien que distinct des ZNT, constitue un outil réglementaire adapté, souple et cohérent avec les objectifs du PLUiH. Il permet d'assurer une prise en compte des activités agricoles tout en respectant les logiques d'aménagement du territoire. Par ailleurs, une application réciproque de la règle aux agriculteurs, comme évoqué dans l'avis, ne relève pas des compétences du PLUiH et ne peut donc être retenue.

Réserve 2 : Les périmètres de captage d'eau potable ne sont pas détaillés dans les SUP.

Réponse de la MO :

Les périmètres de captage seront repris et ajoutés en annexe.

Réserve 3 : Les schémas directeurs (eau, ANC, eaux pluviales) ne sont pas présents en annexe ni les règlements de service associés.

Réponse de la MO :

Il À ce jour, il n'existe pas de schémas directeurs finalisés pouvant être annexés au PLUiH. Leur élaboration ou actualisation relève des compétences des syndicats ou structures gestionnaires, qui sont actuellement en cours de réflexion ou de révision sur ces documents.

Par conséquent, en l'absence de documents opposables et validés, il n'est pas possible de les intégrer en annexe du dossier. Dès qu'ils seront établis, ces documents pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise à jour du PLUiH ou être mobilisés en tant qu'outils techniques complémentaires à l'échelle intercommunale.

Réserve 4 : Les zones humides sont pré-fléchées "milieux récepteurs des eaux pluviales" sans mesures de préservation à long termes ni d'un apport de l'évaluation environnementale ou d'un coefficient de pleine terre et d'étude d'incidences à la parcelle.

Réponse de la MO : Des précisions complémentaires pourront être apportées à cet effet au sein de l'OAP TVB, via une section dédiée à la réception des eaux de pluie.

Réserve 5 : L'objectif de réduction de 10 % des consommations d'eau à horizon 2030 (objectif du PADD) n'est pas pleinement retranscrit dans les pièces réglementaires. Afin d'assurer la compatibilité avec le SDAGE, le RP devra évaluer la pression qu'il exercera sur la ressource en eau, tant à l'état actuel que futur.

Réponse de la MO : Il est demandé de se reporter à la réponse apportée à la DDTm sur la compatibilité entre le projet d'accueil et la gestion de la ressource en eau.

Réserve 6 : Le CD s'interroge sur le devenir de la parcelle agricole présente dans l'OAP ainsi que la proximité avec une zone naturelle à sensibilité environnementale (réf : OAP 33035-1-ext, Bayon-sur-Gironde).

Réponse de la MO : L'ensemble du périmètre existant évoluera en secteur d'habitat. Les franges naturelles seront maintenues (y compris au nord du périmètre) afin de garantir une transition claire entre les quartiers d'habitations en devenir et les parcelles agricoles limitrophes au nord de l'OAP.

Réserve 7 : Le changement de destination identifié reçoit un avis défavorable du conseil départemental en raison du risque de création de mitage agricole (réf : CD33035-6, Bayon-sur-Gironde).
Réponse de la MO : Le nombre de changements de destination identifiées en zones A et N est relativement mesuré à l'échelle du PLUi-H et leur repérage a été conditionné à l'application de critères évalués par la CDPENAF 33. Par ailleurs, il est mentionné dans le règlement que ces changements de destinations demeurent conditionnés à l'avis de la commission CDPENAF ou CDNPS. Enfin, la réactualisation finale des changements de destinations pourra être réalisée à la suite des demandes recensées lors de l'enquête publique.

Réserve 8 : Le CD s'interroge sur la proximité du site avec la zone naturelle sensible (réf : OAP 33047-1-ext, Blaye).

Réponse de la MO : Le tracé de l'OAP, tel que présenté, permet d'éviter la zone naturelle sensible située au nord du périmètre, tout en garantissant une urbanisation cohérente et maîtrisée en continuité avec le bâti existant, le long de la route. Cette approche vise à préserver l'intégrité écologique de la zone tout en favorisant un développement urbain harmonieux et bien intégré dans le tissu urbain actuel. Elle assure également une transition progressive entre les zones urbanisées et les espaces naturels, préservant ainsi les qualités paysagères et environnementales du secteur.

Réserve 9 : Extension sur un espace agricole et boisé, avec présence d'un ruisseau à 200 m du bourg. Artificialisation d'une parcelle à proximité d'une zone naturelle, ce qui pourrait avoir un impact sur la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales, la biodiversité existante ainsi que sur les sols vivants. La parcelle est également située à proximité directe d'une zone d'expansion de débordement des eaux (réf : OAP 33058 ext, Berson).

Réponse de la MO : Le tracé de l'OAP, tel qu'envisagé, prévoit d'être planté et devra privilégier un traitement perméable sur un minimum de 30 % de sa surface, notamment sur la portion 2 du projet. Par ailleurs, des prescriptions concernant la perméabilité de certains aménagements projetés, tels que la section 6, seront mises en place pour garantir un cœur d'îlot adéquat.

Réserve 10 : Le projet est en extension sur d'anciennes vignes, il conviendra de disposer des informations relatives aux Organisme de Défense et de Gestion (ODG), de la CIVB et de l'INAO (réf : OAP 33047-Eco 1, Berson).

Réponse de la MO : Les informations relatives aux ODG sont précisées en annexe. Par ailleurs, il est important de souligner que le projet d'extension concerne une zone viticole aujourd'hui en friche, ce qui limite l'impact sur les surfaces agricoles en production. Cette précision sur l'état de friche de la parcelle pourra être intégrée pour mieux contextualiser le projet.

De plus, le principe de zone de recul vis-à-vis des espaces agricoles, déjà formulé dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), sera également rappelé et intégré dans les OAP sectorielles concernées, notamment celle de Berson. Ce renvoi permet d'assurer une cohérence d'ensemble et de maintenir une attention particulière à l'interface entre urbanisation et activité viticole.

Réserve 11 : Parcelles en extensions à proximité d'un échangeur qui nécessite de solliciter la dérogation Loi Barnier (réf : OAP 33100-Eco 1, Cars).

Réponse de la MO : La Communauté de Communes de Blaye précise qu'une étude Loi Barnier a été réalisée et intégrée aux annexes du PLUi-H (7.3.6 – Annexes complémentaires : Étude dérogatoire « Loi Barnier »).

Cette étude permet de déterminer le recul nécessaire par rapport à la RD 669, fixé à 25 m, afin de garantir la sécurité des futurs aménagements et de limiter les nuisances liées à la proximité de l'infrastructure routière.

Ainsi, les prescriptions de l'OAP sectorielle tiennent compte de cette contrainte réglementaire et offrent aux aménageurs un cadre clair et sécurisé pour l'implantation des constructions à proximité de l'échangeur, conformément aux dispositions de la Loi Barnier.

Réserve 12 : Le CD s'interroge sur le fait que l'OAP ne précise pas l'état d'une étude de faisabilité d'un assainissement non collectif (ANC) ou de schéma directeur d'assainissement (réf : OAP 33172-4 ext, Fours).
Réponse de la MO : La mention de la présence ou non d'un ANC sur le secteur du projet sera ajoutée dans l'OAP, ainsi que la nécessité de réaliser une étude en phase opérationnelle.

Réserve 13 : La proximité directe d'une zone humide nécessiterait une étude de faisabilité AN (réf : OAP 33172-2 ext, Fours).

Réponse de la MO : La mention de la présence ou non d'un ANC sur le secteur du projet sera ajoutée dans l'OAP, ainsi que la nécessité de réaliser une étude en phase opérationnelle.

Réserve 14 : Le CD s'interroge sur l'impact du projet sur l'activité viticole, ainsi que sur l'absence d'étude ANC (réf : OAP 33172-3 ext, Fours).

Réponse de la MO : La mention de la présence ou non d'un ANC sur le secteur du projet sera ajoutée dans l'OAP, ainsi que la nécessité de réaliser une étude en phase opérationnelle.

Réserve 15 : Le changement de destination identifié reçoit un avis défavorable du conseil départemental en raison du risque de création de mitage agricole (réf : CD33182-2, Gauriac).
Réponse de la MO : Le nombre de changements de destination identifiées en zones A et N est relativement mesuré à l'échelle du PLUi-H et leur repérage a été conditionné à l'application de critères évalués par la CDPENAF 33. Par ailleurs, il est mentionné dans le règlement que ces changements de destinations demeurent conditionnés à l'avis de la commission CDPENAF ou CDNPS. Enfin, la réactualisation finale des changements de destinations pourra être réalisée à la suite des demandes recensées lors de l'enquête publique.

Réserve 16 : La présence d'une zone humide questionne le CD, qui demande à rajouter une zone de tampon et de recul afin de limiter l'impact de l'OAP sur le milieu naturel (OAP 33184_1_ext, Générac).

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye prend note de l'observation relative à la présence de zones humides sur le secteur de l'OAP 33184_1_ext (Générac).

Si la bande tampon n'a pas été matérialisée sur le règlement graphique, il est rappelé que toutes les prescriptions de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) s'appliquent pleinement sur ce secteur. Ces prescriptions assurent la protection des milieux naturels, le respect des zones humides et la limitation de l'impact des aménagements, conformément aux objectifs de l'OAP.

Ainsi, la protection des zones humides est garantie sans qu'il soit nécessaire de matérialiser une zone tampon spécifique sur le document graphique.
Réserve 17 : Le CD souhaite une meilleure protection des espaces naturels (réf : OAP 33325_2_ext, Plassac).

Réponse de la MO :

Afin de renforcer la protection des espaces naturels identifiés, notamment les taillis d'acacia et les surfaces enherbées, une révision du tracé de l'OAP pourra être envisagée. Cette démarche vise à limiter l'urbanisation sur ces zones sensibles.

Réserve 18 : OAP située en zone de concentration d'espèces à enjeu fort de biodiversité (réf : OAP 33325-3-ext, Plassac).

Réponse de la MO : de la même manière Afin de renforcer la protection des espaces naturels identifiés, notamment les taillis d'acacia et les surfaces enherbées, une révision du tracé de l'OAP pourra être envisagée. Cette démarche vise à limiter l'urbanisation sur ces zones sensibles. Par ailleurs, certaines prescriptions issues de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) pourront être rappelées spécifiquement au sein de cette OAP sectorielle, afin de renforcer l'ensemble du volet prescriptif et garantir une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Ces propositions feront l'objet d'un examen attentif et seront soumises à l'approbation des élus avant toute mise en œuvre.

Réserve 19 : Le changement de destination identifié reçoit un avis défavorable du conseil départemental en raison du risque de création de mitage agricole (réf : CD33500-5, Samonac).
Réponse de la MO : Le nombre de changements de destination identifiées en zones A et N est relativement mesuré à l'échelle du PLUi-H et leur repérage a été conditionné à l'application de critères évalués par la CDPENAF 33. Par ailleurs, il est mentionné dans le règlement que ces changements de destinations demeurent conditionnés à l'avis de la commission CDPENAF ou CDNPS. Enfin, la réactualisation finale des changements de destinations pourra être réalisée à la suite des demandes recensées lors de l'enquête publique.

Réserve 20 : Extension prévue sur des vignes exploitées (réf : OAP 33388_etx_1, St Ciers de Canesse)

Réponse de la MO : Le projet prévoit l'urbanisation de plusieurs logements en continuité avec le bâti existant. Par ailleurs, il veillera à intégrer des bandes tampons, conformément aux prescriptions de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), auxquelles il sera fait référence dans l'OAP sectorielle. Ces bandes tampons permettront d'assurer une meilleure transition entre les nouveaux espaces bâtis, qui seront réalisés en deux phases, et les parcelles agricoles limitrophes, qui seront conservées.

Réserve 21 : Le CD s'interroge sur la pertinence du site au regard des enjeux environnementaux. De plus, il n'est pas fait mention d'une étude ANC (réf : OAP 33405-1-ext, St Genès-de-Blaye).

Réponse de la MO : La mention de la présence ou non d'un ANC sur le secteur du projet sera ajoutée dans l'OAP, ainsi que la nécessité de réaliser une étude en phase opérationnelle.

Réserve 22 : La zone n'est pas desservie en AC et l'OAP ne précise pas d'étude de faisabilité ANC ou schéma directeur d'assainissement (réf : OAP 33416-1-ext, St Girons).
Réponse de la MO : La mention de la présence ou non d'un ANC sur le secteur du projet sera ajoutée dans l'OAP, ainsi que la nécessité de réaliser une étude en phase opérationnelle. La mention de la présence ou non d'un ANC sur le secteur du projet sera ajoutée dans l'OAP, ainsi que la nécessité de réaliser une étude en phase opérationnelle.

3.5. Reponses apportees a l'avis du SCOT

Réserve 1 : Sur les OAP, la répartition de logement est inégalement répartie entre la production en densification (34 logements) contre un objectif de 217 logements projetés pour atteindre l'objectif de 40% de production en densification.

Réponse de la MO :

Ce déséquilibre s'explique principalement par le fait que le potentiel de logements en densification est strictement encadré par l'OAP thématique « densité », qui fixe un cadre prescriptif complet portant notamment sur les dents creuses, les divisions parcellaires, et autres modalités favorisant la densification.

Les OAP sectorielles, quant à elles, répondent essentiellement au besoin de production de logements restant après déduction du potentiel de densification. Seules quelques opérations programmées (OP) situées au sein des enveloppes urbaines intègrent un volet densification.

Réserve 2 : Certaines incohérences ont été pointées par le SCOT concernant la consommation d'espace, plus particulièrement à la page 100 de l'évaluation environnementale.

Réponse de la MO : Le déroulé relatif à la consommation d'espace sera retravaillé afin de le rendre plus fluide et d'éviter toute incohérence de lecture. En l'état, le projet envisagé apparaît cohérent au regard du Code de l'urbanisme et de la loi Climat, après réactualisation de la consommation d'espace en zone U.

Réserve 3 : Le SCOT juge que le manque de zones 2AU donne l'impression d'un développement prioritaire en extension au détriment de la densification, ce qui ne permet pas d'appréhender le phasage de la production de logements à moyen et long terme.

Réponse de la MO : Le projet tel qu'envisagé n'intègre pas de zones 2AU dans le projet arrêté. Lorsqu'une commune dispose de plusieurs zones AU, celles intégrant de la production de logement social ou des programmations mixtes sont prioritaires.

Réserve 4 : Le SCOT juge la production de logements sociaux au sein des OAP comme insuffisant avec une production de 52 logements sociaux prévus malgré l'objectif global de production de logements sociaux qui flèche une production de 300.

Réponse de la MO : La commune de Saint-Christoly-de-Blaye s'est montrée favorable à l'idée de fixer un quota de logements sociaux pour certaines de ses OAP. Par ailleurs cette production de logement reste relativement marginale et ne change pas la trajectoire envisagée initialement.

Il convient de noter que le volontarisme initial des élus a été largement atténué par l'échec de mobilisation des bailleurs sociaux tout au long de l'élaboration du PLUI-H. Un affichage prescriptif trop ambitieux d'objectifs chiffrés pourrait représenter un risque majeur pour la réalisation des zones de projet.

Ces mesures visent à renforcer l'offre de logements abordables en incitant les porteurs de projets à intégrer une part de logements sociaux dans leurs opérations, tout en consolidant le volet Habitat du PLUi-H. Elles permettront d'assurer un développement cohérent et équilibré du territoire, en répondant aux besoins croissants de logements accessibles, tout en respectant les priorités locales en matière de logement social.

Réserve 5 : Le SCOT demande de vérifier la rédaction des zones Uxm, qui interdisent les activités liées aux déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération, alors que la ZAC Hausmann est classée en Uxm et prévoit un SMICVAL Market.

Réponse de la MO : Dans l'état actuel, le règlement ne permet pas ce type de sous-destination. Une évolution du règlement est envisageable pour autoriser cette sous-destination, sous condition que son implantation ne présente aucun risque en termes de sécurité ou d'insalubrité, et que celle-ci soit située de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Cette révision permettrait d'adapter le règlement aux besoins spécifiques tout en garantissant la sécurité et l'intégration harmonieuse des nouveaux usages dans l'environnement urbain.

Réserve 6 : Le SCOT demande de préciser des principes d'aménagement pour les OAP de la ZAE de Florimont (Berson) et le projet de Saint-Girons d'Aiguevives, afin d'apporter des règles d'intégration architecturale, un meilleur traitement des lisières et des covisibilités…

Réponse de la MO : Certaines dispositions seront ajoutées afin d'avoir plus de visibilité quant à la programmation envisagée au sein de l'OAP.

Réserve 7 : Le SCOT demande de vérifier si le projet photovoltaïque pointé sur Fours est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.
Réponse de la MO :
La Communauté de Communes de Blaye prend note de l'observation relative au projet photovoltaïque situé sur la commune de Fours.
Conformément à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, une dérogation spécifique permet l'implantation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur certaines friches situées en zones littorales, sous conditions.
Cette dérogation est encadrée par l'article L.121-12-1 du Code de l'urbanisme et implique une autorisation préalable de l'autorité compétente de l'État, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Ainsi, le projet photovoltaïque sur Fours est compatible avec la loi Littoral dès lors que :
- le terrain concerné est qualifié de friche au sens de l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme ;
- le projet respecte l'ensemble des conditions prévues par la loi et reçoit l'autorisation préalable de l'État.

Réserve 8 : Le SCOT demande de clarifier le potentiel de densification par commune et souhaiterait que ces dernières soient considérées comme une extension de l'existant et non comme une consommation foncière supplémentaire.

Réponse de la MO :

L'ensemble des points soulevés par l'avis des PPA, notamment en ce qui concerne la consommation foncière, est intégralement traité dans le rapport de présentation, en reprenant plusieurs pas de temps et en clarifiant les différents chiffres relevés. La consommation projetée est ainsi présentée de manière détaillée dans le document.

La consommation foncière du PLUiH est également analysée en comparaison avec les pas de temps du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du SCOT.

Le potentiel de densification n'est pas comptabilisé comme consommation foncière, à l'exception de cinq secteurs identifiés, chacun d'environ un hectare, qui sont inclus dans le calcul de consommation en zone U . Toutefois, en raison de l'implantation et de la disposition de certaines parcelles, il est nécessaire d'intégrer ces secteurs dans la consommation foncière afin de refléter fidèlement la réalité du foncier mobilisable pour le développement urbain.

3.6. Reponses apportees a l'avis de l'INAO

Réserve 1 : Le diagnostic aurait cependant pu mentionner l'existence d'aires géographiques en IGP autres que les « asperges du Blayais » sur le territoire telles que les IGP « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest »

Réponse de la MO : La mention des IGP sera intégrée au sein du diagnostic.

Réserve 2 : Tableau des SIQO à intégrer de nouveau au diagnostic

Réponse de la MO : Le tableau des SIQO sera intégré au diagnostic.

Réserve 3 : L'usage viticole de la totalité des parcelles viticoles sera alors condamné avec de plus une zone de développement des énergies renouvelables de 0,57 ha (Aenr) identifiée au sud de la zone d'extension AUh. L'INAO demande le reversement de ces parcelles en zone agricole A (réf : OAP 33172_2_ext, Fours).

Réponse de la MO : Les principes de l'OAP assurent le maintien des activités viticoles présentes, tout en garantissant une frange optimale entre les espaces bâtis et les activités agricoles à proximité.

Réserve 4 : L'INAO demande l'inscription de la parcelle AOC non plantée en zone naturelle N (réf : OAP 33325_2_ext, Plassac).

Réponse de la MO : Il est à noter que la portion Nord ne fait pas l'objet d'urbanisation. Il est fait mention au point F de ces parcelles qui ne sont pas impactées par les principes d'aménagements proposés au sein des OAP sectorielles.

Réserve 5 : Ce projet apparaît contestable d'autant plus que des haies ont été implantées au sud du site pour préserver l'activité viticole et limiter les conflits d'usage. L'INAO demande l'inscription de cet espace en zone agricole A (réf : OAP 33388_1_ext, St Ciers de Canesse).

Réponse de la MO : Le projet vise à urbaniser plusieurs logements en continuité avec le bâti existant. Par ailleurs, il veillera à intégrer des bandes tampons permettant d'assurer une meilleure transition entre les nouveaux espaces bâtis, créés en deux phases, et les parcelles agricoles limitrophes, qui sont maintenues.

Réserve 6 : Cette extension entame un plateau viticole aujourd'hui préservé, avec présence de deux hangars agricoles désaffectés. Ce choix est regrettable car l'extension AUh est consommatrice de vignobles et ne sera constituée que de l'espace de transition de 25 m prévu au contact de l'urbanisation dans l'OAP. L'INAO demande l'inscription de cet espace en zone agricole A (réf : OAP 33500_2_ext, St Seurin de Bourg).

Réponse de la MO : Le projet vise à développer une continuité bâtie au sein de parcelles désaffectées et sans activité, limitant ainsi les conflits d'usages, par ailleurs limités au regard de la bande tampon de 25m envisagée avec les parcelles agricoles limitrophes.

Réserve 7 : Ce choix de site en haut de coteau viticole a un fort impact sur le paysage viticole environnant aujourd'hui préservé. Un choix alternatif à proximité, dans un environnement boisé et bâti, avait été proposé lors de nos échanges avec les élus. L'INAO souhaite que la localisation de cette extension soit réexaminée (OAP 33500_2_ext, Samonac).

Réponse de la MO : Bien que des discussions aient eu lieu pour envisager un projet similaire sur le site alternatif proposé, la difficulté d'accès foncier (dureté foncière) ainsi que la localisation précise ont conduit à formaliser l'OAP sur la parcelle actuelle.

Par ailleurs, afin de limiter les impacts sur le paysage viticole, il est prévu de mentionner et d'appliquer au sein de cette OAP sectorielle les principes de franges tampons, conformément aux prescriptions de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB).

Réserve 8 : L'Institut demande de revoir la délimitation des EBC en fonction de l'occupation réelle des parcelles, en particulier dans les espaces délimités en AOC (réf : Parcelle ZC 115, St Girons d'Aiguevives).

Réponse de la MO : Un EBC est envisagé au sein des parcelles concernées (ici la parcelle ZC115), son périmètre reste inchangé.

Réserve 9 : L'Institut demande de revoir la délimitation des EBC en fonction de l'occupation réelle des parcelles, en particulier dans les espaces délimités en AOC.

Réponse de la MO : Un EBC est envisagé au sein des parcelles concernés (ici la parcelle A196), son périmètre reste inchangé.

3.7. Reponses apportees aux odg

Réserve 1 : Nous demandons le maintien de cette parcelle en zone A du PLUi, en espérant, qu'une solution soit étudiée et puisse être proposée.

Réponse de la MO : Le projet visé (OAP Fours-33172_2_ext) entend développer des bandes tampons sur une parcelle à proximité des groupements bâtis disposant déjà d'accès et d'un réseau capacitaire suffisant. Les franges tampons permettront d'apporter une transition optimale entre les espaces viticoles et bâtis.

Réserve 2 : La prescription du SCOT relative à la mise en place des espaces tampon entre les espaces de développement urbain et les espaces viticoles, n'est pas reportée dans la partie du règlement écrit. Cette prescription est uniquement précisée dans la partie « OAP Trame Verte et Bleue ». Cet élément est à ajouter dans la partie « Règlement écrit » permettant ainsi d'assurer au service instructeur de bénéficier de l'ensemble des règlementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

Réponse de la MO : Les bandes tampons telles que précisées au sein de l'OAP TVB ne sont pas reprises au sein du règlement. Il y est, en revanche, fait un renvoi précisant qu'il faudra veiller à tenir compte des prescriptions et recommandations relevant des OAP thématiques et sectorielles. De plus, il est précisé, au sein de chaque secteur, les marges de recul "en limite avec une zone agricole".

3.8. Reponses apportees aux EPCI limitrophes (GRAND CUBZAGUAIS / LNG)

Observation 1 : Le Cubzaguais est favorable au projet d'échangeur, mais s'interroge sur l'impact du projet en consommation NAF, le projet n'étant pas répertorié au sein du règlement graphique.

LNG alerte sur la non-prise en compte du projet d'échangeur, non reporté au sein du règlement graphique, qui engendrerait une consommation NAF importante.

Réponse de la MO : Le projet, tel qu'envisagé, n'en est pas encore au stade de la spatialisation. Cette dernière pourrait limiter certains aspects du projet. La consommation NAF et son statut ne peuvent donc être pleinement intégrés en l'état actuel.

Observation 2 : LNG s'interroge quant à la stratégie déployée en matière de gestion des gens du voyage. Il est souligné que l'aire d'accueil de Campugnan soit reconvertie et craint un débordement de fréquentation sur les EPCI limitrophes. LNG demande à être plus clair dans le rapport de présentation afin de démontrer que le projet envisagé est compatible avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage.

