



Arrêt du PLUI-H n° 1 – 25 septembre 2024

**Avis reçus – Personnes publiques associées, autorité
environnementales, commissions, ODG, territoires
limitrophes**

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté
de communes de Blaye (33)**

n°MRAe 2025ANA3

dossier PP-2024-16720

Porteur du Plan : Communauté de communes de Blaye
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 16/10/2024
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 26/11/2024

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 15 janvier 2025 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Catherine DELALOY, Cédric GHESQUIERES, Pierre LEVAVASSEUR, Michel PUYRAZAT, Elise VILLENEUVE, Jérôme WABINSKI

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes de Blaye (CCB). Délimitée par l'estuaire à l'ouest, la CCB se situe sur la frange nord de la Gironde, aux portes de la Charente-Maritime. Elle se place à l'interface entre Saintes et Bordeaux.

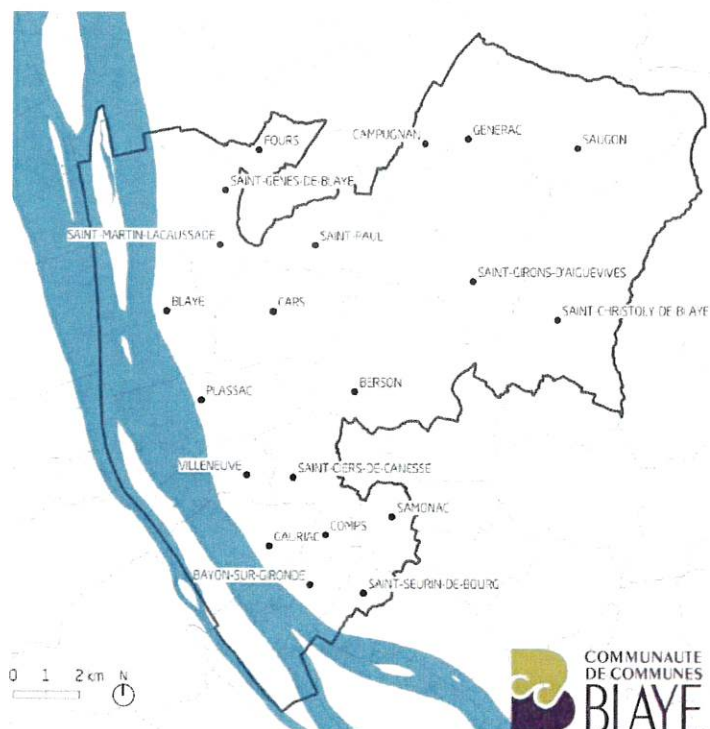
Le projet de PLUi-H est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La communauté de communes de Blaye regroupe 20 communes et compte 20 078 habitants selon l'INSEE en 2019, répartis sur une surface de 17 135 hectares de terres.



Localisation et composition de la CCB (source : rapport de présentation, Diagnostics, page 10)

Le territoire est historiquement marqué par l'estuaire à l'origine de la ville de Blaye. Cette centralité est confortée par un maillage de bourgs locaux. L'urbanisme s'est réalisé de manière dispersée, en lien avec le développement des infrastructures routières et l'activité agricole, notamment viticole.

Il est desservi par l'autoroute A10 qui dispose d'un échangeur proche du territoire à Saint-Aubin de Blaye, à proximité de Saint-Ciers-sur-Gironde, identifié comme pôle structurant du territoire dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Haute-Gironde Blaye-Estuaire, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en 2019¹.

1 Consultable ici https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8802_e_sco_t_hgbe_dh_mrae_signe.pdf

B. Description du projet intercommunal

D'après le rapport de présentation, l'élaboration du PLUi-H fait suite à l'adoption le 12 décembre 2021 du projet de territoire (2021-2031). Il en est une des représentations spatiales.

Dans ce contexte, le projet de PLUi-H prévoit l'accueil de 2 912 habitants supplémentaires par rapport à 2019 pour atteindre 22 990 habitants en 2035.

Pour ce faire, le projet de PLUi-H prévoit de créer 1 859 logements sur la période 2019-2035 dont 937 logements entre 2024-2035.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi s'articule autour de trois axes :

- l'axe 1 : « un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous et à toutes » ;
- l'axe 2 : « un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes » ;
- l'axe 3 : « un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique ».

Le projet intercommunal prévoit la construction de 1 859 logements et la mobilisation de 43,2 hectares en extension urbaine d'ici 2035.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier² analyse la compatibilité du projet de PLUi-H avec le SCoT Haute-Gironde Blaye-Estuaire, approuvé le 04 mars 2020, dans un chapitre spécifique et dans chaque thématique traitée. Le dossier mériterait de présenter clairement l'ensemble des éléments intégrés suite au bilan à 3 ans de ce SCoT.

Le rapport de présentation fait référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne sur la période 2022-2027 mais pas au plan de gestion des risques inondations (PGRI) Adour-Garonne en vigueur depuis juin 2016, outil stratégique en matière de gestion des risques inondation.

Le document mentionne les objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappes profondes révisé en 2013 et repris dans les prescriptions 9 « Gestion quantitative et qualitative de ressource en eau » et 10 « Assainissement et eaux pluviales » du SCoT sans toutefois les prendre en compte totalement. Le document recense également les objectifs et dispositions du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » approuvé en 2013.

Le dossier contient des développements sur la déclinaison de la loi « Littoral » dans le projet de PLUi-H en lien avec les communes qui y sont soumises : Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye.

D. Principaux enjeux

D'après le rapport de présentation, les principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement (EIE) sont :

- la réduction du phénomène du mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation et la préservation des paysages ;
- la préservation des espaces naturels constituant la biodiversité et le renforcement des corridors écologiques ;
- la protection des cours d'eau et des zones humides, la capacité d'accueil fonction de la disponibilité en eau potable et la gestion des eaux pluviales ;
- la réduction des déplacements, le développement des énergies renouvelables et la réduction de la consommation énergétique ;
- l'aménagement du territoire en fonction des aléas et la résilience du territoire.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Le rapport de présentation ne contient pas de sommaire général des deux volets. Chaque volet le composant dispose de son propre sommaire. Ce choix rend peu lisible l'ensemble.

2 RP, Justifications, page 136

Globalement le diagnostic territorial³ et l'état initial de l'environnement⁴ sont basés sur des données anciennes.

Le diagnostic comme l'état initial de l'environnement font l'objet de plusieurs développements répartis dans l'ensemble du rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans les annexes, ce qui nuit à la lisibilité du dossier.

Les analyses des incidences du projet de PLUi-H ne sont pas affinées sur la base d'inventaires sur le terrain permettant de s'assurer de son adéquation avec les choix opérés après mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire-compenser.

Il n'y a pas de plan de zonage à l'échelle du territoire. Les cartographies fournies sont établies à une échelle trop grande, et sont donc peu exploitables.

La MRAe recommande de présenter, une synthèse des enjeux environnementaux hiérarchisés associée à une cartographie traduite dans les documents graphiques du règlement écrit assurant une prise en compte effective de l'environnement. Cette synthèse ne pourra être réalisée qu'après avoir mené le travail d'analyse de l'état initial de l'environnement sur la base d'inventaires terrain et du diagnostic socio-économique.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Diagnostic, élaboration de l'état initial et perspectives d'évolutions

Le territoire connaît une augmentation de sa population lente et irrégulière avec un pic du taux de croissance démographique annuel moyen à hauteur de +1,1 % sur la période 1975-1982 compensant les variations négatives ou plus faibles des autres périodes de recensement (avec un maximum à +0,8 % sur la période 1999-2008). Sur la dernière période présentée 2013 à 2019, l'évolution démographique suit un rythme faible, proche de zéro (+0,1 %/an). Ces tendances s'expliquent par les variations du solde migratoire. Toutefois, ses explications sont insuffisantes pour comprendre l'évolution de l'attractivité du territoire.

Le dossier mériterait de confirmer si les évolutions constatées, sont aussi contrastées à l'échelle des communes, du fait par exemple, de la proximité de certaines d'entre elles avec l'autoroute A10.

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.

D'après le rapport de présentation, le parc de logements du territoire a augmenté de 421 unités entre 2013 et 2019, soit une augmentation de 70 logements par an dont environ trois logements par an pour les résidences secondaires. Par ailleurs, le nombre des logements vacants a baissé de 64 unités amenant le taux de vacance de 13 % à 12 % ce qui reste toutefois élevé. Il conviendrait de compléter l'état des lieux sur les caractéristiques des logements afin de mieux connaître les besoins en logements du territoire et les causes de la vacance des logements.

Depuis 2019, 399 logements ont été construits, soit 99 logements par an. Le rapport de présentation mériterait d'expliquer l'accélération du rythme de la construction de logements au regard de l'évolution du parc sur la période précédente (2013-2019).

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.

L'état initial de l'environnement n'évoque pas la réalisation d'inventaires sur le terrain sur la faune et la flore. Une partie des zones humides du territoire sont cartographiées à partir des données collectées par le syndicat du Moron sans toutefois décrire la méthodologie et les sources bibliographiques des investigations menées.

La MRAe recommande de compléter les inventaires sur le terrain en explicitant la méthodologie appliquée (périodes des inventaires, justification selon les espèces considérées, caractérisation⁵ des zones humides). Le détail des résultats devra être présenté et pris en compte dans la démarche.

Les écarts entre la trame verte et bleue (TVB) du SCoT à l'échelle du territoire et la TVB élaborée pour le PLUi-H ne sont pas mis en exergue. En outre, l'échelle des cartographies ne permet pas leurs exploitations.

3 année de référence 2019

4 année de référence du SCoT sauf pour un inventaire en zone humide datant de 2024

5 L'article L.211-1 du Code de l'environnement définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

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.

Concernant la déclinaison de la loi « Littoral », le dossier contient une analyse de la capacité d'accueil⁶ (population permanente et saisonnière) du territoire fondée sur des estimations partielles, des disponibilités futures en eau potable et des capacités résiduelles de traitement des eaux usées. Globalement, le projet de PLUi-H décline les éléments fournis dans le SCoT sans expliquer suffisamment la méthodologie appliquée à cette échelle, ni les choix effectués pour définir notamment les coupures d'urbanisation et délimiter les espaces et milieux remarquables.

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.

2. Méthode d'analyse des solutions alternatives

Trois scénarios de développement démographique du territoire ont été étudiés sur la période 2019-2035 :

- le premier scénario « au fil de l'eau » prévoit une croissance annuelle de 0,08 %, soit 20 337 habitants en 2035 (259 habitants supplémentaires par rapport à 2019) : période de référence 2013-2019 ;
- le second scénario « intermédiaire » envisage une croissance annuelle de 0,5 %, soit 21 746 habitants en 2035 (1 668 habitants supplémentaires par rapport à 2019) ;
- le troisième scénario prévoit une croissance annuelle de 0,85 %, soit 22 990 habitants en 2035 (2 912 habitants supplémentaires).

La collectivité a choisi de retenir le troisième scénario. Elle ne justifie pas son choix sur la base de paramètres objectifs susceptibles d'induire une inversion des tendances démographiques récemment observées. Elle explique que le projet de PLUi-H est compatible avec les objectifs en termes de population supplémentaire du SCoT malgré certaines différences dans les paramètres retenus (taux moyen de croissance unique de +0,85 % pour l'ensemble de la durée du PLUi-H au lieu d'un découpage en trois phases comme dans le SCoT, taux de desserrement des ménages plus faible, etc.).

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.

L'accueil de 2 912 habitants supplémentaires et le maintien de la population sur le territoire nécessite de créer 1 859 logements en prenant en compte une taille des ménages de 2,09 personnes en 2035 (contre 2,18 en 2019). Le besoin théorique en logements est judicieusement réduit à 937 logements une fois déduits les 399 logements livrés depuis 2019.

Le rapport de présentation chiffre les potentiels suivants de production de logements dans l'existant :

- renouvellement du parc : + 373 logements, soit 23 logements par an (contre 99 logements et 16,5 logements par an sur la période précédente) ;
- diminution des logements vacants : +150 logements ;
- variation des résidences secondaires : - 85 logements ;

Le rapport de présentation aborde de manière succincte les pistes sur lesquelles la collectivité s'est appuyée pour fonder ses projections. Il en est ainsi plus particulièrement pour la résorption des logements vacants en l'absence d'un état des lieux suffisamment détaillé. De même, l'objectif de production de résidences secondaires est doublée sans démonstration ni justification.

Le rapport de présentation indique que 20 195 habitants pourront se loger dans le parc immobilier sans nouvelle construction mais n'explique pas le calcul pour obtenir ce nombre.

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.

⁶ La capacité d'accueil des territoires littoraux est inscrite dans la Loi Littoral ([article L. 121-21 du code de l'urbanisme](#)). Voir méthode présentée dans le rapport final de l'étude sur la capacité d'accueil validé le 22 juin 2023 par le conseil d'Administration du GiPLittoral à <https://cloud.giplittoral.fr/s/Z7M4wrGsva8ZFqN#pdfviewer>



Estimations du nombre de logements à créer par scénario, RP, Justifications, page 86

Selon le dossier, le projet démographique conduit à un besoin de construire 1 336 logements neufs (auxquels s'ajoute 373 logements issus du renouvellement urbain et 150 logements vacants mobilisés).

Ainsi, 8 % des logements à créer sont issus de la mobilisation des logements vacants en conformité avec le SCoT.

Toutefois, cette technique⁷ semble conduire à comptabiliser deux fois les logements vacants mobilisés et les logements issus du renouvellement urbain dans le calcul du nombre de logements à créer. À l'inverse, ne sont pas décomptés 67 logements (sur les 125 identifiés au titre des changements de destination des bâtis agricoles). Le nombre de logements à créer apparaît dans ce cas excessif.

La MRae recommande de justifier et démontrer que la méthodologie appliquée pour le calcul du nombre de logements à créer recense l'ensemble des potentiels de production de logement hors extension et des demandes en logements.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Nombre de logements à créer (entre 2019 et 2035)	65 à construire*	740 à construire*	1 336 à construire*
	+373 logements issus du renouvellement projeté		
	+150 logements issus de la mobilisation des logements vacants existants		
	=588 à créer	=1 263 à créer	=1 859 à créer
Part de logements vacants remis sur le marché parmi les logements à créer	26%	12%	8%
Nombre de logements déjà construits entre 2019 et 2023 selon les données SITADEL (2019) le SCoT (2020-2023)	399 déjà construits		
Nombre de logements restants à construire entre 2024 et 2035	-334 à construire Soit 0 lgts/an	341 à construire Soit 31 lgts/an	937 à construire Soit 85 lgts/an

Tableau récapitulatif du nombre de logements à créer (rapport de présentation, Justifications, page 86)

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H

A. Consommation d'espace et articulation avec la production de logements

Selon une méthodologie présentée dans le dossier, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur le territoire du Blayais est de 80 hectares entre 2011 et 2021, à laquelle il faut ajouter 25 hectares consommés en densification de l'enveloppe urbaine. D'un autre côté, le dossier affiche une consommation d'espaces de 98 hectares entre 2013 et 2023 selon le bilan du SCoT en cours : 79 hectares en extension urbaine et 19 hectares en densification. Selon le dossier, 22 hectares ont d'ores et déjà été consommés entre 2021 et 2023.

Par ailleurs, dans le dossier, il est affiché une artificialisation des sols de 140 hectares entre 2011 et 2021 sans fournir la source, chiffre sur la base duquel le dossier estime la surface maximale potentiellement consommable par le PLUi-H d'ici 2035 conformément au SRADDET Nouvelle-Aquitaine et à la loi Climat et Résilience.

Sur ces constats, le rapport de présentation indique que le projet de PLUi-H peut consommer au maximum 59 hectares sur la période 2023 à 2035.

⁷ RP, pages 85 et suivantes

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.

Dans le projet intercommunal, cela se traduit par une consommation d'espaces NAF en extension urbaine de 39 hectares :

- 32 hectares en zones à urbaniser pour l'habitat (20 hectares), le développement économique (10 hectares) et les équipements (2 hectares) ;
- 1 hectare de STECAL (existants et créés)
- 6 hectares pour les emplacements réservés.

À cette consommation d'espace NAF en extension urbaine, le projet intercommunal ajoute judicieusement la consommation de 4,2 hectares de grandes parcelles (parcelles de plus d'un hectare) en densification urbaine.

La consommation d'espace NAF du projet intercommunal total est donc de 43,2 hectares entre 2023 et 2035, en cohérence avec la Loi climat et Résilience selon le dossier. Il conviendrait de confirmer la compatibilité du projet intercommunal avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié approuvé le 18 novembre 2024.

L'armature territoriale du territoire CCB reprend celle définie dans le SCoT. Elle est structurée autour d'un pôle principal, d'un pôle d'appui, de deux pôles de proximité et des pôles ruraux dans lesquels le dossier prévoit une répartition des logements à construire. Le dossier explique que la constitution de centralités permet d'éviter le mitage et la consommation d'espaces. Une répartition de logements à produire est définie pour chaque pôle, comme présentée dans les illustrations ci-dessous.

Il conviendrait de justifier la modulation de la répartition des objectifs de production de logements entre les communes au regard des objectifs du SCoT et de préciser les effets attendus.

	Logements à créer PLUI-H	Part de la production de résidences principales selon l'armature SCoT	Objectif prévu par le SCoT Haute Gironde (sur la période 2020- 2033)
Communauté de communes de Blaye	1858	100%	100%
Pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin-Lacaussade et Plassac)	780	42%	38%
Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	172	9%	8%
Pôles de proximité (Courdoc et Berson)	258	12%	10%
Communes rurales (Saugon, Saint-Paul, Saint-Giers-de-Canesse, Cénérac, Bayon-sur-Gironde, Comps, Samaron, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Genès- d'Anguilhères, Compugnon, Villeneuve, Fours, Saint-Seurin-de-Bourgue)	648	40%	44%

Tableau de répartition des logements, RP, Justifications, page 91

Le dossier définit une enveloppe de 234 logements en extension sur les communes de Blaye, Cars, Saint-Martin-Lacaussade et Plassac et de 539 logements sur les communes restantes, soit un total de 773 logements.

L'étude de densification du dossier affiche :

- un potentiel de 719 logements à réaliser en dents creuses et en divisions foncières (fondé sur l'application d'un taux de rétention foncière fonction des densités urbaines existantes qui n'est pas justifié) ;
- 372 logements en renouvellement urbain ;
- 150 logements en mobilisant les logements vacants.

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

L'atteinte de l'objectif de 1 858 logements à créer, nécessite, dès lors, 617 constructions neuves dont 67 logements issus des changements de destination. Le rapport de présentation indique que depuis 2020, 189 logements ont été construits en extension. Le besoin en constructions neuves est donc abaissé à 428 unités. Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le projet de PLUi-H permet la production de 404 logements en extension, en cohérence avec cet objectif.

À l'échelle de l'ensemble des OAP sectorielles en extension urbaine, la densité moyenne est de 19 logements par hectare. Plusieurs OAP proposent une densité égale ou supérieure à 30 logements par hectare jusqu'à 52 logements par hectare sur Blaye.

Par contre, le calcul du potentiel de logement à construire en dents creuses est basé sur des densités du bâti faibles comprises entre 3,4 et 11,1 logements par hectare. De plus, la densité de construction en dents creuses ne semble pas être réglementée.

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.

B. Patrimoine naturel et continuités écologiques

Les milieux naturels du territoire présentent une grande richesse attestée par la présence de protections réglementaires et de mesures d'inventaires. À ce titre, le rapport de présentation mentionne la présence de :

- quatre sites Natura 2000 dont un désigné au titre de la directive « Oiseaux » (*Estuaire de la Gironde : marais de Blayais*) et trois, au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore », *Estuaire de la Gironde, Vallée et palus du Moron et Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde* ;
- cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) dont trois de type I (Rives des îles du Nord, Verte et Cazeau, île et vasière de Macau, L'Île Bouchaud et l'Île Nouvelle, Butte calcaire de la Roque-de-Thau) et deux de type II (Coteaux du bord de Gironde, du pain-de-sucre à Roque-de-Thau, Estuaire de la Gironde) ;
- une réserve de biosphère⁸ inscrite au titre de l'UNESCO : le bassin de la Dordogne ;
- de sites acquis par le conservatoire du littoral : Île Nouvelle, île Bouchaud, berges du Fort Paté, île verte et île du Nord ;
- des espaces naturels sensibles (ENS).

Au-delà de ces zonages et milieux naturels, le patrimoine écologique d'importance nationale et régionale est représenté sur le territoire communautaire par plusieurs plans d'actions d'espèces ou groupes d'espèces (PNA/PRA) : chiroptères, papillons de jour, plantes messicoles, Esturgeon européen, Vison d'Europe, etc.

Le PLUi-H classe en sous secteur Ns et Nsl lorsqu'ils concernent des communes soumises à la loi « Littoral », les espaces identifiés comme de véritables réservoirs de biodiversité (principalement les emprises des sites Natura 2000 et certaines ZNIEFF). S'y ajoute également les corridors écologiques composés de cours d'eau et de leurs abords, de boisements, etc.

Toutefois, ces zonages n'encadrent pas strictement les possibilités de construction et de travaux (affouillements, exhaussements en particulier). En outre, le projet d'extension de la zone Natura 2000 *Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde* sur la commune de Campugnan est classé en secteur Uh correspondant aux hameaux et se trouve à proximité de certaines ZNIEFF au sein de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) (commune à Plassac). Pour réduire l'impact de ces choix, d'autres mesures de protection sont envisagées comme le classement de certains éléments au titre des espaces boisés classés (EBC). Pour les cours d'eau et leurs abords, il est fait application d'une marge de recul réduite de 35 à 6 mètres en zone urbaine sans évaluer l'incidence résiduelle potentielle de ces choix et leur compatibilité notamment avec les documents d'objectifs des sites Natura 2000 et les plans d'action d'espèces.

De plus, le dossier ne présente aucun résultat d'inventaires faune / flore sur les secteurs rendus urbanisables (zones urbaines, zone à urbaniser, STECAL).

En outre, seules les zones humides identifiées par le syndicat du Moron figurent sur les documents graphiques.

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

⁸ qui concerne Gauriac, Bayon-sur-Gironde et Saint-Seurin-de-Bourg, et la zone de transition qui concerne également Berson, Saint-Giron-d'Aiguevives, Saint-Christoly-de-Blaye, Saugon, Samonac, Comps, Gauriac.

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.

C. Ressource en eau et milieux aquatiques

Le territoire comporte 12 captages d'eau potable protégés destinés à la consommation humaine (pages 59 et suivantes) :

- 8 forages sont gérés par le syndicat du Blayais et concerne 12 communes (Berson, Campugnan, Cars, Fours, Générac, Plassac, Saint Christoly de Blaye, Saint Genès de Blaye, Saint Girons d'Aiguevives, Saint Marin Lacauccasse, Saint Paul, Saugon). Le prélèvement total annuel ne dépasse pas les autorisations ;
- 4 forages sont exploités par le syndicat des Coteaux de l'Estuaire desservant les communes Bayon sur Gironde, Blaye, Comps, Gauriac, Samonac, Saint Ciers de Canesse, Saint Seurin de Bourg, Villeneuve. Le prélèvement total annuel dépasse les autorisations pour deux forages (Forage des allées et Tout Vent).

Le rapport de présentation précise les valeurs des rendements de chacun des réseaux de distribution ainsi que leurs pertes, particulièrement importantes sur le secteur de Blaye. Il évoque le poids de certains consommateurs sur les communes de Villeneuve, Berson et Blaye, sans toujours caractériser les usages de l'eau correspondants.

Toutefois, les éléments fournis sont insuffisants pour connaître à l'échelle du territoire, les disponibilités en eau potable. En outre, le projet de PLUi-H ne prévoit pas de mesures d'optimisation des usages domestiques en eau potable. En leur absence, le projet ne démontre pas sa compatibilité avec le SCoT à travers sa prescription 9 traduisant les objectifs du SAGE Nappes Profondes visant à restaurer le bon état des nappes surexploitées et à garantir le maintien des autres nappes en bon état.

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.

En matière d'assainissement des eaux usées, les communes de Fours, Générac, Saugon, Saint-Giron d'Aiguevives et Saint-Genès de Blaye sont en assainissement non collectif (ANC) exclusif. Les autres communes disposent d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à onze stations d'épuration.

Aucun bilan des contrôles de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANC) ni aucune carte d'aptitude des sols à l'épuration des eaux usées ne sont fournis. Or, le SCoT⁹ prescrit qu'il est nécessaire de s'assurer de l'existence de données de perméabilité des sols justifiant de la faisabilité de l'ANC.

Le diagnostic évoque des intrusions d'eaux claires parasites en temps de fortes pluies dans les réseaux d'assainissement collectif, sans préciser les mesures envisagées et le calendrier des travaux pour remédier aux dysfonctionnements. Il alerte également sur l'existence de points de rejet de eaux des stations d'épuration impactant en période d'étiage les cours d'eau concernés sans les identifier et préciser leur état. C'est notamment le cas pour les stations d'épuration de Saint-Martin-Lacaussade, Villeneuve, Samonac et Cars.

Par ailleurs, le dossier mériterait de démontrer que les dispositifs existants sont en capacité d'accueillir une nouvelle population permanente mais également saisonnière.

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.

D. Risques et nuisances

Le territoire intercommunal est concerné par les risques liés aux inondations, aux feux de forêt, au retrait-gonflement des argiles, aux cavités souterraines, au mouvement de terrain, ainsi qu'à la présence de 24 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et de 35 anciens sites industriels recensés dans la base de données BASIAS.

Les arrêtés des plans de prévention pour les risques inondations et pour les mouvements de terrain sont annexés au dossier de PLUi-H. Des cartographies sont produites mais à une échelle non exploitable. Toutefois, le document n'évoque pas les objectifs définis par le plan de gestion du risque inondation Adour-Garonne à mettre en œuvre sur le territoire. Les OAP thématiques ne listent pas l'ensemble des communes concernées par le risque débordements (Gauriac et Saint Seurin de Bourg sont à rajouter). Le document ne propose pas d'éléments de synthèse permettant de connaître de manière complète les zones potentiellement inondées.

Concernant le risque feu de forêt, le rapport de présentation n'évoque pas les « états généraux de la forêt » qui font suite aux incendies de 2022 visant notamment à inclure dans les opérations une bande de sécurisation d'une largeur d'au moins 50 mètres à l'interface forêt/urbanisation.

La présence de la centrale nucléaire de Braud-et-Saint-Louis constitue également un facteur important en matière de risque industriel. Ce site fait l'objet d'un plan particulier d'intervention qui définit des mesures de protection en fonction de la distance avec l'installation nucléaire. Il aurait été utile de rappeler les principales mesures de ce plan. Sont concernées 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.

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.

E. Changement climatique

Le PADD définit des objectifs d'économie d'énergie et de lutte contre les îlots de chaleur. Toutefois, les OAP ne rappellent pas dans les principes d'aménagement les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et de mise en œuvre de dispositif d'ombrage photovoltaïque sur au moins la moitié de la surface du parking.

Les OAP évoquent les dispositions relatives à la performance énergétique sans fixer de critères comme préconisé dans le SCoT.

Le dossier n'identifie pas les espaces propices aux infrastructures d'énergies renouvelables. Il ne présente pas de doctrine pour leur implantation préférentielle, en particulier dans l'optique d'éviter les incidences notables sur l'environnement. Il n'évoque pas les zones d'accueil de l'énergie renouvelable instituées par la loi d'accélération du 10 mars 2023.

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.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes de Blaye (33), vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 2 912 habitants supplémentaires, la construction de 1 859 logements et la mobilisation de 43,2 hectares en extension urbaine d'ici 2035.

Le projet intercommunal s'appuie sur des données trop anciennes pour asseoir la projection démographique et propose un scénario de développement très ambitieux sans justification. Il prévoit la mobilisation de logements vacants et de bâtiments susceptibles de changer de destination pour répondre au besoin de logements. Cependant, les calculs du nombre de logements à créer pour le maintien et l'accueil d'une population supplémentaire méritent d'être revus à la baisse.

Le projet de PLUi-H privilégie le développement des pôles d'appui et de proximité au détriment du pôle principal sans évaluer l'impact de ce choix sur l'armature urbaine. Une densité minimale de construction devrait être prévue systématiquement dans les dents creuses de plus d'un hectare.

10 Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Globalement, le dossier ne permet pas de s'assurer d'une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux notamment la disponibilité de la ressource en eau et les impacts sur les milieux physiques et naturels. En ce sens, l'évaluation environnementale n'est pas aboutie et doit être poursuivie en privilégiant l'évitement des incidences notables sur l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 15 janvier 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le président de la MRAe

Signé

Michel Puyrazat



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer**

Affaire suivie par :
Guylaine Gautier – 06 82 55 22 33
Stéphane Malaret – 05 54 69 21 94
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Sud Gironde
Courriels : guylaine.gautier@gironde.gouv.fr
stephane.malaret@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 17 JAN. 2025

Le préfet
à

Monsieur le président de la communauté de
communes de Blaye

Objet : Avis de l'État sur le PLUi-H arrêté de la communauté de communes de Blaye

P.J. : - Note technique de synthèse des services de l'État
- Avis Dreal, Terega, EDF, RTE, SDIS, Bordeaux Port

Par courrier reçu dans mes services le 17 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) arrêté par délibération du 26 septembre 2024.

Les services de l'État vous ont transmis le 14 février 2023, une note d'enjeux dans le cadre de l'élaboration de votre PLUiH. Le présent avis s'appuie notamment sur celle-ci.

Tout d'abord je souhaite vous alerter sur la lisibilité de votre dossier.

Le dossier ne comporte aucun sommaire portant sur l'ensemble des pièces constitutives du dossier. Le dossier papier, de plus de 1000 pages, nous est parvenu non relié. Les plans de zonage, au format A3, étaient inexploitable de par le format utilisé. Aucun plan de zonage global n'a été fourni.

Par ailleurs le dossier numérique, est très difficile, voire impossible à utiliser en raison de la lourdeur des fichiers.

Cela est susceptible de générer des difficultés d'application pour les services instructeurs et d'identification des règles applicables pour les porteurs de projets. Il s'ensuit des risques de fragilités sur les décisions délivrées par l'autorité compétente.

Si un travail conséquent a été entrepris sur les 20 communes qui constituent votre EPCI, le document arrêté appelle un certain nombre d'observations sur plusieurs thématiques. L'ensemble des thématiques faisant l'objet des remarques contenues dans cet avis sont détaillées dans la note technique qui l'accompagne.

Hypothèses de développement – Gestion économe de l'espace :

Les objectifs d'accueil de population fixés à 0,85 % sont ceux inscrits dans le SCOT Haute Gironde approuvé en 2020, alors que la croissance démographique est à 0,3 % depuis 10 ans sur cette communauté de communes. Le PLUi-H justifie ce chiffre par la pression démographique sur la métropole bordelaise et un prix du foncier plus accessible sur le territoire. Cependant ce sont surtout les territoires au

... / ...

nord de Saint-André de Cubzac qui ressentent cette pression, que va conforter l'arrivée du RER métropolitain.

De plus, l'objectif d'accueil de 2912 nouveaux habitants affiché dans le PLUI-H est légèrement supérieur à l'objectif décliné dans le SCOT Haute Gironde.

Si les analyses de la consommation d'espace et de la densification sont réalisées, les bilans chiffrés manquent de clarté (par exemple on mélange besoins en logements et logements disponibles dans les espaces urbanisés), et sont difficiles à appréhender au vu du nombre d'informations données sans un paragraphe conclusif.

Par ailleurs, la partie « justifications des choix » est très peu lisible. En effet, les données diffèrent d'une pièce du document à l'autre, il y a des erreurs de calcul qui auront une incidence sur la consommation d'espace à venir. Certains aspects ne sont pas démontrés, comme les besoins en zones d'activités, le coefficient de rétention retenu, les objectifs de répartition du développement urbain par niveau de polarité, l'ouverture à l'urbanisation par rapport au remplissage des zones urbanisées.

Le PADD prévoit bien une réduction de la consommation d'espace (de plus de moitié par rapport à la décennie précédente) et fixe des densités à atteindre. Mais celles-ci semblent manquer d'ambition au regard de l'ensemble des besoins retenus pour le territoire.

Les zones U sont beaucoup trop permissives. Elles comportent de nombreux secteurs non bâtis de plus de 1 hectare sans en prévoir un aménagement permettant d'en assurer la densification. Ainsi, elles peuvent être génératrices d'une consommation d'espace excessive si elles sont sous exploitées voire enclaver les cœurs d'îlot. Il est indispensable que ces secteurs en U soient mieux protégés. La réalisation d'OAP serait pertinente.

Le calcul du nombre de logements à produire en extension est erroné. Le document annonce une consommation d'une vingtaine d'hectares pour l'habitat alors que, compte tenu des chiffres annoncés en terme d'accueil de population, de besoins en logements à réaliser et à récupérer sur le parc existant, de densité retenue, on peut considérer que 11 hectares seraient suffisants.

Concernant l'activité économique, il est prévu de créer 8 hectares de zones d'activité en densification et 10 hectares en extension. Ce chiffre, issu des objectifs du SCOT, est donné sans analyse des besoins réels du territoire.

Malgré des objectifs satisfaisants fixés par le PADD, le projet de PLUi-H permet une consommation d'espace excessive au vu des besoins du territoire.

Habitat – Logement :

Le PLUI-H prend bien en compte les besoins en logements des ménages présents sur le territoire, et ceux nécessaires à l'accueil de nouveaux arrivants. Globalement, le PLUI-H prévoit une part adéquate de remise sur le marché de logements vacants pour la création de nouveaux logements, et définit une part de production neuve sur chaque polarité.

Toutefois, l'objectif de création de nouveaux logements affiché dans le PLUI-H est supérieur à l'objectif décliné dans le SCOT Haute Gironde et ne prend pas en compte le phasage indiqué dans celui-ci. On peut aussi relever que les leviers d'action pour atteindre l'objectif ambitieux de 150 logements vacants à reconquérir méritent d'être explicités.

Aucune commune du territoire n'est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, les chiffres recensant la demande en logement social témoignent de la nécessité de développer une offre sociale ciblée, afin de répondre aux besoins identifiés.

A ce titre, le manque d'explications sur la mise en place d'outils de développement de l'offre sociale interroge sur les capacités à atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par le PLUi-H. Par exemple, il faudrait faire figurer dans le document des outils pour favoriser la mise en place de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, bonus de constructibilité,...).

On peut aussi souligner que le POA aurait dû fixer des objectifs de programmation de l'offre sociale (et de l'offre globale) par taille, et allouant une part significative de petits logements dans la production, aujourd'hui manquante sur le territoire.

Enfin le document envisage d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage en identifiant 3 STE-CAL susceptibles de les accueillir sur la commune de Saint Christoly de Blaye, sans préciser la nature du projet envisagé et la localisation privilégiée parmi ces 3 secteurs identifiés.

Environnement :

Les éléments du projet de PLUi-H ne permettent pas de démontrer sa compatibilité avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde, et sont incomplets sur la prise en compte des enjeux environnementaux.

Des précisions et compléments sont attendus sur les points suivants :

1) l'analyse des impacts sur les besoins en eau potable et les stations d'épuration compte tenu des souhaits de développement :

le document devra présenter une étude comparative des besoins à l'échelle du territoire vis-à-vis de la disponibilité de la ressource, afin de garantir ses possibilités d'urbanisation.

Le document devra détailler les mesures mises en place par la collectivité pour économiser la ressource, pour améliorer le rendement de son réseau et éviter les pertes et pour soulager la pression sur les nappes déficitaires et à l'équilibre ;

Il devra aussi expliciter les mesures prises pour limiter les surcharges du réseau d'assainissement collectif dues aux entrées d'eaux pluviales, et conditionner les opérations d'urbanisation projetées à la capacité et à la conformité du système d'assainissement. Concernant l'assainissement non collectif, les résultats des contrôles de conformité du SPANC devront être présentés, ainsi que les mesures prises pour régulariser les situations non-conformes.

2) compléter l'évaluation environnementale :

Le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence «éviter-réduire-compenser» (ERC).

Des inventaires faune/flore/habitats devront être menés aux périodes appropriées et les résultats complets explicités et analysés. En effet, en leur absence, il est impossible d'évaluer l'impact des projets envisagés au regard des espèces et habitats en présence.

Des inventaires « zones humides » complémentaires devront être également réalisés sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation et la méthode employée détaillée.

Paysages et cadre de vie :

Le projet aborde les enjeux paysagers locaux (vues sur et depuis le territoire, trame pourpre,...) voire récents (trame noire) et offre plusieurs parties intéressantes, notamment l'OAP spécifique sur le paysage. Cependant, si le volet préservation des paysages est bien présent, les actions de réhabilitation et de valorisation du paysage mériteraient d'être mises en avant ou programmées, telle l'élaboration d'une charte de paysage ou d'un plan de paysage.

Le projet évoque ainsi les coupures d'urbanisation et les entrées de ville en les prenant en compte suivant le SCOT Haute Gironde et la loi Littoral. Une déclinaison locale plus fine de ces deux points est nécessaire dans le projet, notamment en les identifiant et en les cartographiant. Un projet de RLPi est en cours d'élaboration sur le territoire, une attention particulière sera à porter sur les entrées de ville ainsi que les axes touristiques et à grande circulation.

Dans l'axe 2 du PADD (objectif 2.3), le document annonce « identifier de façon exceptionnelle, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le développement des activités (économiques, récréatives,...) isolées dans l'espace rural ». Il convient de justifier les cinquante STECAL prévus sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, en apportant des éléments d'explication notamment sur leurs enjeux et superficies, leur proximité avec les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Volet Risques :

Risque inondation :

De manière générale, des compléments sont à apporter sur la connaissance des zones potentiellement inondées.

Le document ne fait pas référence au Plan de Gestion du Risque Inondation Adour-Garonne (PGRI). Le PGRI est un outil stratégique qui définit à l'échelle de chaque grand bassin les priorités en matière de gestion des risques d'inondation. Il détermine les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Le PLUI-H devra l'intégrer.

Dans le volet OAP, la liste des communes impactées par le risque de divers débordements est incomplète. Il convient d'ajouter les communes de Gauriac et Saint Seurin de Bourg.

De plus, les cours d'eau cités dans la note d'enjeux, tels que « Brias-Maransin », le Brouillon », « le Gadeau », « le Grenet », « le Moron », n'ont pas été pris en compte.

Risque feu de forêt :

Le risque de feu de forêt et de sa prise en compte est insuffisamment traité.

Il est important de compléter le rapport de présentation (page 345 - 5°) en prenant en compte les grands principes de prévention du risque feu de forêt établis par les « états généraux de la forêt » qui font suite aux grands incendies de 2022. Il s'agit notamment de ne pas créer d'enjeux isolés dans le massif forestier qui accroissent les risques, d'éviter la croissance des zones de faible enjeu en forêt,

d'inclure dans les opérations une bande de sécurisation d'une largeur d'au moins 50 mètres à l'interface forêt/urbanisation.

Risque retrait-gonflement des argiles :

Ce risque n'est pas suffisamment abordé.

Par souci d'une parfaite information aux administrés, le document devrait contenir l'arrêté du 22 juillet 2020 (publié le 9 août 2020) qui définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Il devrait également informer sur le nouveau dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Risque mouvement de terrain :

En l'absence de plus de précisions, la communauté de communes devra porter une attention particulière pour les STECAL situés en zone du plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT), document de servitude d'utilité publique dont le respect des prescriptions est une obligation

Risque nucléaire :

Ce risque n'est pas abordé dans le rapport de présentation, il faudra donc le compléter concernant les communes impactées :

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.

Enfin, sur ce volet Risques, les nombreuses préconisations contenues dans la note technique sur les différents STECAL prévus sur l'ensemble des communes sont à prendre en compte.

Transition énergétique :

Concernant l'adaptation et l'atténuation des effets du réchauffement climatique, le PADD a identifié des objectifs d'économie d'énergie et de lutte contre les îlots de chaleur, mais aurait pu confirmer le rôle majeur que doit jouer le PLUi-H dans la réalisation des futurs aménagements.

