



BLAYE – ESTUAIRE

SCoT de la Haute Gironde Blaye- Estuaire

Document d'Orientation et d'Objectifs

Conseil syndical du 4 mars 2020





Sommaire

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE	4
PHILOSOPHIE DU DOO.....	4
ORGANISATION DU DOO.....	5
1 Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir	7
1.1 PAYSAGES ET MILIEUX : PRESERVER LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS ET AMPLIFIER LEURS SERVICES RENDUS 7	
1.1.1 <i>TRAME VERTE ET BLEUE : Préserver et faire vivre les espaces naturels, agricoles et forestiers.....</i>	<i>7</i>
1.1.2 <i>PAYSAGES : Préservation de la qualité des paysages et du patrimoine</i>	<i>23</i>
1.2 GERER RESPONSABLEMENT LES RESSOURCES ET DEVELOPPER LEUR POTENTIEL DE VALORISATION	31
1.2.1 <i>FONCIER : Limiter la consommation de l'espace</i>	<i>31</i>
1.2.2 <i>ENERGIE : Renforcer la présence des énergies renouvelables dans le mix énergétique.....</i>	<i>42</i>
1.2.3 <i>EAU : Optimiser la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau</i>	<i>46</i>
1.3 ATTENUER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET S'ADAPTER A LA NOUVELLE DONNE CLIMATIQUE	50
1.3.1 <i>ENERGIE : Lutte contre les émissions de gaz à effet de serre</i>	<i>50</i>
1.3.2 <i>RISQUES : Risques naturels et technologiques</i>	<i>52</i>
1.4 ENVIRONNEMENT : DECHETS ET POLLUTIONS	60
2 Un développement économique équilibre et intégré, base sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales	62
2.1 COMMERCE ET ARTISANAT	62
2.2 AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES (ARTISANAT, INDUSTRIE ET LOGISTIQUE).....	68
2.3 TOURISME	72
2.4 AMELIORER LES CONDITIONS CADRES DU DEVELOPPEMENT.....	75
2.4.1 <i>DEVELOPPEMENT : Intégrer le territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire dans l'économie numérique</i>	<i>75</i>
2.4.2 <i>MOBILITES : Renforcer la mobilité interne et l'accessibilité du territoire à, et depuis, la métropole bordelaise et les autres territoires limitrophes.....</i>	<i>76</i>
3 Une armature humaine et urbaine qui s'inscrit dans son environnement et accompagne le développement économique du territoire.....	81
3.1 URBANISME : CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE ET DE PROXIMITE LOCALE	81
3.2 SERVICES/COMMERCE : DEVELOPPER UN MAILLAGE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS HIERARCHISES ET POLARISES.....	86
3.3 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE	87
3.3.1 <i>HABITAT : Développer une politique exigeante en matière d'habitat.....</i>	<i>87</i>
3.3.2 <i>HABITAT : Les besoins des populations spécifiques.....</i>	<i>90</i>
4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI LITTORAL	92

4.1	CADRE LEGISLATIF D'APPLICATION	92
4.2	LES CHAMPS ET PERIMETRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE.....	93
	<i>Périmètre d'application de la loi Littoral sur le territoire du SCOT.....</i>	<i>93</i>
4.3	LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL ET LEUR APPLICATION DANS LE SCOT	95
4.3.1	<i>L'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres</i>	<i>95</i>
4.3.2	<i>Les coupures d'urbanisation.....</i>	<i>99</i>
4.3.3	<i>Les espaces naturels remarquables et les éléments emblématiques</i>	<i>102</i>
4.3.4	<i>Les espaces proches du rivage.....</i>	<i>106</i>
4.3.5	<i>L'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages, et dans les espaces déjà urbanisés autres</i>	<i>111</i>

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

Défini par les articles L.141-5 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) détermine, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables :

1. « Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers,
2. Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques,
3. Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces domaines (*définis par les sous-sections 1 à 11*) :
 - Gestion économe des espaces
 - Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains
 - Habitat
 - Transports et déplacements
 - Equipement commercial et artisanal
 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère
 - Equipements et services
 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques
 - Performances environnementales et énergétiques
 - Zones de montagne
 - Dispositions valant schéma de mise en valeur de la mer. »

PHILOSOPHIE DU DOO

Les orientations du DOO prolongent les intentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et s'attachent notamment à :

- Valoriser le positionnement privilégié du territoire (façade estuarienne, interface avec la Charente-Maritime, proximité de la métropole, ...) et ses ressources.
- Relever le défi environnemental et climatique en valorisant les atouts écologiques, environnementaux et paysagers du territoire et intégrer l'adaptation au changement climatique comme un principe d'aménagement fort.
- Porter un projet ambitieux au service d'une identité plurielle en confortant la dynamique résidentielle actuelle, en développant l'ambition économique du territoire et en assurant l'intégration des pratiques innovantes dans les modes de vivre, d'habiter et de produire.

Ces domaines d'intervention sont étroitement liés les uns aux autres. Agir sur une thématique (exemples : habitat, économie, ...) a nécessairement des répercussions sur les autres champs (exemples : déplacements, environnement). Par souci de clarté et de compréhension, bien que tous les thèmes énoncés dans le Code de l'Urbanisme soient traités, la rédaction de ce DOO a été conçue de manière à mettre en perspective un projet politique de territoire volontariste pour la Haute Gironde Blaye-Estuaire.

ORGANISATION DU DOO

Le DOO est un document opposable. Il constitue le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux ou communaux, cartes communales), aux plans et programmes tels que les Plans Climat Air Energie Territoriaux, Plans de Déplacements Urbains, Programmes Locaux de l'Habitat.

Pour faciliter la lecture et la compréhension globale de la stratégie du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, le plan de ce DOO est inspiré de celui du PADD. Ainsi, il est plus aisé d'apprécier la traduction règlementaire de chaque intention du PADD. Il s'organise donc en 4 axes :

- 1 Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir
- 2 Un développement économique équilibré et intégré, basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales
- 3 Une armature humaine et urbaine qui s'inscrit dans son environnement et accompagne le développement économique du territoire
- 4 Les dispositions relatives à la loi Littoral

Deux niveaux de traduction ont été définis :

Les **prescriptions** indiquées dans le DOO sont la traduction « règlementaire » du PADD, des **dispositions opposables aux documents d'urbanisme de norme inférieure dans un rapport de compatibilité. Elles sont désignées par la lettre P suivi d'un numéro pour en faciliter le référencement.**

La compatibilité est le niveau d'opposabilité situé avant la conformité. Les documents de norme inférieure ne peuvent prendre des dispositions allant à l'encontre ou remettant en cause les prescriptions prévues au SCoT.

Les **recommandations** traduisent, plus ponctuellement, certains axes du PADD sous forme de **dispositions incitatives et non obligatoires** : modalités d'accompagnement ou de mise en œuvre des objectifs, d'une orientation du SCoT. Elles ont une dimension explicative et pédagogique. **Elles sont désignées par la lettre R suivi d'un numéro pour en faciliter le référencement.**

Si seules les prescriptions doivent être explicitement traduites et respectées dans le cadre des documents de planification de rang inférieur (PLH, PLHi, PLUi, PLU, Carte Communale, ...), le rapport de présentation de ces documents doit veiller à expliquer quelles sont les recommandations qui ont été intégrées à la réflexion. La compatibilité d'un document avec le SCoT s'apprécie de façon globale à l'échelle du périmètre du SCoT dans son ensemble, en vérifiant si le plan ne contrarie pas les objectifs du schéma, en prenant en considération l'ensemble des prescriptions du SCoT sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier du schéma. Les éventuelles adaptations ou interprétations du Document d'Orientation et d'Objectifs du schéma doivent être explicitées dans la justification de la compatibilité.

Les dispositions du DOO s'insèrent dans le cadre législatif des lois successives en matière d'urbanisme depuis la loi SRU. Elles sont également compatibles avec :

- les dispositions de la loi Littoral pour une partie des communes riveraines de l'Estuaire de la Gironde,
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Adour Garonne, par ailleurs

déclinés en objectifs de protection par les SAGE « Nappes Profondes de la Gironde » et « Estuaire de la Gironde et ses Milieux Associés »

- les objectifs et les orientations fondamentales des plans de gestion des risques d'inondation
- les dispositions particulières aux zones de bruit de l'aérodrome de Montendre-Marcillac

Elles prennent également en compte le classement UNESCO, le SRCAE, les PPRN approuvés et/ou en révision sur le territoire, le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage en cours de révision.

A noter enfin que le projet prend en compte les objectifs et est compatible avec les règles générales du SRADDET Nouvelle Aquitaine en cours d'élaboration par la Région.

1 DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE ET CONDITIONNENT SON DEVELOPPEMENT DANS L'AVENIR

1.1 PAYSAGES ET MILIEUX : PRESERVER LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS ET AMPLIFIER LEURS SERVICES RENDUS

Les dispositions prises dans ce chapitre permettront au territoire de structurer son développement autour de sa Trame Verte et Bleue et de son armature agro-viticole, de façon intégrée au sein d'un paysage et d'un patrimoine de qualité.

1.1.1 TRAME VERTE ET BLEUE : Préserver et faire vivre les espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Code de l'Urbanisme (art. L141-10, 2°) demande aux SCoT, dans leur document d'orientation et d'objectifs, de déterminer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

L'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est un préalable nécessaire à leur restauration et à leur préservation.