Réponse de la MO : La stratégie visée en matière d'accueil de gens du voyage est conforme au Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage. Pour ce qui est de l'aire de Campugnan, le projet veillera à développer une aire d'accueil afin de stabiliser la fréquentation sur site et d'éviter tout débordement informel.

3.9. Reponses apportees a la chambre d'agriculture

Réserve 1 :

La Chambre d'Agriculture regrette que les données utilisées pour le diagnostic agricole datent de 2020 et que les données économiques soient issues de 2018. Elle souligne également le faible taux de retour au questionnaire agricole (38 réponses) et l'absence de localisation des sièges d'exploitation. Elle recommande de mettre à jour les données et de localiser les sièges pour mieux cerner les enjeux agricoles et viticoles.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye prend bonne note des observations formulées par la Chambre d'Agriculture concernant les données mobilisées pour le diagnostic agricole et économique, ainsi que sur le taux de retour limité du questionnaire destiné aux exploitants.

Même si le nombre de réponses recueillies demeure modeste, ces éléments ont néanmoins contribué à conforter le diagnostic agricole. Ils ont permis d'appuyer le travail de recensement et d'analyse des exploitations présentes sur le territoire, d'identifier les dynamiques agricoles et viticoles à l'œuvre, ainsi que de préciser les secteurs d'activité et les enjeux relatifs à la préservation des terres cultivées.

Par ailleurs, la Communauté de Communes rappelle que des investigations complémentaires ont été menées à partir de sources diverses : données statistiques, registres fonciers, informations issues des services agricoles et viticoles locaux, entre autres. L'ensemble de ces apports a permis de garantir une lecture fiable, cohérente et représentative des réalités agricoles à l'échelle du territoire communautaire.

Réserve 2 :

La consommation de l'espace agricole suscite des interrogations, notamment sur certaines emprises sur des zones viticoles jugées non justifiées (Fours, Saint-Paul, Saint-Seurin, Saint-Ciers-de-Canesse). La Chambre demande que les zonages AUh soient ajustés afin de préserver l'activité agricole et viticole existante.

Réponse de la MO :

Le zonage au sein des OAP a été réajusté dans la mesure du possible, en intégrant des bandes tampons en zone N. Par ailleurs, les orientations de l'OAP thématique TVB permettent d'assurer cette transition pour l'ensemble des projets, non seulement dans les secteurs à urbaniser, mais également dans toutes les zones U.

Réserve 3 :

Concernant le règlement de la zone A, il est noté que les nouvelles constructions agricoles sont autorisées dans un périmètre de 30 m autour des bâtiments existants, au lieu des 100 m préconisés par la CDPENAF. La Chambre recommande d'harmoniser ce règlement pour respecter la doctrine et encadrer correctement les constructions.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye prend note de l'observation relative au périmètre d'implantation des nouvelles constructions agricoles autour des bâtiments existants. Le règlement écrit du PLUi-H a été élaboré en conformité avec la doctrine de la CDPENAF, garantissant ainsi que toute intervention dans les zones agricoles et naturelles respecte les prescriptions et principes de protection définis.

Par ailleurs, les réserves émises mentionnent explicitement l'avis de la CDPENAF, qui demeure un acteur essentiel dans le suivi et l'autorisation des évolutions de ces sites.

Réserve 4 :

Les STECAL identifiés posent des questions car les 58 STECAL sont soumis à un règlement commun, sans distinction par sous-destinations, ce qui ne permet pas d'évaluer précisément l'impact sur les zones A et N. La Chambre demande une déclinaison des règles par sous-destinations et une clarification des prescriptions applicables.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye prend acte de l'observation concernant les STECAL et la nécessité de distinguer les règles par sous-destinations. Le règlement écrit du PLUi-H intègre déjà cette logique en définissant, pour chaque STECAL, les sous-destinations autorisées ou interdites, conformément aux objectifs de protection des zones agricoles (A) et naturelles (N).

Extrait règlement écrit approuvé

Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées "STECAL" :

//Dans le secteur AXx, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) :

- la **sous-destination « Industrie »**,
- la **sous-destination « Artisanat et commerce de détail »** uniquement si elle est liée à une activité existante (qui peut être d'une autre destination) sous la forme de construction nouvelle ou d'extensions/annexes
- la **sous-destination « Restauration »** uniquement si elle est liée à une activité existante (qui peut être d'une autre destination) sous la forme de construction nouvelle ou d'extensions/annexes,

//Dans le secteur AXt, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) :

- Les **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration »** sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à une activité existante (qui peut être d'une autre destination).
- La **sous-destination « logement » s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs.**
- La **sous-destination « hôtels »** sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à une activité existante (qui peut être d'une autre destination).
- La **sous-destination « autres hébergements touristiques ».**
- Les **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**
- **La pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, touristique, de loisirs ou culturelle**

Réserve 5 : Pour les changements de destination, 125 bâtiments ont été identifiés (6 par commune). La Chambre rappelle que ces changements ne doivent être autorisés que si les bâtiments n'ont pas d'usage agricole ou viticole actuel et qu'ils ne se trouvent pas dans une zone d'extension possible d'une exploitation agricole.

Réponse AMO :

La Communauté de Communes de Blaye prend note de l'observation relative aux changements de destination des bâtiments identifiés en zone agricole. Tous les bâtiments listés ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLUi-H. Dans ce contexte, 46 bâtiments pointés avant l'arrêt du projet ont été supprimés du périmètre concerné, afin de garantir que seuls les bâtiments ne présentant aucun usage agricole ou viticole actuel et ne se situant pas dans une zone d'extension possible d'une exploitation puissent faire l'objet de changements de destination.

Réserve 6 : Concernant les énergies renouvelables, la Chambre salue la prise en compte des ZAENR mais rappelle que la loi permet la réalisation de projets hors ZAENR. Elle recommande la mise en place d'un comité de projet pour encadrer ces installations et garantir la compatibilité avec l'agriculture et le territoire.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye prend bonne note des observations relatives aux énergies renouvelables et de l'encadrement des projets hors ZAENR. Le PLUi-H intègre effectivement les ZAENR afin de permettre le développement d'installations agrivoltaïques et photovoltaïques en cohérence avec les enjeux agricoles et territoriaux.

Consciente que la loi autorise également la réalisation de projets hors ZAENR, la collectivité prévoit la mise en place d'un comité de projet afin d'examiner et encadrer toute initiative, garantissant ainsi la compatibilité des installations avec l'agriculture, la biodiversité et le cadre paysager.

3.10. Reponses apportees a la CDPENAF

Réserve 1 : Cohérence et clarté du document

La CDPENAF relève un manque de cohérence et de clarté dans l'ensemble du dossier arrêté, ce qui rend difficile sa compréhension et l'évaluation des enjeux liés au PLUi-H.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye indique que l'ensemble des pièces du document approuvé a fait l'objet d'une actualisation, principalement sur les aspects de mise en page et de localisation des pièces, avec un sommaire entièrement révisé pour améliorer la lisibilité et la navigation dans le dossier.

En ce qui concerne les autres points de réserve de la CDPENAF, notamment les questions relatives aux STECAL et aux risques associés, ces éléments ont été actualisés et précisés au sein du rapport de présentation, afin de renforcer la clarté des informations et de garantir la cohérence du projet avec les exigences réglementaires et les enjeux territoriaux.

Réserve 2 : STECAL

Les 58 STECAL identifiés ne comportent pas suffisamment de précisions sur les règles applicables (hauteur, implantation, densité) et leur impact sur les zones naturelles, agricoles ou forestières, notamment en lien avec les paysages et les risques d'inondation. La commission ne peut se prononcer au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye prend acte de la demande de précisions concernant les STECAL. Le règlement écrit du PLUi-H définit déjà, pour chaque STECAL, les sous-destinations autorisées et interdites, ainsi que les conditions générales d'implantation et de densité. Cette approche assure une cohérence avec le caractère naturel, agricole ou forestier des zones tout en permettant aux projets d'être intégrés dans leur environnement de manière harmonieuse.

Réserve 3 : Extensions d'urbanisation et projets spécifiques

Des interrogations ont été émises concernant certains secteurs en extension pouvant impacter les espaces viticoles, notamment à Fours (projet d'énergie renouvelable) et à Saint-Seurin-de-Bourg.

Réponse de la MO :Extensions d'urbanisation et projets spécifiques

Les observations relatives aux extensions d'urbanisation et à l'impact sur les espaces viticoles sont pleinement prises en compte. La Communauté de Communes de Blaye s'engage à veiller à ce que toute évolution dans ces secteurs soit étudiée au cas par cas, en particulier pour les projets d'énergie renouvelable, afin de garantir leur compatibilité avec les activités viticoles et la protection des paysages.

Réserve 4 : Changements de destination des bâtiments

La commission souligne l'important nombre de bâtiments identifiés (125) pour un possible changement de destination. Elle rappelle que les zones naturelles, agricoles ou forestières ne doivent pas accueillir de nouvelles populations en nombre et que ces changements devront faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF pour garantir :

- Le maintien de l'activité agricole.
- La protection de la qualité paysagère.
- Les bâtiments en zone N feront l'objet d'un avis conforme de la CDNPS.

Réponse de la MO :Extensions d'urbanisation et projets spécifiques

La Communauté de Communes de Blaye a porté une attention particulière aux 125 bâtiments identifiés pour un possible changement de destination. Des vérifications approfondies ont été réalisées et les bâtiments présentant un usage agricole ou viticole ou situés dans des zones d'extension d'exploitation ont été exclus. Cette démarche garantit que les changements de destination à venir respecteront le maintien de l'activité agricole et la qualité paysagère des sites. Les bâtiments en zone N feront l'objet d'un suivi spécifique par la CDNPS.

Réserve 5 : Constructions ou installations dérogatoires

Les constructions ou installations autorisées par dérogation à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.121-10.

Réponse de la MO :

La Communauté de Communes de Blaye rappelle que le PLUi-H est élaboré en conformité avec les articles L.121-8 et L.121-10 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions ou installations autorisées par dérogation ne peuvent faire l'objet de changements de destination, assurant ainsi la sécurité juridique et la protection des zones concernées.

3.11. Reponses apportees a la CDNPS

Dans le cadre de l'instruction du dossier d'arrêt du PLUi-H, deux commissions de la CDNPS ont été organisées afin de présenter et d'examiner l'ensemble des éléments relatifs aux Espaces Boisés Classés (EBC) et EBC significatifs.

La première commission, tenue le 10 juin 2025, a émis un avis défavorable après examen des documents et de la méthodologie présentée. L'ensemble du rapport et des éléments méthodologiques avait été communiqué aux membres de la commission pour analyse.

La deuxième commission, organisée le 8 juillet 2025, a rendu un avis favorable à l'unanimité, sur la base de la présentation détaillée de la méthodologie appliquée dans le cadre du PLUi-H pour les EBC et les EBC significatifs.

Ces travaux ont permis de garantir la cohérence de l'évaluation des EBC, de clarifier la méthodologie employée et d'assurer que le projet de PLUi-H prend pleinement en compte la préservation des espaces boisés ainsi que les enjeux de biodiversité associés. L'ensemble de la méthodologie présentée lors de la commission du 8 juillet 2025 figure dans les pièces du mémoire en réponse intégré au dossier d'approbation.

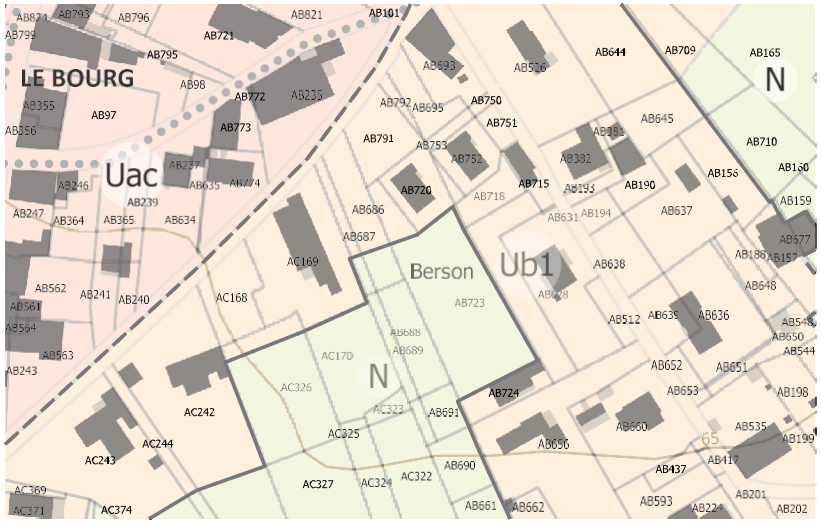
COMMUNAUTE DE COMMUNES BLAYE

PLUi-H

8.3.2. Réponses favorables et questions liées à l'enquête publique

version approbation 17-12-2025

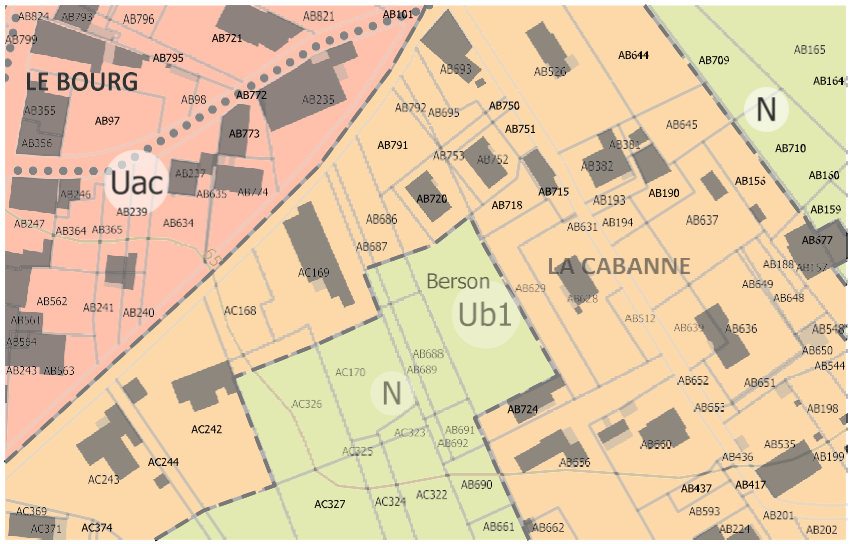
à



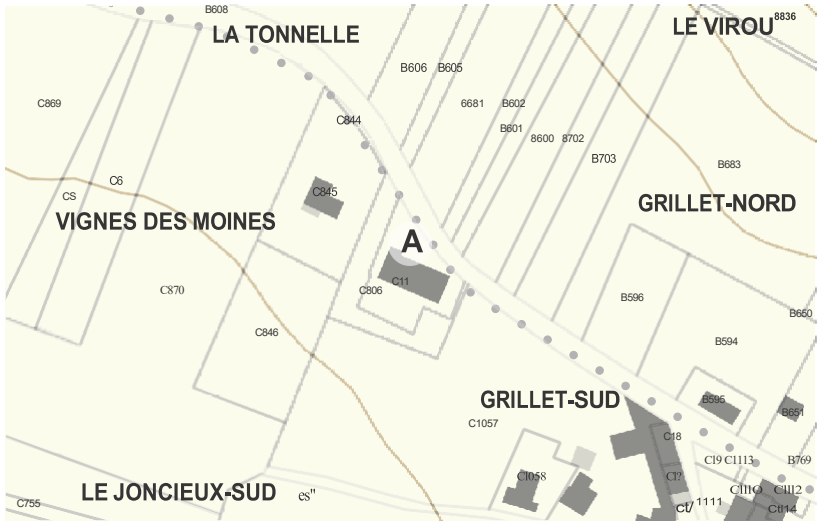
Demande réalisée par: PAUZET
Commune/site concerné par la demande : Berson
Type de demande : Constructibilité et projet d'accueil

Statut de la réponse: Avis favorable partiel
Réponse(s) apportée(s):
La superficie de la parcelle ne permet pas d'intégrer l'ensemble de l'unité cadastrale référencée au 244 rue de la Croix de Rousset (Berson). Le classement en zone U a toutefois été appliqué aux parcelles bordant les espaces bâtis.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



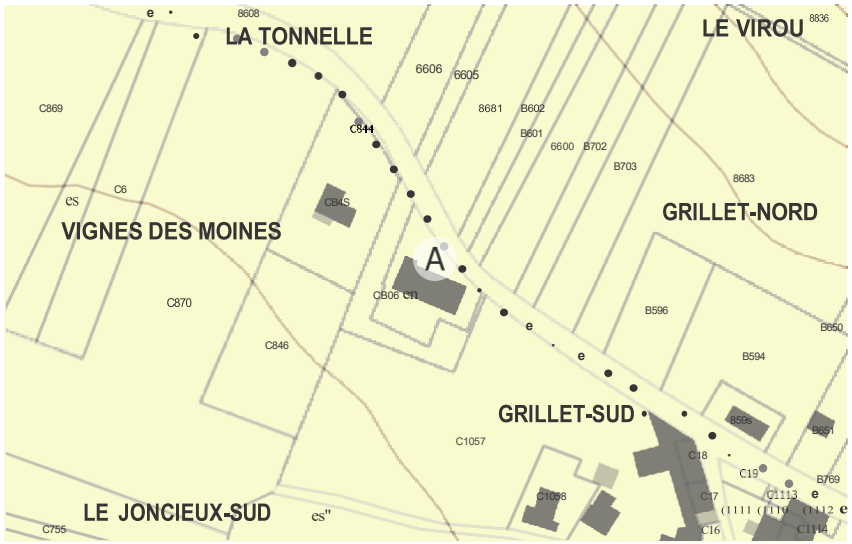
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



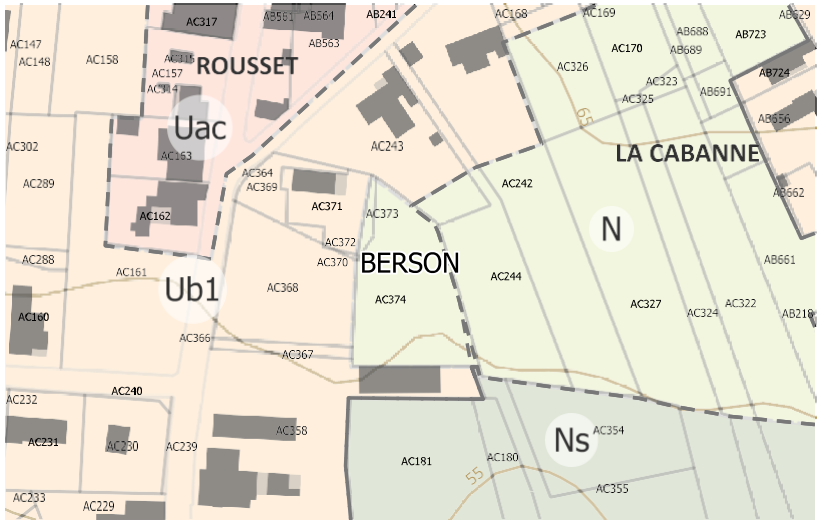
ID de la demande: EP_Berson 1
Demande réalisée par: ARTUPHEL
Commune/site concerné par la demande : Berson
Type de demande : Demande de suppression de changement de destination.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Au regard des remarques formulées par M. Artuphel, le bâtiment identifié en changement de destination sera supprimé.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



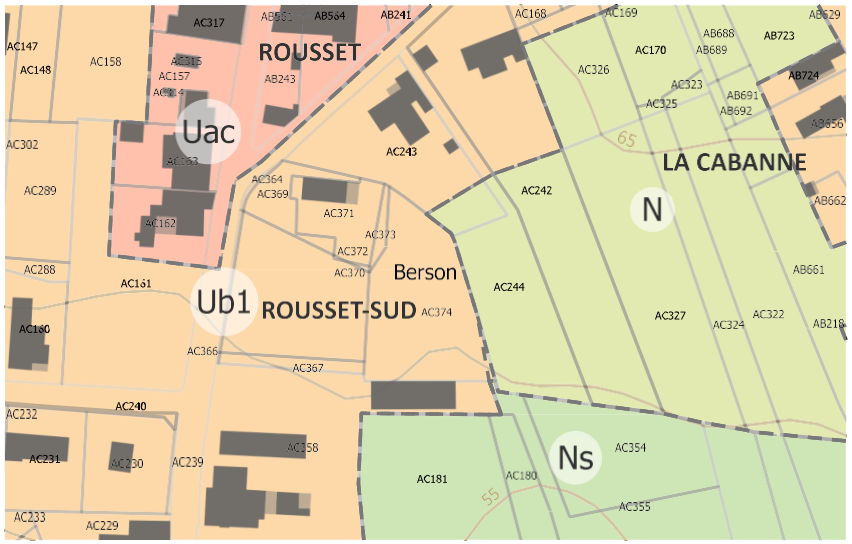
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



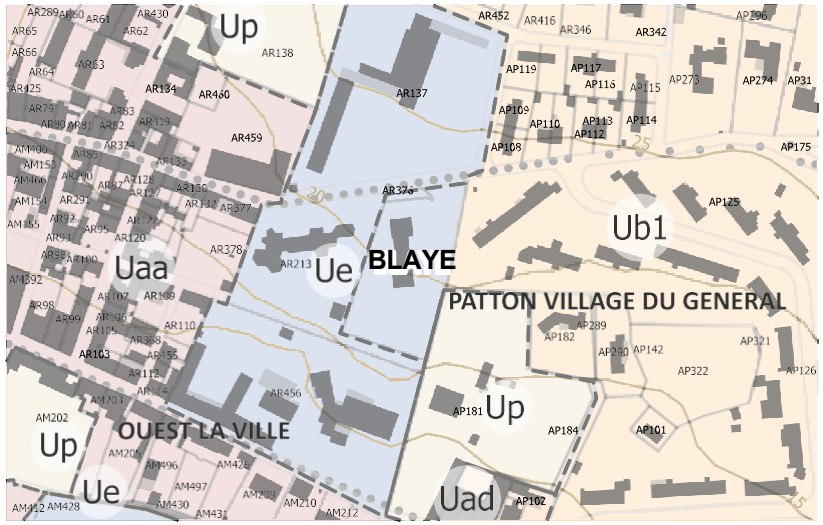
ID de la demande: EP_Berson 2
Demande réalisée par: ALINS
Commune/site concerné par la demande : Berson
Type de demande : Demande de constructibilité

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
Au vu de la disposition de la parcelle et des accès, il est proposé de classer ce secteur en zone U.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



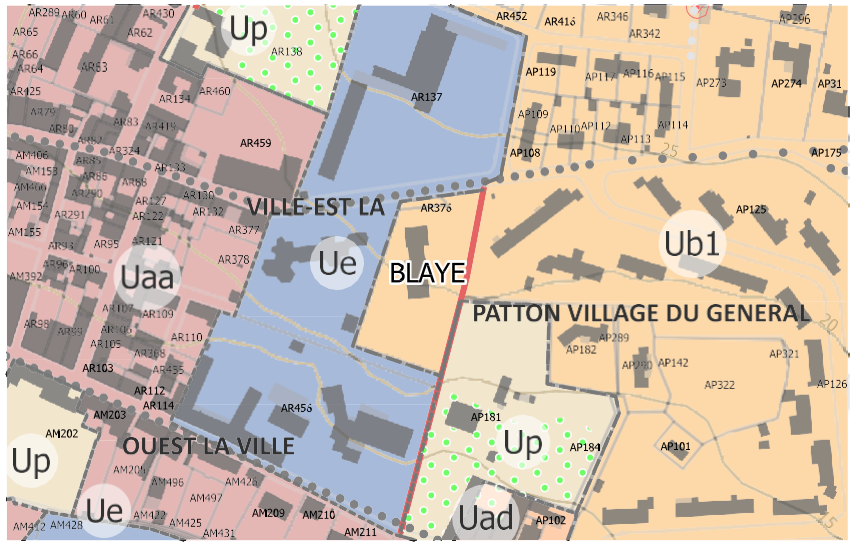
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



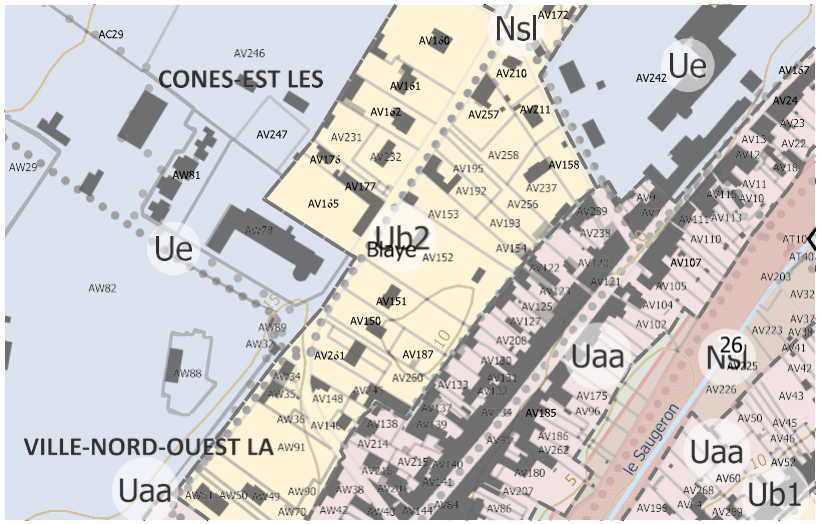
ID de la demande: EP_Blaye 1
Demande réalisée par: DASTE
Commune/site concerné par la demande : Blaye
Type de demande : Demande de changement de sous-secteur (car non compris dans l'équipement).