Les OAP auraient pu rappeler que les parkings extérieurs ont des obligations dès 500 m² en matière de gestion des eaux pluviales et de mise en œuvre de dispositif d'ombrage sur au moins la moitié de la superficie du parking.

Le PLUi-H définit de manière générale et très succincte des dispositions relatives à la performance énergétique applicables sur l'ensemble du territoire et à l'installation de procédés de production d'énergie renouvelable. Conformément au DOO du SCOT Haute Gironde, le PLUi-H aurait dû fixer des critères de performance énergétique des bâtiments ou de consommation énergétique de certaines zones à suivre au moyen d'indicateurs.

Sur le volet développement des énergies renouvelables (EnR), le PLUi-H aurait pu définir une OAP thématique « Energie » ou « Climat Air Energie ».

Le PADD reprend de façon succincte les actions 30 à 32 du PCAET s'appliquant sur le territoire pour favoriser le développement des EnR sans référence au solaire thermique et à l'hydrolien qui auraient pu être envisagés.

Il aurait été opportun de rappeler les principes de définition des ZAEr instituées par la loi d'accélération du 10 mars 2023.

En ce qui concerne les installations photovoltaïques, le PLUi-H aurait dû identifier les espaces propices à de telles installations en privilégiant l'implantation des dispositifs de production sur les friches et terrains artificialisés avant de développer les installations sur tout autre site.

Eu égard aux éléments développés dans le présent avis et précisés dans l'annexe technique qui l'accompagne, le document présente des points de non conformité à la réglementation et ne satisfait pas suffisamment les enjeux prioritaires que porte l'État sur votre territoire. J'émet donc sur votre projet de PLUi-H un **avis défavorable impliquant la modification du document**.

Les points devant être amendés et améliorés portent essentiellement sur :

- 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.

Dans ces conditions, je vous invite à modifier votre document, à procéder à un nouvel arrêt, et à consulter à nouveau les PPA.

Ces modifications apportées sur les principaux points évoqués permettraient de lever l'avis défavorable.

Si vous souhaitez toutefois, poursuivre la procédure actuellement engagée jusqu'à l'approbation, pour des questions de lisibilité et de bonne information du public, le dossier présenté à l'enquête publique pourra intégrer un mémoire qui exposera les modifications et amendements qui seront apportés au document avant son approbation pour répondre aux attentes de l'État et des autres partenaires publics associés.

Si au terme de cette procédure d'approbation, les modifications apportées au PLUi-H restaient insuffisantes, je pourrai être contraint, au titre du contrôle de légalité, de solliciter le retrait du PLUiH.

La sous-préfète de Blaye et les services de la DDTM, sont disponibles pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires .

Le Préfet,



Étienne GUYOT

Copie : madame la sous-préfète de Blaye

Communauté de Communes de Blaye

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Projet de PLUiH
arrêté par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2024

AVIS DE L'ÉTAT

Note technique

Sommaire

I Projet de développement démographique et gestion économe de l'espace.....	4
II Le PADD.....	8
III Les OAP.....	10
IV Les STECAL.....	12
V Le règlement.....	12
VI La loi littoral.....	12
VII La prise en compte des risques.....	13
VIII La prise en compte patrimoniale.....	17
IX La ressource en eau et l'assainissement.....	21
X Le volet Habitat.....	23
XI Mobilité, Énergie et transports.....	28
XII Compléments techniques.....	32

La communauté de communes de Blayais possède la compétence élaboration des documents d'urbanisme depuis le 30 mars 2020, et a prescrit l'élaboration d'un PLUiH le 1^{er} juillet 2021.

L'arrêt du projet intervient alors que le SCoT du Haute-Gironde Blaye-Estuaire est approuvé depuis mars 2020.

Il est également à noter que le territoire est lancé dans l'élaboration d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) depuis décembre 2020.

La communauté de Communes a axé son projet d'aménagement sur les points suivants :

- favoriser la construction et la valorisation de l'identité communale
- consolider et valoriser les forces du territoire
- accompagner le développement d'activités génératrices d'emplois locaux;
- permettre un développement urbain équilibré;
- améliorer l'accessibilité et les mobilités durables du territoire
- penser un territoire pour tous
- adapter le territoire aux exigences environnementales.

Après analyse, le projet s'avère perfectible en termes de présentation et de déclinaison réglementaire. Le projet appelle également à des compléments importants sur différentes thématiques. La présente note revient sur plusieurs points qui doivent être améliorés avant approbation du projet. Les réserves formulées portent sur :

- le manque de cadrage affiché en termes de développement de l'habitat ;
- les impacts du projet sur l'environnement et les ressources du territoire qui doivent être réduits ;
- la prise en compte des risques qui doit être améliorée ;
- le manque de justifications sur la consommation d'espaces ;
- la mise en œuvre de certains outils à prévoir pour répondre aux objectifs du PADD.
- La prise en compte patrimoniale, sa traduction réglementaire et le report des servitudes d'utilité publique

COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE

I- Projet de développement démographique et gestion économe de l'espace :

Le PLUiH reprend le scénario de développement démographique retenu dans le SCoT.

Le document compare 3 scénarii et retient celui du SCoT qui est le scénario le plus ambitieux avec un taux de croissance à 0,85 %, en raison d'un foncier financièrement accessible et de la pression immobilière de la métropole bordelaise. L'objectif d'accueil de 2912 nouveaux habitants affiché dans le PLUI-H est légèrement supérieur à l'objectif décliné dans le Scot.

Cet accueil de population est ambitieux au regard de l'accueil passé et les explications fournies par la collectivité ne sont pas convaincantes au vu des dynamiques actuelles. En effet, sur ce territoire depuis 2010, le taux de croissance est de 0,3 % et depuis 1982 il n'a jamais dépassé les 0,85 %. Et est même négatif sur quelques communes. En comparaison sur la communauté de communes Latitude Nord Gironde connaît un taux de croissance d'environ 1,6 %.

Enfin, les chiffres de la construction (SITADEL) montrent un ralentissement sur les 12 derniers mois, qui au vu des dynamiques actuelles pourrait se pérenniser notamment pour les ménages les plus modestes qui sont le cœur de cible de la communauté de communes qui évoque un foncier encore bon marché sur son territoire.

S'il n'est plus temps de remettre en cause une telle stratégie, le document devra justifier de manière plus claire les choix opérés en matière d'accueil démographique.

En retenant le taux de 0,85 %, la collectivité a estimé la nécessité de produire 1336 logements pour accueillir cette population supplémentaire.

Elle a également calculé le besoin de 379 logements pour subvenir au desserrement des ménages et la disparition de 85 résidences principales au profit de résidence secondaire.

La collectivité conclut au besoin de réaliser 1859 logements dont 617 en extension de l'urbanisation. Pour ce faire, elle ouvre 20 ha en zones à urbaniser AU. Cependant, avec des chiffres qui diffèrent d'une page à l'autre et plusieurs erreurs de calcul, le nombre de logements à produire en extension est surestimé.

En effet, pour obtenir 1859 logements à produire, la collectivité retient le chiffre de 1339 logements à réaliser pour les nouvelles populations auxquelles elle ajoute à tort des logements que l'on peut récupérer sur le parc existant (373 issus du renouvellement urbain et 150 logements vacants à remettre sur le marché). L'écart de 59 logements serait bénin sans d'autres erreurs de calcul.

En effet, en page 104 du document 2.2 de justification du projet, les 67 logements issus du changement de destination sont bien mentionnés mais ne sont pas déduits.

Au final, ce sont 126 logements qui sont prévus en trop.

Puis la collectivité annonce en page 105 du document 2.2 que depuis 2020, 189 logements ont été réalisés. Il ne resterait donc que 302 logements à produire en extension.

Avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare en extension il faudrait mobiliser 11 hectares au maximum. Or il est prévu d'ouvrir 20 hectares en extension pour le logement et 10 hectares pour l'activité économique.

Par conséquent, ce sont 9 hectares prévus pour répondre aux besoins de production de logements en extension qui sont ouverts en trop, et que l'on retrouve dans le zonage AU du document.

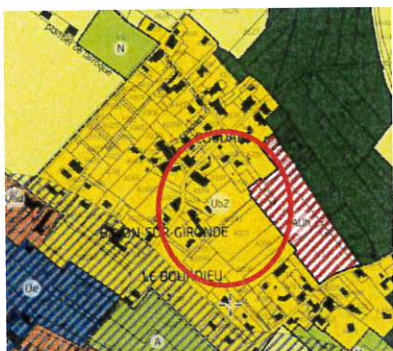
Les OAP sectorielles fixent une densité en accord avec le PADD et prévoient des OAP thématiques « densité » sur certains secteurs dédiés à la construction de logements.

Cependant, un certain nombre de zones U comportent plusieurs grands espaces non construits sur lesquels une OAP ou un classement AU serait nécessaire afin de garantir une densité minimum.

Exemples

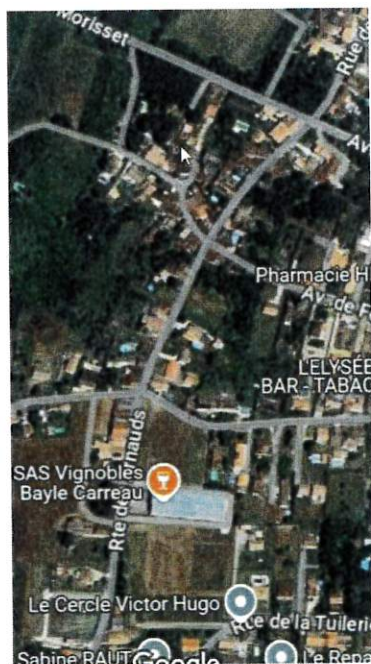
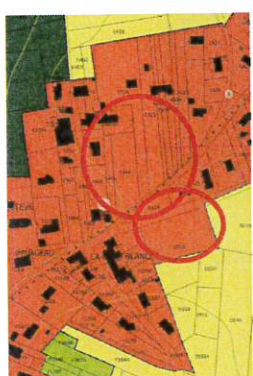
Commune de Bayon sur Gironde

2 hectares de fond de parcelles et de dents creuses sont classés en zone U sous la zone 1AU (de 1,9 hectares elle même) alors même qu'il y a une OAP densification sur une autre parcelle de ce bourg.



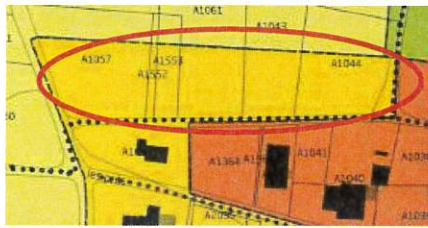
Commune de Berson

1,2 hectares disponible en zone U à différents endroits du bourg.



Commune de Cars

La zone U au nord du bourg devrait être soumise à une densité minimum.



Commune de ST Christoly de Blaye

5 hectares sont densifiables dans le bourg. Les 2 hectares au moulin de Poissonnier mériteraient une OAP densification.

La zone Ub d'un 1 ha avec OAP densification mériterait un classement en 1AU pour éviter l'enclavement du cœur d'îlot qui irait totalement à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace.

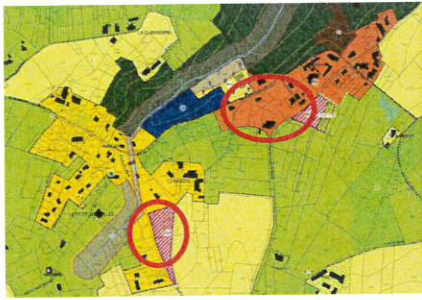


Aux Garelles, un secteur est zoné en densification alors qu'un autre plus au nord, d'une taille similaire, n'a pas d'objectif de densité.

Commune de Samonac

Sans objectif de densité et organisation de l'aménagement, les parcelles zonées U permettent une consommation importante d'espace qui contrevient totalement aux objectifs de modération de la consommation et qui de surcroît pourrait entraver toute densification future notamment en enclavant des parcelles ou en réalisant des aménagements (telle une voie de desserte en plein milieu).





Commune de Villeneuve

Villeneuve présente les mêmes caractéristiques que St Christoly avec une zone d'1 hectare au nord ouest du bourg.



Les zones U du PLU sont beaucoup trop permissives. La rétention actuelle ne doit pas compromettre la densification future. Par conséquent ces zones doivent être davantage contraignantes ou alors fermer à l'urbanisation pour être mieux utilisées lors des prochaines décennies.

Quant au règlement, il impose un coefficient de biotope qui augmente proportionnellement avec la taille de la parcelle pour atteindre 70 % pour des parcelles de plus de 600m² ce qui s'avère être une superficie très fréquente sur ce territoire. Cette disposition ne contribue pas à la densification des zones U.

Pour conclure, si l'analyse de la densification est bien menée, les bilans chiffrés manquent de clarté (mélange besoins en logements et logements disponibles dans les espaces urbanisés).

Il en va de même pour l'analyse de la consommation d'espaces qui a bien été effectuée, mais là encore le bilan est difficile à appréhender au vu du nombre d'informations données sans un paragraphe conclusif.

Par ailleurs, la partie justifications est très peu lisible. En effet, les données diffèrent d'une partie à l'autre, il y a des erreurs de calcul, des éléments non justifiés (besoins en ZA pas démontré, seul le chiffre du SCOT est repris; le coefficient de rétention, les objectifs de répartition par niveau de polarité ne sont pas vérifiés, il n'y a pas de justification de remplir les zones urbanisées avant d'ouvrir à urbanisation). Ces erreurs de calcul ont une incidence sur la consommation d'espaces à venir.

Le PADD prévoit bien une réduction de la consommation d'espace (de plus de moitié) et fixe des densités à atteindre.

Toutefois, lorsque ces objectifs de modération de la consommation d'espace sont appréciés au regard des besoins du territoire en termes d'accueil de population, de production de logements, de production d'équipements et de zones économiques et de préservation des espaces, ils manquent de vertu.

Les objectifs d'accueil de population du SCOT sont estimés à 0,85% alors que depuis 10 ans la croissance est à 0,3 % sur cette CDC. Le PLUiH justifie également cette croissance par la pression autour de la métropole et un foncier accessible sur ce territoire. Si la pression de Bordeaux se fait ressentir, à ce jour, ce sont surtout les territoires au nord de Saint André de Cubzac qui en bénéficient et l'arrivée du métropolitain devrait conforter cette dynamique. Le PLUiH n'explique pas comment ce territoire va bénéficier lui aussi de

la pression bordelaise, et si tel est le cas, quelles sont les communes les plus attractives.

Enfin le calcul du nombre de logements à produire en extension est erroné. Il est consommé une vingtaine d'hectares pour l'habitat alors que 11 hectares serait suffisant

Concernant l'activité économique, il est prévu 8 hectares en densification et 10 hectares en extension (15 hectares consommés sur la dernière décennie). Ce chiffre, issu des objectifs du SCOT, sans analyse des besoins réels par la communauté de communes.

De plus comme expliqué ci avant, les zones U sont beaucoup trop permissives. Elles comportent de nombreux secteurs non bâtis de plus de 1 hectare sans en prévoir un aménagement permettant d'en assurer la densification. Ainsi, elles peuvent être génératrices d'une consommation d'espace excessive si elles sont sous construites voire enclaver les cœurs d'îlot. Il est indispensable que ces secteurs en U soient mieux protégés.

Malgré des objectifs satisfaisants fixés par le PADD, le PLUiH de la CC de Blaye permet une consommation d'espace excessive au vu des besoins du territoire.

II- Le PADD :

Une des orientations du PADD est d'avoir un objectif minimum de 10 % de logements locatifs dits sociaux, Or aucun outil n'est utilisé pour répondre à cette orientation (tel que l'article L.151-15 du code de l'urbanisme),

Le POA mentionne la mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté, que l'on ne retrouve pas.

Sur la partie commerce, il est stipulé 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).

Sur les diverses données

La plupart des données ou période mentionnée sont obsolètes, Il convient de reprendre l'ensemble de ces éléments.

Quelques exemples : :

- sur le recensement de la population avec des données datant de 2019 (page 76 du document 2.2) :

**Recensement INSEE - Population légale 2019*

Du fait de la crise sanitaire de la Covid-19, l'enquête annuelle de recensement qui devait se tenir en 2021 a été reportée en 2022. L'INSEE a adapté ses méthodes de calcul des populations légales pour pallier ce report et continuer à produire des populations légales de qualité chaque année. L'adaptation des méthodes de calcul est présentée dans le document : adaptation des méthodes de calcul des populations légales suite au report de l'EAR 2021.

Les résultats des recensements rénovés ne se comparent correctement entre eux que sur des périodes espacées d'au moins 5 ans. Pour une période plus courte, il est vivement conseillé de ne pas comparer deux recensements.

En raison du report de l'enquête annuelle 2021 (sauf à Mayotte) lié à la situation sanitaire de la Covid-19, les résultats du millésime 2019 du recensement doivent exceptionnellement être comparés avec ceux de millésimes antérieurs distants d'au moins 6 ans.

-sur les données sur le parc de logements qui sont basés sur 2019 (p 77 du document 2.2),

- sur les différents scénarii, il apparaît que le calcul a tenu compte du nombre de logements construits entre 2019 et 2023 (p.86 du document 2.2), 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 (p.87 ci-dessous).

En respectant la répartition demandée par le SCoT, les objectifs en construction de logements neufs seraient répartis de la manière suivante entre 2019 et 2035 (la répartition du SCoT utilisée correspond aux deux premiers pas de temps, qui couvrent les années 2019 à 2033) :

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Nombre de logements à construire TOTAL	65	740	1 336
Pôle principal <i>(Blaye, Cars, Saint-Martin-Lacaussade et Plassac)</i>	25 <i>6 par commune</i>	281 <i>70 par commune</i>	508 <i>127 par commune</i>
Pôle d'appui <i>(Saint-Christoly-de-Blaye)</i>	5	59	107
Pôles de proximité <i>(Gauriac et Berson)</i>	7 <i>3 par commune</i>	74 <i>37 par commune</i>	134 <i>67 par commune</i>
Communes rurales <i>(Saugon, Saint-Paul, Saint-Ours-de-Conesse, Générac, Bayon-sur-Grande, Camps, Somonac, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Gérons-d'Aiguèrives, Campagnon, Villeneuve, Fours, Saint-Seurin-de-Bourg)</i>	29 <i>2 par commune</i>	326 <i>25 par commune</i>	588 <i>45 par commune</i>

A noter que le nombre de logements à construire comprend les logements neufs à construire et les logements déjà construits depuis 2019. Les logements issus du renouvellement urbain et les logements issus de la mobilisation des logements vacants ne sont pas inclus.

- Sur les paysages :

Dans l'axe 1 (objectif 1.3), le document entend affirmer la place de la nature dans les espaces urbains en renforçant la place du végétal et des espaces perméables (coupure d'urbanisation, fonds de jardins à enjeux, parcs, renaturation, etc.) et envisager la diffusion d'un permis de végétaliser. Sur la cartographie associée, les coupures d'urbanisation sont absentes.

Il conviendra de les identifier et de les cartographier.

L'axe 3 du PADD liste un nombre important de mesures à mettre en œuvre pour les paysages. Si l'intention est louable, ces mesures sont parfois redondantes. Au-delà de ce nombre, le document s'enrichirait à proposer un projet de paysage qui reste aujourd'hui disséminé au travers d'éléments divers. Il pourrait être intéressant pour le PLUiH d'envisager l'élaboration d'une charte de paysage voire d'un plan de paysage afin de recentrer ses actions sur un projet cohérent et qualitatif pour le territoire.

III- Les OAP :

De manière générale, le PLUiH « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 » (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments ne se retrouvent pas dans le dossier.

Ces dispositions vous avaient été rappelées par une note du 1er février 2023.

Par ailleurs les espaces de retrait par rapport à la vigne, et intégrés au terrain de l'OAP, (revenant sur plusieurs zones) sont souvent déjà plantés. Il est nécessaire de préciser leur devenir de manière claire (notamment en terme d'arrachage potentiel).

En ce qui concerne la cohérence des OAP avec les pièces du PLUiH (p189 de « la traduction réglementaire du projet... »), il est précisé que les OAP du PLUiH permettent la création de 732 logements dont 81 % en densification. Or les chiffres du tableau fourni font état de 328 logements soit 44,8 % en densification. Le document doit préciser ce qu'il en est réellement.

Les OAP sectorielles :

Il est à regretter que les OAP n'affichent pas les éléments du petit patrimoine (murets, etc...), et le relief (les pentes fortes sont indiquées) dans les parties graphiques. Les densités bâties avoisinantes aux OAP pourraient également être indiquées pour évaluer si la densité proposée par l'OAP correspond au tissu

urbain dans lequel elle prend place.

Sur la commune de Bayon sur Gironde :

Le secteur prévu (OAP 33035_1-Ext) étend l'enveloppe urbaine et englobe le secteur d'habitat qui longe le chemin de Coudart. Cette extension importante de l'enveloppe urbaine va s'implanter sur des espaces servant de micro-coupures d'urbanisation entre ces 2 secteurs. Les espaces naturels résiduels seront enclavés. Il conviendrait d'avoir une réflexion d'extension concentrique de l'enveloppe urbaine (et non linéaire). La jonction de hameaux avec le bourg est à éviter.

Sur la commune de Berson :

Les remarques sont identiques à celles émises pour la commune de Bayon sur le secteur de l'OAP 33035_1-Ext. Le projet d'habitat senior pourrait trouver sa place en densification pour permettre à ses habitants des déplacements doux au sein du tissu urbain.

Sur la commune de 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 par suffisamment prises en compte dans l'OAP et sur la représentation graphique.

Sur la commune de Campugnan :

Il est à regretter que les voiries desservant le site soient en impasse (mais reliées par une liaison douce piétonnière (OAP 33089_1_ext).

Sur la commune de Comps :

Les parcelles concernées sont pour la plupart déjà enclavées par les habitats environnants. Toutefois, il est à souligner que ces parcelles ont été plantées en vigne récemment (OAP 33089_1_ext).

Sur la commune de Fours :

La commune de Fours a 3 secteurs concernés par des OAP. Les 3 sites sont occupés par de la vigne, donc considérés en espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Sur le secteur envisagé (OAP 33172_2_ext) pour cette OAP, non seulement il étend l'enveloppe urbaine sur des espaces naturels plantés en vigne mais de manière linéaire le long de la voirie.

Par ailleurs au vu de la taille des secteurs, et de la densité minimale fixée sur 2 zones de 12 logements à l'hectare (sites 33172-4-ext et 33172-3-ext), le tracé de la voirie dans un esprit de bourg historique (voie sinueuse) est incohérent avec cette densité.

Sur la commune de 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 (tel l'OAP 33325_3_ext).

Sur la commune de St Genes de Blaye :

Sur le secteur OAP 33405_1_ext, 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.

Sur la commune de St Martin Lacaussade :

Sur le secteur OAP 33441_1_ext, la superficie de ce secteur est importante. Toutefois, il peut être considéré que cette extension se fait de manière concentrique à l'existant.

Malgré tout, il est à noter :

- qu'il n'y a pas de bande boisée à l'ouest de la zone au contact avec les espaces plantés en vigne,
- qu'il est à regretter que les circuits de circulation douce s'arrêtent au périmètre de l'OAP. Il est difficile de savoir comment celles-ci se raccordent aux circulations douces du bourg.

Sur la commune de St Paul :

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.

Sur la commune de St-Seurin de Bourg :

L'OAP (33475-1-ext) mentionne un nombre de logements à l'hectare de 15. Or les conditions de l'OAP

précisent qu'une partie des constructions sera préférentiellement mitoyenne/et ou groupée.
Pour rappel, le PADD fixe la densité entre 30 à 40 logements à l'hectare pour des opérations individuelles groupées et semi-collectifs.

Sur la commune de Samonac :

L'OAP(33500_1_ex) prévoit une urbanisation linéaire en extension du bourg. L'aménagement de cette zone est donc à éviter, à phaser ou étendre vers le nord la partie n°5 (zone naturelle).

Par ailleurs il est prévu 15 logements à l'hectare pour des constructions essentiellement mitoyenne et/ou groupée. Le PADD fixe la densité entre 30 à 40 logements à l'hectare pour des opérations individuelles groupées et semi-collectifs.

De même sur le secteur OAP 33500_2_ext, il est prévu une urbanisation linéaire en extension du bourg. L'aménagement de cette zone est donc à éviter.

Sur la commune de Saugon :

Sur le secteur OAP 33502_1_ext, il est constaté une urbanisation linéaire en extension du bourg. Le tissu urbain à proximité est discontinu et pavillonnaire. L'accueil de logements et d'une résidence senior aurait avantage à se situer au plus près du bourg. L'aménagement de cette zone est donc à éviter.

De manière générale, les OAP sont cohérentes en termes de production neuve avec les objectifs stipulés dans le PLUiH.

Toutefois, le document d'OAP ne présente pas d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements ou de statut d'occupation (location, accession). Certaines OAP précisent que le site a vocation à accueillir du logement social, sans spécifier la part exacte de cette offre dans l'opération.

Le document d'OAP devrait détailler des objectifs sur certains secteurs d'OAP pour traduire la volonté de la collectivité de diversifier l'offre de logement.

Sur l'OAP thématique paysage :

La présence d'une telle OAP aussi détaillée dans un dossier est rare. Les illustrations présentes aident fortement à la compréhension des principes de préservations des paysages.

Il est cependant à regretter le manque d'éléments sur deux points :

- le traitement des entrées de ville
- la localisation des coupures d'urbanisation et entrées de villes.

L'OAP devrait apporter plus de précisions sur ces deux points, pourtant cités à plusieurs fois dans le dossier.

IV- Les STECAL :

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 sans qu'aucune information ne soit apportée dans le dossier (ex site 33182-1 à Gauriac)

Certains STECAL demandent plus de précisions sur les activités et équipements existants sur la zone (site 33441-1 à St Martin Lacaussade)

Par ailleurs, les STECAL doivent fixer 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. Enfin ces zones doivent être justifiées par le caractère d'exception apprécié par un faisceau de critères : caractéristiques du territoire, type d'urbanisation, distance entre les constructions, desserte...(article L.151-13 du code de l'urbanisme).

V- Le règlement :

Le rapport de présentation doit, entre autres, expliquer les choix retenus sur le règlement. Il conviendra de le faire pour l'ensemble des règles de celui-ci (stationnement par exemple).

Partie écrite :

Tout d'abord il est à signaler qu'aucune règle n'est obligatoire.

Le règlement écrit appelle différentes remarques :

- la structure du règlement devra être conforme au Code de l'Urbanisme (sous section, etc... - articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- en zone Ua, il est précisé qu'il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUiH l'impose (p.36)

Pour rappel les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper les sols dans un rapport de compatibilité. Et c'est au règlement de ne pas rendre impossible la réalisation de l'OAP.

Par ailleurs il convient d'être cohérent entre les objectifs poursuivis et l'écriture du règlement. Par exemple sur les stationnements en zone UA, il apparaît comme antinomique de vouloir réduire la place de la voiture dans l'espace public et d'exiger 2 places de stationnement minimum par logement.

Partie 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).

VI- La loi littoral :

Les 3 communes de Blaye, Fours et St Genes de Blaye sont concernées par l'application des dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986 dont les principes sont codifiés aux articles L 121-1 à L 121-51 et R 121-1 à R121-43 du code de l'urbanisme. Ces dispositions ont été déclinées dans le SCOT, le PLUi doit être compatible avec cette traduction locale. Le rapport de présentation du document fait utilement un zoom sur ces dispositions pour en clarifier la lecture.

L'appréciation de la capacité d'accueil au titre de la loi littoral (L121-21 du code de l'urbanisme) conduit à une vigilance particulière concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les communes littorales. L'analyse faite précédemment sur le volet consommation d'espaces met en évidence une insuffisance de la démonstration. Les éléments développés dans le volet loi Littoral n'apportent pas d'éclairage supplémentaire et ne permettent pas de justifier davantage le projet intercommunal.

A/ Espaces constitutifs du littoral

- *La bande littorale (art. L121-16 à L121-20 du code de l'urbanisme)*

Le SCOT prescrit (P24) que les PLUi détermineront plus précisément la bande des 100m et qu'ils pourront la porter à une largeur plus importante lorsque la sensibilité des milieux ou l'érosion côtière le justifient. Le règlement graphique délimite cette bande en dehors des espaces urbanisés ce qui en permet une identification plus aisée. Néanmoins, la bande littorale ne s'applique pas dans les espaces effectivement urbanisés, mais elle s'applique dans les espaces en zone U vierge d'urbanisation. Aussi la délimitation de la bande au Nord de Blaye aurait méritée d'être davantage explicitée et prolongée jusqu'à la Citadelle, la zone UE dotée d'équipement sportif semble peu voire pas urbanisée.

- *Les espaces proches du rivage (art. L121-13 à L121-15 du code de l'urbanisme)*

Le SCOT délimite précisément les Espaces Proches du Rivage en prenant appui sur les axes routiers. Le PLUi reprend cette délimitation dans laquelle l'extension d'urbanisation doit rester limitée et où doivent être respectés avec une rigueur particulière les enjeux environnementaux. Néanmoins, l'article L121-13 dispose que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » ou à défaut selon les dispositions prévues au

SCOT. Le PLUi devrait indiquer en quoi l'urbanisation prévue en espaces proches du rivage est bien compatible avec les dispositions déterminant l'extension limitée de l'urbanisation au regard de la prescription 27 du SCOT.

- *Les coupures d'urbanisation (art. L121-22 du code de l'urbanisme)*

Les coupures d'urbanisation identifiées au SCOT ne sont pas retranscrites en tant que telles dans les documents graphiques. Les zonages naturels (Nsl) aux abords des zones urbaines visent vraisemblablement une protection de ces espaces. Néanmoins en application de la prescription 25 du SCOT, elles doivent faire l'objet d'une délimitation graphique précise, d'un zonage adapté et de dispositions réglementaires permettant de les préserver.

- *Les espaces remarquables (art. L121-23 à L121-26 du code de l'urbanisme)*

La délimitation des espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral, reprend celle du SCOT et ajoute des espaces naturels sensibles identifiés plus finement dans le cadre du diagnostic du territoire. Ils bénéficient d'un zonage spécifique Nsl.

Cependant, 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.

- *Les espaces boisés classés significatifs (L121-27 du code de l'urbanisme)*

Le PLUi distingue et identifie les espaces boisés classés des espaces boisés significatifs. Au regard de l'application de la loi Littoral, les critères d'identification des EBC significatifs auraient mérités être expliqués dans le rapport de présentation. Il est rappelé que l'identification et toutes évolutions futures de ces EBC nécessitent l'avis de la CDNPS.

B/ Urbanisation des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire

Au titre de la loi littoral, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit sous conditions dans les secteurs déjà urbanisés.

- *L'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages*

Le SCOT de Haute Gironde reconnaît le caractère d'agglomération à la ville de Blaye et de village pour les communes de Saint Genès de Blaye et de Fours.

- *L'urbanisation dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)*

Le SCOT fixe les critères et localisent 2 SDU sur ce territoire : les secteurs de Segonzac et La Valade sur la commune de Saint-Genès-de-Blaye, dont il incombe au PLUi d'en délimiter le périmètre. Le PLUi détermine ainsi pour ces secteurs un zonage dédié Uhsdu. A l'intérieur de ces secteurs, il est rappelé que la destination des constructions nouvelles est seulement permise pour l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme).

- *L'urbanisation diffuse*

En dehors des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, les zones agricoles et naturelles des communes littorales sont indicées AI et NI afin de réglementer spécifiquement la construction possible en diffus. Ainsi, elles autorisent diverses constructions et aménagements notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ou les changements de destinations. Ces dispositions sont non conformes aux dispositions de la loi.

Le règlement des zones AI et NI est trop permissif pour être conforme à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme. Il devra préciser que seules peuvent être autorisées les installations qui satisfont aux conditions de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme.

VII- La prise en compte des risques :

La prise en compte des risques s'avère insuffisante et le dossier doit être repris et complété sur les points ci-après.

Dans la note d'enjeux du 14 février 2023, il était mentionné que le futur PLUi devra permettre de protéger les biens existants et les personnes et de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs soumis à des risques d'inondation et de mouvements de terrain et prendre en compte le risque d'incendies de forêt dans l'aménagement des futurs quartiers.

S'agissant du risque d'inondation, il est impératif de compléter la connaissance des zones potentiellement inondées notamment par le débordement des ruisseaux connus, non étudiés à ce jour, en réalisant des études de vulnérabilité du territoire qui devront intégrer les conséquences du réchauffement climatique. (Il est également important de noter que plusieurs cours d'eau parcourent le territoire intercommunal tels que « le Brias-Maransin », le Brouillon », « le Gadeau », « le Grenet », « le Moron », « le Saugeron ». Le cours d'eau « le Moron » a été analysé et intégré dans les études qui ont conduit à l'approbation du PPRi de la Dordogne et du Moron cité ci-avant.

Le cours d'eau « le Saugeron » qui impacte, par son débordement, les communes de Blaye, Cars et Saint-Martin Lacaussade, a aussi fait l'objet d'études qui ont abouti, en mars 2007, à la réalisation d'une carte hydromorphologique).

Les documents du PLUI-H ne font pas référence au Plan de Gestion du Risque Inondation Adour-Garonne. (PGRI) Le PGRI est un outil stratégique qui définit à l'échelle de chaque grand bassin les priorités en matière de gestion des risques d'inondation. Il détermine les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Le PLUI-H devra donc être repris afin de palier ce manquement.

De même, s'agissant du risque de mouvements de terrain, il est important de compléter la connaissance, de prendre en compte les études en cours et d'affiner les enjeux du territoire afin de déterminer les nouveaux secteurs à urbaniser en réfléchissant à relocaliser éventuellement certaines zones d'activités, des bâtiments publics et sensibles.

Quant au risque d'incendies de forêt bien qu'impactant peu le territoire intercommunal, le PLUi devra cependant respecter au mieux les mesures de précaution mentionnées au paragraphe 3 ci-avant.

Sur l'aspect « incendies de forêt »

Les communes de Campugnan, Générac, Saint-Christoly de Blaye et Saugon sont classées dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposées au risque d'incendies de forêt. Ce risque est classé « faible » dans ces 4 communes.

Pour autant, attribuer un niveau de risque unique à une commune donnée conduit à lisser celui-ci sur la commune et ne doit pas conduire à sur ou sous-estimer le niveau de risque dans certains secteurs. Une évolution non maîtrisée en zone de risque est donc à même de faire évoluer négativement ce niveau de risque. A contrario, la disparition d'une zone boisée au contact de l'urbanisation peut le réduire.

La question de la prise en compte du risque « incendies de forêt » doit cependant se poser à chaque fois que l'urbanisation se développe au contact de la forêt.

Les études récentes menées en Gironde et le retour d'expériences montrent que les effets d'un incendie se font sentir jusqu'à 100 mètres (effets radiatifs et convectifs) voire 150 mètres (fumées) des lisières de forêt.

Aussi, afin de pas disperser les moyens de lutte et les moyens d'évacuation, il faudra s'attacher à :

- ne pas augmenter les périmètres d'interface entre la forêt et les secteurs urbanisés voire chercher à les réduire (recherche d'une forme urbaine compacte) ;
- aménager les zones d'interface afin de faciliter la lutte contre les incendies de forêt (zone d'interface déboisée de 50 mètres, création de piste d'accès pour le SDIS, installation d'hydrants, traitement des lisières) ;
- limiter strictement les enjeux isolés en forêt (mitage). »

Par ailleurs, Le risque de feu de forêt et de sa prise en compte est insuffisamment traité. La page 345 du rapport de présentation indique :

« 5. En matière de risques

Il est rappelé dans le règlement écrit que : "dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques,

délimités en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique".

Le règlement écrit précise "il est rappelé que le territoire est, en partie, concerné par des Plans de Prévention du Risque (PPR) où s'appliquent les dispositions du règlement de ces PPR (cf. annexes au présent PLUi-H)".

Le risque feu de forêt est pris en compte à travers l'article 4 de chaque zone :

"Rappel : dans les communes classées comme exposées au risque feu de forêt (Campugnan, Gênerac, Saint-Christoly-de-Blaye et Saugon), les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « résilience » sont à respecter (Obligations Légales de Débroussaillage "OLD", gestion des interfaces entre forêt et bâti, essences végétales interdites, etc.)".

Il est important de compléter ce paragraphe en prenant en compte les grands principes de prévention du risque feu de forêt établis par les « Etats généraux de la forêt » et qui font suite aux grands incendies de 2022 soit :

Dans le massif forestier

Ne pas créer d'enjeux isolés* dans le massif forestier qui accroissent le risque.

Dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés, à la condition de ne pas créer ni aggraver les risques, notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger et d'aménager l'interface enjeux/forêt :

- les aménagements, les travaux, les ouvrages, les équipements et les locaux techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les constructions ou les installations nouvelles nécessaires à des services publics et ne pouvant être localisée ailleurs ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts.

Éviter la croissance des zones de faible enjeu (enjeux isolés* existants et hameaux*) en forêt ne présentant pas des conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes et nécessitant une évacuation en cas d'incendie majeur.

En hameau dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés, à la condition de ne pas créer ni aggraver les risques, notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger et d'aménager l'interface enjeux/forêt :

- Les aménagements, les travaux, les ouvrages, les équipements et les locaux techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les constructions ou les installations nouvelles nécessaires à des services publics ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts ;
- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date du présent porter-à-connaissance ;
- les extensions limitées de constructions existantes à la date du présent porter-à-connaissance sans création de logement et sans augmentation de la population exposée.

À l'interface forêt/urbanisation

Seuls sont autorisés les créations d'ouvrages, d'aménagements, d'installations ou de constructions, de quelque nature qu'ils soient :

- en continuité de l'urbanisation existante,
- et qui contribuent à réduire le linéaire global d'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier (objectif de compacité des enveloppes urbaines),
- et qui comportent dans leur périmètre une bande de terrain d'une largeur d'au moins 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :
 - non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
 - et incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet,
 - et supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, ...
 - **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.**

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Ce risque n'est pas suffisamment abordé, or il ressort que les nouvelles dispositions réglementaires seront applicables la quasi-totalité du territoire intercommunal.

En conséquence, par souci d'une parfaite information aux administrés, il est impératif de fournir les règles de l'art simples et bien connues qui permettra d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc notamment. L'application de règles de l'art simples et bien connues permet d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc notamment. C'est la raison pour laquelle l'article 68 de la loi ELAN met en place un nouveau dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles. C'est dans ce cadre que 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. Cette carte, disponible sur le site www.georisques.gouv.fr, requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait gonflement argileux. Elle a été élaborée à partir :

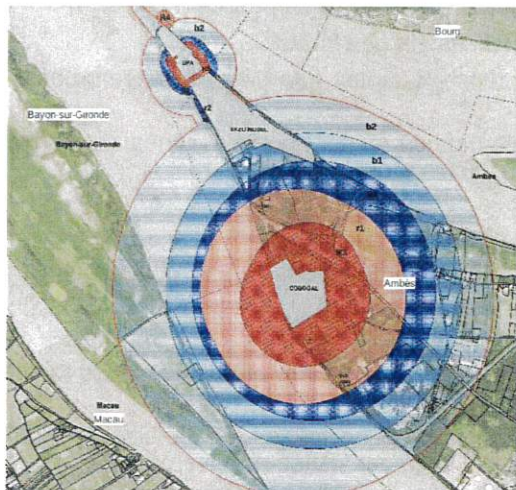
- de la carte de susceptibilité mise au point par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- et des données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée collectée par la mission risques naturels (MRN).

À ce titre, la carte annexée à cet arrêté, disponible sur le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Le risque Technologique :

La prise en compte de ce risque est suffisante .

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques d'Ambès nord (PPRT) autour des établissements DPA (dépôt de liquides inflammables), AKZO NOBEL (fabrication de produits chimiques pour l'industrie papetière) et COBOGAL (dépôt de gaz inflammables et centre emplisseur) s'applique sur le territoire des communes d'Ambès, de Macau, de Bayon sur Gironde et de Saint Seurin de Bourg aux différentes zones et secteurs situés à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, cartographiés sur le plan de zonage réglementaire .



