



P L U i H

PLU iH

**1.2.1 Premier débat du PADD - délibération du
08.03.2023**

version approbation 17-12-2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 37
Conseillers présents : 32
Conseillers votants : 34

L'an deux mil vingt-trois, le 08 mars, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à Bayon sur Gironde, convocation légale en date du 28 février 2023, sous la présidence de M. Denis BALDÈS
Secrétaire de séance : MME Emmanuelle CADUSSEAU

PRESENTS :

Bayon sur Gironde : M. GAYRARD ; **Berson** : M. TREBUCQ, MME TREBUCQ ; **Blaye** : MM. BALDÈS, BROSSARD, SABOURAUD, MMES GIROTTI, MERCHADOU, SARRAUTE, PAIN-GOJOSSE, SANCHEZ ; **Campugnan** : M. LAË ; **Cars** : M. ZORRILLA, MME DELAUGE ; **Fours** : M. BELIS ; **Gauriac** : M. RODRIGUEZ ; **GENERAC** : MME CADUSSEAU (suppléante) ; **Plassac** : M. BERNARD ; **St Christoly** : MMES PICQ, VIRUMBRALES, MM. DEBET, GRIMEE ; **St Ciers de Canesse** : M. ROBIN ; **St Genès** : M. SARTON ; **St Girons d'Aiguevives** : M. PAGE, MME MOLBERT ; **St Martin Lacaussade** : MM. BEDIS, BONNEAU ; **St Paul** : M. DUEZ ; **St Seurin de Bourg** : M. BESSON ; **Samonac** : MME GIOVANNUCCI ; **Villeneuve** : MME VERGÈS ;

ABSENTS EXCUSES :

Blaye : M. RENAUD ; **Comps** : M. BAYARD ;

POUVOIRS :

M. CARREAU à MME SARRAUTE
MME SOULARD à MME MOLBERT

Formant la majorité en exercice,

OBJET : URBANISME : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H) (M. TREBUCQ)

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 mars 2020 actant du transfert de la compétence PLU (I) à la Communauté de Communes de Blaye ;

Vu la délibération n°80-210630-14 de la Communauté de Communes de Blaye prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-H ;

Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant les modalités de collaborations avec les élus et conseils municipaux dans l'élaboration du PLUi-H, décrites dans la charte de gouvernance annexée à la délibération n°80-210630-14, prises conformément à l'article L 153-8 du code de l'urbanisme ;

Vu la tenue des débats au sein de chaque conseil municipal ;

Vu la présentation du projet en conférence intercommunale le 27 février 2023 ;

Le PADD est le document cadre du PLUi-H. Il fixe les lignes politiques et stratégiques sur lesquelles seront pensés notamment le règlement écrit et le règlement graphique. Pour permettre une avancée de l'élaboration sur des orientations claires et partagées, il apparaît opportun d'effectuer les débats à ce stade de la procédure.

Il est rappelé que le débat ne fait pas l'objet d'un vote. Les opinions éventuellement échangées seront consignées, sous forme de procès-verbal.

Il est également rappelé que le PADD présenté est un document pouvant, si nécessaire, évoluer jusqu'à l'arrêt du projet.

Le PADD, comme l'ensemble des documents composant le PLUi-H, doit être conforme au Code de l'urbanisme et notamment aux grands principes énumérés à l'article L101-2. Il est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres territoriaux existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, la protection de l'environnement, le cadre de vie et l'efficacité économique.

Les choix du PADD doivent également s'effectuer dans le respect du cadre législatif et des objectifs portés par les documents supra-communautaires, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Haute Gironde Blaye Estuaire et le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Commune. Par ailleurs, ils sont établis à partir des constats et des enjeux du diagnostic territorial et se nourrissent du travail réalisé avec les Communes, les partenaires et les habitants, pour arriver au final à un document partagé. En cela, ils s'inscrivent dans la poursuite de la démarche de construction collective et progressive du PLUi, entamée dès le démarrage de l'étude.

Le PADD du PLUi- H est ainsi structuré autour de 3 grands axes transversaux, non hiérarchisés, complémentaires et indissociables. Ils se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur, qualité du cadre de vie, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Les différents axes retenus sont présentés en synthèse ci-dessous et en détail ci-annexée :

Axe 1 – Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous.

L'objectif visé à travers cet axe est de permettre le développement d'un territoire accueillant et inclusif par la qualité et la diversité de son habitat, de son aménagement et de son accessibilité.

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

Cet axe pointe l'objectif d'assurer un développement conforme à l'identité et aux caractéristiques du territoire qui bénéficiera à toutes les communes en adéquation avec l'armature territoriale.

Axe 3 – Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

Cet axe est tourné sur la valorisation et la préservation de la caractéristique rurale et agricole du territoire pour en faire une force d'attractivité et d'intégration dans les enjeux contemporains et environnementaux.

Après débat, il est ainsi proposé au Conseil :

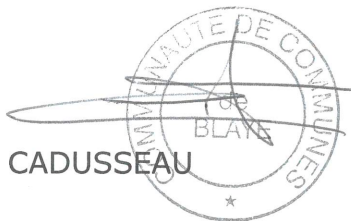
- De confirmer la prise d'acte de la présentation effective du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye,
- De confirmer la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet.

Après débat, à l'unanimité, le Conseil prend acte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme, le 09 mars 2023

La Secrétaire de Séance

Emmanuelle CADUSSEAU



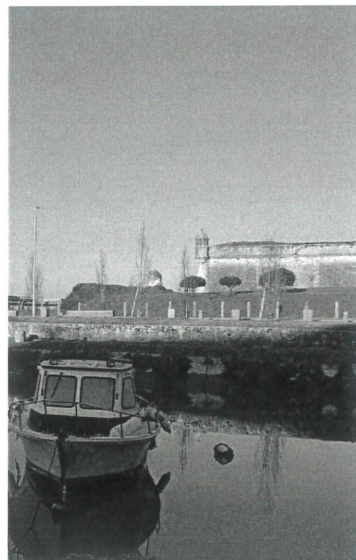
Le Président de la
Communauté de Communes

Denis BALDÈS



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
valant programme local de l'Habitat



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

 Version de travail 17 janvier 2023

SOMMAIRE

2

PRÉAMBULE	4
-----------------	---

1.1 Le contexte territorial.....	5
----------------------------------	---

1.2 Pourquoi élaborer un PLUi-H ? rappel des objectifs communautaires.....	6
--	---

1.3 Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables	8
--	---

> 1.3.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?	8
--------------------------------------	---

> 1.3.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire	9
--	---

> 1.3.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales	11
--	----

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	13
--	----

Organisation du PADD	14
----------------------------	----

Un projet organisé autour de 3 axes :	14
---	----

AXE 1 > Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes	17
--	----

> Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant	17
--	----

Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 800/2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.85% par an en proposant un territoire plus qu'attractif ; accueillant

> Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif.....	17
--	----

Proposer une offre de logements pour tous·tes inclusive et solidaire.....
 Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

> Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attrayant.....	18
---	----

Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde

Conforter, améliorer et renouveler le parc habité.....

Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique

> Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité	20
---	----

Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre.....

Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement

Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés.....

AXE 2 > Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes 25

- > **Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune.....25**
 Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB 25
 Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité..... 25
- > **Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité26**
 Renforcer les polarités équipées 26
 Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire..... 26
 Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB 26
- > **Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives.....27**
 Conforter le secteur de services sur le territoire..... 27
 Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces..... 27
 Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire..... 28
- > **Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté28**
 Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances..... 28
 Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous..... 29
 Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets 29

AXE 3 > Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique..... 34

- > **Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire.....34**
 Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques..... 34
 Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus» 34
 Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «vert» 35
- > **Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité 35**
 Révéler les diversités paysagères de la CCB..... 35
 Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux..... 36
 Valoriser tous les patrimoines du territoire 36
 Faire du territoire une destination touristique à part entière 36
- > **Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente.....36**
 Valoriser un terroir respecté et respectueux..... 36
 Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial 37
- > **Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales 37**
 Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole..... 37
 Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir..... 37

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le



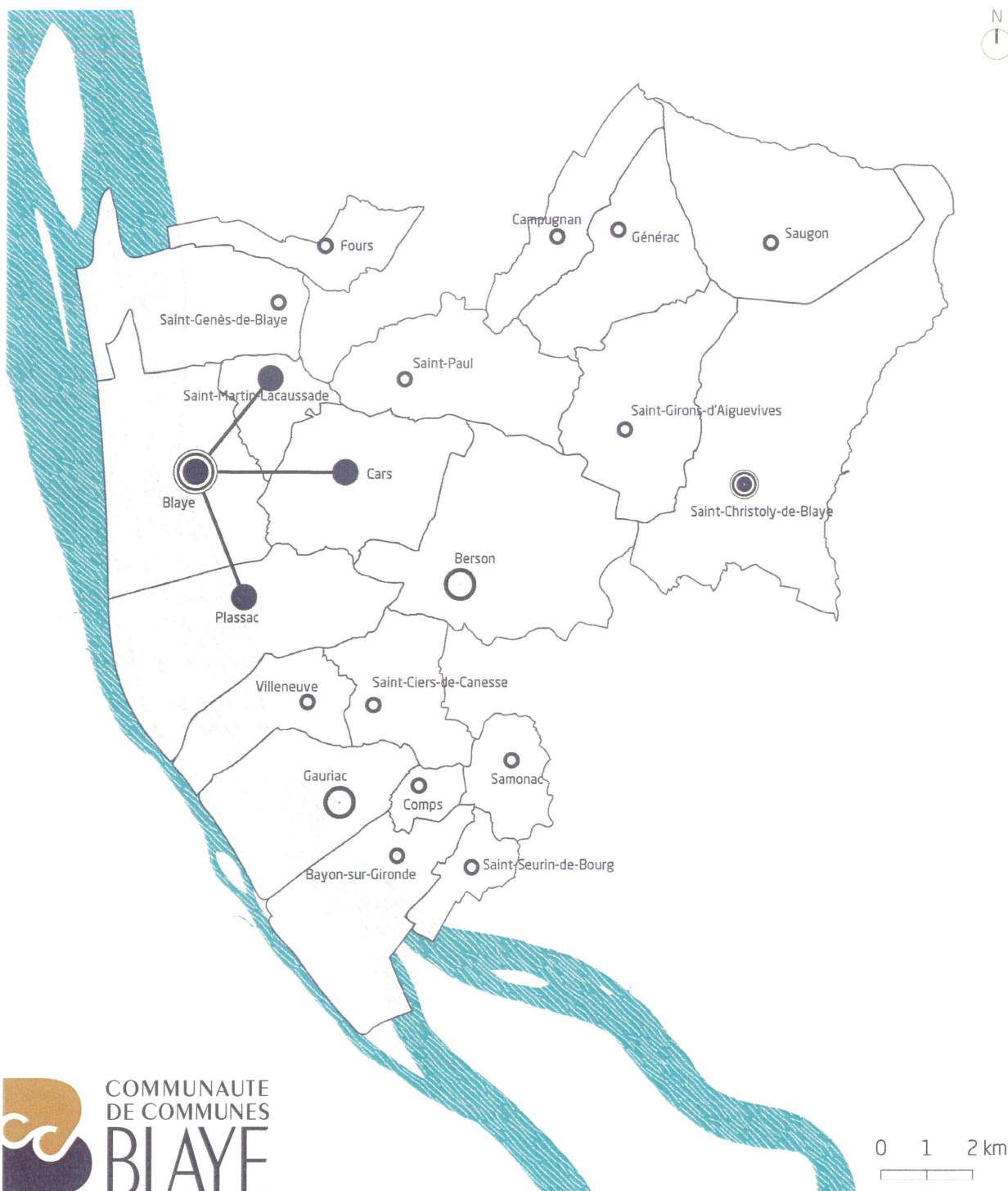
ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

PRÉAMBULE

1.1 Le contexte territorial

La Communauté de communes de Blaye (CCB) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui rassemble en son sein 20 communes :

Bayon-sur-gironde – Berson – Blaye – Campugnan – Cars – Comps – Fours – Gauriac – Générac – Plassac – Samonac – Saugon – Saint-Christoly-de-Blaye – Saint-Ciers-de-Canesse – Saint-Genès-de-Blaye – Saint-Girons-d'Aiguevives – Saint-Martin-Lacaussade – Saint-Paul – Saint-Seurin-de-Bourg – Villeneuve



Les communes de la Communauté de Communes de Blaye (CCB) - Cittànova

1.2 Pourquoi élaborer un PLUi-H ? rappel des objectifs communautaires

Le 30 juin 2021, la Communauté de communes de Blaye (CCB) qui rassemble 20 communes a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). La Communauté de communes de Blaye, qui a la compétence en matière d'élaboration, révision ou modification du PLUi-H, est issue de la fusion au 1er janvier 2010 de l'ancienne CCB qui regroupait 9 communes et le Sivom qui en regroupait 4.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi-H sont les suivants :

«1. Favoriser la construction et la valorisation de l'identité territoriale :

- > Définir collectivement des principes de développement partagés,
- > Identifier, conforter et valoriser des codes architecturaux et paysagers locaux (bâtis, amélioration des entrées de bourg/village induite de l'urbanisation récente),
- > Veiller à la qualité des matériaux et des coloris choisis pour les constructions, Maîtriser l'intégration des enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires,

Avoir un territoire en interaction avec ses territoires voisins (=positionnement du territoire par rapport à son environnement).

2. Consolider et valoriser les forces du territoire :

- > Consolider l'armature urbaine dans le respect des grands équilibres (conforter les polarités et développer les coopérations et les complémentarités des communes, consolider le maillage des services),
- > Structurer le territoire en prenant en compte ses vulnérabilités (risques naturels : corniches/falaises, l'avenir des digues (terres inondables), carrières souterraines),
- > Valoriser et préserver le patrimoine naturel et paysager en tant que cadre de vie de qualité (ruralité, mosaïque paysagère, continuité écologique-trames verte et bleue, cônes de vue, estuaire, côteaux),
- > Protéger et valoriser le patrimoine anthropisé (trame pourpre, terre agricole, forêts d'exploitation, et patrimoine bâti associé),
- > Préserver les ressources (le foncier, préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau, la forêt),

3. Accompagner le développement d'activités génératrices d'emplois locaux :

- > Préserver les terres agricoles existantes et favoriser l'installation d'autres agricultures,

- > Accompagner la transition de la viticulture (secteur en crise, maintien d'une activité qui est un marqueur identitaire pour le territoire, vivre ensemble entre habitants et exploitants),
- > Poursuivre la structuration et le développement de la filière touristique (diversification de l'offre autour d'un tourisme durable, meilleure qualification du potentiel touristique, valorisation des atouts),
- > Conforter les activités de commerces et de services au sein des centres urbains et maîtriser le développement des centres commerciaux périphériques,
- > Accompagner les activités portuaires avec notamment une attention particulière au cadre urbain des cités touristiques,
- > Permettre la création de foncier économique (artisanal, industriel) disponible dans le cadre d'une stratégie globale,
- > Privilégier l'implantation d'activités productrices d'énergie verte sur des surfaces déjà artificialisées,
- > Organiser la cohabitation entre activités humaines et habitation (nuisances et pollutions),
- > Valorisation des friches ou sites actuellement inoccupés,
- > Anticiper l'implantation du Campus des métiers et des qualifications sur Blaye (infrastructures, équipements).

4. Permettre un développement urbain équilibré :

- > Permettre un accueil de population tout en assurant une gestion économe du foncier (résorption de la vacance, réhabilitation de l'existant, requalification des friches et densification, éviter étalement urbain),
- > Favoriser la dynamisation des centres bourgs (réhabilitation et requalification de locaux, installation de services et commerces de proximité),
- > Avoir un développement maîtrisé au regard des réseaux et équipements existants et anticiper les besoins en renforcement (équipements publics, voirie et réseaux divers, gestion OM...).

5. Améliorer l'accessibilité et les mobilités durables du territoire :

- > Valoriser et optimiser les infrastructures locales,
- > Améliorer les connexions et l'intermodalité,
- > Renforcer l'accès aux infrastructures performantes de tout mode de transport situées à l'extérieur du territoire,
- > Faciliter les déplacements doux du quotidien (entre les quartiers et les centres bourg et villages) et de découverte du territoire : voies vertes (entre les communes),
- > Anticiper les équipements nécessaires aux mobilités alternatives (pistes cyclables, parkings à vélos, aires de covoiturage, interconnexion, points de recharge de bornes électriques, auto-portage, potentielle remise en service chemin de fer, ...).

6. Penser un territoire pour tous :

- > Conforter le maillage du territoire en logements sociaux ou à loyers maîtrisés,
- > Répondre aux besoins en logement des différents ménages et publics (famille, personne seule, personne vulnérables - personnes âgées et/ou en situation de handicap => diversité d'offre de logements y compris en centre-ville),
- > Répondre aux besoins d'équipements et structures d'accueil petite-enfance, enfance et personnes vulnérables,
- > Pouvoir ancrer les jeunes sur le territoire (équipements, logements, services, emplois, formations),
- > Poursuivre la résolution de la problématique de la vacance et du mal logement (OPAH, permis de louer, permis de diviser, ...),
- > Acter la mise en place d'un volet habitat dans le cadre du PLUI (PLUI valant PLH) avec notamment la gestion des publics spécifiques (logement d'urgence, gens du voyage, saisonniers agricoles, hébergements -personnes à mobilité réduites, jeunes travailleurs, personnes âgées- ...) (art L 151-44 et -46 CU et L302-1 CCH).

7. Adapter le territoire aux exigences environnementales :

- > Prévoir un urbanisme maîtrisé (lutter contre l'étalement urbain et une urbanisation dispersée et favoriser une urbanisation plus dense),
- > S'engager dans un développement territorial limitant l'artificialisation des sols afin de préserver le taux de séquestration et la perméabilité des sols,
- > Penser un urbanisme prenant en compte les effets du changement climatique (lutte contre îlots de chaleur, inondation, orientation des constructions, matériaux écologiques, ...),
- > Anticiper la densification des centres bourgs en préservant des espaces de vie communs et garantissant

la qualité de vie au sein des parcelles bâties,

- > Favoriser l'économie circulaire et accompagner la transformation et réutilisation des déchets,
- > Limiter les consommations énergétiques (logement, déplacements) et promouvoir les énergies renouvelables afin d'accroître le taux d'indépendance énergétique. Après débat, il est ainsi proposé au Conseil :
- > De prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local d'Habitat (PLUI-H) sur l'ensemble du territoire pour répondre aux objectifs proposés par la commission urbanisme,
- > De valider les modalités de collaboration avec les communes exposées dans la charte de gouvernance annexée à la présente,
- > De valider les modalités de concertation proposées par la commission urbanisme,
- > De valider les objectifs proposés par la commission urbanisme,
- > De solliciter l'Etat, au titre des articles L 132-15 du code de l'urbanisme, et tout autre financeur afin qu'une dotation et subvention, soi(en)t allouée(s) à la CCB pour participer au financement des frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLUI-H,
- > D'autoriser le président à engager l'intégralité des procédures, des consultations, de conclure les contrats ainsi que de signer les actes nécessaires à l'élaboration du PLUI-H.»

Source : extrait de la délibération du 30 juin 2021.

1.3 Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

> 1.3.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes de Blaye (CCB), notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui en détermine les principes fondamentaux, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi -H ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle de la Communauté de communes de Blaye (CCB) doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

Source : Article L.151-5 (Version en vigueur depuis le 25 août 2021)

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le PADD de la CCB dans le présent document est exprimé au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi-H.

> 1.3.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire

Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un document, intitulé l'«Atlas des enjeux» exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés a été envoyé à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été invitée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

Les thématiques ressorties comme prioritaires ont été : la capacité d'accueil, l'environnement, l'économie et les modes habités (formes urbaines, architecturales, etc.). Certains enjeux sont apparus comme étant prioritaires pour plus de la moitié des communes :

«- La préservation du cadre de vie rural de qualité pour l'attractivité du territoire pour les habitants en place et les personnes extérieures et notamment les métropolitains

- Le renforcement de la capacité d'accueil (parc de logement adapté, services et équipements, mobilités, emplois) sur l'ensemble du territoire y compris les centres-bourgs

- La réhabilitation du parc de logements vieillissant et l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements

- Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptée en termes de taille et de proximité avec les équipements

- La mobilisation des bâtis vacants

- L'évolution des constructions existantes pour l'amélioration de leurs performances énergétiques

- La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés («dents creuses», friches...)