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
La modification sollicitée a été intégrée : le changement de sous-secteur a été pleinement pris en compte dans la version ajustée du document.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



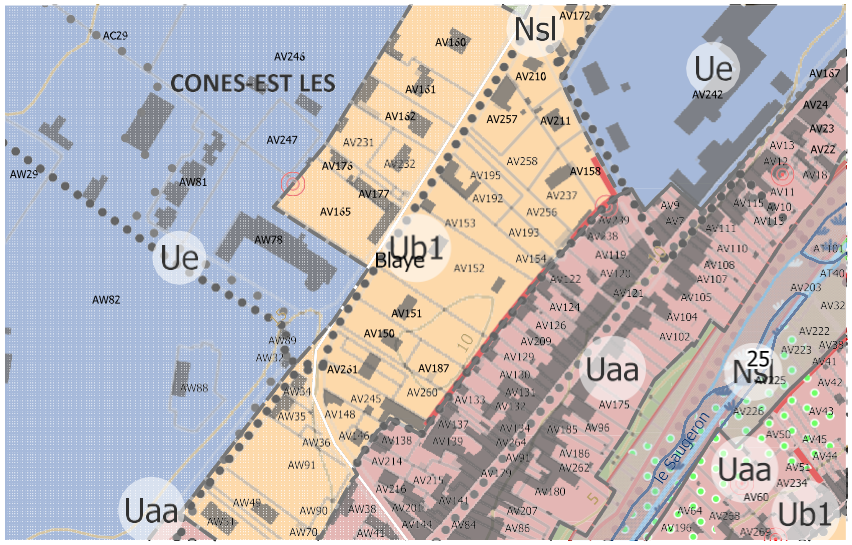
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



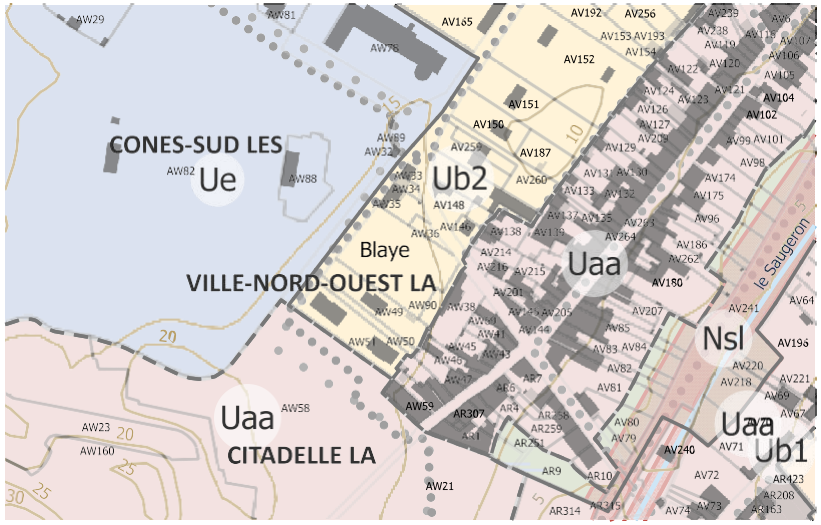
ID de la demande : EP_Blaye 2
Demande réalisée par : AZEMAR
Commune/site concerné par la demande : Blaye
Type de demande : Demande de modification sous-secteur

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le sous-secteur est modifié, passant de UB2 à UB1, en cohérence avec le terrain.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



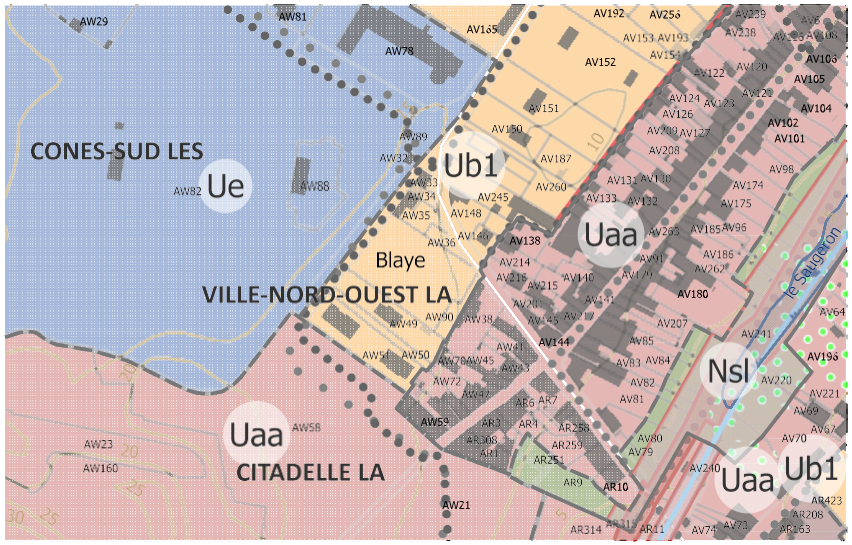
// Extrait du règlement graphique-Arrêt

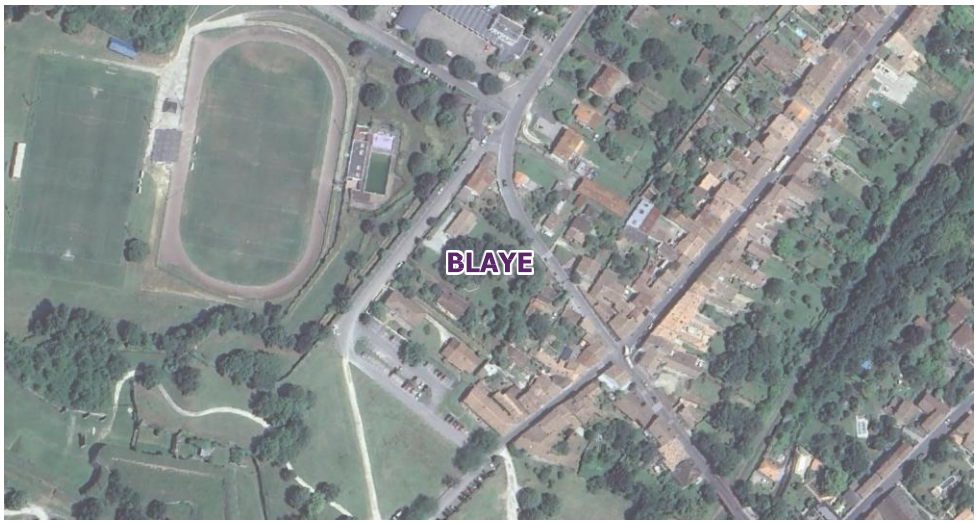


ID de la demande : EP_Blaye 2
Demande réalisée par : MONTEIL
Commune/site concerné par la demande : Blaye
Type de demande : M.Monteil a émis une demande de reclassement sur le secteur de la parcelle AW91 à Blaye.

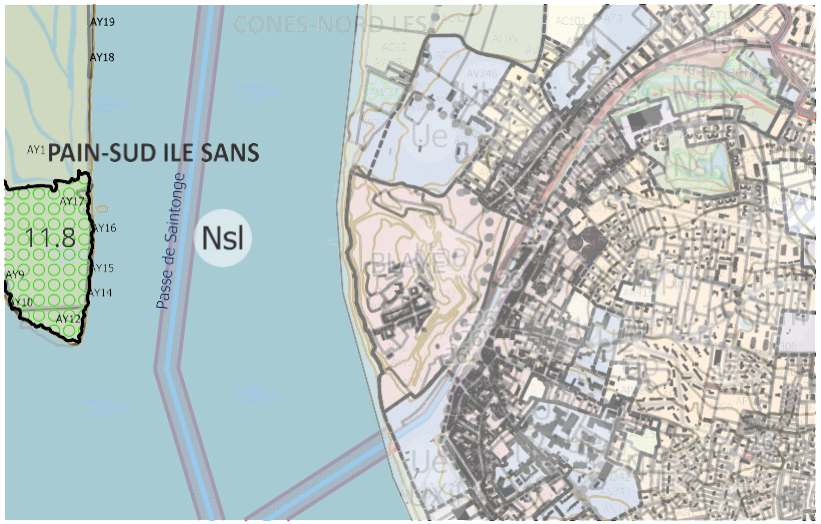
Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
L'ensemble du sous-secteur à proximité de la parcelle AW91 sera reclassé en zone UB1 dans le règlement graphique approuvé.

// Extrait du règlement graphique-Approbation





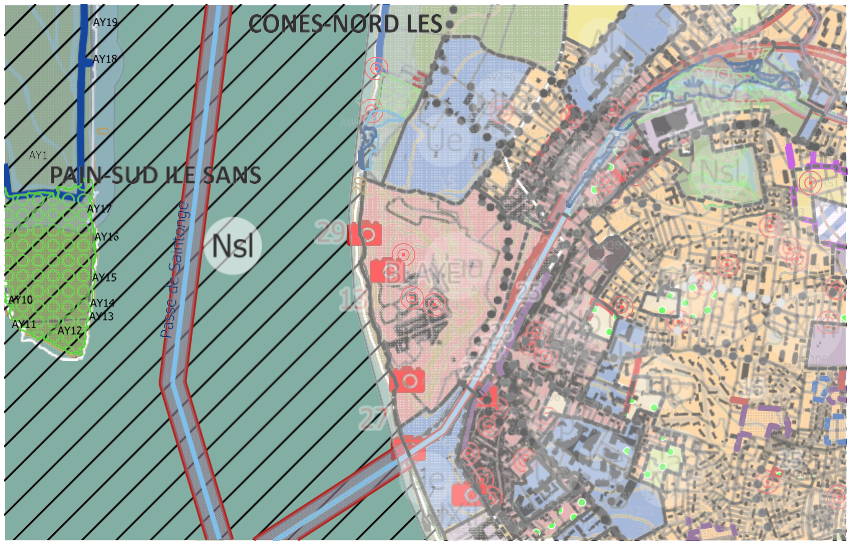
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



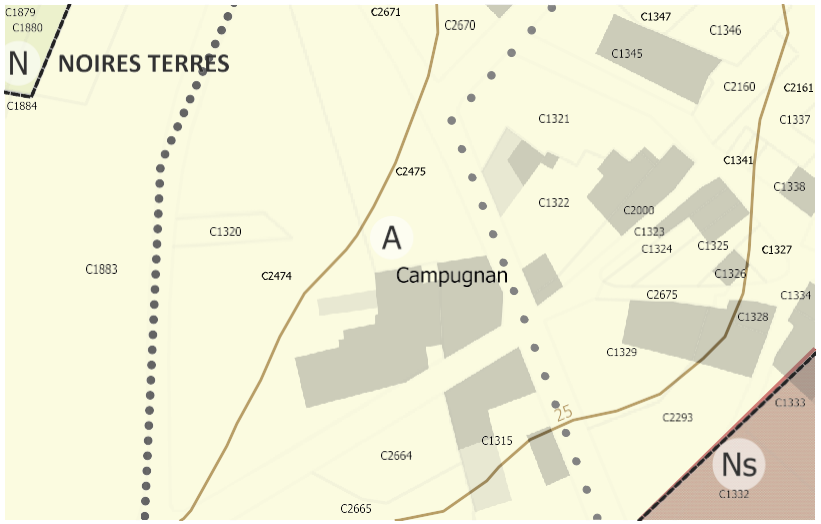
ID de la demande : EP_Blaye 4
Demande réalisée par : GALBAT
Commune/site concerné par la demande : Blaye
Type de demande : Demande d'information au regard du classement de la citadelle de Blaye entre le PLU et le PLUiH.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
La méthodologie visant à réglementer le secteur de la citadelle diffère de celle du PLU. Toutefois, le site reste soumis au classement UNESCO et aux SPR.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



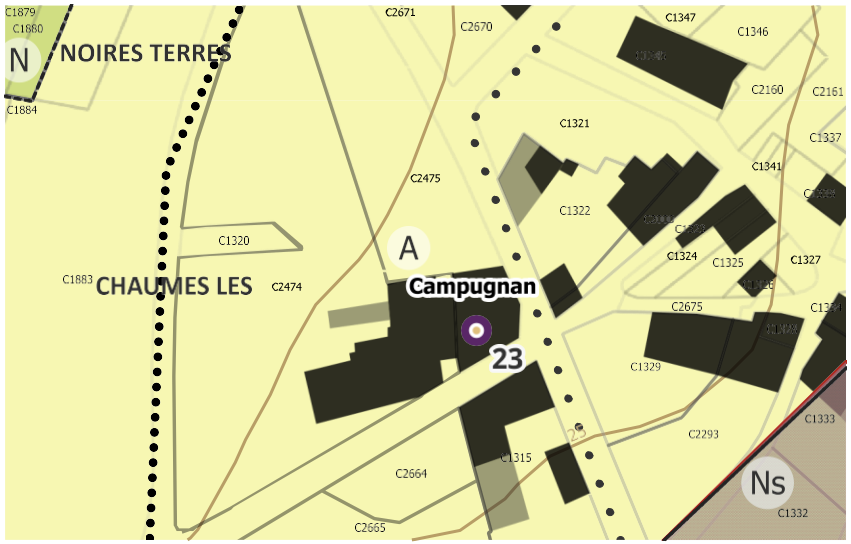
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



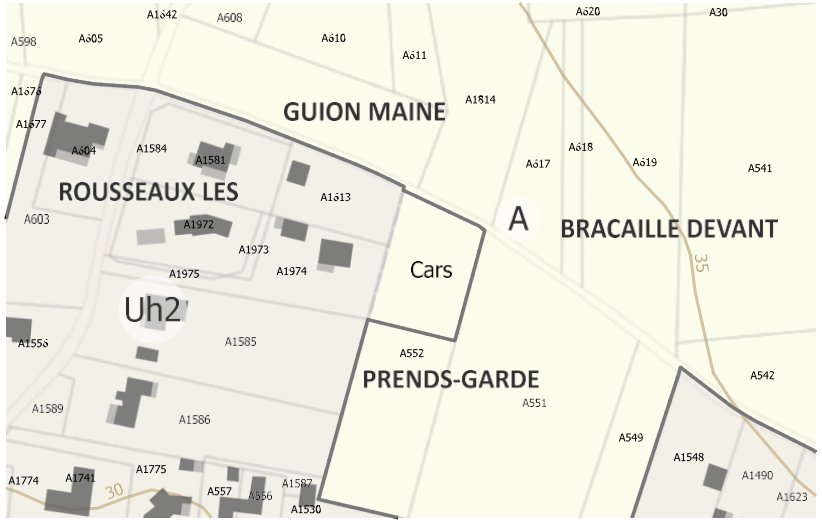
ID de la demande: EP_Campugnan
Demande réalisée par: RIVAS
Commune/site concerné par la demande : Campugnan
Type de demande : Demande ajout changement de destination.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
Le changement de destination est intégré au sein du PLUIH.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



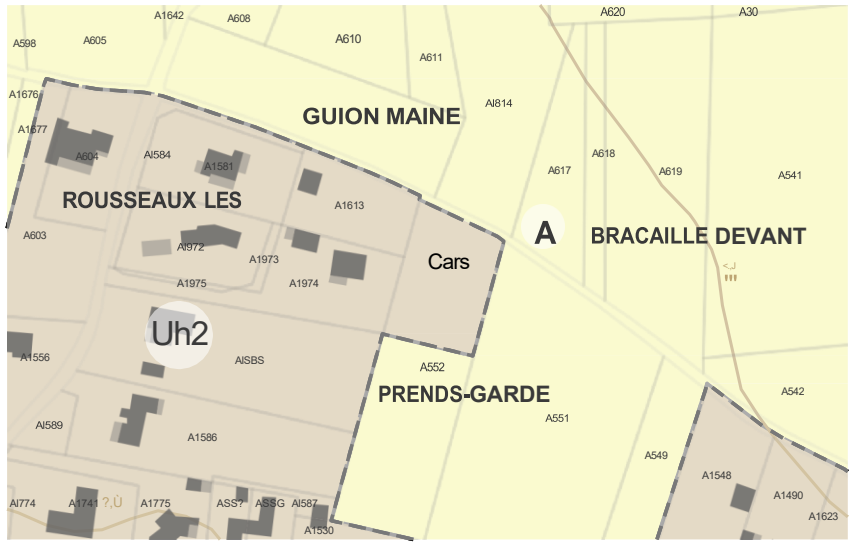
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



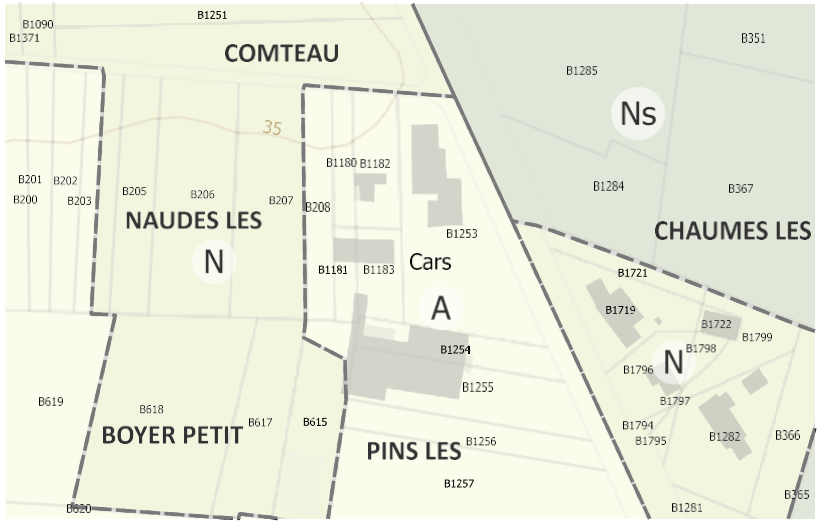
ID de la demande: EP_Cars 1
Demande réalisée par: LANDRY
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : Demande de rendre l'ensemble de la parcelle A552 en constructible.

Statut de la réponse : Avis favorable partiel
Réponse(s) apportée(s) :
Compte tenu de sa configuration, la moitié de la parcelle est rendue constructible pour permettre une implantation. Le reste est maintenu en zone A afin de limiter la consommation d'ENAF.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



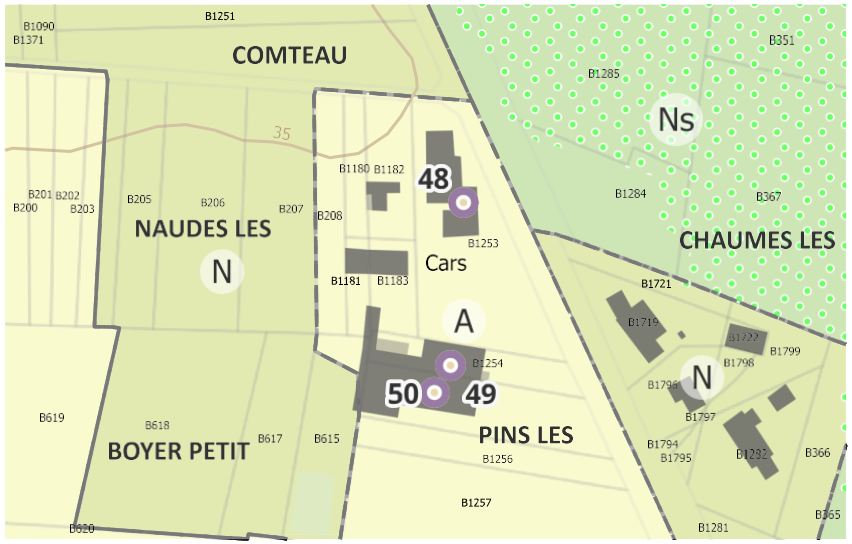
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



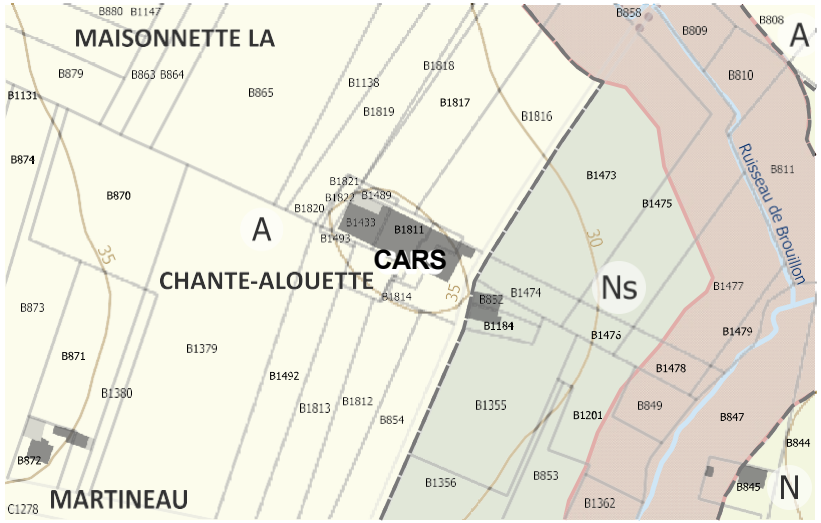
ID de la demande: EP_Cars 2
Demande réalisée par: 8/DEAU
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : Demande ajout changement de destination sur les parcelles 81253, 81254 et 81255

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les changements de destinations sont intégrés au sein du PLUIH.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



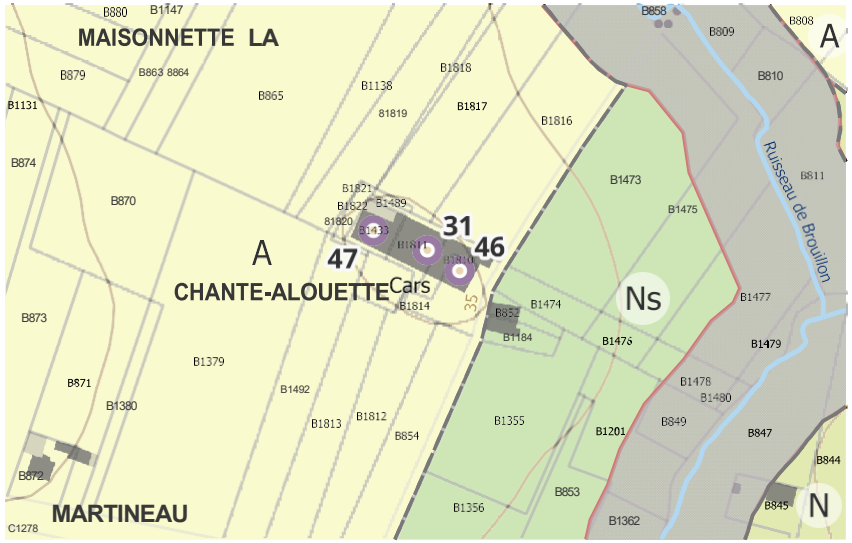
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