Le risque nucléaire

Ce risque n'est pas abordé dans le rapport de présentation, il faudra donc le compléter avec les informations suivantes :

Les communes de 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.

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'objectif est d'assurer la protection des populations vivant à proximité d'Installations Nucléaires de Base en maîtrisant le développement des activités susceptibles d'accroître l'exposition des populations aux risques accidentels présentés par ces installations.

L'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.

Prise en compte du risque dans le volet OAP :

Risque inondation :

La liste des communes impactées par le risque de divers débordements ne correspond pas à celle de la note d'enjeux : en effet, il manquerait les communes de Gauriac et SAINT SEURIN de BOURG. De plus, les cours d'eau cités dans la note d'enjeux, tels que «Brias-Maransin», le Brouillon», «le Gadeau», «le Grenet», «le Moron», n'ont pas été pris en compte dans le volet OAP.

Risque mouvements de terrains :

La commune de Saint-Girons d'Aiguevives est affectée par un risque d'effondrement de cavités souterraines sans avoir fait l'objet de l'approbation d'un plan de prévention du risque. Toutefois cette carrière est référencée dans Géorisques par le bureau des carrières sous le n°AQIAA0021150.

Il est impératif que les zones d'effondrements potentiels ainsi que la liste des cavités souterraines soient reportées sur les différents plans de zonages des communes concernées et que les mesures de maîtrise de l'urbanisme associées à ces zones soient inscrites dans le règlement écrit afin qu'aucune construction n'y soit autorisée.(sources géorisques).

Risque feu de forêt :

Sur la commune de SAUGON, le changement de destination sur la parcelle ZL90, 33502-2, parcelle située dans un massif forestier dans une commune à dominante forestière avec une parcelle fortement boisée, n'est pas acceptable, car cette modification correspond à l'implantation d'un enjeu isolé en forêt.

VIII- La prise en compte patrimoniale (avis de la DRAC-UDAP33) :

Une organisation générale à affiner :

La prise en compte patrimoniale au sein du document d'urbanisme est disséminée au sein de plusieurs parties, notamment l'OAP patrimoniale, le règlement écrit (qui inclut les dispositions relatives à chaque zone, et les dispositions relatives aux cônes de vue et aux éléments d'intérêt culturel, historique et architectural), le règlement graphique (qui inclut le repérage des cônes de vue et les éléments d'intérêt culturel, historique et architectural à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) et les annexes (qui incluent les SUP AC1, AC2 et AC4).

Ce morcellement, accompagné de nombreux renvois et parfois de dérogations floues, engendre une certaine complexité qui peut nuire à l'utilisation et à la compréhension du document. Cela génèrera des difficultés pour les porteurs de projet à identifier clairement les règles applicables et risquera de créer des fragilités sur les décisions délivrées par l'autorité compétente.

Il est donc crucial d'entreprendre un travail de rationalisation de l'ensemble des documents du PLUi-H, en

s'attendant aux recommandations suivantes :

Dans l'OAP thématique « Patrimoine » :

- Mettre en évidence dans le sommaire des OAP la présence d'une OAP thématique « Patrimoine », d'autant plus que celle-ci est située à la toute fin du document contenant plus de 300 pages,
- Intégrer tous les éléments de diagnostic dans le rapport de présentation,
- Supprimer les parties inutiles (par exemple : le paragraphe C. sur les outils règlementaires existants),
- Reporter les cônes de vue permettant de protéger la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du Bien en série UNESCO et notamment le cadre distant identifié lors de l'étude sur la révision de la zone tampon.

Dans le zonage :

- Supprimer les zones Up au profit d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme et d'un règlement écrit adapté et détaillé,
- Reporter le tracé de l'OAP patrimoniale liée à la future zone tampon du Bien en série UNESCO,

- Reporter les cônes de vue permettant de protéger la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du bien en série UNESCO et notamment le cadre distant identifié lors de l'étude sur la révision de la zone tampon.

Dans le règlement écrit :

- Faire un renvoi au document de gestion du SPR et faire référence au Site inscrit, pour une meilleure compréhension dans la hiérarchie des protections,
- Dresser une liste précise des éléments d'intérêt culturel, historique et architectural protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme,
- Qualifier correctement les cônes de vue afin de clarifier ce qui doit être préservé ou protégé.

De plus, pour que le document soit plus accessible et compréhensible par tous, il est suggéré de détailler le sommaire et de réaliser en parallèle un « mode d'emploi » du PLUi (rôle des différentes pièces, pas à pas pour comprendre les règles applicables...).

Une traduction réglementaire inaboutie au regard des objectifs initiaux

La traduction réglementaire peine à répondre aux objectifs initiaux fixés dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi en date du 30 juin 2021.

Les OAP sectorielles présentent des faiblesses de conception et ne prennent pas suffisamment en compte la qualité paysagère et patrimoniale des lieux, la topographie, le fonctionnement urbain et le cadre de vie. Les schémas d'implantation proposés risquent de figer une organisation contradictoire lors de la conception des projets. Les caractéristiques de chaque secteur doivent être prises en compte afin que puissent être correctement adaptés les gabarits des constructions, les règles d'implantation, le tracé des nouvelles voies, l'intégration paysagère, etc., et ainsi répondre concrètement aux orientations « cadre » définies en préambule.

En l'état, les OAP sectorielles proposées appellent les observations suivantes :

- l'OAP densification n°2 à Gauriac, l'OAP extension n°2 à Plassac et les OAP extension n°1 et 2 à Samonac appellent un avis défavorable ;
- l'OAP extension n°2 à Fours appelle un avis très réservé ;
- les OAP densification n°3 et 4 de Blaye, l'OAP extension n°1 de Blaye, l'OAP densification de Cars, l'OAP extension n°1 à Comps, l'OAP extension n°3 à Fours, l'OAP densification n°3 à Saint-Christoly-de-Blaye, l'OAP extension n°1 de Saint-Ciers-de-Canesse, l'OAP extension n°1 à Saint-Girons-d'Aiguevives et l'OAP extension n°1 à Villeneuve nécessitent d'être retravaillées finement.

L'OAP thématique « Patrimoine » est un outil qualitatif intéressant permettant de compléter le règlement écrit. Or son écriture reste descriptive, ne facilitant pas l'accompagnement des projets.

De plus, les orientations proposées sont floues voire inadaptées (par exemple : « limiter les dimensions de l'infrastructure au minimum », « les joints ne doivent pas être trop creux »).

Il est attendu que cette OAP :

- croise l'ensemble des sujets liés au patrimoine, y compris ceux de l'inventaire des éléments d'intérêt culturel, historique et architectural repérés et ceux de l'inventaire des immeubles pouvant changer de destination et qui présentent une valeur patrimoniale,

- donne des orientations claires sur la façon de réhabiliter un bâti ancien selon sa typologie, sur la façon d'insérer une construction neuve au sein d'un tissu ancien traditionnel, etc.

Le règlement graphique appelle plusieurs observations :

- Il est constaté une méthode de repérage hétérogène entre les différentes communes. De nombreux éléments d'intérêt culturel, historique et architectural mériteraient d'être ajoutés.
- Les cônes de vue permettant de protéger la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du Bien en série UNESCO ont été omis.
- Les STECAL AXtI sur les communes de Berson (château Puynard) et de Gauriac (en bordure d'estuaire) appellent un pré-avis très réservé. En effet, la surface importante et la nature des projets envisagés sont en contradiction avec la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Le contour des zones urbaines mérite d'être défini afin d'éviter l'urbanisation de certaines parcelles qui participent à la qualité paysagère des lieux (par ex : le zonage Ub2 des parcelles situées au Nord de la zone Ue).
- Les emplacements réservés n° 89 et 91 à Samonac, situés aux abords immédiats de l'édifice protégé, prévoient la réalisation de zones de stationnement de surface importante sur un terrain présentant une topographie complexe et une grande qualité paysagère. Pour ces raisons, ces emplacements réservés appellent un avis défavorable.

Le règlement écrit proposé ne permet pas quant à lui d'encadrer correctement les projets à venir au regard des spécificités urbaines, architecturales et paysagères du territoire intercommunal. Il est attendu à minima :

- que soit mentionnée dans le règlement écrit la présence d'un SPR avec ses règles opposables pour encadrer les projets,
- de veiller à ce que les règles du PLUi ne soient pas plus contraignantes que celles du SPR, ou en contradiction avec ces dernières,
- que soient proposées des règles spécifiques permettant de mieux accompagner les projets situés en Site Inscrit de la Corniche au regard des enjeux mentionnés dans l'Atlas des sites de la Gironde.
- que les règles mentionnées dans la zone Up soient intégrées à celles relatives aux éléments d'intérêt culturel, historique et architectural à protéger au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.

Concernant les articles 2 – Implantation et volumétrie :

Les règles de hauteur jouent un rôle essentiel sur le cadre de vie et le paysage urbain. Aussi, il est impératif d'imposer une règle de hauteur maximale au sein des zones Ua et Uh.

De plus la rédaction proposée dans ces zones vient complexifier les attendus souhaités en terme de hauteur par le règlement du SPR. Il serait donc judicieux de s'en inspirer plus amplement.

Concernant les articles 3 – Qualité architecturale et paysagère :

Les règles proposées sont soit trop succinctes soit trop contraignantes, ce qui ne permet pas d'encadrer qualitativement les projets.

En effet, il convient :

- o de proposer un règlement identifiant différemment les attentes pour le bâti neuf et celles pour le bâti ancien afin que chaque porteur de projet soit en mesure d'évaluer les capacités d'évolution de leur patrimoine bâti ou non bâti,
 - o de renforcer le règlement en ce qui concerne les formes de toiture, la qualité architecturale des extensions, l'ordonnancement des ouvertures, le ravalement de façade, le type et la pose de bardage, le type de couverture, l'implantation des panneaux solaires, les fenêtres de toit, les cheminées anciennes et nouvelles, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, le traitement des avant-toits, le traitement des toitures terrasses, les nouvelles ouvertures, le dessin des menuiseries, la hauteur des murs de clôture...
- NB : Il est rappelé que le règlement du SPR peut être une source d'inspiration intéressante, bien qu'à adapter à un règlement de PLUi.
- o de supprimer le terme « préférablement » qui crée une ambiguïté auprès des porteurs de projets dans les intentions de la collectivité qui porte le document d'urbanisme,
 - o de proposer des règles pour les devantures commerciales,
 - o de revoir la palette de couleurs au regard des caractéristiques locales, nées de l'emploi de ressources locales en terme d'approvisionnement en minéraux, en pierre, en terre, en bois...
 - o de revoir la qualité des clôtures attendues en zones A et N, voire d'envisager une remontée qualitative au lieu de pérenniser et d'accentuer des dispositions regrettables. En effet, en

dehors de toute contrainte technique forte ou de sécurisation, il convient d'avoir des clôtures discrètes et paysagères.

Concernant les articles 5 - Stationnement :

Une règle imposant la création de 2 places minimum de stationnement par logement pour l'ensemble des zones du PLUi (hormis les cas particuliers des zones Ue et Ux) est peu opérationnelle.

Il convient d'adapter ces règles en fonction des caractéristiques du lieu. Par exemple, il ne peut être imposé la même règle en centre-ville de Blaye et en zone pavillonnaire. Une modulation est donc à rechercher selon le zonage et selon le type de construction réalisée (habitation individuelle, immeubles collectifs, commerces, hébergement...). Une anticipation en cas d'impossibilité de réalisation de place de stationnement en zone Ua notamment serait judicieuse. De plus, il conviendrait de détailler les attendus en ce qui concerne les besoins en stationnement de deux-roues et les besoins en borne de recharge pour véhicule électrique.

Concernant les règles relatives aux éléments d'intérêt culturel, historique et architectural, seules des règles générales et succinctes sont mentionnées. Or des règles spécifiques par typologie de patrimoine répertorié méritent d'être développées, accompagnées de fiche de référence comportant les indications suivantes : adresse ; photographie de l'entité ; justification de l'intérêt architectural, culturel et historique ; prescriptions spécifiques (démolition, préservation des caractéristiques bâti / non bâti...). Ces prescriptions permettront de mieux appréhender les possibilités d'interventions.

Concernant les cônes de vue à préserver, il convient de préciser leurs orientations et de caractériser précisément, pour chacun d'entre eux, les composantes à préserver et/ou à valoriser.

Des annexes erronées :

Sont présents sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye :

- 16 monuments historiques,
- 1 Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- 1 site inscrit.

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) est aujourd'hui opposable sur le territoire intercommunal, à savoir le périmètre délimité des abords de la Citadelle à BLAYE (arrêté préfectoral du 12 décembre 2017).

Pour les autres servitudes, le report des périmètres des 500 m doit être réalisé en tout point du monument historique (éléments bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques).

Pour rappel, la liste des servitudes AC1 et les plans de localisation correspondants ou les éléments bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques, sont accessibles et téléchargeables sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> (articles L621-30 I et L621-30 II du Code du patrimoine).

De plus, deux monuments historiques situés en dehors du territoire de la CCB présentent un périmètre de protection AC1 débordant sur ce dernier.

L'annexe des SUP s'avère ainsi erronée :

- La carte des SUP de la commune de Blaye :
 - o fait apparaître une servitude AC1 de type rayon de protection dit de 500 m autour de la citadelle de Blaye au lieu d'un PDA,
 - o fait apparaître une erreur d'emprise du fort Paté, monument historique, ce qui génère une erreur dans le report du rayon de protection dit des 500 m,
 - o fait apparaître une servitude AC1 de type rayon de protection dit de 500 m autour du fort Paté alors qu'une partie de celui-ci est suspendu par la présence d'une servitude AC4.
- La carte des SUP de la commune de Plassac :
 - o fait apparaître une erreur d'emprise des vestiges de la villa romaine, monument historique, ce qui génère une erreur dans le report du rayon de protection dit des 500 m,
 - o ne fait pas apparaître l'intégralité de la SUP AC1.
- La carte des SUP à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité :
 - o fait apparaître des projets de PDA qui n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral et qui ne sont à ce jour pas opposables.

IX- La ressource en eau et l'assainissement :

Eau Potable :

Le PLUi-H indique page 91 du rapport de présentation, prévoir l'accueil d'une population supplémentaire de 2 912 habitants de 2019 à 2035. Suite à ces ambitions projetées, le document prévoit un impact sur les besoins en eau potable et un impact sur les stations d'épuration (page 319 du rapport de présentation). Cette démarche est cohérente.

Cette analyse devra être complétée par une estimation des besoins en eau des activités économiques projetées.

Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde :

La gestion de l'eau potable est assurée, sur le territoire du PLUi-H par deux syndicats :

- Le syndicat des Eaux du Blayais sur lequel le prélèvement total annuel ne dépasse pas les autorisations.
- Le SIAEPA des côteaux de l'Estuaire sur lequel le prélèvement total annuel dépasse l'autorisation globale de prélèvement en 2020 contrairement aux années précédentes.

Une partie de la ressource (4 forages) est classée en unité de gestion EOCENE CENTRE déficitaire. Une autre partie est classée en unité de gestion EOCENE MÉDOC ESTUAIRE à l'équilibre. Ainsi, des mesures de diminution des prélèvements sont à mettre en œuvre pour s'assurer de la compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes.

Cela nécessite :

- de rechercher une réduction des prélèvements ;
- d'obtenir, par des travaux significatifs, l'amélioration du rendement des réseaux (suite à une étude de diagnostic et de sectorisation) ;
- de mettre en œuvre et promouvoir une politique hydro-économe auprès des usagers et des aménageurs.

Dans le rapport de présentation (p.53), le PLUi-H rappelle l'objectif du SAGE Nappes profondes:

- dans son périmètre (nappes miocène, oligocène, éocène supérieur moyen et inférieur, crétacé),
- de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées,
- de garantir le maintien des autres nappes en « bon état ». Ses priorités sont notamment la réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable et la mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution.

Les prescriptions d'une note technique (p.55) diffusée en 2014 par le SMEGREG exposent les modalités à suivre a minima pour s'assurer de la compatibilité avec les objectifs du SAGE « Nappes profondes » :

- Prendre en compte la politique d'économie d'eau mise en œuvre sur leur territoire ;
- La réduction des pertes dans les réseaux de distribution d'eau potable ;
- Les économies d'eau et la maîtrise des consommations (diagnostics équipements publics, micro-substitutions, équipements en matériel hydro-économe, etc.) ;
- Ne pas augmenter les prélèvements dans les unités de gestion à l'équilibre ;
- Réduire les prélèvements dans les unités de gestion déficitaires ;
- Réduire localement les prélèvements dans les zones à risques.

Malgré ces rappels, le PLUi-H n'expose les différentes mesures mises en place par la collectivité pour répondre à ces prescriptions. L'utilisation de matériaux hydro-économiques est mentionnée à plusieurs reprises, mais il conviendrait de préciser les actions concrètes engagées pour l'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable. Il conviendra de préciser les mesures prises par la collectivité pour soulager la pression vis-à-vis des ressources déficitaires et à l'équilibre.

Le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

Le document est insuffisamment détaillé concernant les mesures envisagées pour soulager les nappes de l'Éocène Centre (déficitaire) et l'Éocène Médoc Estuaire (A l'équilibre).

Le développement envisagé sur le territoire couvert par le PLUi-H devra être concomitant à l'effectivité des mesures prises par le syndicat pour assurer la disponibilité de la ressource en eau.

En conclusion, afin d'assurer la compatibilité du PLUI-H avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, le PLUIH devra présenter une étude comparative des besoins à l'échelle du territoire vis-à-vis de la disponibilité de la ressource, afin de garantir ses possibilités d'urbanisation. Le document devra détailler les mesures mises en place par la collectivité pour économiser la ressource, pour améliorer le rendement de son réseau et éviter les pertes.

Assainissement collectif

L'assainissement collectif est assuré par 11 STEP sur le territoire. Celles-ci ne présentent pas de non-conformité fonctionnelle majeures.

Des intrusions d'eaux parasites peuvent être responsables de la dégradation du fonctionnement des STEU et des milieux récepteurs. Ce phénomène peut entraîner une situation de non-conformité des systèmes d'assainissement.

Un travail important doit être mené par les responsables des secteurs sur la gestion des réseaux d'eaux pluviales et la lutte contre l'intrusion d'eaux parasites permanentes et météoriques dans le réseau d'assainissement collectif.

En conclusion, le PLUI-H devra expliciter les mesures prises par la collectivité pour limiter les surcharges du réseau d'assainissement dues aux entrées d'eaux pluviales.

Il conviendra de conditionner les opérations d'urbanisation projetées à la capacité et à la conformité du système d'assainissement.

Assainissement non collectif

Le PLUI-H indique qu'une partie des installations d'assainissement sont non-collectives.

Les résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) visant à contrôler la conformité des installations ne sont pas transmis.

En conclusion, les résultats des contrôles de conformité devront être présentés, ainsi que les mesures prises pour régulariser les situations non-conformes.

La prise en compte de l'environnement

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC).

Inventaires faunistiques et floristiques

L'évaluation environnementale de ce document est incomplète.

Le document ne précise pas si des inventaires Faune/Flore/Habitats ont été menés dans le cadre de l'élaboration du document.

En effet des études environnementales doivent être menées, à minima sur les futures zones urbanisées (Zones AU, OAP, STECAL) afin de garantir la bonne prise en compte de la biodiversité sur ces parcelles.

Aucun résultat d'inventaire « Faune/Flore » n'est présenté. Il est donc impossible d'évaluer l'impact de ces projets au regard des espèces et habitats en présence. Les comptes rendus de ces inventaires doivent être joints au PLUI-H et analysés. Ils doivent également être complétés par les données disponibles dans les bases de données existantes.

La plateforme « Fauna » (<https://observatoire-fauna.fr>) recense sur le territoire de la commune plusieurs espèces protégées et sensibles.

Pour rappel, ces inventaires doivent être basés sur des relevés « quatre saisons », menés, à minima sur les espaces ouverts à l'urbanisation et visant l'ensemble des groupes d'espèces potentiellement présents.

Le compte rendu doit exposer précisément les résultats obtenus (espèces contactées, localisation, nombre, etc.). Les conditions dans lesquelles ils ont été réalisés doivent également être précisées (groupes visés, ensoleillement, période Diurne/Nocturne, force du vent, etc.). Ces données sont importantes car, certaines espèces locales peuvent ne pas être présentes selon les conditions (ex : chiroptères, lépidoptères, avifaune, etc.).

Les inventaires devront également porter sur les espèces exotiques envahissantes présentes dans l'aire d'étude.

Par ailleurs, et pour rappel : l'article L.411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est notamment interdit de les détruire, capturer, transporter, perturber intentionnellement ou de les commercialiser. Ces interdictions peuvent concerner également les habitats des espèces protégées pour lesquels la réglementation peut prévoir des interdictions de destruction, de dégradation et d'altération. Ces interdictions doivent être respectées dans la conduite des projets afin qu'ils soient conçus et menés à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées.

Inventaires de zones humides (ZH)

Les zones humides reportées dans le règlement graphique du document correspondent au diagnostic de terrain réalisé par le Syndicat du Moron en 2024. Les zones humides recensées dans le document sont protégées. Aucune zone à urbaniser ou STECAL ne s'y trouve.

Cependant, il semble qu'aucun inventaire complémentaire n'ait été mené sur les zones ouvertes à l'urbanisation. En effet les études menées en amont de l'élaboration du document ne dispensent pas de réaliser des études sur les espaces à vocation d'urbanisation tels que les OAP.

Outre l'impact sur l'environnement et la biodiversité, l'absence de ces éléments peut entraîner des surcoûts importants lors de l'établissement des projets urbains, voire impliquer des refus au titre du Code de l'environnement, et ce, même si ces projets sont en zones ouvertes à l'urbanisation au titre du Code de l'urbanisme.

Des inventaires ZH complémentaires devront être menés sur les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et la méthode employée détaillée.

En conclusion, l'évaluation environnementale est incomplète :

- Des inventaires faune/Flore/habitats devront être menés aux périodes appropriées et les résultats complets, explicités et analysés;
- Des inventaires « zones humides » devront être menés sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, ceux-ci devront être cartographiés, présentés et analysés.

Pour s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux Eau et Biodiversité, il conviendra de :

- Poursuivre la démarche amorcée d'analyse des impacts de l'urbanisation projetée sur les ressources.
- Prévoir des mesures afin de soulager la pression vis-à-vis des nappes déficitaires et à l'équilibre
- Compléter l'évaluation environnementale.

X- Le volet Habitat :

Le projet de PLUi valant PLH, transmis au Préfet de Région le 16 octobre 2024, sera également examiné en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

De manière générale, le document, et en particulier le programme d'orientations et d'actions habitat, comporte des objectifs cohérents avec les enjeux identifiés sur ce territoire ainsi qu'avec l'ambition développée par la collectivité. Pour autant, les actions et moyens auraient mérité d'être plus détaillés pour s'assurer qu'ils sont en adéquation avec ces objectifs et permettre de construire un dispositif de suivi plus efficient.

Le PLUiH a choisi le scénario du ScoT, fixé à +0,85 %, en ce qui concerne le développement démographique. Or au vu de la croissance annuelle constatée au regard des données de l'INSEE (cf tableau ci dessous), le développement démographique envisagé est bien supérieur aux tendances actuelles.

Période	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Taux de croissance annuel moyen, en %	-0,5	1,1	-0,2	0,5	0,7	0,3	0,3

Ainsi, la CC de Blaye souhaite accueillir 2912 habitants supplémentaires à horizon 2035 (année 2019 comme référence avec 20 078 habitants), soit 182 nouveaux habitants chaque année.
Le SCOT approuvé (DOO p82) fixe l'accueil démographique, phasé sur trois périodes, dans le tableau suivant

Territoire	2020-2026		2026-2033		2033-2040		2020-2040	
	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires
CC Blaye	850	450	1250	750	1900	1100	4000	2300
CC Estuaire	650	400	950	650	1300	800	2900	1850
Total SCOT	1500	850	2200	1400	3200	1900	6900	4150

Après calcul, on peut en déduire que le SCOT prévoit l'accueil de 2784 nouveaux habitants sur la CC de Blaye entre 2019 et 2035.

L'objectif d'accueil de 2912 nouveaux habitants affiché dans le PLUiH est donc supérieur à l'objectif décliné dans le SCOT de 4,6 %.

Enfin le choix de développement démographique est peu justifié dans le PLUiH, l'argument principal avancé étant la compatibilité avec le SCOT.

Le PLUiH devra détailler et justifier davantage le projet de développement démographique retenu.

Les objectifs de développement résidentiel apparaissent dans ce même tableau ci-dessus

Après calcul, on peut en déduire que le SCOT prévoit la réalisation d'environ 1589 résidences principales sur la CC de Blaye entre 2019 et 2035.

L'objectif de création de nouveaux logements affiché dans le PLUiH est supérieur à l'objectif décliné dans le SCOT. En effet, le rapport de présentation (p 312) indique, comme orientation principale du SCOT, la création d'environ 2300 logements, soit 115 logements par an sur la période 2020-2040. Toutefois, cette moyenne ne prend pas en compte le phasage indiqué dans le SCOT.

Prise en compte des besoins endogènes et exogènes :

Le rapport de présentation (p 311-justification des choix) détaille le calcul du point mort estimant les besoins endogènes. Cette étude conclut à un point mort « prospectif » équivalent à 59 logements sur la période couvrant le PLUiH.

Or, ce point mort calculé est en réalité de moins 59 logements. Ce résultat négatif s'explique par les objectifs fixés dans le projet de PLUiH en termes de renouvellement du parc (373 logements) et de remobilisation de logements vacants (150 logements) et signifie donc que le territoire n'a pas besoin de construire davantage pour maintenir le niveau de sa population présente en 2019.

Ainsi, d'après les calculs présentés, 464 logements (379 pour le desserrement + 85 pour compenser la création de résidences secondaires) permettront de maintenir la population. Le renouvellement du parc et la remobilisation de la vacance permettront de créer 523 logements. Ce « surplus » de 59 logements permettra d'accueillir de nouvelles populations.

Ce raisonnement mériterait d'être davantage expliqué dans le rapport de présentation.

Remobilisation du parc existant :

Le PLUiH prend bien en compte la remobilisation du parc existant, à travers la remise sur le marché de 150 logements vacants et la création de 372 logements en renouvellement urbain (A signaler qu'une légère différence de cet objectif en renouvellement entre le POA qui affiche 372 logements et le rapport de présentation qui en affiche 373).

En ce sens, l'axe 2 vise notamment à accompagner la réhabilitation du bâti ancien et à appuyer la reconquête du parc pour créer du logement dans le cadre des OPAH en cours sur le territoire.

Concernant les logements vacants, le POA reprend bien cet objectif de 150 logements à reconquérir, soit une dizaine de logements vacants par an, ciblés prioritairement sur le pôle principal. Plusieurs actions de

l'axe 2 reprennent cette volonté de remobiliser le parc vacant.

Si cet objectif est ambitieux et mérite d'être appuyé, les leviers d'action pour y parvenir ne sont pas détaillés. À ce titre, plusieurs éléments devraient figurer dans le PLUiH :

- Une « feuille de route » pour mettre en œuvre la reconquête de logements vacants avec des éléments permettant de justifier cet objectif de 150 logements (étude ou diagnostic sur ce parc, repérage sur site) et les actions auprès des propriétaires qui pourront être mises en œuvre.
- Un indicateur de suivi sur le nombre de logements vacants remis sur le marché dans le POA,

En parallèle, plusieurs informations sur la remobilisation du parc vacant auraient pu être reprises dans le PLUiH, telles que :

- la démarche d'animation auprès des propriétaires de biens vacants prévue dans l'OPAH-RU-ORI en cours de validation,
- la prime de sortie de vacance de 5000 € en zone rurale mise en place par l'Anah par délibération du Conseil d'Administration du 13 mars 2024. Il est à noter que toutes les communes du territoire sont éligibles à cette prime, excepté Blaye et Saint-Martin-Lacaussade.

Le SCoT fixe un objectif de remobilisation du parc existant inoccupé de 7 à 10% au minimum de la production totale de logement. Le PLUiH prend en compte la prescription du SCOT et prévoit une part de 8,1 % de remise sur le marché de logement vacant dans la création de nouveaux logements.

De manière générale, le PLUiH a bien défini une part de production neuve et de remobilisation du parc existant à l'échelle de la Cdc et sur chaque polarité, mais ces éléments mériteraient d'être davantage explicités.

Amélioration du parc existant :

Une OPAH-RU-ORI multisites sur le périmètre ORT est prévue, il aurait été intéressant que le POA affiche les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU-ORI en cours de signature.

L'action 2.2 prévoit un accompagnement des élus dans la mise en œuvre du RSD. Cette action pourrait utilement être élargie à un accompagnement des élus et techniciens des collectivités dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police de lutte contre l'habitat indigne, d'autant qu'une très grande partie du RSD a été remplacée par un décret codifié au code de santé publique.

L'action 3.1 vise à accompagner la mise en place du permis de diviser en vue d'encadrer ce phénomène et de lutter contre l'habitat indigne.

Le POA, en rappel des orientations du PADD dans l'axe 4 (p29), indique « envisager la mise en place d'un permis de diviser afin d'encadrer le phénomène de divisions parcellaires ». Il est à noter que le permis de diviser ne concerne que la division de logements et ne s'applique pas aux terrains.

Le territoire de la CC de Blaye est couvert par une plate-forme de rénovation énergétique (ICARE), ce dispositif permettant de fournir un conseil aux propriétaires désireux de réaliser les travaux de rénovation énergétique. En ce sens, la poursuite de ce dispositif est un élément positif pour la mise en œuvre de cette action et mériterait d'être mentionnée dans l'action 2.4.

De manière générale, plusieurs éléments complémentaires pourraient figurer dans le POA sur les actions concernant l'axe 2 :

- Dans le contexte de l'action 2.1, des opérations de démolition/reconstruction sont citées pour redonner un attrait à l'habitat dégradé en centre bourg. Dans ce cadre, l'éventualité de procédures de Déclarations d'Utilité Publique ORI, permettant de contraindre les propriétaires à la réalisation de travaux sur leur patrimoine, constitue un élément nécessaire pour la mise en œuvre de cet objectif et pourrait être ajouté aux outils à mobiliser, ces derniers étant par ailleurs déjà indiqués dans le projet de convention OPAH/RU/ORI précédemment indiquée.
- Aussi, les espaces France renouv pourraient être évoqués dans les outils et moyens mis en œuvre pour actions relevant de l'amélioration et l'adaptation de l'habitat existant, le suivi de leur activité étant, à ce titre, un indicateur pertinent pour évaluer l'efficacité de cette politique publique.

Les objectifs de production de logements sociaux

Le ScoT affiche un objectif minimum de 10 % de logements sociaux.

Le PLUiH affiche un objectif global de production de 294 logements locatifs sociaux (LLS) sur l'EPCI à horizon 2035, soit en moyenne 18 LLS par an. Ce chiffre représente 16 % de la production nouvelle.

L'action N°1.2 du POA est axée sur le développement d'une offre en logements sociaux et présente, dans un tableau, une programmation territoriale de logements sociaux, La lisibilité du tableau est difficile du fait de la temporalité sur 6 ans (durée de l'OPAH) des objectifs de conventionnement de logements privés, contrairement aux autres modes de production de logements social qui sont annoncés sur la durée du PLUiH (16 ans).

Par ailleurs, une incohérence a été relevée dans ce tableau où la somme des logements sociaux (conventionnés privés, PLAI et PLUS) ne correspond pas à l'objectif global de production mentionné en première ligne.

L'accession sociale

Le PLUiH affiche un objectif global de production de 60 logements en accession aidée sur l'EPCI à horizon 2035, soit en moyenne 4 logements par an.

Cette thématique est reprise dans l'action 1.2 relative à l'offre en logements sociaux mais relève davantage d'une offre en logement intermédiaire. Par ailleurs, la fiche action ne donne aucune information sur les modes de productions envisagés (accession sociale classique, BRS, PSLA,...) et les moyens d'intervention qui seront mis en œuvre pour le développement d'une offre en accession aidée.

Afin de garantir la mixité sociale, le PLUiH met en place différents moyens d'action.

L'action 1.2 propose notamment la mise en place d'une commission partenariale sur la programmation et la contractualisation avec les bailleurs, le conventionnement de logements du parc privé ou encore la mise en place d'outils d'urbanisme.

Sur ce dernier point, la fiche action cite la « mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté dans le cadre du PLUi-H ». Toutefois, ces pièces du PLUiH ne présentent pas d'outils pour favoriser la mixité sociale (de type servitudes de mixité sociale, bonus de constructibilité, emplacements réservés...).

Par ailleurs, certains secteurs d'OAP prévoient la production d'une offre sociale. Ainsi, les OAP constituent un outil/moyen de mise en œuvre qui pourrait figurer dans la fiche action.

Mais le potentiel de 52 logements sociaux identifié dans les secteurs d'OAP ne permet pas d'atteindre l'objectif de production de 294 logements sociaux fixées par le PLUiH à horizon 2035.

En extrapolant les objectifs de l'OPAH sur la durée du PLUiH, un objectif de 80 logements conventionnés dans le parc privé peut être ajouté au potentiel de 52 LLS prévu dans les OAP. Ces deux outils permettront ainsi de produire 132 logements sociaux.

D'autres outils devront être mobilisés en vue de produire les 162 logements sociaux manquants.

Le manque de précisions sur les outils de développement de l'offre sociale interroge sur les capacités à atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par le PLUiH.

Caractéristiques de l'offre sociale à développer

L'action 1.2 du POA soutient le développement du parc social en axant entre 25 et 35 % de la production en plafonds « PLAI ».

Le POA fixe également des objectifs de production en PLUS et précise une production en PLS ponctuelle, cette dernière offre répondant peu aux besoins du territoire (1,6 % de la demande).

Le POA ne détaille pas la programmation de l'offre sociale (ni de l'offre globale) par taille. Il est nécessaire que le PLUiH précise des objectifs en ce sens, en allouant une part significative de petits logements dans la production, aujourd'hui manquante sur le territoire.

Réponse aux besoins des publics spécifiques

Le PADD souligne la volonté de la Cdc de diversifier l'offre en logements afin de l'adapter aux différentes étapes de la vie et de prendre en compte les besoins spécifiques des habitants (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...).

Pour les jeunes

Dans son diagnostic, le rapport de présentation met en avant les difficultés d'accès au logement rencontrées par les jeunes en décohabitation.

La fiche action 1.4 vise à répondre aux besoins des saisonniers, des jeunes travailleurs, des étudiants et des apprentis. Cette action propose ainsi de mieux connaître les besoins en hébergement de ces publics (notamment sur l'accueil en FJT), de développer des offres innovantes, des opérations intergénérationnelles ou encore une offre locative adaptée. Sur ce dernier point, le PLUiH souligne bien la nécessité d'étoffer l'offre locative, l'action 1.1 s'intitule d'ailleurs « Territorialiser les besoins en logements dont les logements locatifs ». Toutefois, aucune action concrète n'est mise en place pour favoriser la production d'une offre locative libre. Plusieurs informations ou outils auraient pu être affichés dans le PLUiH, avec par exemple un objectif de production, la définition d'une part dédiée à l'offre locative dans certains secteurs d'OAP ou encore un indicateur de suivi du nombre de nouveaux logements mis à la location.

De manière générale, le PLUiH prend bien en compte les besoins en logements des jeunes, mais des actions pourraient être instaurées pour inciter à la création d'une offre adaptée en termes d'objectifs quantifiés, de localisation et de typologie à réaliser.

Pour les personnes âgées

La fiche action 1.3 du POA prévoit d'améliorer la connaissance des besoins liés à l'adaptation des logements, de développer et diversifier l'offre en logements accessibles notamment dans le cadre des OPAH, de renforcer la mixité intergénérationnelle et d'identifier des secteurs propices à l'accueil de ces structures. L'action 1.1 prend bien en compte les enjeux liés au maintien à domicile et à l'adaptation des logements pour les personnes âgées.

Il conviendrait toutefois de préciser dans la fiche action la nécessité de développer cette offre dans les centralités à proximité des aménités urbaines, ainsi que dans les nouvelles opérations du parc social au travers de petites typologies notamment.

Pour les publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

Afin de répondre à des situations d'urgence et de précarité, le PLUiH prévoit, à travers la fiche action 1.5 du POA, d'établir un état des lieux de l'offre existante et de proposer des solutions en logement ou d'hébergement à destination de ce public.

En complément, le PLUiH aurait pu envisager de mobiliser le parc existant (conventionnement ANAH, dispositif d'intermédiation locative...) afin de s'appuyer sur le patrimoine des communes et sur l'OPAH pour réhabiliter des logements correspondant aux besoins.

De plus, il est à noter que conformément à l'article L.302-1 du CCH, l'intermédiation locative devrait faire l'objet d'objectifs chiffrés dans le PLUiH.

En parallèle la fiche action aurait pu proposer de renforcer la mise en réseau et la coordination entre les différents acteurs, comme préconisé dans le PDALHPD.

Pour les gens du voyage

Afin d'assurer des conditions d'habitat dignes et plus globalement, d'organiser l'accueil des gens du voyage sur le territoire et d'accompagner les familles souhaitant se sédentariser., la communauté de communes prévoit de mettre en place des outils d'urbanisme. Ainsi, 3 STECAL sont prévus sur la commune de Saint-Christoly de Blaye ayant vocation à accompagner la sédentarisation des gens du voyage. Toutefois, le PLUiH aurait pu préciser la nature du projet envisagé et la localisation privilégiée parmi ces 3 secteurs identifiés.

Les observatoires :

La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier :

La fiche action 4.1 traite particulièrement des modalités de création de l'observatoire de l'habitat et du foncier pour le suivi et l'évaluation des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire.

La fiche action prend en compte la réglementation récente sur ce sujet et indique les modalités de mise en place et d'animation de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Le suivi et la mise en œuvre du PLH :

La fiche action 1.5 du POA formalise le pilotage de la politique de l'habitat sur la communauté de communes de Blaye à travers les instances de gouvernance du PLH ayant la charge de l'animation et du suivi du PLH, de l'assistance et du soutien technique aux communes et du conseil et de l'information sur les différentes thématiques de l'habitat.

Les principes de suivi et d'évaluation du PLH qui sont proposés dans la fiche action apparaissent pertinents. Ils permettent la mobilisation de nombreux acteurs et constituent un réel outil d'aide à la décision et d'ajustement constant du PLH. Toutefois, les bilans du volet habitat prévus aux différentes échéances (annuel, à 3 ans et à 6 ans) pourraient figurer dans le calendrier de l'action 1.5.

Par ailleurs, les moyens financiers et humains, ainsi que les éléments de calendrier sont peu détaillés dans le POA. Le montant global prévu sur la durée du volet habitat pour la mise en place des différentes actions à engager n'est pas communiqué.

Le POA aurait pu clarifier les moyens humains et financiers nécessaires évalués pour la mise en œuvre des actions affichées.

Pour conclure sur la thématique Habitat, le document se révèle difficile à analyser du fait, 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 correspond pas à l'opérationnalité attendue d'un PLUi-H.

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

- le développement démographique et résidentiel choisi ;
- le calcul du point mort réalisé ;
- la surface de disponibilités foncières identifiées dans l'enveloppe urbaine ;
- la nature du projet et l'emplacement privilégié pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

En parallèle, certaines actions et outils mériteraient d'être davantage détaillés pour pouvoir évaluer leur efficacité :

- la présentation d'objectifs sur certains secteurs d'OAP (taille de logements, statut d'occupation, part de logement social,...).
- l'affichage des objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU-ORI en cours de signature.
- les moyens pour atteindre les objectifs de remobilisation du parc vacant (repérage, actions à mettre en œuvre auprès des propriétaires...).
- les outils supplémentaires à mobiliser pour atteindre l'objectif fixé en logements locatifs sociaux.
- les moyens humains et financiers nécessaires pour la mise en œuvre des actions affichées, ainsi que les éléments de calendrier.