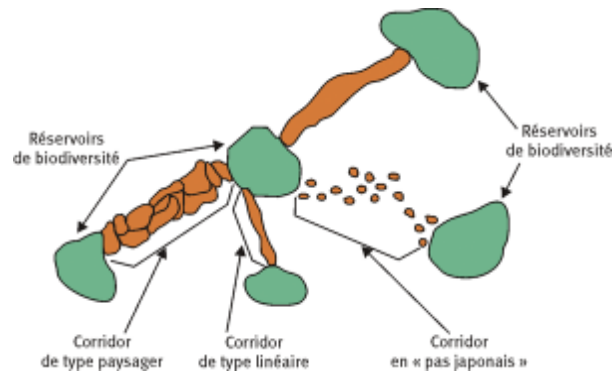
Le projet de Trame Verte et Bleue locale établi en cohérence avec les territoires limitrophes traduit les objectifs de préservation et de valorisation des richesses écologiques de la Haute Gironde Blaye-Estuaire.

Il prend également en compte l'ensemble des espaces qui jouent un rôle d'espaces de transition important pour le maintien des fonctionnalités écologiques et la qualité des paysages.

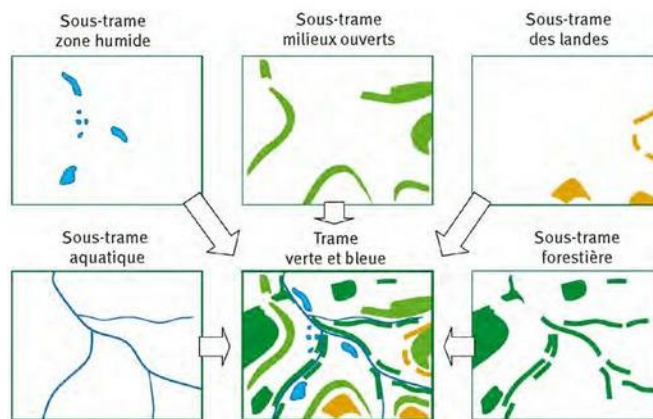
De quoi parle-t-on ?

Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent en tout ou partie les espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité régionale, nationale voire européenne.

Les **corridors écologiques** sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc des possibilités d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité en traversant préférentiellement les zones de forte perméabilité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore. Les corridors écologiques ne sont pas nécessairement constitués d'habitats « remarquables » et sont souvent des espaces de nature ordinaire.



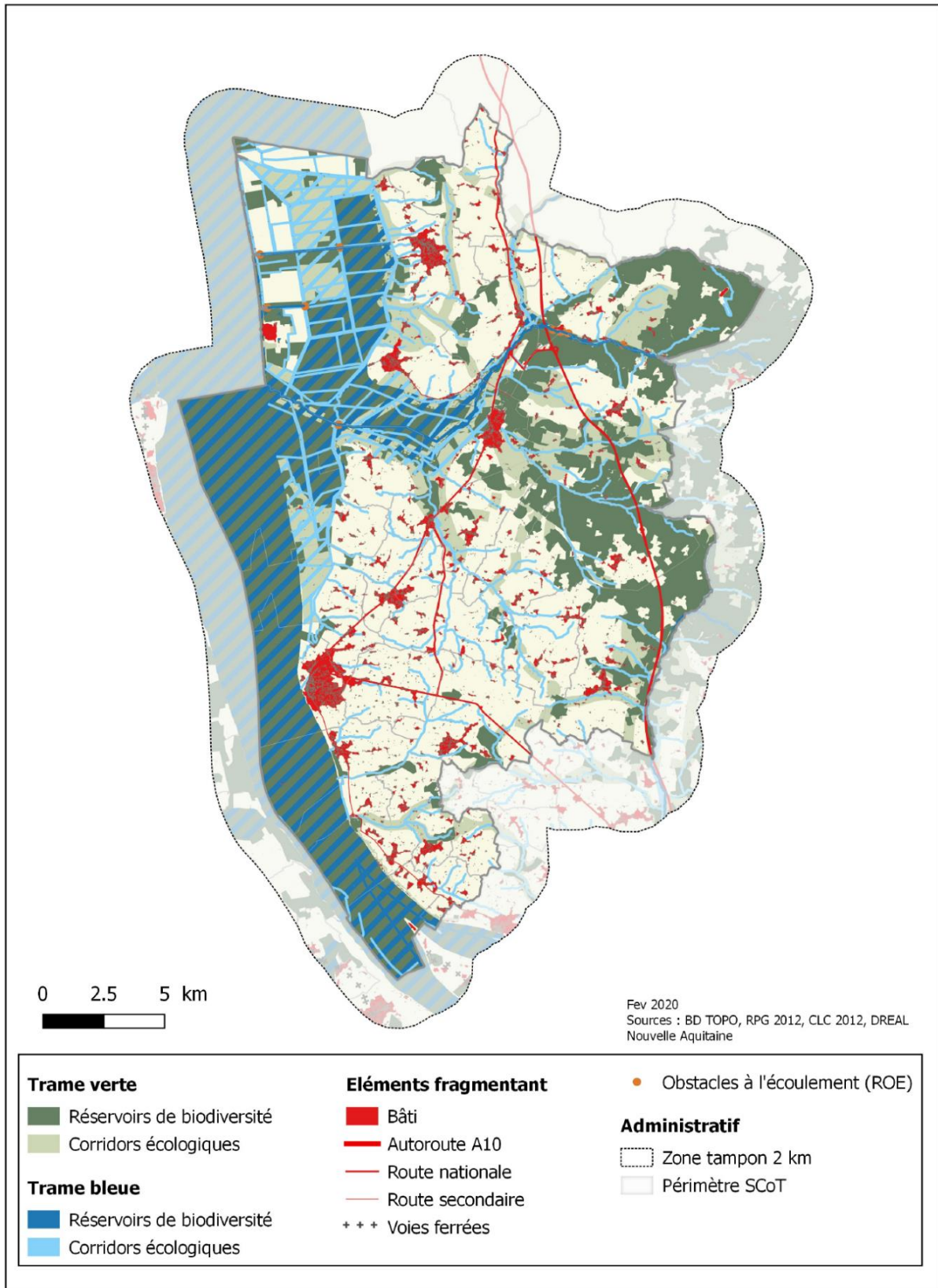
Les **continuités écologiques** correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame Verte et Bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.



Une TVB est constituée de la combinaison des sous-trames

Trame Verte et Bleue du SCoT de Haute Gironde – Blaye Estuaire

Trame verte et bleue du territoire du SCoT

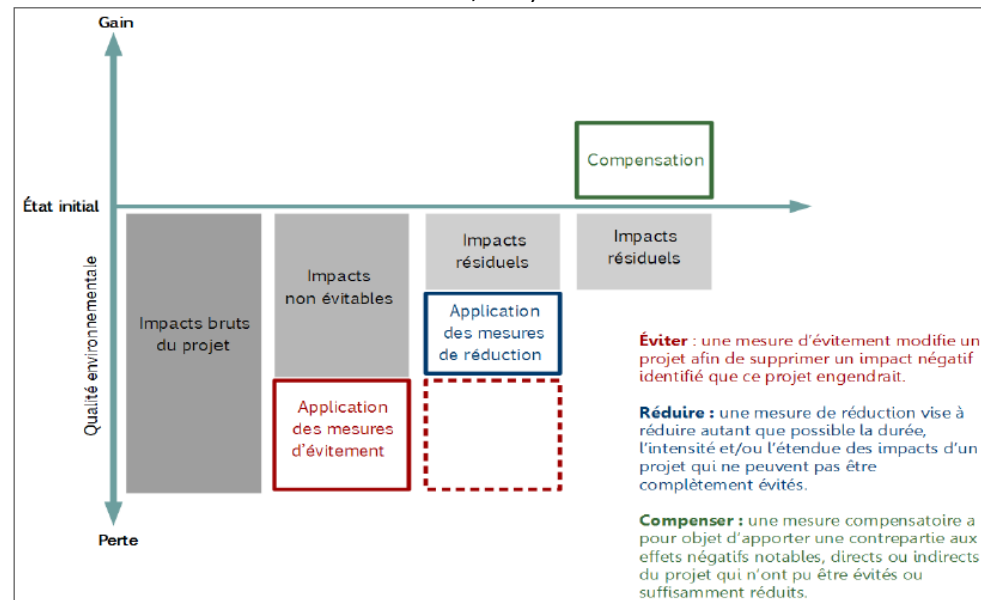


Prescriptions [P1]

- **Les documents d'urbanisme devront reprendre et préciser à leur échelle les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiées à l'échelle du SCoT. Les fonctionnalités écologiques de la TVB devront être protégées et celles qui sont dégradées, remises en bon état écologique.**
Ils pourront la compléter en identifiant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'intérêt plus local, couverts ou non par un zonage de protection ou d'inventaires.
- Les documents d'urbanisme devront veiller à ne pas procéder à une transposition directe à leur échelle de la carte TVB du SCoT (réalisée au 1/25000^{ème}), mais à préciser plus finement les limites des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Dans la mesure du possible (selon le format des données existantes), la précision pourra descendre jusqu'à l'échelle parcellaire.
- Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques reprecisés et identifiés à l'échelle du PLUI feront l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme par la mobilisation de différents outils réglementaires, en complément des protections réglementaires déjà existantes (APPB, etc.). Ces espaces ont vocation à être protégés de toute urbanisation nouvelle.
- Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation retenus lors des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme seront évités dans les zones classées réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs devra être justifiée par la collectivité. Elle devra démontrer que des localisations et solutions alternatives ont été étudiées, que l'ouverture du secteur ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir ou corridor à travers une analyse démontrant soit l'absence d'incidences, soit l'existence d'incidences limitées résiduelles.
- Les incidences résiduelles après évitement et réduction devront être compensées, conformément à l'application de la séquence ERC de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. Ces mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité immédiate de la continuité, afin de restaurer la fonctionnalité écologique du réservoir ou corridor dégradée.
- Dans le cadre de PLU(I) et de l'identification des secteurs ouverts à l'urbanisation, l'application de la séquence ERC devra être mise en œuvre le plus en amont possible.