- L'accessibilité directe du territoire par l'autoroute

- L'amélioration des déplacements internes par l'amélioration du réseau d'itinéraires doux (développement, maillage, connexion...)

- La sécurisation des déplacements piétons et cycles

- L'amélioration de la couverture numérique et mobile afin de favoriser l'installation de ménages et le télétravail

- Le maintien et l'augmentation des emplois sur le territoire

- La diversification des secteurs d'activités économiques

- Le développement de la formation professionnelle

- L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois

- Le maintien et le développement des services et commerces, premiers employeurs du territoire

- L'accompagnement de l'évolution structurelle du secteur agricole

- Le maintien des services à Blaye

- Le maintien de l'accès aux services de proximité (poste, commerce alimentaire, tabac/presse, Bar/café, restaurant, commerce alimentaire, gendarmerie, pompier, station-

service...) sur l'ensemble du territoire

- Le maintien des écoles dans chaque commune

- Le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien pour répondre aux besoins de la population

- L'attrait de médecins spécialisés

- 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

- 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 (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.)

- La préservation de la qualité des eaux souterraines

- L'amélioration du réseau d'eau potable

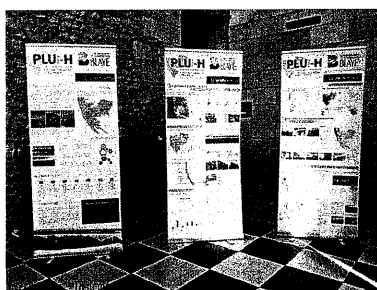


- Le respect des normes de défense contre les incendies
- Le développement d'un habitat économe en énergie : réhabilitation énergétiques des bâtis, formes urbaines économes, orientation des constructions par rapport au soleil...
- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques et nuisances dans le respect des PPR
- La prise en compte des risques et de la réduction de leurs impacts notamment dans le 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...)
- Le renforcement et l'amélioration de l'offre d'hébergements touristiques (diversité et montée en gamme)
- L'affirmation de l'identité locale par la protection du patrimoine bâti, de l'estuaire et des paysages
- La préservation et la valorisation de la diversité des paysages et des cônes de vues

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

nb : les données présentées ici prennent en compte 19 communes sur les 20 en raison d'un retour manquant.

Dans un second temps, 3 ateliers thématiques ont été organisés le 20 juin et 11 juillet 2022 réunissant les élus du territoire, les techniciens des services de la Communauté de communes de Blaye, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les partenaires extérieurs. Une réunion a été réalisée le 14 novembre 2022 avec les PPA afin de présenter une première ébauche de PADD et d'amender celui-ci avec les enjeux identifiés par les PPA. Le 18 octobre 2022, une réunion publique participative a eu lieu à Blaye auprès d'une soixantaine d'habitants. Cette réunion avait pour objectif de faire ressortir et de proposer des actions concrètes à mettre en place afin de répondre aux enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer et ainsi de définir les premières grandes orientations sur l'aménagement du territoire.

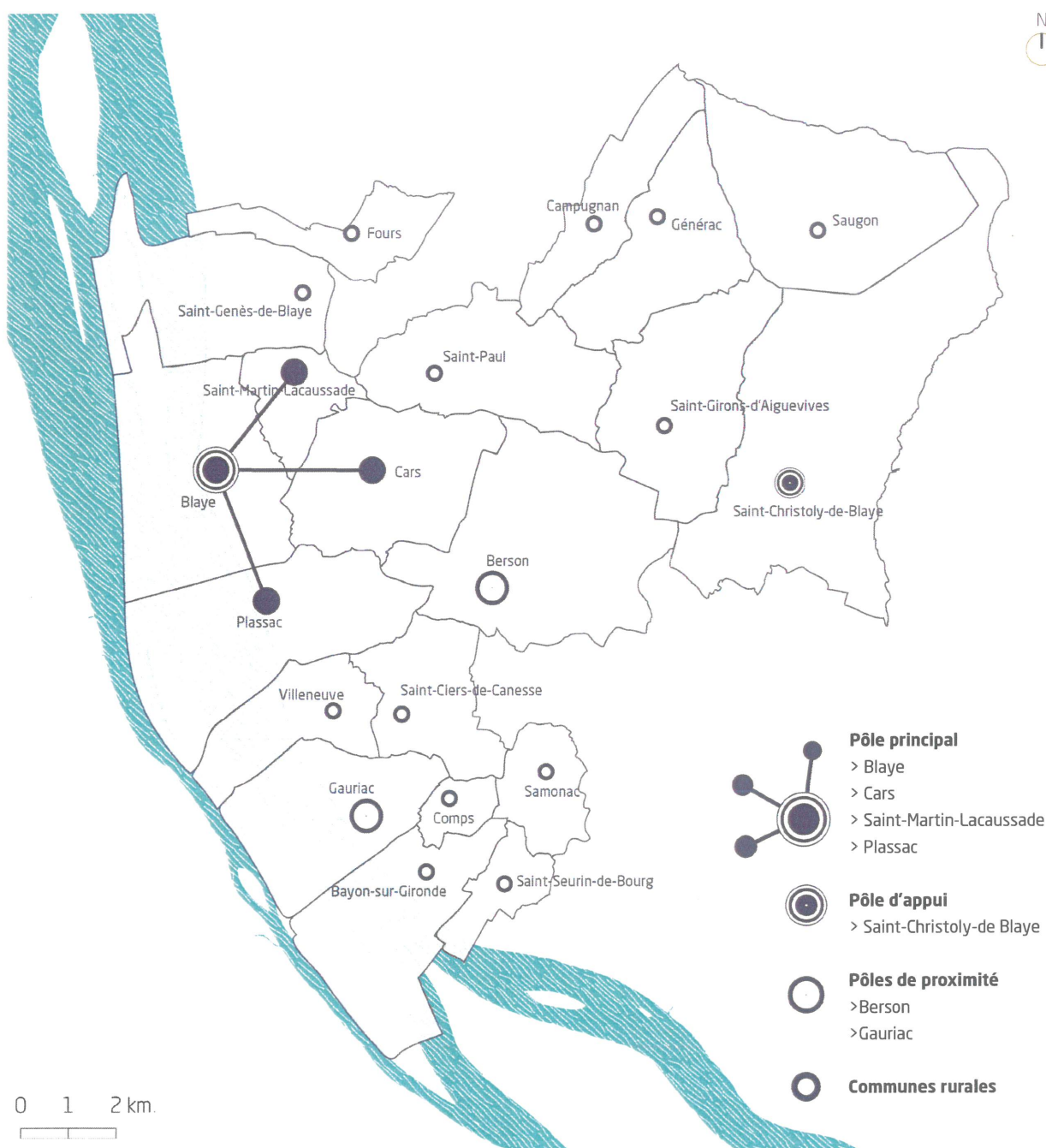


> 1.3.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

La Communauté de communes de Blaye (CCB) fait partie du Syndicat Mixte de la Haute Gironde Blaye-Estuaire et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 2020. A noter que la Communauté de communes de l'Estuaire (CCE) voisine est également concernée par ce SCoT.

Le PLUi-H de la CCB s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020 (le SCoT est «intégrateur» des documents de rang supérieur). Il identifie notamment une armature territoriale à partir de laquelle les objectifs en matière d'accueil de logements, de population, d'équipements, de services et d'emplois sont déclinés :



Armature définie dans le SCoT de la Haute Gironde (2020) Blaye-Estuaire pour la CCB - Mise en forme Cittanova

LE PROJET DE TERRITOIRE

12

La CCB a adopté un projet de territoire (2021-2031) lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2021. Le PLUi-H est l'une des représentations spatiales du projet politique exprimé dans ce document.

Le projet de territoire définit les grandes orientations stratégiques et de politiques publiques d'un territoire. Il s'agit d'un document multiforme regroupant un diagnostic, des enjeux, une stratégie et un plan d'actions local répondant aux besoins des habitant(e)s en fonction des ressources du territoire et des enjeux soulevés.

Il est organisé autour de 4 ambitions et 11 orientations :

- > Ambition n°1 : *«s'affirmer comme un territoire singulier et ouvert sur l'extérieur»*
- > Ambition n°2 : *«développer et de valoriser les atouts du territoire au service de la qualité de vie»*
- > Ambition n°3 : *«engager pleinement le territoire dans les transitions en réponse aux défis de demain»*
- > Ambition n°4 : *«poursuivre la gouvernance pour soutenir la cohésion territoriale et répondre aux attentes sociales»*

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

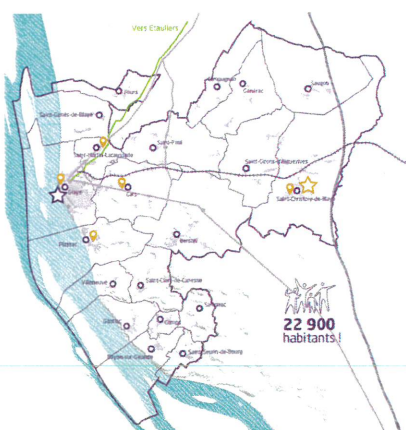
Organisation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes de Blaye (CCB) est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi-H.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État et le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020. Le SCoT définit une armature territoriale présentée dans la partie «Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire» ci-avant.

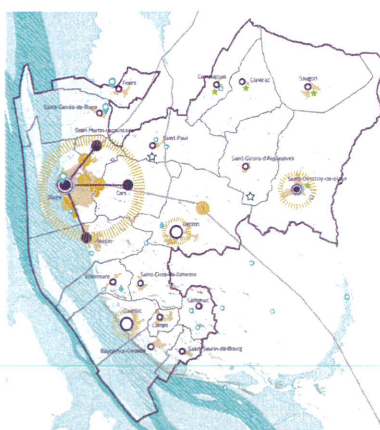
Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Un projet organisé autour de 3 axes :



AXE 1 : Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes

- Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant
- Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif
- Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attractif
- Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité



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

- Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune
- Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité
- Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives
- Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté



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

- Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire
- Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité
- Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente
- Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

#1

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le

S²LOW

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

**un territoire ouvert et singulier
au développement maîtrisé,
bénéfique à tous·tes**



Cittanova

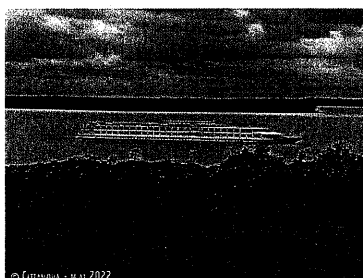
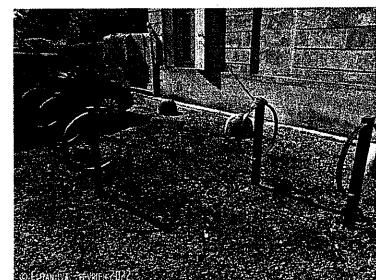
Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE



AXE 1 > Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes

17

> Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant

Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 800/2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.85% par an en proposant un territoire plus qu'attractif, accueillant

> Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif

Proposer une offre de logements pour tous·tes inclusive et solidaire

- Assurer la possibilité pour tout le monde d'être logé dans de bonnes conditions dans un contexte de pression métropolitaine en participant à l'objectif d'un minimum de 10% de logements dits locatifs sociaux au titre de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat parmi les résidences principales à l'échelle du territoire du SCoT
- Conforter le dispositif du permis de louer
- Permettre la création de logements et d'hébergements dédiés à des publics spécifiques, handicapés, précaires et à des situations d'urgences
- Conforter l'aire d'accueil des gens du voyage de Campugnan, voire anticiper sa transformation en terrains familiaux, et réfléchir à une réponse au phénomène de sédentarisation des gens du voyage notamment sur la commune de Saint-Christoly-de-Blaye afin d'assurer des conditions d'habitat dignes
- Proposer une offre de logements favorisant le vivre ensemble et la solidarité générationnelle (partage de pièces et espaces communs, jardins partagés, habitat participatif, etc.)
- Encadrer les projets correspondant aux nouvelles formes de logements : performance environnementale, insertion paysagère, accès aux réseaux, faisabilité technique, etc.

Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

- Anticiper les attentes, en termes de logements, des nouvelles générations afin d'attirer les jeunes ménages par une offre foncière et immobilière diversifiée et différenciée : accession/location, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs, etc.), taille des logements, superficie de terrains modérée, etc.
- Favoriser la diversification de l'offre de logements en termes de forme et de localisation (maisons de bourgs, offre nouvelle, bâti à réhabiliter dans les bourgs, hameaux et espace rural, etc.) afin de proposer une offre habitée variée répondant aux attentes de tous·tes
- Proposer une nouvelle offre d'habitat adapté pour les personnes vulnérables au plus près des espaces équipés
- Développer une offre adaptée en hébergements et en logements afin de répondre à tous les niveaux d'autonomie des personnes âgées tout en facilitant le maintien à domicile des personnes âgées par une offre différenciée de logements dans les centres équipés (superficie, localisation, etc.)
- Proposer une offre de logements adaptée aux saisonniers, aux jeunes travailleurs et étudiants notamment afin d'accompagner l'arrivée du Campus des métiers

Conforter, améliorer et renouveler le parc habité

- Permettre la production d'environ 1 800/1 900 logements d'ici 2035 dont 7% au minimum proviennent de la remobilisation du parc existant inoccupé (logements vacants)
- Orienter à minima à hauteur d'environ 50% la production de logements dans les tissus agglomérés déjà constitués :

	Production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes (densification)*	Production de logements en dehors des enveloppes urbaines existantes (extension)*
 Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)	≈ 70%	≈ 30%
 Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	≈ 50%	≈ 50%
 Pôles de proximité (Berson et Gauriac)		
 Communes rurales (l'ensemble des autres communes)		

* Ces objectifs pourront être adaptés, à la marge, en fonction des résultats du relevé du potentiel en densification prenant en compte les réalités du terrain.

> Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attrayant

Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde

- Proposer une densification douce qui soit respectueuse de la qualité du cadre de vie (tissus urbains et logements) tout en répondant à la pression foncière et envisager la mise en place d'un permis de diviser
- Respecter les structures urbaines existantes, via des formes urbaines et architecturales à la fois denses et agréables, en s'assurant que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes :

Densité brute ** moyenne de logements minimales à l'hectare (ha) pour les nouvelles opérations ***	
 Individuels purs	entre 10 et 12 log./ha
 Individuels groupés et semi-collectifs	entre 30 et 40 log./ha
 Collectifs	entre 50 et 60 log./ha

** La densité brute de logements par hectare prend en compte la surface utilisée pour les équipements publics, la voirie et les espaces verts dans le cadre d'opérations d'aménagement, à la différence de la densité nette, qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot.

*** Ces densités minimales constituent un objectif pour l'ensemble des opérations nouvelles de construction et d'aménagement à l'échelle du PLUi. Une approche différenciée de la densité peut être développée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature urbaine territoriale auxquels les communes appartiennent. Les densités peuvent aussi s'adapter aux besoins des ménages pour répondre à un objectif de mixité sociale. Pour cela, les densités sont modulables d'un maximum de plus ou moins 20% selon les particularités des secteurs, quartiers ou zones considérées, sans toutefois descendre en dessous de la densité existante dans la zone considérée et en respectant impérativement l'objectif global de l'ensemble des secteurs. Toute minoration de densité sur un secteur devra être compensée par une majoration équivalente sur un autre secteur afin de respecter l'objectif global.

- Préserver la diversité des tissus urbains existants sur la CCB (centres anciens, certains hameaux, etc.)
- Redonner à l'habitat dégradé et vétuste de centre-bourg et des tissus anciens une vitalité et un attrait par des opérations de rénovation, de réhabilitation, démolition/reconstruction, de remise sur le marché de logements vacants [ex : périmètres Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à Blaye, Cars, Plassac, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Martin Lacaussade et OPAH-RU à Blaye, etc.]
- Assurer la désirabilité résidentielle des bourgs et centres-villes en proposant des espaces publics qualitatifs et attractifs qui soient calibrés, apaisés et conviviaux
- Éviter la banalisation et la monotonie des tissus urbains pour les nouvelles opérations notamment par un équilibre entre formes urbaines contemporaines et anciennes
- Réaliser un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) à vocation habitat en portant une réflexion en amont des projets afin d'interroger leur réelle faisabilité, nécessité et actualité
- Porter une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et de leurs abords (gabarit, ouvertures, implantation, clôtures, etc.) dans un souci de cohérence avec leur environnement et les paysages urbains girondins (possibilité de mettre en place une police de l'urbanisme)
- Encadrer l'émergence de modes de construction alternatifs, réversibles, démontables et réutilisables favorisant l'économie locale et circulaire (ecoconstruction, matériaux bio sourcés, locaux, etc.) dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine
- Proposer la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs stratégiques situés en densification sous réserve de répondre à certaines caractéristiques

Privilégier des espaces urbain conviviaux et résiliant face au réchauffement climatique

- S'engager à développer un habitat économe et autonome en énergie (réhabilitation énergétique des bâtis, formes urbaines économes, orientation des constructions, etc.) et en eau (promouvoir les équipements hydroéconomes et la récupération des eaux pluviales, prévoir des aménagements perméables : accès, stationnements, cheminements piétons, etc.) conciliable avec le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine
- Inciter à la construction de bâtiments à conception bioclimatique ou à énergie positive en permettant certains moyens de productions d'énergies renouvelables individuels dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine et qui soient adaptés au contexte (typologie de bâtiments, secteurs, etc.)
- S'engager à conserver des composantes naturelles et des espaces perméables dans les futures opérations d'urbanisation, notamment en densification
- Réserver des zones dédiées aux espaces verts d'intérêt écologique, environnemental ou paysager et limiter très significativement l'imperméabilisation des sols dans les futurs sites de projets
- Affirmer la place de la nature dans les espaces urbains en renforçant la place du végétal et les espaces perméables : coupure d'urbanisation, fonds de jardins à enjeux, parcs, renaturation, etc. et envisager la mise en place d'un permis de végétaliser
- Favoriser la mutualisation des espaces libres (ex: stationnements) tout en limitant très significativement leur imperméabilisation et en développant leur végétalisation (évitement des îlots de chaleur, stockage carbone, préservation des sols perméables, etc.)

> Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

20

Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre

- Réduire les flux domicile-travail notamment par le développement du télétravail via une connexion numérique et mobile opérationnelle, ainsi que le maillage d'une offre en lieux de travail collectifs (tiers-lieux, espaces de coworking...)
- Limiter la dispersion de l'habitat et l'habitat linéaire excluant les mobilités alternatives à l'automobile
- Faciliter le développement de la micro-mobilité (trottinettes, skateboards, gyroroues, vélos plants, etc.) et la multi-modalité afin de répondre à la mobilité du dernier quart d'heure
- Limiter le phénomène d'autosolisme, notamment pour les trajets quotidiens pendulaires identifiés, vers la métropole bordelaise par exemple, en maintenant et développant l'aire de covoiturage de Berson et/ou par la création d'autres aires de covoiturage (incluant des stationnements pour mobilités douces) le long des axes structurants
- Accentuer la sécurité, la désirabilité et la convivialité des aménagements urbains afin d'encourager la déambulation de tous les usagers (enfants, personnes âgées, PMR, etc.) le long d'axes routiers notamment dans les centres-bourgs traversant
- Organiser le stationnement, sa qualité paysagère et environnementale et limiter la place de la voiture dans les espaces publics et les zones d'activités

Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement

- Connecter les espaces urbanisés par des voies douces et cyclables et notamment les centralités, les quartiers habités et les zones d'emplois
- Réfléchir systématiquement aux opportunités de connexions des futurs secteurs de projet aux espaces urbanisés et/ou équipés existants
- Anticiper l'éventuelle création d'un échangeur autoroutier à l'est du territoire (aire de services, de covoiturage, zone d'activités, etc.)
- Anticiper l'éventuel réemploi de l'ancienne ligne de chemin de fer par le train ou toute autre forme de mobilité
- Favoriser l'amélioration de la desserte par les cars régionaux tant au niveau de la quantité que du maillage
- Accompagner, en termes d'aménagement, l'éventuelle mise en place des navettes fluviales sur l'estuaire tant pour des enjeux touristique que pour les déplacements quotidiens

Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés

- Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles...) à l'échelle de la CCB
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre et la précarité énergétique des ménages liée aux coûts du carburant en développant les modes de déplacements actifs et les transports collectifs
- Assurer la continuité du réseau des liaisons douces sur l'ensemble de la CCB notamment entre les sentiers ruraux, les voies vertes et les aménagements urbains
- Anticiper le développement des nouveaux et futurs moyens de transports (véhicules à hydrogène, électriques, autonomes, trottinettes électriques, monoroue, etc.)
- Développer l'offre de stationnement vélos dans les espaces habités, les zones d'emplois et les sites d'équipements et de services publics

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

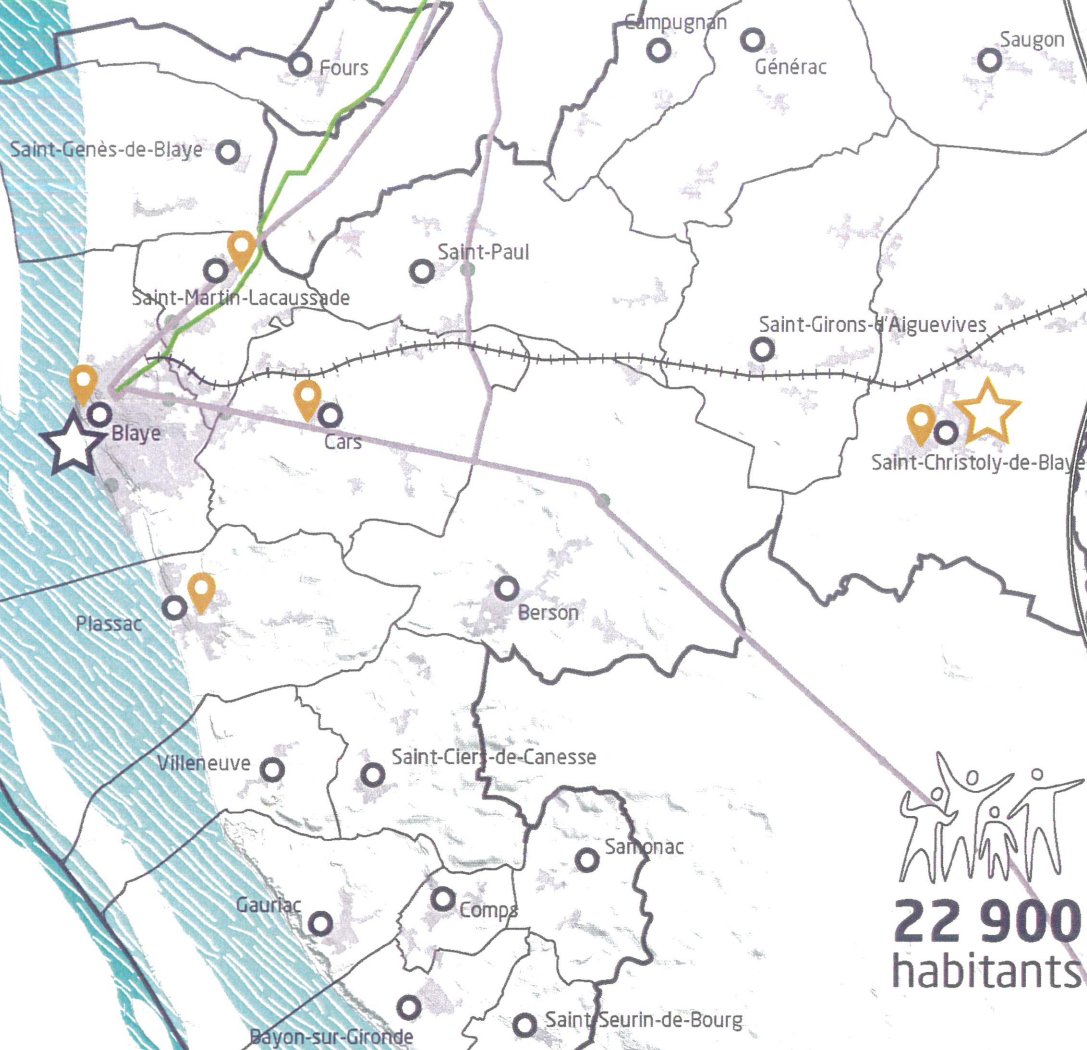
Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

S²LO

Vers Etauliers



Vers Saint-André-de-Cubzac et Bordeaux

AXE 1 > Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes

Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant



Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 800/2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.85% par an en proposant un territoire plus qu'attractif, accueillant
Environ 22 900 habitants en 2035 sur le Blayais

Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif

- Proposer une offre de logements pour tous·tes inclusive et solidaire
- Une part de logements locatifs sociaux prévus à l'échelle CCB**
- Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie
- Exemple du campus des métiers, une population particulière à loger - des typologies de logement à adapter**
- Développer une offre adaptée en hébergements et en logements afin de répondre à tous les niveaux d'autonomie des personnes âgées tout en facilitant le maintien à domicile des personnes âgées par une offre différenciée de logements dans les centres équipés (superficie, localisation, etc.) : exemple de Saint-Christoly de Blaye**
- Conforter, améliorer et renouveler le parc habité
- Les enveloppes urbaines, où devront être créés une part minimum de nouveaux logements** *(la création de logements comprend le renouvellement urbain et la monopolisation des logements vacants, ainsi que la construction de nouveaux logements)*

Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attrayant

- Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde
- Redonner à l'habitat dégradé et vétuste de centre-bourg et des tissus anciens une vitalité et un attrait par des opérations de rénovation, de réhabilitation, démolition/reconstruction, de remise sur le marché de logements vacants**
- Périmètres de revitalisation de territoire et d'opération programmée d'amélioration de l'habitat**
- Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique
- L'estuaire, un des vecteur de biodiversité et de qualité paysagère**

Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

- Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Voie ferrée existante**
- Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement
- Autoroute, une intention de desserte de Saint-Christoly-de-Blaye**
- Routes nationales existantes**
- Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés
- Voie verte existante Etauliers Blaye**

#2

**un territoire aux polarités
complémentaires, pour un
développement qui réussit à
l'ensemble des communes**



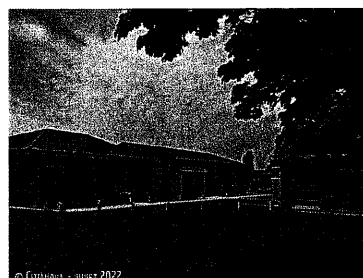
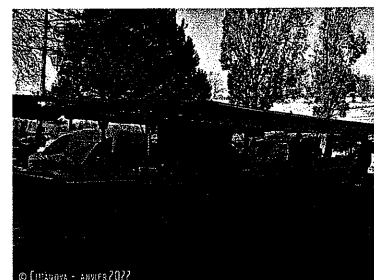
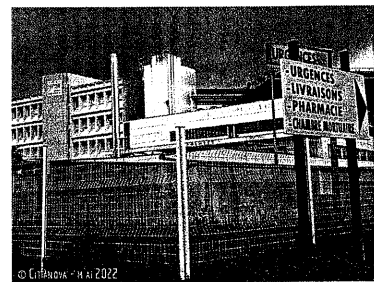
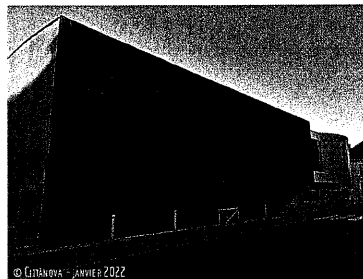
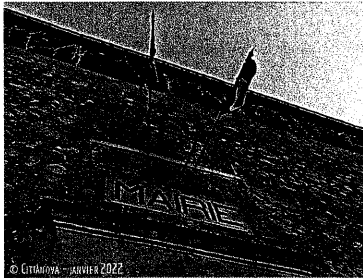
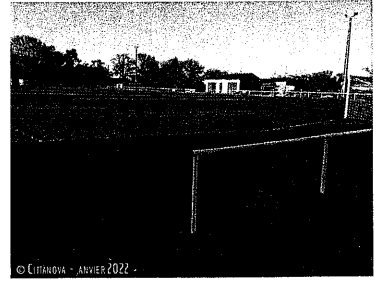
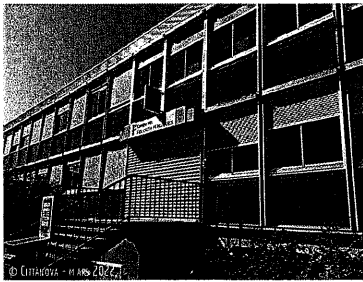
Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE



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

> Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune

Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB

- Conforter l'armature territoriale de la CCB dans laquelle chaque commune participe à la production de logements, notamment via la construction de nouveaux logements :



Répartition des nouveaux logements à construire*

Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)	≈ 38%
Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	≈ 8%
Pôles de proximité (Berson et Gauriac)	≈ 10%
Communes rurales (l'ensemble des autres communes)	≈ 44%

*Une marge de flexibilité peut être mise en place afin d'ajuster cette répartition entre les communes d'un même niveau de polarité dans la limite de l'objectif global fixé pour ce niveau et entre niveaux de polarité dans la limite de 10% des objets (cf. en valeur absolue)

- Diversifier l'offre de logement en termes de formes urbaines (individuels, intermédiaire, collectif, ...) dans les nouvelles opérations en requalification ou en extension urbaine en cohérence avec le niveau de polarité des communes et en harmonie avec les tissus urbains existants
- Adapter les objectifs en termes de densités minimales énoncés dans l'axe n°1 à la réalité de chaque commune et secteur en laissant la possibilité d'une approche différenciée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature territoriale
- Assurer le maillage du territoire en logements sociaux et logements dits locatifs sociaux selon les objectifs énoncés dans l'axe n°1 et tendre vers une diversification des typologies (PLAI, PLUS, PLS, etc.)

Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

- Conforter les habitations existantes isolées dans l'espace rural en autorisant, de façon mesurée, leur évolution à travers des extensions et annexes (extensions seulement pour les communes en loi littoral)
- Valoriser le patrimoine rural et favoriser la réhabilitation de bâtis vacants en identifiant des bâtiments (le plus souvent agricoles) susceptibles de pouvoir changer de destination sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux et du respect de certains critères (caractère patrimonial, présence de réseaux à proximité, etc.) (non applicable sur les communes en loi littoral)
- Limiter le mitage historiquement présent sur le territoire en orientant la densification (accueil de nouvelles constructions en «dent creuse») dans les SDU identifiés par le SCOT* (pour les communes en loi littoral) et uniquement dans les hameaux respectant un certain nombre de critères objectifs et cohérents à l'échelle de la CCB (nombre minimum de constructions existantes, prise en compte des risques, prise en compte de l'environnement, critères techniques, etc.)

*Rapport de Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye Estuaire (SCoT) approuvé en 2020 identifiant pour les communes concernées par la Loi Littoral 2 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) à l'échelle de la CCB : Seguzan et La Molède, ils nous deux situés à Saint-Genès-de-Moyac

- Préserver la ruralité du territoire à travers un recentrage de l'urbanisation sur les entités bâties principales et la limitation des développements urbains linéaires des groupements bâtis isolés (hors centres-bourgs) en n'y permettant pas d'extensions urbaines sauf dans le cas d'un centre-bourg historique trop contraint ou moins polarisant qu'un groupement bâti (cas d'un centre-bourg plus petit ou moins équipé qu'un autre groupement bâti par exemple)

> Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité

Renforcer les polarités équipées

- Privilégier l'implantation des équipements et services supra-communaux en cohérence avec l'armature territoriale
- Conforter le rôle de centralité servicielle et commerciale du pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac) et plus particulièrement celui de Blaye
- Encourager le maintien, la diversification et le développement d'équipements, services et commerces structurants à Blaye (offre de spécialistes, Centre Hospitalier Haute Gironde, pôle santé, lycées, collèges, hébergements spécifiques, cinéma, etc.)
- Renforcer le pôle d'appui (Saint-Christoly de Blaye) et les pôles de proximité (Berson et Gauriac) par le développement de l'offre en services et équipements
- Permettre la mutualisation des équipements et l'optimisation de leur fonctionnement entre communes

Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire

- Maintenir l'accès aux services de proximité (écoles, poste, commerces alimentaires, etc.) dans les centres-bourgs des 20 communes du territoire
- Encourager le maintien de le développement de l'offre de santé du quotidien afin de répondre aux besoins de tous et, notamment, anticiper les effets du vieillissement de la population
- Renforcer le maillage d'équipements du quotidien entre les communes pôles de proximité et les communes rurales
- Permettre l'évolution et le développement des équipements culturels, sportifs, récréatifs à l'échelle de la CCB
- Développer les équipements et d'hébergements à destination de la petite enfance et de la jeunesse

Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB

- Renforcer la vie de proximité à l'échelle de toutes les centralités en encourageant la mixité fonctionnelle à l'échelle des bourgs, opérations, bâtiments
- Conforter ou développer les marchés et l'offre commerciale ambulante
- Conforter les espaces de convivialité en préservant, valorisant et développant les espaces publics mutualisables dédiés aux événements (spectacles, marchés, manifestations, etc.)
- Essayer d'anticiper au mieux les besoins relatifs aux nouvelles façons de commercer et à la diversité grandissante des typologies de commerces : point relais, clique et cueillette, boutiques de produits en vrac, commerces associatifs, boutiques de producteurs, ressourceries et recycleries, etc.
- Favoriser l'implantation commerciale dans les centralités en interdisant la création de nouvelles zones commerciales périphériques sur le territoire (hors aires d'autoroutes)
- Interdire toute nouvelle implantation commerciale en dehors des secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiés par le SCoT*, des faubourgs, de certains hameaux ayant d'ores et déjà une fonctionnalité commerciale, des aires d'autoroutes et des centres-bourgs des communes rurales et autres cas spécifiques (diversification de l'activité agricole, campings, etc.)
- Maintenir l'équilibre commercial du territoire en autorisant uniquement la construction de nouveaux commerces de

plus de 300m² de surface de plancher dans les secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiées par le SCoT* à l'exception du centre-ville de Blaye et des autres centres-bourgs et autres cas spécifiques (faubourgs, hameaux ayant d'ores et déjà une fonctionnalité commerciale, aires d'autoroutes, diversification de l'activité agricole, campings, etc.)

*Résumé des localisations préférentielles des commerces identifiées par le Schéma de Cohésion Territoriale de la Haute Gironde Blaye Estuaire (SCoT) approuvé en 2020 : centre-ville de Blaye, pôle commercial situé rue de l'hôpital à Blaye, ZA d'Hausmann (proximité Isère), ZA d'Arnaud (proximité d'Arzac), zone commerciale Bois Redon-La Grappe, Saurada à Blaye, Lot Saint Martin l'écoussade, Centre bourg de Gire d'Arzac et pôles de proximité.

> Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives

Conforter le secteur de services sur le territoire

- Conforter la vitalité des centres-bourgs/villes en termes d'offres en équipements et services et le secteur tertiaire, premier vecteur d'emplois
- Encourager la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et de certains tissus résidentiels en autorisant les activités, notamment tertiaires, compatibles avec l'habitat
- Permettre le développement d'une offre de formations, notamment professionnelles, sur la CCB
- Renforcer l'activité touristique de la CCB génératrice d'emplois (commerces, restauration, services, hébergements, etc.)
- Favoriser la création de nouvelles structures de type pépinière du tertiaire, tiers-lieux, espaces de travail partagés, etc.

Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces

- Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches, vacance, etc.) existantes afin d'accueillir de nouvelles entreprises dans les zones d'activités économiques et commerciales
- Conforter les dynamiques des activités économiques existantes (industrielles, artisanales, tertiaires, etc.) en confortant les zones d'activités (ZA) dédiées (extensions mesurées dans la continuité du terrain d'implantation) dont, entre autres, la ZA de la Tonelle, les ZA (1 et 2) d'Hausmann, la ZA Bacalan, la ZA Florimont, la ZA Bois Redon-La Grappe, etc.
- Maintenir et développer l'activité portuaire de Blaye et de Bayon-sur-Gironde (Bec d'Ambès) et d'éventuelles requalifications tout en prenant en compte le caractère inondable du secteur
- Permettre la création et/ou l'extension des zones d'activités (ZA) à l'échelle de la CCB :
 - 1 ZA à proximité d'un axe routier structurant (ex : la RD137)
 - 1 ZA à Saint-Christoly de Blaye (création conditionnée à l'ouverture d'un échangeur autoroutier sur la commune)
- Rendre possible, si des besoins sont avérés à une échelle plus locale, la création d'espaces de proximité dédiés à l'économie
- Anticiper le déménagement du dépôt du service infrastructure de Haute Gironde situé à Comps sur un site plus adapté
- Améliorer la qualité paysagère, environnementale et énergétiques des zones d'activités périphériques à travers un traitement qualitatif des espaces publics et systématiser la recherche de mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable afin de tendre vers des systèmes d'autoconsommation et promouvoir les équipements hydroéconomes, imposer la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration et les solutions fondées sur la nature, encourager la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires (arrosage des espaces verts...), prévoir des aménagements perméables (accès, stationnements, cheminements piétons...) et végétalisés qui contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et à limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain dans un contexte de réchauffement climatique
- Encourager la densification et la mutualisation, tant que possible, des espaces publics dans les zones d'activités économiques et commerciales (ex : voirie, stationnement, etc.)

Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire

- Identifier, de façon exceptionnelle, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le développement mesuré des activités économiques, récréatives, etc. isolées dans l'espace rural (non applicable pour les communes en Loi Littoral > secteur «reconnaissance de l'existant»)
- Permettre la diversification des activités agricoles comme, en outre, l'hébergement touristique, l'accueil touristique, la vente directe, etc.
- Améliorer la couverture numérique et mobile de l'ensemble du territoire notamment afin de développer le télétravail mais aussi l'émergence de filières technologiques/du numérique (ex : entreprises à haute valeur ajoutée)
- Permettre l'exploitation des carrières, gravières, etc. existantes sur le territoire à l'image de celle de Saint-Christoly-de-Blaye par exemple

> Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

- Diagnostiquer l'exposition à l'ensemble des risques et nuisances du territoire et les capacités de lutte contre les incendies lors du choix des futurs sites de projets
- Prendre en compte les enjeux liés à la présence de l'Estuaire afin de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques inondation :
 - en respectant les principes de la Loi Littoral pour les 3 communes concernées : Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye
 - en intégrant la surélévation attendue du niveau des océans sur le risque de débordement de l'estuaire et de ses affluents et ses conséquences en terme d'inondations fluvio-maritimes et en imaginant d'autres façons de faire (résilience)
- Limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques inondation en :
 - respectant les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) [PPRI de la vallée de la Dordogne et du Moron - secteur de Bourg à Izon, PPRI du Blayais, PPRI presqu'île d'Ambès],
 - prenant en compte le risque de débordement du Saugeron,
 - prenant en compte les zones de danger situées derrière les ouvrages de protection (zone de sur-aléas en cas de rupture ou de surverses de ces ouvrages),
 - préservant les lits majeurs des cours d'eau primaires afin de limiter l'exposition au risque de débordement des cours d'eau non couverts par un PPRI,
 - prenant en compte l'aléa remontée de nappes de nappes pour les communes classées « nappe sub-affleurante»,
 - proposant un urbanisme résilient le cas échéant : limitation de l'imperméabilisation intégrale des nouveaux secteurs urbanisés, intégration de principes visant à réduire l'exposition des populations et des biens lors de réhabilitation, etc.
- Prendre en compte les risques liés au sol et au sous-sol dans les choix d'aménagement et dans la construction, respecter en ce sens les Plans de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt) [PPRmt de Bayon-sur-Gironde, Gauriac, Saint-Seurin de Bourg et Villeneuve, PPRmt de Blaye], le risque «retrait - gonflement des argiles» et le risque sismique
- Anticiper le risque feu de forêts notamment pour les communes exposées (Campugnan, Générac, Saint-Christoly de Blaye et Saugon) en déterminant des lisières entre la forêt et les espaces urbanisés
- Prendre en compte les sites et sols pollués du territoire (ex : les 2 Secteurs d'Information sur le Sols - SIS)
- Prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires autour des établissements et espaces à risques (ex : Plan de Prévention du Risque technologique -PPRt- Ambès en lien avec les sites classés «SEVESO»)
- Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores pour les communes concernées (Berson, Blaye et Cars)
- Prendre en compte la réglementation s'appliquant aux bâtiments agricoles (ICPE, périmètre de réciprocité, etc.)
- Porter une attention particulière au traitement des franges des espaces habités en contact avec des espaces viticoles notamment pour filtrer les éventuelles pollutions et nuisances

- Développer la culture du risque par l'information de la population sur l'exposition de 15 communes du territoire au risque technologique majeur «nucléaire» n'engendrant pas de contraintes d'urbanisation, au risque incendie, au plomb...

Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous·tes

- Réduire les pressions anthropiques sur les eaux de surface et tendre vers une amélioration la qualité des eaux de surface pour les usages biologiques (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.)
- Préserver qualitativement et quantitativement les eaux souterraines afin de garantir l'approvisionnement en eau potable du territoire
- Respecter les périmètres liés aux captages d'eau potable
- Prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet (diagnostic réseau) ainsi que la disponibilité de la ressource
- Rechercher des ressources alternatives à l'eau potable pour des usages non sanitaires, encourager notamment la récupération et réutilisation des eaux pluviales
- Intégrer aux futurs projets d'urbanisation des mesures de préservation de la ressource en eau (ex : perméabilité, noues, réutilisation des eaux de pluie, phytoépuration, etc.) et encourager la gestion «à la parcelle» des eaux pluviales
- 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
- Encourager au recours à l'utilisation de l'assainissement individuel dans le cas d'une bonne capacité épuratoire des sols, dans un contexte de réseau hydrographique déclinant
- Gérer les eaux pluviales notamment afin de prévenir des risques d'inondation, de ruissellement et de la pollution en imposant la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration et les solutions fondées sur la nature, encourager la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires (arrosage des espaces verts...), prévoir des aménagements perméables (accès, stationnements, cheminements piétons...) et végétalisés qui contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et à limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain dans un contexte de réchauffement climatique
- Envisager la mise en place d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) afin de proposer une gestion optimisée des ruissellements pluviaux par l'identification des zones de ruissellement et la limitation ou l'interdiction des constructions dans ces secteurs, selon le type et l'importance des phénomènes en présence

Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

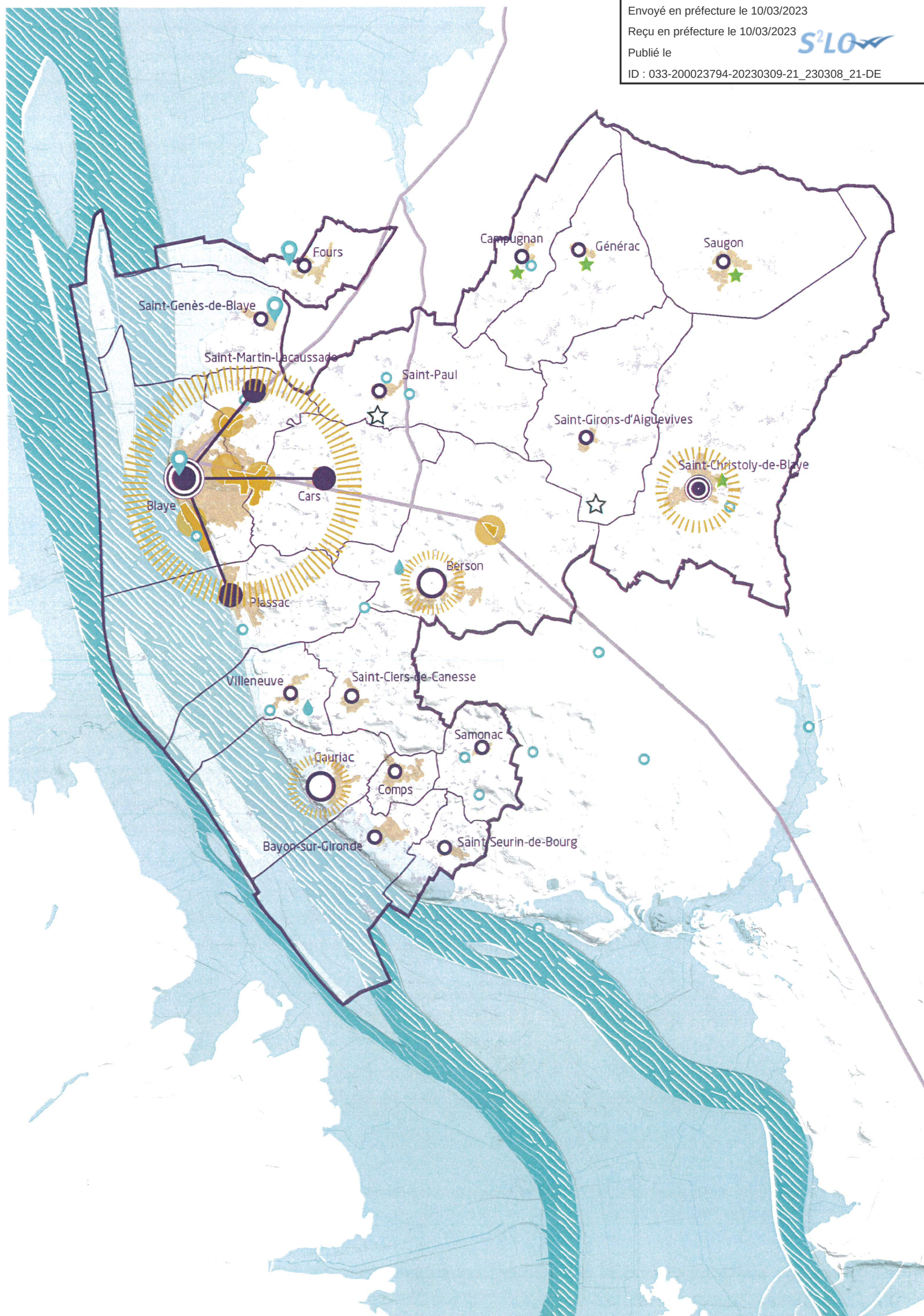
- Sensibiliser la population à la démarche zéro déchet et favoriser l'implantation de composteurs collectifs et individuels
- Favoriser le recyclage et le tri sélectif en maintenant voire développant le réseau de points d'apport volontaire sur le territoire
- Conforter le pôle de recyclage de Saint-Paul et son évolution, le centre de transfert de Saint-Girons-d'Aiguevive et les déchetteries/centre de tri existants sur la CCB en permettant leur réhabilitation ou leur développement
- Conforter la réhabilitation de l'ancien centre d'enfouissement technique de Saint-Girons-d'Aiguevive
- Permettre la création du «SMICVAL Market» à Blaye ou tout autre projet lié à l'économie circulaire (ressourceries, déchetteries, plateformes déchets, sites de valorisation thermique des déchets, etc.) à l'image de Saint-Christoly-de-Blaye par exemple en portant une attention à leur insertion paysagère et aux nuisances
- Anticiper la délocalisation de la déchetterie industrielle actuellement située au Mangaud à Samonac dans un lieu adapté en portant une attention à l'insertion paysagère et aux nuisances
- Permettre la valorisation des déchets par méthanisation en compatibilité avec les espaces agro-viticoles et naturels

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE



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

Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune



Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB

Armature territoriale du SCoT

Pôle principal

Pôle d'appui

Pôles secondaires

Communes rurales

Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

Mitage historique sur le territoire à limiter

Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité



Renforcer les polarités équipées

Pôles privilégiés pour les développements d'équipements et services

Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire



Une école dans chaque commune à conserver



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 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives

Conforter le secteur de services sur le territoire



Centres-bourgs à conforter en termes d'offres en équipements et services

Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises



Zones d'Activités Economiques (ZAE) existantes sur le territoire

Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire

Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances



Périmètre de protection des risques naturels



Communes en Loi littoral



Communes forestières

Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous les



Respecter les périmètres liés aux captages d'eau potable (Berson et Villeneuve) et prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet ainsi que la disponibilité de la ressource



Stations d'Épuration : une capacité compatible à l'accueil d'une nouvelle population

Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets



Pôle de recyclage de Saint-Paul, centre de transfert de Saint-Girons-d'Aiguevive et ancien centre d'enfouissement technique de Saint-Girons-d'Aiguevive à réhabiliter et développer

#3

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

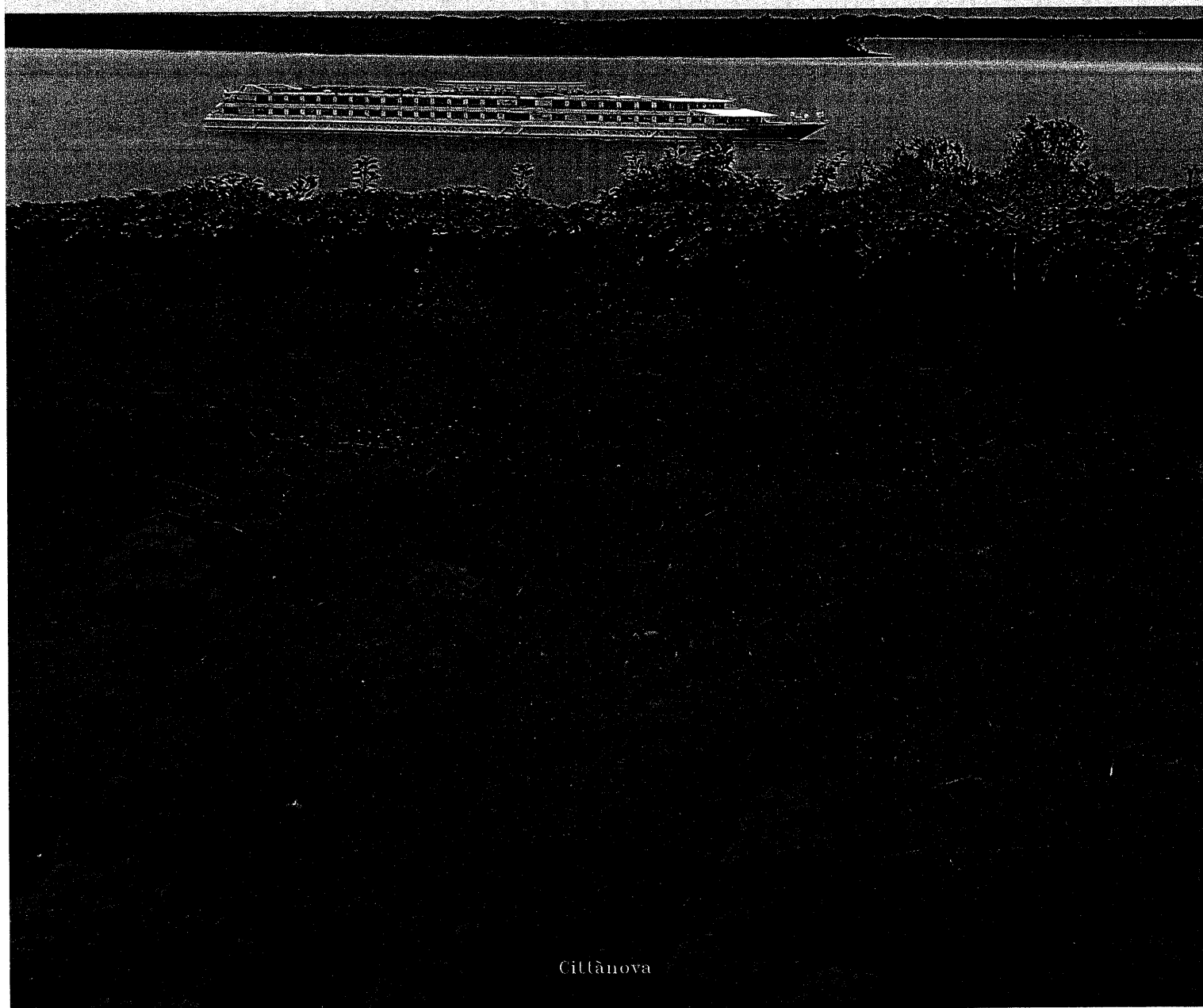
Reçu en préfecture le 10/03/2023

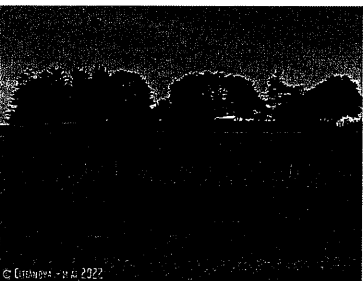
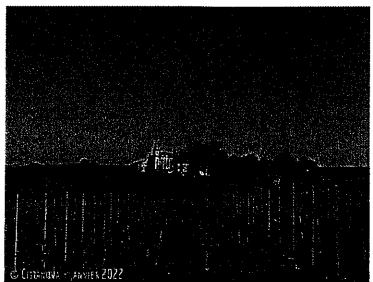
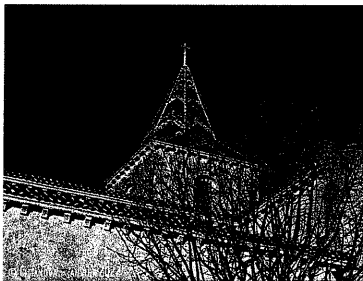
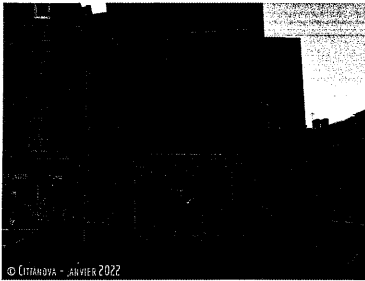
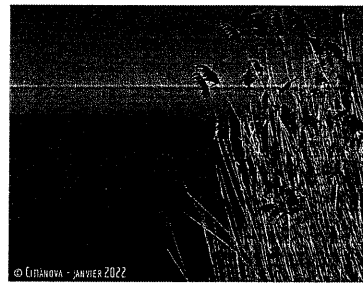
Publié le

S²LOW

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

**un territoire aux terres vives
protégées et valorisées, pour
conserver un cadre rural de qualité
tourné vers la transition écologique**





AXE 3 > Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

> Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- Protéger qualitativement et quantitativement les nombreux réservoirs et corridors de biodiversité et espaces remarquables du territoire : Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et mer de Pertuis, pelouses sèches d'intérêt patrimonial, conservatoire du littoral, zones NATURA 2000 (ZPS et ZSC), les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ZICO, etc.
- Affirmer la richesse environnementale à dimension européenne de l'Estuaire et de ses milieux liés (abords, îles Bouchaud, Nouvelle, Pâté, Verte, du Nord, etc.) notamment en termes de continuités littorales
- Décliner la Trame Verte et Bleue (TVB) réalisée dans le cadre du diagnostic à l'échelle micro (ex : projets, parcelles, etc.) en relevant les réservoirs/corridors relatifs à la trame thermophile, humide, aquatique, boisée, bocagère, landes et cultures, etc. afin d'identifier les corridors écologiques et les enjeux de continuité à restaurer et renforcer afin de favoriser les déplacements des espèces
- Identifier les éléments fragmentants (urbanisation fragmentante, réseau routier, trame aérienne, activités agricoles, etc.) dans la Trame Verte et Bleu (TVB) afin d'accompagner la prise en compte des continuités écologiques dans la construction de nouvelles infrastructures
- Limiter l'altération de la trame noire afin de garantir une continuité des espaces d'obscurité
- Limiter l'altération de la trame brune afin de garantir la préservation des espèces et la qualité du sol (ex : perméabilité, limitation de l'artificialisation, de l'enfouissement, etc.)
- S'appuyer sur toutes les composantes des trames vertes et bleues et proposer une traduction réglementaire et des Orientations d'Aménagement et de Programmation concourant à leur préservation
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en déterminant une enveloppe foncière maximale d'extension urbaine située entre 85ha et 127ha en lien avec les objectifs de réduction du SCoT et la Loi Climat & Résilience
- Affirmer le rôle écologique de la nature dans les espaces urbanisés afin de limiter l'effet fragmentant (ex : espaces verts, perméables, éléments protégés, plantations, espaces de renaturation, etc.)
- Favoriser la bonne circulation des espèces animales et végétales en soignant les transitions entre les espaces urbains, agricoles et naturels : choix des essences, traitement des clôtures, espaces verts et libres, éclairage, etc.

Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»

- Préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques et hydrologiques (habitat naturel, épuration de l'eau, limitation du ruissellement...)
- Préserver les abords de l'Estuaire et des cours d'eau en limitant leur imperméabilisation au maximum
- Encourager et valoriser les initiatives, notamment communales, de protection et valorisation des milieux naturels et notamment aquatiques/humides (projets à Comps, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Seurin-de-Bourg, etc.)
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser les infiltrations des eaux et de contribuer à la préservation services écosystémiques des sols («Trame Brune»)
- Prendre en compte les inventaires des zones humides existants et/ou en cours à travers des dispositions réglementaires adaptées à l'importance et à la valeur des milieux humides identifiés dans le respect de la doctrine ERC « Eviter, Réduire, Compenser »

- Donner à voir la place de l'eau dans les futurs sites de projets, notamment par sa valorisation et son insertion paysagère, comme premier vecteur de sensibilisation autour du patrimoine eau

Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «vert»

- Agir sur la capacité de stockage carbone du territoire par la protection et le renforcement des espaces naturels : milieu, espèces et fonctionnalités liées à la trame verte
- Préserver les boisements ayant un rôle environnemental ou paysager, notamment les réservoirs de biodiversité
- Encourager les démarches de reboisement à l'image du projet «Saquary» mené à Plassac par exemple
- Veiller au maintien de toutes les composantes de la trame verte (forêts, boisements, haies, arbres isolés, prairies, landes, pelouses, ripisylves, forêts rivulaires , etc.) en adaptant le degré de protection selon leur enjeu environnemental et paysager et en assurant la pérennité des activités agricoles
- Permettre l'accompagnement d'une gestion durable des espaces boisés et adapter les protections afin de valoriser la ressource bois
- Encourager à la plantation de haies dans les secteurs de projet notamment sur les limites habitat et espaces agricoles/naturels et en entrée de ville
- Prévoir la mise en place de ceinture verte entre nouveaux espaces urbanisés et viticoles
- Rendre possible les projets de valorisation touristiques et de sensibilisation de la population (ex : itinéraires de promenades, cabanes dans les arbres, sites d'interprétation, etc.) qui sont compatibles avec leur préservation

> Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

Révéler les diversités paysagères de la CCB

- Considérer la variété des entités paysagères du territoire : estuaire et ses îles, marais de Braud-et-Saint Louis, les marges de la double Saintongeaise, le Cubzaguais, le Blayais
- Conserver les perspectives de vue depuis l'extérieur et vers le site du Verrou de l'Estuaire, classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Maîtriser l'urbanisation, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux
- Respecter les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT pour les communes Loi Littoral
- 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 à minima le long de la Route Verte Touristique et de la RD137
- Protéger les cônes de vue sur les paysages estuariens et viticoles remarquables ou typiques haut-girondins le long des axes routiers et notamment ceux identifiés par le SCoT, ceux d'ores et déjà recensés dans les documents d'urbanisme actuels ou tout autre jugé remarquable
- 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
- Réfléchir à la mise en place d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi)

Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux

- Développer les activités de loisirs et découverte des sites naturels et des éléments patrimoniaux, dans le respect de ceux-ci, en permettant le maintien et le développement de sites touristiques en ville comme en campagne (ex : lacs du Moulin Blanc)
- Conforter la valorisation de l'Estuaire et renforcer son accessibilité dans le respect des enjeux écologiques : valorisation des 5 ports du territoire, croisières, mise en réseau avec d'autres sites du territoire, etc.
- Valoriser et développer le réseau de chemins ruraux, liaisons douces, de randonnées (pédestre, cycliste, équestre, etc.) et d'itinéraires touristiques notamment entre les sites d'exceptions et sur l'ensemble du territoire (estuaire, Citadelle, Villa romaine, patrimoine vernaculaire, etc.)
- Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements: piétons, vélos, automobiles, camping-cars, équestre, etc.

Valoriser tous les patrimoines du territoire

- Conforter tout projet de valorisation du site du Verrou de l'Estuaire classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Prendre en compte les périmètres de monuments historiques et envisager l'élaboration de périmètres délimités des abords (PDA)
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux participant à l'identité territoriale, y compris le patrimoine vernaculaire : châteaux, Girondines, maisons de vignes, moulins, etc.
- Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial et leurs abords dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine
- Prendre en compte les éléments patrimoniaux dans les futurs secteurs de projets (ex : aménagements spécifiques, principes architecturaux, etc.)