Aussi, des incohérences ont été relevées rendant difficile la lecture et la compréhension du document :

- la mise en place d'un permis de diviser afin d'encadrer le phénomène de divisions parcellaires, alors que ce dernier ne concerne que la division de logements.
- les différentes temporalités du tableau reprenant les objectifs en logements sociaux (6 ans et 16 ans) et une somme des différentes lignes qui ne correspond pas à l'objectif global mentionné.
- la mise en place d'un zonage et d'un règlement adapté pour favoriser la mixité sociale citée dans le POA qui n'est pas instaurée dans les pièces du règlement.

XI- Mobilité, Énergie et transports :

Adaptation et atténuation des effets du réchauffement climatiques :

Pour contribuer aux objectifs d'économie d'énergie et lutter contre les îlots de chaleur, le PLUi-H doit organiser son territoire afin de prendre en compte des objectifs d'adaptation des formes urbaines et d'équilibre entre espaces urbanisés et espaces végétalisés (objectifs 35, 40 et règle 36 du SRADDET, DOO du ScoT).

Il s'agit, entre autres, de végétaliser davantage les villes et d'éviter toute imperméabilisation excessive, ce que le PADD a identifié, mais il aurait pu confirmer le rôle majeur que doit jouer le PLUi-H dans la réalisation des futurs aménagements et émettre les prescriptions suivantes :

- Penser la place de l'arbre dans les zones déjà urbanisées, créer des îlots, des corridors de fraîcheur, favoriser la circulation de l'air

- Favoriser l'utilisation de matériaux bioclimatiques dans la construction des bâtiments afin de réduire les dégagements de chaleur en diminuant les besoins d'utilisation des systèmes chaud et froid et de réduire la consommation d'énergie ;
- Trouver un équilibre entre végétaliser les toitures et installer des systèmes de production d'énergie solaire photovoltaïque ;
- Remplacer les matériaux des routes par des matériaux adaptés à la chaleur à chaque opération de rénovation ;
- Éviter l'imperméabilisation des sols des équipements (parkings...).

Par ailleurs, repenser les circulations des véhicules dans les cœurs des bourgs contribue également à réduire la chaleur.

Les OAP auraient pu rappeler que les parkings extérieurs ont des obligations dès 500 m² en matière de gestion des eaux pluviales citée de mise en œuvre de dispositif d'ombrage sur au moins la moitié de la superficie du parking, soit par ombrières ou soit par dispositifs végétalisés.

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments :

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, particulièrement de l'habitat, est un axe majeur qui doit faire partie intégrante du PLUi-H et qui doit être décliné sous forme d'orientations et d'objectifs. Le PLUi-H doit décliner les objectifs de la loi, du SRADDET (objectifs 43, 49), du SCoT (R8, P11) et de la stratégie territoriale du PCAET de la Communauté de Blaye en lien avec son programme d'actions (actions 15 à 18, 20, 22 et 35).

Le PLUi-H définit de manière générale et très succincte des dispositions relatives à la performance énergétique applicables sur l'ensemble du territoire et à l'installation de procédés de production d'énergie renouvelable.

Il aurait pu favoriser la limitation de l'impact et conforter l'intégration de la performance énergétique dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti en :

- Priorisant l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, réutilisés ou locaux;
- Développant le principe de l'orientation bioclimatique qui doit être intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante dans toutes les zones ;
- Intégrant la rénovation de l'éclairage public des bâtiments.

Conformément au DOO du SCOT, le PLUi-H aurait dû fixer des critères de performance énergétique des bâtiments ou de consommation énergétique de certaines zones à suivre au moyen d'indicateurs.

Des règles énergétiques allant au-delà de la réglementation en vigueur auraient pu être fixées dans le cadre d'OAP ou de secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées afin d'être pris en compte par les aménageurs et porteurs de projets.

Dans son règlement écrit, le PLUi-H aurait pu rappeler la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui rend obligatoire l'installation du photovoltaïque ou des toits végétalisés lors de la construction, l'extension ou la rénovation lourde de tous les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal de plus de 500 m² et de plus de 1000 m² pour les immeubles de bureau.

Développement des Énergies Renouvelables (EnR) :

L'analyse des potentialités et des gisements de production d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi que les orientations et objectifs qui en découlent, doivent être repris et précisés dans le cadre des PLU(I).

Le PLUi-H aurait pu définir une OAP thématique « Energie » ou « Climat Air Energie ».

Les orientations prioritaires par filière pour assurer le principe d'un mix énergétique régional sont la géothermie, le photovoltaïque, l'éolien terrestre, l'éolien en mer, l'hydroélectricité, la méthanisation, le bois-énergie et les réseaux de chaleur urbains. Le PADD reprend de façon succincte les actions 30 à 32 du PCAET pour favoriser le développement des EnR sans référence au solaire thermique et à l'hydrolien qui auraient pu être envisagés.

Il aurait été opportun de rappeler les principes de définition des ZAE_{EnR} instituées par la loi d'accélération du 10 mars 2023.

La collectivité doit décliner à son échelle les réponses aux enjeux de production d'énergie renouvelable et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD, et le règlement du PLUi-H doivent fixer un cadre et infléchir une consommation raisonnée des espaces en fonction des enjeux du territoire avec pour ligne directrice globale le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 et prochainement suivre la trajectoire définie par le PNAC 3 à l'horizon 2100.

Le règlement écrit du PLUi-H identifie dans la zone A un sous-secteur « A_{enR} » correspondant aux zones d'accélération des énergies renouvelables afin d'autoriser les installations agrivoltaïques et les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil. Les zones d'Activités Economiques (ZAE) auraient dû également être identifiées comme des zones présentant un potentiel pour le développement des EnR.

Afin de répondre aux dispositions du SCOT et du PCAET, le PLUi-H aurait dû faciliter l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables individuels (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie, micro-éolien,...) dans les projets d'habitats individuels et collectifs et de bâtiments économiques (industriels, commerciaux, agricoles...), favoriser le déploiement de systèmes de production d'énergie photovoltaïque sur les parkings et de manière générale sur les sites artificialisés et pollués, en intégrant des prescriptions quant à leur mise en œuvre, des règles spécifiques pour rendre possible et optimiser leur installation.

En ce qui concerne la géothermie et les réseaux de chaleurs, le PLUi aurait pu contenir des analyses des potentiels d'installation ainsi que des orientations sur des formes urbaines favorisant leur implantation.

En ce qui concerne les installations photovoltaïques, le PLUi-H aurait dû identifier les espaces propices à de telles installations en privilégiant l'implantation des dispositifs de production sur les friches et terrains artificialisés avant de développer les installations sur tout autre site.

Il aurait ainsi intégré les dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme quant à l'obligation d'installation d'ombrières sur des parcs de stationnement de plus de 500 m² et l'obligation de la loi du 10 mars 2023 (article 40) qui rend obligatoire l'installation d'ombrières sur au moins 50 % de tout parking existant de plus de 1 500 m².

En ce qui concerne le solaire thermique, cette énergie renouvelable pourrait satisfaire une partie des besoins du résidentiel et du tertiaire (hébergements et activités de tourisme notamment camping, piscines...). Les actions 12 et 18 du PCAET favorisent un tourisme durable et responsable et le PADD aborde le développement des énergies renouvelables par l'implication de l'ensemble des acteurs du territoire. Le règlement écrit du PLUi-H aurait pu prévoir une réglementation sur les dispositifs d'énergies renouvelables qui peuvent être développés sur des hébergements et activités touristiques et camping.

En ce qui concerne le bois-énergie, la CdC doit, en lien avec la rénovation énergétique de ses bâtiments, étudier les potentiels de création de réseaux de chaleurs bois-énergie, l'utilisation de bois de chauffage local, encourager le développement du bois-énergie et encourager l'utilisation des produits issus du bois (actions 21, 22 et 31 du PCAET). Pour cela, le PADD aurait dû mettre en œuvre des dispositifs, une stratégie de développement de la filière bois : valoriser le bois des haies bocagères et des friches agricoles, étudier les surfaces disponibles (linéaire de haies, capacité des friches...) pour vérifier la viabilité de la ressource bois pour le bois-énergie ou la bio économie, valoriser les déchets forestiers ou le bois de faible valeur, inciter à l'installation de chauffage à granulés à bois, renouveler les équipements de chauffage au fioul et au bois,

En ce qui concerne la méthanisation, le PLU-i se limite à la valorisation des déchets par méthanisation sans identifier de stratégie permettant son développement. Pour identifier des zones propices au développement des projets, différents paramètres auraient pu être intégrés notamment : le gisement méthanisable, la disponibilité des réseaux, les besoins en énergie, la sensibilité de l'environnement immédiat.

Le réseau de gaz déjà en place sur le territoire représente un atout pour développer les consommations de gaz renouvelable (gaz vert ou biométhane issu de la méthanisation). Il pourrait permettre de répondre aux besoins thermiques ou de production d'eau chaude des bâtiments sans qu'il soit nécessaire de modifier les installations existantes.

En ce qui concerne l'éolien, il aurait pu être abordé en s'appuyant sur la cartographie des zones propices au développement de cette filière.

En ce qui concerne l'hydrolien, le PADD aurait pu définir une stratégie pour mettre en œuvre le développement de cette énergie renouvelable en devenir.

En ce qui concerne l'hydroélectricité, le PADD favorise l'installation de structures hydroélectriques. Il est à noter que les projets envisagés devront être encadrés tout en assurant une conciliation avec les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux.

Accessibilité :

Le PLUI-H affirme au travers du volet habitat de son rapport de présentation un besoin de logements adaptés pour les seniors et personnes en situation de handicap dans le parc public et le parc privé. Afin de favoriser l'inclusion complète de ces plus publics, il conviendrait de mieux affirmer, et notamment dans l'axe 1 du PADD, la politique d'accessibilité de la chaîne du déplacement qui comprend, en complément du cadre bâti, la voirie, les espaces publics et les transports afin de permettre l'accès aux équipements, services publics, commerces et transports. Aussi, le suivi des actions des plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) pour les communes obligées (> 1000 habitants) pourrait être un indicateur du PLUI-H en faveur de l'inclusion des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les OAP pourraient rappeler l'obligation de cheminements et de places de stationnement accessibles aux personnes handicapées et personnes à mobilités réduites (PMR). Ce dernier point pourrait également être rappelé dans l'article 5 « Stationnement » du zonage U dans le règlement écrit.

Développement des modes actifs et des transports en commun :

Le PLUI-H affirme la volonté de la collectivité de développer des alternatives notamment les modes actifs (marche, cyclisme du quotidien) et les transports collectifs, qui pourrait se traduire dans le PLUI-H par un indicateur de suivi des évolutions des trajets domicile-travail en vélo, marche et TC à partir des données INSEE annuelles.

Il est à noter l'adoption en 2024 d'un schéma directeur cyclable sur le territoire de la CCB pour développer les trajets vélo du quotidien et la mise en place du car express entre Blaye et Bordeaux pour développer l'offre de transports collectifs entre la métropole bordelaise et la CC du Grand Cubzaguais. Par ailleurs, l'éventuel réemploi de l'ancienne ligne SNCF entre Blaye et Saint-Mariens comme liaison douce ou ferrée serait la bienvenue.

Un tourisme apaisé et durable n'est pas oublié au travers de l'axe 3 où est inscrit la valorisation et le développement des chemins ruraux, de randonnées (pédestres, cyclistes, équestres,...) et l'aménagement de circuits touristiques en cohérence avec les différents modes de déplacements y compris « doux ».

Dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, les descriptions des aménagements de voiries ne sont pas décrites, ce qui confirme l'importance de bien indiquer les obligations légales en matière d'accessibilité et d'aménagements cyclables.

Pour affirmer une vraie place du vélo dans l'espace public, il conviendrait de rappeler dans l'ensemble des OAP, l'article L228-2 du Code de l'environnement qui précise : « A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. Lorsque la réalisation ou la rénovation de voie vise à créer une voie en site propre destinée aux transports collectifs et que l'emprise disponible est insuffisante pour permettre de réaliser ces aménagements, l'obligation de mettre au point un itinéraire cyclable peut être satisfaite en autorisant les cyclistes à emprunter cette voie, sous réserve que sa largeur permette le dépassement d'un cycliste dans les conditions normales de sécurité prévues au code de la route. »

Les précisions suivantes pourraient être rajoutées dans les OAP à vocation principale « habitat » et « mixte » :

- Site n°33058_1_Densification : l'accès principal par le nord devrait l'être possible pour les modes actifs (cycliste et piétons).
- Site n°33058_2_Densification : l'accès sud via la marche devrait être proposé.

- Site n°33058_1_Ext : Même si l'avenue Haussmann (RD937) ne permet pas aujourd'hui une liaison piétonne sécurisée, il conviendrait d'envisager la desserte du sud du site aux piétons.
- Site n°33089_1_Ext : Secteur A s'assurer que l'accès est possible aux modes actifs.
- Site n°33132_1_Ext : Les piétons ne sont pas représentés graphiquement.
- Site n°33382_3_Densification : La représentation graphique du vélo dans le schéma de dessertes du site serait appropriée.
- Site n°33502_1_Densification : La représentation graphique des modes actifs dans le schéma de dessertes du site serait appropriée.

Développer les infrastructures de recharges de véhicules électriques et hybrides rechargeables (IRVE) :

Le PADD dans son axe 1 pourrait encourager les collectivités à s'investir dans la mise en œuvre du schéma directeur de développement des infrastructures de recharges ouvertes au public pour les véhicules électriques et les véhicules hybrides rechargeables (SDIRVE) adopté le 1er mars 2023 par le Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde (SDEEG) après validation du Préfet du département de la Gironde.

L'article 5 « Stationnement » du zonage U dans le règlement écrit pourrait mieux retranscrire la prise en compte des obligations légales en matière d'IRVE.

XII- Compléments techniques :

Certains outils mis en œuvre dans le PLUi appellent quelques compléments afin d'être effectivement opérationnels.

Par exemple, le code de l'urbanisme permet d'instaurer dans les zones urbaines des servitudes permettant de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

De telles servitudes ne peuvent être instaurées que pour une durée maximale de cinq ans et un seuil de constructibilité doit être défini par le règlement.

Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent *a minima* faire l'objet d'une fiche comportant les indications suivantes :

- un numéro ;
- l'adresse ;
- une photographie de l'entité ;
- la justification de l'intérêt architectural, culturel et historique (éléments ou ensembles bâtis) / culturel, écologique et historique (espaces de paysage) ;
- des prescriptions spécifiques (démolition, préservation des caractéristiques bâti / non bâti...). Ces prescriptions doivent permettre la réalisation d'interventions architecturales, urbaines ou paysagères.

Servitudes des ouvrages de transport de gaz naturel (gestionnaire TERECA) :

Le report des tracés de la servitude devra être conforme aux plans annexés à la présente note. (communes de Bayon, Comps, Gauriac, Plassac, St Ciers de Canesse, St Seurin de Bourg, Samonac et Villeneuve.

Pièces jointes :

- DREAL UD
- SDIS
- Terega (2 courriers et 9 plans)
- RTE
- EDF
- Bordeaux Port



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle - Aquitaine**

Service aménagement, habitat, paysage et littoral
Département habitat
Affaire suivie par : Antoine GERMEREAU
06 11 99 66 59
antoine.germereau@developpement-durable.gouv.fr

Poitiers, le 21 janvier 2025

**Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine
sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) de la
communauté de communes de Blaye (département 33)**

Par délégation, le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été consulté par voie électronique du 9 au 14 janvier 2025 concernant le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Blaye.

Six votes ont été exprimés par les membres du bureau, tous favorables, accompagnés de trois recommandations qui confirment l'avis proposé par les services départementaux de l'État.

Avis du bureau du CRHH : **Avis favorable** assorti des trois recommandations suivantes :

- 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.
- Étoffer les outils mobilisés et, plus généralement, préciser la traduction opérationnelle du projet de réalisation de l'offre sociale tel qu'exposé dans le PLUIH.
- Détailler 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.

Pour le directeur régional,
La directrice régionale adjointe

Isabelle VALADE



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 8 janvier 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BLAYAIS

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la Propriété privée rurale de Gironde,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. POINT),
- M. DE SAINT-LÉGER Xavier, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde (pouvoir transmis à M. MOURGUES),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- M. PEINTRE Jean-Claude, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEM Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte,
- M. COULON Bruno, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'expert,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (4 pouvoir compris) : 14

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU PROJET

La CDPENAF est saisie pour émettre un avis sur le projet de PLUi-H prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2021, et arrêté par délibération du 1^{er} octobre 2024. La collectivité présente notamment dans le dossier soumis à l'avis de la commission les faits qui suivent.

De 2013 à 2023, sur l'ensemble du territoire de Blaye, 98 hectares ont été consommés pour de nouvelles constructions en extension ou en densification de la tache urbaine de 2011, toutes occupations du sol confondues, soit environ 9,8 ha/an, réparties entre les 20 communes couvertes. Le PLUi-H engendre la consommation d'espaces totale de 43 ha dont 32 de zones à urbaniser. La comptabilité de ce qui a été consommateur d'espaces a été effectuée de façon exhaustive et volontariste en prenant en compte les zones à urbaniser "AU", les STECAL et les emplacements réservés "ER" de la façon suivante :

- Zones AU : prise en compte de l'emprise totale des zones à urbaniser soit 32 ha. À noter que le PLUi-H ne prévoit pas la mise en place de zones à urbaniser à long terme "2AU".

- Secteurs d'OAP : ont été considérés comme consommateurs les sites d'une superficie égale ou supérieure à 2 ha situés en densification (1 secteur d'OAP à Saint-Christoly-de-Blaye est concerné : secteur n° "33382_1_Densification" d'une superficie de 1,9 ha).

Afin d'anticiper au mieux la notion d'artificialisation ayant vocation à se substituer à celle de consommation, les sites d'OAP d'une superficie de 1 à 2 ha situés en densification ont été considérés comme consommateurs pour la moitié de leur surface (4 secteurs d'OAP concernés : 2,3 ha).

- Le projet de "lieu de vie" en cours de réalisation à Saint-Gènes-de-Blaye peu artificialisant a été classé en zone Ue mais comptabilisé partiellement.

- STECAL (1 ha) : prise en compte selon méthodologie exposée dans un tableau.

- ER (6 ha) : prise en compte des ER localisés en zone A et N à l'exception de ceux qui n'engendrent pas une consommation d'espaces (ER qui ont pour objet la création d'une liaison douce et les autres ER n'engendrant pas de consommation comme le "projet parc des sources", "gestion des cours d'eau", etc.)

La consommation d'espaces des dix dernières années à l'arrêt du projet de PLUi-H (2013-2023) est de 98 ha. Pour rappel, dans son PADD, le PLUi-H indique que la réduction de la consommation d'espaces doit être à minima de l'ordre de - 50 %. Ainsi, la consommation d'espaces envisagée dans le PLUi-H ne peut pas dépasser 49 ha.

La consommation d'espaces projetée dans le PLUi-H correspond à une réduction de - 63 % sur 10 ans (ou - 56 % sur la période 2021-2035) par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt de projet, ce qui est plus volontariste que les objectifs du SCoT approuvé en 2020 et les minimums affichés dans le PADD.

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est soumise, que le territoire soit couvert ou non par un SCoT, à l'avis de la CDPENAF.

Le nombre de STECAL est de 58, soit moins de 3 par commune. Dans le document, sur le règlement du PLUi-H, il est indiqué pour l'ensemble des STECAL :

- hauteur maximale : elle est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- emprise au sol maximale : la limite de l'augmentation de l'emprise au sol par rapport à celle existante (à la date d'approbation du PLUi-H) est de 30 % ou la nouvelle emprise est limitée à 200 m².

Il n'y a pas de règlement par STECAL mais seulement au niveau général. Cela ne permet pas d'évaluer l'impact de chaque zone.

En application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme 125 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés sur le règlement graphique du PLUi-H (73 sur les communes rurales, 3 sur le pôle d'appui, 21 sur le pôle de proximité et 28 sur le pôle principal). Pour rappel, le territoire est composé de 20 communes, cela représente donc environ 6 changements de destination par commune.

DÉBAT ET CONCLUSION

En ce qui concerne les STECAL, la commission regrette l'insuffisance de précisions sur les règles applicables pour chacun des secteurs prévus. Cela aurait permis de bien comprendre les projets envisagés par l'EPCI en zones naturelles, agricoles ou forestières, plus particulièrement lorsque les secteurs peuvent avoir un impact sur les paysages ou qu'ils peuvent être concernés par un risque inondation.

La commission estime ainsi ne pas être en mesure de se prononcer au titre du L.151-13 du Code de l'urbanisme tant sur la délimitation de STECAL qui doit être exceptionnelle, que sur 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.

Elle retient également les interrogations émises en séance par le représentant de l'INAO sur quelques secteurs en extension d'urbanisation qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les espaces en production viticole : à Fours, avec un projet d'énergie renouvelable, et à Saint-Seurin-de-Bourg.

Plus globalement, la commission relève le manque de cohérence et de clarté dans l'ensemble du document arrêté rendant difficile sa compréhension.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF n'émet aucune observation sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Elle émet sur ce point un avis favorable unanime au titre du L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Enfin, bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer formellement sur ce point au stade du document de planification, la CDPENAF relève l'important nombre (125) de bâtiments identifiés pour un possible changement de destination.

La commission rappelle qu'une zone naturelle, agricole ou forestière n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations. Elle précise ainsi qu'en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les actes d'urbanisme qui présenteront les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur. La commission précise aussi qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

Il est enfin précisé qu'en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations autorisées par dérogation à l'article L.121-8 du même Code ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

14 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme :

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE,

0 voix contre,

0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

MONSIEUR DENIS BALDES
PRESIDENT
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE BLAYE
32 RUE DES MAÇONS - BP 34
33 393 BLAYE CEDEX

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-SSA-L- n°2024-

Affaire suivie par Sarah SABATIER

Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25149

s.sabatier@girond.fr

Objet : Avis du Département sur le projet arrêté du PLUi-H de la CDC de Blaye

Vos réf. Mail en date du 16 Octobre 2024

Bordeaux, le **17 JAN. 2025**

Monsieur le Président,

Par mail en date du 16 Octobre 2024, vous m'avez notifié l'arrêt du PLUi-H de la Communauté de communes du Blayais pris par délibération le 25/09/2024. En tant que personne publique associée, le Département doit émettre un avis sur ce projet arrêté.

De nombreux éléments de ce projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire, tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- **Les enjeux agricoles sont bien pris en compte dans le projet** par le biais d'un diagnostic agricole poussé, à la fois sur la situation actuelle de l'agriculture mais aussi sur les enjeux d'avenir (filière viticole, diversification, adaptation au changement climatique), d'une bonne prise en compte de la trame pourpre, d'une diminution de moitié de la consommation foncière pour le développement urbain et d'un règlement en zones A et N conforme aux doctrines de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), notamment concernant l'encadrement des changements de destination et les nouvelles constructions, extensions ou annexes.
- **Des outils réglementaires innovants ont été mobilisés pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et les enjeux paysagers :**
 - o Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) thématiques (OAP Résilience, OAP Trame Verte et Bleue et OAP Patrimoine) permettent de donner des principes communs d'aménagement intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux et les défis du changement climatique à venir.
 - o Plusieurs outils réglementaires permettent la protection des boisements (secteurs d'éléments naturels à planter ou à protéger), des linéaires de haies et d'alignement d'arbres (linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver, à maintenir ou à créer); des cours d'eau (zones tampon de 6 m à partir des cours d'eau en zone U/AU), des zones humides effectives ou potentielles et des milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager. Ces protections permettent de rendre lisibles dans le paysage les éléments de préservation des enjeux de l'eau.
- **Une démarche volontariste en matière de politique locale de l'habitat a été intégrée au PLUi avec son volet Habitat (H) permettant de mettre en avant les enjeux et les besoins propres au territoire en matière de logement et d'habitat et de proposer un certain nombre d'orientations**

1/9

opérationnelles pour y répondre, tant dans la diversification de l'offre de logements pour répondre à tous les besoins que dans l'amélioration du parc existant. Les orientations fixées sont en cohérence et prennent en compte celles inscrites dans les schémas départementaux, à savoir le Plan départemental de l'habitat (PDH), le Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

- En cohérence avec les enjeux paysagers et ceux en matière de tourisme lent et de nature, le **projet de PLUi-H intègre l'ensemble des itinéraires du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée** notamment en les faisant figurer dans les documents graphiques du PADD.

Pour autant, les réserves suivantes peuvent être émises sur le projet :

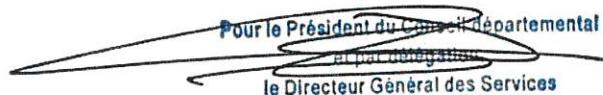
- **Les OAP sectorielles en matière d'habitat** tendent à renforcer le poids des communes rurales et non des pôles d'appui ou de proximité comme annoncé dans le PADD. Elles sont par ailleurs **insuffisamment précises et ambitieuses** pour permettre de développer une offre nouvelle de qualité et diversifiée : ces OAP sont notamment insuffisantes en matière d'encadrement des densités, de programmation en logements, d'objectifs de diversification de l'habitat et de stratégie paysagère.
- La consommation foncière liée au développement urbain d'environ 33-ha est compatible avec le SRADDET ; toutefois de **nombreuses zones de développement en extension urbaine remettent en cause les orientations en matière de préservation des terres agricoles, de prise en compte des enjeux environnementaux et de bonne intégration des questions liées aux risques.**
- Concernant **les questions de mobilité**, certains emplacements réservés au profit du Département ne sont plus d'actualité. Par ailleurs, les objectifs en matière de mobilités douces auraient pu être plus explicités en lien avec le fonctionnement du territoire et notamment les différentes zones de développement envisagées.
- **Les enjeux liés à la disponibilité de la ressource en eau potable, à la gestion des eaux pluviales et des risques liés à l'eau ainsi que la question de l'assainissement** sont insuffisamment pris en compte dans le document et ne sont pas systématiquement traduits par des mesures de planification adaptées. Il aurait été souhaitable qu'une **évaluation des ressources en eau ait été faite au regard du projet de développement.**

D'autres recommandations concernant le volet paysage du document et des OAP sectorielles, l'enjeu d'introduire des OAP renouvellement urbain et centres-bourgs, ainsi que la réponse aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage, sont aussi formulées dans l'avis détaillé joint dont je vous recommande la prise en compte dans le projet intercommunal.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur le projet de PLUi-H.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation


Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN

DETAILS DE L'AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLUi-H ARRETE DE LA CDC DE BLAYE

• DETAILS DES RESERVES

➤ Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

L'effort de densification proposé est essentiellement fait par les pôles principaux, et notamment par les communes de Blaye et Plassac, alors que les extensions, d'une superficie de près de 22 ha concernent surtout les communes rurales (près de 60% de l'emprise des extensions urbaines sur 13 communes), puis les pôles principaux (36% de l'emprise).

Le tableau de réalisation des logements met aussi l'accent sur la réalisation d'une part importante des nouveaux logements dans les communes rurales (près de 44 %), venant ainsi fragiliser l'objectif d'affirmation de l'armature territoriale.

Sur les 38 OAP à vocation d'habitat et mixtes, 22 sont en extension urbaine. Il s'agit souvent de programmes limités de logements avec un niveau de densité mesuré à faible. Les éléments graphiques des OAP (et notamment l'absence de cartes qui repositionnent la zone dans son environnement proche et à l'échelle de la commune) et les justifications apportées dans le rapport de présentation ne permettent pas suffisamment de comprendre les raisons du développement dans ces zones en extension et les logiques de chacun de ces projets.

Plus globalement, les éléments en matière de formes urbaines, d'implantation du bâti, d'objectifs de production de logements et de diversification de l'offre d'habitat, de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux sont peu précisés dans ces OAP sectorielles, voire absents. L'absence d'encadrement des objectifs de production de logements dans ces OAP vient fragiliser la mise en œuvre opérationnelle des objectifs inscrits dans le POA de ce PLUi-H.

Sur un certain nombre d'OAP en extension, l'avis est réservé en raison d'enjeux agricoles, environnementaux et liés aux risques insuffisamment pris en compte comme le montre le tableau ci-dessous :

Commune	N° OAP	Enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, liés aux risques
BAYON	33035-1-ext	Extension sur un espace agricole et naturel. Présence d'un ruisseau à proximité. Interrogation sur le devenir de l'activité agricole présente sur la parcelle. Proximité directe d'une zone naturelle à sensibilité environnementale. L'aléa ruissellement et remontée de nappes est fortement présent.
BERSON	33047-1-ext	Extension sur un espace agricole et boisé avec présence d'un ruisseau à 200m du bourg. Artificialisation d'une parcelle à proximité d'une zone naturelle avec un impact sur la perméabilité des sols, la gestion des eaux pluviales, la biodiversité en place ainsi que les sols vivants. Proximité directe d'une zone d'expansion de débordement des eaux.
BLAYE	33058-1-ext	Projet agricole prévu sur la zone à préciser. Proximité directe d'une zone naturelle à sensibilité environnementale.
FOURS	33172-4 ext	Proximité directe d'une zone Ni avec des éléments naturels à protéger. La proximité directe d'une zone humide nécessiterait une étude préalable de faisabilité de l'assainissement sur une zone non desservie en assainissement collectif (AC). Absence d'étude de faisabilité d'un assainissement non collectif (ANC) ou de schéma directeur assainissement.
FOURS	33172-2 ext	La proximité directe d'une zone humide nécessiterait une étude préalable de faisabilité de l'assainissement sur une zone non desservie en AC. Absence d'étude de faisabilité ANC ou de schéma directeur assainissement.
FOURS	33172-3 ext	Présence de vignes entretenues. Zone non desservie en AC. Absence d'étude de faisabilité ANC ou de schéma directeur assainissement.

GENERAC	33184_1_ext	Présence d'une zone humide sur la parcelle, posant la question de son opportunité ou a minima la nécessité de créer une zone tampon et un recul conséquent afin de limiter l'impact sur le milieu, et d'inventorier et protéger la zone humide sur le site.
PLASSAC	33325-2-ext	Espace naturel et boisé vierge de toute construction.
PLASSAC	33325-3 ext	OAP située en zone de concentration d'espèces à enjeu (enjeu fort de biodiversité). Espace naturel et boisé vierge de toute construction.
SAINT CIER DE CANESSE	33388_1_ext	Extension sur vigne exploitée.
SAINT GENES DE BLAYE	33405-1-ext	Extension sur une zone enherbée (anciennes vignes) au contact d'espaces viticoles. Proximité du ruisseau du Grillet dont la morphologie modifiée (2 angles droits en amont et aval du secteur) est susceptible de créer des débordements. Zone non desservie en AC. Absence d'étude de faisabilité ANC ou de schéma directeur assainissement.
SAINT GIRONS D'AIGUEVIVE	33416-1-ext	Zone non desservie en AC. Absence d'étude de faisabilité ANC ou de schéma directeur assainissement.

Sur les OAP sectorielles en matière de développement économique, il aurait été utile de dézoomer les plans pour se rendre compte de la localisation de ces nouvelles zones d'activités économiques (ZAE) et préciser leurs logiques à l'échelle intercommunale. L'avis est réservé concernant 3 OAP :

Commune	N° OAP ZAE	Commentaires
BERSON	33047-Eco 1	Projet en extension sur d'anciennes vignes. Il serait utile de disposer d'informations sur la situation de ces espaces anciennement plantés en vigne et de la position de l'Organisme de Défense et de Gestion (ODG), du Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux (CIVB) et de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) sur ces secteurs.
CARS	33100-Eco 1	Parcelles en extension au contact de vignes, situées à proximité d'un échangeur, au sud d'une zone commerciale. Nécessité de solliciter la dérogation Loi Barnier.
ST-MARTIN LACAUSSADE	33441-Eco 1	Projet en extension sur des vignes mal entretenues. Il serait utile de disposer d'informations sur la situation de ces espaces anciennement plantés en vigne et de la position de l'ODG, du CIVB et de l'INAO sur ces secteurs.

➤ Sur la protection des espaces agricoles

Malgré la bonne prise en compte des enjeux agricoles et un règlement adapté à la protection des zones agricoles et naturelles, plusieurs remarques peuvent être formulées.

Concernant les zones tampons, elles devraient être systématiques dès lors que les OAP en extension se font au contact d'espaces agricoles ou viticoles, afin de garantir la pérennité de l'activité agricole et de limiter les conflits d'usage. De plus, **elles devraient prendre en compte les activités agricoles de manière spécifique** au-delà des enjeux paysagers et de biodiversité. A cet égard, des mesures complémentaires devraient porter sur la localisation des bâtiments vis-à-vis des parcelles et leur orientation afin de limiter les conflits d'usage et les risques.

De plus, la zone tampon ne peut pas se faire au détriment de l'activité agricole. Enfin, il convient de distinguer les zones tampons (incombant aux extensions urbaines) et les zones de non traitement (ZNT) incombant aux agriculteurs / viticulteurs. Les zones tampons devraient être rendues obligatoires indépendamment du traitement ou non des parcelles. A cet effet, il conviendrait de modifier la rédaction relative aux zones tampons de 20 m à proximité immédiate des parcelles agricoles ou viticoles « utilisant des produits phytosanitaires » : enlever la mention « utilisant des produits phytosanitaires ».

L'avis est en outre défavorable pour la réciprocité de la règle relative aux zones tampons qui s'appliquerait aux agriculteurs et viticulteurs, dès lors que les ZNT s'imposent déjà à eux (10m en règle générale et 20m pour les produits les plus dangereux).

Il serait enfin utile que les représentants de la profession agricole et viticole soient systématiquement associés à la conception des projets en extension.

Une interrogation existe sur le zonage ZAenr pour l'agrivoltaïsme et le photovoltaïque au sol en zone A qui ne semble pas en cohérence avec le décret d'avril 2024.

De plus, concernant les OAP et les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en extension sur des vignes, l'avis est réservé, voire défavorable dans la mesure où ces zones peuvent compromettre la destination agricole des sols, peuvent générer des conflits d'usage et doivent prendre en compte la stratégie de la filière agricole (avis favorable de l'ODG, de l'INAO et du CIVB requis pour ces projets).

Une vigilance particulière devra être accordée aux bâtiments isolés au sein des espaces viticoles ou agricoles qui ne doivent pas contribuer au mitage et aux conflits d'usage avec l'activité agricole (cf. exemples bâtiments sur la commune de BAYON CD33035-6, sur la commune de GAURIAC CD33182-2 ou sur la commune de SAMONAC CD 33500-5 : avis de principe défavorable).

➤ Sur le volet mobilités :

Le recalibrage et le renforcement de la RD22, qui figure au Schéma Directeur Routier Départemental (SDRD) 2013/2033, est un aménagement à long terme au-delà de 2028.

L'élargissement et la sécurisation de la RD669 à Gauriac n'est plus dans les projets du Département : les emplacements réservés actuellement inscrits au bénéfice du Département doivent être transférés au bénéfice de la commune.

Le règlement écrit aurait pu reporter en page 10 le tableau des reculs par rapport à l'ensemble des routes et pistes cyclables départementales annexé au présent avis.

Il est à noter que l'emplacement réservé n°23 qui concerne la mobilisation de l'ancienne voie ferrée dans le cadre d'un projet relatif à la mobilité, au profit de la CDC de Blaye, est concernée par des espaces boisés classés notamment sur les communes de St Christoly de Blaye et St Giron d'Aiguevive.

La stratégie du territoire en matière de mobilités douces, qui est un enjeu fort porté par le territoire au travers notamment de son plan vélo intercommunal ou des réflexions en cours avec le Département dans le cadre du plan départemental 1000 km à vélo, aurait pu être plus clairement affichée au sein des différents documents du PLUi, et notamment pour expliciter les solutions de mobilités envisagées dans les différentes zones de développement prévues dans le PLUi.

➤ Sur la prise en compte des enjeux liés à l'eau :

Les éléments de préservation des enjeux de l'eau dans le paysage sont lisibles mais le PLUi-H aurait pu aller jusqu'à l'identification de zones préférentielles de renaturation au regard des éléments inventoriés (zones humides dégradées).

Dans l'ensemble, la prise en compte des enjeux liés à l'eau est annoncée mais n'est pas suivie de mesures de planification :

- **Les périmètres de captage d'eau potable** du territoire ne sont pas détaillés dans les servitudes d'utilité publique ;
- **Les schémas directeurs** (eau, assainissement collectif et non collectif, eaux pluviales) ne sont pas annexés, ni leurs règlements de service, alors qu'ils permettent la mise en place de règles claires et un contrôle systématique des autorités compétentes associées aux aménagements ;
- L'annexe sanitaire ne comprend pas les éléments réglementaires de zonage d'assainissement permettant d'identifier les zones desservies et non desservies par l'assainissement collectif ;
- **Le zonage pluvial à l'échelle du PLUi-H** fait défaut, alors que sa réalisation est une obligation dans les zones à enjeux, afin de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques inondation en tenant compte des données les plus récentes et prospectives liées aux effets du réchauffement climatique ;
- **Les « zones humides » identifiées dans les OAP sectorielles sont pré-fléchées « milieux récepteur des eaux pluviales » sans mesure de préservation à long terme** comme éléments de paysage (au titre de de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), appuyée sur une évaluation environnementale, ni imposition de coefficients de pleine terre et d'étude d'incidences à la parcelle.

Concernant l'eau potable, le PLUi-H identifie dans son PADD un besoin de préservation quantitatif et qualitatif de la ressource en eau, de recours aux eaux non conventionnelles pour des usages alternatifs à la consommation humaine, de promotion de la récupération et réutilisation des eaux pluviales comme des équipements hydroéconomes. Le contexte déficitaire d'une partie des nappes profondes alimentant le territoire en eau potable, l'objectif de réduction d'ici 2030 de 10% des consommations d'eau et des effets du dérèglement climatique sur les ressources et consommations en eau n'est pas traduit dans les pièces réglementaires. Les constructions neuves pourraient distinguer leurs réseaux selon les usages, récupérer les eaux de pluie, et les aménagements prévoir une réserve pour la défense incendie à partir d'eaux non conventionnelles. Les aménagements futurs, à vocation économique ou d'habitat, pourraient différencier leurs besoins en eau potable destinés à la consommation humaine des besoins en eau destinés aux autres activités, susceptibles d'être substitués par des eaux non conventionnelles.

Afin d'assurer sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes profondes, le document d'urbanisme doit pouvoir évaluer la pression qu'il fera peser sur la ressource en eau actuelle et future, en période de pointe des consommations (dues aux conditions climatiques ou à l'activité industrielle/agricole) comme en période régulière. Il doit aussi identifier les besoins en eau destinés à la consommation humaine distingués des autres usages de l'eau. Les efforts réalisés par les syndicats d'eau pour rééquilibrer les prélèvements grâce aux interconnexions et diminuer la pression sur l'éocène centre déficitaire pourraient être présentés, étant donné qu'ils sont une conséquence directe d'une stratégie de gestion de l'eau face aux pressions urbaines du territoire qui agit sur la préservation de la ressource à long terme.

Concernant l'assainissement, le règlement prévoit de recourir à l'assainissement non collectif lorsque l'assiette du projet n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Or, c'est le zonage d'assainissement qui doit le déterminer et être annexé au PLUi-H. Si les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en zonage d'assainissement collectif, les terrains devront obligatoirement être desservis jusqu'en limite de domaine public et s'y raccorder. Si les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en zonage d'assainissement non collectif, une étude préliminaire du service public de l'ANC doit vérifier la faisabilité de l'assainissement sur les terrains concernés. Le PLUi-H doit planifier également la question de l'assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation.

L'annexe sanitaire comporte une charte de bonnes pratiques de l'assainissement non collectif mais pas les éléments réglementaires de zonage d'assainissement permettant d'identifier les zones desservies et non desservies par l'assainissement collectif. Le document borde efficacement les conditions de réalisation de l'assainissement non collectif des secteurs non desservis en identifiant les conditions de réalisation pour le pétitionnaire : infiltration, étude particulière, superficie et distances minimales, autorisation de rejet. Toutefois, en l'absence d'études préliminaires au stade de la planification, il prend le risque d'ouvrir à l'urbanisation des zones où l'assainissement non collectif n'est pas réalisable, ce qui aurait pour conséquence de potentiels refus de permis de construire, en cas d'infaisabilité.