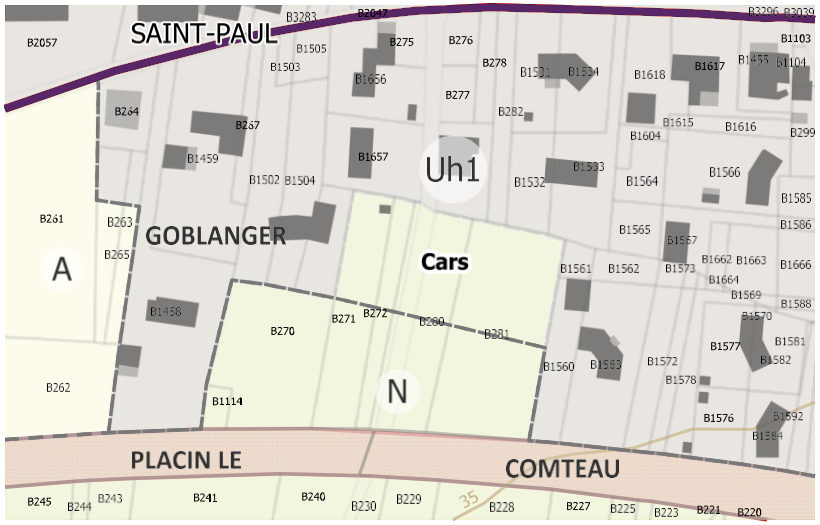
ID de la demande: EP_Cars 3
Demande réalisée par: BURDET
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande: Demande ajout parcelle 1436 en changement de destination.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Afin d'assurer la pérennité du projet tel que présenté dans le courriel, deux autres parties du chai ont également été identifiées comme appartenant au bâtiment, de manière à permettre leur réhabilitation.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



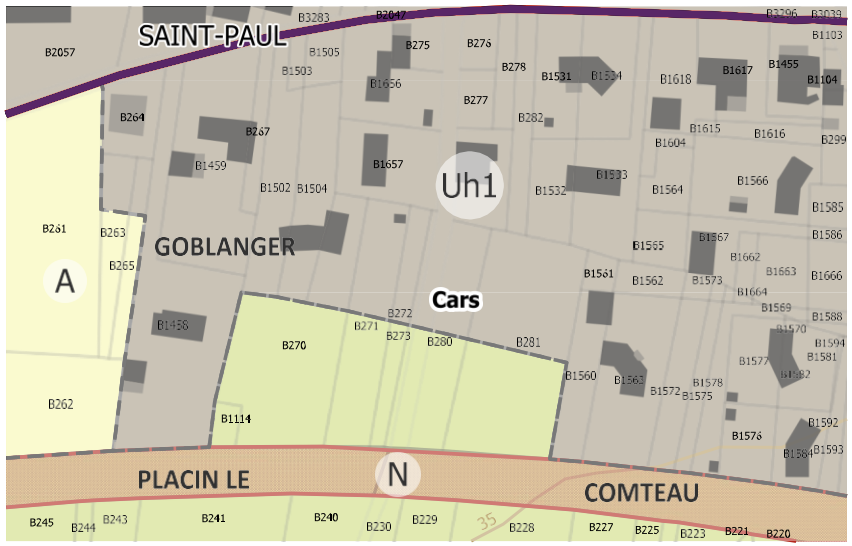
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



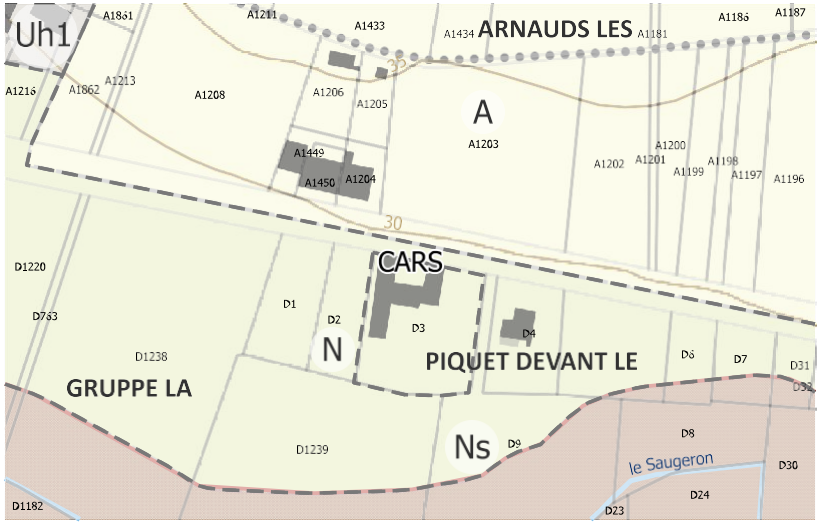
ID de la demande: EP_Cars 4
Demande réalisée par: CHEVREUX
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : Demande de constructibilité parcelle 8280

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
Au regard de la configuration de la parcelle, une portion accessible des parcelles 8280 et 8281 sera rendue constructible.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



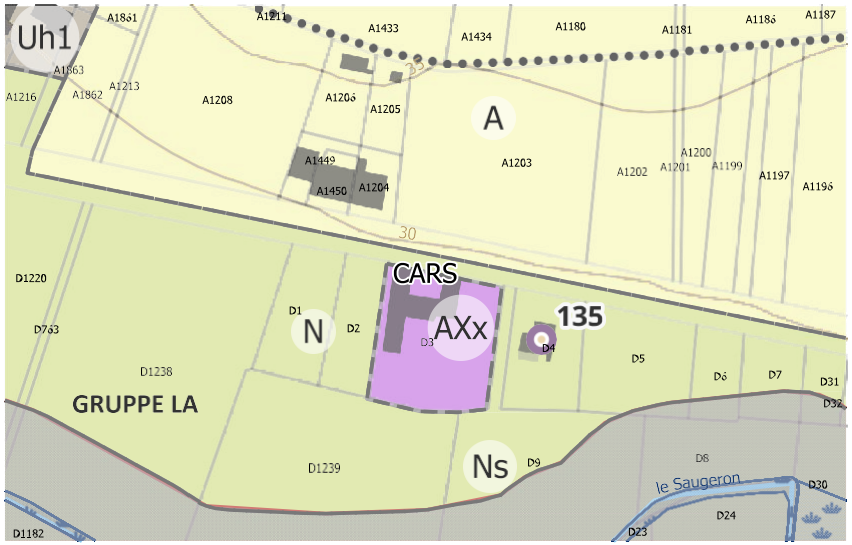
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



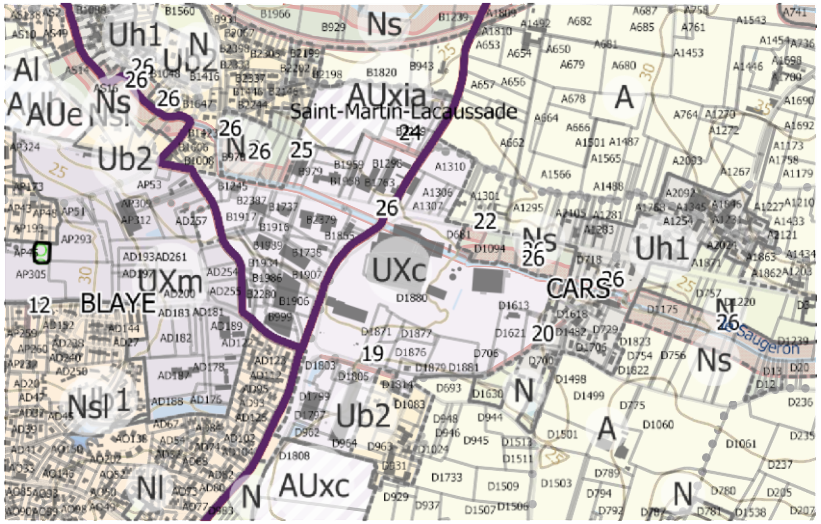
ID de la demande: EP_Cars 5
Demande réalisée par: RASSAT
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : Demande de maintien zone UCa

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
Le secteur ne peut plus être considéré comme urbain dans le PLUIH. Toutefois, la parcelle 00003 est ciblée en changement de destination, et le garage Loc Util en STECAL en cas de reprise pour d'autres usages.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



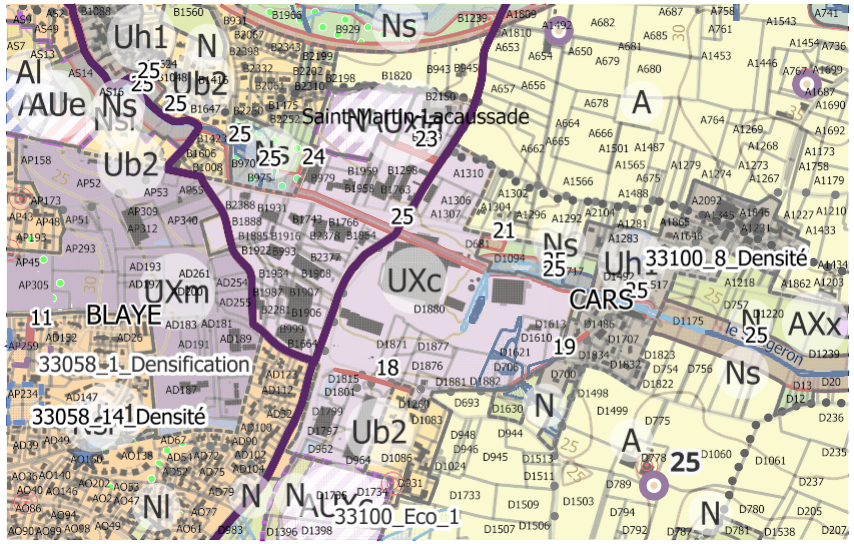
// Extrait du règlement graphique-Arrêt

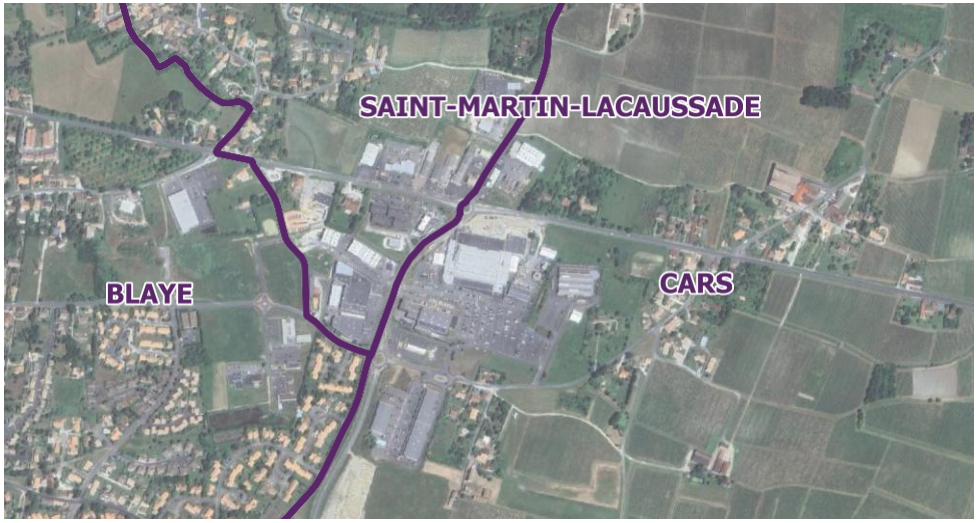


ID de la demande : EP_Cars 6
Demande réalisée par : Bideau
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : Demande de correction du règlement écrit sur les sous-destinations des secteurs UXc

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le règlement écrit intègrera une autorisation conditionnelle en zone Uxc selon laquelle les nouvelles constructions se réaliseront sous réserve que chaque unité présente une emprise au sol supérieure à 500 m².

// Extrait du règlement graphique-Approbation





/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt

ID de la demande: EP_CCB 1
Demande réalisée par: Azemar
Commune/site concerné par la demande : CCB
Type de demande : Demande d'information sur la vocation des sous-secteurs Ns.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
La méthodologie littorale de Blaye intègre les zones de rivage à risque d'inondation et les espaces sensibles (sous-secteur Ns); ces terrains ne peuvent être reclassés.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation

/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt

ID de la demande: EP_CCB 2
Demande réalisée par: Azemar
Commune/site concerné par la demande : CCB
Type de demande : Demande d'information sur l'application des ***SPR.***

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
Les parcelles sont soumises au PLUi-H, aux SPR et aux PDA opposables (ACI et AC4), garantissant la protection des sites.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation

/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt

ID de la demande: EP_CCB 3
Demande réalisée par: HANNOUF
Commune/site concerné par la demande : CCB
Type de demande : Demande d'information sur la constructibilité d'un kiosque dans le cadre du PLUi-H.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
Les sous-destinations autorisées en secteur Uaa (centre-ville de Blaye) permettent la mise en place d'un espace de restauration ou d'un kiosque.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation

/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt

ID de la demande: EP_CCB 4
Demande réalisée par: Monteil
Commune/site concerné par la demande : CCB
Type de demande : Demande d'information sur les SPR et PDA.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s):
Les parcelles sont soumises au PLUi-H, aux SPR et aux PDA opposables (ACI et AC4), garantissant la protection du site et de son environnement. Le projet de PDA n'est pas pris en compte, n'étant pas encore opposable.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation

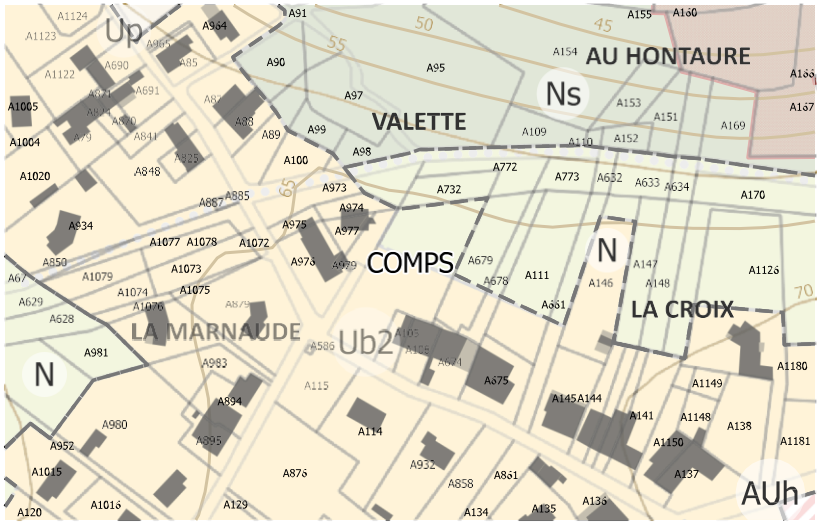
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt

ID de la demande: EP_CCB 5
Demande réalisée par: DARRICARRERE
Commune/site concerné par la demande : CCB
Type de demande : M. Darricarrere a demandé des précisions sur la distinction entre certains sous-secteurs.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
Les zones gris clair (Axtl STECAL) permettent des projets touristiques liés au patrimoine, les zones vert foncé (Ns) correspondent à la trame verte et bleue avec maintien agricole possible.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation

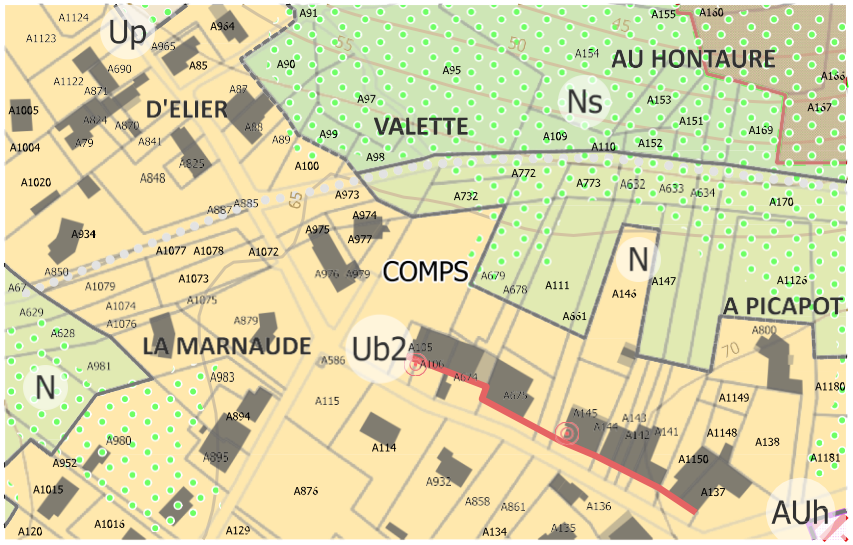
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



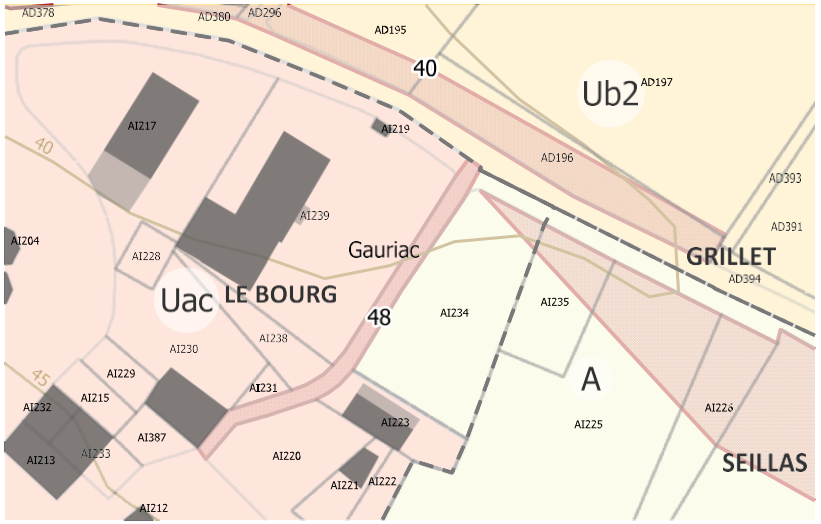
ID de la demande : EP_Comps
Demande réalisée par : LEGLISE SEIGNIER
Commune/site concerné par la demande : Comps
Type de demande : Demande de rendre les parcelles A105, A107 et A732 constructibles.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les parcelles A104 et A105 sont rendues constructibles compte tenu de leur configuration. Toutefois, la parcelle A732 est maintenue en zone N en raison de son recul par rapport à l'accès et aux espaces naturels voisins.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



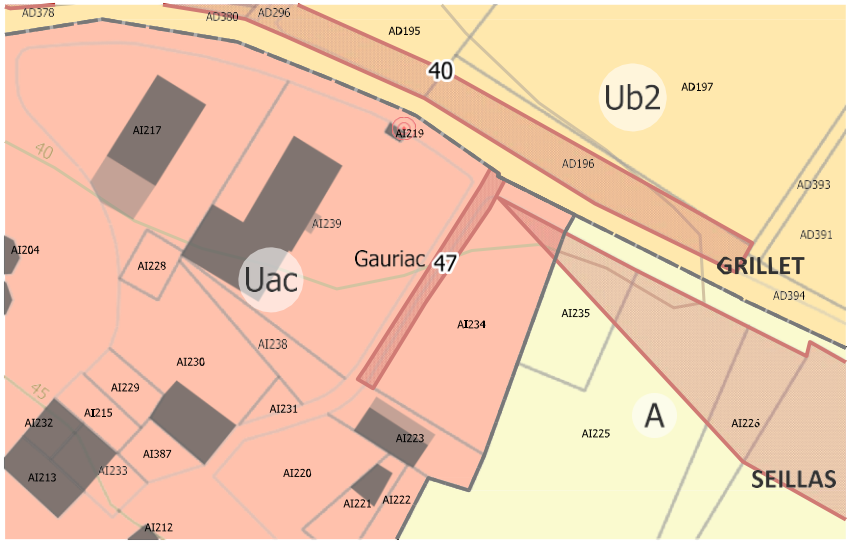
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



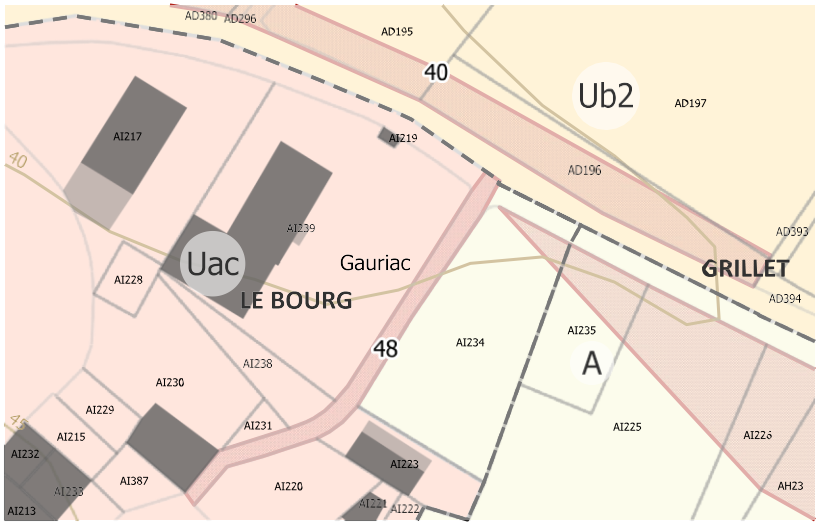
ID de la demande: EP_Gauriac 1
Demande réalisée par:Lecompte
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : Demande de reclassement de la parcelle AH273 en zone A et de constructibilité pour la parcelle AI234.

Statut de la réponse : Avis favorable partiel
Réponse(s) apportée(s) :
Dans un souci d'équité de traitement et de cohérence d'aménagement entre les parcelles constructibles AI 220, 221, 222 et 223, qui forment un alignement homogène, il a été décidé d'intégrer également la parcelle AI 234 en zone constructible.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



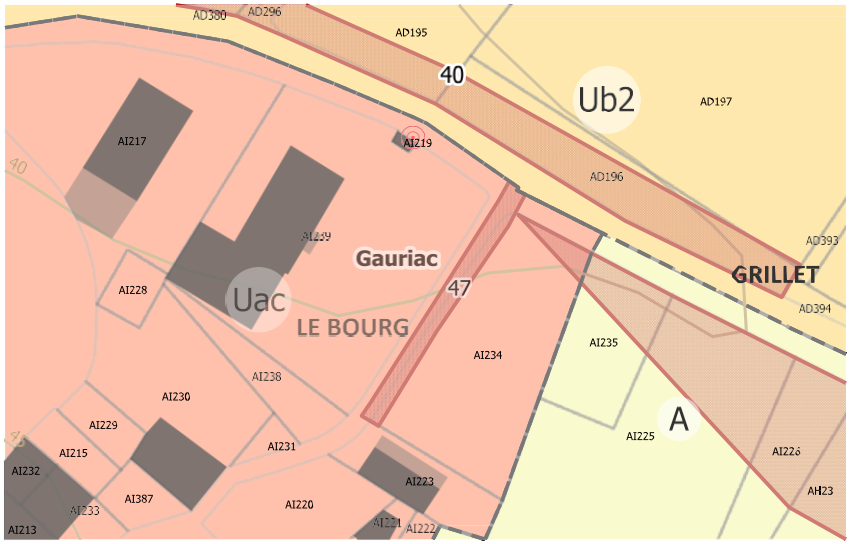
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



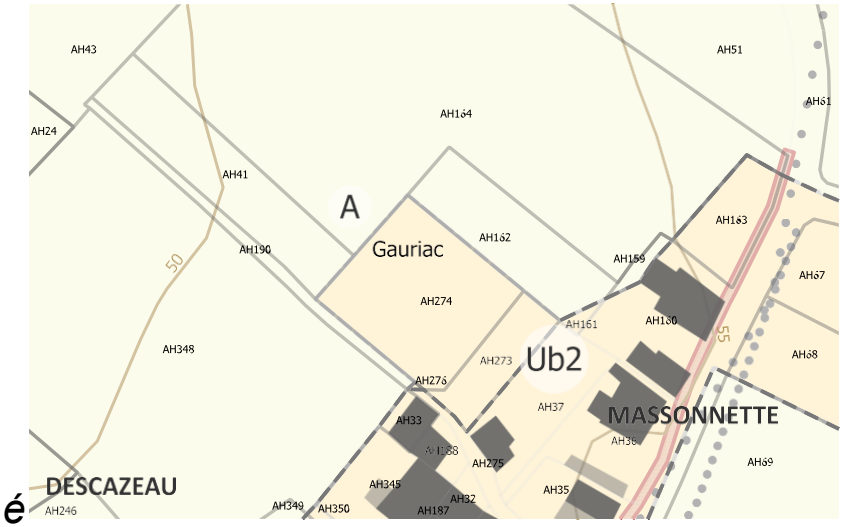
ID de la demande: EP_Gauriac 2
Demande réalisée par: LECONTE
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : Demande de supprimer une portion de /'ER 48.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
L'ER est modifié conformément à la demande de M. Leconte et à la délibération communale du 18 mars 2025.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt

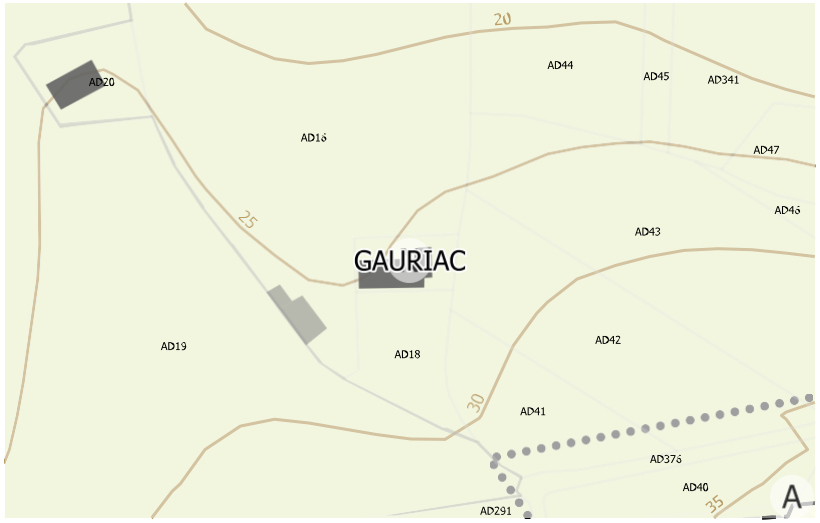


ID de la demande: EP_Gauriac 3
Demande réalisée par: LOIRAT
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : Demande de reclassement de la parcelle AH273 en zone A et de constructibilité pour la parcelle A/234.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
La parcelle AH273 est reclassée en zone A.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation

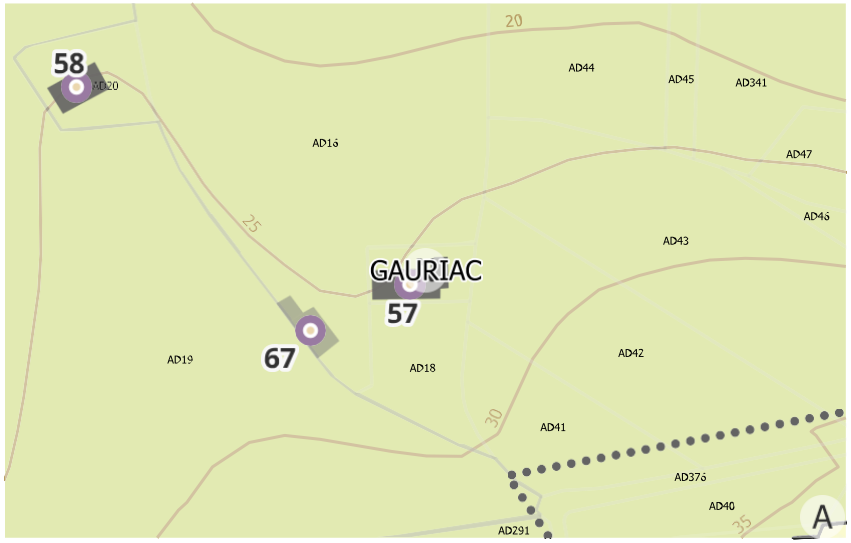
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



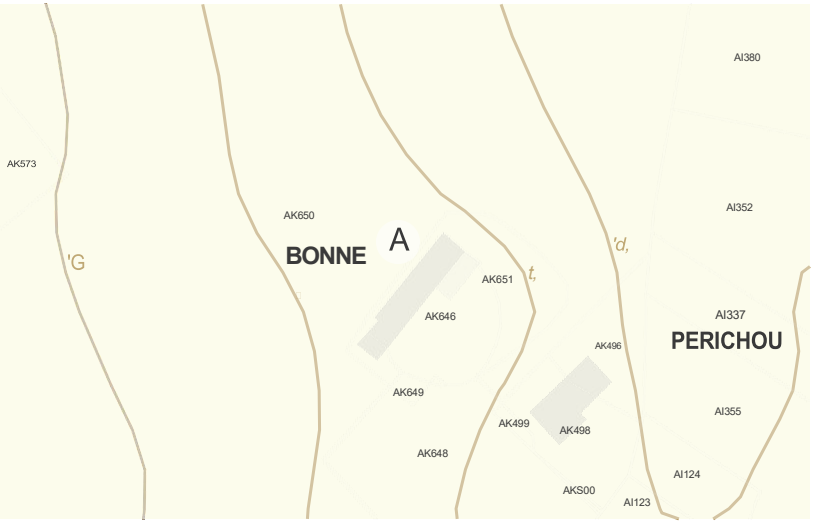
ID de la demande: EP_Gauriac 4
Demande réalisée par: RIVIERE/ TARDIEU
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : Demande d'ajout de changement de destination proche de la parcelle AD16.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le bâtiment est intégré en changement de destination.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



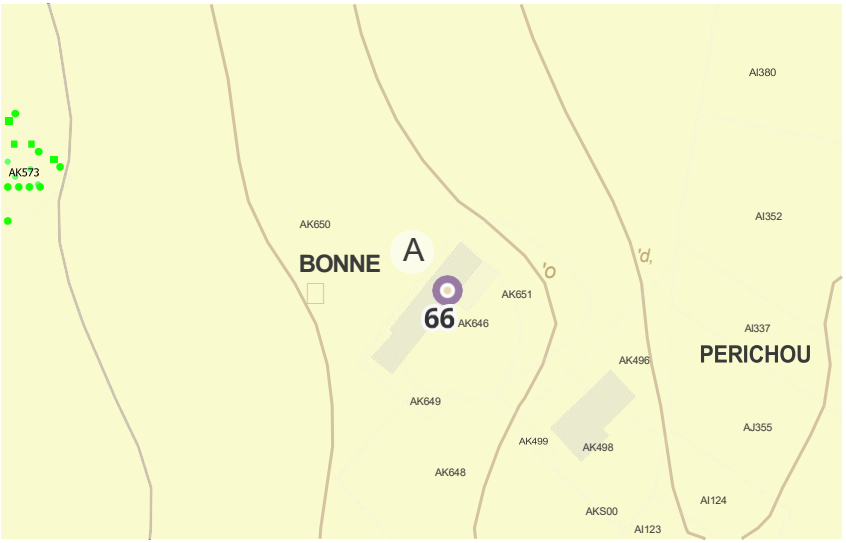
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



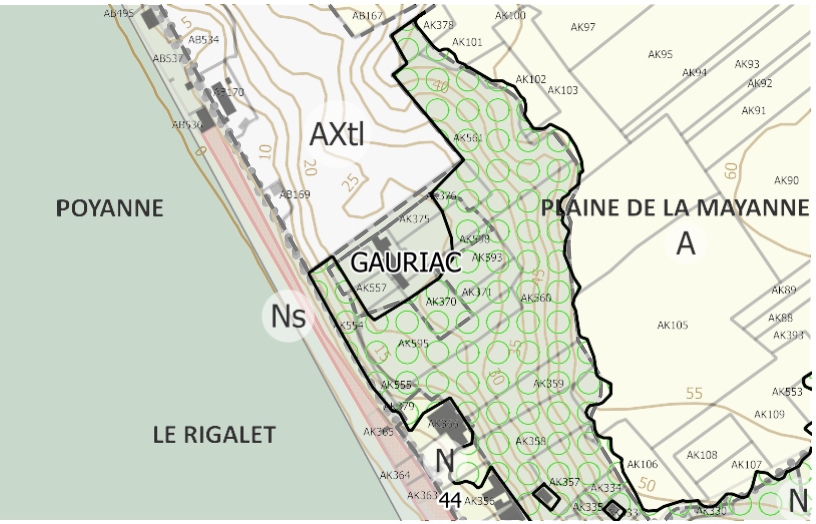
ID de la demande: EP_Gauriac 5
Demande réalisée par: RODRIGUEZ
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : Demande ajout changement de destination sur la parcelle AK646.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le changement de destination est rajouté.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



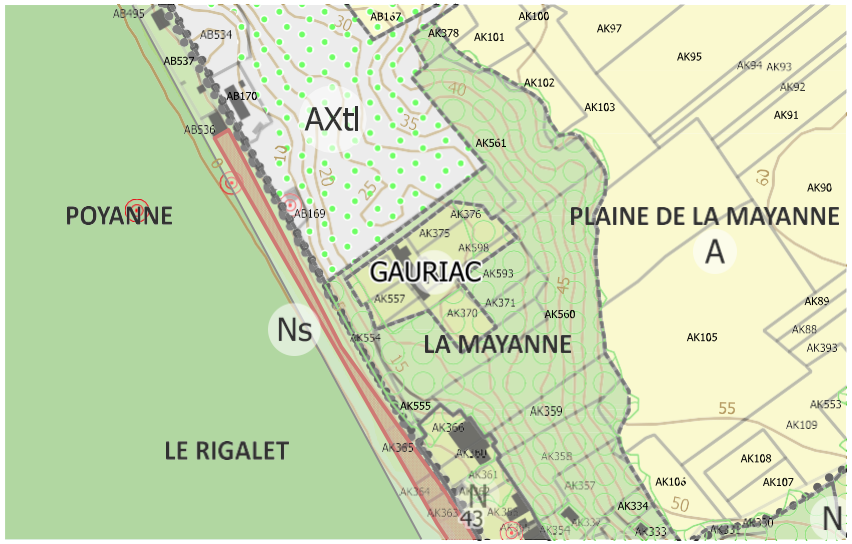
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



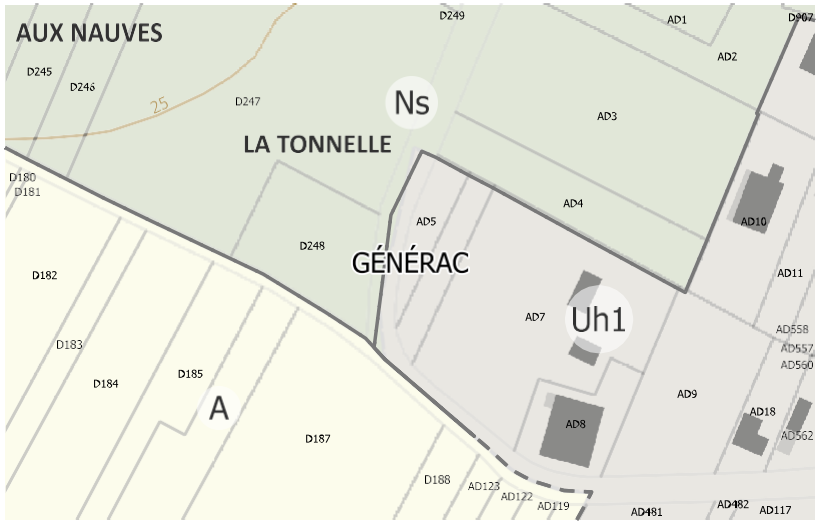
ID de la demande : EP_Gauriac 6
Demande réalisée par : RODRIGUEZ
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : Demande de classement de parcelles en zone N

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les parcelles listées sont reprises en zone N dans le règlement graphique.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



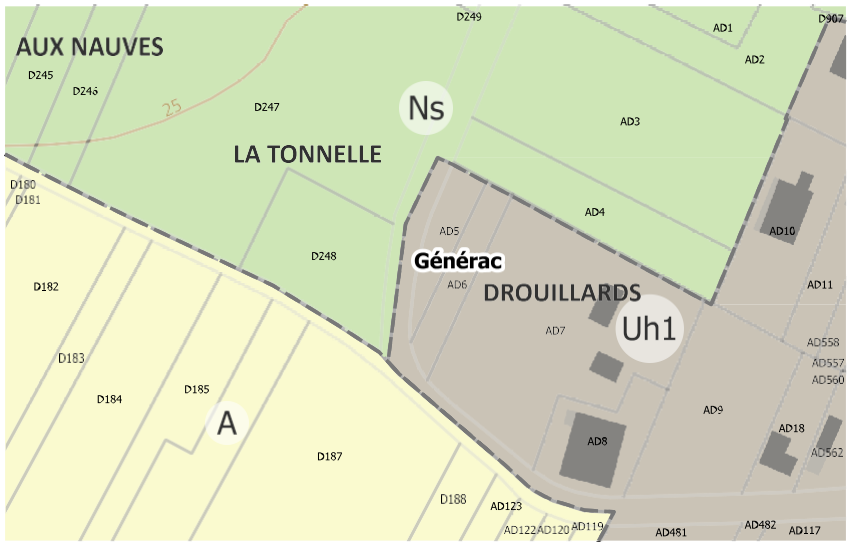
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



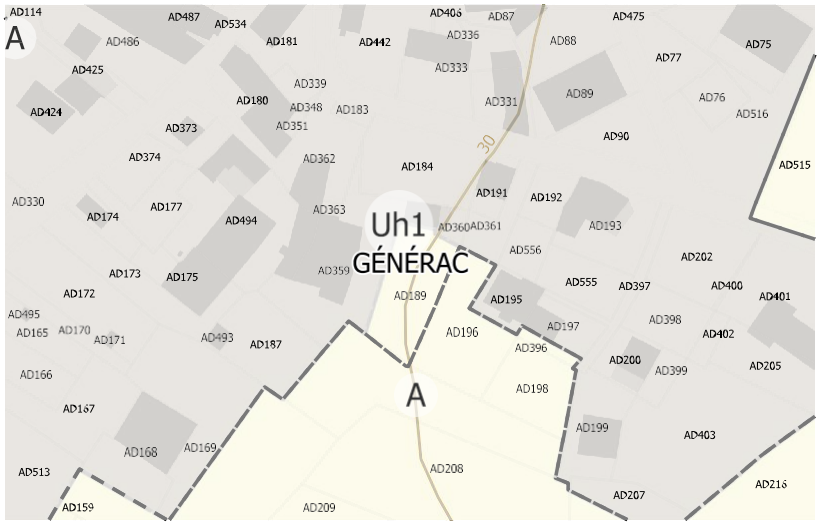
ID de la demande: EP_Générac 1
Demande réalisée par: CADUSSEAU
Commune/site concerné par la demande : Générac
Type de demande : Demande de reclassement des parcelles ADS, 6 et 7.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les parcelles concernées ont été reclassées conformément à la demande formulée, dans un esprit de cohérence réglementaire.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



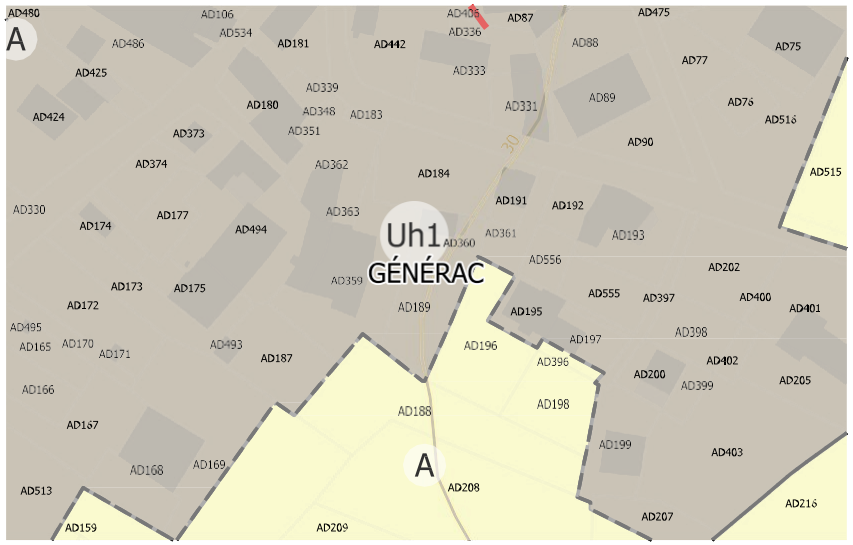
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



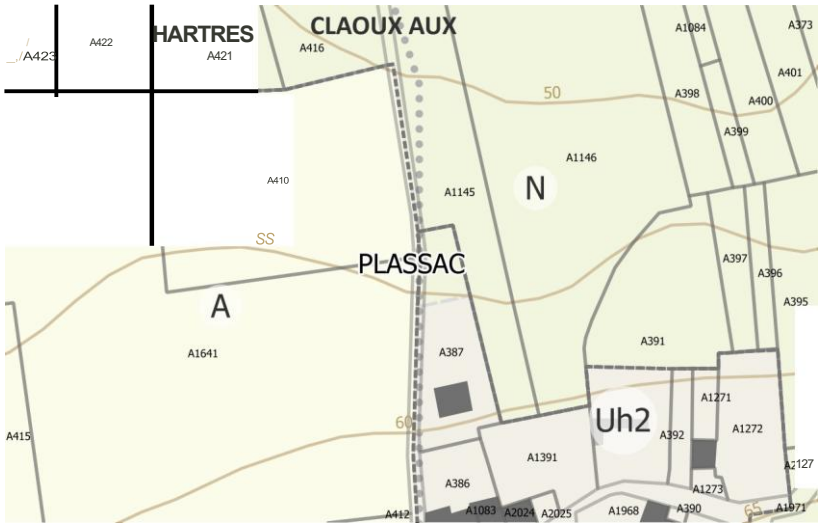
ID de la demande: EP_Générac 2
Demande réalisée par: CADUSSEAU
Commune/site concerné par la demande : Générac
Type de demande : Demande de reclassement de la parcelle AD189

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
La parcelle est reclassée au regard de sa position.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



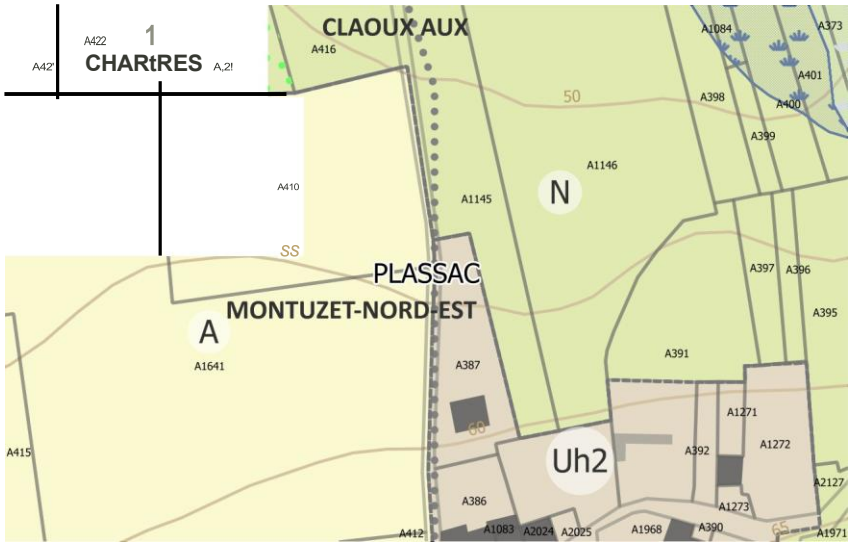
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



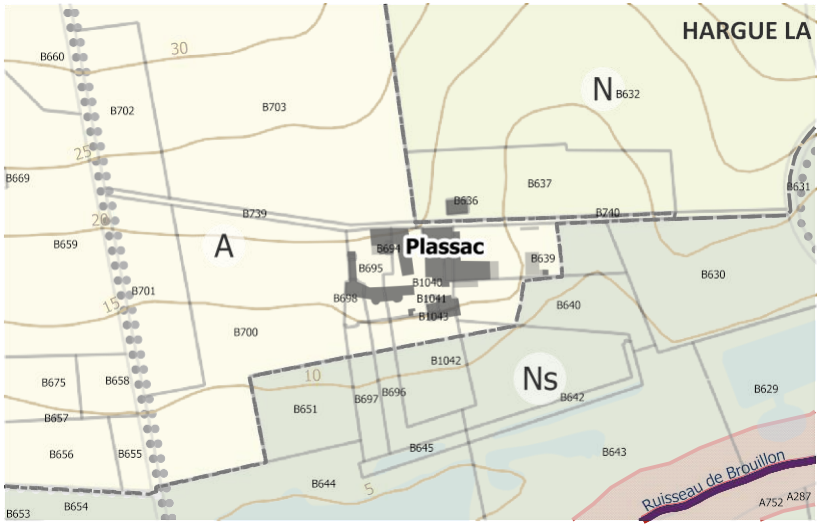
ID de la demande: EP_Plassac 1
Demande réalisée par: BABUT
Commune/site concerné par la demande : Plasac
Type de demande: Demande de constructibilité de la parcelle 387.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
La portion de la parcelle devient une zone constructible.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



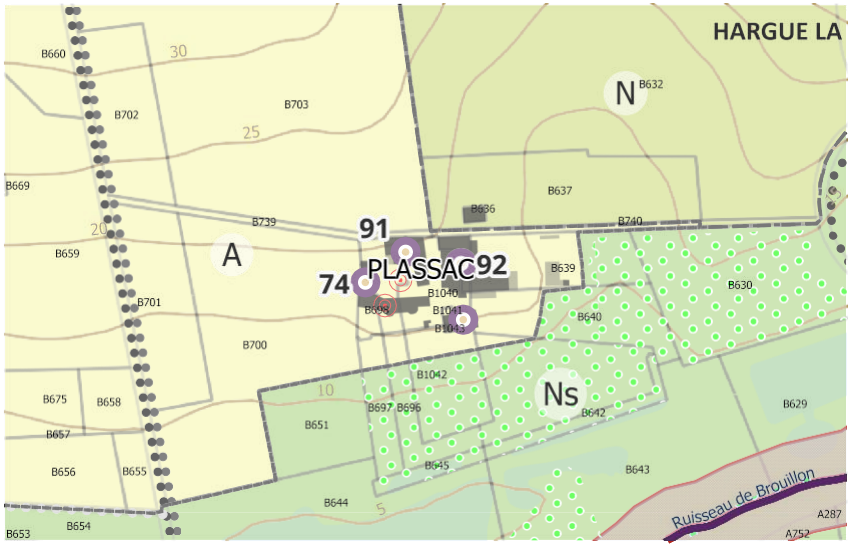
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



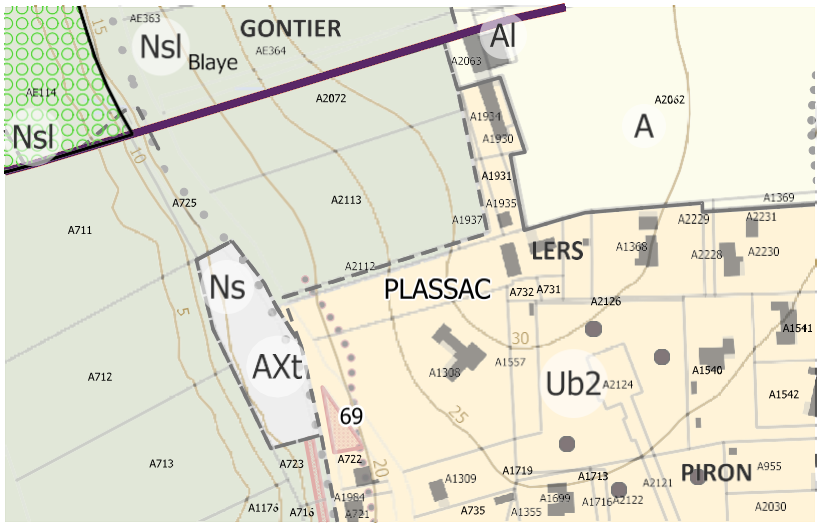
ID de la demande: EP_Plassac 2
Demande réalisée par: BAUDET
Commune/site concerné par la demande : Plassac
Type de demande : Demande d'ajout de changement de destination.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le changement de destination a été intégré, conformément à la demande formulée par la commune de Plassac.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



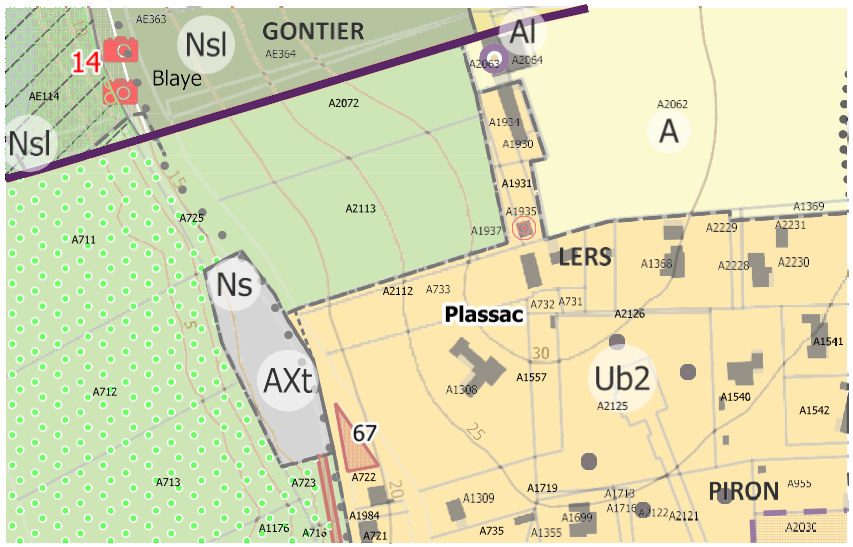
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