La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)

Elle a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Elle s'applique aux projets et aux plans et programmes soumis à évaluation environnementale ainsi qu'aux projets soumis à diverses procédures au titre du code de l'environnement (autorisation environnementale, dérogation à la protection des espèces, évaluation des incidences Natura 2000, etc.).



- **Lorsqu'un corridor traverse un espace urbain, il est nécessaire de garantir sa fonctionnalité par la perméabilité du tissu urbain.** Des dispositions seront à prendre dans les documents d'urbanisme locaux pour assurer la perméabilité des clôtures, la réduction des emprises au sol des constructions, le traitement perméable des espaces non bâti, etc.
- **Protéger les ripisylves ou forêts rivulaires et prévoir une marge de recul de part et d'autre des cours d'eau ajustée à la largeur de la ripisylve. Cette marge ajustée ne pourra être inférieure à 6 m (article L215-18 du Code de l'environnement).** En l'absence de données sur la largeur de la ripisylve, la zone tampon sera fixée a minima à 35 m de part et d'autre des cours d'eau (berges du lit mineur), sur laquelle toute nouvelle construction sera interdite. Seuls les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, les ouvrages hydroélectriques sont autorisés. Les évolutions de bâtiments agricoles déjà existants sont autorisées sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la continuité écologique (construction sur pilotis, mise à l'étage des produits phytosanitaires, etc.).
Si la restauration de ripisylves est nécessaire, seule la plantation d'essences végétales locales et adaptées au changement climatique y est autorisée. Les documents d'urbanisme devront mentionner la liste des espèces interdites à la plantation établie par arrêté du 14/02/2018 ainsi que la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA), jointes en annexe. Le SCoT recommande de se référer au guide établi par ce dernier sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine.
Les ripisylves seront protégées avec des mesures de protection adaptées.

Définition du cours d'eau : La définition législative d'un cours d'eau introduite à l'article 118 de la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 est codifiée à l'article L. 215-7-1 du code de l'environnement : « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ». Elle repose sur 3 critères majeurs cumulatifs qui doivent donc être vérifiés simultanément (existence d'un lit naturel à l'origine, alimentation par une source, débit suffisant une majeure partie de l'année) et de 3 indices d'appréciation complémentaires quand les critères majeurs ne permettent pas de statuer avec certitude sur la nature d'un écoulement (existence d'une continuité amont/aval, présence de berges et d'un lit au substrat différencié, présence de vie aquatique).
http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_identification_cours_eau_cas_general-2.pdf

- **Les collectivités dans le cadre de leurs documents d'urbanisme locaux ou les maîtres d'ouvrage compétents doivent maintenir la fonctionnalité des passages à faune existants des infrastructures linéaires de transport et mettre en œuvre des actions de restauration si leur opérationnalité n'est pas avérée.** Si cela s'avère nécessaire, de nouveaux passages à faune pourront être aménagés, afin de maintenir ou de restaurer une continuité écologique. En complément, les communes chercheront à préserver de part et d'autre de ces infrastructures des fuseaux d'espaces naturels ou agricoles non fragmentés d'une largeur suffisante au déplacement des espèces. Ceci pourra se traduire par un classement en zone naturelle ou agricole ou au titre de l'article R 123-11 i du code de l'urbanisme.
- **Le SCoT demande aux collectivités locales, dans leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs projets d'aménagement et d'équipement, de préserver les espaces naturels et verts en zones urbaines (parcs, jardins, etc.),** afin de garantir une certaine qualité paysagère mais aussi de limiter les incidences du réchauffement climatique (création d'îlots de chaleur). Dans cette logique et afin d'améliorer la biodiversité dans les secteurs urbains, les PLU(I) pourront instituer un coefficient de biotope. Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à la biodiversité) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation), modulée selon la nature et la qualité des aménagements paysagers ou environnementaux réalisés. Les collectivités compétentes en matière de PLU(I) détermineront le coefficient de biotope adapté à leur projet d'aménagement et de développement durable, en veillant à favoriser la pleine terre et à éviter les espaces sur dalle et imperméabilisés, à considérer les espèces présentes et imposer la mise en place d'habitats de substitution en cas de destruction dans le cadre des aménagements.

Pour accompagner ces dispositions réglementaires, le PADD et le DOO dans sa mise en œuvre invitent les collectivités et les acteurs à mettre en place une série d'actions complémentaires en faveur d'une gestion durable par l'agriculture et la sylviculture dans les espaces à enjeux écologiques constituant la Trame Verte et Bleue.

Des recommandations sont également établies pour les projets d'aménagements, d'ouvrages et d'infrastructures pouvant l'affecter.

Recommandations [R1]

- Pour les espaces agricoles classés en réservoirs de biodiversité, des modes d'exploitation durables et compatibles avec les enjeux écologiques des sites pourront être privilégiés.
- Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir au sein des espaces agricoles classés en réservoirs de biodiversité, des zones Ap (non constructibles) lorsque la protection de la fonctionnalité écologique le nécessitera.
- Au sein des réservoirs de biodiversité forestiers, la mise en place d'une gestion sylvicole favorable à la biodiversité, qui prend en compte les rythmes et les exigences écologiques des espèces revêtant un enjeu fort (en référence au Schéma Régional de Gestion Sylvicole) pourra être favorisée dans la mesure du possible.
- La réouverture des rivières, par la suppression des obstacles à la libre circulation des poissons, permettra une meilleure transparence pour la faune piscicole migratrice et rétablira la fonctionnalité des frayères. Dans le cas d'aménagements ou de travaux reconnus d'intérêt général et impactant le milieu, des mesures compensatoires pourront être proposées, si les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre ne suffisent pas à supprimer toutes incidences négatives sur les continuités écologiques. Ces mesures compensatoires pourront être mises en œuvre à proximité du milieu ou sur le même bassin versant afin de ne pas compromettre la fonctionnalité du réseau écologique aquatique et de restaurer les milieux ou corridors dégradés.
- Pour les zones à projets qui intersectent des secteurs classés en réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques, les collectivités pourront prévoir la réalisation d'inventaires écologiques avant toute urbanisation.

Autres espaces à enjeux écologiques

Conformément aux orientations du PADD, le DOO réaffirme dans les prescriptions suivantes l'importance de veiller à la préservation d'une part, des coupures d'urbanisation d'échelle intercommunale et d'autre part, des zones humides du territoire.

- **Les coupures naturelles et agricoles entre les espaces urbains.** Elles offrent des espaces de « respiration » naturels ou paysagers, jouent un rôle important de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les zones humides.** Elles abritent une biodiversité particulièrement riche et joue un rôle majeur de régulation du cycle de l'eau. Elles font l'objet de politiques de préservation importantes dans le cadre de la directive cadre européenne sur l'eau et des divers schémas établis sur le territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, tels le SDAGE et les SAGE.

Prescriptions [P2]

- **Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines**
 - Le SCoT identifie les « coupures d'urbanisation » d'échelle intercommunale qui devront être classées dans un zonage adapté (par exemple : A, N, etc.) dans les PLU(I) et préservées de toute urbanisation nouvelle remettant en cause l'existence de la coupure d'urbanisation.
 - Les PLU devront en complément identifier les coupures d'urbanisation d'échelle locale.
 - Le SCoT proscrit tout contact direct et préserve des espaces de transition entre les

réservoirs de biodiversité quelle que soit leur nature et les nouvelles zones d'urbanisation. Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de prévoir pour les projets de nouvelles constructions une zone de transition d'au moins 20 mètres entre ces dernières et la limite du réservoir de biodiversité. L'emprise de cette zone est prise sur l'espace à urbaniser.

Définition : Les coupures d'urbanisation sont des espaces libres, naturels ou agricoles, cultivés ou en friche, aménagés ou pas, entre deux ensembles construits. Elles doivent permettre de conserver des perméabilités au sein des continuités écologiques et des perspectives sur les différents paysages et d'éviter la formation de linéaires bâtis.

Application de la loi Littoral : voir chapitre 4

- **Le SCoT protège les zones humides dans leur ensemble de toute dégradation grave de leur patrimoine biologique et/ou de leur fonctionnalité, et plus particulièrement les zones humides classées ZHIEP (zones humides d'intérêt environnemental particulier) et ZSGE (zones stratégiques pour la gestion de l'eau) conformément aux prescriptions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés.**

Le SCoT demande aux PLU(I) d'identifier, de répertorier et d'améliorer la connaissance sur les zones humides de leur territoire, en vue de préciser les secteurs à projets ouverts à l'urbanisation.

Les PLU(I) veilleront à préserver les zones humides de leur territoire en leur appliquant des zonages et des règlements de zones adaptés pour assurer leur protection et leur maintien.

Dans le cadre des PLU(I), l'ouverture de secteurs à l'urbanisation devra être évitée sur des secteurs hébergeant des zones humides avérées. Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée par la collectivité, qui devra démontrer que des localisations et solutions alternatives ont été étudiées et que les incidences résiduelles sont limitées.

Toute incidence résiduelle sur les milieux humides, qui n'aura pu être ni évitée, ni réduite, devra être compensée, conformément à l'application de la séquence ERC de la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016. Les mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité de la zone humide endommagée afin de restaurer la fonctionnalité écologique de la zone.

Le remblaiement, l'affouillement, l'exhaussement de sol, la mise en eau ou le drainage de ces zones humides sont interdits.

Dans les zones humides, les extensions de bâtiments agricoles (prévoir le rehaussement du bâti par exemple) ou certaines pratiques agricoles respectueuses de l'environnement sont possibles à condition qu'elles ne viennent pas détériorer la zone humide.

Conformément à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, les SCoT doivent « *prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ». Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles non urbanisés, qui peuvent néanmoins être délimitées sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation sans remettre en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace.