La superficie « suffisante » pour la réalisation de l'assainissement non collectif mentionnée au règlement pourrait être remplacée par une « superficie et des distances minimales conformes aux règles de l'art ».

Les OAP concernées par l'aléa fort remontée de nappes et à proximité de zones de débordement de crues, présentent des contraintes fortes à la réalisation dans les règles de l'art de l'assainissement non collectif et interrogent la prise en compte des risques.

Concernant la prise en compte des risques liés à l'eau, l'aléa ruissellement est identifié et il est recommandé d'infiltrer les eaux de pluie. Cependant sur certains secteurs, cet aléa est conjugué à la remontée de nappes. Les contraintes sur l'infiltration ne sont pas relevées mais le document indique : « la présence d'une couche imperméable empêche le débordement en surface de nappes captives » qui empêche la remontée de nappes dans les habitations.

L'affirmation « Même si le territoire présente une certaine sensibilité au risque de remontées de nappes (inondations de caves, principalement), aucun phénomène d'inondation conséquent de ce type n'a été recensé en Gironde » banalise le risque avec inexactitude, dans un contexte de dérèglement climatique avec des événements de plus en plus intenses.

Des mesures de surélévation des bâtiments sont prévues. Toutefois, « les caves, les sous-sols et les niveaux semi-enterrés, ainsi que les assainissements individuels » ne doivent pas être limités mais interdits. Enfin, « limiter, dans une certaine mesure, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, se raccorder au réseau collectif pour évacuer les eaux pluviales autant que possible » est une mesure contradictoire avec les principes énoncés de gestion intégrée des eaux pluviales. Le raccordement au réseau pluvial est à proscrire au maximum.

Le document pourrait à minima imposer aux pétitionnaires la réalisation d'études (étude de sol, note d'incidence, note hydraulique, pluie de référence trentennale). Le règlement écrit autorise le raccordement au réseau lorsque l'infiltration s'avère impossible sans mentionner les justifications nécessaires ni les pluies de référence à retenir pour dimensionner les ouvrages de récupération/infiltration, ni le temps de latence nécessaire à l'infiltration selon les coefficients de perméabilité des études de sol.

Le document cadre des OAP sur le risque inondation, mentionne p. 21 « concernant l'étude RIG (Référentiel Inondation Gironde), suite à la demande de la Communauté de communes, la DDTM a indiqué qu'aucune donnée/étude opposable à ce jour n'est exploitable dans le cadre du PLUi-H ». L'absence de données opposables n'empêche pas d'intégrer l'analyse des risques identifiés dans le cadre d'autres études (SAGE Estuaire par exemple). Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées, vise à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable (Loi Barnier 1995).

• DETAILS DES RECOMMANDATIONS

- Sur les enjeux paysagers intégrés aux pièces du PLUi et retranscrites au sein des différentes OAP sectorielles

La stratégie paysagère devrait être plus affirmée au sein des pièces réglementaires du document :

- Par exemple, la mise en place des haies, lisières ou patrimoine arboré devrait être identifiée au sein du règlement graphique (zonages N, Np, Espace Boisé Classé, article L151-19 du Code de l'urbanisme, article 151-23 du Code de l'urbanisme,...).
- Il est recommandé d'intégrer les termes suivants dans le règlement écrit afin de renforcer la prise en compte paysagère : « Toute végétalisation et plantation des futures unités foncières est obligatoire. Les limites séparatives des habitations seront obligatoirement plantées de haies » ou encore « L'espace sera paysagé, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. »

L'OAP thématique « Paysage » devrait être prise sur l'ensemble du territoire. 7 secteurs uniquement sont considérés comme des « OAP paysage sectorielles » et repérées sur les documents graphiques mais elles ne sont pas détaillées. Au contraire, certains projets sont particulièrement avancés comme le projet de Gauriac qu'il est nécessaire de voir apparaître graphiquement dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Territoire girondin résilients ».

Par ailleurs, **les OAP sectorielles devraient renvoyer aux prescriptions des OAP thématiques** (Trame Verte et Bleu, Paysage et Biodiversité) afin de détailler leurs outils et leurs propositions. Elles **devraient aussi proposer des implantations bâties** afin de définir les projets de densification en accord avec le contexte local et la spécificité des lieux.

Des recommandations particulières concernant les enjeux paysagers des OAP sectorielles en matière d'habitat sont formulées dans le tableau suivant :

OAP	COMMUNE	RECOMMANDATIONS
33047_1_densification	BERSON	Elargir la zone replantée pour améliorer le cadre paysager. Le boisement au sud pourra être densifié et diffusé au sein des nouveaux aménagements.
33058_1_densification	BLAYE	Préserver le patrimoine arboré en place ainsi que la densité végétale du secteur G et H, la suppression de ce patrimoine en place n'étant pas cohérente.
33058_2_densification	BLAYE	Conserver des espaces de nature, de bien-être et de rencontre au sein de ce nouveau quartier. Préciser si les phases A et B de l'OAP fonctionnent indépendamment. Enfin, la liaison au niveau des cheminements voiture devrait être apparente dans l'OAP.
33058_4_densification	BLAYE	Localiser et intégrer le patrimoine rural (mur en pierre) au sein du projet d'aménagement.
33182_1_densification	GAURIAC	Il est clairement dit que " Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité". A cet effet, il serait pertinent de préconiser des plantations au sein des parcelles privées au travers d'une charte paysagère. Ensuite, l'habitation au nord-ouest, située à proximité directe du projet, devrait bénéficier de plus larges haies pour réduire le vis-à-vis.
33325_1_densification	PLASSAC	Du fait d'une grande proximité avec les habitations alentour, un épaississement des haies séparatives envisagées serait souhaitable.
33382_3_densification	ST CHRISTOLY DE BLAYE	Savoir si la démolition de la maison à l'entrée sud de l'OAP est envisagée. Des espaces de végétation et des espaces non artificialisés devraient être développés.
33388_1_ext	ST-CIERS DE CANESSE	Peu d'espaces de végétation ou d'espaces non artificialisés sont délimités sur la carte de l'OAP, à l'exception des haies répertoriées comme "à préserver" et de l'implantation des haies séparatives en bordure d'OAP. Il conviendrait de les développer.
33405_1_ext	ST-GENES DE BLAYE	Cette OAP se situe à proximité d'un cours d'eau à la limite de la zone tampon par rapport à ce cours d'eau. La présence d'un îlot central d'espace public partagé participe au cadre de vie dans ce futur espace d'habitation. Cet espace public représente cependant une faible part de la superficie de parcelle et pourrait être élargi.
33458_1_ext	ST PAUL	Planter un îlot central pour créer un espace public qualitatif pour les habitants.
33500_1_ext	SAMONAC	Du fait de la forte topographie du site, il conviendrait de faire attention aux formes bâties proposées (cônes de visibilité). Ensuite, une partie de la façade Est de l'OAP est à proximité directe des vignes qui nécessiterait l'implantation de haies.
33500_2_ext	SAMONAC	L'OAP se situe en cœur de bourg, entourée de parcelles viticoles avec une forte topographie. Il serait souhaitable de mentionner les cônes de vue (attention aux co-visibilités et donc aux formes bâties envisagées pour qu'elles s'intègrent au mieux dans le paysage existant).

➤ Sur la mise en place d'OAP renouvellement urbain et centres bourgs

En cohérence avec les objectifs des actions 2.1, 2.2, 2.3 et 3.2 du Programme d'Orientation et d'Actions (POA), des OAP renouvellement urbain ou centre-bourgs auraient pu être travaillées, à la fois sur les centralités urbaines du territoire mais aussi sur les principaux centre-bourgs.

Ces OAP auraient pu permettre d'identifier à la fois les actions en cours ou à venir sur le bâti existant, mais aussi de venir préciser sur ces secteurs les stratégies mobilisables par les différentes communes pour organiser leur tissu urbain de centralités au regard de toutes ses fonctions (équipements, services, commerces, mobilités, habitat), permettre des opérations de

densification, faire muter certaines zones bâties, préserver des espaces de nature, mettre en valeur les enjeux patrimoniaux et paysagers,...

Ces OAP auraient été un bon levier pour décliner les actions envisagées par le territoire dans son POA en matière d'amélioration du parc ancien vacant et/ou dégradé, de réorientation de la diversification de l'habitat vers le parc existant, de maîtrise de l'évolution de l'habitat sur ces centralités.

➤ Sur la prise en compte des besoins en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le POA prévoit une fiche action spécifique (Action 1.6) pour « Conduire une réflexion sur le devenir de l'aire d'accueil de Campugnan et accompagner la sédentarisation des gens du voyage ».

Cette démarche devra prendre en compte les besoins de ces populations à l'échelle du bassin de vie et le contexte spécifique d'une raréfaction de l'offre en équipement d'accueil des gens du voyage sur la période récente sur les territoires de la Haute Gironde (seulement deux aires fonctionnelles et ouvertes à ce jour).

Les STECAL repris dans le PLUi sur la commune de saint Christoly de Blaye sont en cohérence avec les réflexions accompagnées dans le cadre du Plan départemental d'action pour la sédentarisation des gens du voyage.

ACCÈS ET MARGES DE REcul SUR ROUTES DEPARTEMENTALES

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Département a prescrit par délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions, en fonction de leur catégorie (4 catégories), en et hors agglomération.

Tableau synthétique des règles relatives aux reculs et aux accès

		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (en mètres)		Accès	
Routes départementales concernées (par type)		Habitations	Autres constructions	Hors agglomération	En agglomération
Section de route classée à Grande circulation (RGC) par le décret n°2010-578 et classée en 1 ^{ère} catégorie	D137 D669E5 D937	<u>75 mètres</u> Exception maximale en cas d'étude L111-8 Code Urb. : - 35 m pour les habitations - 25 m pour les autres constructions		Nouveaux accès strictement interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	Nouveaux accès autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes
Cat. 2 (fonction de transit)	D18 D251 D22 D255 D115 D669 D132E2	25 m	20 m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	
Cat. 3 (desserte locale)	D135 D252 D669E1	15 m	10 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	
Cat. 4 (desserte locale)	D132 D135E2 D133 D135E3 D133E1 D137E1 D133E3 D137E2 D133E4 D137E3 D133E5 D137E4 D133E6 D22E1 D133E7 D250 D133E8 D250E1 D134 D251E2 D134E3 D251E3 D134E4 D251E4 D134E5 D669E2 D134E6 D737 D135	10 m	8 m		
Piste cyclable	D808	10 m		Nouveaux accès interdits	
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental de la Haute Gironde lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u>très fortement</u> <u>déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L101- 2 Code Urb.)	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

n°2025.01.22.002

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 janvier, le Comité Syndical, dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures, dans la grande salle de réunion de l'Espace France Services à Blaye, sous la Présidence de Monsieur Denis Baldès,

Date de la convocation : 16/01/2025

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Michel BELIS (CdC de Blaye)

Nombre de membres présents : 21

CdC de Blaye (13) :

Titulaires : Baldès D. (avec pouvoir de M. Hervé Gayrard) – Zorrilla X. – Belis JM. – Rodriguez R. – Picq M. – Robin S. – Duez JP. – Besson D. – Collard X. – Séraffon JM.

Suppléants : Laé G. – Gadrat C. – Carreau G.

CdC de l'Estuaire (8) :

Titulaires : Caritan P. – Cavaleiro L. – Héraud L. – Laisné JJ. – Rigal JM. – Terrance J. – Gandré A.

Suppléant : Poty M.

Nombre de membres en exercice	38
Nombre de membres présents	21
Nombre de pouvoirs	1

Nombre de votes exprimés	21
Votes : Pour	21
Votes : Contre	0
Abstention	1

RAPPORT N°2 - MISE EN OEUVRE DU SCOT / PLUI : AVIS SUR LE PROJET DE PLUI-H DE LA CCB (A. GANDRÉ)

Vu la délibération du Conseil communautaire portant prescription de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes de Blaye, fixant les modalités de concertation, de collaboration entre les communes et les objectifs poursuivis à travers le PLUi-H, en date du 30 juin 2021,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD du PLUi-H de la CCB qui s'est tenu au sein du Conseil communautaire en date du 13 décembre 2023,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes de Blaye arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 25 septembre 2024, après avoir tiré le bilan de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H,

Vu la transmission par la CCB du projet de PLUi-H arrêté en date du 21/10/2024 et le délai de 3 mois dont dispose le Syndicat Mixte du SCOT pour rendre son avis sur le projet en application du code de l'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé par délibération du Comité syndical en date du 4 mars 2020 et entrée en application en août 2020, avec lequel le PLUi-H de la CCB doit être compatible en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme,

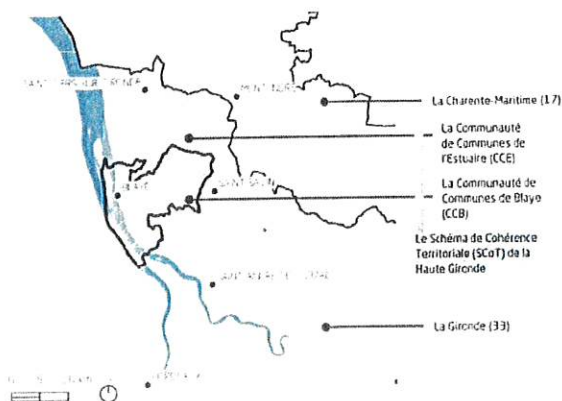
Vu les avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier, et du Bureau réunis respectivement les 6 et 8 janvier 2025,

Préambule :

La CCB a fait le choix de réaliser un PLU intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de façon volontaire, alors qu'elle n'en avait pas l'obligation. Il est à noter également que :

- la CCB a adopté en décembre 2021 un projet de territoire pour la période 2021-2031 qui fixe les grandes orientations stratégiques et de politiques publiques sur le territoire,
- elle dispose également depuis octobre 2020 d'un Plan Climat-Air-Energie Territorial qui constitue la feuille de route de la CCB en matière de transition énergétique.

Le PLUi-H s'est appuyé sur ces deux documents stratégiques et est venu en préciser la représentation spatiale et en termes d'aménagement et d'urbanisme.



Appréciation générale du PLUi-H :

Dans un rapport de compatibilité avec le SCoT qui lui laisse un peu de latitude pour s'adapter à son contexte intercommunal, le PLUi-H de la CCB s'inscrit en cohérence avec les grandes orientations de développement, les principes d'aménagement et de recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes urbaines principales, les objectifs d'accueil de population, de production de logements et de réduction de la consommation d'espaces fixés par le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire. Il en donne une application plus précise à l'échelon communale, notamment à travers le règlement écrit et graphique. Il a été apprécié les références aux prescriptions et objectifs définis par le SCoT dans tout le document.

Il appelle néanmoins certaines observations (en grisé ci-après).

1- Le diagnostic

Le diagnostic du PLUi-H est transversal et croise les thématiques ; la CCB a privilégié une approche problématisée. Le diagnostic intègre de façon croisée, dans les différentes parties problématisées qui le compose :

- l'Etat Initial de l'Environnement (EIE),
- un diagnostic agricole développé, tel que recommandé par le SCoT,
- le diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui s'appuie sur les études et objectifs des documents de rang supérieur (Plan Départemental de l'Habitat 2015-2020, Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2024, Schéma d'Autonomie des Personnes Âgées et Personnes en Situation d'Handicap 2019-2023, Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2021).

La démarche visant à associer par différents moyens les acteurs de la filière agricole à l'élaboration du volet du PLUi-H sur ce thème est à souligner, même si les résultats n'ont pas été à la hauteur des moyens déployés par la CCB.

Méthode et résultats de la concertation des acteurs sur le volet agricole du PLUi-H :

Phase 1: log-rank test, agriculture

1. The authors used a wide range of parameters to estimate the effect of the risk factors on the probability of having a positive result. The authors did not provide a clear explanation of the statistical model used, and the results are not clearly presented.
2. The authors did not provide a clear explanation of the statistical model used, and the results are not clearly presented.
3. The authors did not provide a clear explanation of the statistical model used, and the results are not clearly presented.
4. The authors did not provide a clear explanation of the statistical model used, and the results are not clearly presented.
5. The authors did not provide a clear explanation of the statistical model used, and the results are not clearly presented.

L'enquête agricole, quels retours ?

Le questionnaire a été distribué à six tribunaux, aux entreprises de l'intercommunalité, au Intercommunale de services aux communes des syndicats agricoles de Bligny et de Bourg ainsi qu'à l'Union d'agriculture de Grande France. Soixante questionnaires ont été distribués par courrier, 20 questionnaires papier ont été remis et 40 questionnaires électroniques ont été envoyés par e-mail. Les questionnaires ont été remplis par 10 tribunaux, 10 entreprises agricoles, 10 syndicats agricoles, 10 intercommunalités, 10 unions d'agriculture de Grande France, 10 syndicats agricoles de Bligny et de Bourg ainsi qu'à l'Union d'agriculture de Grande France. Soixante questionnaires ont été distribués par courrier, 20 questionnaires papier ont été remis et 40 questionnaires électroniques ont été envoyés par e-mail. Les questionnaires ont été remplis par 10 tribunaux, 10 entreprises agricoles, 10 syndicats agricoles, 10 intercommunalités, 10 unions d'agriculture de Grande France, 10 syndicats agricoles de Bligny et de Bourg ainsi qu'à l'Union d'agriculture de Grande France.



Les principaux constats issus du diagnostic sont synthétisés dans une analyse par thématique des atouts et des faiblesses du territoire, qui flèche pour la plupart des constats les éléments de l'évaluation environnementale associés et a conduit par la suite à l'identification des enjeux propres au territoire et affinés par rapport au SCoT (voir ci-après).

Ces enjeux sont apparus comme étant prioritaires :

- La préservation du cadre de vie rural de qualité
- Le renforcement de la capacité d'accueil (parc de logement adapté, services et équipements, mobilités, emplois, maintien des écoles) sur l'ensemble du territoire et surtout les zones douces
- L'accueil de familles et jeunes ménages pour rééquilibrer la structure de la population selon l'âge et limiter ainsi la diminution de la taille des ménages (vieillesse de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales...)
- Le maintien de la population en place notamment pour les tranches d'âge de 70 à 80 ans (personnes âgées, jeunes ménages)

Logement

- La réhabilitation du parc de logements existant et l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements.
- La maintenance des personnes âgées sur une offre de logements adaptée en termes de taille et de proximité avec les équipements.
- L'augmentation du parc locatif et de la qualité par une diversification de l'offre.
- La mobilisation des sites vacants (cours de propriétés vides).
- Gagner une offre de logements sociaux de qualité répondant aux enjeux de mobilité sociale et ne venant pas intégrer dans les centres urbains existants (hors loi de nouvelles modalités).

Formes urbaines et architecturales

- L'affirmation de l'identité du territoire à travers la conservation des formes bâties et architecturales anciennes et caractéristiques
- L'évolution des constructions existantes pour l'amélioration de leurs performances énergétiques tout en préservant les architectures des bâtiments anciens (genre et matériaux)
- Mode d'habitat
- Confort et attractivité des espaces déjà urbanisés et notamment des noyaux villageois
- La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés (=toits, murs, etc...) (toches)

April 1999

- La diversification de l'activité agricole en s'appuyant notamment sur la richesse géologique du territoire
- Le développement d'une agriculture durable et raisonnée (agriculture biologique par exemple) en circuits courts (y compris vente directe)
- Les outils pour la protection de certaines forêts et zones sensibles
- L'installation de jeunes agriculteurs
- La structuration d'une offre de formation liée à l'agriculture (maraîchage, élevage, etc.)
- La prise en compte dans le modèle de développement agricole du enjeu de l'autonomie

La ressource en eau

- La gestion optimisée de la ressource en eau
- L'application et le suivi des stratégies de gestion de l'eau à l'échelle globale et locale
- L'amélioration de la qualité des eaux de surface pour les usages anthropiques (ex : irrigation, eau potable etc) et biologiques (irrigation des espèces, préservation des habitats humides, etc)
- La préservation de la qualité des eaux souterraines
- L'amélioration du réseau d'eau potable
- Le respect des normes de sécurité contre les incendies

Risque et maturité

- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques et les nuisances dans le respect des PPR
 - La prise en compte des risques et de la réduction de leurs impacts notamment dans les choix des futurs sites de projet
 - L'anticipation des effets du réchauffement climatique sur les risques
 - La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)
- Tourisme

file et massage)

- La création des dépôts de transports internes
 - L'amélioration des déplacements internes par la création d'un réseau de transport collectif
 - La sécurisation des déplacements piétons et cyclistes
 - L'amélioration de la couverture numérique et mobile afin de favoriser l'installation de ménages et le télétravail
- Activités économiques**
- La mutation et l'augmentation des emplois sur le territoire
 - La diversification des secteurs d'activités

2

- | Cadre de vie | |
|--------------|--|
| 1 | Le renforcement des pôles de proximité et l'appui du territoire dans le suivi de la maintenance des services |
| 2 | La maîtrise de l'accès aux services de proximité (poste, commerce alimentaire, tabac/presse, Bénévolat, restaurant, commerce alimentaire, gendarmerie, pompier, station-service...) sur l'ensemble du territoire |
| 3 | La maîtrise des écoles dans chaque commune |
| 4 | La maîtrise et le développement de l'offre de santé du territoire pour répondre aux besoins de la population |

316 DE ZOOLOGIA

- Le développement d'un habitat économique et à terme un habitat social et récréatif.
- Les DAE, formes alternatives d'énergie, se caractérisent des constructions par rapport au sol.
- Le développement des modes de déplacements actifs pour les trajets au quotidien : renforcement des centralités boucles ; renforcement des liaisons douces à l'échelle de boucles et de territoire.
- Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables individuelles, via le bâti collectif et le bâti économique.
- Intégration des dispositifs d'énergie renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur) dans l'ensemble du bâti et naturel.
- La réduction nette du développement des énergies renouvelables et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

ge du territoire

- Le renforcement et l'amélioration des infrastructures touristiques (dotation en matériel, en gamme)
 - L'affirmation de l'identité locale par la protection du patrimoine bâti, de l'esthétique et des paysages (un renouveau du petit patrimoine nécessaires)
 - La préservation et la valorisation de la diversité des paysages et des zones de vues
 - Le développement et la mise en valeur de maisons douches entre sites d'exception sur l'emprise du territoire (esthétique et cadre de villas romanes petit patrimoine...)
 - Le développement du tourisme à travers la mise en valeur et le développement des itinéraires doux et touristiques
- Niveaux nationaux

... ..

- Le développement de la formation professionnelle sur le territoire
- L'accueil de secteurs d'activités pourvus d'emplois
- Le maintien et le développement des services et commerces créant des emplois du territoire
- L'accompagnement de l'évolution structurelle du secteur agricole et notamment de la diversification
- Le maintien des services d'usage

© 2005 Blackwell Publishing Ltd

- La création d'hébergement pour personnes âgées sur l'ensemble du territoire
- Le développement et l'adaptation des équipements à destination de la petite enfance et de la jeunesse

Public nature's

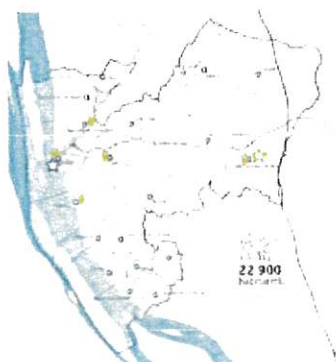
- La préservation des espaces naturels et de la biodiversité
- La préservation des zones humides

Le projet global a été établi à partir de trois scénarios alternatifs au scénario « au fil de l'eau » pris pour référence. Ils ont permis aux élus d'effectuer des choix de scénarios – qui ont pu être différents selon les thèmes – au regard des besoins exprimés en évaluant la capacité du territoire à accueillir ces besoins au regard des impacts environnementaux globaux sur la ressource existante et future.

2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

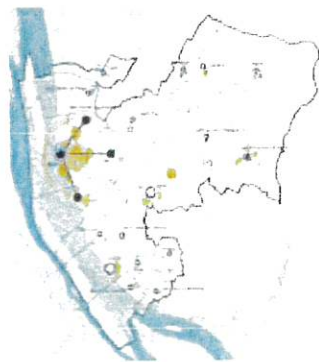
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CCB est organisé autour de trois axes non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, à la recherche d'un développement territorial cohérent combinant qualité urbaine, mixité, préservation de l'environnement et équilibre territorial :

Un projet organisé autour de 3 axes :



AXE 1 : Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous les habitants

- Objectif 1.1 : Favoriser la mixité sociale et le lien social
- Objectif 1.2 : Améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie
- Objectif 1.3 : Développer l'économie locale et l'agriculture
- Objectif 1.4 : Préserver l'environnement et le patrimoine



AXE 2 : Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes

- Objectif 2.1 : Structurer le territoire et favoriser le développement local
- Objectif 2.2 : Améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie
- Objectif 2.3 : Développer l'économie locale et l'agriculture
- Objectif 2.4 : Préserver l'environnement et le patrimoine



AXE 3 : Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité

- Objectif 3.1 : Protéger et valoriser le patrimoine rural et le cadre de vie
- Objectif 3.2 : Développer l'économie locale et l'agriculture
- Objectif 3.3 : Améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie
- Objectif 3.4 : Préserver l'environnement et le patrimoine

Il est établi sur la période 2019-2035.

Les orientations générales du PADD du PLUi-H sont cohérentes avec celles du SCOT.

Le PLUi-H reprend l'armature urbaine territoriale définie par le SCOT.

Les choix d'aménagement ont été opérés, en privilégiant le plus en amont possible une approche d'évitement permanent visant à élaborer le projet conjointement à la préservation des enjeux environnementaux en premier lieu et à réduire ensuite au maximum les incidences des futurs projets sur l'environnement. L'évitement des zones d'importance particulière pour l'environnement a été privilégié notamment pour le choix des secteurs bâtis densifiables (les 20 centres-bourgs et centres-villes, 39 hameaux potentiellement éligibles) et la localisation des sites de projets, dont la sélection a été basée sur une analyse multicritères intégrant les contraintes liées à l'environnement, aux paysages, aux risques et nuisances, à l'accessibilité, aux réseaux (au final, le tiers des sites identifiés initialement par les élus n'ont pas été retenus).

Objectif d'accueil de population et de production de logements

Le scénario de croissance démographique retenu dans le PLUi-H fixe un objectif à atteindre de 22 990 habitants à l'horizon 2035, soit 2 912 habitants supplémentaires par rapport à 2019. Il correspond à un taux de croissance annuel de 0,85 %.

Le scénario du PLUi-H est proche du scénario défini dans le SCoT et actualisé depuis en tenant compte des chiffres réels de population produits par l'INSEE et en le rapportant sur la même période 2019-2035 (Evolution de population actualisée en valeur absolue de + 2 716 habitants, correspondant à un taux annuel de croissance corrigé de + 0,83 %)¹.

Le scénario du PLUi-H correspond à un besoin en logements de 1 858 logements à produire sur la période 2019-2035, par mobilisation et remise sur le marché de logements vacants (150)², par renouvellement urbain (372) et par constructions nouvelles (1 336). Le PLUi-H projette pour les constructions nouvelles de les réaliser pour plus de la moitié (53,8 %) par densification (par remplissage de dents creuses et divisions parcellaires).

Le besoin projeté en production de logements dans le PLUi-H est supérieur à celui affiché dans le SCoT (1 590 logements – chiffrage actualisé ramené sur la période 2019-2035), dont les objectifs ne portaient que sur la production de résidences principales. Le PLUi-H de la CCB a une vision plus complète du besoin et prend en compte en plus, les besoins en résidences secondaires et en hébergements (pour les touristes, les personnes défavorisées, etc.). Pour ses projections, le PLUi-H retient une taille de ménages plus petite que le SCoT (qui avait retenu un chiffre global pour tout son périmètre) ; cela est justifié par une proportion plus importante de personnes isolées et de familles monoparentales sur la CCB que sur la CCE, entraînant arithmétiquement un besoin majoré en logements.

Quant à la capacité du territoire à accueillir la population supplémentaire projetée, il est nécessaire d'anticiper les besoins en équipements sportifs, scolaires et divers nécessaires dans les futures politiques publiques locales. Sur la question des ressources, l'accueil de population supplémentaire entraînera mécaniquement une hausse des besoins en eau sur la CCB qui est concernée par plusieurs sous-unités de gestion soit à l'équilibre (Eocène Médoc Estuaire), soit déficitaires (Eocène centre). Afin de réduire les incidences de l'arrivée de cette population supplémentaire, des actions d'envergure devront être menées en matière d'efficacité des réseaux, d'accompagnement des ménages à la réduction de leur consommation, de recherche de solutions de substitution ou de solidarités territoriales pour mutualiser la ressource. Il est à noter que le SAGE « Nappes Profondes » porté par le SMEGREG est actuellement en révision ; les autorisations de prélèvement dans les nappes devraient voir leurs volumes diminuer. Il est par ailleurs regrettable que le diagnostic ne comprenne aucun élément sur l'assainissement non collectif, au moins sur la partie de la CCB couverte par le SPANC du SIAEPA des Coteaux de l'Estuaire.

Objectif de réduction de la consommation d'espace

Le PLUi-H fixe trois grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation d'espaces :

- Un objectif d'optimisation et de mobilisation du potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines existantes.

Le PLUi-H met en application le principe demandé par le SCoT de recentrage du développement urbain sur les enveloppes principales. Il respecte globalement les proportions de production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes et en extension selon les niveaux de l'armature urbaine territoriale, tel que définies par le SCoT. Il est plus ambitieux que le SCoT pour tous les niveaux de strates (Pôle principal, pôle d'appui et pôles de proximité), à l'exception des communes rurales (de l'ordre de 40 % en densification, au lieu de 50 %).

Si la méthode d'analyse des capacités de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines existantes est présentée de façon détaillée et pédagogique avec des illustrations dans le document, il aurait été intéressant de disposer pour chaque commune du résultat de ces investigations et des arbitrages opérés quant aux dents creuses mobilisables et aux propriétés potentiellement intéressantes pour la division parcellaire.

¹ Pour rappel, le SCoT ne fixe des objectifs d'accueil de population qu'en valeur absolue.

² Cet objectif aurait pu être plus ambitieux compte tenu du gisement de logements vacants de la CCB.

Il convient de remarquer que pour les communes rurales, seulement 15 % de la production de logements prévue dans les OAP (soit 34 logements) est envisagé en densification. L'analyse détaillée par commune des gisements en densification et en mutation dans les enveloppes urbaines des communes rurales aurait toute son utilité pour justifier la capacité à mobiliser en densification du foncier ou du bâti (dents creuses, changement d'usage, sortie de vacance, etc.) pour créer les 217 autres logements projetés pour atteindre l'objectif de 40 % de production en densification.

Le PLUi-H qualifie d'extension le changement de destination des bâtiments agricoles isolés dans la mesure où ils sont localisés en dehors des enveloppes urbaines regroupées qu'il a identifiées. Les changements de destination opérés n'entraîneront pas normalement d'évolution significative du bâti existant en termes de formes et de surfaces. Il n'y a donc pas lieu de notre point de vue de les considérer comme une extension de l'urbanisation existante et une consommation foncière supplémentaire.

- Un objectif de densité défini pour les extensions urbaines et les secteurs en OAP en densification à vocation d'habitat, dont la densité moyenne est, à quelques exceptions près (voir la partie ci-après sur les OAP), au moins de 15 logements à l'hectare. Cet objectif est plus ambitieux que le SCoT.
- Un objectif de limitation de la consommation d'espaces pour répondre à la double obligation, à savoir le code de l'urbanisme (article L151-4) et la loi dite Climat et Résilience.

Pour calculer la consommation d'espaces passée et future, le PLUi-H utilise une méthode différente du SCoT, inspirée de celle utilisée par le CEREMA à partir des fichiers fonciers DGFIP. Le SCoT lui s'appuie sur les données du modèle d'Occupation du Sols NAFU produit par le GIP ATGeRi au niveau régional (également utilisé par le SRADDET). Ni la réglementation (code de l'urbanisme et lois), ni le SCoT n'impose une méthodologie. Chaque méthodologie a son intérêt et ses biais. L'important est de raisonner en termes de trajectoire évolutive (=flux), et non de volumes consommés (=stock), et de conserver toujours la même méthode de calcul pour pouvoir comparer les périodes entre elles.

Le PLUi-H a repris l'objectif affiché dans le SCoT de réduction de moitié de la consommation foncière pour la prochaine décennie et n'a pas tenu compte, à juste titre, des niveaux maximum de consommation par destination et par phase du projet que le SCoT avait établis sur la base d'une estimation extrapolée à partir des millésimes 2000, 2009 et 2015 de l'OCS-NAFU connus au moment de son arrêt et d'une méthode différente. La réduction projetée de la consommation foncière retenue dans le PLUi-H pour la décennie à venir est supérieure à -50 %. Il existe des incohérences au niveau des données chiffrées dans la partie du rapport présentant l'effort de réduction de la consommation d'espaces par anticipation de la loi Climat et Résilience. Il conviendra d'en revoir la rédaction (Page 100 - « Evaluation Environnementale et Justification du projet »). L'adéquation des objectifs du PLUi-H avec les obligations liées au code de l'urbanisme et à la loi Climat et Résilience doit être vérifiée à partir de la même source de données issue de la méthode retenue par le PLUi-H pour le calcul de la consommation d'espaces.

La partie relative au bilan surfacique du zonage et à la consommation d'espaces engendrée par le PLUi-H doit être cohérente avec la méthode de calcul de la consommation foncière retenue dans le PLUi-H pour les secteurs classés en U, dans lesquels avec cette méthode, si vous nous le confirmez, toute nouvelle construction au sein d'une dent creuse ou lors d'une division parcellaire pourrait être considérée comme de la consommation d'espaces.

Malgré ces adaptations à apporter, l'objectif de réduction de la consommation du PLUi-H est cohérent avec le Schéma de Cohérence Territoriale, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Nouvelle-Aquitaine nouvellement révisée et anticipe sur les obligations de la loi Climat et Résilience pour les PLU(i).

3- La traduction réglementaire du PADD

Le PADD se traduit au niveau réglementaire :

- dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles,
- dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLUi-H.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le PLUi-H de la CCB comprend plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation. Certaines sont thématiques :

- **Densité** : Elle concerne les sites de plus de 1 500 m² en secteur densifiable. Ces derniers sont couverts soit par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, soit par l'OAP thématique « Densité ». Cette dernière fixe un niveau minimum de 15 logements à l'hectare et des principes d'aménagement pour concilier densité et respect du cadre de vie. Mais elle concerne au final peu de sites et un faible volume de logements.
- **Trame Verte et Bleue, paysages et biodiversité** : Elle concerne la préservation des continuités écologiques, terrestres et aquatiques, et de leurs sous-trames, la qualité des espaces agro-viticoles, les aménagements paysagers et écologiques en milieu urbain.
- **Résilience** : Elle propose des solutions d'aménagement et de construction face aux risques de différentes natures (feu de forêt, inondation et mouvement de terrain).
- **Patrimoine** : Elle porte sur la qualité architecturale des constructions et de leurs abords, la préservation des cônes de vue sur les paysages. Pour cette OAP, une approche par ambiance paysagère a été privilégiée. Un travail a été réalisé avec les représentants du Réseau Vauban pour conforter l'inscription du territoire dans cette démarche et anticiper les évolutions futures du site.

Il comprend aussi une OAP « cadre » qui s'applique sur l'ensemble des secteurs de projets ayant vocation à accueillir de l'habitat et des OAP sectorielles par site qui comprennent un schéma d'aménagement fixant des principes d'organisation pour guider la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble qui s'y réaliseront. Toutes les communes, à l'exception de Cars et Saint-Christoly de Blaye, ont des hameaux en secteur d'extension classés AUh, couverts par des OAP. Un travail fin sur les lisières pour définir des principes pour aménager les espaces de transition avec les espaces naturels et agricoles a été effectué dans ce cadre et vient compléter l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ». Les OAP projetées permettront la production d'environ 730 logements ; 42 % (et non 81 % comme mentionné dans le document) d'entre elles sont réalisées en densification. Elles représentent un peu moins de la moitié du gisement potentiel identifié en densification. La densité moyenne des OAP sectorielles est de 19 logements à l'hectare. Cela cache des disparités, entre l'opération la plus dense (> 50 log./ha) et 6 opérations qui en raison d'un certain contexte, ne peuvent se voir appliquer la densité minimale de l'OAP thématique (15 log./ha). La densité envisagée pour ces opérations est inférieure (entre 10 et 12 log./ha), mais reste cohérente avec les attendus du SCOT.

Le PLUi-H ne comprend aucune zone à urbaniser à moyen et long terme (2AU) et ne prévoit pas de conditionnalité associée au niveau de développement urbain en densification à atteindre pour ouvrir les zones à urbaniser à court terme (AU)¹. Il y a un risque potentiel que le développement se fasse prioritairement en extension. La dimension programmatique des OAP aurait pu être précisée, en intégrant par exemple un échéancier de réalisation, ce qui aurait permis au final d'avoir une vision pour l'ensemble des OAP de la planification dans le temps de leur réalisation.

Seulement 6 OAP sectorielles à vocation d'habitat ou mixte sur les 32 que compte le PLUi-H prévoient la construction de logements sociaux, soit seulement 52 logements sociaux sur toute la durée du PLUi-H. C'est insuffisant au regard des objectifs globaux de production de logements sociaux du PLUi-H (proche de 300 logements sociaux), même si du logement social peut être produit aussi par renouvellement urbain. La dimension programmatique des OAP aurait pu être davantage développée pour faciliter la compréhension du projet par les opérateurs et par la suite, la mise en œuvre des opérations comprenant du logement social.

Au niveau des infrastructures économiques, le PLUi-H dispose également d'une OAP Economie « cadre » qui s'applique aux zones d'activités existantes et futures afin d'améliorer leurs qualités urbaines et paysagères. Elle est complétée par des orientations par secteur. Deux sites à enjeux sur les communes de Cars et Saint-Martin-Lacaussade ont nécessité la réalisation d'étude dérogatoire dite Loi Barnier.

¹ Le PLUi-H prévoit uniquement des règles de conditionnalité d'ouverture entre OAP, lorsqu'une commune en a plusieurs.

Règlement écrit et graphique :

Le règlement écrit et graphique du PLUi-H de la CCB répond à une nécessaire approche homogène à l'échelle de la CCB. Il a été rédigé avec un objectif de clarification et simplification des règles ; il intègre les dernières évolutions réglementaires et législatives (conditions d'implantation plus souple des constructions, évolution des définitions des destinations et sous-destinations, etc.)

Des dispositions nouvelles par rapport aux précédents documents d'urbanisme ont été prises dans les secteurs urbains (U), comme à titre d'exemples :

- pour renforcer la végétalisation des espaces urbanisés, publics comme privés, limiter l'imperméabilisation des sols, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur, avec la mise en place d'un coefficient de biotope (Ua, Ub1) et de pleine terre (Uad, Ub2) par surface, pondéré selon la taille de l'emprise de l'unité foncière ;

- pour préserver un espace « tampon » entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles, par l'application d'un recul d'au moins 10 mètres entre la limite de la zone agricole et les habitations, hors annexes et extensions (Ua, Ub). Elle est portée à 20 mètres dans les secteurs à urbaniser (AU) comme demandé par le SCoT ;

- pour encadrer la division parcellaire en secteurs pavillonnaires (Ub), avec la mise en place d'une bande de constructibilité principale de 30 mètres pour les constructions en second rideau.

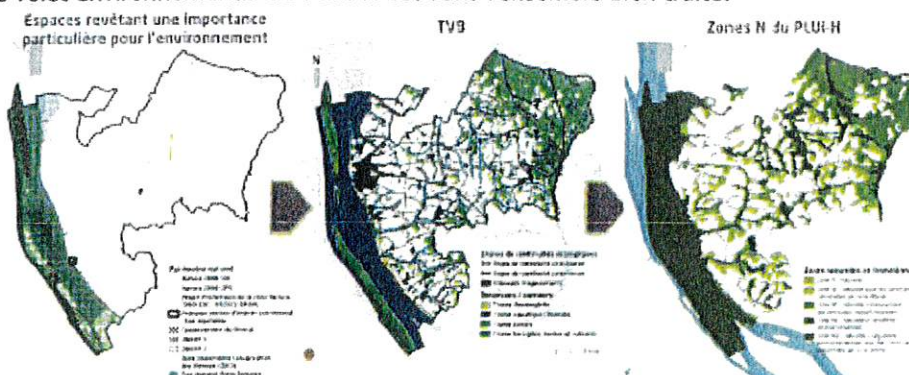
Des règles de qualité architecturale et paysagère sont communes à toutes les zones U. Les préconisations du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde sont intégrées au PLUi-H dans des fiches qui lui sont annexées.