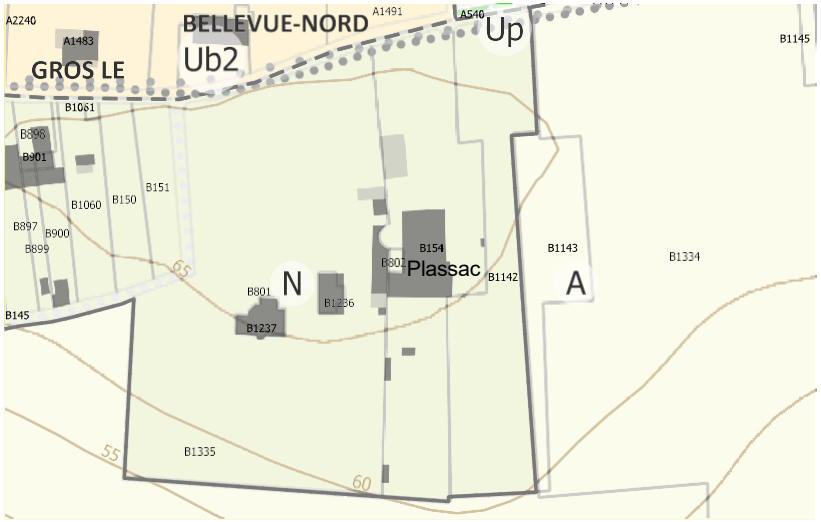
ID de la demande : EP_Plassac 3
Demande réalisée par : BRILLAUD
Commune/site concerné par la demande : Plassac
Type de demande : Demande afin de rendre plusieurs parcelles constructibles.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les parcelles ont été corrigées et sont bien reprises en zone U dans le PLUIH.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



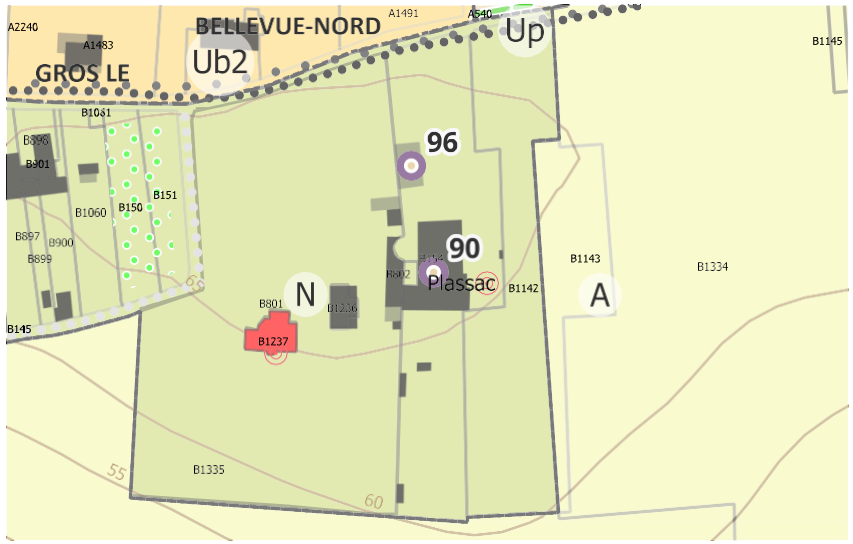
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



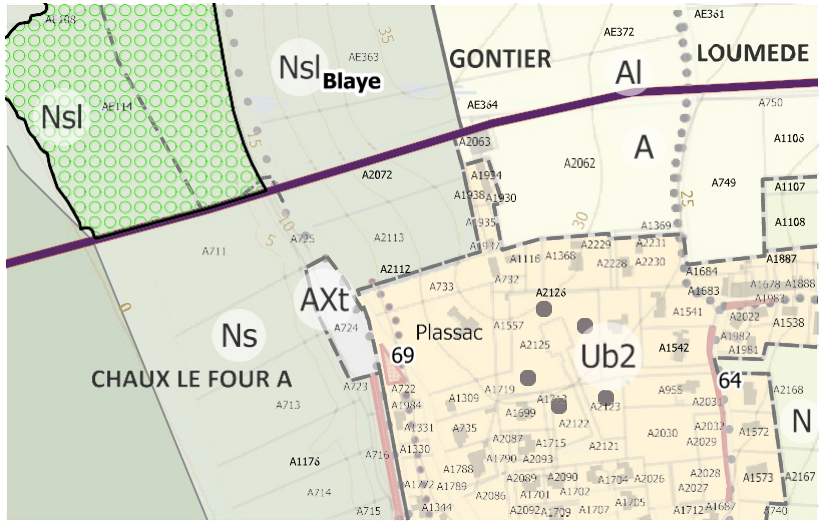
ID de la demande: EP_Plassac 4
Demande réalisée par: HOUOT
Commune/site concerné par la demande : Plassac
Type de demande : Demande d'ajout de changement de destination.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le changement de destination est rajouté.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



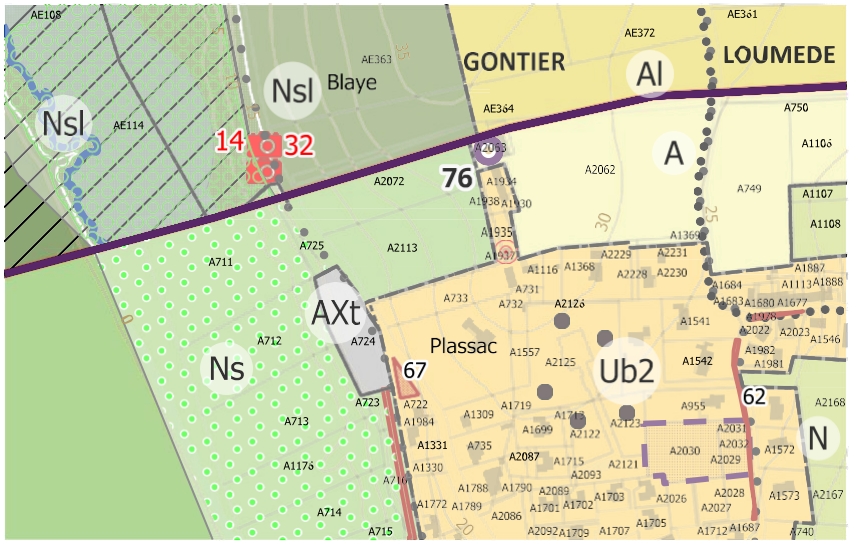
// Extrait du règlement graphique-Arrêt

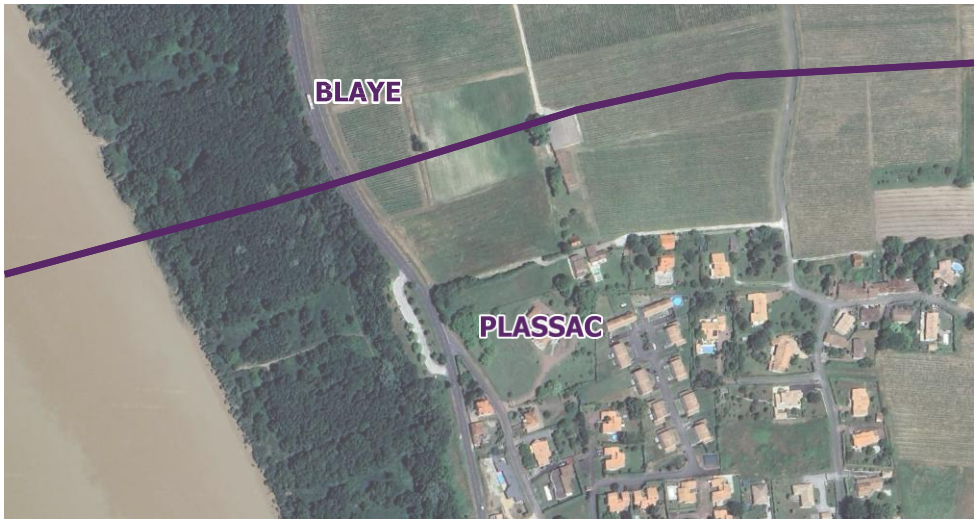


ID de la demande : EP_Plassac 5
Demande réalisée par : VIGNON
Commune/site concerné par la demande : Plassac
Type de demande : Demande de correction concernant une bande constructible supprimée.

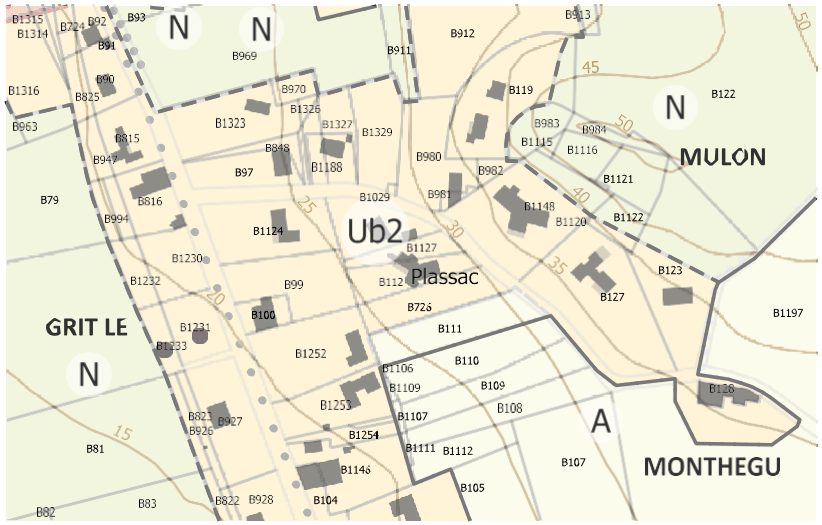
Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
L'erreur matérielle a été corrigée dans le règlement graphique avec l'ajout de la parcelle en constructible.

// Extrait du règlement graphique-Approbation





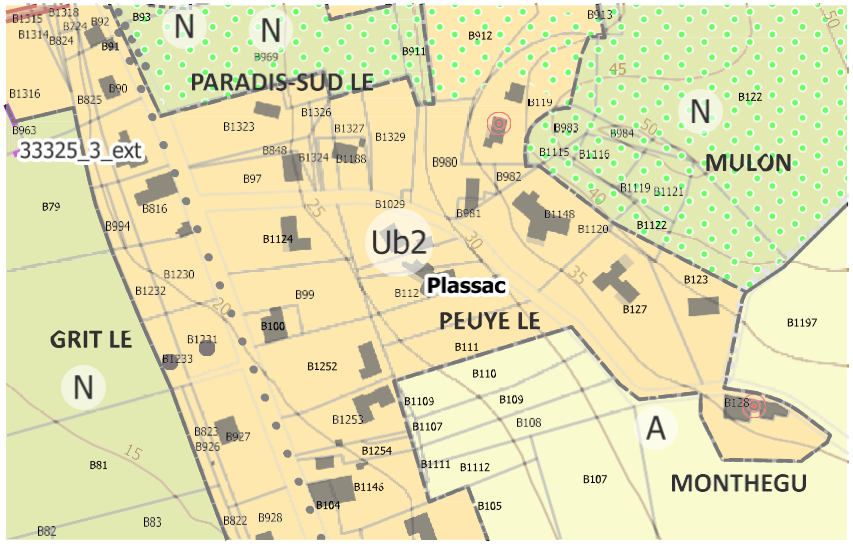
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



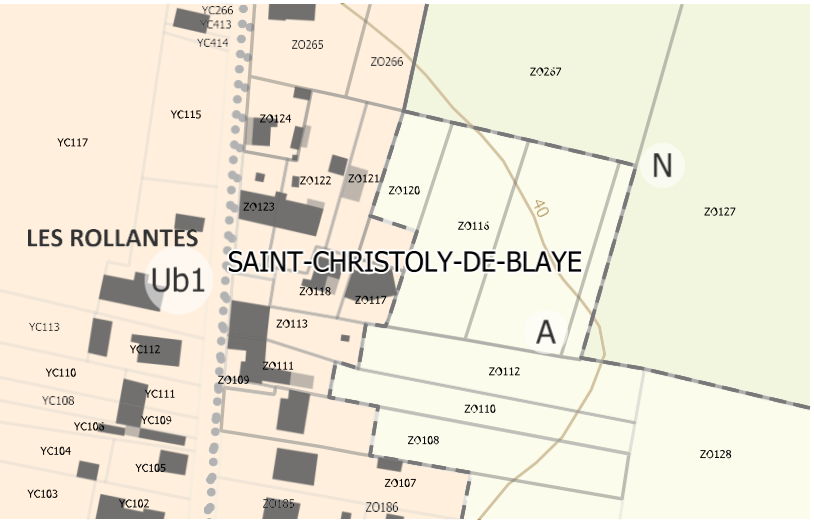
ID de la demande: EP_Plassac 6
Demande réalisée par: Bernard
Commune/site concerné par la demande : Plassac
Type de demande : Une demande de constructibilité a été demandée sur la parcelle 8111

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Au regard des conditions d'accès, la parcelle est classée en zone constructible.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



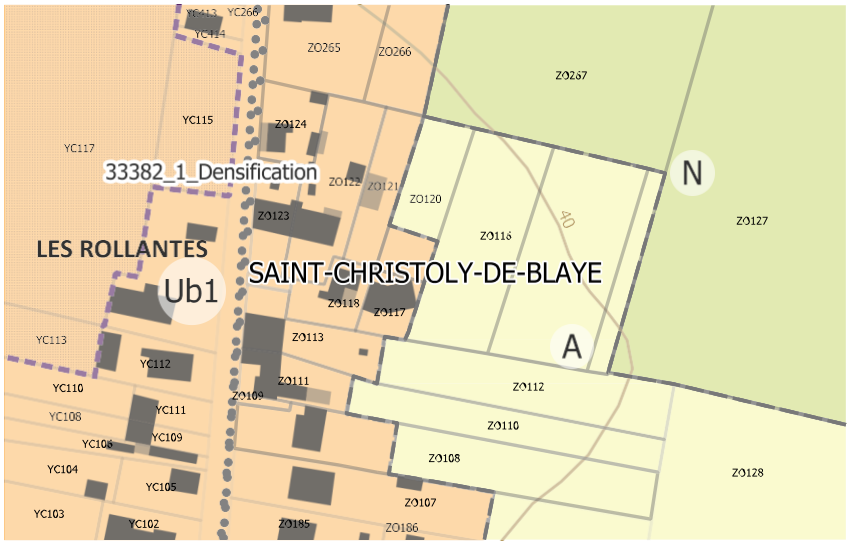
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



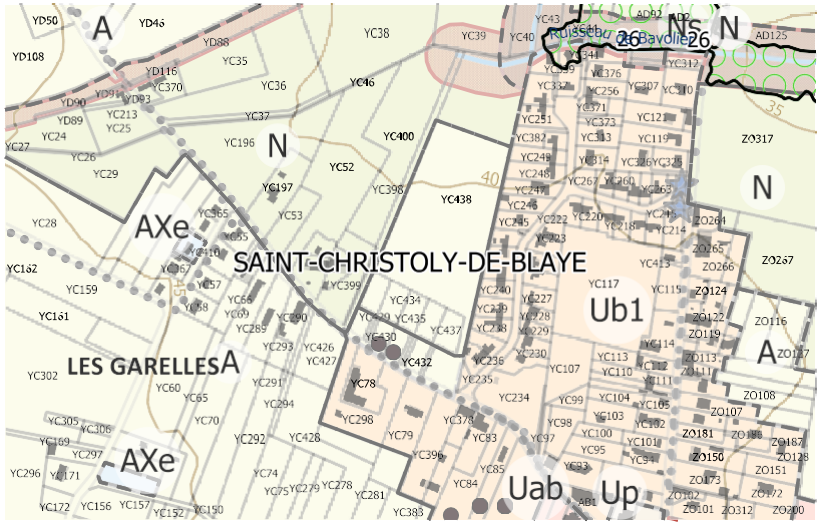
ID de la demande: EP_St Christoly 1
Demande réalisée par: COURSOLLE
Commune/site concerné par la demande: St-Chirstoly
Type de demande : Une demande de constructibilité a été formulée pour plusieurs parcelles (Z0116, Z115, ZOlZO,...).

Statut de la réponse : Avis favorable partiel
Réponse(s) apportée(s) :
Z0116: partiellement classée en zone U le long du chemin d'accès ; Z115 et le nord de ZOlZO: non modifiables; ZOlZO: uniquement partiellement urbanisée.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



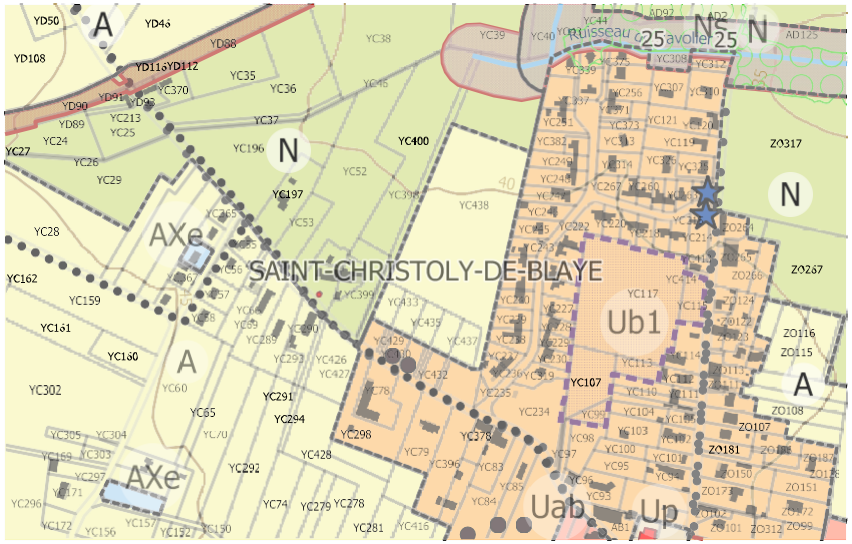
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



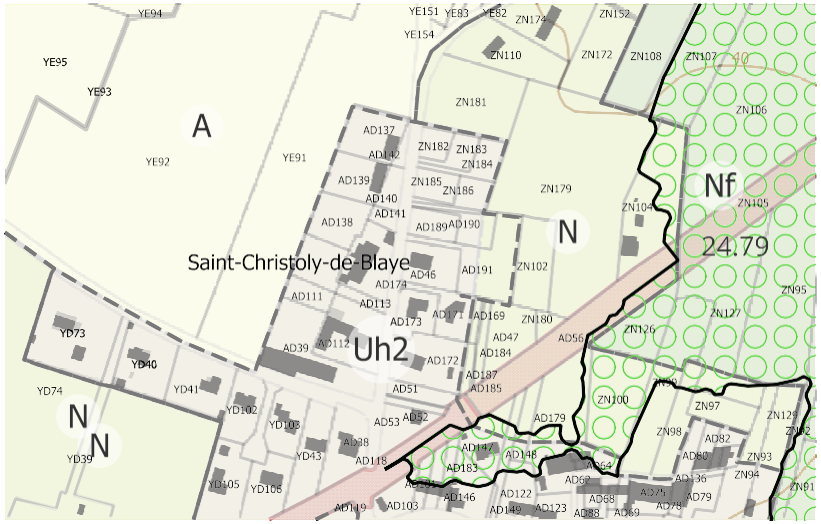
ID de la demande : EP_St Christoly 2
Demande réalisée par : GUERIN
Commune/site concerné par la demande : St-Christoly
Type de demande : Demande de constructibilité

Statut de la réponse : Avis favorable partiel
Réponse(s) apportée(s) :
Élargissement de la bande U en bordure de voirie, au regard des dynamiques de construction et des autorisations dans ce secteur. Toutefois, le périmètre reste limité afin de garantir la cohérence avec les bâtiments environnants.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



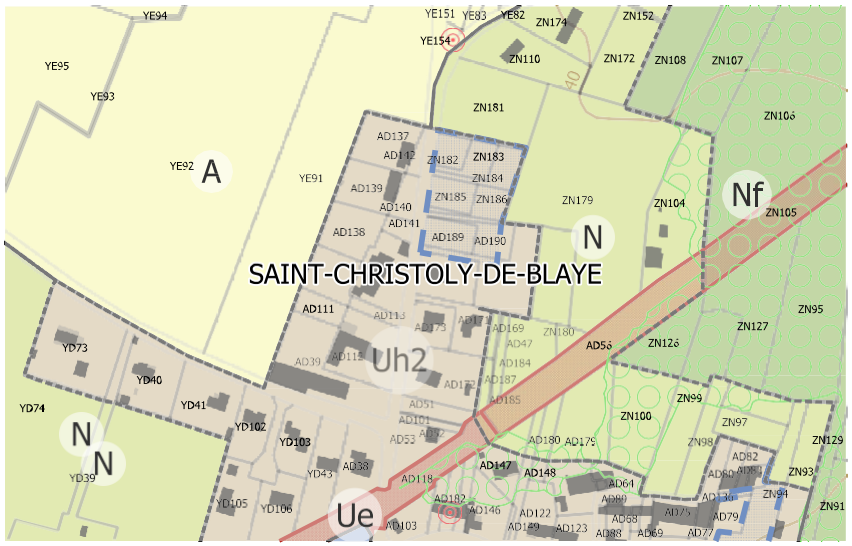
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



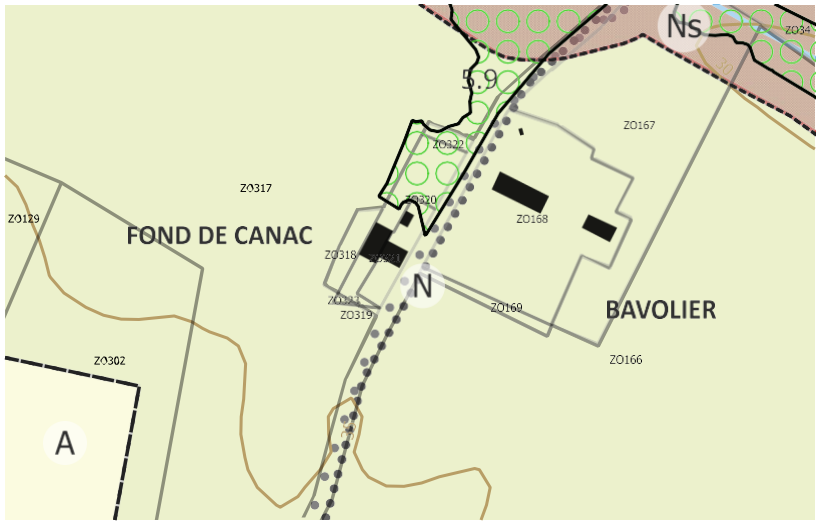
ID de la demande: EP_St Christoly 3
Demande réalisée par: CADUSSEAU
Commune/site concerné par la demande: St-Christoly
Type de demande : Constructibilité et projet d'accueil

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
La parcelle AD190, située à Saint-Christoly-de-Blaye, sera rendue constructible au regard de la demande formulée et de son intégration possible dans le tissu urbain existant

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



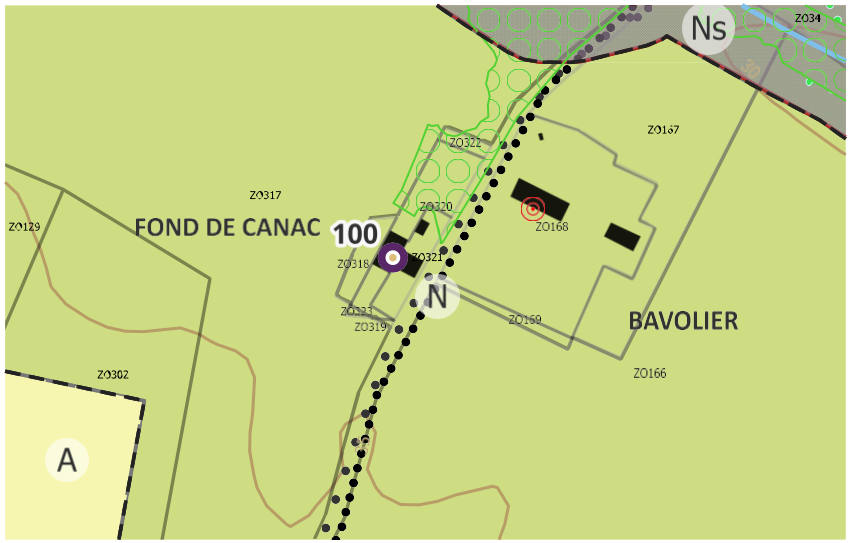
// Extrait du règlement graphique-Arrêt

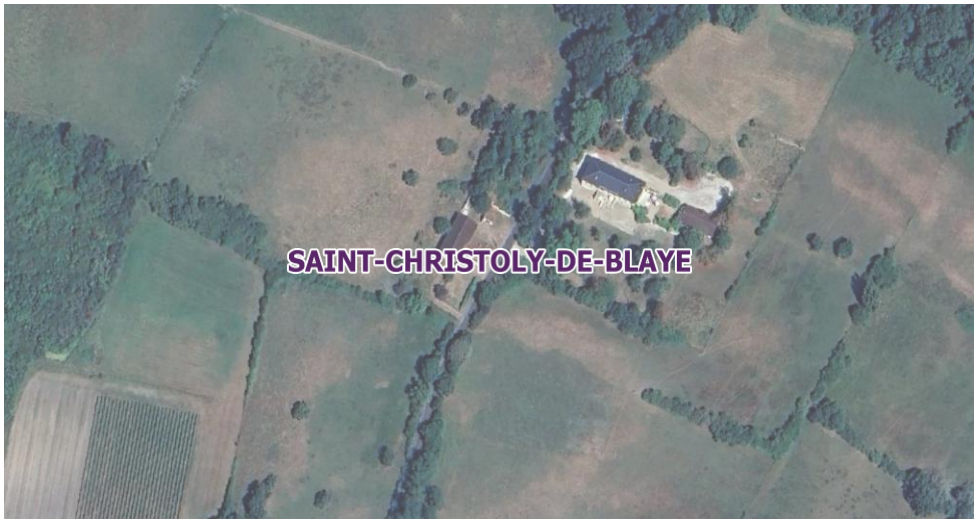


ID de la demande : EP_St Christoly 4
Demande réalisée par : DE GILBERT
Commune/site concerné par la demande : St-Christoly
Type de demande : Demdande changement de destination

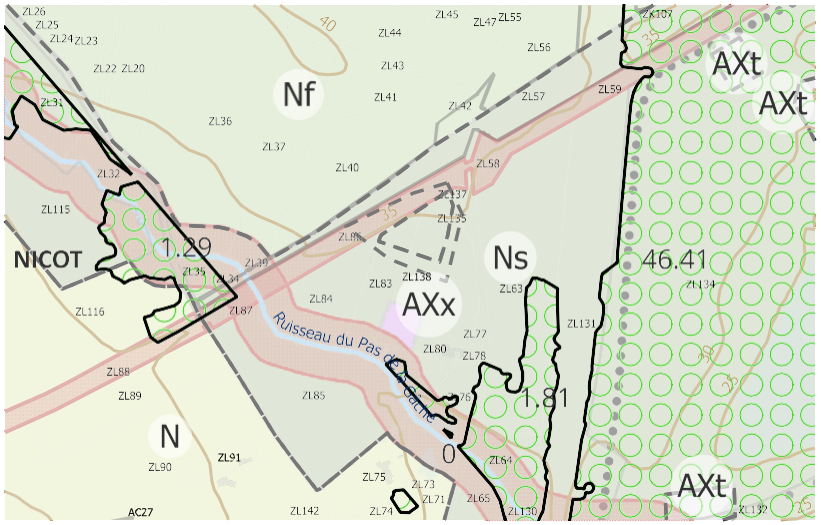
Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Création d'un changement de destination au sein de la parcelle 20320.