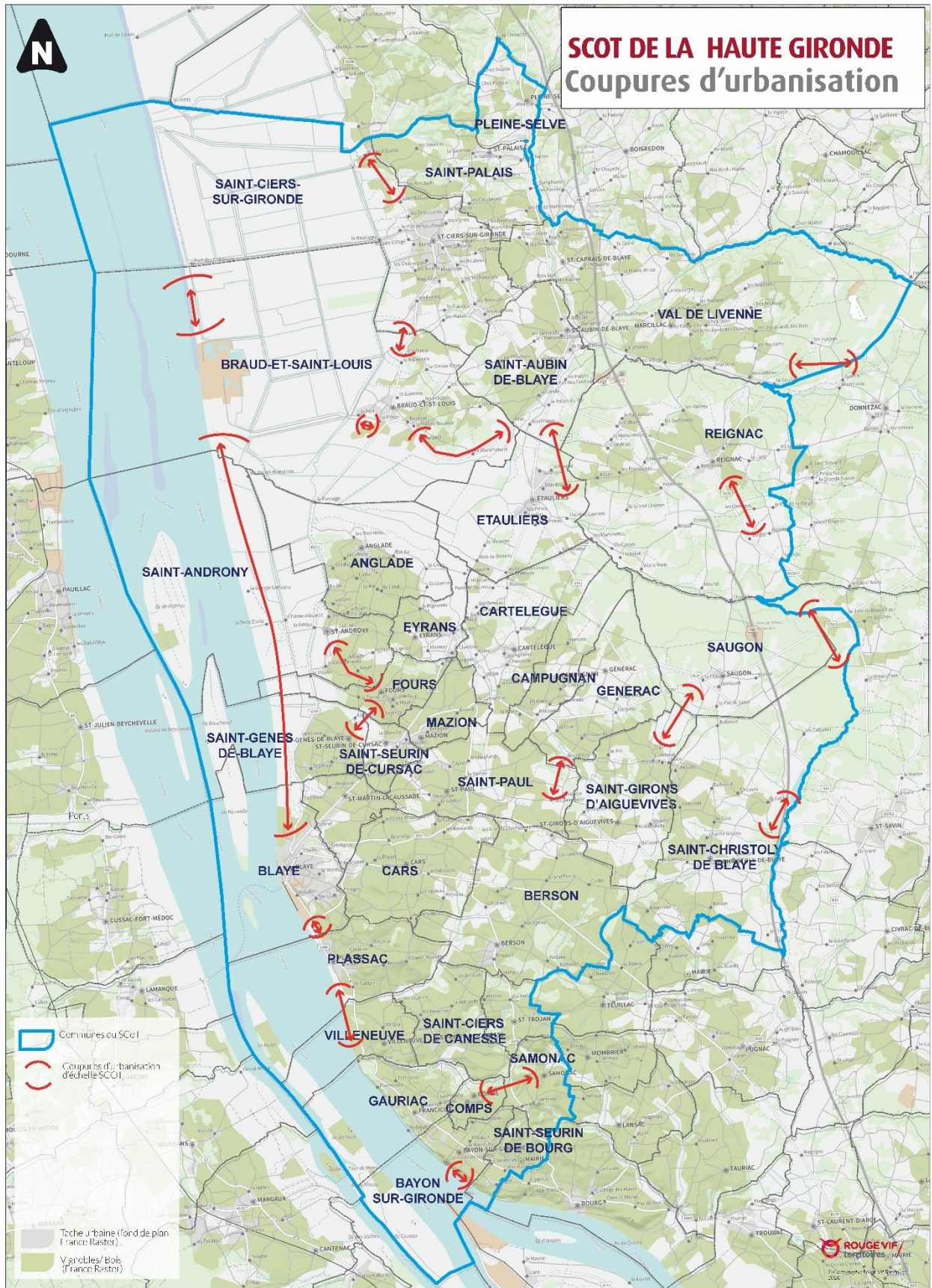
Ces coupures naturelles et agricoles jouent un rôle important dans la lutte contre l'étalement urbain afin de :

- Éviter que les espaces urbanisés ne se rejoignent et ne s'étalent de façon linéaire le long des axes routiers ;
- Préserver les panoramas et cônes de vue emblématiques sur les paysages estuariens et viticoles ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels concernés par ces coupures.

Pour le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, la détermination des coupures d'urbanisation a été réalisée selon une approche pragmatique, à l'échelon intercommunal. Le travail de délimitation a été réalisé à la fois pour les communes concernées par la loi Littoral mais également pour le reste du territoire. Leur identification a été réalisée à partir d'un travail d'analyse de photographies aériennes (Géoportail).

A partir de ce travail, le SCoT a identifié les coupures d'urbanisation à préserver :

- le long des rives de l'estuaire de la Gironde :
 - sur les communes concernées par la loi Littoral, pour encadrer le développement de l'urbanisation autour des agglomérations (Blaye, CNPE du Blayais,...) et des villages, dans la continuité desquels l'extension de l'urbanisation est possible mais doit présenter un caractère limité en application de la loi,
 - sur les communes riveraines de l'Estuaire et de la Dordogne, concernées ou non par la loi Littoral, mais qui présente un intérêt paysager et patrimonial majeur, pour préserver de l'urbanisation linéaire la Route Verte touristique, et notamment son secteur inscrit de la Corniche et ses coteaux qui offrent des panoramas sur le fleuve et le vignoble,
- correspondant à des espaces naturels et agricoles de dimension intercommunale, entre les espaces urbanisés de deux ou plusieurs communes différentes.



La question de la préservation des zones humides est éminemment structurante pour la Haute Gironde Blaye-Estuaire. Ces espaces revêtent un intérêt en termes de biodiversité, de gestion de l'eau et de paysage mais également économique pour les activités agricoles pratiquées sur les zones de marais situées au Nord-Ouest du territoire ou aux abords des cours d'eau, pour les activités touristiques et de loisirs eu égard aux opportunités que les cours d'eau et plans d'eau offrent.

Le SCoT invite donc à :

Recommandations [R2]

- Dans les zones humides et secteurs de marais, les communes pourront favoriser le maintien et le développement d'activités éco-responsables comme l'éco-tourisme et l'élevage extensif, afin de contribuer à l'entretien et la valorisation de ces milieux.
- Les espaces de contacts des secteurs urbains et agricoles avec la nature pourront être repensés en partenariat avec les acteurs de l'eau, notamment en ce qui concerne l'accès et les pratiques liées à l'estuaire, aux rivières et aux zones humides.



© Sylvie JEGO - Agence de l'Eau Adour-Garonne

Espaces agricoles et viticoles

Les espaces agricoles et viticoles constituent pour la Haute Gironde des ressources environnementales majeures. Pour maintenir leur rôle fondamental dans les qualités écologiques et paysagères du territoire et leur permettre de remplir pleinement leurs fonctions économiques présentes et à venir, le DOO détaille ci-dessous un ensemble de dispositions pour les préserver et les développer.

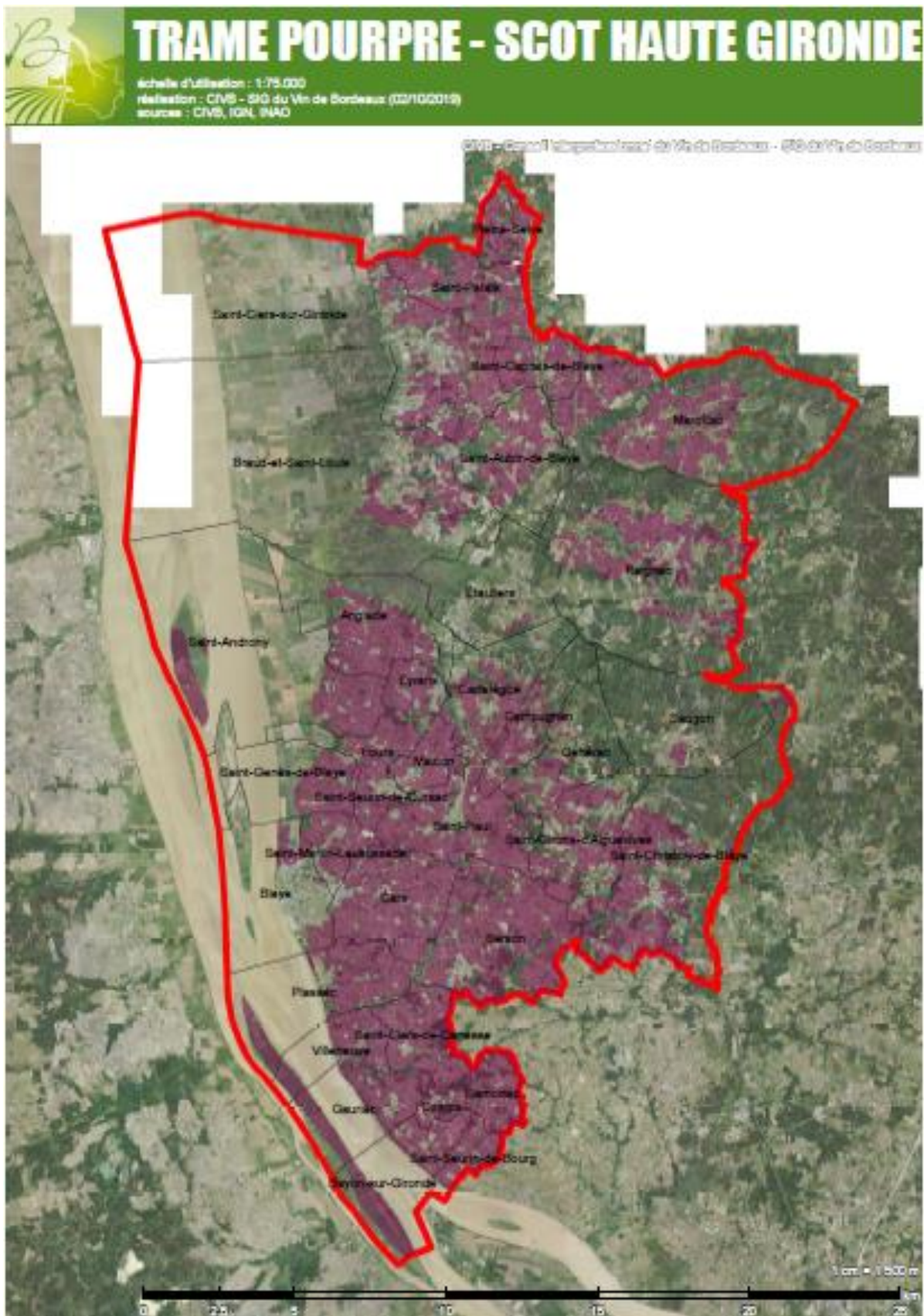
Prescriptions [P3]

- **Les documents d'urbanisme identifient les enjeux et les conditions du maintien et du développement de l'agriculture sur leur territoire, et notamment des filières et productions locales de qualité à conforter et développer (AOC viticoles, IGP Asperges du Blayais, élevage, maraîchage,...), en tenant compte des qualités agronomiques des sols et du niveau de réserve d'eau.**
- **Les documents d'urbanisme locaux devront reprendre et préciser à leur échelle la « trame pourpre » identifiée par le SCoT, et mettre en œuvre les dispositions nécessaires à sa préservation.**

Définition : La « trame pourpre » se définit comme l'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver en raison de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère.