Afin de maintenir des activités isolées, permettre leur diversification ou préserver un patrimoine à conserver, 58 Secteurs de Taille et Capacité Limitées (STECAL) ont été identifiées sur l'ensemble des communes non littorales de la CCB. Chaque STECAL fait l'objet d'une fiche. Un plan de localisation plus large à l'échelle de la commune permettrait de mieux localiser le site et l'appréhender dans son environnement. Si le principe général de délimitation circonscrite aux sites déjà urbanisés et artificialisés a été appliquée dans la plupart des cas, certains STECAL, de par leur nature (construction inexistante, superficie, etc.), leur localisation (au sein de la TVB, sur des secteurs à risques, etc.) ou les projets qui y sont envisagés, appellent des observations (Berson, Saint-Christoly-de-Blaye, Gauriac,...). Ils ne sont générateurs que d'une consommation foncière limitée.

Plus particulièrement, sur les différents volets du PLUi-H :

> Volet environnemental du PLUi-H / Trame Verte et Bleue :

Le volet environnemental du PLUi-H est dans l'ensemble bien traité.



La Trame Verte et Bleue (TVB) du PLUi-H de la CCB reprend les continuités écologiques retenues dans sa trame par le SCoT, en précise les contours en les transcrivant à la parcelle dans son règlement graphique, la complète par des réservoirs et des corridors d'intérêt plus local : pour la trame bleue par les zones humides issues des inventaires réalisés sur son périmètre par le Syndicat Mixte du Moron, pour la trame verte par les forêts anciennes et les haies, landes et prairies identifiées à fort potentiel. Elle est complétée par une trame thermophile, une trame noire (pollution lumineuse artificielle) et une trame brune (préservation des sols) que le SCoT n'avait pas établies.

A noter qu'il conviendrait d'intégrer au règlement graphique les résultats des inventaires des zones humides récemment livrés au Syndicat Mixte du Moron sur les bassins versants du Moron et du Brouillon-Grenet-Margaud, comme cela l'a été fait pour le secteur du Saugeron. Le focus sur les zones humides dans l'OAP TVB est à actualiser.

La protection et la restauration des continuités écologiques, de leurs connexions et de leur richesse en terme d'habitats et d'espèces est inscrite au PADD (axe 3.1 pour la CCB).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique a été élaborée pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue. L'intégration de la TVB dans les OAP est devenue obligatoire depuis la loi dite "Climat et Résilience" ; certaines OAP sectorielles comprennent aussi en complément des dispositions pour préserver les continuités écologiques présentes sur les sites concernés.

Les zones naturelles (N) ont été transcrites de la manière suivante dans le règlement graphique (plan de zonage) :

Composantes de la trame naturelle	Composition des milieux	Zonage N1 Zonage N1 Zonage N1	Zonage N2 Zonage N2 Zonage N2	Zonage N Zonage N Zonage N	A	Pas de zonage spécifique
Milieux aquatiques et humides	Cours d'eau, plans d'eau, marais et zones humides du territoire	Zone N1 de manière générale - tous les milieux humides et marais - zone N1 de manière générale - cours d'eau et leurs ripisylves (largeur de 25 m sauf si ruptures) - milieux humides connectés à un autre milieu	Zone N2 de manière générale - tous les milieux humides et marais - zone N2 de manière générale - cours d'eau et leurs ripisylves (largeur de 25 m sauf si ruptures) - milieux humides connectés à un autre milieu	Zone N de manière générale - tous les milieux humides et marais - zone N de manière générale - cours d'eau et leurs ripisylves (largeur de 25 m sauf si ruptures) - milieux humides connectés à un autre milieu		
Secteurs soumis à des risques ou relatifs à la Loi Littoral (EPR / ENR)	PPRL, PPRL, PPRL	Secteurs inondables, EPR de la Gironde non urbanisés, EPR / ENR	Secteurs inondables, EPR de la Gironde non urbanisés, EPR / ENR	Secteurs inondables, EPR de la Gironde non urbanisés, EPR / ENR		
Milieux forestiers	Toutes les forêts du territoire	Forêts boisées directement connectées à un cours d'eau ou à un fond de vallée humide, ou faisant partie d'un corridor biologique du SCOT	Forêts boisées directement connectées à un cours d'eau ou à un fond de vallée humide, ou faisant partie d'un corridor biologique du SCOT	Forêts boisées directement connectées à un cours d'eau ou à un fond de vallée humide, ou faisant partie d'un corridor biologique du SCOT		
Agriculture ouverte	Zones de cultures et prairies	Milieu majoritairement agricole, ne présente pas d'autre indice de naturalité, mais est désigné comme un réservoir de biodiversité par le SCOT, fait partie d'un corridor biologique, ou est classé ZNIEFF du Natura 2000	Milieu majoritairement agricole, ne présente pas d'autre indice de naturalité, mais est désigné comme un réservoir de biodiversité par le SCOT, fait partie d'un corridor biologique, ou est classé ZNIEFF du Natura 2000	Milieu majoritairement agricole, ne présente pas d'autre indice de naturalité, mais est désigné comme un réservoir de biodiversité par le SCOT, fait partie d'un corridor biologique, ou est classé ZNIEFF du Natura 2000	Zone A de manière générale	

Elles font l'objet de différentes mesures de protection pour conforter la trame naturelle du territoire, dont le niveau est sans commune mesure avec les documents d'urbanisme antérieurs :

- Une vingtaine d'emplacements réservés pour préserver des cours d'eau, des zones humides, des espaces protégés, des ouvrages de rétention ;
- Des Espaces Boisés Classés (1 037 ha), dont certains qualifiés de significatifs au titre de la loi Littoral (141 ha correspondant aux ZNIEFF et secteurs en Natura 2000) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs boisés classés EBC dans les documents d'urbanisme antérieurs au titre de l'article L. 151-23 du même code ont été repris et complétés par de nouveaux ;
- Ont été classés au titre de ce même article 2 930 ha d'éléments naturels à protéger, 2,7 ha d'éléments naturels à planter, 1 258 ha d'abords de cours d'eau (ripisylves : en complément de la disposition instaurant

une distance de protection de 6 mètres en zones U et AU à 35 mètres e
cours d'eau), 21 kms de linéaires de haies, 20 arbres et alignements, 35 sources et mares.

> Volet économique du PLUi-H :

Pour permettre le maintien des commerces en centre-ville, les deux polarités principales, Blaye et Saint-Christoly-de-Blaye, ont défini des mesures de protection des linéaires bâtis (rez-de chaussée donnant sur des espaces publics) à vocation commerciale pour les préserver en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Ils sont complétés par des règles adaptées en matière de construction.

Aucune nouvelle zone d'activité économique n'est prévue au PLUi-H. Si une zone devait être créée à Saint-Christoly de Blaye en cas de création d'une nouvelle sortie d'autoroute, une évolution du PLUi-H serait nécessaire.

Quelques différences sont notables entre le SCoT et le PLUi-H, sans que le principe général fixé par le SCoT de confortement, d'adaptation et de développement, y compris par extension, des zones d'activités économiques existantes ne soit remis en cause. Par exemple, à la différence du SCoT, le PLUi-H de la CCB identifie le secteur du Bec d'Ambès (pointe Nord) comme une zone d'activités, alors que le SCoT ne l'avait pas qualifiée comme telle (secteur économique diffus). Deux extensions de zones d'activités existantes sont prévues au PLUi-H alors qu'elles n'étaient pas identifiées par le SCoT dans les consommations foncières associées aux activités économiques (ZAE Florimont à Berson et ZAE Bois Redon La Gruppe à Saint-Martin Lacaussade).

L'extension AUXia de la ZAE Bois Redon La Gruppe sur la commune de Saint-Martin Lacaussade interroge sur sa sous-destination industrielle et artisanale, à proximité directe d'un secteur d'habitation (nuisances potentielles) et au sein d'une zone à vocation commerciale.

Il convient de vérifier la rédaction du règlement des zones UXm qui interdit les activités en lien avec les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, alors que la ZAC Haussmann classée en UXm prévoit d'accueillir un SMICVAL Market.

Il est à noter, à titre dérogatoire par rapport au SCoT qui ne permet le maintien de parcelles isolées classées à vocation économique qu'à condition que des activités y soient déjà présentes, que sur la commune de Saint-Girons d'Aiguevives, des parcelles sont dédiées à un projet économique de relocalisation d'une entreprise de mécanique ferroviaire qui souhaite rester sur la commune, mais dont le site actuel est trop contraint pour permettre son développement.

Les OAP concernant l'extension de la ZAE de Florimont à Berson et le projet de Saint-Girons d'Aiguevives nécessiteraient que des orientations d'aménagement, notamment en matière d'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement, de traitement des lisières et des covisibilités, d'accessibilité, soient définies.

> Energies renouvelables :

Aucun projet de production d'énergies renouvelables n'est possible dans les secteurs agricoles et naturels des communes littorales.

Sur les autres communes, à l'exception des installations qui se réaliseraient sur des espaces déjà artificialisés, seules les installations agrivoltaïques sont autorisées à condition de respecter le décret n°2024-318 qui en donne la définition et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 6 communes ont dans le règlement graphique du PLUi-H des parcelles classées AEnR. Parmi ces communes, il y a Fours : il conviendrait de vérifier qu'un tel projet est possible sur cette commune soumise aux dispositions de la loi Littoral.

> Application de la loi Littoral :

Dans le respect de la répartition des rôles entre le SCoT et le PLU prévue au code de l'urbanisme, le PLUi-H de la CCB a délimité les enveloppes urbaines de l'agglomération de Blaye (commune de Blaye uniquement), des villages de Saint-Genès de Blaye et de Fours, des Secteurs Déjà Urbanisés localisés sur Saint-Genès de Blaye (Blaye et Fours n'en ont pas) identifiés comme tels, en application de la loi Littoral et la loi Elan qui l'a modifiée, par le SCoT. Dans ces

communes, aucun hameau n'accueille de projet en extension de son enveloppe nouvelle n'est possible en secteur bâti diffus.

Les secteurs des communes concernées par l'application de la Loi Littoral font l'objet d'un indicage spécifique « I ». Les espaces proches du rivage (EPR) et les espaces naturels remarquables (ENR) identifiés par le SCoT au titre de la loi Littoral sont classés en secteur naturel avec une sensibilité environnementale particulière, Nsl ; les coupures d'urbanisation selon leur nature, en AI ou NI.

Les règles de constructibilité y sont très contraintes : aucune construction nouvelle n'est possible dans les EPR et ENR, par ailleurs aussi concernés par le risque inondation. Les ouvrages de production d'électricité y sont interdits dans les secteurs naturels et agricoles littoraux, classés NI, Nsl et AI. Les changements de destination sont encadrés par la jurisprudence associée à la loi Littoral et la doctrine de la CDPENAF de la Gironde ; ils sont très peu nombreux. Aucun STECAL n'a été identifié sur les communes littorales.

4- Programme d'orientations et d'actions du Programme Local de l'Habitat

La CCB a une démarche volontariste en réalisant un PLUi-H valant Programme Local de l'Habitat.

Le Programme d'Orientations et d'Actions du PLH reste très généraliste dans son contenu. Sa dimension programmatique et pré-opérationnelle aurait pu être davantage développée pour faciliter l'appréhension du PLH par les opérateurs et le passage à l'action ensuite. Cette faiblesse programmatique du POA du PLH n'est pas compensée par les OAP sectorielles qui apportent peu de précisions en matière de planification de la production de logements sociaux.

Il s'agit d'une première génération de PLH non obligatoire.

Le SCoT note la volonté de la CCB de s'appuyer sur l'observatoire territorial du SCoT et son outil SIG pour répondre à ses obligations en matière de suivi de la mise en œuvre du PLH.

Décision : Sur proposition de Monsieur le Président, le Comité Syndical, après discussion, à l'unanimité :

- **Emet** pour le projet de PLUi-H de la Communauté de communes de Blaye un avis favorable assorti des observations formulées ci-dessus (en grisé),
- **Autorise** Monsieur le Président à faire toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

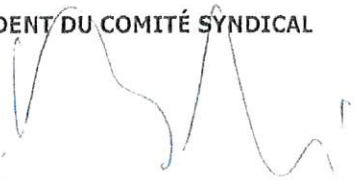
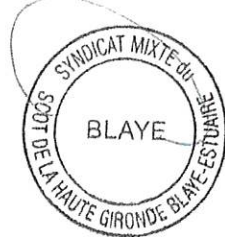
Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE



Jean-Michel BELIS

LE PRÉSIDENT DU COMITÉ SYNDICAL



Denis BALDÈS



Syndicat des eaux
du Blayais
Préserver - Gérer - Garantir

St Savin, le 10/01/2025

6a Place Dufaure 33920 SAINT SAVIN

Téléphone n°05 57 58 07 99

Email : siaepblayais@orange.fr

Monsieur le Président du Syndicat

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes de Blaye

32, rue des Maçons
33 393 BLAYE

Objet : Avis projet arrêté de PLUi-H Communauté de Communes de Blaye.

Monsieur le Président,

Pour faire suite à votre courrier du 15/10/2024 concernant l'avis sur le projet arrêté de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye, nous vous communiquons les observations du Syndicat des Eaux du Blayais pour la compétence eau potable pour les 12 communes situées sur le périmètre du Syndicat des Eaux du Blayais : Berson, Campugnan, Cars, Fours, Générac, Plassac, St Christoly de Blaye, St Genès de Blaye, St Girons d'Aiguevives, St Martin Lacaussade, St Paul, Saugon.

Nous vous rappelons comme mentionné dans notre courrier du 16/10/2023 que par rapport aux autorisations de prélèvements et à la capacité des ouvrages d'eau potable, le nombre de logements supplémentaires maximum pouvant être desservis sur l'ensemble des 12 communes est de 900 logements et 2000 habitants (en extension et densification).

Nous vous rappelons que les extensions ou renforcements des réseaux d'eau potable nécessaires pour la desserte des zones constructibles et des projets d'aménagement devront être financés par les communes concernées. -

Les observations du Syndicat concernant le réseau d'eau potable suite aux documents transmis sont les suivantes :

➤ Commune de Berson :

- Montignac : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la route départementale RD 251^{E2}, la desserte des parcelles constructibles le long de cette voie RD 251^{E2} nécessitent la réalisation d'une extension du réseau d'eau potable.
- Pavageau : Pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural, en cas de desserte de parcelles le long du chemin, une extension de réseau sera nécessaire.
- La Croix de Martin : la zone AUh site n°33047-1-ext devra être desservie depuis le réseau DN 160 mm passant le long de la rue du Stade.

- Rue du Hameau de Rousset : Il n'y a pas de réseau d'eau potable rue du Hameau de Rousset pour la desserte du site de densification n°33047-2 : une extension du réseau d'eau potable depuis le réseau DN 110 mm PVC situé rue de la Tuilerie est à prévoir.
- Rue Croix de Rousset : Pas de réseau d'eau potable en bout de la Croix de Rousset RD 251^{E1} vers l'avenue du Bourg RD 251. En cas de nouvelle demande de raccordement, une extension de réseau sera nécessaire ou un branchement long.
- Route des Arnauds : Pas de réseau d'eau potable au départ de la route des Arnauds en cas de division et desserte de la parcelle AC 30, une extension de réseau ou un branchement long sera nécessaire.
- Ferrand : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau du chemin rural de Ferrand. En cas de desserte depuis le chemin rural, une extension de réseau sera nécessaire.
- Avenue de Morisset : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau de l'avenue de Morisset. En cas de desserte des parcelles depuis l'avenue de Morisset, une extension du réseau d'eau potable sera nécessaire.

➤ Commune de Campugnan :

- Le Bourg : La zone AUh site n°33089-1-ext devra être desservie depuis le réseau DN 160 mm PVC passant au niveau de la route départementale RD 134^{E3}.
- Bouscade : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau de la voie communale N° 116 de Bouscade. Une extension de réseau sera nécessaire en cas de desserte depuis cette voie.

➤ Commune de Cars :

- Le Bourg : La zone UB2 site n°33100-1-Densification devra être desservie depuis le réseau DN 250 mm passant au niveau de la rue de la Métairie car il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la route départementale RD 22^{E1}, sinon une extension de réseau sera nécessaire le long de la route départementale RD 22^{E1}.
- Le Bourg : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural N°39 du Bourg. Une extension du réseau d'eau potable est nécessaire pour la desserte de la zone UB2 le long du chemin rural N°39 du Bourg.
- Sociondeau : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la RD 669^{E5}. La zone AUXc site n°33100-Eco-1 devra être desservie depuis le réseau privé de la zone d'activité existante, sinon une extension du réseau d'eau potable le long de la RD 669^{E5} sera nécessaire.
- Prends Garde : Il n'y a pas de réseau le long du chemin rural N°7 de Maine Gion. En cas de division de parcelles depuis le chemin rural N°7, une extension du réseau sera à prévoir.
- Le Coudeau : Pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural N°51 de Beauvils pour la desserte des parcelles C 788 et C 1256. En cas de desserte de ces parcelles, une extension de réseau est à prévoir.
- Le Ripassou : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la voie communale N°115 du Ripassou. Une extension de réseau est à prévoir en cas de desserte depuis la voie communale N°115 du Ripassou.
- Les Bernards : Il n'y a pas de réseau le long du chemin rural N°17 du Placin. En cas de desserte des parcelles depuis le chemin rural, une extension de réseau sera à prévoir.
- Peyreau : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la voie communale n°3 de Peyreau. En cas de raccordement le long de cette voie, une extension de réseau ou branchement long est à prévoir.
- Les Dions : Zone AXtl : en fonction des besoins en eau potable de la zone AXtl, un renforcement du réseau sera à prévoir.

➤ Commune de Fours :

- Le Bourg : le réseau d'eau potable arrive uniquement à l'angle de la parcelle B 2208, une extension du réseau ou un branchement long est à prévoir en cas de division de la parcelle B 2208.
- Chemin de la Cure : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau du chemin de la Cure. Une extension de réseau devra être réalisée le long du chemin de la Cure pour la desserte de la zone AUH – site n°33172-3-ext depuis le réseau DN 90 mm PVC passant au niveau de la RD 135^{E2}.
- La Girouette : Il n'y a pas de réseau d'eau potable chemin de la Cure et pas en bout du chemin de la Palanque pour la desserte des parcelles B 105, B 2102, B 2103, B 2097, B 2094, B 2095. En cas de desserte de ces parcelles, une extension de réseau sera nécessaire.
- Le Bourg-Lafont : Le site n°33172-4-ext devra être desservi depuis le réseau DN 110 mm PVC passant au niveau du chemin de la Fontaine.
- Chemin des Lilas : La zone AUH – site n°33172-2-ext devra être desservie depuis le réseau DN 63 mm PVC passant chemin des Lilas en fonction de la capacité du réseau.

➤ Commune de Générac :

- Le Bourg : Les zones Ue et UB2 devront être desservies depuis le réseau DN 140 mm PVC passant au niveau de la RD 134 car il n'y a pas de réseau le long de la RD 137^{E4}. Sinon une extension du réseau est à prévoir le long de la RD 137^{E4}.
- Le Bourg : la zone AUH site n°33184-1-ext devra être desservie depuis le réseau DN 140 mm PVC passant au niveau de la route départementale RD 134.
- Les Drouillards : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au droit des parcelles AD 5, AD 6, et AD 7 en partie, une extension du réseau d'eau potable est nécessaire pour la desserte de ces parcelles.
- Les Drouillards : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural, une extension du réseau sera nécessaire en cas de desserte des parcelles le long de cette voie.
- Ragonneau : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau du chemin rural. En cas de desserte des parcelles depuis le chemin rural, une extension de réseau sera nécessaire.

➤ Commune de Plassac :

- Lers : La zone Ub2 site n°33325-1-densification pourra être desservie depuis le réseau DN 60 fonte passant au niveau de la route de Lers-Loumède avec bouclage au niveau du réseau de la Cité de la Tonnelle.
- Le Sudre : La zone AUH site n°33325-3-ext devra être desservie depuis le réseau DN 100 mm fonte situé rue de Boyer avec bouclage du réseau DN mm 60 fonte passant au niveau de la route départementale RD 135^{E3} ou renforcement du réseau en fonction du nombre de logements à desservir.
- Le Gros : Le réseau d'eau potable est en DN 63 mm PVC et 50 mm PEHD pour la desserte de la zone AUH site n°33325-2-ext. Un renforcement du réseau est à prévoir en fonction du nombre de logements à desservir.
- Le Cassard : La zone AXx devra être desservie depuis le réseau DN 63 mm existant arrivant au niveau de la parcelle B 1022, sinon une extension de réseau devra être prévue.
- La Mothe : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long du chemin de la Vierge. La zone constructible devra être desservie depuis le réseau d'eau potable de la Côte du Paradis.

➤ Commune de St Christoly de Blaye :

- Rue de la Gare : La zone site n°33382-1-densification pourra être desservie depuis le réseau DN 125 mm PVC situé rue de la Gare au niveau de la route départementale RD 132 avec bouclage éventuel sur le réseau situé route de la Corderie RD 737.
- Rabut : Le réseau est en DN 63 mm PVC le long de la voie communale N°118 de Rabut, la densité de logement de la zone UB1 site n°33382-2-Densification ne devra pas être élevée.
- Le Bourg : La zone site n°33382-3-densification devra être desservie depuis le réseau DN 200 mm fonte situé au niveau de la route départementale RD 22.
- L'Aiguille : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural. En cas de desserte depuis le chemin rural, une extension de réseau sera nécessaire.
- Les Trias : La zone AXx devra être desservie depuis le réseau existant DN 63 mm PVC, sinon un renforcement de réseau sera nécessaire.

➤ Commune de St Genès de Blaye :

- La Croix : La zone AUh site n°33405-1-ext devra être desservie depuis le réseau DN 110 mm situé le long de la RD 737 avec bouclage sur le réseau DN 63 mm au niveau de la voie communale des Clauds.
- Le Bourg - Prieuré : Les sites 33405-28-densification et Ue devront être desservis à partir du réseau DN 50 mm PVC le long de la voie communale N°6 du Prieur en fonction de la capacité du réseau, sinon un renforcement du réseau sera nécessaire.
- La Valade : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural n°8 de la Valade. En cas de desserte depuis le chemin rural, une extension de réseau sera nécessaire.

➤ Commune de St Girons d'Aiguevives :

- Le Barrail : La zone AUXia devra être desservie depuis le réseau DN 200 mm fonte situé RD 22 ou DN 140 mm situé RD 134^{F4} car il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la voie communale N°206 des Erits. Sinon, une extension de réseau sera nécessaire pour la desserte de la zone le long de cette voie.
- La Croix : La zone AUh site n°33416-1-ext devra être desservie depuis le réseau DN 90 mm situé au niveau de la RD 134 avec création d'un accès à la zone.
- Les Erits : Pas de réseau le long du chemin rural, en cas de nouveau raccordement une extension de réseau sera à prévoir.
- Frénaud : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long du chemin rural. En cas de desserte depuis le chemin rural, une extension de réseau sera nécessaire.

➤ Commune de St Martin Lacaussade :

- Le Bourg : Pour la zone AUh site n°33441-Eco-1, un bouclage du réseau d'eau potable est à prévoir à l'intérieur de la zone entre le chemin des Lauriers et la route de Mazerolles RD 133.
- Le Bourg : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau de l'impasse du lavoir. En cas de nouveau raccordement, une extension de réseau ou un branchement long est à prévoir.
- Chemin des Prieurs : Il n'y a pas de réseau d'eau potable chemin des Prieurs. La desserte de la zone AXtl nécessite une extension du réseau d'eau potable.
- Chemin de Campagne : La zone AUxia site n°33441-Eco-1 devra être desservie depuis le réseau DN 140 mm situé chemin de Campagne.
- Chemin de Boisredon : Il n'y a pas de réseau d'eau potable chemin de Boisredon. En cas de desserte depuis cette voie, une extension de réseau sera nécessaire.

- Chemin des Roberts : Il n'y a pas de réseau d'eau potable en bout du chemin des Roberts. En cas de nouvelle demande de raccordement sur cette voie, une extension de réseau est à prévoir.
- Route du Canat : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau de la route du Canat. La desserte de la parcelle B 1929 devra s'effectuer depuis le réseau DN 50 mm situé chemin de la Perreuse.

➤ Commune de St Paul :

- Le Bourg : La zone AUh n°33458-1-ext devra être desservie depuis le réseau DN 110 mm passant au niveau de la route départementale RD 137^E1.
- Le Bourg : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au niveau du chemin rural. En cas de desserte de parcelles depuis ce chemin, une extension de réseau sera nécessaire.
- Petit Capron : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la voie communale N°302. En cas de demande de nouveau raccordement le long de cette voie, une extension de réseau ou branchement long est à prévoir.
- Grand Capron : Il n'y a pas de réseau d'eau potable au droit de la parcelle B 447, une extension de réseau est à prévoir pour la desserte de cette parcelle.

➤ Commune de Saugon :

- Les Vieilles Vignes : Le réseau d'eau potable est en DN 63 mm PVC pour la desserte de la zone AUh site n°33502-1-ext, le nombre de logements maximum pouvant être desservis depuis le réseau DN 63 mm est de 25 logements pour cette zone.
- Prairies de Géniquet : Il n'y a pas de réseau d'eau potable le long de la route départementale RD 18 pour la desserte de la zone UB2. Une extension du réseau est à prévoir pour la desserte de parcelles.
- Manan Nord : Site n°33502-6-densité : En fonction de la desserte des parcelles, une extension du réseau d'eau potable sera à prévoir.
- Les Groupes : Le site n°33502-1-densification pourra être desservi depuis le réseau DN 160 mm PVC passant au niveau de la route départementale RD 132.

L'arrêté préfectoral du 10/01/1995 du forage de Berson « La Charonne » portant déclaration d'utilité publique, l'instauration de périmètre de protection et autorisation sur le prélèvement et la distribution de l'eau destinée à la consommation humaine doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. La servitude AS1 résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables doit être intégrée dans les documents du PLUi-H.

Les annexes sanitaires 7-2-1 ne comprennent pas l'ensemble des plans du réseau d'eau potable transmis le 27 juin 2024. Nous vous retransmettons ces plans en pièces jointes à intégrer en annexes.

Par ailleurs, les extraits de plans datant d'octobre 2023 figurant en annexes sanitaires correspondent aux observations concernant les projets de zonages transmis en septembre 2023 (courrier du 16/10/2023) et ne correspondent pas aux plans du réseau d'eau potable des 12 communes du Syndicat des Eaux du Blayais.

Concernant la défense incendie, le Syndicat n'ayant pas la compétence, il n'autorise pas la pose de nouveaux hydrants sur le réseau de distribution d'eau potable. Les collectivités 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, les citernes ou bâches incendie pouvant être alimentées par la réalisation d'un branchement d'eau avec comptage.

Espérant avoir répondu à votre demande et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Alain RENARD.



Pièces jointes :

- Plans réseau d'eau potable transmis le 27/06/2024
- Observations sur extrait plan pour desserte zones constructibles

002062

N/Réf : SL/LOD/TMT 12/2024

Objet : Avis PLUI-H Communauté de communes de Blaye

Monsieur le Président,

Suite à votre mail du 16 octobre 2024, concernant la procédure d'arrêt du PLUI-H de la communauté de communes de Blaye, nous formulons un avis dans le cadre de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme.

Nous avons relevé dans le document, une bonne prise en compte de la forêt située principalement au nord du territoire et « constituée principalement de feuillus, de conifères et de forêts mixtes » (page 99 du rapport de présentation). Afin de compléter ce diagnostic, nous vous suggérons d'ajouter les données sur la forêt privée que nous vous transmettons ci-joint.

Nous avons également relevé une bonne prise en compte du risque feux de forêt au sein des OAP. En effet, ce risque est bien présent sur la communauté de commune avec la présence d'une partie de la forêt de la Double Saintongeaise. Cependant, nous vous recommandons de faire référence, dans votre document, au Plan de protection des Forêts Contre les Incendies (PPFCI) 2019-2029.

Nous relevons page 214 du rapport de présentation, la mise en avant de la protection de « certaines forêts des coupes ». A ce sujet, nous nous permettons de vous rappeler que la futaie régulière et les coupes de renouvellement qui lui sont associées (notamment les coupes rases) font partie de l'itinéraire de gestion forestière adapté à certains types de peuplements forestiers. Les coupes rases permettent la récolte de bois, matériau biosourcé à destination de la filière de transformation locale. Les coupes rases sont, dans certains cas, justifiées dans le cadre de problématiques d'ordre sanitaire ou de renouvellement des boisements déperissants. Nous attirons votre attention sur la confusion qui peut être faite entre la coupe rase et le défrichement. Le défrichement est une opération consistant à changer définitivement la nature boisée de la parcelle et répondant à un objectif agricole ou d'aménagement du territoire. La coupe rase implique un reboisement, par plantation ou régénération naturelle du boisement et ne modifie donc pas la nature forestière de la parcelle.

Dans le rapport de présentation p 588, il est indiqué que le PLUI-H « recense deux types d'EBC : les EBC significatifs des communes concernées par la Loi Littoral et les « autres » EBC, soit environ 1027 hectares d'Espaces Boisés Classés (dont 141 ha d'EBC significatif). De plus, la méthodologie est la suivante : « Ont été classés en EBC les boisements identifiés par la BD forêt de l'IGN (hors peupleraie et landes) situé sur toutes les zones Natura 2000 du territoire... ». S'ajoute à cela, la préservation au titre de l'article L.151-23, « Il s'agit d'éléments présentant une valeur paysagère et/ou écologique particulière ... », le PLUI-H « recense environ 2 930 ha d'éléments naturels à protéger. Nous attirons votre attention sur l'utilisation qui est faite ici de ces types de classements. Ils doivent être utilisés à bon escient, afin de protéger des espaces forestiers particulièrement

Courrier Arrivé

le

16 DEC. 2024

CNPf

Titulaire	
N° de dossier	
DGE	
DRAAF	
Dir. Monsieur le Président	
Communauté de communes de Blaye	
Dir. 23 rue des Maçons	
Dir. 33 393 Blaye Cedex	
Dir. MDP	
Dir. D. Plan Risq	
Coord. Petite Enf.	
Coord. Jeunesse	
Dir. P. T. S.	
Dir. P. T. S.	
Bordeaux, le 13 décembre 2024	
Compta. CLS	
Compta. CIAS	
Secret. AG	



remarquables et/ou menacés. Leur utilisation de manière trop systématique et, dans le cas présent, de manière superfétatoire (empilement du classement en Natura 2000 et EBC), peuvent être source de conflit d'usage. Ils complexifient les actes de gestion durable des forêts, le bon entretien des fossés et les opérations liées à l'obligation d'entretien des cours d'eau faite aux riverains par le Code de l'Environnement. L'application du code forestier et la réglementation sur le défrichement constituent déjà une protection des boisements concernés. De fait, les EBC sont à réserver prioritairement aux boisements de surface inférieure au seuil de défrichement et aux formations boisées non dotées de document de gestion durable. Ces classements doivent être justifiés et apporter une véritable plus-value en termes de protection.

Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée,

Le Directeur

Stéphane LATOUR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Affaire suivie par : Marion VALENTIN SEIGNETTE
N/Réf : GF/ED/LY/02/25

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye
Pôle Développement économique et PLUi-H
Espace France Services
32, rue des Maçons
BP 34
33393 BLAYE CEDEX

Montreuil, le 7 janvier 2025

**Objet : Projet d'élaboration du PLUi-H
Communauté de communes de Blaye**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 17 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes de Blaye (CCB).

La communauté de communes de Blaye est située dans les aires géographiques de plusieurs Appellations d'Origine Contrôlées viticoles (AOC) et d'une Appellation d'Origine Protégée (AOP). Elle appartient également aux aires de production de plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP). Le détail de l'appartenance de chaque commune aux aires géographiques de signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) figure dans le tableau en annexe.

La communauté de communes compte 10 367 ha délimités en AOC « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux », dont 6 792 ha délimités également en AOC « Côtes de Bordeaux-Blaye » et 2 436 ha en AOC « Côtes de Bourg ». Le vignoble représentait 5 133 ha en 2022, exploité par 678 producteurs.

En outre, quatre producteurs sont identifiés pour la production en IGP « Asperges du Blayais » sur le territoire. La surface agricole exploitée en agriculture biologique représente 1 889 ha sur le territoire en 2023 (32,9% de la surface agricole de l'EPCI) avec 29,8 % des exploitations engagées en agriculture biologique (données de l'Agence Bio).

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le diagnostic agricole présente une analyse bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis à la collectivité d'élaborer un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée. Il 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 » permettant d'envisager des productions sous SIQO à forte valeur ajoutée dans le cadre de la diversification agricole.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prend ainsi en compte la préservation des espaces agricoles et viticoles en affichant comme objectif « *Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité* » décliné en différentes mesures visant à préserver la qualité paysagère du territoire telles que :

- Maîtriser l'urbanisation, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- Préserver les paysages viticoles en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces (ex : notion de proximité avec siège d'exploitation existant) ;
- Lutter contre la banalisation des paysages en limitant le mitage des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire a minima le long de la Route Verte Touristique et de la RD137...

et visant à préserver l'activité agricole du territoire telles que :

- Travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles et naturels en lisière ;
- Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant à :

- Conforter la culture de l'asperge et sa visibilité ;
- Permettre le développement des activités agricoles aujourd'hui plus confidentielles ou encore inexistantes ;
- Contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, la collectivité souhaite « *assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :*

- *Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;*
- *Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme et le vitivoltaïsme ;*
- *Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles. »*

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire.

Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

Le projet de territoire de la CCB vise à accueillir environ 2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 pour atteindre 23 000 habitants soit un taux de variation d'environ 0,85% par an. La production de logements serait d'environ 1 800 à 1 900 logements d'ici 2035 dont 7% au minimum provenant de la remobilisation du parc existant inoccupé et 50% produits dans les tissus agglomérés déjà constitués.

La CCB a réalisé une étude conséquente identifiant les groupements bâtis densifiables (20 centre-bourgs + 39 hameaux).

Sur la base de l'analyse réalisée (en concertation avec les PPA et techniciens dont les services de l'INAO) et des fiches produites, un important travail de concertation a été réalisé avec les élus pour justifier la localisation et la délimitation des secteurs de projets.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

C'est ainsi que les sites retenus répondent pour la plupart à l'objectif de préservation des espaces agricoles et en particulier des espaces viticoles délimités en AOC. Cependant, quelques sites ont été maintenus malgré l'opposition des services de l'INAO et de la profession viticole (Organismes de Défense et de Gestion des AOC, Comité Interprofessionnel des Vins de Bordeaux).

L'INAO demande le retrait ou la modification de l'identification en zone à urbaniser des sites suivants :

- **Fours** (33172_2_ext): à l'est du bourg, une extension de l'urbanisation de 0,46 ha est envisagée en franchissement de voie venant empiéter sur l'espace viticole avec la création d'une zone de contact entre vignes et bâtis. 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.
- **Plassac** (33325_2_ext): un projet d'extension de 0,53 ha est envisagé au nord-est du bourg sur des secteurs délimités en AOC non plantés. Cette extension linéaire accentuera les espaces de contact avec les secteurs agricoles cultivés et cela pour une densité de construction faible (10 log/ha). L'INAO demande l'inscription de la parcelle concernée en zone naturelle N.
- **Saint-Ciers-de-Canesse** (33388_1_ext): malgré une réduction par rapport au projet initial, l'extension de 1,83 ha envisagée crée des lisières importantes avec le vignoble et entame un espace viticole préservé. 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.
- **Saint-Seurin-de-Bourg** (33500_2_ext): une extension urbaine de 0,66 ha est envisagée au contact direct de vignobles. 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.
- **Samonac** (33500_2_ext): un espace d'extension de l'urbanisation de 0,55 ha est localisé au centre de la commune de Samonac, à proximité directe du centre-bourg, de l'école primaire et de la mairie et bordé, au nord, par une aire d'activité communale (terrain de sport, aire de jeux...). Cependant, 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.

Concernant les extensions de zones d'activités, les emplacements prévus n'appellent pas de remarques de la part de l'Institut.

Le PLUi-H identifie des espaces boisés classés (EBC). L'analyse des boisements n'apparaît pas en concordance avec l'occupation des sols dans un certain nombre de cas. L'Institut a ainsi identifié une partie de parcelle de vigne (parcelle ZC 115 à Saint-Girons-d'Aiguevives) ou des parcelles agricoles au cœur de vignobles et sans boisement (parcelle A 196 à Saint-Paul) identifiées en EBC. 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.

Par ailleurs, le PLUi-H identifie 125 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination sur le règlement graphique, dont certains situés au cœur de vignobles en AOC. Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En conséquence, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain
REVERCHON
ID

Signature numérique
de Sylvain REVERCHON
ID
Date : 2025.01.07
17:45:49 +01'00'

Sylvain REVERCHON

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

ANNEXE – Tableau des SIQO

AOC/AOP DE LA CC DE BLAYE								
COMMUNES	AOP Beurre Charentes-Poitou	AOC Blaye	AOC Bordeaux	AOC Bordeaux supérieur	AOC Crémant de Bordeaux	AOC Côtes de Bordeaux	AOC Côtes de Bordeaux-Blaye	AOC Côtes de Bourg
Bayon-sur-Gironde			X	X	X			X
Berson		X	X	X	X	X	X	
Blaye		X	X	X	X	X	X	
Campugnan		X	X	X	X	X	X	
Cars		X	X	X	X	X	X	
Comps			X	X	X			X
Fours		X	X	X	X	X	X	
Gauriac			X	X	X			X
Générac	X	X	X	X	X	X	X	
Plassac		X	X	X	X	X	X	
Saint-Christoly-de-Blaye	X	X	X	X	X	X	X	
Saint-Ciers-de-Canesse			X	X	X			X
Saint-Genès-de-Blaye		X	X	X	X	X	X	
Saint-Gérons-d'Aiguevives	X	X	X	X	X	X	X	
Saint-Martin-Lacaussade		X	X	X	X	X	X	
Saint-Paul		X	X	X	X	X	X	
Saint-Seurin-de-Bourg			X	X	X			X
Samonac			X	X	X			X
Saugon	X	X	X	X	X	X	X	
Villeneuve			X	X	X			X
IG SPIRITUEUSE ET IGP DE LA CC DE BLAYE								
COMMUNES	IG Fine Bordeaux	IGP Agneau de Pauillac	IGP Asperges du Blayais	IGP Atlantique	IGP Bœuf de Bazas	IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest	IGP Jambon de Bayonne	IGP Porc du Sud-Ouest
Bayon-sur-Gironde	X	X		X	X	X	X	X
Berson	X	X	X	X	X	X	X	X
Blaye	X	X	X	X	X	X	X	X
Campugnan	X	X	X	X	X	X	X	X
Cars	X	X	X	X	X	X	X	X
Comps	X	X		X	X	X	X	X
Fours	X	X	X	X	X	X	X	X
Gauriac	X	X		X	X	X	X	X
Générac	X	X	X	X	X	X	X	X
Plassac	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Christoly-de-Blaye	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Ciers-de-Canesse	X	X		X	X	X	X	X
Saint-Genès-de-Blaye	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Gérons-d'Aiguevives	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Martin-Lacaussade	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Paul	X	X	X	X	X	X	X	X
Saint-Seurin-de-Bourg	X	X		X	X	X	X	X
Samonac	X	X		X	X	X	X	X
Saugon	X	X	X	X	X	X	X	X
Villeneuve	X	X		X	X	X	X	X

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Affaire Suivie par :
SANCHEZ Julie (DGA)
Tél : 06 48 28 46 63
Email : j.sanchez@grand-cubzaguais.fr

Grand Cubzaguais
Communauté de Communes

Courrier Arrivé

10 JAN. 2025

A Saint André de Cubzac,
Le 7 janvier 2025.