// Extrait du règlement graphique-Approbation





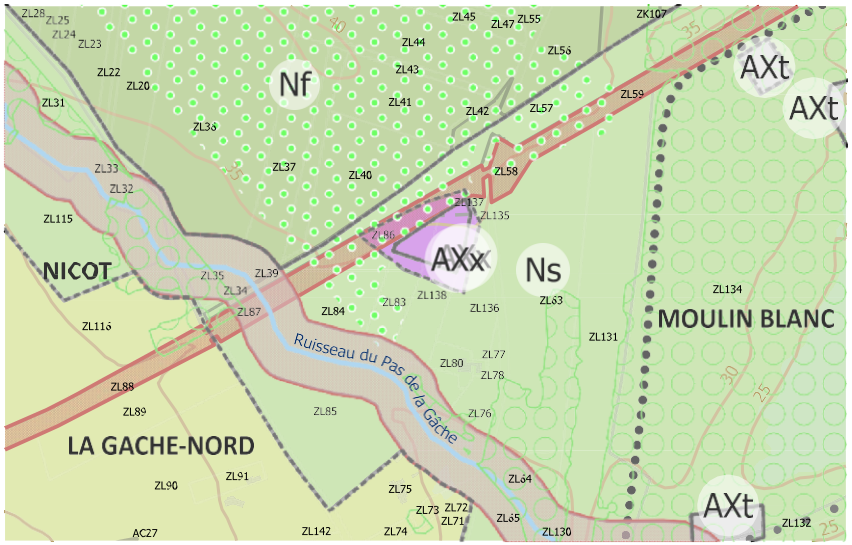
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



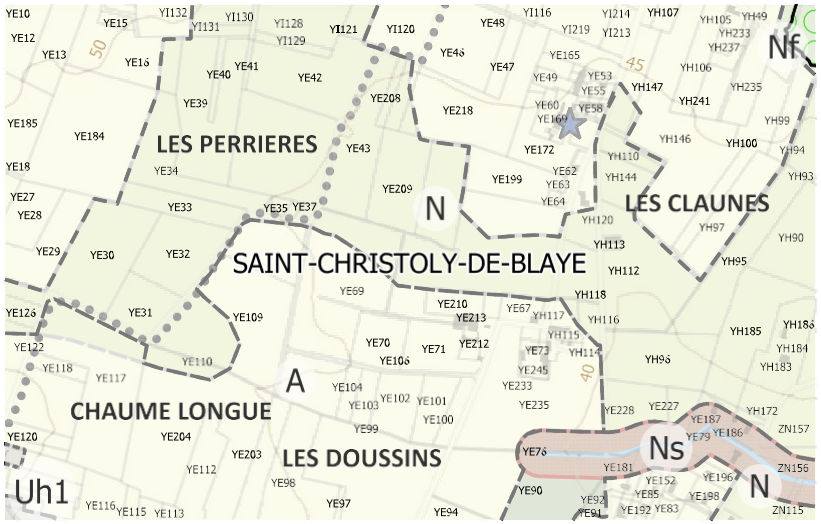
ID de la demande : EP_St Christoly 5
Demande réalisée par : Duret
Commune/site concerné par la demande : St-Christoly
Type de demande : Demande évolution de STECAL.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
STECAL déplacé au niveau des parcelles 138 et 83.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



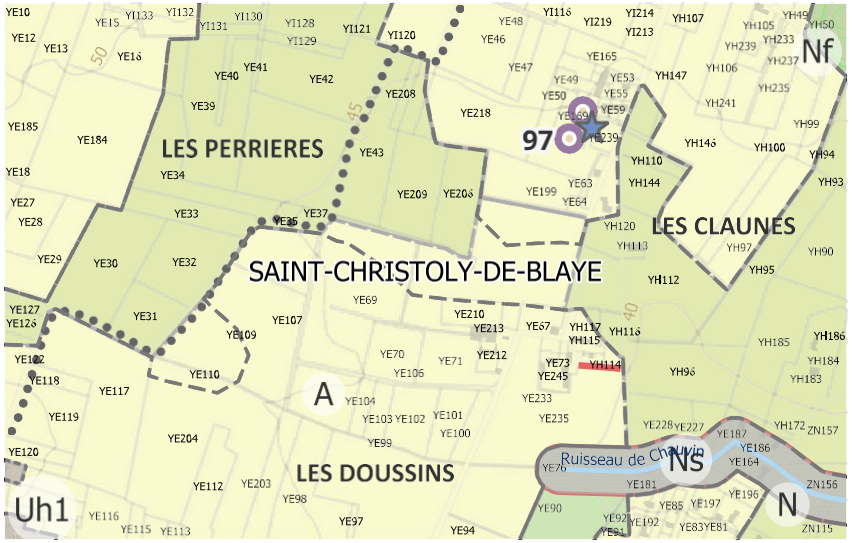
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



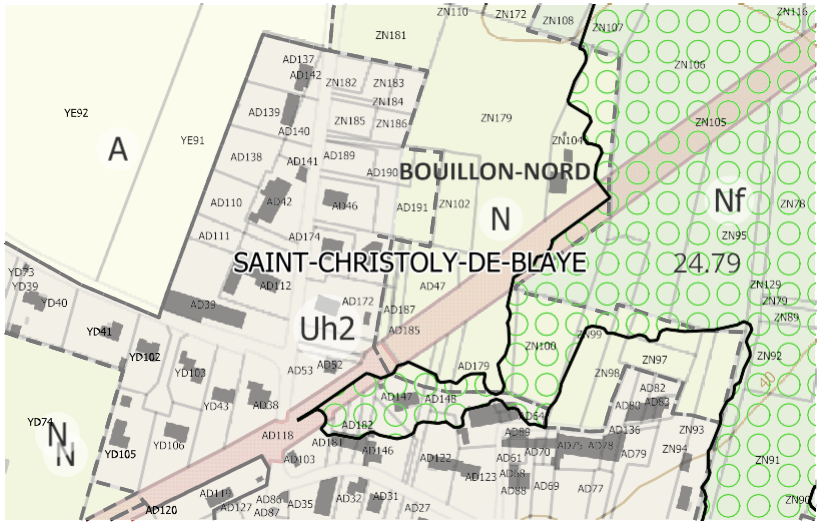
ID de la demande: EP_St Christoly 6
Demande réalisée par: PIOT
Commune/site concerné par la demande: St-Christoly
Type de demande : Demande de reclassement de parcelles N en zone Agricole (YE109, 204,117, 211 et 69)

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les parcelles mentionnées seront reclassées en zone agricole au regard du type d'exploitation sur site, et des caractéristiques locales.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



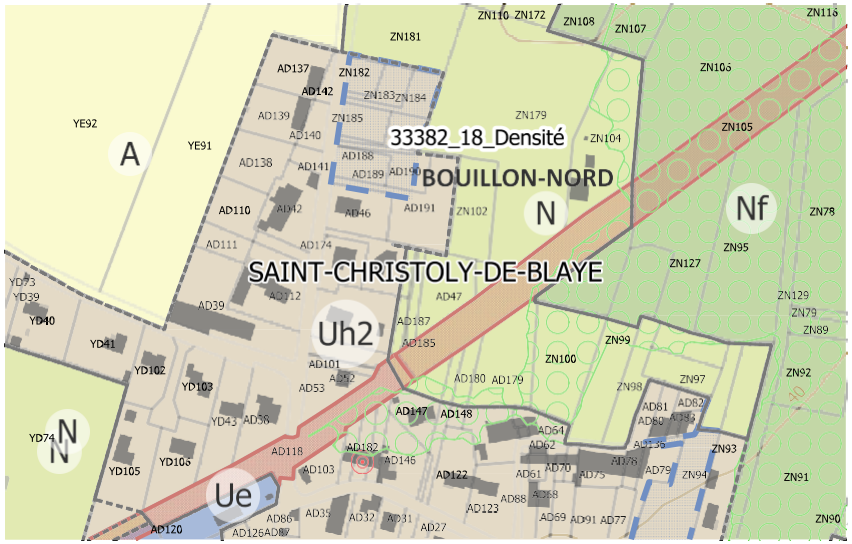
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



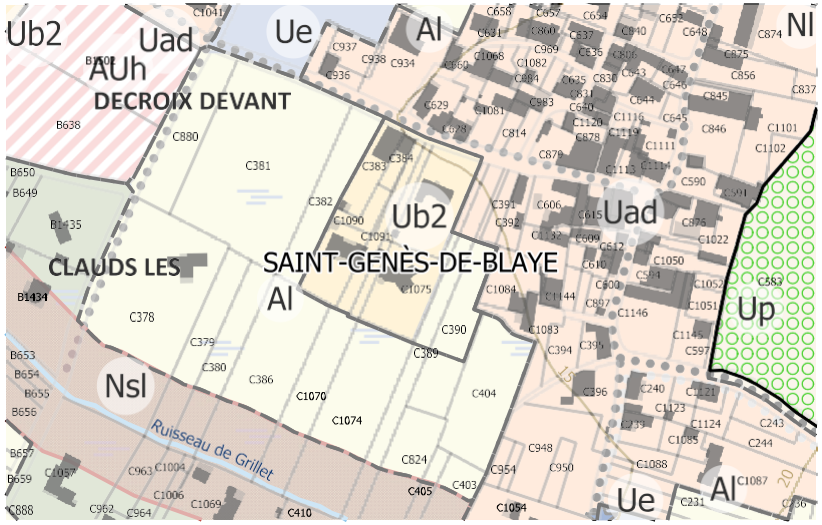
ID de la demande: EP_St Christoly 7
Demande réalisée par: CADUSSEAU
Commune/site concerné par la demande: St-Christoly
Type de demande : Demande de rendre une parcelle constructible

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
La parcelle AD190, située à Saint-Christoly-de-Blaye, sera rendue constructible au regard de la demande formulée et de son intégration possible dans le tissu urbain existant

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



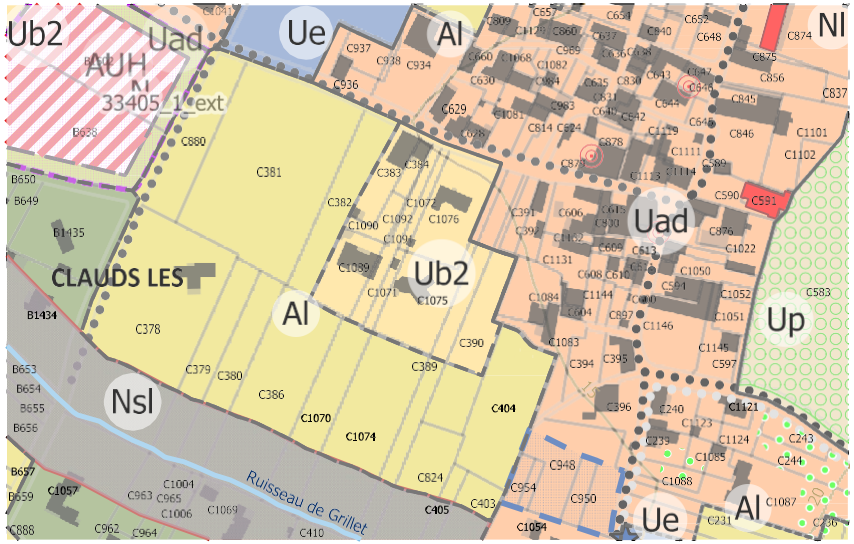
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



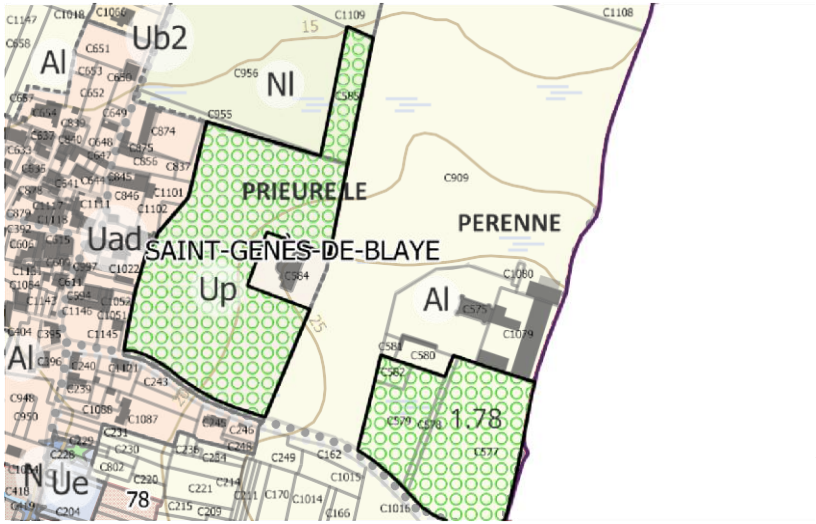
ID de la demande : EP_St-Genes 1
Demande réalisée par : FORMANTIN
Commune/site concerné par la demande : St-Genes
Type de demande : Demande de constructibilité de la parcelle C1075 bordant la zone UB2

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Sur la base des propositions, la proposition 2 est acceptée avec un ajout au sein de la zone.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



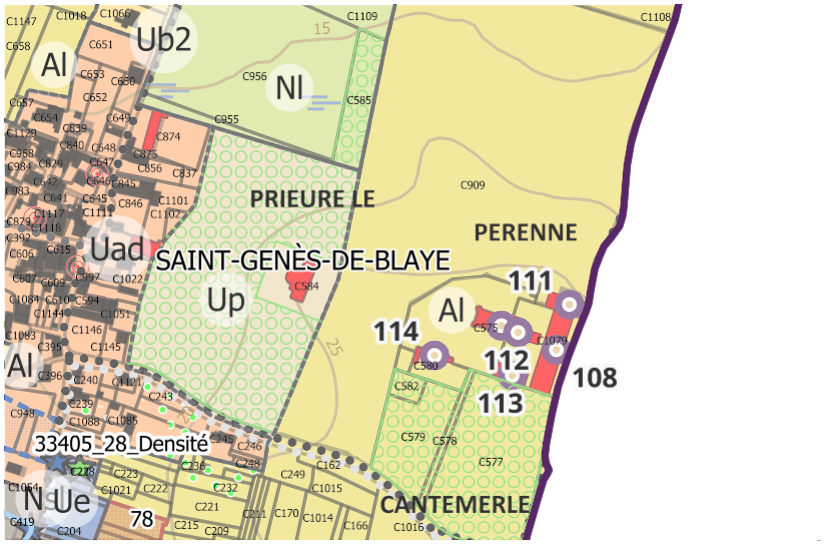
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



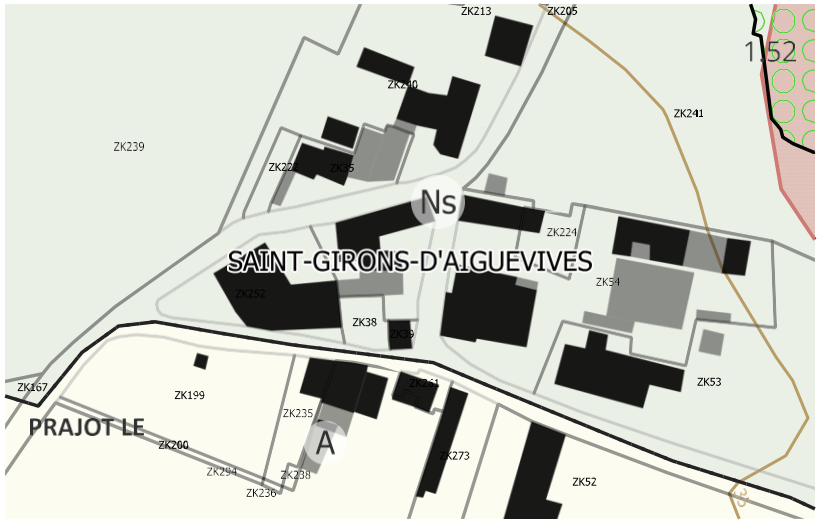
ID de la demande : EP_St-Genes 2
Demande réalisée par : Falkenberg
Commune/site concerné par la demande : St-Genes
Type de demande : Demande d'ajout de changement de destination et de prescriptions architecturales.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les éléments transmis par mail ont été pris en compte (ajout de deux bâtiments en changement de destination et protection des ensembles bâtis).

// Extrait du règlement graphique-Approbation



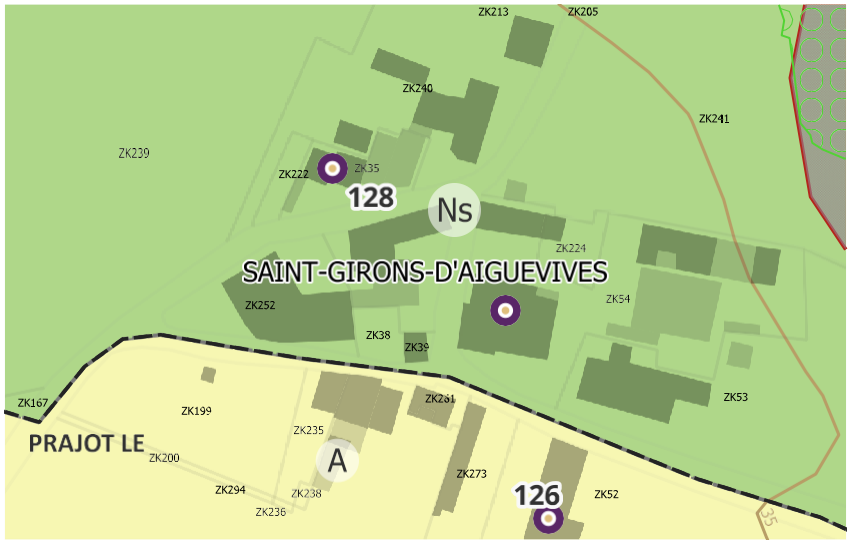
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



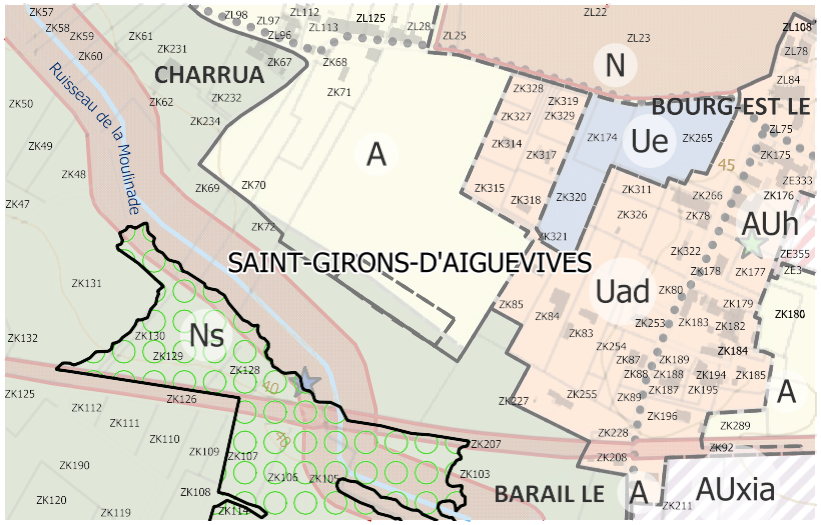
ID de la demande: EP_St-Girons 1
Demande réalisée par: LAUCHAUD
Commune/site concerné par la demande: St-Girons
Type de demande : Demande ajout changement de destination.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s):
La parcelle ZK39 fait l'objet d'un changement de destination, tandis que ZK40, ZK53 et ZK54 restent non constructibles compte tenu du traitement des zones U sur l'ensemble de la CCB.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



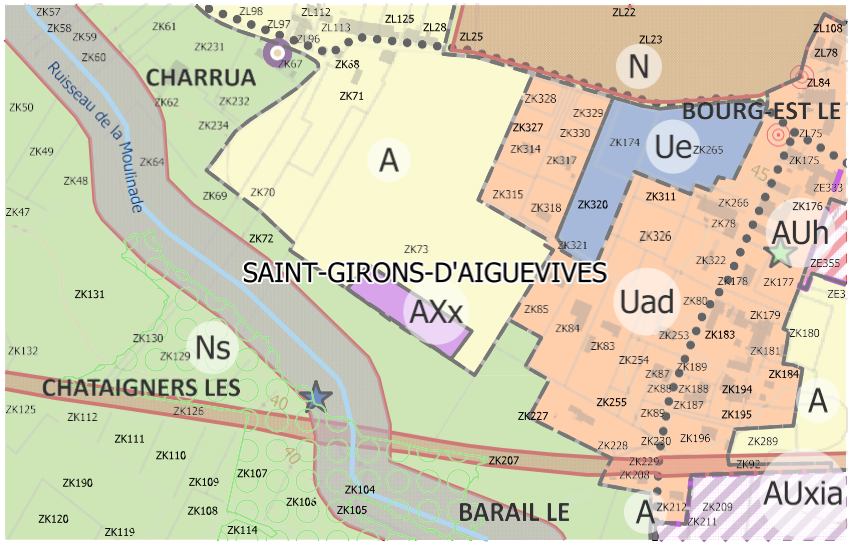
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