La trame pourpre à l'échelle du SCoT a été élaborée en partenariat avec le Conseil Interprofessionnel des Vins de Bordeaux. Elle a été construite à partir de la couche parcellaire des AOC fournies par l'INAO (mise à jour au 19/03/2018), de laquelle ont été retirés les réseaux (routiers, ferrés, ...), les zones bâties, les surfaces d'activités, les surfaces hydrographiques (BDTOPO IGN). Elle est représentée par une cartographie au 1/75000^{ème}.

Elle ne constitue en aucun cas un résultat transposable en l'état à l'échelle locale. Elle est un élément indicatif de cadrage. Elle devra être déclinée dans les documents d'urbanisme locaux à une échelle plus précise.



Plusieurs dispositions sont également prises pour permettre le développement et la diversification des activités agricoles et viticoles, l'amélioration de la cohabitation entre espaces urbains et espaces agricoles et viticoles.

Prescriptions [P3] (suite)

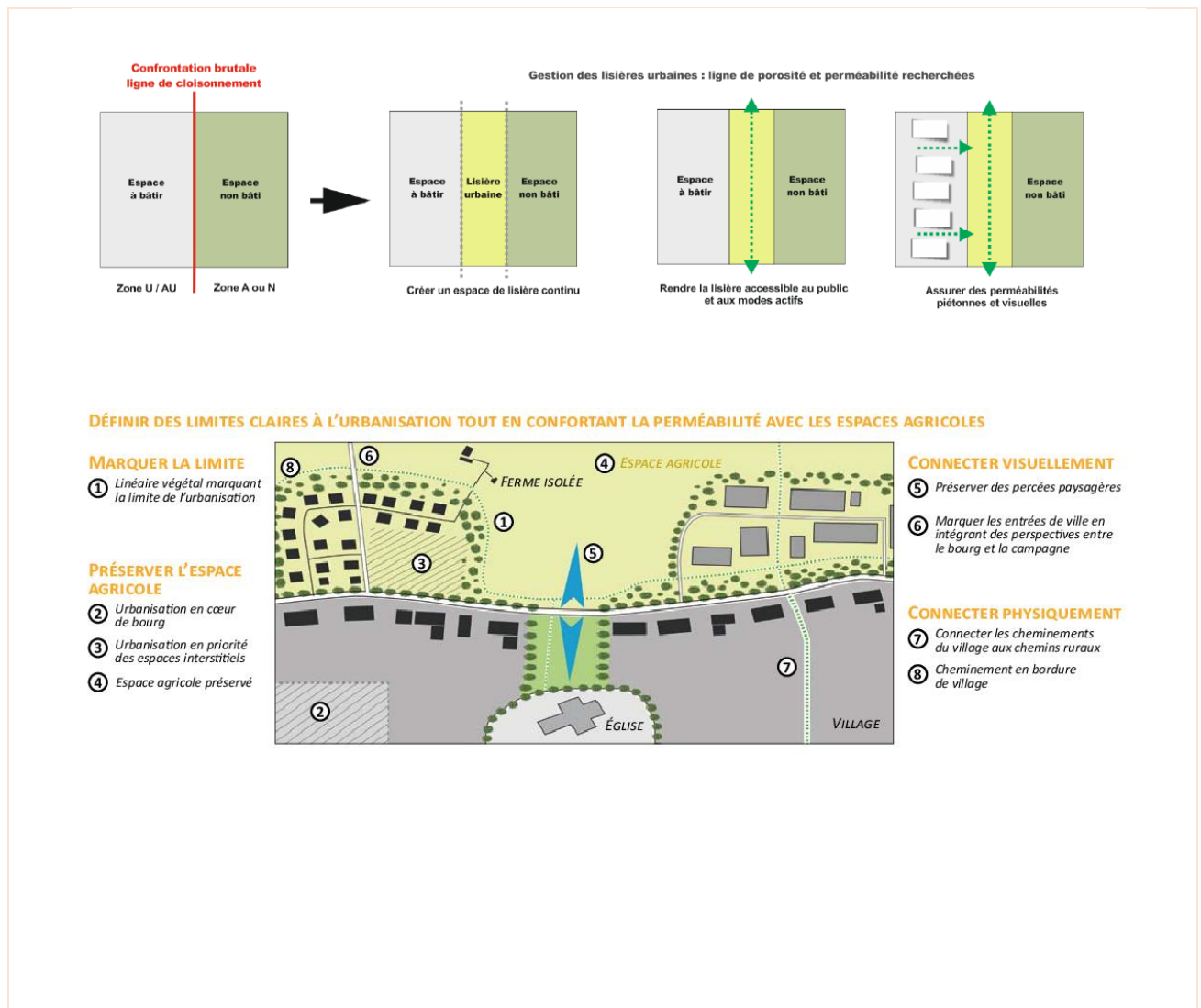
- **Les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les atteintes que pourrait occasionner la mise en œuvre des projets urbains sur le tissu viticole et agricole, devront être établies et mises en œuvre.**
 - Les modalités d'application de la notion de compensation agricole introduite par la loi d'avenir du 13 octobre 2014 (article L 112-1-3 du code rural) sont fixées par le décret du 31 août 2016. Les mesures compensatoires, distinctes des mesures compensatoires écologiques et des mesures compensatoires individuelles, prévoient une compensation économique et collective. Elles peuvent prendre des formes diverses : financer un projet agricole local, réaliser des travaux d'irrigation, diversifier des marchés et des circuits de commercialisation, etc.

- **Les documents d'urbanisme devront éviter les choix de localisation des zones d'urbanisation future qui seraient susceptibles d'enclaver ou de morceler des entités d'exploitation.**
- **Les constructions liées à l'agri- et l'œnotourisme s'implantent dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère agricole et viticole, de n'avoir qu'un impact paysager et architectural limité et de justifier de ne pas pouvoir être réalisées ailleurs.**
 - Pour les zones N et A, le recours au STECAL constitue une solution pour encadrer les projets agri- et œnotouristiques sur des espaces réduits et respecter le cadre environnant. Leur utilisation dans les PLU(I) doit conserver un caractère limité.
 - La fonctionnalité des bâtiments à vocation agricole sera garantie, tout en y associant un bon niveau d'insertion paysagère (matériaux, coloris, modes d'implantation en fonction du site, aménagement des abords), notamment dans les secteurs de qualité paysagère. Les documents d'urbanisme locaux concernés devront s'assurer de la bonne intégration des bâtiments agricoles. Pour les exploitations existantes, toute nouvelle construction devra être débutée dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés.

- **Des zones « tampon » devront être mises en place dans les documents d'urbanisme, en recourant notamment à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.** Les projets de développement urbain qui s'implantent à proximité immédiate de parcelles agricoles devront prévoir la réalisation d'une zone « tampon » d'au moins 20 m avec la plantation d'une haie de 3 m de haut minimum et d'une bande enherbée sur la parcelle urbanisée. Réciproquement, la plantation d'une nouvelle parcelle agricole à proximité de zones bâties devra prévoir la réalisation d'une bande tampon de 20 m de large, avec la plantation d'une haie de 3 m de haut minimum et d'une bande enherbée sur la parcelle agricole. Le cas échéant, à ces espaces de transition, pourront également y être adjoints des cheminements pédestres et cyclables.

Ces OAP préciseront les secteurs concernés et les outils disponibles pour la gestion différenciée de la zone de transition.

La prise en charge de la gestion différenciée de la haie et de la bande enherbée (taille de la haie, tonte de la bande enherbée, etc.) incombe selon le cas aux nouveaux propriétaires ou à l'agriculteur.