Madame la Présidente

A

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye
Espace France Services
32, rue des Maçons BP 34
33 393 Blaye Cedex

C.C.B.

Cubzac,	Non
Vice-président	
DGS	Non
DGA CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com. Pub.	
Dir. Com.	
PLU Eco	O + Jean
Patite Enfance	
BP 34	
Pol Contractuelle	
Dir. Culture Vie Asso.	
RH	
Compta CCB	
Secret. AG	

Objet : Avis sur le PLUi valant PLH de la Communauté de Communes de Blaye délibération n°2024-166 en date du 18 décembre 2024

Réf. : JS/NB/VG/07012025

Monsieur le Président,

Nous avons le plaisir de vous transmettre, par la présente, la délibération n°2024-166 en date du 18 décembre 2024 portant avis de Grand Cubzaguais Communauté de Communes sur le projet arrêté de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE.



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-quatre

Le 18 décembre 2024 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté de Communes sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 12 décembre 2024.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 26

NOMBRE DE VOTANTS : 31

Objet : Avis relatif au projet de Plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat arrêté de la Communauté de communes de Blaye

Présents : 26

BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), BORRELLY Marie-Claire (Saint-André-de-Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac-les-Ponts), BRUN Jean-Paul (Val-de-Virvée), CHAMARD Michaël (Saint-André-de-Cubzac), COURSEAUX Mickael (Saint-André-de-Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GUINAUDIE Sylvain (Val-de-Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint-André-de-Cubzac), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAGABARRE José (Peujard), LAVAUD Véronique (Saint-André-de-Cubzac), LOUBAT Sylvie (Val-de-Virvée), MARTIAL Christophe (Val-de-Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint-André-de-Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint-André-de-Cubzac), POTIER Patrice (Saint-Gervais), POUCHARD Éric (LANSAC), POUX Vincent (Saint-André-de-Cubzac), SUBERVILLE Jean-Pierre (Saint-Laurent-d'Arce), TABONE Alain (Cubzac-les-Ponts), TARIS Roger (Tauriac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 5

AYMAT Pascale (Saint-André-de-Cubzac) à Marie-Claire BORRELLY, BLANC Jean-Franck (Teuillac) à Jean-Pierre SUBERVILLE, JOLLIVET Célia (Peujard) à José LAGABARRE, PASQUE Vanessa (Saint-Gervais) à Patrice POTIER, PEROU Laurence (Saint-André-de-Cubzac) à Michaël CHAMARD.

Absents excusés : 3

CAILLAUD Mathieu (Saint-André-de-Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), FAMEL Olivier (Saint-André-de-Cubzac).

Absents : 3

BAGNAUD Gérard (Cubzac-les-Ponts), BELMONTE Georges (Saint-André-de-Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint-Trojan).

Secrétaire de séance : Alain TABONE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment pris en ses articles L. 153-16, L. 153-17 et R. 153-4 ;

Vu en particulier l'article L153-17 du code de l'urbanisme qui prévoit que le projet de plan arrêté est soumis, à leur demande, notamment aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés,

Vu la notification du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes de Blaye (CCB) auprès de Grand Cubzaguais Communauté de Communes (G3C), en date du 15 octobre 2024 ;

Considérant que G3C est sollicité en tant qu'établissement public de coopération intercommunal directement intéressé ;

Considérant que G3C dispose de trois mois à compter de la transmission du projet de plan pour émettre un avis, dans les limites de leurs compétences propres ;

Madame la Présidente expose les axes stratégiques du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye et les observations qu'il est proposé de formuler :

Axe 1 : Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous

La CCB projette d'accueillir 2 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, soit une croissance démographique de + 0,85% par an (+ 0,3% par an sur la période 2015-2021) et de produire 1 800 logements (dont 7% par la mobilisation de logements vacants). 50% des logements seront produits au sein des enveloppes urbaines, et même jusqu'à 70% dans le pôle principal Blaye/Cars/Saint-Martin Lacaussade/Plassac.

En outre, le PLUi-H de la CCB se fixe pour objectif d'atteindre 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle du SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire.

Le PLUi prévoit que, pour les nouvelles opérations, les logements seront produits via des niveaux de densité brutes par typologie d'habitat :

- Entre 10 et 12 logements par hectare pour les opérations intégrant des logements individuels,
- Entre 30 et 40 logements par hectare pour les opérations intégrant des logements individuels groupés et semi-collectifs,
- Entre 50 et 60 logements par hectare pour les opérations intégrant des logements collectifs.

Sur ce point, bien que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les densités par secteur géographique. Des objectifs de densité par niveau d'armature urbaine auraient peut-être permis d'identifier les tendances d'évolution de celles-ci comparativement à des territoires comme celui de la G3C.

Le PLUi-H de la CCB prévoit l'anticipation de l'éventuel réemploi de l'ancienne ligne de chemin de fer par le train entre Blaye et Saint-Mariens. Cet objectif est en cohérence avec celui porté au niveau du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, qui prévoit que, dans l'attente de la remise en service d'une liaison ferroviaire, il sera possible de mobiliser l'emprise de cette voie ferrée pour implanter une navette-bus en site propre ou une voie pour les déplacements doux, à la condition que les aménagements afférents soient réversibles.

En matière d'accueil des gens du voyage, la G3C note que dans le rapport de présentation du PLUi-H, il est mentionné que le territoire de la CCB est conforme aux attentes du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage et que l'aire d'accueil de Campugnan fait face à une perte d'attractivité avec un taux d'occupation de 40% en raison notamment de son isolement géographique et du sentiment d'insécurité qui dominerait. La G3C constate pourtant que cette aire d'accueil est fermée depuis plusieurs mois, impliquant un report des gens du voyage vers les aires des EPCI limitrophes, dont les aires d'accueil de Tauriac et Saint-André de Cubzac et contribue également au stationnement illégal à répétition des caravanes sur le territoire de G3C,

En parallèle, la Communauté de communes de Blaye souhaite « conduire une réflexion sur le devenir d'une aire d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage ». La G3C partage les dynamiques de sédentarisation observées sur la Communauté de communes de Blaye, justifiant la mise en place de zones dédiées pour ces personnes. Toutefois, la G3C s'étonne que l'aire d'accueil de Campugnan puisse être reconvertie en terrains familiaux, comme exposé dans le rapport de présentation, sans qu'une aire d'accueil pour les publics de passage soit envisagée dans le même temps. Il est à craindre que cette reconver-

sion pérennise le report des gens du voyage sur les aires d'accueil des EPCI limitrophes observé depuis plusieurs années. En ce sens, et sur ce point, la G3C émet une réserve par rapport au dossier du PLUi-H dans la mesure où celui-ci n'offre pas de perspective claire pour la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire de la CCB et permettre à celle-ci d'être réellement et complètement conforme au Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage.

Axe 2 : Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes

Le PLUi-H de la CCB a défini une armature territoriale, qui est le socle de la répartition des logements à produire :

- Pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac) : 38% des logements à produire,
- Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye) : 8% des logements à produire,
- Pôles de proximité (Berson et Gauriac) : 10% des logements à produire,
- Communes rurales (ensemble des autres communes) : 44% des logements à produire.

Il est prévu une marge de flexibilité, d'une part entre les communes d'un même niveau de polarité dans le respect de l'objectif global susmentionné. D'autre part, les objectifs pourront varier de plus ou moins 10% entre niveaux de polarité.

En matière de développement économique, la PLUi-H prévoit de conforter les dynamiques des zones d'activités, dont celles d'Hausmann (Blaye), de Bacalan (Blaye), Florimont (Berson), Boisredon-La Gruppe (Blaye/Saint-Martin Lacaussade/Cars) et La Tonnelle (Saint-Martin Lacaussade). Ainsi, deux extensions sont identifiées en marge de la zone d'activités économiques existante de Boisredon et une extension est identifiée en marge de la zone d'activités économiques existante de Florimont. Par ailleurs, une zone à vocation économique a été identifiée sur la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives afin de pérenniser une entreprise produisant des locomotives. En tout, dix hectares sont dédiés au développement des zones d'activités économiques.

Aussi, la CCB anticipe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la création d'un échangeur sur l'A10 à l'Est de son territoire et la création d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Christoly-de-Blaye qui serait conditionnée à ce nouvel échangeur. Néanmoins, cette création n'a pas été reportée dans le règlement graphique du PLUi-H.

La G3C soutient la création d'un tel échangeur ainsi que la volonté de la CCB de favoriser l'activité économique sur son territoire.

Néanmoins, on peut s'interroger sur l'impact de ce projet en matière d'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de répartition de l'enveloppe foncière par destination (habitat, économie, équipements, etc.). En effet, si la création d'une zone d'activités sur Saint-Christoly-de-Blaye n'a pas été reportée sur le règlement graphique, elle n'a donc pas été comptabilisée dans le projet de PLUi-H en consommation foncière. Dès lors, en cas d'évolution du document d'urbanisme, l'imputation d'une dizaine d'hectares sur cette zone, telle que prévue dans le SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire, impliquera de revoir la stratégie en matière d'habitat et d'équipements.

Par ailleurs, il est à noter que la création d'un tel équipement d'attractivité pour le territoire qu'est un échangeur occasionnera sans nul doute une forte demande d'implantation d'entreprises et, au-delà de ce strict domaine, sur le marché foncier et immobilier qui conduira inévitablement à réviser l'armature urbaine telle que définie aujourd'hui dans le PLUi-H.

Axe 3 : Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

Le PLUi-H se donne comme objectif de tendre vers une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins 50% par rapport à la période passée. Sur la période du PLUi-H (2025-2035), il est prévu une consommation foncière de 36 hectares, contre 49 hectares mobilisables avec un objectif de -50%, soit une réduction de 63% par rapport à la période 2013-2023.

Vis-à-vis des objectifs de la loi « Climat-Résilience » d'août 2021, la CCB a consommé 140 hectares sur la période 2011-2021. Sur la période 2021-2035, 65 hectares ont été et seront mobilisés, soit une réduction de 53% par rapport à la période 2011-2021. Sur la période réelle du PLUi-H (2025-2035), le rythme annuel de consommation foncière est réduit de 61% par rapport au rythme de la période 2011-2021.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- De donner un avis favorable au projet de Plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de Blaye, assorti des observations ci-exposées,
- De transmettre cet avis auprès du Président de la Communauté de Communes de Blaye.

N°2024-166

Envoyé en préfecture le 21/12/2024

Reçu en préfecture le 21/12/2024

Publié le

ID : 033-243301223-20241219-2024_166-DE

SLO

Pour : 31

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint-André-de-Cubzac,

Le 19 décembre 2024.

Secrétaire de Séance,

Alain TABONE.

La Présidente,

GUINAUDIE.

Signé électroniquement par : Alain Tabone
Date de signature : 20/12/2024
Qualité : Parapheur CC Grand Cubzaguais - Secrétaire de séance

Signé électroniquement par : Valérie Guinaudie
Date de signature : 21/12/2024
Qualité : Parapheur Président CC Grand Cubzaguais

Monsieur le Président de la
Communauté de communes de Blaye,
Denis BALDES
Communauté de communes de Blaye
Espace France Services
32 rue des Maçons – BP 34
33393 BLAYE CEDEX

A Saint-Savin, le 2 janvier 2025

Affaire suivie par :

Pierre HEUREUDE

Chargé de mission urbanisme et aménagement de l'espace

05 57 58 47 74

urbanisme.amenagement@latitude-nord-gironde.fr

Objet : Avis sur le PLUi-H arrêté de la Communauté de communes de Blaye

Monsieur le Président,

Dans le cadre de votre projet de PLUi-H pour lequel vous nous avez sollicités pour avis par courrier en date du 15 octobre 2024, vous trouverez joint à ce courrier la délibération de notre Conseil communautaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Eric HAPPERT

Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE le 19 décembre,
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la Maison de la CDC à Saint-Savin, sous la présidence de Monsieur Eric HAPPERT.

Nombre de Membres en exercice : 33
Date de la convocation : 13 décembre 2024

PRESENTS (25): Guillaume CHARRIER, Pierre ROUSSEL (Cavignac), Nicole PORTE, Martine HOSTIER, Eric HAPPERT (Cézac), Florian DUMAS, Françoise MATHE (Civrac-de-Blaye), Jean-Luc DESPERIEZ, Monique MANON (Cubnezais), Jean-François JOYE, Jean-Marie HERAUD (Donnezac), Jean-Paul LABEYRIE, Benoît VIDEAU, Isabelle BEDIN (Laruscade), Patrick PELLETON (Marcenais), Brigitte MISIAK, Noël DUPONT (Marsas), Marcel BOURREAU, Marc ISRAEL (Saint-Mariens), Alain RENARD, Jean-Luc BESSE, Frédérique JOINT (Saint-Savin), Jean-Pierre DOMENS (Saint-Vivien-de-Blaye), Didier BERNARD, Maria QUEYLA (Saint-Yzan-de-Soudiac),

ABSENTS EXCUSES (8): Dominique COUREAUD (Cavignac), Bruno BUSQUETS (Cézac), Véronique HERVÉ (Laruscade), Mireille MAINVIELLE (Saint-Mariens), Julie RUBIO, Magali RIVES (Saint Savin), Eloïse SALVI, Pascal TURPIN (Saint-Yzan-de-Soudiac)

POUVOIRS (4):
Dominique COUREAUD à Guillaume CHARRIER
Véronique HERVÉ à Isabelle BEDIN
Mireille MAINVIELLE à Marcel BOURREAU
Eloïse SALVI à Didier BERNARD

Secrétaire de séance : Monique MANON

N°19122411

OBJET : Avis relatif au projet de Plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat arrêté de la Communauté de communes de Blaye

- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment pris en ses articles L. 153-16, L. 153-17 et R. 153-4 ;
- Vu les statuts de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG), et notamment sa compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;
- Vu la notification du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes de Blaye (CCB) auprès de la CCLNG, en date du 15 octobre 2024 ;
- Considérant que la CCLNG est sollicitée en tant qu'établissement public de coopération intercommunale directement intéressé ;
- Considérant que la CCLNG dispose de trois mois à compter de la transmission du projet de plan pour émettre un avis, dans les limites de leurs compétences propres ;

Le Président expose les axes stratégiques du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye et les observations qu'il est proposé de formuler :

Axe 1 : Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous

La CCB projette d'accueillir 2 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, soit une croissance démographique de +0,85% par an (+0,3% par an sur la période 2015-2021) et de produire 1 800 logements (dont 7% par la mobilisation de logements vacants). 50% des logements seront produits au sein des enveloppes urbaines, et même jusqu'à 70% dans le pôle principal Blaye/Cars/Saint-Martin-de-Lacaussade/Plassac.

En outre, le PLUi-H de la CCB se fixe pour objectif d'atteindre 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle du SCoT Haute Gironde Blaye Estuaire.

Le PLUi prévoit que, pour les nouvelles opérations, les logements seront produits via des niveaux de densité brutes par typologie d'habitat :

- Entre 10 et 12 logements par hectare pour les opérations intégrant des logements individuels,
- Entre 30 et 40 logements par hectare pour les opérations intégrant des logements individuels groupés et semi-collectifs,
- Entre 50 et 60 logements par hectare pour les opérations intégrant des logements collectifs.

Sur ce point, bien que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les densités par secteur géographique, il aurait été intéressant qu'une vision des objectifs de densité par niveau d'armature urbaine soit proposée, afin de pouvoir identifier les tendances d'évolution de celles-ci comparativement à des territoires comme celui de la CCLNG.

Le PLUi-H prévoit l'anticipation de l'éventuel réemploi de l'ancienne ligne de chemin de fer par le train entre Blaye et Saint-Mariens. Cet objectif est en cohérence avec celui porté au niveau du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde qui prévoit que, dans l'attente de la remise en service d'une liaison ferroviaire, il sera possible de mobiliser l'emprise de cette voie ferrée pour implanter une navette-bus en site propre ou une voie pour les déplacements doux, à la condition que les aménagements afférents soient réversibles.

Il est également mentionné un objectif de continuité du réseau des liaisons douces sur l'ensemble du territoire de la CCB. Il aurait été pertinent de faire mention de connexions avec les territoires limitrophes tels que la CCLNG, dans le cadre de l'action du Contrat Opérationnel de Mobilité de la Haute Gironde 2023-2029 de développement d'une politique en faveur des modes actifs sur ce bassin de mobilité, de la réalisation des Schémas directeurs cyclables intercommunaux et du Plan vélo départemental en cours d'élaboration. A titre d'exemple, le Schéma directeur cyclable de la CCLNG adopté en janvier 2024 prévoit plusieurs connexions avec la commune de Saint-Christoly-de-Blaye, via Saint-Savin jusqu'aux lacs du Moulin Blanc, Civrac-de-Blaye et Saint-Vivien-de-Blaye.

En matière d'accueil des gens du voyage, la CCLNG note que dans le rapport de présentation du PLUi-H, il est mentionné que le territoire de la CCB est conforme aux attentes du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage et que l'aire d'accueil de Campugnan fait face à une perte d'attractivité avec un taux d'occupation de 40% en raison notamment de son isolement géographique et du sentiment d'insécurité qui dominerait. La CCLNG constate pourtant que cette aire d'accueil est fermée depuis plusieurs années, impliquant un report des gens du voyage vers les aires des EPCI limitrophes, dont l'aire d'accueil de Cavignac sur le territoire de la CCLNG.

En parallèle, la CCB souhaite « *conduire une réflexion sur le devenir d'une aire d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage* ». La CCLNG partage les dynamiques de sédentarisation observées sur la Communauté de communes de Blaye, justifiant la mise en place de zones dédiées pour ces personnes. Toutefois, la CCLNG s'étonne que l'aire d'accueil de Campugnan puisse être reconvertie en terrains familiaux, comme exposé dans le rapport de présentation, sans qu'une aire d'accueil pour les publics de passage soit envisagée dans le même temps. La CCLNG craint que cette reconversion pérennise le report des gens du voyage sur les aires d'accueil des EPCI limitrophes observé depuis plusieurs années. En ce sens, et sur ce point, la CCLNG émet de fortes réserves par rapport au dossier du PLUi-H dans la mesure où celui-ci n'offre pas de perspective claire pour la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire de la CCB et permettre à celle-ci d'être réellement et complètement conforme au Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage. Aussi, la CCLNG invite vivement la CCB à inclure dans le rapport de présentation des dispositions claires et sans équivoques pour se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage.

Axe 2 : Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes

Le PLUi-H de la CCB a défini une armature territoriale, qui est le socle de la répartition des logements à produire :

- Pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac) : 38% des logements à produire,
- Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye) : 8% des logements à produire,
- Pôles de proximité (Berson et Gauriac) : 10% des logements à produire,
- Communes rurales (ensemble des autres communes) : 44% des logements à produire.

Il est prévu une marge de flexibilité, d'une part entre les communes d'un même niveau de polarité dans le respect de l'objectif global susmentionné et, d'autre part, avec des possibilités d'évolution des objectifs de plus ou moins 10% entre niveaux de polarité.

En matière de développement économique, la PLUi-H prévoit de conforter les dynamiques des zones d'activités, dont celles d'Hausmann (Blaye), de Bacalan (Blaye), Florimont (Berson), Boisredon-La Gruppe (Blaye/Saint-Martin Lacaussade/Cars) et La Tonnelle (Saint-Martin Lacaussade). Ainsi, deux extensions sont identifiées en marge de la zone d'activités économiques existante de Boisredon et une extension est identifiée en marge de la zone d'activités économiques existante de Florimont. Par ailleurs, une zone à vocation économique a été identifiée sur la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives afin de pérenniser une entreprise produisant des locomotives. En tout, dix hectares sont dédiés au développement des zones d'activités économiques.

Aussi, la CCB anticipe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la création d'un échangeur sur l'A10 à l'Est de son territoire et la création d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Christoly-de-Blaye qui serait conditionnée à ce nouvel échangeur. Néanmoins, cette création n'a pas été reportée dans le règlement graphique du PLUi-H. La CCLNG prend acte de la demande de création d'un tel échangeur. La CCLNG souhaite alerter la CCB, en particulier en matière d'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de répartition de son enveloppe foncière par destination (habitat, économie, équipements, etc.). En effet, si la création d'une zone d'activités sur Saint-Christoly-de-Blaye n'a pas été reportée sur le règlement graphique, elle n'a donc pas été comptabilisée dans le projet de PLUi-H en consommation foncière. Dès lors, en cas d'évolution du document d'urbanisme, l'imputation d'une dizaine d'hectares sur cette zone, telle que prévue dans le SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire, impliquera de revoir la stratégie en matière d'habitat et d'équipements. De par son expérience en la matière avec de multiples échangeurs en bordure de la N10, la CCLNG se permet d'indiquer que la création d'un tel équipement d'attractivité pour le territoire qu'est un échangeur occasionnera créera sans nul doute une forte demande d'implantations d'entreprises et, au-delà de ce strict domaine, sur le marché foncier et immobilier qui conduira inévitablement à réviser l'armature urbaine telle que définie aujourd'hui dans le PLUi-H.

Axe 3 : Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

Le PLUi-H se donne comme objectif de tendre vers une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins 50% par rapport à la période passée. Sur la période du PLUi-H (2025-2035), il est prévu une consommation foncière de 36 hectares, contre 49 hectares mobilisables avec un objectif de -50%, soit une réduction de 63% par rapport à la période 2013-2023. Vis-à-vis des objectifs de la loi « Climat-Résilience » d'août 2021, la CCB a consommé 140 hectares sur la période 2011-2021. Sur la période 2021-2035, 65 hectares ont été et seront mobilisés, soit une réduction de 53% par rapport à la période 2011-2021. Sur la période réelle du PLUi-H (2025-2035), le rythme annuel de consommation foncière est réduit de 61% par rapport au rythme de la période 2011-2021.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide, à l'unanimité des délégués présents et représentés :

- De donner un avis globalement favorable au projet de Plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de Blaye, assorti des observations ci-exposées et de la forte réserve quant aux dispositions relatives à l'accueil des gens du voyage ne respectant pas les obligations de la Communauté de Communes de Blaye au regard du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage ;
- De transmettre cet avis auprès du Président de la Communauté de Communes de Blaye.

N°19122411

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 033-243301181-20241219-19122411-DE

SLO

Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.

La Secrétaire de Séance,
Monique MANON

M Manon

Le Président,
Eric HAPPERT

E. H.

De: Karine CAILLEAUX <karine.cailleaux@vin-blaye.com>
Envoyé: mercredi 22 janvier 2025 17:51
À: Marion Valentin; plui@ccb-blaye.com
Cc: Valerie POUGET; SEBASTIEN TREBUCQ (MAIRE BERSON)
Objet: PLUI-H CCB : Avis sur projet arrêté - ODG Blaye & Blaye Côtes de Bordeaux

Importance: Haute

Madame, Monsieur,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de PLUI-H sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye.

L'analyse de ce projet appelle de notre part plusieurs remarques que nous souhaiterions voir prises en compte.

A noter que les documents transmis sont excessivement lourds et complexes à analyser et utiliser. La navigation entre les différentes parties de documents est très difficile lorsque les outils à notre disposition ne sont pas adaptés. Une version allégée (voire une version papier) serait d'une grande aide pour assurer une meilleure fluidité dans la recherche d'éléments précis.

I. Rapport de présentation Diagnostic et PADD

Le diagnostic agricole, dans son rapport de présentation propose une analyse assez bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis l'élaboration d'un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée.

Nous sommes ravis que la « trame pourpre » ait été reprise. Le diagnostic apparaît complet et reprend l'ensemble des identités et des problématiques agricoles et viticoles

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et viticoles ainsi que leurs qualités paysagères en affichant des objectifs comme :

- **Maîtriser l'urbanisation**, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- **Préserver les paysages viticoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces
- Lutter contre la banalisation des paysages en **limitant le mitage** des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire
- **Travailler l'insertion paysagère** des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et **garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles** et naturels en lisière ;
- **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités** économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant, entre autres, à contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, vous souhaitez « assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :

- Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;
- Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme
- Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles.

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire. Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

II. Règlement graphique (zonage)

A l'occasion d'une visite terrain fin 2022, la filière avait émis un avis en mars 2023 et en octobre 2023 concernant certaines propositions d'extension urbaine. Des alternatives ont été proposées sur quelques cas d'extension sur lesquelles nous avons émis un avis favorable. Cependant, certaines d'entre elles ont été maintenues notamment sur la commune de Fours délimitée en AOC Blaye Côtes de Bordeaux. Sur cette proposition communale, la filière confirme son avis défavorable de maintien de l'extension urbaine projetée à l'Est du bourg (Fours - 33390) sur un espace classé en AOC d'une superficie de 0,46 ha en franchissement de voie venant empiéter sur l'espace viticole avec la création d'une zone de contact entre vignes et bâtis. L'usage viticole de la totalité des parcelles viticoles serait alors condamné. Nous demandons le maintien de cette parcelle en zone A du PLUi, en espérant, qu'une solution soit étudiée et puisse être proposée.

Aussi, la filière sera attentive à ce que le changement de destination de bâtiments parmi ceux identifiés (125) ne porte pas atteinte aux conditions d'exploitation des espaces viticoles limitrophes éventuels.

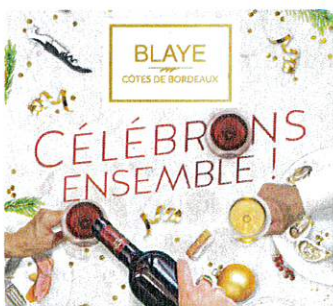
III. Règlement écrit

A noter : 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 réglementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

En conséquence, sous réserve que nos remarques explicitées soient prises en considération, nous émettrons un avis favorable sur ce projet.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Nicolas CARREAU – Président de l'ODG



Karine Cailleaux-Breton
Directrice

Maison du Vin de Blaye
11 cours Vauban - BP122
33391 Blaye Cedex
Tel. 05 57 42 91 19

Les vignerons de Blaye Côtes de Bordeaux vous souhaitent de **JOYEUSES FÊTES !**

De : Marion Valentin <m.valentin@ccb-blaye.com>

Date : mercredi 16 octobre 2024 à 08:40

À : "plui@ccb-blaye.com" <plui@ccb-blaye.com>

Cc : Valerie POUGET <v.pouget@ccb-blaye.com>, "SEBASTIEN TREBUCQ (MAIRE BERSON)" <sebastientrebucq@hotmail.fr>

Objet : PLUI-H CCB/ Avis sur projet arrêté / Projet dématérialisé

De: info@cotes-de-bourg.com
Envoyé: jeudi 23 janvier 2025 09:26
À: plui@ccb-blaye.com
Cc: sylvie.couvidat@cotes-de-bourg.com; Sabrina DUBOURNAIS; karine.cailleaux@vin-blaye.com
Objet: Avis ODG Côtes de Bourg sur le projet PLUi H CDC du Blayais
Importance: Haute

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de PLUi-H sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye.

L'analyse de ce projet appelle de notre part plusieurs remarques que nous souhaiterions voir prises en compte.

A noter que les documents transmis sont excessivement lourds et complexes à analyser et utiliser. La navigation entre les différentes parties de documents est très difficile lorsque les outils à notre disposition ne sont pas adaptés. Une version allégée (voire une version papier) serait d'une grande aide pour assurer une meilleure fluidité dans la recherche d'éléments précis.

Rapport de présentation Diagnostic et PADD

Le diagnostic agricole, dans son rapport de présentation propose une analyse assez bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis l'élaboration d'un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée.

Nous sommes ravis que la « trame pourpre » ait été reprise. Le diagnostic apparaît complet et reprend l'ensemble des identités et des problématiques agricoles et viticoles

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et viticoles ainsi que leurs qualités paysagères en affichant des objectifs comme :

- **Maîtriser l'urbanisation**, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- **Préserver les paysages viticoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces
- Lutter contre la banalisation des paysages en **limitant le mitage** des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire
- **Travailler l'insertion paysagère** des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et **garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles** et naturels en lisière ;
- **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités** économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant, entre autres, à contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, vous souhaitez « assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :

- Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;
- Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro-viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme
- Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles.

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire. Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

Règlement graphique (zonage)

A l'occasion d'une visite terrain fin 2022, la filière avait émis **un avis en mars 2023 et en octobre 2023**

concernant certaines propositions d'extensions urbaines. Des alternatives ont été proposées sur quelques cas d'extension sur lesquelles nous avons émis un avis favorable.

Cependant, certaines d'entre elles ont été maintenues notamment sur les communes suivantes **délimitée en AOC Côtes de Bourg** :

- **Saint-Ciers-de-Canesse** (33388_1_ext): l'extension urbaine projetée de 1,83 ha sur un espace classé en AOC entame un espace viticole préservé et vient créer de nouvelles lisières avec le vignoble. Ce projet apparaît inacceptable d'autant plus que des haies ont été implantées au sud du site par l'ODG de Bourg pour matérialiser une coupure d'urbanisation, pour préserver l'activité viticole limitrophe et limiter les conflits d'usage. Le développement linéaire de l'urbanisation sur ce secteur entraîne un impact paysager défavorable aux activités viticoles environnantes. Nous demandons le maintien de cet espace en zone agricole.
- **Saint-Seurin-de-Bourg** (33500_2_ext): une extension urbaine AUH de 0,66 ha, en continuité de hangars agricoles désaffectés, est envisagée sur un espace classé en AOC et au contact direct de vignes cultivées. Cette extension entame un plateau viticole aujourd'hui préservé et vient porter atteinte aux conditions d'exploitation des vignobles limitrophes. Aucun espace de transition de 25 m n'est prévu au contact de l'urbanisation dans l'OAP. Nous demandons le maintien de cet espace en zone agricole.
- **Samonac** (33500_2_ext): un espace d'extension de l'urbanisation de 0,55 ha est localisé au centre de la commune de Samonac, à proximité directe du centre bourg, de l'école primaire et de la mairie et bordé, au nord, par une aire d'activité communale (terrain de sport, aire de jeux...). Cependant, 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. Nous demandons qu'une alternative de développement de l'urbanisation soit trouvée.

Aussi, la filière sera attentive à ce que le changement de destination de bâtiments parmi ceux identifiés (125) ne porte pas atteinte aux conditions d'exploitation des espaces viticoles limitrophes éventuels.

Règlement écrit

A noter : 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 réglementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

En conséquence, sous réserve que nos remarques soient prises en compte nous émettons un avis favorable sur ce projet.

En restant à votre disposition,

Bien sincèrement

De: Alice Vacelet <alice.vacelet@smegreg.org>
Envoyé: mardi 21 janvier 2025 17:40
À: Marion Valentin
Cc: Valerie POUGET; SEBASTIEN TREBUCQ (MAIRE BERSON; Bruno de Grissac
Objet: RE: PLUI-H CCB/ Avis sur projet arrêté / Projet dématérialisé

Bonjour,

Avant de formuler les remarques qui suivent, j'appelle votre attention sur le fait que le SMEGREG n'est pas personne publique associée à l'élaboration des PLU ou des PLUi. En effet, c'est au titre de sa qualité d'Etablissement Public Territorial de Bassin que le SMEGREG est PPA et uniquement pour les SCoT.

Ceci étant, ayant pris connaissance des documents associés au projet de PLUi arrêté par la communauté de commune de Blaye, voici les remarques qui pourront vous être utiles.

Il faut en premier lieu souligner les efforts faits sur la prise en compte de la ressource en eau dans la partie diagnostic du rapport de présentation. On peut notamment y lire qu'elle constitue un enjeu majeur et que les politiques d'aménagement doivent l'intégrer. Figure également dans cette partie un chapitre sur le SAGE Nappes profondes, ainsi qu'un état des lieux des services d'eau desservant le territoire du PLUi, leurs données de prélèvement de 2016 à 2020 et les performances des réseaux. A noter cependant que ces informations pourraient être actualisées. Aujourd'hui, via SISPEA et les RPQS des services, les données des années 2021, 2022 et 2023 sont disponibles. De même, les arrêtés d'autorisation à prendre en compte et à intégrer dans l'analyse sont bien ceux de 2022, les précédents étant obsolètes.

En revanche, si la question liée à l'examen de la compatibilité du projet présenté avec le SAGE est bien énoncée dans le rapport de présentation (« Quelle pression feront peser sur les nappes du SAGE les modalités pratiques d'alimentation en eau potable du territoire concerné par le document d'urbanisme ? »), aucune réponse, même sommaire, n'est apportée à cette question dans le reste des pièces du dossier.

En effet, sauf erreur de ma part, aucune estimation des besoins en eau futurs associés à l'accueil des 2 900 habitants supplémentaires prévus par le projet et mentionnés dans le PADD n'est présentée dans les documents. De même et par conséquent, aucun élément concernant l'examen avec les services d'eau du territoire de leur capacité à répondre à cette demande future en termes technique et administratif n'est apporté, ainsi qu'aucune information sur la nécessité ou non de solliciter des ressources supplémentaires.

En outre, il me semble que le règlement arrêté ne contient aucune obligation/préconisation relative aux économies d'eau potable ou à la maîtrise des consommations.

C'est pourtant sur la base de ces éléments que la CLE du SAGE des Nappes profondes de Gironde et les services de l'Etat vont juger de la comptabilité du projet arrêté avec les principes et règles d'une bonne gestion des nappes profondes qui alimentent en eau potable tous les girondins et sont soumises localement à des pressions de prélèvement trop importantes.

Je reste à votre disposition pour tout complément que vous pourriez souhaiter sur les remarques formulées ici.

Si vous le jugez utile, et je vous invite à nous le faire savoir, ces remarques peuvent bien entendu vous être notifiées de manière plus formelle dans un courrier officiel.

Cordialement,

Alice VACELET - Ingénieure hydraulique - Usages de l'eau et territoires
SMEGREG
alice.vacelet@smegreg.org

05 57 01 65 63
07 66 29 09 72

De : Marion Valentin <m.valentin@ccb-blaye.com>

Envoyé : mercredi 16 octobre 2024 08:40

À : plui@ccb-blaye.com

Cc : Valerie POUGET <v.pouget@ccb-blaye.com>; SEBASTIEN TREBUCQ (MAIRE BERSON)
<sebastientrebucq@hotmail.fr>

Objet : PLUI-H CCB/ Avis sur projet arrêté / Projet dématérialisé

Madame, Monsieur,

En tant que personne publique associée, vous allez être destinataire d'un courrier sollicitant officiellement votre avis sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes de Blaye, conformément aux articles L. 153-16, L. 153-17 et R. 153-4 du Code de l'Urbanisme.

A compter de la transmission du projet, vous disposerez d'un délai de trois mois pour émettre cet avis (date butoir : 23/01/2025). A défaut, celui-ci sera réputé favorable.

Afin de faciliter la consultation des pièces du projet au sein des services, vous trouverez les liens vers les pièces ci-dessous :

[0. Sommaire - PLUi-H](#)

[01. Procédure](#)

[02. Rapport de présentation](#)

[03. PADD](#)

[04. OAP](#)

[05. Règlement](#)

[06. POA](#)

[07. Annexes](#)

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Marion VALENTIN SEIGNETTE

Responsable du Pôle développement économique et PLUI-H

Communauté de communes de Blaye

32 rue des Maçons – BP 34 • 33393 BLAYE CEDEX

Tél : 05 57 42 33 33 / 06 11 98 42 56

Site Internet : www.ccb-blaye.com

Pensez à demain !!!! N'imprimez ce mail que si c'est indispensable !

DELIB 2025-007

Envoyé en préfecture le 16/01/2025

Reçu en préfecture le 16/01/2025

Publié le

ID : 033-213305303-20250116-DELIB2025007-DE

COMMUNE DE TEUILLAC

ARRONDISSEMENT DE BLAYE

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

Séance du 15 Janvier 2025

Convocation du Maire en date du 09 Janvier 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq le quinze janvier, le Conseil Municipal de la Commune de TEUILLAC s'est réuni au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jean-Franck BLANC, Maire.

Étaient présents : M. BLANC (Maire), M. THENADEY, VACHER, Mme PAUVIF (Adjoint), Mmes BODET, FRITSCH, GAILHARD-SOUMET, JUIN GENTET, MM. LAVIGNAC, NOAILLES.

Absents excusés : M. GIRESSE (Adjoint), Mmes BRAVIN, BRISSON, CHADOUTAUD, M. DUNIAUD.

Mme GAILHARD-SOUMET a été élue secrétaire de séance.

N° : 2025-01-07	OBJET :	AVIS PLUI-H COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BLAYE
----------------------------------	----------------	--

Conformément aux articles L.153-16, L153-17 et L153-4 du Code de l'Urbanisme, le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de BLAYE arrêté a été soumis à la commune pour avis.

M. le Maire présente les différentes pièces de ce document.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir délibéré,

↓ **DÉCIDE, à l'unanimité, DE DONNER un avis favorable au PLUI-H de la Communauté de Communes de BLAYE.**

Fait et délibéré, en mairie, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme au registre des délibérations.

Fait à Teuillac, le 16 Janvier 2025.

La Secrétaire de séance,
Isabelle GAILHARD-SOUMET



Le Maire,
Jean-Franck BLANC



Nombre de conseillers en exercice : 15

Nombre de conseillers présents : 10

Nombre de conseillers votants : 10



Arrêt du PLUI-H n°2 – 5 février 2025

**Avis reçus – Personnes publiques associées, autorité
environnementales, commissions, ODG, territoires
limitrophes**



Cité administrative
2 rue Jules ferry – BP 90
33090 Bordeaux Cedex
Mél : sat.ddtm-33@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Bordeaux, le **25 FEV. 2025**

Le Préfet

à

Madame la secrétaire générale de la préfecture de
Gironde

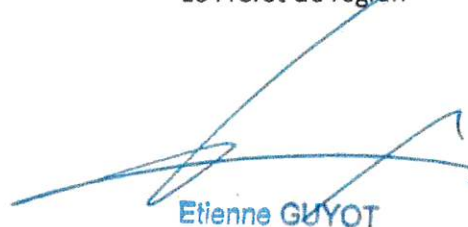
Objet : avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) de la communauté de communes de Blaye
PJ : avis du CRHH

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement a été sollicité pour donner son avis sur le PLUIH mentionné en objet.

Une consultation électronique s'est tenue du 9 au 14 janvier 2025, portant sur le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes de Blaye. Vous trouverez ci-joint l'avis émis à cet égard.

Il vous incombe de transmettre cet avis à la collectivité, conformément à l'article L 302-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Préfet de région



Etienne GUYOT



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle - Aquitaine**

Service aménagement, habitat, paysage et littoral
Département habitat
Affaire suivie par : Antoine GERMEREAU
06 11 99 66 59
antoine.germereau@developpement-durable.gouv.fr

Poitiers, le 21 janvier 2025

**Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine
sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) de la
communauté de communes de Blaye (département 33)**

Par délégation, le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été consulté par voie électronique du 9 au 14 janvier 2025 concernant le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Blaye.

Six votes ont été exprimés par les membres du bureau, tous favorables, accompagnés de trois recommandations qui confirment l'avis proposé par les services départementaux de l'État.

Avis du bureau du CRHH : **Avis favorable** assorti des trois recommandations suivantes :

- 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.
- Étoffer les outils mobilisés et, plus généralement, préciser la traduction opérationnelle du projet de réalisation de l'offre sociale tel qu'exposé dans le PLUIH.
- Détailler 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.