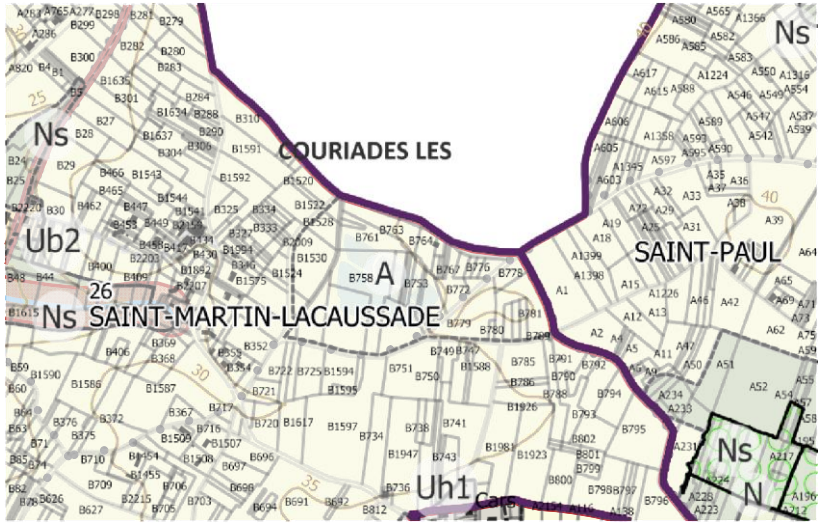
ID de la demande : EP_St-Girons 2
Demande réalisée par : OCQUIDENT
Commune/site concerné par la demande : St-Girons
Type de demande : Demande formulée par M.OCQUIDENT dans le cadre d'installation d'avctivité ferroviaire sur la commune.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les éléments complémentaires transmis en août permettent d'intégrer un STECAL AXx dans le règlement graphique.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



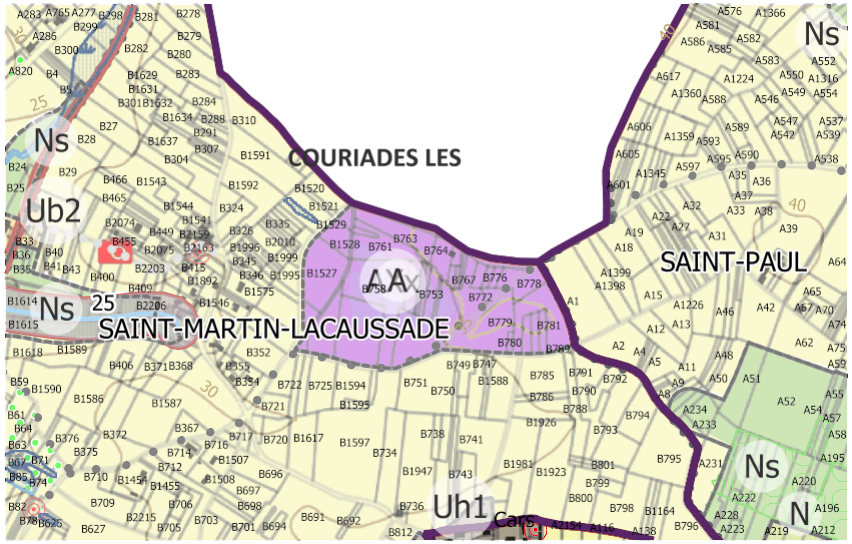
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



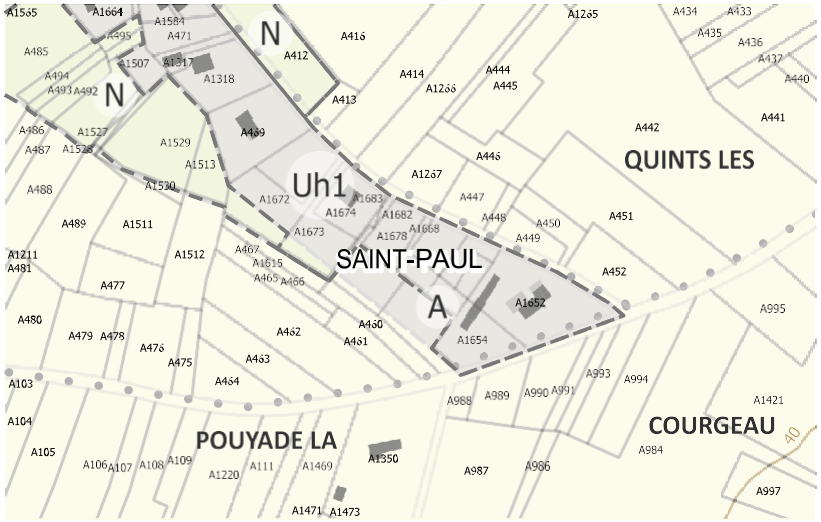
ID de la demande : EP_St-Martin 1
Demande réalisée par :GRELIER
Commune/site concerné par la demande : St-Martin
Type de demande : Demande ajout d'un STECAL AXx dans le cadre d'une carrière

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le règlement graphique est mis à jour pour tenir compte du type d'activité en place.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



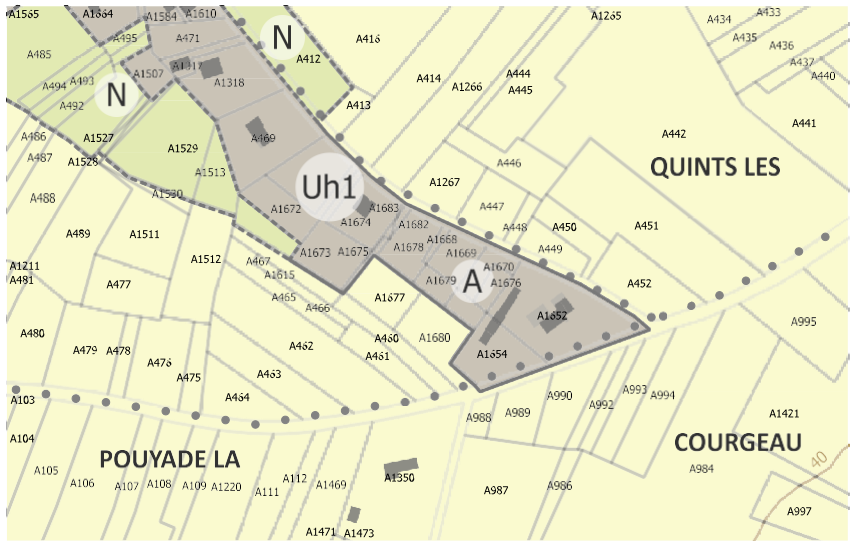
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



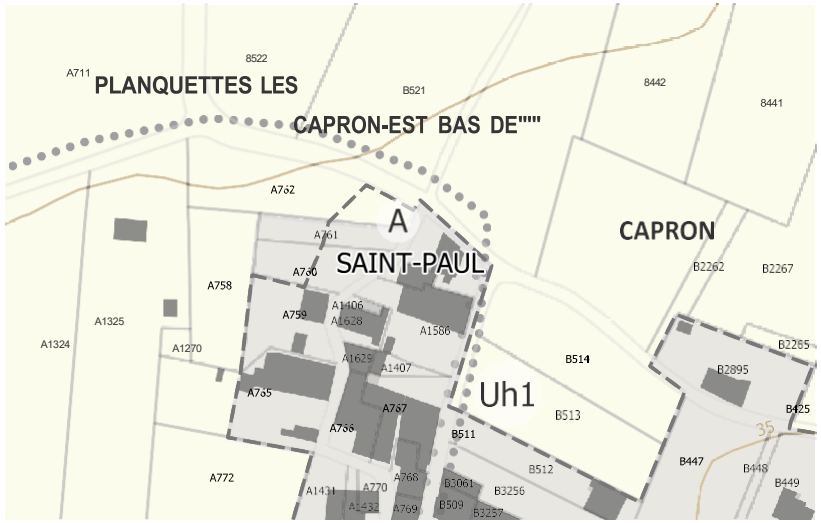
ID de la demande: EP_St-Paul 1
Demande réalisée par: DEBANDE_J
Commune/site concerné par la demande: St-Paul
Type de demande : Demande de constructibilité des parcelles A1677 et A1680.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Au regard de la disposition des parcelles, celles-ci sont rendues constructibles.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



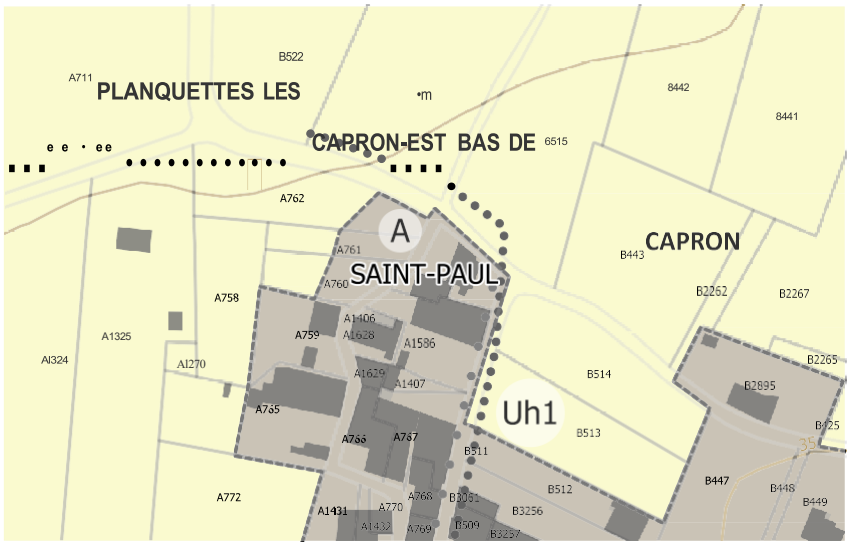
/ / Extrait du règlement graphique-Arrêt



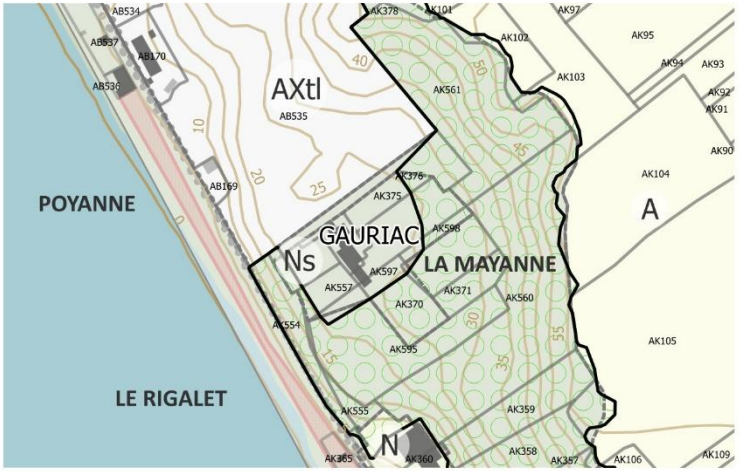
ID de la demande: EP_St-Paul 2
Demande réalisée par: Conseil
Commune/site concerné par la demande: St-Paul
Type de demande : Demande de constructibilité de plusieurs parcelles.

Statut de la réponse : Favorable partiellement
Réponse(s) apportée(s) :
Certaines parcelles ne peuvent être rendues constructibles au regard de la consommation d'espace. Par ailleurs, les parcelles A760 et A761 ne peuvent l'être compte tenu de leur position.

/ / Extrait du règlement graphique-Approbation



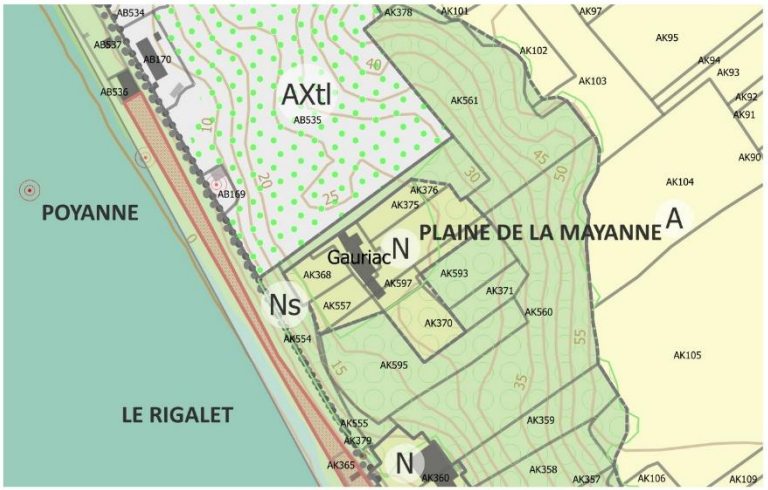
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



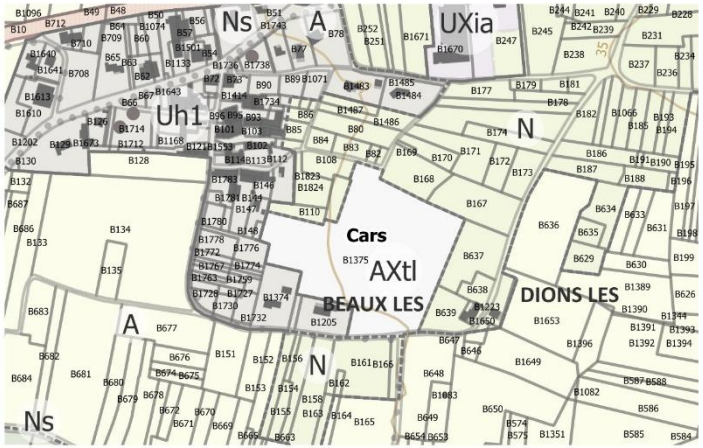
ID de la demande :
Demande réalisée par : ROUFFET
Commune/site concerné par la demande : Gauriac
Type de demande : M. Rouffet demande de réintégrer les parcelles AK0374, AK0375, AK0376, AK0557, AK0558, AK0594, AK0596, AK0597 et AK0598 en zone N.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Le changement de sous-secteur a été effectué.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



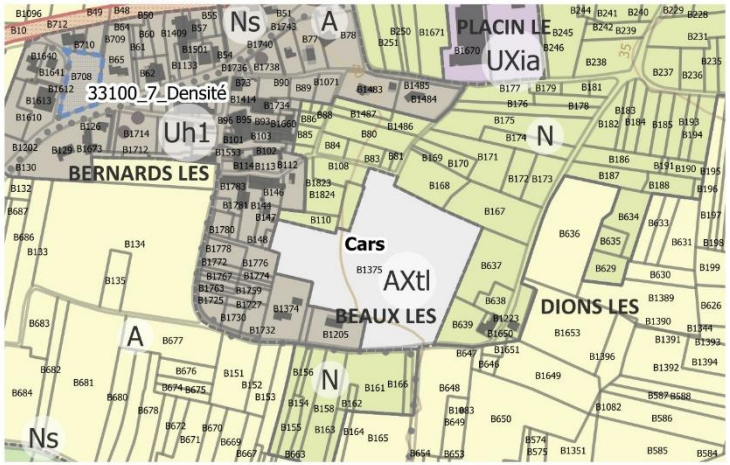
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



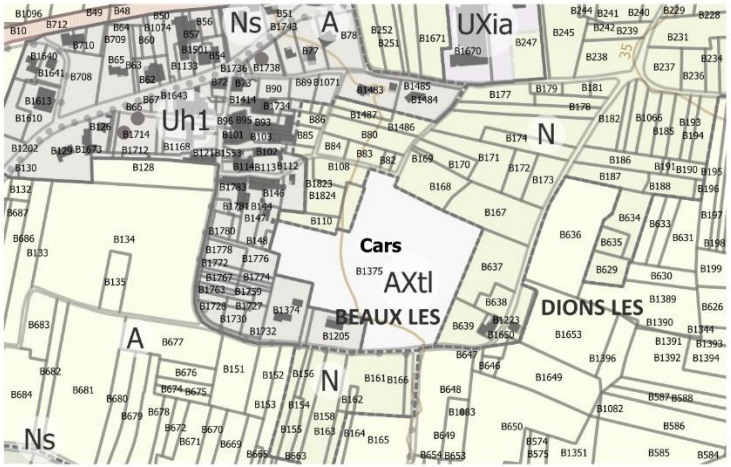
ID de la demande :
Demande réalisée par : Bideau
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : M. Bideau demande d'intégrer un projet œnotouristique au sein de la parcelle B1375.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
Le projet proposé par M. Bideau fait déjà l'objet d'un STECAL AXT, reporté au sein du règlement graphique sur l'ensemble de la parcelle.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



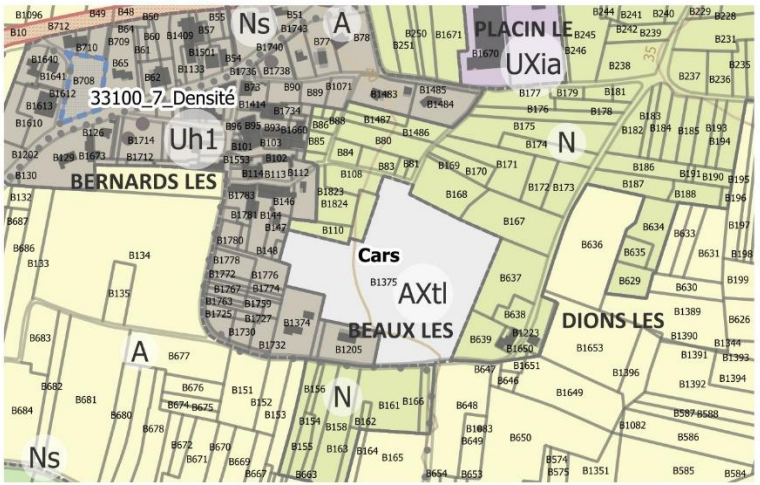
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



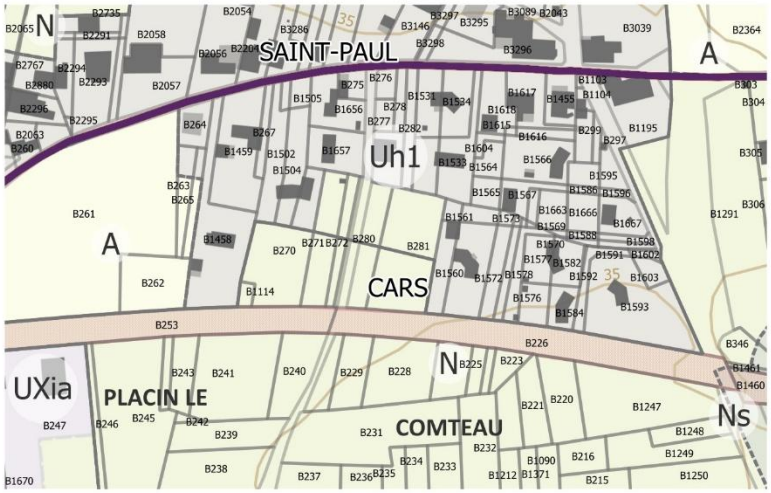
ID de la demande :
Demande réalisée par : Bideau
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : M. Bideau demande d'intégrer un projet œnotouristique au sein de la parcelle B1375.

Statut de la réponse : Information
Réponse(s) apportée(s) :
Le projet proposé par M. Bideau fait déjà l'objet d'un STECAL AXT, reporté au sein du règlement graphique sur l'ensemble de la parcelle.

// Extrait du règlement graphique-Approbation



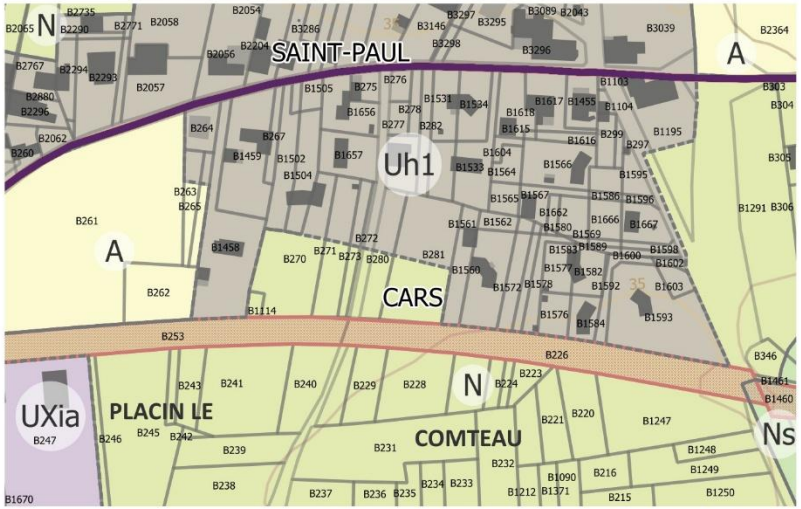
// Extrait du règlement graphique-Arrêt



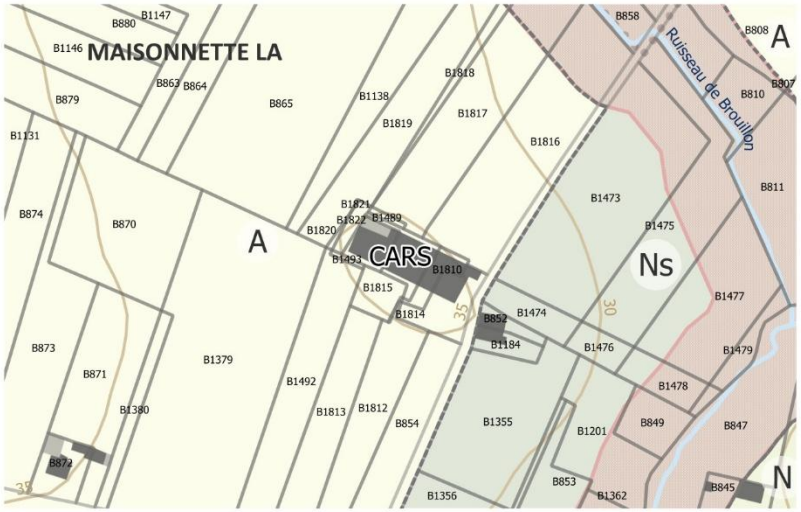
ID de la demande :
Demande réalisée par : PATRY
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : M.Patry demande à rendre constructible l'intégralité de la parcelle B281.

Statut de la réponse : Avis favorable partiel
Réponse(s) apportée(s) :
La parcelle dispose des accès et des réseaux permettant sa viabilisation. Par ailleurs, elle est partiellement intégrée en zone U, le reste étant situé en dehors de l'enveloppe urbaine et entraînant une consommation d'espace.

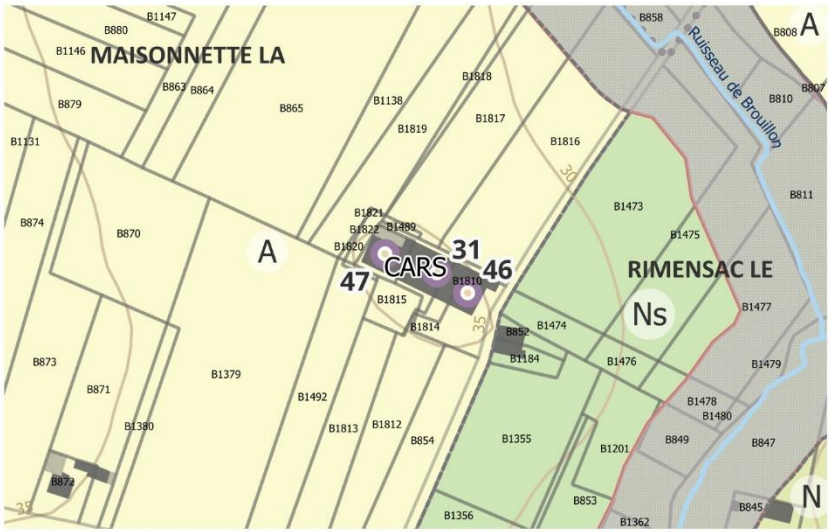
// Extrait du règlement graphique-Approbation



// Extrait du règlement graphique-Arrêt



ID de la demande :
Demande réalisée par : VOYER
Commune/site concerné par la demande : Cars
Type de demande : Demande d'ajout de deux changements de destinations.

Statut de la réponse : Favorable
Réponse(s) apportée(s) :
Les demandes de changements de destination au sein des parcelles ont été effectuées.

// Extrait du règlement graphique-Approbation