Pour améliorer la cohabitation et le rapport des activités agricoles et viticoles avec l'environnement notamment sur les volets biodiversité et eau, le SCoT soutient plusieurs actions d'accompagnement :

Recommandations [R3]

- De façon globale, le DOO recommande de :
 - Intégrer aux diagnostics territoriaux des documents d'urbanisme locaux un diagnostic agricole précisant notamment les qualités agronomiques du sol et le niveau de réserve en eau, afin d'identifier les enjeux et les conditions du maintien et du développement de l'agriculture sur leur territoire et d'adapter leur projet d'aménagement et de développement en conséquence. Les diagnostics veilleront à traiter les points suivants (non exhaustif) :
 - exploitations et filières en place,
 - qualité des terres,
 - réserve en eau (quantité, qualité)
 - équipements existants
 - problématique de cohabitation avec les espaces urbains
 - projets (évolution, diversification, besoins, ...),

- Mettre en place chaque fois que possible des activités agricoles respectueuses de l'environnement sur les espaces agricoles et viticoles localisés dans la TVB ou dans les périmètres de protection des captages publics et les zones stratégiques à préserver pour l'alimentation en eau potable.
- Développer l'agriculture biologique sur le territoire (Objectifs de 40% de SAU engagée en agriculture biologique en 2026, 55 % en 2033 et 75 % en 2040). Pour cela, les collectivités pourront mettre en place l'exonération de la taxe foncière pour les exploitations agricoles engagées en agriculture biologique.
- Sur la base du diagnostic agricole, dans les documents d'urbanisme locaux, réaffecter des zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles et/ou réserver du foncier pour accueillir des projets agricoles innovants ou de qualité (agriculture de proximité, accueil de nouveaux exploitants / pépinières agricoles, expérimentations agricoles, etc.)
- Mettre en place, entre les acteurs de la filière, des chartes des bonnes pratiques locales de la viticulture afin d'organiser des modes d'exploitation durables sur l'ensemble des zones concernées.

1.1.2 PAYSAGES : Préservation de la qualité des paysages et du patrimoine

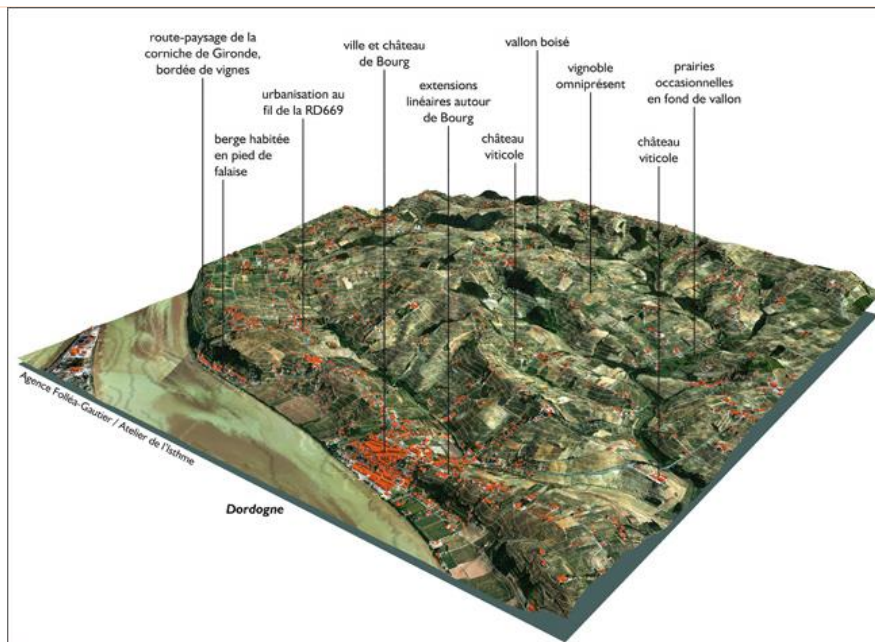
La Haute Gironde Blaye-Estuaire s'inscrit dans un ensemble paysager marqué par la présence de l'Estuaire et de ses zones humides associées, de la vigne, de la forêt et d'un maillage caractéristique de villes, bourgs et hameaux avec une dimension patrimoniale forte. Ce paysage animé par le relief présente des qualités essentielles à préserver et à valoriser au service de l'attractivité, de la qualité de cadre de vie et de l'attrait touristique de la Haute Gironde.

Le grand paysage de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Pour atteindre cette ambition forte du PADD, le DOO porte des dispositions fortes sur la préservation du grand paysage :

Prescriptions [P4]

- **Les documents d'urbanisme locaux protègent les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux identitaires de leur territoire :**
 - En identifiant les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages,
 - En conservant les perspectives de vue depuis l'extérieur sur le site du Verrou de l'Estuaire, classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre du réseau Vauban, et depuis le site lui-même sur les paysages qui l'environnent.
Le référentiel du Réseau Vauban définit notamment la notion d'aire d'influence paysagère autour du site : il s'agit d'une aire, au-delà de la zone tampon proche de la fortification, s'appuyant sur l'analyse de l'espace à partir duquel le site fortifié est visible et compréhensible, et sur l'examen des vues sortantes depuis le monument.
Référentiel des sites du réseau des forteresses Vauban : <http://www.sites-vauban.org/Parution-du-référentiel>
 - En maîtrisant le développement des espaces bâtis sur les lignes de crêtes des coteaux : les nouvelles constructions doivent y être proscrites, quelle que soit la destination des nouveaux édifices (y compris agricole),
 - En limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans les espaces viticoles, en demandant de les construire en priorité à proximité du siège d'exploitation,
 - En luttant contre la banalisation des paysages en proscrivant, en dehors des agglomérations et des villages, le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'urbanisation linéaire le long des infrastructures routières, conformément aux prescriptions présentées au chapitre 1.2.
- **La Route Verte touristique et la RD137 sont des axes prioritaires à préserver de toute nouvelle urbanisation linéaire.**



Repérage des entités paysagères

(site de l'Atlas des Paysage de Gironde)

Application de la loi Littoral, voir Chapitre 4

Recommandations [R4]

- **Le SCoT encourage les collectivités locales à mettre en place un outil de gestion des paysages à une échelle intercommunale. Cette démarche, qui peut prendre la forme de charte ou d'un plan de paysage, devra guider les autorisations d'urbanisme et orienter les politiques publiques foncières. L'objectif principal de ce type de démarche volontaire est, sur la base d'un diagnostic partagé, de déterminer des orientations générales concernant le paysage, une stratégie, un programme d'actions afin de préserver et valoriser les grands paysages du territoire.**

Pour compléter ces principes de préservation et l'appliquer plus localement aux entités paysagères naturelles et bâties, le SCoT invite les collectivités à :

Recommandations [R5]

- **Préciser dans leur document d'urbanisme les conditions permettant des constructions et aménagements respectueux des caractéristiques propres à chaque entité paysagère, qu'elles soient architecturales (implantation du bâti, gabarit, hauteur, matériaux, couleurs...), agricoles ou naturelles afin de préserver l'identité et la cohérence des unités paysagères bâties ou non bâties, en :**
 - évitant lors d'opérations de construction, les ruptures d'échelle, les contrastes chromatiques trop importants et en cherchant à s'inspirer des caractéristiques du bâti existant (volumétrie, orientation, implantation des constructions), sans faire obstacle à une architecture contemporaine de qualité.
 - protégeant et mettant en valeur le patrimoine végétal (boisement des coteaux, arbres remarquables,...) et les éléments singuliers ou représentatifs du petit patrimoine local (lavoirs, carrelets,...).

- **Prendre en compte dans leur document d'urbanisme ou leur opération d'aménagement les dispositions de la charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde (orientations générales de protection, de gestion et de mise en valeur de ce secteur) élaborée par le SMIDDEST ou toute nouvelle charte de paysage élaborée en suivant la présente recommandation.**

- **Dans le cadre d'une prise de compétence PLUI par les EPCI, mettre en place des règlements locaux de publicité.**



Plans guides réalisés dans le cadre de la charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde (SMIDDEST, 2003)

Les points de vue remarquables et les panoramas

Parmi les orientations relatives à la préservation de la qualité et de la lisibilité des paysages du territoire, le PADD a placé au cœur de ses objectifs la protection des cônes de vue, c'est-à-dire la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié, dans un cône imaginaire autour de l'axe de vision. Le DOO identifie ici les mesures à mettre en œuvre pour les préserver.

Prescriptions [P5]

- **Protéger les cônes de vue sur les paysages estuariens et viticoles remarquables ou typiques haut-girondins le long des axes routiers identifiés par le SCoT, à savoir :**
 - RD255 (Blaye-Saint-Ciers sur Gironde, prolongé jusqu'en Charente-Maritime)
 - RD669 (Blaye-Bourg, prolongé jusque dans le Grand Cubzaguais)
 - RD937 (Blaye-Berson)
 - RD137 (Pleine-Selve-Eyrans-Berson-Pugnac)
 - RD133 puis RD250 (Cars à Villeneuve par les crêtes)
 - RD251 (Berson-Bourg)

La Route Verte touristique et la RD137 sont des axes prioritaires pour la préservation des cônes de vue sur les paysages.

Le long de ces axes routiers, ces cônes de vue doivent être protégés par des règles de nature à conserver l'ouverture sur les paysages viticoles/estuariens, limiter le développement de bâtis, de haies, de brises vues, etc., en bordure de routes. Néanmoins, le maintien de paysages ouverts et la protection des cônes de vues ne pourront pas se faire au détriment des enjeux de continuités écologiques (respect de l'intégrité des ripisylves, de réseaux de haies structurantes, etc.).

- **Protéger les perspectives de vue depuis l'extérieur sur le site du Verrou de l'Estuaire, classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre du réseau Vauban, et depuis le site lui-même sur les paysages qui l'entourent.**

Le référentiel du Réseau Vauban définit notamment la notion d'aire d'influence paysagère autour du site : il s'agit d'une aire, au-delà de la zone tampon proche de la fortification, s'appuyant sur l'analyse de l'espace à partir duquel le site fortifié est visible et compréhensible, et sur l'examen des vues sortantes depuis le monument.