Pour le directeur régional,
La directrice régionale adjointe

Isabelle VALADE



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 mai 2025

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BLAYAIS
Élaboration du PLUiH**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. MAYER Jonathan, président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du Code de l'urbanisme (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- M. FORET Thierry, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEN Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 13

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU PROJET

La communauté de communes de Blaye indique qu'elle a procédé au second arrêt du projet de PLUi-H lors du conseil communautaire du 5 février 2025. Elle ajoute que le dossier est identique à celui arrêté le 25 septembre 2024, et qu'en conséquence, le projet a été arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF retient que ce nouveau dossier est inchangé depuis son avis émis le 8 janvier 2025. En conséquence, elle maintient les avis émis au titre des articles L.151-13 et L.151-12 du Code de l'urbanisme et réitère ci-après ses observations :

En ce qui concerne les STECAL, la commission regrette l'insuffisance de précisions sur les règles applicables pour chacun des secteurs prévus. Cela aurait permis de bien comprendre les projets envisagés par l'EPCI en zones naturelles, agricoles ou forestières, plus particulièrement lorsque les secteurs peuvent avoir un impact sur les paysages ou qu'ils peuvent être concernés par un risque inondation.

La commission estime ainsi ne pas être en mesure de se prononcer au titre du L.151-13 du Code de l'urbanisme tant sur la délimitation de STECAL qui doit être exceptionnelle, que sur 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.

Elle retient également les interrogations émises en séance par le représentant de l'INAO sur quelques secteurs en extension d'urbanisation qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les espaces en production viticole : à Fours, avec un projet d'énergie renouvelable, et à Saint-Seurin-de-Bourg.

Plus globalement, la commission relève le manque de cohérence et de clarté dans l'ensemble du document arrêté rendant difficile sa compréhension.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF n'émet aucune observation sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Elle émet sur ce point un avis favorable unanime au titre du L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Enfin, bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer formellement sur ce point au stade du document de planification, la CDPENAF relève l'important nombre (125) de bâtiments identifiés pour un possible changement de destination.

La commission rappelle qu'une zone naturelle, agricole ou forestière n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations. Elle précise ainsi qu'en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les actes d'urbanisme qui présenteront les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur. La commission précise aussi qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

Il est enfin précisé qu'en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations autorisées par dérogation à l'article L.121-8 du même Code ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

RÉSULTATS DU VOTE

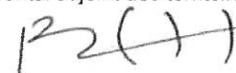
Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

13 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE,
0 voix contre,
0 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme :

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

le 31 MARS 2025

C.C.B.

MONSIEUR DENIS BALDES

PRESIDENT

COMMUNAUTE DE COMMUNES

DE BLAYE

32 RUE DES MAÇONS - BP 34

33 393 BLAYE CEDEX

Président	
Vice-président	Acou JB
Dir. CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com. Pub.	
Dir. Com.	
Dir. PLUI Eco	08com
Dir. DD Prev. Risq.	
Commo Petite Enfance	
Commo Jeunesse	
Dir. Pol. Contraintes	
Dir. Culture Vie Assoc.	
RH	
Compta CCB	
Compta CIAS	
Secret. AG	

Réf. à rappeler : DGATEA/DHU/SAPUPH/CB – L 2025-1

Affaire suivie par : Christine BOUILLAUD

tél. 05 56 99 33 33 poste 25159

c.bouillaud@girond.fr

Objet : Avis sur nouveau projet arrêté PLUIH CCB

PJ.An. : Avis notifié du 17 janvier 2025

Bordeaux, le 26 Mars 2025

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre notification de l'arrêt n°2 du PLUI-H de la Communauté de Communes de Blaye en date du 19 février dernier.

J'ai bien pris note que le dossier arrêté en date du second arrêt du projet de PLUI-H lors du conseil communautaire du 5 février 2025 reste identique à celui arrêté le 25 septembre 2024.

Ainsi, je vous informe que l'avis rendu par mes services en date du 17 janvier dernier, dont copie jointe, reste opposable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à mes respectueuses salutations.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN



**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Objet

Avis sur PLUi-H arrêté

Communauté de Communes
de BLAYE

Dossier suivi par :

Sandrine MATHARD
Chargée de missions
05 56 79 64 33
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence

SM/25/061

Siège Social

17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z

gironde.chambagri-agriculture.fr

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes de
Blaye

Espace France Services
32, rue des Maçons
BP34
33393 BLAYE CEDEX

Bordeaux, le 26 mai 2025

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLUi-H arrêté par le conseil communautaire, nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

Rapport de présentation

Un diagnostic agricole a été réalisé permettant d'appréhender les problématiques agricoles et viticoles du territoire et nous nous en félicitons. Nous regrettons cependant, que les données utilisées pour l'analyse agricole datent de 2020 alors que des données plus récentes sont disponibles. Il en est de même pour les données économiques qui datent de 2018 (page 83 du rapport de présentation).

Nous regrettons aussi que le taux de retour au questionnaire agricole soit aussi faible (38 questionnaires remplis au total) alors que le territoire est largement agricole. Sur certains territoires, des diagnostics agricoles ont été effectués par la Chambre d'agriculture avec un taux de réponse avoisinant les 50%.

Par ailleurs, il aurait été judicieux de localiser les sièges d'exploitation afin de mieux cerner les enjeux agricoles, en particulier dans les secteurs non classés en zone agricole.

Consommation de l'espace

Concernant la consommation projetée des espaces agricoles et naturels dans le PLUi-H, on constate une importante réduction des zones constructibles par rapport aux 10 dernières années, ce dont nous nous félicitons. Cette volonté de réduction des espaces agricoles et naturels est aussi traduite dans l'objectif 3.3 du PADD qui cherche à garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente.

Sur le zonage, cependant, nous émettons quelques réserves. Ces dernières sont principalement liées à des emprises sur des zones à vocation viticole qui semblent non justifiées.

Entre autres :

- Fours : la zone AUh est cultivée et occupée par des rangs de vignes.
- Saint-Paul : la zone AUh est cultivée et déclarée au RPG en 2023.
- Saint Seurin : zone AUh est déjà cultivée et occupée par deux entrepôts agricoles.
- Saint Ciers de Canesse : zone AUh est déjà cultivée en vignes.

Règlement de la zone A

Nous notons que le règlement de la zone A va au-delà de la doctrine de la CDPENAF en autorisant les nouvelles constructions agricoles dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants au lieu des 100 mètres préconisés.

Les STECAL identifiés

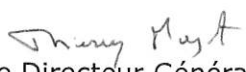
Nous émettons un certain nombre de réserves liées soit à des emprises jugées excessives, soit au manque de précisions de règles applicables aux différents STECAL. En effet, un règlement commun s'applique aux 58 STECAL identifiés (hauteur maximale et emprise au sol) alors que ces STECAL ont vocation à devenir différentes sous-destinations. Ce manque de précision ne permet pas d'évaluer l'impact des STECAL identifiés sur les zones A et N.

Concernant les changements de destination, nous notons que 125 bâtiments ont été identifiés en zone agricole, correspondant à 6 changements de destination par commune. Nous validons ces changements de destination sous réserve qu'il soit démontré que les dits bâtiments n'ont pas d'usage actuel lié à la production agricole ou une proximité viticole forte (chai – stockage, agricole ou viticole divers) et qu'ils ne soient pas dans une zone d'extension possible d'une exploitation agricole. En effet, un changement de destination ne sera autorisé (notamment par la CDPENAF) que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au regard des énergies renouvelables, nous notons avec satisfaction la prise en compte des ZAENRs dans le document qui se traduit par la création d'une zone Aenr dans le règlement. Cette zone doit permettre d'autoriser les installations agrivoltaïques et photovoltaïques sur le territoire. Nous soulignons cependant qu'au regard de la loi des projets agrivoltaïques seront possibles en dehors des ZAENRs avec la mise en place d'un comité de projet.

En conclusion, notre compagnie émet **un avis favorable au dossier présenté sous réserve de la prise en compte des remarques émises.**

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.


Le Directeur Général
Thierry MAZET

Président	
Vice-président	
1er Vice	
2nd Vice	
3rd Vice	
4th Vice	
5th Vice	
6th Vice	
7th Vice	
8th Vice	
9th Vice	
10th Vice	
11th Vice	
12th Vice	
13th Vice	
14th Vice	
15th Vice	
16th Vice	
17th Vice	
18th Vice	
19th Vice	
20th Vice	
21st Vice	
22nd Vice	
23rd Vice	
24th Vice	
25th Vice	
26th Vice	
27th Vice	
28th Vice	
29th Vice	
30th Vice	
31st Vice	
32nd Vice	
33rd Vice	
34th Vice	
35th Vice	
36th Vice	
37th Vice	
38th Vice	
39th Vice	
40th Vice	
41st Vice	
42nd Vice	
43rd Vice	
44th Vice	
45th Vice	
46th Vice	
47th Vice	
48th Vice	
49th Vice	
50th Vice	
51st Vice	
52nd Vice	
53rd Vice	
54th Vice	
55th Vice	
56th Vice	
57th Vice	
58th Vice	
59th Vice	
60th Vice	
61st Vice	
62nd Vice	
63rd Vice	
64th Vice	
65th Vice	
66th Vice	
67th Vice	
68th Vice	
69th Vice	
70th Vice	
71st Vice	
72nd Vice	
73rd Vice	
74th Vice	
75th Vice	
76th Vice	
77th Vice	
78th Vice	
79th Vice	
80th Vice	
81st Vice	
82nd Vice	
83rd Vice	
84th Vice	
85th Vice	
86th Vice	
87th Vice	
88th Vice	
89th Vice	
90th Vice	
91st Vice	
92nd Vice	
93rd Vice	
94th Vice	
95th Vice	
96th Vice	
97th Vice	
98th Vice	
99th Vice	
100th Vice	

Bordeaux, le 28 avril 2025

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye
32 rue des Maçons
BP 34
33393 Blaye Cedex



Objet : Arrêt n°2 du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier - 05 56 999 113
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

Le projet de PLUi-H de la communauté de communes de Blaye, dans son état des lieux, fait état de la polarité de Blaye comme bassin d'emploi administratif et de services.

Il indique :

- ✓ Le port (p.115-122), les zones de commerce des ZAE (p.135-138), l'attractivité touristique (p.186-191) mais le tissu diffus des activités artisanales et commerciales, dont les linéaires commerciaux et l'industrie sont absents et surtout leurs besoins ne sont pas considérés.

Leur poids sur l'emploi est aussi ignoré. Selon l'article L141-15 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 01/04/2021 ;

- ✓ "Le diagnostic du territoire, (...) présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, ..."

A contrario, le PADD propose un certain nombre d'axes ;

- ✓ Objectif 2.2
 - o Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité (dont assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB)
- ✓ Objectif 2.3
 - o Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives
 - o Conforter le secteur de services sur le territoire
 - o Développer une offre foncière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces
 - o Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire)

- ✓ Objectif 3.2
 - o *Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité*
 - o *Proposer un tourisme « slow tourisme » et de nature, valorisant et respectant les milieux*
 - o *Valoriser tous les patrimoines du territoire*
 - o *Faire du territoire une destination touristique à part entière*
- ✓ Objectif 3.4
 - o *Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales.*

Ces objectifs témoignent d'une ambition à accompagner le développement économique du territoire.

Néanmoins, les absences du diagnostic ne permettent pas de comprendre la nature des enjeux et la justification de ces objectifs cependant bien appréciés.

J'attire cependant votre attention sur les OAP sectorielles qui mériteraient d'être précisées ainsi que les enjeux du territoire.

Les OAP thématiques permettent une bonne prise en compte des risques encourus sur le territoire de la CCB.

Ce projet de PLUi-H affiche des ambitions raisonnables adapté au territoire de la Communauté de Communes et n'appelle pas d'autre remarque.

J'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : Affaire suivie par : Marion VALENTIN SEIGNETTE

N/Réf : GF/ED/LY/31/25

Monsieur le Président de la Communauté de
communes de Blaye
Pôle Développement économique et PLUi-H
Espace France Services
32, rue des Maçons
BP 34
33393 BLAYE CEDEX

Montreuil, le 24 mars 2025

Objet : Projet d'élaboration du PLUi-H - Communauté de communes de Blaye

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 21 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le second arrêt du projet d'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes de Blaye.

Vous indiquez que la communauté de communes de Blaye a dû délibérer à nouveau conformément à l'article L153-15 du code de l'urbanisme pour un second arrêt du PLUi-H identique à celui arrêté le 5 février 2025.

Le dossier n'ayant pas été modifié, l'avis sous réserves de l'INAO daté du 7 janvier 2025 est maintenu sur ce projet en l'état (cf. avis en pièce jointe).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain
REVERCHON
N ID

Signature numérique
de Sylvain
REVERCHON ID
Date : 2025.03.24
13:52:59 +01'00'

Sylvain REVERCHON

PJ : Avis INAO du 7 janvier 2025

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Président de la CCB : Monsieur Denis BALDES, maire de Blaye

Affaire suivie par : Marion VALENTIN SEIGNETTE (CCB)

Consultation du SMIDDEST : 21/10/2024

// Description de la demande

Demande d'avis sur le projet arrêté du PLUi-H de la communauté de communes de Blaye. Le SMIDDEST est associé à la démarche en tant que Personne Publique Associée (L.153-16 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'une demande officielle adressée au SMIDDEST. L'équipe technique a participé de façon occasionnelle aux réunions thématiques durant la construction du projet.

// Dispositions et règles du SAGE concernées par le projet

- Enjeu « fonctionnement du bouchon vaseux »

Non concerné directement

- Enjeu « pollutions chimiques »

PC7 : Intégrer les objectifs du SAGE dans les programmes d'actions sur les pollutions chimiques

- Enjeu « préservation des habitats benthiques »

Non concerné directement

- Enjeu « navigation »

Non concerné directement

- Enjeu « qualité des eaux superficielles et bon état écologiques des sous-bassins versants »

BV1-2 : Continuité écologique des cours d'eau

BV7 : Gestion quantitative

BV8 : Réduire les rejets de matière organique

BV10 : Hydromorphologie des cours d'eau

BV11 : Connaître et lutter contre les espèces invasives

- Enjeu « zones humides »

ZH3 : Compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de préservation

- Enjeu « écosystème estuarien et ressource halieutique »

Non concerné directement

- Enjeu « risque inondation »

I3 : Inciter à la bonne gestion et à l'entretien des cours d'eau et des zones humides pour la lutte contre les crues continentales

I6 : Préserver les zones naturelles d'expansion des crues

I7 : Mettre en œuvre des politiques de réduction de la vulnérabilité

- Enjeu « organisation des acteurs et financement des actions »

Non concerné directement

// Observations relatives aux enjeux du SAGE

Assainissement EU (BV8)

Selon le rapport de présentation, le territoire de la CCB comprend plusieurs stations d'épuration dont certaines sont proches ou dépassent leur capacité nominale en termes de population raccordée (EH). Elles sont globalement sensibles aux intrusions d'eaux claires parasites. Parmi les STEU ayant les capacités les plus importantes sur le territoire, des problèmes de rejets (persistance de certains paramètres, intrusion d'eaux usées dans le réseau pluvial...) ont lieu et des diagnostics sont en cours ou à venir. Par ailleurs, le rapport de présentation précise également que la moitié des cours d'eau du territoire subissent une pression significative des rejets des stations d'épuration (incidence sur la qualité des eaux) et sont de plus en plus sujets à des assecs saisonniers.

Au vu de ces éléments, il semble important de conditionner l'extension urbaine et l'ouverture à de nouveaux branchements à la réalisation de certains travaux liés à l'assainissement des eaux usées (réseaux et stations). Le recours à l'assainissement non collectif a lieu sur certaines communes ou certains secteurs de communes et reste envisageable pour le développement urbain, cependant, il est subordonné à la capacité du sol à traiter et résorber les effluents.

Le PADD stipule dans son objectif 2.4 d'« Orienter les développements urbains en fonction des capacités des stations d'épuration ou, dans le cas d'un assainissement non collectif, de la bonne capacité épuratoire des sols en s'appuyant sur les zonages d'assainissement ou les schémas directeur d'assainissement actualisés ». Cet objectif devrait être repris pour valider les étapes dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les orientations cadre des OAP sectorielles.

Gestion des eaux pluviales (BV7)

Le règlement écrit du PLUi-H impose le traitement des eaux pluviales à la parcelle sauf si le terrain ne se prête pas à un traitement in situ. Il est recommandé de demander une étude attestant de l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Cette dernière doit comprendre l'étude des caractéristiques hydro/géologiques du terrain (nature des sols, capacité à l'infiltration, battement de la nappe notamment la cote saisonnière des hautes eaux) mais également la connaissance de pollution(s) avérée(s) ou probable(s). Concernant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, une échelle des perméabilités peut définir les plages de perméabilité favorable, favorable à priori ou non favorable.

Cours d'eau (BV1-2/BV10/PC7/I3/I7)

Le règlement écrit du PLUi-H énonce des règles concernant les cours d'eau et les marges de recul. Certaines formulations apportent de la confusion. Il est conseillé de préciser que sur les cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux de la liste 1 (L.214-17-1° du Code de l'environnement) il est interdit de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique du cours d'eau et que la continuité écologique doit être restaurée sur les cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux de la liste 2 (L.214-17-2° du CE).

Le règlement graphique fait apparaître les cours d'eau référencés au titre de la Loi sur l'Eau et relevant de la cartographie mise à disposition par les services de l'Etat. Il est important de stipuler dans le règlement écrit que cette cartographie est évolutive et qu'il convient de se rapprocher des services de l'Etat pour disposer de la dernière mise à jour.

Concernant la marge de recul, préciser qu'elle s'applique depuis le haut de la berge, en effet, le terme de berge fait référence à l'ensemble du bord relevé du cours d'eau.

Concernant l'évolution de bâtiments agricoles existants dans la marge de recul du cours d'eau, autorisée sous condition de ne pas remettre en cause la continuité écologique, il est demandé de rajouter « ainsi que la qualité du cours d'eau et de ne pas augmenter les risques (érosion, inondation, ruissellement...) ».

Enfin concernant les règles alternatives, préciser que la règle concernant les marges de recul ne s'applique pas pour les « *quais et berges maçonnés existants, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé* ». De plus, l'exclusion de la règle des « constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau » remet en cause la règle elle-même. S'il s'agit là de l'unique question des bassins pour les exploitations agricoles, ne convient-il pas de les considérer comme une évolution d'une exploitation agricole existante ?

Zones humides (ZH3)

Dans le règlement écrit, concernant la règle interdisant la construction, le remblaiement et l'assèchement des zones humides, il convient de préciser pour l'assèchement qu'il ne peut pas avoir lieu de façon directe (sur la zone humide) tout comme de façon indirecte (dans la zone contributive de la zone humide).

Le règlement graphique fait apparaître les zones humides effectives et potentielles issues des études réalisées dans le cadre des stratégies zones humides des structures exerçant la compétence gestion de l'eau et des milieux aquatiques (GEMA). Il est important de stipuler dans le règlement écrit que cette cartographie est évolutive et qu'il convient de se rapprocher de ces structures et/ou du Forum des Marais Atlantique (FMA) pour disposer de la dernière mise à jour.

NB : sur le territoire de compétence du Syndicat de Gestion des Bassins Versants Moron-Blayais, la campagne du secteur 3 (Mangaud, Grenet, Brouillon) est achevée et la donnée est disponible.

Dans le règlement écrit, mentionner que les parcelles ouvertes à l'urbanisation ne sont pas exemptes de prospections in situ dans les études d'avant-projet, au titre de la nomenclature IOTA (Installations Ouvrages Travaux Aménagements) / Loi sur l'eau.

Dans l'OAP thématique TVB, dans le chapitre dédié aux zones humides, les orientations opposables sont les suivantes :

- « Les zones humides effectives et zones humides potentielles *restantes* identifiées sont inconstructibles (cf. règlement écrit). »
- « La gestion des zones humides sera *de nature extensive* afin de préserver leur fonctionnalité et leur état de conservation : Pâturage extensif, fauche extensive... »

Pour le premier tiret, il est demandé d'expliquer (ou retirer) le mot « restantes ».

Pour le second tiret, il est recommandé de compléter l'orientation en précisant que la gestion doit être adaptée à la typologie de zone humide, relativement à l'expression effective ou potentielle de ses fonctions. L'objectif est de préserver leur fonctionnalité ou de la restaurer.

Dans l'OAP thématique TVB, dans le chapitre dédié aux zones humides, l'enveloppe des principales zones humides du SAGE n'est pas citée, elle a un statut de porter à connaissance (zones humides potentielles) et mériterait d'être mentionnée (elle est consultable et

téléchargeable sur l'interface cartographique du SAGE – site Internet du SMIDDEST). En revanche, il semble important de mentionner que le SAGE a identifié des zones humides particulières (disposition Zh7 du PAGD du SAGE) dans lesquelles les projets (IOTA/ICPE) soumis à autorisation, à déclaration, ou à enregistrement, portant atteinte à leur intégrité, ne sont pas compatibles avec les objectifs du SAGE. Il s'agit des zones humides d'intérêt environnemental particulier, des zones stratégiques pour la gestion de l'eau, des estrans et vasières, des lagunes et tourbières d'intérêt patrimonial et des zones humides situées sur les têtes de bassins versants. Cet alinéa ne s'applique cependant pas aux travaux intéressant la sécurité des personnes et pour lesquels aucune autre alternative ne peut être envisagée.

Zones tampon (PC7)

Les milieux isolés ayant un intérêt écologique et/ou paysager comme les mares et sources mériteraient de bénéficier également d'une marge de recul, voire zone tampon dans le règlement écrit et/ou OAP thématique dès lors qu'ils sont situés à l'intérieur d'un secteur urbain (ou à urbaniser) ou qu'il le jouxte, ou encore d'un espace agro-viticole.

Inondation (I6/I7)

Dans le règlement ou l'OAP Résilience, la mention aux clôtures perméables à l'eau dans les espaces soumis au risque inondation est une prescription absente pourtant communément appliquées dans les documents opposables.

L'OAP Résilience doit faire référence à la stratégie de gestion du risque sur l'estuaire (définie dans le cadre du PAPI). Les services de l'Etat attachent une importance sans compromis au fait que les « Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagements » n'engendrent nulle part de sur-inondation.

NB : concernant le Référentiel Inondation Gironde, il vient d'être actualisé et de nouvelles cartographies de simulations d'inondations sont en cours d'élaboration. Il conviendra d'en tenir compte dès lors que ces cartographies seront diffusées. Par ailleurs, le RIG est un outil d'aide à la décision vis-à-vis des orientations globales et locales d'aménagement, fondé sur une connaissance précise des caractéristiques morphologiques du territoire et une modélisation hydraulique des principaux phénomènes dynamiques de crue influençant directement les inondations. Il ne constitue pas un diagnostic en tant que tel mais permet à l'ensemble des partenaires d'orienter des études en vue d'améliorer ou d'optimiser la protection et la gestion des zones inondables du territoire.

Dans le PADD et l'OAP résilience, concernant la limitation de l'artificialisation du territoire :

- Pour les zones à urbaniser, il convient de « limiter l'imperméabilisation ~~intégrale~~ des nouveaux secteurs urbanisés » (ôter le terme « intégrale »),
- Pour les zones déjà artificialisées, la désimperméabilisation peut concerner autant les espaces publics que les espaces privés.

Remarques autres (relevé d'erreurs ou de précisions)

Dans les OAP, il est fait mention au syndicat de la Livenne pour la cartographie des zones humides potentielles et effectives sur ce bassin versant. Il conviendra de mentionner plutôt que la compétence GEMA sur celui-ci est exercée par la communauté de communes de l'estuaire (CCE). Toujours dans l'OAP TVB, il est fait mention du ruisseau de « Grenier » sur le territoire du SGBV Moron-Blayais alors qu'il s'agit du « Grenet ».

Dans le rapport de présentation, dans le paragraphe « Les documents cadres garants de la protection », la mention à la note SMEGREG de 2014 concernant le SAGE Nappes profondes de Gironde s'est glissée dans la partie dédiée au SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés porté par le SMIDDEST. Il convient de bien faire la distinction entre ces deux documents de planification de l'eau et des milieux aquatiques qui ne concernent pas les mêmes compartiments. Par ailleurs, le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associé est actuellement en phase de révision. Cette mention peut apparaître dans le paragraphe dédié.

Dans le rapport de présentation, il convient de :

- Faire référence au PAPI de l'estuaire de la Gironde (nom complet). Ce dernier court de 2016 à 2025 après prolongation par avenants. Idem pour le TRI, préciser qu'il s'agit du TRI de Bordeaux.
- Préférer la mention « risque de débordement lié à un phénomène fluvio-maritime » plutôt que « risque de submersion marine » sur l'estuaire.
- Préciser que l'estuaire est bordé par un système d'endiguement non continu (il n'y a pas de système d'endiguement partout).
- Préciser que le Symadig « a pour objet de déclarer et de gérer les systèmes d'endiguement (SE) situés sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde », d'après ses statuts. NB : ces derniers précisent bien la liste des SE concernés ainsi que les études stratégiques etc. qui sont menées dans le cadre du PAPI.
- La mention « risque d'inondations par rupture d'ouvrage (risque liée à l'effacement des digues) » est à rectifier : en effet, l'effacement des digues n'est pas lié à leur risque de rupture. La rupture est liée à des problèmes structurels de l'ouvrage alors que l'effacement est un acte voulu.
- Préférer « intégration paysagère des digues conservées » comme enjeu paysager plutôt que « rénover les digues (globalement dégradées et fragilisées ». En effet, la rénovation fait référence en premier lieu à une remise en état plus technique (pour corriger un désordre structurel).

De: Karine CAILLEAUX <karine.cailleaux@vin-blaye.com>
Envoyé: mercredi 23 avril 2025 09:29
À: Marion Valentin; plui@ccb-blaye.com
Cc: Valerie POUGET; sebastientrebucq@hotmail.fr; Sabrina DUBOURNAIS; Nicolas CARREAU; MA.FOUERE@inao.gouv.fr; v.pothet@inao.gouv.fr
Objet: PLUI-H CCB : Avis sur projet arrêté - ODG Blaye & Blaye Côtes de Bordeaux

Madame, Monsieur,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de PLUi-H sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye.

L'analyse de ce projet appelle de notre part plusieurs remarques que nous souhaiterions voir prises en compte.

A noter que les documents transmis sont excessivement lourds et complexes à analyser et utiliser. La navigation entre les différentes parties de documents est très difficile lorsque les outils à notre disposition ne sont pas adaptés. Une version allégée (voire une version papier) serait d'une grande aide pour assurer une meilleure fluidité dans la recherche d'éléments précis.

I. Rapport de présentation Diagnostic et PADD

Le diagnostic agricole, dans son rapport de présentation propose une analyse assez bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis l'élaboration d'un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée.

Nous sommes ravis que la « trame pourpre » ait été reprise. Le diagnostic apparaît complet et reprend l'ensemble des identités et des problématiques agricoles et viticoles

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et viticoles ainsi que leurs qualités paysagères en affichant des objectifs comme :

- **Maîtriser l'urbanisation**, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- **Préserver les paysages viticoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces
- Lutter contre la banalisation des paysages en **limitant le mitage** des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire
- **Travailler l'insertion paysagère** des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et **garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles** et naturels en lisière ;
- **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités** économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant, entre autres, à contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, vous souhaitez « assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :

- Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;

- Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme
- Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles.

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire. Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

II. Règlement graphique (zonage)

A l'occasion d'une visite terrain fin 2022, la filière avait émis un avis en mars 2023 et en octobre 2023 concernant certaines propositions d'extension urbaine. Des alternatives ont été proposées sur quelques cas d'extension sur lesquelles nous avons émis un avis favorable. Cependant, certaines d'entre elles ont été maintenues notamment sur la commune de Fours délimitée en AOC Blaye Côtes de Bordeaux. Sur cette proposition communale, la filière confirme son avis défavorable de maintien de l'extension urbaine projetée à l'Est du bourg (Fours - 33390) sur un espace classé en AOC d'une superficie de 0,46 ha en franchissement de voie venant empiéter sur l'espace viticole avec la création d'une zone de contact entre vignes et bâtis. L'usage viticole de la totalité des parcelles viticoles serait alors condamné. Nous demandons le maintien de cette parcelle en zone A du PLUi, en espérant, qu'une solution soit étudiée et puisse être proposée. Aussi, la filière sera attentive à ce que le changement de destination de bâtiments parmi ceux identifiés (125) ne porte pas atteinte aux conditions d'exploitation des espaces viticoles limitrophes éventuels.

III. Règlement écrit

A noter : 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 réglementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

En conséquence, sous réserve que nos remarques explicitées soient prises en considération, nous émettrons un avis favorable sur ce projet.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Nicolas CARREAU – Président de l'ODG



Karine Cailleaux-Breton
Directrice

Maison du Vin de Blaye
11 cours Vauban - BP122
33391 Blaye Cedex
Tél. 05 57 42 91 19

Découvrez notre site web www.vin-blaye.com !

De: info@cotes-de-bourg.com
Envoyé: mardi 15 avril 2025 16:30
À: plui@ccb-blaye.com
Cc: Sabrina DUBOURNAIS; Karine CAILLEAUX; FOUERE Marie Armelle; POTHET Valérie
Objet: Réponse à votre courrier du 19 février 2025

Importance: Haute

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de PLUi-H sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye.

L'analyse de ce projet appelle de notre part plusieurs remarques que nous souhaiterions voir prises en compte.

A noter que les documents transmis sont excessivement lourds et complexes à analyser et utiliser. La navigation entre les différentes parties de documents est très difficile lorsque les outils à notre disposition ne sont pas adaptés. Une version allégée (voire une version papier) serait d'une grande aide pour assurer une meilleure fluidité dans la recherche d'éléments précis.

Rapport de présentation Diagnostic et PADD

Le diagnostic agricole, dans son rapport de présentation propose une analyse assez bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis l'élaboration d'un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée.

Nous sommes ravis que la « trame pourpre » ait été reprise. Le diagnostic apparaît complet et reprend l'ensemble des identités et des problématiques agricoles et viticoles

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et viticoles ainsi que leurs qualités paysagères en affichant des objectifs comme :

- **Maîtriser l'urbanisation**, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- **Préserver les paysages viticoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces
- Lutter contre la banalisation des paysages en **limitant le mitage** des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire
- **Travailler l'insertion paysagère** des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et **garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles** et naturels en lisière ;
- **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités** économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant, entre autres, à contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, vous souhaitez « assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :

- Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;
- Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme
- Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles.

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire. Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

Règlement graphique (zonage)

A l'occasion d'une visite terrain fin 2022, la filière avait émis **un avis en mars 2023 et en octobre 2023** concernant certaines propositions d'extensions urbaines. Des alternatives ont été proposées sur quelques cas d'extension sur lesquelles nous avons émis un avis favorable.

Cependant, certaines d'entre elles ont été maintenues notamment sur les communes suivantes **délimitée en AOC Côtes de Bourg** :

- **Saint-Ciers-de-Canesse** (33388_1_ext): l'extension urbaine projetée de 1,83 ha sur un espace classé en AOC entame un espace viticole préservé et vient créer de nouvelles lisières avec le vignoble. Ce projet apparaît inacceptable d'autant plus que des haies ont été implantées au sud du site par l'ODG de Bourg pour matérialiser une coupure d'urbanisation, pour préserver l'activité viticole limitrophe et limiter les conflits d'usage. Le développement linéaire de l'urbanisation sur ce secteur entraîne un impact paysager défavorable aux activités viticoles environnantes. Nous demandons le maintien de cet espace en zone agricole.
- **Saint-Seurin-de-Bourg** (33500_2_ext): une extension urbaine AUH de 0,66 ha, en continuité de hangars agricoles désaffectés, est envisagée sur un espace classé en AOC et au contact direct de vignes cultivées. Cette extension entame un plateau viticole aujourd'hui préservé et vient porter atteinte aux conditions d'exploitation des vignobles limitrophes. Aucun espace de transition de 25 m n'est prévu au contact de l'urbanisation dans l'OAP. Nous demandons le maintien de cet espace en zone agricole.
- **Samonac** (33500_2_ext): un espace d'extension de l'urbanisation de 0,55 ha est localisé au centre de la commune de Samonac, à proximité directe du centre bourg, de l'école primaire et de la mairie et bordé, au nord, par une aire d'activité communale (terrain de sport, aire de jeux...). Cependant, 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. Nous demandons qu'une alternative de développement de l'urbanisation soit trouvée.

Aussi, la filière sera attentive à ce que le changement de destination de bâtiments parmi ceux identifiés (125) ne porte pas atteinte aux conditions d'exploitation des espaces viticoles limitrophes éventuels.

Règlement écrit

A noter : 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 réglementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

En conséquence, sous réserve que nos remarques soient prises en compte nous émettons un avis favorable sur ce projet.

En restant à votre disposition,

Bien sincèrement

Affaire Suivie par :
Julie SANCHEZ
Tél : 06 48 28 46 63
Email : j.sanchez@grand-cubzaguais.fr

Grand Cubzaguais
Communauté de Communes

A Saint André de Cubzac,
Le 26 février 2025.

Madame la Présidente

A

Courrier Arrivé
le **28 FEV. 2025**
C.C.B

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye
Espace France Services
32, rue des Maçons – BP 34
33 393 BLAYE Cedex

Objet : Notification délibération n°2024-166 en date du 18/12/2024 portant avis sur le projet arrêté de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye

Réf. : JS/NB/VG/26022025

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, nous vous informons que le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais, par délibération n°2024-166 en date du 18/12/2024, a émis un avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes de Blaye. Vous trouverez copie de cette délibération en pièce jointe.

Suite à la notification du second arrêt du projet en date du 5 février 2025, nous vous précisons que nous maintenons l'avis formulé par ladite délibération.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Président	
Vice-président	Julie JB
DGS	
DGA CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com Pub	
Dir. Com	
Dir. PLUi Eco	O+S
Dir. DD Prev Risq	
Coordo Petite Enfance	
Coordo Jeunesse	
Dir. Pol Contractuelle	
Dir. Culture Vie Asso.	
RH	
Compta CCB	
Compta CIAS	
Secret. AG	

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE



Monsieur le Président de la
 Communauté de communes de Blaye,
 Denis BALDES

Communauté de communes de Blaye

Espace France Service

32 rue des Maçons - BP 941

33393 BLAYE CEDEX

A Saint-Savin, le 11 mars 2025

Président	
Vice-Président	
DEX	
DGA CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com Pub	
Dir. Com	
Dir. PLU/H Eco	
Dir. DD Prev Risq	
Coordo Petite Enfance	
Coordo Jeunesse	
Dir. Pol Contractuelle	
Dir. Culture Vie Asso.	
RH	
Compta CCB	
Compta CIAS	
Secret. AG	

Affaire suivie par :

Pierre HEUREUDE

Chargé de mission urbanisme et aménagement de l'espace

05 57 58 47 74

urbanisme.aménagement@latitude-nord-gironde.fr

Objet : Avis sur le PLUi-H arrêté de la Communauté de communes de Blaye

Monsieur le Président,

Dans le cadre de votre projet de PLUi-H arrêté une seconde fois, pour lequel vous nous avez sollicités pour avis par courrier en date du 19 février 2025, nous réitérons les remarques et la réserve formulées dans notre avis délibéré le 19 décembre 2024 que vous trouverez ci-joint.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
 Eric HAPPERT

Communauté de Communes
 Latitude Nord Gironde
 33920 SAINT SAVIN

NT - 15/03

ML B/18





**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Objet

Avis sur PLUi-H arrêté

Communauté de Communes
de BLAYE

Dossier suivi par :

Sandrine MATHARD
Chargée de missions
05 56 79 64 33
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence

SM/25/061

Siège Social

17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française

Etablissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 183 300 052 00036

APE 9411Z

gironde.chambagri-agriculture.fr

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes de
Blaye

Espace France Services
32, rue des Maçons
BP34
33393 BLAYE CEDEX

Bordeaux, le 26 mai 2025

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLUi-H arrêté par le conseil communautaire, nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

Rapport de présentation

Un diagnostic agricole a été réalisé permettant d'appréhender les problématiques agricoles et viticoles du territoire et nous nous en félicitons. Nous regrettons cependant, que les données utilisées pour l'analyse agricole datent de 2020 alors que des données plus récentes sont disponibles. Il en est de même pour les données économiques qui datent de 2018 (page 83 du rapport de présentation).

Nous regrettons aussi que le taux de retour au questionnaire agricole soit aussi faible (38 questionnaires remplis au total) alors que le territoire est largement agricole. Sur certains territoires, des diagnostics agricoles ont été effectués par la Chambre d'agriculture avec un taux de réponse avoisinant les 50%.

Par ailleurs, il aurait été judicieux de localiser les sièges d'exploitation afin de mieux cerner les enjeux agricoles, en particulier dans les secteurs non classés en zone agricole.

Consommation de l'espace

Concernant la consommation projetée des espaces agricoles et naturels dans le PLUi-H, on constate une importante réduction des zones constructibles par rapport aux 10 dernières années, ce dont nous nous félicitons. Cette volonté de réduction des espaces agricoles et naturels est aussi traduite dans l'objectif 3.3 du PADD qui cherche à garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente.

Sur le zonage, cependant, nous émettons quelques réserves. Ces dernières sont principalement liées à des emprises sur des zones à vocation viticole qui semblent non justifiées.

Entre autres :

- Fours : la zone AUh est cultivée et occupée par des rangs de vignes.
- Saint-Paul : la zone AUh est cultivée et déclarée au RPG en 2023.
- Saint Seurin : zone AUh est déjà cultivée et occupée par deux entrepôts agricoles.
- Saint Ciers de Canesse : zone AUh est déjà cultivée en vignes.

Règlement de la zone A

Nous notons que le règlement de la zone A va au-delà de la doctrine de la CDPENAF en autorisant les nouvelles constructions agricoles dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants au lieu des 100 mètres préconisés.

Les STECAL identifiés

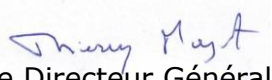
Nous émettons un certain nombre de réserves liées soit à des emprises jugées excessives, soit au manque de précisions de règles applicables aux différents STECAL. En effet, un règlement commun s'applique aux 58 STECAL identifiés (hauteur maximale et emprise au sol) alors que ces STECAL ont vocation à devenir différentes sous-destinations. Ce manque de précision ne permet pas d'évaluer l'impact des STECAL identifiés sur les zones A et N.

Concernant les changements de destination, nous notons que 125 bâtiments ont été identifiés en zone agricole, correspondant à 6 changements de destination par commune. Nous validons ces changements de destination sous réserve qu'il soit démontré que les dits bâtiments n'ont pas d'usage actuel lié à la production agricole ou une proximité viticole forte (chai – stockage, agricole ou viticole divers) et qu'ils ne soient pas dans une zone d'extension possible d'une exploitation agricole. En effet, un changement de destination ne sera autorisé (notamment par la CDPENAF) que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au regard des énergies renouvelables, nous notons avec satisfaction la prise en compte des ZAENRs dans le document qui se traduit par la création d'une zone Aenr dans le règlement. Cette zone doit permettre d'autoriser les installations agrivoltaïques et photovoltaïques sur le territoire. Nous soulignons cependant qu'au regard de la loi des projets agrivoltaïques seront possibles en dehors des ZAENRs avec la mise en place d'un comité de projet.

En conclusion, notre compagnie émet **un avis favorable au dossier présenté sous réserve de la prise en compte des remarques émises.**

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.


Le Directeur Général
Thierry MAZET



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Procédures Environnementales et Utilité Publique
Pôle Consultations et Procédures Environnementales

Bordeaux, le 12/06/25

Le Préfet

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye

Objet : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS),
Formation « sites et paysages » — avis de la CDNPS du 10 juin 2025

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui s'est réunie le 10 juin 2025 dans sa formation « sites et paysages », pour examiner le projet d'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye au titre de la loi littoral, article L.121-27 du Code de l'urbanisme (classement en Espaces Boisés Classés - EBC), a émis l'avis suivant :

« Avis défavorable à l'unanimité, compte tenu de l'insuffisance des documents présentés.

Le dossier ne permet pas de répondre aux attendus du ScoT.

Les justifications ayant conduit à classer les espaces boisés significatifs ne répondent pas aux notions de classement en espaces boisés significatifs.

Les espaces boisés significatifs sont identifiés par un listing précisant leur surface, la commune concernée et leur situation sur photo aérienne (avec une erreur car identifiant six communes en loi littoral au lieu de trois) ».

Pour le préfet et par délégation,
L'adjoint au directeur départemental des territoires et de la
mer de la Gironde

Alain GUESDON