Faire du territoire une destination touristique à part entière

- Renforcer et améliorer l'offre d'hébergements touristiques par une plus grande diversité des typologies, une montée en gamme, etc.
- Conforter l'offre hôtelière existante et permettre son développement
- Réfléchir au renforcement de certaines formes spécifiques de tourisme telles que le « tourisme d'affaires » ou l'accueil de groupes notamment par le développement de lieux et d'hébergements adaptés
- Conforter le tourisme d'excursion par le maintien/développement d'aires de camping-cars
- Maintenir les campings existants et permettre l'émergence de nouveaux sites d'accueil d'hébergements légers ou de loisirs
- Valoriser le patrimoine local en permettant le développement de gîtes et autres modes d'hébergement notamment via le changement de destination et la diversification de l'activité agricole par exemple
- Permettre le maintien d'activités isolées en milieu rural en lien avec le tourisme, l'agrotourisme ou des activités ludiques et loisirs de plein air en priorisant le respect des enjeux écologiques et environnementaux

>

> Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente

Valoriser un terroir respecté et respectueux

- Limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin notamment de préserver les pratiques agricoles et le terroir
- Garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la «trame pourpre»
- Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes en garantissant, a minima, leur

évolution et développement

- Permettre, dans des secteurs dédiés, la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale
- Prendre en compte les démarches de labellisation (ex : AOC, HQE, etc.)
- Encadrer la qualité paysagère et urbaine des espaces tampons visant à concilier activité agro-viticulture et habitat dans les futurs secteurs de projet

Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

- Conforter la culture de l'asperge et sa visibilité
- Permettre le développement des activités agricoles aujourd'hui plus confidentielles ou encore inexistantes : maraîchage, horticultures, agroforesterie, etc. notamment en friche
- 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
- Permettre le développement d'une sylviculture raisonnée (ex : gestion des coupes rases, diversification des essences replantées, etc.)
- Favoriser les pratiques de mutualisation des équipements et des lieux de stockage entre agriculteurs/viticulteurs
- Encourager l'émergence de nouvelles pratiques (ex : vente à la bouteille) afin de favoriser la pérennité de l'activité viticole mais aussi de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
- Favoriser l'éventuelle structuration d'une offre de formation agricole

> Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole

- Tendre vers l'autonomie alimentaire de la CCB notamment à travers la mise en place d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT)
- Favoriser l'émergence d'une agriculture nourricière et tout projet d'éco tiers lieu à l'image du projet «Saquary» à Plassac, ferme urbaine, micro ferme, etc...
- Faciliter l'approvisionnement local en valorisant les circuits courts et de proximité et en autorisant la création de locaux dédiés à la transformation et/ou à la vente directe de produits locaux
- Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et les savoir-faires locaux : fermes pédagogiques, points de vente directe, guinguettes, etc.
- Favoriser le développement de l'agrotourisme (viticole, marais, etc.) à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté, la création de campings à la ferme et d'aires naturelles de loisirs, etc.

Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir

- Encourager le développement d'une filière bois énergie raisonnée et adaptée aux enjeux de préservation des bois tant pour la production que pour la valorisation, notamment locale
- Permettre 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 (anciennes déchetteries ou décharges, anciennes carrières, sites et sols pollués, etc.) et sur les toits de certains bâtiments (ex : bâtiments agro-viticoles, hangars, entrepôts, grandes surfaces, bâtiments industriels, espaces de stationnement,

équipements d'intérêt collectif, etc.)

- Encadrer le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et encadrer strictement l'agriphotovoltaïsme et le vitiphotovoltaïsme
- Permettre le développement de la géothermie et la récupération de la chaleur fatale (ex : celle de la centrale nucléaire) représentant un potentiel d'économies d'énergie à exploiter
- Permettre l'installation de structures hydroélectriques, notamment sur l'Estuaire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère et le respect de continuités écologiques
- Limiter le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agroviticoles et naturelles

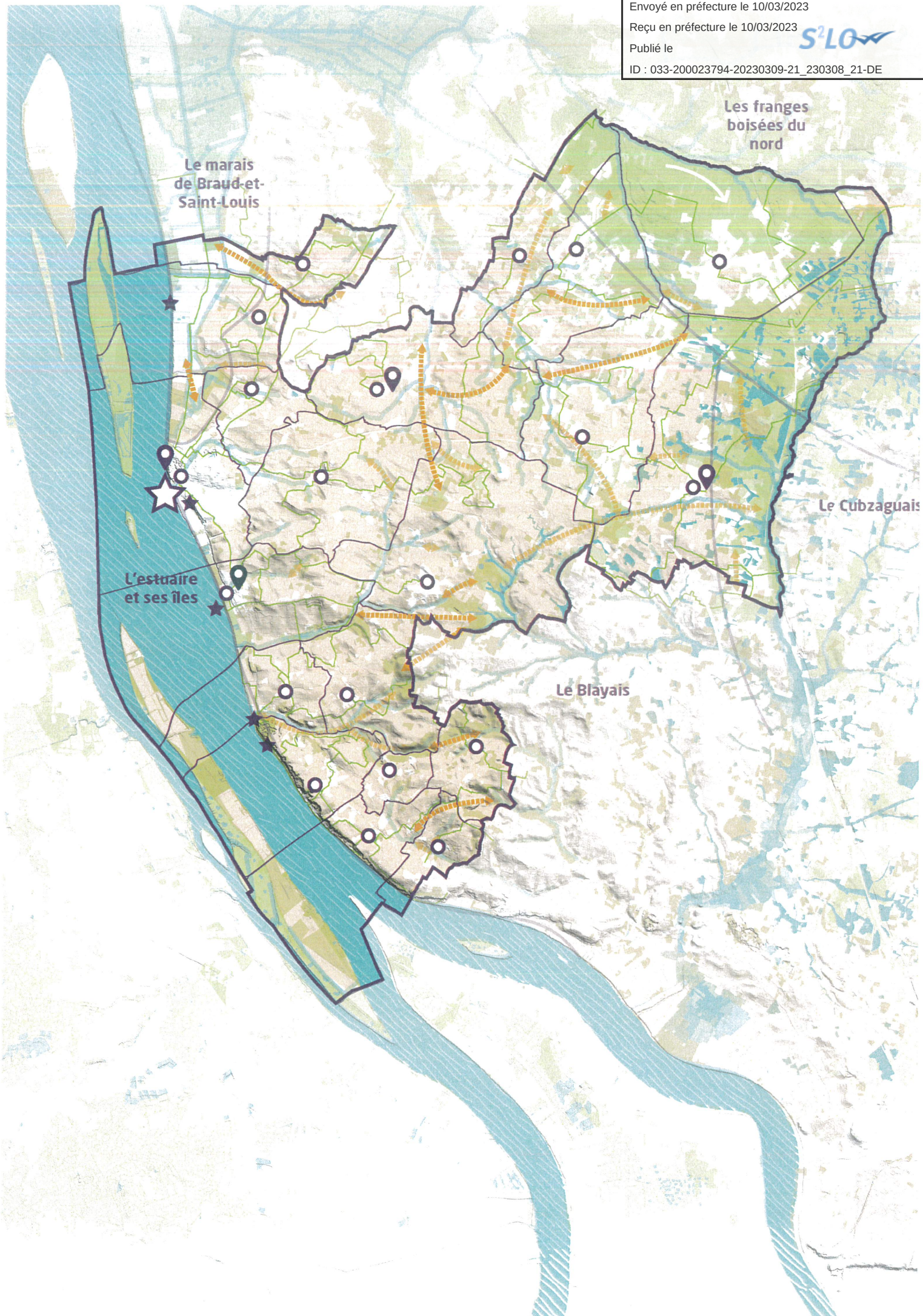
Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le

ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

S²LO



AXE 3 > Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

Enjeux de la Trame verte et Bleue

↔ Continuités à restaurer

↔ Continuités à renforcer

Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»

■ Trame bleue

Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

Révéler les diversités paysagères de la CCB

— Entités paysagères

Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux

— Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

☆ Valoriser tous les patrimoines du territoire

★ Verrou de l'Estuaire classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

★ Les ports le long sur l'Estuaire

📍 Faire du territoire une destination touristique à part entière

📍 Aires de camping car

Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente

Valoriser un terroir respecté et respectueux

📍 Espace Saquary valorisant l'économie circulaire

Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

📍 Trame pourpre et jaune

Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole

📍 Périmètre d'un potentiel Plan Alimentaire Territorial

Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir

■ Une trame verte attestant un potentiel pour la filière bois, mais à préserver des projets consommateurs d'espaces

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le



ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

Envoyé en préfecture le 10/03/2023

Reçu en préfecture le 10/03/2023

Publié le



ID : 033-200023794-20230309-21_230308_21-DE

P L U i H

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 37
Conseillers présents : 28
Conseillers votants : 30

L'an deux mil vingt-trois, le 13 décembre, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à Générac, convocation légale en date du 05 décembre 2023, sous la présidence de M. Denis BALDÈS
Secrétaire de séance : M. Hervé GAYRARD

PRESENTS :

Bayon sur Gironde : M. GAYRARD ; **Berson** : M. TREBUCQ, MME TREBUCQ ; **Blaye** : MM. BALDÈS, BROSSARD, CARREAU, SABOURAUD, MMES SARRAUTE, GIROTTI, PAIN-GOJOSSO, MERCHADOU, SANCHEZ ; **Campugnan** : M. LAÉ ; **Fours** : MME JEANNIN (suppléante) ; **Gauriac** : M. RODRIGUEZ ; **Générac** : M. DUBAU ; **Plassac** : M. BERNARD ; **St Christoly** : MMES PICQ, VIRUMBRALES, MM. GRIMEE, DEBET ; **St Genès** : M. SARTON ; **St Girons d'Aiguevives** : MME MOLBERT ; **St Martin Lacaussade** : M. BONNEAU (suppléant) ; **St Paul** : M. DUEZ ; **St Seurin de Bourg** : M. BESSON ; **Samonac** : M. AUDOUIN (suppléant) ; **Saugon** : MME SOULARD ;

ABSENTS EXCUSES :

Blaye : M. RENAUD ; **Cars** : M. ZORRILLA, MME DELAUGE ; **Comps** : M. BAYARD ; **Fours** : M. BELIS ; **St Ciers de Canesse** : M. ROBIN ; **Samonac** : MME GIOVANNUCCI ; **Villeneuve** : MME VERGÈS ;

POUVOIRS :

M. PAGE à MME MOLBERT
M. BEDIS à M. BONNEAU

Formant la majorité en exercice,

OBJET : URBANISME : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H) (M. TREBUCQ)

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 mars 2020 actant du transfert de la compétence PLU (I) à la Communauté de Communes de Blaye ;

Vu la délibération n°80-210630-14 de la Communauté de Communes de Blaye prescrivant la procédure d'élaboration du PLUi-H ;

Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant les modalités de collaborations avec les élus et conseils municipaux dans l'élaboration du PLUi-H, décrites dans la charte de gouvernance annexée à la délibération n°80-210630-14, prises conformément à l'article L 153-8 du code de l'urbanisme ;

Vu la tenue des débats au sein de chaque conseil municipal ;

Vu la présentation du projet en conférence intercommunale le 27 février 2023 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 8 mars portant sur le débat du PADD du PLUi-H ;

Considérant que le PADD est le document cadre du PLUi-H, qui fixe les lignes politiques et stratégiques sur lesquelles sont pensés notamment le règlement écrit et le règlement graphique ;

Considérant qu'il est possible de faire évoluer le PADD jusqu'à l'arrêt du projet ;

Considérant que les évolutions du PADD nécessaires apportées ne remettent pas en cause la structuration et les orientations débattues en mars 2023 ;

Considérant que les modifications apportées poursuivent la conformité au Code de l'Urbanisme, prenant notamment en considération les grands principes énumérés à l'article L101-2 ;

Considérant que les orientations du PADD s'effectuent dans le respect du cadre législatif et des objectifs portés par les documents supra-communautaires, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Haute Gironde Blaye Estuaire et le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Commune ;

Considérant que le PADD est établi à partir des constats et des enjeux du diagnostic territorial et se nourrit du travail réalisé avec les Communes, les partenaires et les habitants, pour aboutir à un document partagé, s'inscrivant dans la poursuite de la démarche de construction collective et progressive du PLUi, entamée dès le démarrage de l'étude ;

Après exposé du PADD, le débat est ouvert.

Des ajustements du texte sont proposés :

- Ajout de la cible « jeunesse » (page 7) pour le point : « Répondre aux besoins en logement des différents ménages et publics »,
- Substitution de la formulation sur l'aire d'accueil (p. 17) par « Conduire une réflexion sur le devenir d'une aire d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage »,
- Maintien de l'accompagnement en matière d'aménagement pour la mise en place hypothétique de navettes fluviales (p.20),
- Rectification et clarification de la désignation de La Tonnelle, qui n'est pas une zone d'activités économiques (ZAE) sur laquelle la compétence de la Communauté de Communes s'exerce (pp. 27 et 31).

Aucune remarque n'est formulée. Le Conseil accepte les propositions.

Après débat, il est ainsi proposé au Conseil :

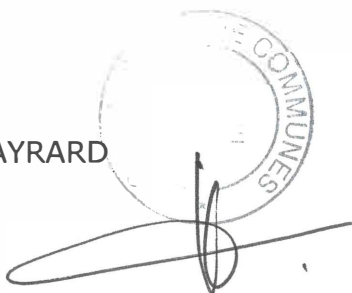
- De confirmer la prise d'acte de la présentation effective du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye modifié,
- De confirmer la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet.

A l'unanimité, le Conseil prend acte de la tenue du débat sur le PADD.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Pour copie conforme, le 14 décembre 2023

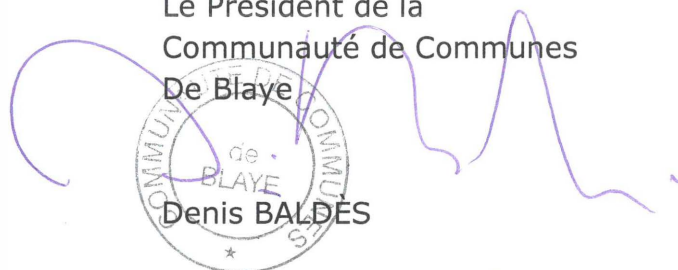
Le Secrétaire de Séance

Hervé GAYRARD

A circular stamp with the text "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de BLAYE" is partially visible. A black ink signature is written over the stamp.

Le Président de la
Communauté de Communes
De Blaye

Denis BALDÈS

A circular stamp with the text "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de BLAYE" is partially visible. A purple ink signature is written over the stamp.

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le



ID : 033-200023794-20231213-114_231213_09-DE

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
valant programme local de l'Habitat



PADD
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD débattu le 13.12.2023



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
BLAYE

Cittanova

SOMMAIRE

2	PRÉAMBULE	4
	1.1 Le contexte territorial	5
	1.2 Pourquoi élaborer un PLUi-H ? rappel des objectifs communautaires	6
	1.3 Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables	8
	> 1.3.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?	8
	> 1.3.2 un PADD construit avec les acteurs du territoire	9
	> 1.3.3 un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales	11
	LA PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	13
	Organisation du PADD	14
	Un projet organisé autour de 3 axes :	14
	AXE 1 > Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous les	17
	> Objectif 1.1. Conforter un territoire accueillant	17
	Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0,85% par an en proposant un territoire plus attractif, accueillant.	17
	> Objectif 1.2. Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif	17
	Proposer une offre de logements pour tous : inclusive et solidaire.	17
	Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie.	17
	Conforter, améliorer et renouveler le parc habité.	17
	> Objectif 1.3. Proposer un espace habité attractif	18
	Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Grande.	18
	Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique.	19
	> Objectif 1.4. Développer toutes les formes de mobilité	20
	Proposer des solutions alternatives à l'automobile afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre.	20
	Assurer des liaisons intra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement.	20
	Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés.	20

AXE 2 > Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes.....25

> Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune.....	25
Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB.....	25
Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité.....	25
> Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité.....	26
Renforcer les polarités équilibrées.....	26
Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire.....	26
Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB.....	26
> Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives.....	27
Conforter le secteur de services sur le territoire.....	27
Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces.....	27
Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire.....	28
> Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté.....	28
Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances.....	28
Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous les.....	29
Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets.....	29
> (relevant d'une compétence intercommunale ou non).....	32

AXE 3 > Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique.....35

> Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire.....	35
Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.....	35
Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus».....	35
Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «verts».....	36
> Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité.....	36
Révéler les diversités paysagères de la CCB.....	36
Proposer un tourisme «low carbon» et de nature valorisant et respectant les milieux.....	37
Valoriser tous les patrimoines du territoire.....	37
Faire du territoire une destination touristique à part entière.....	37
> Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente.....	38
Valoriser un terroir respecté et respectueux.....	38
Considérer la valorisation et la protection de la trame (jaune/agriculture) et pourpre/agriculture) comme un socle du dynamisme territorial.....	38
> Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales.....	39
Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole.....	39
Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir.....	39

3

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal variant l'Projet de Règlement - PLU H (des 15 communes de la Communauté de Communes de la Plaine)

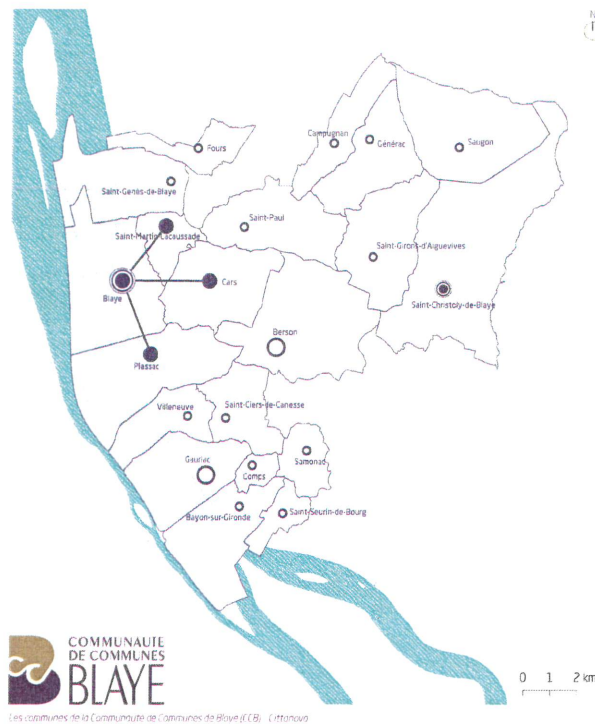
CHARENTAIS

PRÉAMBULE

1.1 Le contexte territorial

La Communauté de communes de Blaye (CCB) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui rassemble en son sein 20 communes :

Bayon-sur-Gironde - Berson - Blaye - Campugnan - Cars - Comps - Fours - Gauriac - Générac - Plassac - Samonac - Saugon - Saint-Christoly-de-Blaye - Saint-Ciers-de-Canesse - Saint-Genès-de-Blaye - Saint-Gérons-d'Aiguevives - Saint-Girons - Saint-Martin-Lacaussade - Saint-Paul - Saint-Seurin-de-Bourg - Villeneuve



Les communes de la Communauté de Communes de Blaye (CCB) : Cartographie

1.2 Pourquoi élaborer un PLUi-H ? rappel des objectifs communautaires

Le 30 juin 2021, la Communauté de communes de Blaye (CCB) qui rassemble 20 communes a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). La Communauté de communes de Blaye, qui a la compétence en matière d'élaboration, révision ou modification du PLUi-H, est issue de la fusion au 1er janvier 2010 de l'ancienne CCB qui regroupait 9 communes et le Sivom qui en regroupait 4.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi-H sont les suivants :

«1. Favoriser la construction et la valorisation de l'identité territoriale :

- Définir collectivement des principes de développement partagés.
- Identifier, conforter et valoriser des codes architecturaux et paysagers locaux (bâti, amélioration des entrées de bourg/village induite de l'urbanisation récente).
- Veiller à la qualité des matériaux et des coloris choisis pour les constructions. Maîtriser l'intégration des enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires.

Avoir un territoire en interaction avec ses territoires voisins (=positionnement du territoire par rapport à son environnement).

2. Consolider et valoriser les forces du territoire :

- Consolider l'armature urbaine dans le respect des grands équilibres (conforter les polarités et développer les coopérations et les complémentarités des communes, consolider le maillage des services).
- Structurer le territoire en prenant en compte ses vulnérabilités (risques naturels : corniches/falaises, l'avenir des digues (terres inondables), carrières souterraines).
- Valoriser et préserver le patrimoine naturel et paysager en tant que cadre de vie de qualité (ruralité, mosaïque paysagère, continuité écologique-trames verte et bleue, cônes de vue, estuaire, côtes, etc.).
- Protéger et valoriser le patrimoine anthropisé (trame pourpre, terre agricole, forêts d'exploitation, et patrimoine bâti associé).
- Préserver les ressources (le foncier, préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau, la forêt).