Référentiel des sites du réseau des forteresses Vauban : <http://www.sites-vauban.org/Parution-du-référentiel>

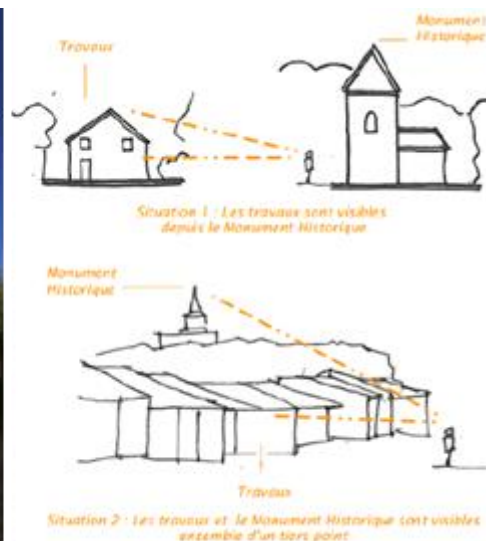
- A leur échelle, les documents d'urbanisme locaux, pour les préserver, identifient les cônes de vue sur le grand paysage estuarien ou viticole d'intérêt plus local, non identifiés par le SCoT ou liée à une coupure d'urbanisation ou une dent creuse – c'est-à-dire une unité foncière très peu densément construite entre des bâtiments beaucoup plus hauts et denses - dans le tissu urbain constitué.

Le patrimoine bâti et sites remarquables

La qualité paysagère de la Haute Gironde Blaye-Estuaire est indissociable de la préservation de son patrimoine architectural urbain et rural. Pour mettre en œuvre ce dernier objectif du PADD et souscrire aux exigences réglementaires en matière de sauvegarde des ensembles urbains et de protection du patrimoine, le SCoT établit une série de dispositions concourant à la préservation de son patrimoine bâti et à sa valorisation touristique.

Prescriptions [P6]

- **Site inscrit de la « Corniche de la Gironde »**, s'appuyant sur les enjeux et les préconisations identifiés dans l'Atlas des sites en Gironde, les communes concernées devront identifier dans leur document d'urbanisme, les mesures permettant sa préservation et sa valorisation.
- **Les documents d'urbanisme locaux identifient au sein de leurs centres-bourgs et centres-villes, les linéaires urbains, îlots et quartiers anciens présentant un potentiel patrimonial intéressant et caractéristique du territoire.**
 - Les « séries homogènes » de bâtiments ou ensemble(s) urbain(s) cohérents présentant un intérêt patrimonial particulier devront être identifiés afin d'assurer leur protection et leur valorisation : traitement spécifique dans les autorisations d'urbanisme en fonction de l'intérêt patrimonial identifié (conservation et restauration, réhabilitation ou requalification).
- **Les documents d'urbanisme locaux identifient les éléments ponctuels constitutifs du patrimoine paysager remarquable : arbres remarquables, bosquets, forêts, etc.**



- **De façon complémentaire, les documents d'urbanisme locaux identifient le patrimoine bâti identitaire, protégé ou non, et définissent les mesures permettant d'assurer sa protection. Le patrimoine bâti identitaire, protégé ou non, concerne notamment :**
 - Les châteaux, domaines et patrimoines bâtis liés à l'histoire viticole.
 - Le patrimoine fluvial (carrelet, etc.).
 - Le petit patrimoine diffus protégé et non protégé (églises, moulins, lavoirs, etc.).
 - Le bâti remarquable.

Le « petit patrimoine » se définit comme tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui ne sont pas classés au patrimoine national.

Les collectivités établissent des règles relatives à l'implantation et à l'intégration des antennes relais et autres émetteurs d'ondes radioélectriques dans le paysage ou le bâti.

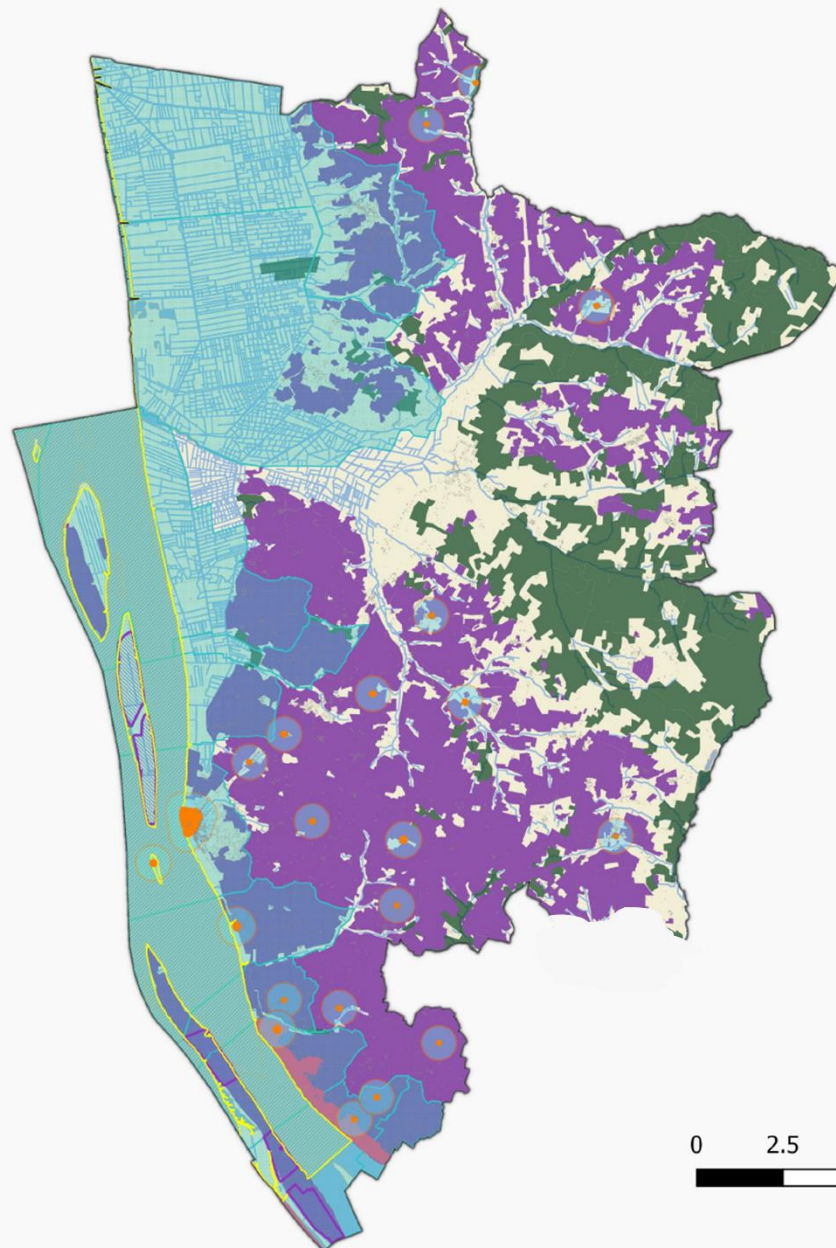
Recommandations [R6]

- Afin d'assurer la meilleure cohérence possible en matière de protection des abords des monuments historiques, les collectivités compétentes en matière de PLU peuvent engager, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, si celui-ci n'en a pas pris l'initiative, la détermination d'un périmètre de protection adapté aux enjeux de terrain (tel que défini par la Loi relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016).
- Au titre de l'article L612-1 du Code du Patrimoine, les Sites Patrimoniaux Remarquables du territoire inscrits au patrimoine mondial (comme le Verrou de l'Estuaire, dont deux des éléments, la Citadelle de Blaye et le Fort Pâté, sont dans le périmètre du SCoT) peuvent faire l'objet d'un plan de gestion afin de garantir leur protection et mise en valeur. Les communes concernées peuvent mobiliser divers outils pour cette mise en œuvre : Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

- Le SCoT encourage à instaurer de nouveaux « Sites patrimoniaux remarquables » lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme locaux dans les secteurs dont les enjeux patrimoniaux sont identifiés.
- Les documents d'urbanisme peuvent favoriser l'aménagement de bâtiments historiques ainsi que de sites touristiques et de loisirs ou à potentiel en autorisant des aménagements adaptés, tout en veillant à leur intégration paysagère.

Enjeux paysagers et patrimoniaux



- | | |
|--|---|
| Monuments historiques | Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis |
| Périmètre protégé de monuments historiques | Communes littorales - Cônes de vue sur l'Estuaire |
| Immeubles classés ou inscrits | Zones viticoles AOC - Cônes de vue viticoles |
| Site inscrit "La Corniche de la Gironde" | Massif de la Saintongaise |
| Sites du Conservatoire du Littoral | |

Sources : BDTopo, DRAC, DREAL Nouvelle-Aquitaine



1.2 GERER RESPONSABLEMENT LES RESSOURCES ET DEVELOPPER LEUR POTENTIEL DE VALORISATION

1.2.1 FONCIER : Limiter la consommation de l'espace

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire prône un développement maîtrisé de l'urbanisation sur son territoire. Il s'agit de rompre avec le modèle de développement urbain en extension prédominant durant les dernières décennies, qui s'est fait au détriment des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'objectif affiché dans le PADD est de contenir l'urbanisation, en mobilisant en priorité le potentiel foncier et bâti présent dans les espaces déjà urbanisés, en recourant à une conception des aménagements et plus globalement de l'urbanisme plus qualitative, durable, notamment en matière d'optimisation du foncier.

Pour mémoire, sur la période 2000-2015, la consommation s'est répartie de la façon suivante :

Période	Urbain (ha)	Urbain/an	Forêts (ha)	Naturels (ha)	Agricoles (ha)	Population	Population/ha urbain
2000-2009	+399	+44	+39	+30	-468	+3 040	7,62
2009-2015	+212	+35	-65	-76	-72	+ 702	3,30

L'analyse de la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers est présentée de manière détaillée dans le chapitre 5 du Diagnostic territorial du Rapport de Présentation. Sur la période 2000-2015, dernières données fiables disponibles, le taux de croissance de l'urbanisation a été en moyenne de 1% par an. Le volume global de surfaces urbanisées est ainsi passé de 3 793ha en 2000 à 4 192ha en 2009, puis 4 404ha en 2015. Sur la base de ce taux, par extrapolation, la superficie urbanisée en 2019 serait de 4 583ha. Sur la période 2009-2019, le SCoT retient donc une consommation de 391ha, soit 39,1ha par an.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires confiées au SCoT par les lois SRU, Grenelle et ALUR, le DOO arrête ci-après les objectifs chiffrés de consommation économe d'espace et détaille les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir, sur la base de cette analyse.