3. Accompagner le développement d'activités génératrices d'emplois locaux :

- Préserver les terres agricoles existantes et favoriser l'installation d'autres agricultures.

➤ Accompagner la transition de la viticulture (secteur en crise, maintien d'une activité qui est un marqueur identitaire pour le territoire, vivre ensemble entre habitants et exploitants).

➤ Poursuivre la structuration et le développement de la filière touristique (diversification de l'offre autour d'un tourisme durable, meilleure qualification du potentiel touristique, valorisation des atouts).

➤ Conforter les activités de commerces et de services au sein des centres urbains et maîtriser le développement des centres commerciaux périphériques.

➤ Accompagner les activités portuaires avec, notamment une attention particulière au cadre urbain des cités touristiques.

➤ Permettre la création de foncier économique (artisanal, industriel) disponible dans le cadre d'une stratégie globale.

➤ Privilégier l'implantation d'activités productrices d'énergie verte sur des surfaces déjà artificialisées.

➤ Organiser la cohabitation entre activités humaines et habitation (nuisances et pollutions).

➤ Valorisation des friches ou sites actuellement inoccupés.

➤ Anticiper l'implantation du Campus des métiers et des qualifications sur Blaye (infrastructures, équipements).

4. Permettre un développement urbain équilibré :

➤ Permettre un accueil de population tout en assurant une gestion économe du foncier (résorption de la vacance, réhabilitation de l'existant, requalification des friches et densification, éviter étalement urbain).

➤ Favoriser la dynamisation des centres bourgs (réhabilitation et requalification de locaux, installation de services et commerces de proximité).

➤ Avoir un développement maîtrisé au regard des réseaux et équipements existants et anticiper les besoins en renforcement (équipements publics, voirie et réseaux divers, gestion OM...).

5. Améliorer l'accessibilité et les mobilités durables du territoire :

- > Valoriser et optimiser les infrastructures locales,
 - > Améliorer les connexions et l'intermodalité,
 - > Renforcer l'accès aux infrastructures performantes de tout mode de transport situées à l'extérieur du territoire,
 - > Faciliter les déplacements d'au quotidien (entre les quartiers et les centres bourg et villages) et de découverte du territoire : voies vertes (entre les communes),
 - > Anticiper les équipements nécessaires aux mobilités alternatives (pistes cyclables, parkings à vélos, aires de covoiturage, interconnexion, points de recharge de bornes électriques, auto-partage, potentielle remise en service chemin de fer, ...).
6. Penser un territoire pour tous :
- > Conforter le maillage du territoire en logements sociaux ou à loyers maîtrisés,
 - > Répondre aux besoins en logement des différents ménages et publics (famille, personne seule, personne vulnérables - personnes âgées et/ou en situation de handicap => diversité d'offre de logements y compris en centre-ville),
 - > Répondre aux besoins d'équipements et structures d'accueil petite-enfance, enfance et personnes vulnérables,
 - > Pouvoir ancrer les jeunes sur le territoire (équipements, logements, services, emplois, formations),
 - > Poursuivre la résolution de la problématique de la vacance et du mal logement (OPAH, permis de louer, permis de diviser, ...),
 - > Acter la mise en place d'un volet habitat dans le cadre du PLUI (PLUI valant PLH) avec notamment la gestion des publics spécifiques (logement d'urgence, gens du voyage, saisonniers agricoles, hébergements -personnes à mobilité réduite, jeunes travailleurs, personnes âgées- ...) (art L 151-44 et -46 CU et L302-1 CCH).
7. Adapter le territoire aux exigences environnementales :
- > Prévoir un urbanisme maîtrisé (lutter contre l'étalement urbain et une urbanisation dispersée et favoriser une urbanisation plus dense),
 - > S'engager dans un développement territorial limitant l'artificialisation des sols afin de préserver le taux de séquestration et la perméabilité des sols,
 - > Penser un urbanisme prenant en compte les effets du changement climatique (lutte contre îlots de chaleur, inondation, orientation des constructions, matériaux écologiques, ...),
 - > Anticiper la densification des centres bourgs en préservant des espaces de vie communs et garantissant

Source : extrait de la délibération du 30 juin 2021

1.3 Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

1.3.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes de Blaye (CCB), notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui en détermine les principes fondamentaux, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle de la Communauté de communes de Blaye (CCB) doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 129-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme Intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

Source : Article L151-5 (Version en vigueur depuis le 25 août 2021)

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le PADD de la CCB dans le présent document est exprimé au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUI-H.

1.3.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire

Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un document, intitulé l'«Atlas des enjeux» exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés a été envoyé à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été invitée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

Les thématiques ressorties comme prioritaires ont été : la capacité d'accueil, l'environnement, l'économie et les modes habités (formes urbaines, architecturales, etc.). Certains enjeux sont apparus comme étant prioritaires pour plus de la moitié des communes :

- « La préservation du cadre de vie rural de qualité pour l'attractivité du territoire pour les habitants en place et les personnes extérieures et notamment les métropolitains
- Le renforcement de la capacité d'accueil (parc de logement adapté, services et équipements, mobilités, emplois) sur l'ensemble du territoire y compris les centres-bourgs

- La réhabilitation du parc de logements vieillissant et l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements
 - Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptée en termes de taille et de proximité avec les équipements
 - La mobilisation des bâtis vacants
 - L'évolution des constructions existantes pour l'amélioration de leurs performances énergétiques
- La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés («dents creuses», friches...)

- L'accessibilité directe du territoire par l'autoroute

- L'amélioration des déplacements internes par l'amélioration du réseau d'itinéraires doux (développement, maillage, connexion...)

- La sécurisation des déplacements piétons et cycles

- L'amélioration de la couverture numérique et mobile afin de favoriser l'installation de ménages et le télétravail

- Le maintien et l'augmentation des emplois sur le territoire

- La diversification des secteurs d'activités économiques

- Le développement de la formation professionnelle

- L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois

- Le maintien et le développement des services et commerces, premiers employeurs du territoire

- L'accompagnement de l'évolution structurelle du secteur agricole

- Le maintien des services à Blaye

- Le maintien de l'accès aux services de proximité (poste, commerce alimentaire, tabac/presse, Bar/café, restaurant, commerce alimentaire, gendarmerie, pommier, station-

service...) sur l'ensemble du territoire

- Le maintien des écoles dans chaque commune

- Le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien pour répondre aux besoins de la population

- L'attrait de médecins spécialisés

- 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

- 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 (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.)

- La préservation de la qualité des eaux souterraines

- L'amélioration du réseau d'eau potable

- Le respect des normes de défense contre les incendies

- Le développement d'un habitat économe en énergie : réhabilitation énergétiques des bâtis, formes urbaines économes, orientation des constructions par rapport au soleil.

- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques et nuisances dans le respect des PPR

- La prise en compte des risques et de la réduction de leurs impacts notamment dans le 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...)

- Le renforcement et l'amélioration de l'offre d'hébergements touristiques (diversité et montée en gamme)

- L'affirmation de l'identité locale par la protection du patrimoine bâti, de l'estuaire et des paysages

- La préservation et la valorisation de la diversité des paysages et des cônes de vues

- La préservation des espaces naturels et de la biodiversité

- La préservation des zones humides

nb : les données présentées ici prennent en compte 19 communes sur les 20 en raison d'un retour manquant

Dans un second temps, 3 ateliers thématiques ont été organisés le 20 juin et 11 juillet 2022 réunissant les élus du territoire, les techniciens des services de la Communauté de communes de Blaye, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les partenaires extérieurs. Une réunion a été réalisée le 14 novembre 2022 avec les PPA afin de présenter une première ébauche de PADD et d'amender celui-ci avec les enjeux identifiés par les PPA. Le 18 octobre 2022, une réunion publique participative a eu lieu à Blaye auprès d'une soixantaine d'habitants. Cette réunion avait pour objectif de faire ressortir et de proposer des actions concrètes à mettre en place afin de répondre aux enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer et ainsi de définir les premières grandes orientations sur l'aménagement du territoire.

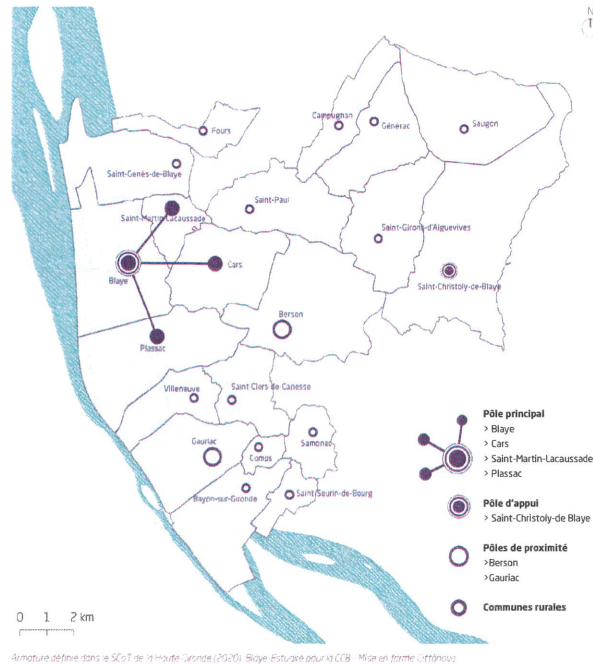


1.3.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

La Communauté de communes de Blaye (CCB) fait partie du Syndicat Mixte de la Haute Gironde Blaye-Estuaire et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 2020. À noter que la Communauté de communes de l'Estuaire (CCE) voisine est également concernée par ce SCoT.

Le PLUi-H de la CCB s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020 (le SCoT est «intégré»des documents de rang supérieur). Il identifie notamment une armature territoriale à partir de laquelle les objectifs en matière d'accueil de logements, de population, d'équipements, de services et d'emplois sont déclinés :



LE PROJET DE TERRITOIRE

La CCB a adopté un projet de territoire (2021-2031) lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2021. Le PLUi-H est l'une des représentations spatiales du projet politique exprimé dans ce document.

Le projet de territoire définit les grandes orientations stratégiques et de politiques publiques d'un territoire. Il s'agit d'un document multiforme regroupant un diagnostic, des enjeux, une stratégie et un plan d'actions local répondant aux besoins des habitant(e)s en fonction des ressources du territoire et des enjeux soulevés.

Il est organisé autour de 4 ambitions et 11 orientations :

- > Ambition n°1 : «s'affirmer comme un territoire singulier et ouvert sur l'extérieur»
- > Ambition n°2 : «développer et de valoriser les atouts du territoire au service de la qualité de vie»
- > Ambition n°3 : «engager pleinement le territoire dans les transitions en réponse aux défis de demain»
- > Ambition n°4 : «poursuivre la gouvernance pour soutenir la cohésion territoriale et répondre aux attentes sociales»

LE PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Approuvé le 16 octobre 2020, le PCAET est un outil de planification à la fois stratégique et opérationnel qui constitue la feuille de route politique de la CCB en matière de transition énergétique. Le PCAET fixe les objectifs suivants :

- > Réduire la consommation d'énergie de 22% en 2030 et de 55% en 2050 par rapport à 2015
- > Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 41% en 2030 et 73% en 2050 par rapport à 2015
- > Porter la part de production d'énergies renouvelables à 19% en 2030 et 49% en 2050 du mix énergétique

Son plan d'actions, constitué de 39 actions, se décline autour de 6 axes stratégiques et 1 axe transversal :

- > Axe 1 : Réduire les émissions liées aux déplacements
- > Axe 2 : Développer et soutenir une économie locale et durable
- > Axe 3 : Réduire la dépendance énergétique du bâti
- > Axe 4 : Adapter le territoire au changement climatique
- > Axe 5 : Développer le mix énergétique du territoire
- > Axe 6 : Renforcer l'exemplarité des collectivités
- > Axe transversal : Améliorer la qualité de l'Air

Le PLUi-H doit être compatible avec le PCAET.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Organisation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes de Blaye (CCB) est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi-H.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État et le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020. Le SCoT définit une armature territoriale présentée dans la partie « Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire » ci-avant.

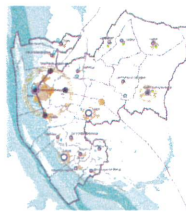
Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Un projet organisé autour de 3 axes :



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

- Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant
- Objectif 1.2 : Offrir un port de logements et hébergements inclusif et qualitatif
- Objectif 1.3 : Proposer un espace public attractif
- Objectif 1.4 : Développer hauts et bas de vie de proximité



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

- Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune
- Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité
- Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples facettes équilibrées s'appuyant sur toutes les potentialités
- Objectif 2.4 : Garantir un avenir durable et adapté

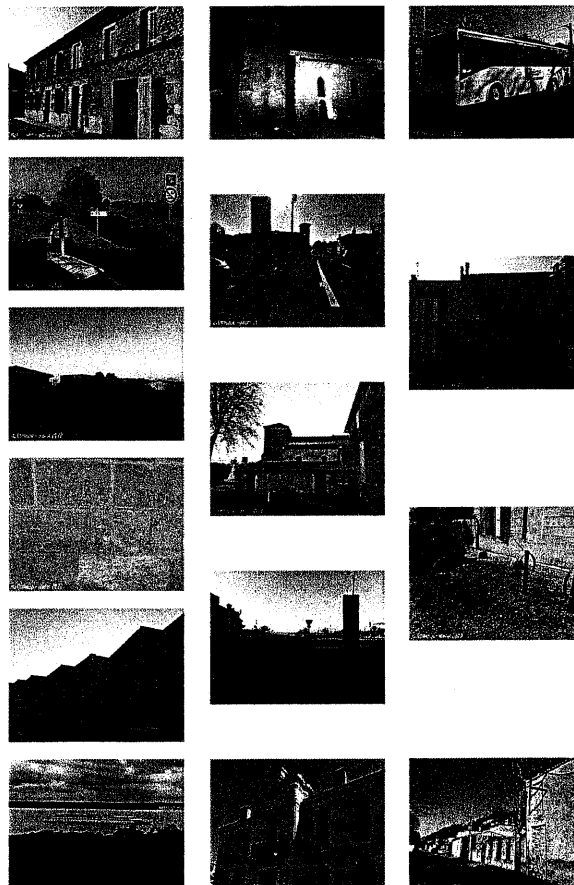


AXE 3 : Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité

- Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire
- Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et agroalimentaire du territoire un motif d'attractivité
- Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agriculture dynamique et résiliente
- Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

#1

**un territoire ouvert et singulier
au développement maîtrisé,
bénéfique à tous·tes**



AXE 1 > Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes

17

> Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant

Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.85% par an en proposant un territoire plus qu'attractif, accueillant

> Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif

Proposer une offre de logements pour tous·tes inclusive et solidaire

- Assurer la possibilité pour tout le monde d'être logé dans de bonnes conditions dans un contexte de pression métropolitaine en participant à l'objectif d'un minimum de 10% de logements dits locatifs sociaux au titre de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat parmi les résidences principales à l'échelle du territoire du SCoT
- Conforter le dispositif du permis de louer et la lutte contre le mal logement
- Permettre la création de logements et d'hébergements dédiés à des publics spécifiques, handicapés, précaires et à des situations d'urgences
- Conduire une réflexion sur le devenir d'une aire d'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage
- Proposer une offre de logements favorisant le vivre ensemble et la solidarité intergénérationnelle (partage de pièces et espaces communs, jardins partagés, habitat participatif, etc.)
- Encadrer les projets correspondant aux nouvelles formes de logement : performance environnementale, insertion paysagère, accès aux réseaux, faisabilité technique, etc.

Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

- Anticiper les attentes, en termes de logements, des nouvelles générations afin d'attirer les jeunes ménages par une offre foncière et immobilière diversifiée et différenciée : accession/location, typologies de logements (intermédiaires, collectifs, individuels purs, etc.), taille des logements, superficie de terrains modérée, etc.
- Favoriser la diversification de l'offre de logements en termes de forme et de localisation (maisons de bourgs, offre nouvelle, bâti à réhabiliter dans les bourgs, hameaux et espace rural, etc.) afin de proposer une offre habitée variée répondant aux attentes de tous·tes
- Proposer une nouvelle offre d'habitat adaptée aux personnes vulnérables, au plus près des espaces équipés
- Développer une offre adaptée en hébergements et en logements afin de répondre aux enjeux de perte d'autonomie des personnes âgées en facilitant leur maintien à domicile par une offre différenciée de logements dans les centres équipés (superficie, localisation, etc.)
- Proposer une offre de logements adaptée aux saisonniers, aux jeunes travailleurs et étudiants notamment afin d'accompagner l'implantation du Campus des métiers

Conforter, améliorer et renouveler le parc habité

- Permettre la production d'environ 1 800/1 900 logements d'ici 2035 dont 7% au minimum proviennent de la remobilisation du parc existant inoccupé (logements vacants)
- Orienter au minimum à hauteur d'environ 50% la production de logements dans les tissus agglomérés déjà constitués :

	Productions de logements sociaux dans les zones déjà bâties (densification douce)	Productions de logements sociaux dans les zones déjà bâties (densification forte)
Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)	≈ 70%	≈ 30%
Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)		
Pôles de proximité (Berson et Gauriac)	≈ 50%	≈ 50%
Communes rurales (l'ensemble des autres communes)		

* Ces objectifs doivent être adaptés en fonction des résultats du relevé du potentiel en densification prenant en compte les réalités du terrain

> Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attractif

Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde

- Proposer une densification douce qui soit respectueuse de la qualité du cadre de vie (tissus urbains et logements) tout en répondant à la pression foncière et envisager la mise en place d'un permis de diviser
- Respecter les structures urbaines existantes, via des formes urbaines et architecturales à la fois denses et agréables, en s'assurant que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes :

Densités minimales de logements par hectare en zone bâtie (hors zones de protection des sites et des monuments historiques...)	
Individuels purs	entre 10 et 12 log/ha
Individuels groupés et semi-collectifs	entre 30 et 40 log/ha
Collectifs	entre 50 et 60 log/ha

** La densité brute de logements par hectare prend en compte la surface utilisée pour les équipements publics, la voirie et les espaces verts dans le cadre d'opérations d'aménagement, à la différence de la densité nette, qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'ilot.

*** Les densités minimales constituent un objectif pour l'ensemble des opérations nouvelles de construction et d'aménagement à l'échelle du PLU H. Une approche différenciée de la densité peut être développée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'habitat urbain territorial existants les communes appartenant à des densités élevées doivent aussi s'attacher à offrir des logements pour répondre à un objectif de mixité sociale. Pour cela, les densités sont modulables d'un maximum de plus ou moins 20%, selon les particularités des secteurs, quartier ou zones considérées, sous réserve d'acquiescer un service de la densité existante dans le zone considérée et en respectant impérativement l'objectif global de l'ensemble des secteurs. Toute innovation de densité sur un secteur devra être compensée par une réduction équivalente sur un autre secteur afin de respecter l'objectif global.

- Préserver la diversité des tissus urbains existants sur la CCB (centres anciens, certains hameaux, etc.)
- Redonner à l'habitat dégradé et vétuste de centre-bourg et des tissus anciens une vitalité et un attrait par des opérations de rénovation, de réhabilitation, démolition/reconstruction, de remise sur le marché de logements vacants [ex : périmètres Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à Blaye, Cars, Plassac, Saint-Christoly-de-Blaye, Saint-Martin Lacassade et OPAH-RU/ORI etc.]
- Assurer la désirabilité résidentielle des bourgs et centres-villes en proposant des espaces publics qualitatifs et attractifs qui soient calibrés, apaisés et conviviaux
- Éviter la banalisation et la monotonie des tissus urbains pour les nouvelles opérations notamment par un équilibre entre formes urbaines contemporaines et anciennes
- Réaliser un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) à vocation habitat en portant une réflexion en amont des projets afin d'interroger leur réelle faisabilité, nécessité et actualité
- Porter une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et de leurs abords (gabarit, ouvertures, implantation, clôtures, etc.) dans un souci de cohérence avec leur environnement et les paysages urbains grondins (possibilité de mettre en place une police de l'urbanisme)
- Encadrer l'émergence de modes de construction alternatifs, réversibles, démontables et réutilisables favorisant l'économie locale et circulaire (écoconstruction, matériaux bio-sourcés, locaux, etc.) dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine
- Proposer la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs stratégiques situés en densification sous réserve de répondre à certaines caractéristiques

Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique

- S'engager à développer un habitat économe et autonome en énergie (réhabilitation énergétique des bâtis, formes urbaines économes, orientation des constructions, etc.) et en eau (promouvoir les équipements hydroéconomes et la récupération des eaux pluviales, prévoir des aménagements perméables : accès, stationnements, cheminements piétons, etc.) conciliable avec le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine
- Inciter à la construction de bâtiments à conception bioclimatique ou à énergie positive en permettant certains moyens de productions d'énergies renouvelables individuels dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine et qui soient adaptés au contexte (typologie de bâtiments, secteurs, etc.)
- S'engager à conserver des composantes naturelles et des espaces perméables dans les futures opérations d'urbanisation, notamment en densification
- Réserver des zones dédiées aux espaces verts d'intérêt écologique, environnemental ou paysager et limiter très significativement l'imperméabilisation des sols dans les futurs sites de projets
- Affirmer la place de la nature dans les espaces urbains en renforçant la place du végétal et les espaces perméables (coupure d'urbanisation, fonds de jardins à enjeux, parcs, renaturation, etc.) et envisager la diffusion d'un permis de végétaliser
- Favoriser la mutualisation des espaces libres (ex : stationnements) tout en limitant très significativement leur imperméabilisation et en développant leur végétalisation (évitement des îlots de chaleur, stockage carbone, préservation des sols perméables, etc.)

Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre

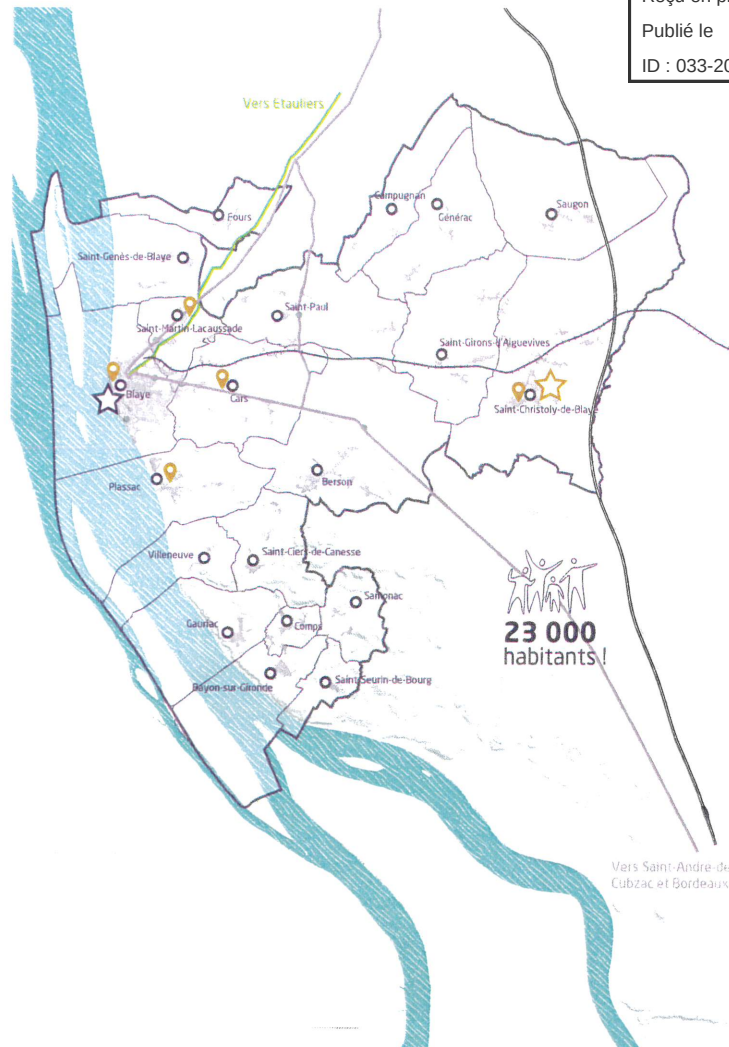
- Réduire les flux domicile-travail notamment par le développement du télétravail via une connexion numérique et mobile opérationnelle, ainsi que le maillage d'une offre en lieux de travail collectifs (tiers-lieux, espaces de coworking...)
- Limiter la dispersion de l'habitat et l'habitat linéaire excluant les mobilités alternatives à l'automobile
- Faciliter le développement de la micro-mobilité (trottinettes, skateboards, gyroroues, vélos pliants, etc.) et la multi-modalité afin de répondre à la mobilité du dernier quart d'heure
- Limiter le phénomène d'autosolisme, notamment pour les trajets quotidiens pendulaires identifiés, vers la métropole bordelaise par exemple, en maintenant et développant l'aire de covoiturage de Berson et/ou par la création d'autres aires de covoiturage (incluant des stationnements pour mobilités douces) le long des axes structurants
- Accentuer la sécurité, la désirabilité et la convivialité des aménagements urbains afin d'encourager la déambulation de tous les usagers (enfants, personnes âgées, PMR, etc.) le long d'axes routiers notamment dans les centres-bourgs traversants
- Organiser le stationnement, sa qualité paysagère et environnementale et limiter la place de la voiture dans les espaces publics et les zones d'activités

Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement

- Connecter les espaces urbanisés par des voies douces et cyclables et notamment les centralités, les quartiers habités et les zones d'emplois
- Réfléchir systématiquement aux opportunités de connexion des futurs secteurs de projet aux espaces urbanisés et/ou équipés existants
- Anticiper l'éventuelle création d'un échangeur autoroutier à l'Est du territoire (aire de services, de covoiturage, zone d'activités, etc.)
- Anticiper l'éventuel réemploi de l'ancienne ligne de chemin de fer par le train ou toute autre forme de mobilité
- Favoriser l'amélioration de la desserte par les cars régionaux tant au niveau du cadencement et/ou du maillage
- Maintien de l'accompagnement en matière d'aménagement pour la mise en place hypothétique de navettes fluviales

Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés

- Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles...) à l'échelle de la CCB
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre et la précarité énergétique des ménages liée aux coûts du carburant en développant les modes de déplacements actifs et les transports collectifs
- Assurer la continuité du réseau des liaisons douces sur l'ensemble de la CCB notamment entre les sentiers ruraux, les voies vertes et les aménagements urbains
- Anticiper le développement des nouveaux et futurs moyens de transports (véhicules à hydrogène, électriques, autonomes, trottinettes électriques, monoroue, etc.)
- Développer l'offre de stationnement vélo et les lieux d'intermodalité dans les espaces habités, les zones d'emplois, les sites d'équipements et de services publics



AXE 1 > Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous-tes

Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant

Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 900 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0,85% par an en croisant un territoire plus attractif, accueillant
Environ 23 000 habitants en 2035 sur la CCB



Objectif 1.2 : Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif

Proposer une offre de logements pour tous-tes inclusive et solidaire

Une part de logements locatifs sociaux prévus à l'échelle CCB

Offrir un parc bâti diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

Exemple du campus des métiers, une population particulière à loger - des typologies de logement à adapter

Développer une offre adaptée en hébergements et en logements afin de répondre à tous les niveaux d'autonomie des personnes âgées tout en facilitant le maintien à domicile des personnes âgées par une offre différenciée de logements dans les centres équipés (superficie, localisation, etc.) : exemple de Saint-Christoly de Blaye

Confiner, aménager et renouveler le parc bâti

Les enveloppes urbaines, où devront être créés une part minimum de nouveaux logements (la création de logements comprenant le renouvellement urbain et la mobilisation des logements vacants, ainsi que la construction de nouveaux logements)

Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attractif

Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde

Redonner à l'habitat dégradé et vétuste de centre-bourg et des tissus anciens une vitalité et un attrait par des opérations de rénovation, de réhabilitation, démolition/reconstruction, de remise sur le marché de logements vacants

Périmètres de revitalisation de territoire et d'opération programmée d'amélioration de l'habitat

Prévoir des espaces urbains continus et résiliants face au réchauffement climatique

L'estuaire, un des vecteurs de biodiversité et de qualité paysagère

Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

Proposer des solutions alternatives à l'automobile afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Voie ferrée existante

Assurer des liaisons intra et extra-territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement

Autoroute, une intention de desserte de Saint-Christoly-de-Blaye

Routes nationales existantes

Renforcer les modes de déplacements actifs et désautomobilisés

Voie verte existante Etalliers-Blaye

#2

**un territoire aux polarités
complémentaires, pour un
développement qui réussit à
l'ensemble des communes**



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

Objectif 2.1 : Structurer un développement équilibré et adapté à chaque commune

Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB

- Conforter l'armature territoriale de la CCB dans laquelle chaque commune participe à la production de logements, notamment via la construction de nouveaux logements :

Rôle attribué en matière de logement à chaque commune									
	<table border="1"> <tr> <td>Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)</td><td>≈ 38%</td></tr> <tr> <td>Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)</td><td>≈ 8%</td></tr> <tr> <td>Pôles de proximité (Berson et Gauriac)</td><td>≈ 10%</td></tr> <tr> <td>Communes rurales (l'ensemble des autres communes)</td><td>≈ 44%</td></tr> </table>	Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)	≈ 38%	Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	≈ 8%	Pôles de proximité (Berson et Gauriac)	≈ 10%	Communes rurales (l'ensemble des autres communes)	≈ 44%
Pôle Principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac)	≈ 38%								
Pôle d'appui (Saint-Christoly-de-Blaye)	≈ 8%								
Pôles de proximité (Berson et Gauriac)	≈ 10%								
Communes rurales (l'ensemble des autres communes)	≈ 44%								
Une marge de flexibilité peut être mise en œuvre afin d'ajuster cette répartition entre les communes d'un même niveau de polarité dans la limite de l'objectif global fixé pour ce niveau et entre niveaux de polarité dans la limite de 10% des objectifs (en valeur absolue).									

- Diversifier l'offre de logement en termes de formes urbaines (individuels, intermédiaire, collectif, ...) dans les nouvelles opérations en requalification ou en extension urbaine en cohérence avec le niveau de polarité des communes et en harmonie avec les tissus urbains existants
- Adapter les objectifs en termes de densités minimales énoncés dans l'axe n°1 à la réalité de chaque commune et secteur en laissant la possibilité d'une approche différenciée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature territoriale
- Assurer le maillage du territoire en logements sociaux et logements dits locatifs sociaux selon les objectifs énoncés dans l'axe n°1 et tendre vers une diversification des typologies (PLA, PLUS, PLS, etc.)

Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

- Conforter les habitations existantes isolées dans l'espace rural en autorisant, de façon mesurée, leur évolution à travers des extensions et annexes (extensions seulement pour les communes en Loi Littoral)
- Valoriser le patrimoine rural et favoriser la réhabilitation de bâtis vacants en identifiant des bâtiments (le plus souvent agricoles) susceptibles de pouvoir changer de destination sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux et du respect de certains critères (caractère patrimonial, présence de réseaux à proximité, etc.) (non applicable sur les communes en Loi Littoral)
- Limiter le mitage historiquement présent sur le territoire en orientant la densification (accueil de nouvelles constructions en « dent creuse ») dans les SDU identifiés par le SCoT* (pour les communes en Loi Littoral) et uniquement dans les hameaux respectant un certain nombre de critères objectifs et cohérents à l'échelle de la CCB (nombre minimum de constructions existantes, prise en compte des risques, prise en compte de l'environnement, critères techniques, etc.)

*Rappel : le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Gironde (SCoT), approuvé en 2020 identifie pour les communes concernées par la Loi Littoral 2 Secteurs d'Aménagement (SA) à l'échelle de la CCB : Gagnac et La Villedieu. Ils tous deux situés à Saint-Genès-de-Blaye.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal validé Programme Local de Habitat - P.L.U.H. de la Communauté de Communes de Blaye

- Préserver la ruralité du territoire à travers un recentrage de l'urbanisation sur les entités bâties principales et la limitation des développements urbains linéaires des groupements bâtis isolés (hors centres-bourgs) en n'y permettant pas d'extensions urbaines sauf dans le cas d'un centre-bourg historique trop contraint ou moins polarisant qu'un groupement bâti (cas d'un centre-bourg plus petit ou moins équipé qu'un autre groupement bâti par exemple)

Objectif 2.2 : Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité

Renforcer les polarités équipées

- Privilégier l'implantation des équipements et services supra-communaux en cohérence avec l'armature territoriale
- Conforter le rôle de centralité servicielle et commerciale du pôle principal (Blaye, Cars, Saint-Martin Lacaussade et Plassac) et plus particulièrement celui de Blaye
- Encourager le maintien, la diversification et le développement d'équipements, services et commerces structurants à Blaye (offre de spécialistes de santé, Centre Hospitalier Haute Gironde, pôle santé, lycées, collèges, hébergements spécifiques, cinéma, etc.)
- Renforcer le pôle d'appui (Saint-Christoly de Blaye) et les pôles de proximité (Berson et Gauriac) par le développement de l'offre en services et équipements
- Permettre la mutualisation des équipements et l'optimisation de leur fonctionnement entre communes

Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire

- Maintenir l'accès aux services de proximité (écoles, poste, commerces alimentaires, etc.) dans les centres-bourgs des 20 communes du territoire
- Encourager le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien afin de répondre aux besoins de tous et, notamment, anticiper les effets du vieillissement de la population
- Renforcer le maillage d'équipements du quotidien entre les pôles de proximité et les communes rurales
- Permettre l'évolution et le développement des équipements culturels, sportifs, récréatifs à l'échelle de la CCB
- Développer les équipements et hébergements à destination de la petite enfance et de la jeunesse

Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB

- Renforcer la vie de proximité à l'échelle de toutes les centralités en encourageant la mixité fonctionnelle à l'échelle des bourgs, opérations, bâtiments
- Conforter ou développer les marchés et l'offre commerciale ambulante
- Conforter les espaces de convivialité en préservant, valorisant et développant les espaces publics mutualisables dédiés aux événements (spectacles, marchés, manifestations, etc.)
- Essayer d'anticiper au mieux les besoins relatifs aux nouvelles façons de commercer et à la diversité grandissante des typologies de commerces : point relais, clique et cueillette, boutiques de produits en vrac, commerces associatifs, boutiques de producteurs, ressourceries et recycleries, etc.
- Favoriser l'implantation commerciale dans les centralités en interdisant la création de nouvelles zones commerciales périphériques sur le territoire (hors aires d'autoroutes)
- Interdire toute nouvelle implantation commerciale en dehors des secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiés par le SCoT*, des faubourgs, de certains hameaux ayant d'ores et déjà une fonctionnalité commerciale, des aires d'autoroutes et des centres-bourgs des communes rurales et autres cas spécifiques (diversification de l'activité agricole, campings, etc.)

- Maintenir l'équilibre commercial du territoire en autorisant uniquement la construction de nouveaux commerces de plus de 300m² de surface de planche au minimum dans les secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiés par le SCoT* à l'exception du centre-ville de Blaye et des autres centres-bourgs et autres cas spécifiques (faubourgs, hameaux ayant d'ores et déjà une fonctionnalité commerciale, axes d'autoroutes, diversification de l'activité agricole, campings, etc.)

*Mappe des localisations préférentielles des commerces identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde (Blaye Estuaire SCoT) approuvé en 2020 : centre-ville de Blaye, pôle commercial situé rue de l'Indépendance, ZA Minutier (projet de Blaye), ZA Dardennes (projet de Blaye), zone commerciale de la Région La Gironde, SCoT de Blaye - vers Saint-Martin-la-Garde, centre-bourg du pôle d'appui et axes de proximité.

- Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives

Conforter le secteur de services sur le territoire

- Conforter la vitalité des centres-bourgs/villes en termes d'offres en équipements et services et le secteur tertiaire, premier vecteur d'emplois
- Encourager la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et de certains tissus résidentiels en autorisant les activités, notamment tertiaires, compatibles avec l'habitat
- Permettre le développement d'une offre de formation, notamment professionnelle, au sein de la CCB
- Renforcer l'activité touristique de la CCB génératrice d'emplois (commerces, restauration, services, hébergements, etc.)
- Favoriser la création de nouvelles structures de type pépinière du secteur tertiaire, tiers-lieux, espaces de travail partagés, etc.

Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces

- Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches, vacance, etc.) existantes afin d'accueillir de nouvelles entreprises dans les zones d'activités économiques et commerciales
- Conforter les dynamiques des activités économiques existantes (industrielles, artisanales, tertiaires, etc.) en confortant les zones d'activités (ZA) dédiées (extensions mesurées dans la continuité du terrain d'implantation) qu'elles relèvent d'une compétence intercommunale ou non, dont, entre autres, les ZA (1 et 2) d'Hausmann, la ZA Bacalan, la ZA Florimont, la ZA Boisrecon-La Gruppelle, ZA de la Tonnelière, etc.
- Maintenir et développer l'activité portuaire de Blaye et de Bayon-sur-Gironde (Bec d'Ambès) et d'éventuelles requalifications tout en prenant en compte le caractère inondable du secteur
- Permettre la création et/ou l'extension des zones d'activités (ZA) à l'échelle de la CCB :
 - 1 ZA à proximité d'un axe routier structurant (ex : la RD137)
 - 1 ZA à Saint-Christoly de Blaye (création conditionnée à l'ouverture d'un échangeur autoroutier sur la commune)
- Rendre possible, si des besoins sont avérés à une échelle plus locale, la création d'espaces de proximité dédiés à l'économie
- Anticiper le déménagement du dépôt du service Infrastructure de Haute Gironde situé à Comps vers un site plus adapté
- Améliorer la qualité paysagère, environnementale et énergétique des zones d'activités périphériques à travers un traitement qualitatif des espaces publics
- Systématiser la recherche de mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable afin de tendre vers des systèmes d'autoconsommation et promouvoir les équipements hydroéconomiques
- Imposer la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration et les solutions fondées sur la nature
- Encourager la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires (arrosage des espaces

verts.)

- Prévoir des aménagements perméables (accès, stationnements, cheminements piétons...) et végétalisés qui contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et à limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain dans un contexte de réchauffement climatique
- Encourager la densification et la mutualisation, tant que possible, des espaces publics dans les zones d'activités économiques et commerciales (ex : voirie, stationnement, etc.)

Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire

- Identifier, de façon exceptionnelle, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le développement mesuré des activités économiques, créatives, etc. isolées dans l'espace rural (non applicable pour les communes en Loi Littoral) > secteur « reconnaissance de l'existant »
- Permettre la diversification des activités agricoles comme par exemple : l'hébergement touristique, l'accueil touristique, la vente directe, etc.
- Améliorer la couverture numérique et téléphonique de l'ensemble du territoire notamment afin de développer le télétravail mais aussi l'émergence de filières technologiques/du numérique (ex : entreprises à haute valeur ajoutée)
- Permettre l'exploitation des carrières, gravières, etc. existantes sur le territoire à l'image de celle de Saint-Christoly-de-Blaye

- Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

- Diagnostiquer l'exposition à l'ensemble des risques et nuisances du territoire et les capacités de lutte contre les incendies lors du choix des futurs sites de projets
- Prendre en compte les enjeux liés à la présence de l'Estuaire afin de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques inondation :
 - en respectant les principes de la Loi Littoral pour les 3 communes concernées : Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye
 - en intégrant la surélévation attendue du niveau des océans sur le risque de débordement de l'estuaire et de ses affluents et ses conséquences en termes d'inondations fluvio-maritimes et en imaginant d'autres manières d'aménager le territoire (résilience)
- Limiter au mieux l'exposition des populations aux risques inondation en :
 - respectant les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) (PPRI de la vallée de la Dordogne et du Moron - secteur de Bourg à Izon, PPRI du Blayais, PPRI presqu'île d'Ambès),
 - prenant en compte le risque de débordement du Saugeron,
 - prenant en compte les zones de danger situées derrière les systèmes d'endiguements (zone de sur-aléas en cas de rupture ou de surverses de ces systèmes d'endiguements),
 - préservant les lits majeurs des cours d'eau primaires afin de limiter l'exposition au risque de débordement des cours d'eau non couverts par un PPRI,
 - prenant en compte l'aléa remontée de nappes de nappes pour les communes classées « nappe sub-affleurante »,
 - proposant un urbanisme résilient le cas échéant : limitation de l'imperméabilisation intégrale des nouveaux secteurs urbanisés, intégration de principes visant à réduire l'exposition des populations et des biens lors de réhabilitation, etc.
- Prendre en compte les risques liés au sol et au sous-sol dans les choix d'aménagement et dans la construction, respecter en ce sens les Plans de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt) (PPRmt de Bayon-sur-Gironde, Gauriac, Saint-Seurin de Bourg et Villeneuve, PPRmt de Blaye), le risque « retrait - gonflement des argiles » et le risque sismique
- Anticiper le risque feu de forêts notamment pour les communes exposées (Campugnan, Générac, Saint-Christoly de Blaye et Saugon) en déterminant des lisières entre la forêt et les espaces urbanisés

- Prendre en compte les sites et sols pollués du territoire (ex : les 2 Secteurs d'information sur le Sol - SIS)
- Prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires autour des établissements et espaces à risques (ex : Plan de Prévention du Risque technologique -PPRT- Ambès en lien avec le sites classés «SEVESO»)
- Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores pour les communes concernées (Berson, Blaye et Cars)
- Prendre en compte la réglementation s'appliquant aux bâtiments agricoles (CPE, périmètre de réciprocité, etc.)
- Porter une attention particulière au traitement des franges des espaces habités en contact avec des espaces viticoles notamment pour filtrer les éventuelles pollutions et nuisances
- Développer la culture du risque par l'information de la population sur l'exposition de 15 communes du territoire au risque technologique majeur «nucléaire» n'engendrant pas de contraintes d'urbanisation, au risque incendie, au plomb, Inondation (par débordements, ruissellement, rupture d'ouvrage, remontée de nappe et submersion marine), mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, érosion, chutes de pierres et éboulements, feu de forêt...) notamment en accord avec les Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) des communes, Plan InterCommunal de Sauvegarde (futur PICS) et Documents d'Informations Communales sur les Risques Majeurs (DICRIM)

Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à toutes

- Réduire les pressions anthropiques sur les eaux de surface et tendre vers une amélioration de la qualité des eaux de surface pour les usages biologiques (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.)
- Préserver qualitativement et quantitativement les eaux souterraines afin de garantir l'approvisionnement en eau potable du territoire
- Respecter les périmètres liés aux captages d'eau potable
- Prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet (diagnostic réseau) ainsi que la disponibilité de la ressource
- Rechercher des ressources alternatives à l'eau potable pour des usages non sanitaires, encourager notamment la récupération et réutilisation des eaux pluviales
- Intégrer aux futurs projets d'urbanisation des mesures de préservation de la ressource en eau (ex : perméabilité, noues, réutilisation des eaux de pluie, phytodépuration, etc.) et encourager la gestion « à la parcelle » des eaux pluviales
- 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
- Encourager au recours à l'utilisation de l'assainissement individuel dans le cas d'une bonne capacité épuratoire des sols, dans un contexte de réseau hydrographique déclinant
- Gérer les eaux pluviales notamment afin de prévenir des risques d'inondation, de ruissellement et de pollution en imposant la gestion des eaux pluviales à la source en privilégiant l'infiltration et les solutions fondées sur la nature, encourager la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires (arrosage des espaces verts...), prévoir des aménagements perméables (accès, stationnements, cheminements piétons...) et végétalisés qui contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants et à limiter le phénomène d'îlots de chaleur urbain dans un contexte de réchauffement climatique
- Envisager la mise en place d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) afin de proposer une gestion optimisée des ruissellements pluviaux par l'identification des zones de ruissellement et la limitation ou l'interdiction des constructions dans ces secteurs, selon le type et l'importance des phénomènes en présence

Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

- Développer le maillage de points d'apport volontaires multiflux favorisant le recyclage et le tri sélectif sur le territoire

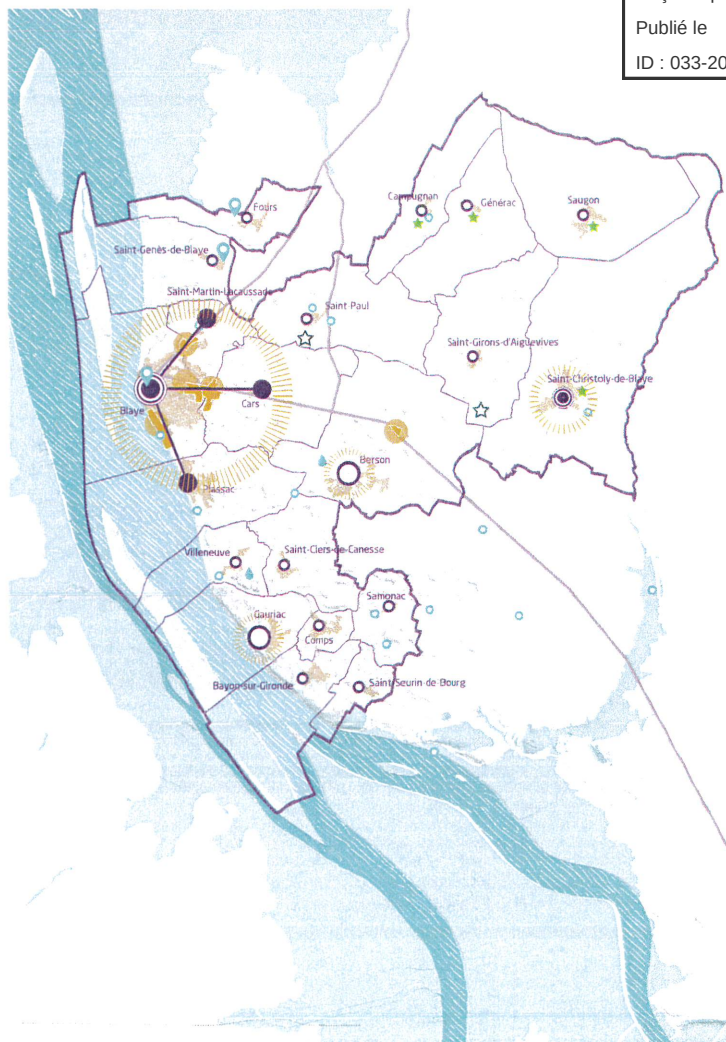
29

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de Habitat - P.L.U.I. de la Communauté de Communes de Blaye

- Conforter le pôle de recyclage de Saint-Paul et son évolution
- Conforter le centre de transfert de Saint-Girons-d'Alguevives en permettant leur réhabilitation ou leur développement
- Conforter la réhabilitation de l'ancien centre d'enfouissement technique de Saint-Girons-d'Alguevives
- Permettre la création du «SMICVAL Market» à Blaye ou tout autre projet lié à l'économie circulaire (ressourceries, déchetteries, plateformes déchets, sites de valorisation thermique des déchets, etc.) en portant une attention à leur insertion paysagère et aux nuisances
- Anticiper la délocalisation de la déchetterie industrielle actuellement située au Mangaud à Samonac dans un lieu adapté en portant une attention à l'insertion paysagère et aux nuisances ou engager une réflexion sur une délocalisation hors territoire en envisageant la mutation d'usage du site
- Permettre la valorisation des déchets par méthanisation en compatibilité avec les espaces agro-viticoles et naturels

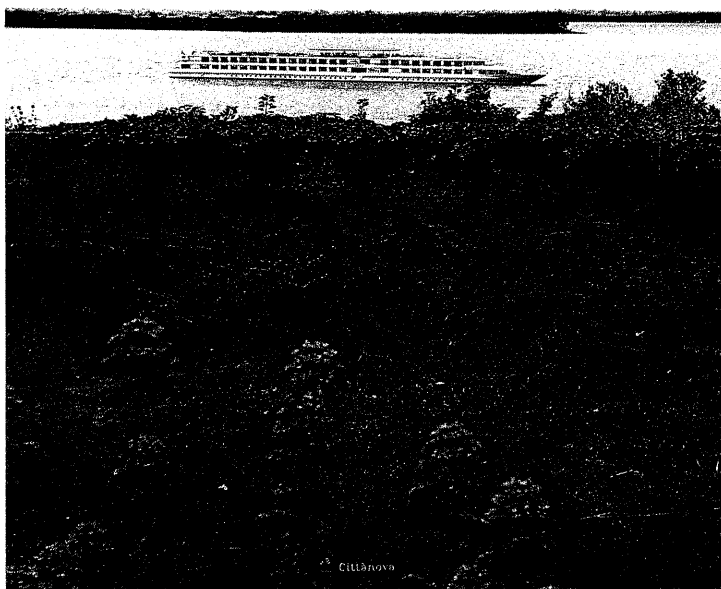
30

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de Habitat - P.L.U.I. de la Communauté de Communes de Blaye



#3

**un territoire aux terres vives
protégées et valorisées, pour
conserver un cadre rural de qualité
tourné vers la transition écologique**



34

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Baye



AXE 3 > Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

> Objectif 3.1 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- Protéger qualitativement et quantitativement les nombreux réservoirs et corridors de biodiversité et espaces remarquables du territoire : Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et mer de Pertuis, pelouses sèches d'intérêt patrimonial, conservatoire du littoral, zones NATURA 2000 (ZPS et ZSC), les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ZICO, etc.
- Affirmer la richesse environnementale à dimension européenne de l'Estuaire et de ses milieux liés (abords, Îles Bouchaud, Nouvelle, Pâté, Verte, du Nord, etc.) notamment en termes de continuités littorales
- Décliner la Trame Verte et Bleue (TVB) réalisée dans le cadre du diagnostic à l'échelle micro (ex : projets, parcelles, etc.) en relevant les réservoirs/corridors relatifs à la trame thermophile, humide, aquatique, boisée, bocagère, landes et cultures, etc. afin d'identifier les corridors écologiques et les enjeux de continuité à restaurer et renforcer afin de favoriser les déplacements des espèces
- Identifier les éléments fragmentants (urbanisation fragmentante, réseau routier, trame aérienne, activités agricoles, etc.) dans la Trame Verte et Bleue (TVB) afin d'accompagner les prises en compte des continuités écologiques dans la construction de nouvelles infrastructures
- Limiter l'altération de la trame noire afin de garantir une continuité des espaces d'obscurité
- Limiter l'altération de la trame brune afin de garantir la préservation des espèces et la qualité du sol (ex : perméabilité, limitation de l'artificialisation, de l'ensoufflement, etc.)
- S'appuyer sur toutes les composantes des trames vertes et bleues et proposer une traduction réglementaire et des Orientations d'Aménagement et de Programmation concourant à leur préservation
- Tendre vers une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'au moins environ 50% par rapport à la période passée, dans le souci de protéger la valeur économique, environnementale et paysagère des terres agricoles, naturelles et boisées de la CCB
- Affirmer le rôle écologique de la nature dans les espaces urbanisés afin de limiter l'effet fragmentant (ex : espaces verts, perméables, éléments protégés, plantations, espaces de renaturation, etc.)
- Favoriser la bonne circulation des espèces animales et végétales en soignant les transitions entre les espaces urbains, agricoles et naturels : choix des essences, traitement des clôtures, espaces verts et libres, éclairage, etc.

Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»

- Préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques et hydrologiques (habitat naturel, épuration de l'eau, limitation du ruissellement...)
- Préserver les abords de l'Estuaire et des cours d'eau en limitant leur imperméabilisation au maximum
- Encourager et valoriser les initiatives, notamment communales, de protection et valorisation des milieux naturels et notamment aquatiques/humides (projets à Comps, Saint-Ciers-de-Canesse, Saint-Seurin-de-Bourg, etc.)
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser les infiltrations des eaux et de contribuer à la préservation services écosystémiques des sols («Trame Brune»)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes de Blaye

PLUI 2023

- Prendre en compte les inventaires des zones humides existants et/ou en cours à travers des dispositions réglementaires adaptées à l'importance et à la valeur des milieux humides identifiés dans le respect de la doctrine ERC « Éviter, Réduire, Compenser »
- Donner à voir la place de l'eau dans les futurs sites de projets, notamment par sa valorisation et son insertion paysagère, comme premier vecteur de sensibilisation autour du patrimoine eau

Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «verts»

- Agir sur la capacité de stockage carbone du territoire par la protection et le renforcement des espaces naturels : milieu, espèces et fonctionnalités liées à la trame verte
- Préserver les boisements ayant un rôle environnemental ou paysager, notamment les réservoirs de biodiversité
- Encourager les démarches de reboisement à l'image du projet «Saquary» mené à Plassac par exemple
- Veiller au maintien de toutes les composantes de la trame verte (forêts, boisements, haies, arbres isolés, prairies, landes, pelouses, ripisylves, forêts rivulaires, etc.) en adaptant le degré de protection selon leur enjeu environnemental et paysager et en assurant la pérennité des activités agricoles
- Permettre l'accompagnement d'une gestion durable des espaces boisés et adapter les protections afin de valoriser la ressource bois
- Encourager à la plantation de haies dans les secteurs de projet notamment sur les limites habitat et espaces agricoles/naturels et en entrée de ville
- Prévoir la mise en place de ceinture verte entre nouveaux espaces urbanisés et viticoles
- Rendre possible les projets de valorisation touristiques et de sensibilisation de la population (ex : itinéraires de promenades, cabanes dans les arbres, sites d'interprétation, etc.) qui sont compatibles avec leur préservation

> Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

Révéler les diversités paysagères de la CCB

- Considérer la variété des entités paysagères du territoire : estuaire et ses îles, marais de Braud-et-Saint-Louis, les marges de la double Saintongeaise, le Cubzaguais, le Blayais
- Conserver les perspectives de vue depuis l'extérieur et vers le site du Verrou de l'Estuaire, classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO et intégrer à la réflexion la modification de la zone tampon du réseau Vauban
- Maîtriser l'urbanisation, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux
- Respecter les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT pour les communes Loi Littoral
- 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 à minima le long de la Route Verte Touristique et de la RD137
- Protéger les cônes de vue sur les paysages estuariens et viticoles remarquables ou typiques haut-gironcins le long des axes routiers et notamment ceux identifiés par le SCoT, ceux d'ores et déjà recensés dans les documents d'urbanisme actuels ou tout autre jugé remarquable
- 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
- Réfléchir à la mise en place d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI)

Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux

- Développer les activités de loisirs et découverte des sites naturels et des éléments patrimoniaux, dans le respect de ceux-ci, en permettant le maintien et le développement de sites touristiques en ville comme en campagne (ex : lacs du Moulin Blanc)
- Conforter la valorisation de l'Estuaire et renforcer son accessibilité dans le respect des enjeux écologiques : valorisation des 5 ports du territoire, croisières, mise en réseau avec d'autres sites du territoire, etc.
- Valoriser et développer le réseau de chemins ruraux, liaisons douces, de randonnées (pédestre, cycliste, équestre, etc.) et d'itinéraires touristiques notamment entre les sites d'exception et sur l'ensemble du territoire (estuaire, Citadelle, Villa gallo-romaine, patrimoine vernaculaire, etc.)
- Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacement : piétons, vélos, automobiles, camping-cars, équestre, etc.

Valoriser tous les patrimoines du territoire

- Conforter tout projet de valorisation du site du Verrou de l'Estuaire classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Prendre en compte les périmètres de monuments historiques et envisager l'élaboration de périmètres délimités des abords (PDA)
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux participant à l'identité territoriale, y compris le patrimoine vernaculaire : châteaux, girondines, maisons de vignes, moulins, etc.
- Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial et leurs abords dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine
- Prendre en compte les éléments patrimoniaux dans les futurs secteurs de projets (ex : aménagements spécifiques, principes architecturaux, etc.)

Faire du territoire une destination touristique à part entière

- Renforcer et améliorer l'offre d'hébergements touristiques par une plus grande diversité des typologies, une montée en gamme, etc.
- Conforter l'offre hôtelière existante et permettre son développement
- Réfléchir au renforcement de certaines formes spécifiques de tourisme telles que le « tourisme d'affaires » ou l'accueil de groupes notamment par le développement de lieux et d'hébergements adaptés
- Conforter le tourisme d'excursion par le maintien/développement d'aires de camping-cars
- Maintenir les campings existants et permettre l'émergence de nouveaux sites d'accueil d'hébergements légers ou de loisirs
- Valoriser le patrimoine local en permettant le développement de gîtes et autres modes d'hébergement notamment via le changement de destination et la diversification de l'activité agricole par exemple
- Permettre le maintien d'activités isolées en milieu rural en lien avec le tourisme, l'agrotourisme ou des activités ludiques et loisirs de plein air en priorisant le respect des enjeux écologiques et environnementaux

Document d'urbanisme intercommunal relatif à l'élaboration d'un Plan de l'Urbanisme de la Communauté de Communes de l'Estuaire

Objectif 3.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente**Valoriser un terroir respecté et respectueux**

- Limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin notamment de préserver les pratiques agricoles et le terroir
- Garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre »
- Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes en garantissant, a minima, leur évolution et développement
- Permettre, dans des secteurs dédiés, la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale
- Prendre en compte les démarches de labellisation (ex : AOC, HQE, etc.)
- Encadrer la qualité paysagère et urbaine des espaces tampons visant à concilier activité agro-viticulture et habitat dans les futurs secteurs de projet

Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

- Conforter la culture de l'asperge et sa visibilité
- Permettre le développement des activités agricoles aujourd'hui plus confidentielles ou encore inexistantes : maraîchage, horticultures, agroforesterie, etc. notamment en friche
- 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
- Permettre le développement d'une sylviculture raisonnée (ex : gestion des coupes rases, diversification des essences replantées, etc.)
- Favoriser les pratiques de mutualisation des équipements et des lieux de stockage entre agriculteurs/viticulteurs
- Encourager l'émergence de nouvelles pratiques (ex : vente à la bouteille) afin de favoriser la pérennité de l'activité viticole mais aussi de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs
- Favoriser l'éventuelle structuration d'une offre de formation agricole

> Objectif 3.4 : Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole

- Tendre vers l'autonomie alimentaire de la CCB notamment à travers la mise en place d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT)
- Favoriser l'émergence d'une agriculture nourricière et tout projet d'éco tiers lieu à l'image du projet «Saquary» à Plassac, ferme urbaine, micro ferme, etc...
- Faciliter l'approvisionnement local en valorisant les circuits courts et de proximité et en autorisant la création de locaux dédiés à la transformation et/ou à la vente directe de produits locaux
- Conforter et favoriser la création de structures promouvant les produits et les savoir-faires locaux : fermes pédagogiques, points de vente directe, guinguettes, projet de glanage Saquary, etc.
- Favoriser le développement de l'agrotourisme (viticole, marais, etc.) à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté, la création de campings à la ferme et d'aires naturelles de loisirs, etc.

Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir

- Encourager le développement d'une filière bois énergie raisonnée et adaptée aux enjeux de préservation des bois tant pour la production que pour la valorisation, notamment locale
- Permettre 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 (anciennes décheteries ou décharges, anciennes carrières, sites et sols pollués, etc.) et sur les toits de certains bâtiments (ex : bâtiments agro-viticoles, hangars, entrepôts, grandes surfaces, bâtiments industriels, espaces de stationnement, équipements d'intérêt collectif, etc.)
- Encadrer le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et encadrer strictement l'agrivoltaïsme et le vitivoltaïsme
- Permettre le développement de la géothermie et la récupération de la chaleur fatale (ex : celle de la centrale nucléaire) représentant un potentiel d'économies d'énergie à exploiter
- Permettre l'installation de structures hydroélectriques, notamment sur l'Estuaire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère et le respect de continuités écologiques
- Limiter le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles

39

Document d'information et de concertation pour l'élaboration du Plan de Développement Agricole et Rural de la Communauté de Communes de l'Estuaire et de la Région de l'Estuaire



AXE 3 > Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique**Objectif 3.1. Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire**

Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

Enjeux de la Trame verte et Bleue

3.1.1 Continuités à restaurer

3.1.2 Continuités à renforcer

Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»

Trame bleue

Objectif 3.2. Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

Révéler les diversités paysagères de la CCB

Entités paysagères

Proposer un tourisme lent «slow tourism» et de nature valorisant et respectant les milieux

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Valoriser tous les patrimoines du territoire

Vierou de l'Estuaire classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO

Les ports de long sur l'Estuaire

Faire du territoire une «destination» touristique à part entière

Aires de camping car

Objectif 3.3. Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente

Valoriser un «zéro respecté et respectueux»

Espaces valorisant l'économie circulaire (Espace Saquary (tiers lieu nourricier) et Recyclerie Phenix)

Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

Trame pourpre et jaune

Objectif 3.4. Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales

Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole

Zone potentiellement couverte par un Plan Alimentaire Territorial

Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir

Une trame verte attestant un potentiel pour la filière bois, mais à préserver des projets consommateurs d'espaces

41

Plan local d'urbanisme intercommunal validé par le Comité local de l'habitat - Le Plan de la Communauté de Communes de l'Agglo