Prescriptions [P7]

- Réduire de moitié le rythme annuel de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2009-2019, ce qui représente une consommation de 20ha annuel, soit 400ha pour la période 2020-2040.

Elle se répartit de la façon suivante, selon la destination du foncier et le phasage du projet :

Usages	Communauté de communes	Phases du projet			
		2020-2026	2026-2033	2033-2040	2020-2040
A dominante résidentielle	CC Blaye	30	40	50	120
	CC Estuaire	28	35	37	100
	SCoT	58	75	87	220
Economie	CC Blaye	25	15	20	60
	CC Estuaire	40	40	40	120
	SCoT	65	55	60	180
Total SCoT Résidentiel + Economie		123	130	147	400

Ces objectifs constituent un maximum et correspondent à la consommation foncière, à la fois en espaces disponibles non artificialisés au sein des enveloppes urbaines constituées et en espaces en extension de l'urbanisation existante, nécessaire à la réalisation du projet de SCoT sur toute sa durée.

Ces objectifs s'inscrivent dans le scénario de développement retenu dans le PADD, avec une progressivité liée à une meilleure connexion à la métropole bordelaise et à des hypothèses de réalisation de plusieurs équipements structurants à différentes phases du projet de SCoT : création d'une navette fluviale et d'un bus à haut niveau de service vers Bordeaux, réouverture de la ligne ferroviaire Blaye/Saint-Mariens, réalisation d'un nouvel échangeur sur l'A10 à Saint-Christoly de Blaye. Ces projets sont articulés aux enjeux de mobilité interne et externe présentés dans le chapitre 2.4.2. du DOO.

En cohérence avec les indications figurant dans le PADD (page 11), la non-réalisation des projets de mobilité évoqués ci-dessus entraînera nécessairement la réinterrogation à la baisse des objectifs de développement et donc de consommation foncière, à l'occasion de la mise en œuvre des dispositions prévues aux articles L143-28 et L143-29 du Code de l'Urbanisme, relatives à l'évaluation du document 6 ans au plus après son approbation et aux changements nécessitant la révision du SCoT.

A l'inverse, s'il s'avérait que les objectifs de consommation foncière étaient dépassés à l'issue de la

première échéance fixée par le SCoT, en raison du non-respect des principes d'un urbanisme durable et des prescriptions énoncés dans le présent DOO, les objectifs des échéances postérieures seront réinterrogés afin d'être réévalués et, le cas échéant, diminués.

Ces objectifs maximums de consommation d'espace NAF échelonnés par phase de 6 ans, trouveront une traduction dans les documents d'urbanisme, par exemple au travers d'échéanciers d'ouverture à l'urbanisation ou en distinguant explicitement les ouvertures à l'urbanisation immédiates propres à répondre à la première phase de 6 ans du projet de SCOT de celles d'ouverture à l'urbanisation différées mobilisables pour répondre à la deuxième phase de 6 ans.

Par ailleurs, il est précisé que :

- **Les besoins fonciers liés à d'éventuels projets de développement du CNPE du Blayais ne rentrent pas dans l'estimation de la consommation foncière pour la période 2020-2040 présentée dans le tableau ci-dessus.**
- **Les besoins fonciers liés à l'activité économique sont détaillés dans le chapitre 2.2 relatif à la localisation préférentielle des Zones d'Activités Economiques (ZAE).**
- **Les modalités de détermination des besoins fonciers liés au développement des énergies renouvelables et de récupération sont définies dans le chapitre 1.2.2 relatif à l'énergie. Ils sont comptabilisés indépendamment des besoins identifiés pour le développement résidentiel et économique.**
- **Les besoins fonciers à dominante résidentielle intègrent les besoins liés aux services et équipements. Les objectifs de production de logements sont présentés de manière détaillée dans le chapitre 3.1 Urbanisme, déclinés par territoire, en fonction de l'armature urbaine.**

Pour atteindre les objectifs de réduction de moitié de la consommation foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de proscription du mitage, les documents d'urbanisme communaux et/ou intercommunaux :

- **Organiseront de manière privilégiée leur développement au sein des espaces déjà urbanisés :**
 - Ils détermineront pour se faire l'enveloppe urbaine existante et identifieront à l'intérieur le potentiel de requalification urbaine ou de densification à mobiliser. Le développement urbain devra reposer principalement sur le comblement de dents creuses, la requalification, la division parcellaire, le changement d'usage, voire dans certains cas la démolition-reconstruction ;
 - Ils établiront les objectifs de réhabilitation du parc existant et de mobilisation du parc vacant dans les centres-villes, centres-bourgs et villages, en tenant compte de la prescription [P22] relative aux objectifs en matière d'habitat. Les PLU(I) pourront avoir une approche différenciée de la vacance selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature urbaine territoriale auquel les communes appartiennent. Les PLU(I) pourront ainsi adapter les objectifs de réhabilitation du parc dégradé et de remobilisation de la vacance fixés par le SCoT, après avoir analysé précisément le potentiel de chaque commune.

Au titre de l'article L141-9 du code de l'urbanisme, toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau sera précédée par la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.



L'article L141-3 du Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation « identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4. ». Le caractère très diffus de l'urbanisation du territoire et les spécificités des formes urbaines décrites aux chapitres 4 et 5 du Diagnostic territorial amènent le SCoT à considérer que les études de densification doivent couvrir l'ensemble des enveloppes urbaines des villes, villages et hameaux, tels que définis dans le présent chapitre.

Dans tous les cas, quelle que soient les conclusions des études de potentiel d'accueil résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante, l'extension urbaine pour la production de logements ne sera possible au maximum que dans les proportions suivantes :

Niveau de polarités de l'armature urbaine	Part de la production de logements dans l'enveloppe urbaine existante	Part de la production de logements en extension urbaine
Pôles principal et structurant	70%	30%
Autres pôles et communes rurales	50%	50%

Ces ratios s'appliquent aux objectifs de production de logements nécessaire à l'atteinte de l'ambition d'accueil de population fixé par le SCoT.

Les notions de pôles principal, structurant, d'appui, de proximité et de communes rurales renvoient à l'explication de l'armature territoriale réalisée dans le diagnostic et le PADD. Elle est reprise dans le DOO dans la prescription [P20] dans un tableau qui en détaille la constitution.

Pour le pôle de Blaye, dont l'enveloppe urbaine constituée s'étend au-delà des limites communales de la ville-centre sur les autres communes qui le composent, ces objectifs seront considérés à l'échelle de l'agglomération dans son ensemble, et non à l'échelle de chaque commune.

Afin de veiller au respect des objectifs de répartition du développement résidentiel entre les enveloppes urbaines constituées et les zones en extension, le SCoT appliquera la disposition suivante à l'ensemble des niveaux de polarités de l'armature urbaine territoriale :

- **Tous les 6 ans, à compter de l'approbation du SCOT, les documents d'urbanisme intercommunaux (et à défaut communaux) compareront le pourcentage de logements réalisés au sein des enveloppes urbaines constituées et en extension à l'objectif fixé pour chaque polarité (70 % dans l'enveloppe existante et 30% en extension pour les pôles structurants et principaux et 50 %/50 % pour les autres pôles et communes rurales).**

Ce bilan comparatif s'appuiera sur des indicateurs de suivi permettant de distinguer le nombre de logements réalisés au sein des enveloppes existantes de ceux réalisés en extension que le

Syndicat Mixte du SCOT devra mettre en œuvre dès l'approbation du document par ses propres moyens ou avec l'appui des communautés de communes.

Dans les polarités où le taux en extension est dépassé, de nouveaux terrains (autres que ceux déjà ouverts dans la tranche précédente), ne pourront pas être proposés en ouverture à l'urbanisation en extension tant que ce taux n'aura pas été ramené à l'objectif.

Dès que ce taux sera ramené à l'objectif, sans attendre le prochain bilan, les nouveaux terrains en extension pourront être ouverts à l'urbanisation.

Le développement urbain en extension devra chercher à satisfaire plusieurs objectifs :

- Renforcer les polarités structurantes du SCOT, en cohérence avec la répartition de l'accueil résidentiel et les options de développement de l'armature urbaine retenues dans le SCOT, avec les zones d'activités ou les localisations préférentielles du commerce identifiées dans le SCOT.
- Se situer prioritairement dans la continuité de l'enveloppe urbaine principale de la commune.
- Pour les communes concernées par la loi Littoral, les espaces urbanisés autres que les agglomérations et les villages ne peuvent pas faire l'objet d'extension urbaine.
- Pour les autres communes, si l'accueil prioritaire en continuité de l'enveloppe urbaine principale de la commune n'est pas possible, les hameaux pourront se développer en fonction du projet de territoire porté par le PLU, prioritairement par densification et le cas échéant par des extensions limitées si le potentiel de densification a été utilisé et que le projet global du PLU le justifie. Le PLU définira des règles concernant les droits à construire au sein des hameaux suffisamment précises pour éviter un développement de l'urbanisation au sein de ces secteurs susceptible de compromettre ou d'altérer l'objectif de recentrage du développement résidentiel sur les enveloppes urbaines des bourgs principaux et des villes, sauf à ce que le PLU démontre l'impossibilité d'atteindre cet objectif.
- Respecter les principes de l'urbanisme durable, à savoir l'accessibilité en transports en commun ou à défaut par les modes actifs, la prise en compte des modalités d'éco-construction, la performance énergétique des bâtiments, la recherche d'une qualité paysagère, la gestion des déchets...
- Respecter les structures urbaines existantes.

Les documents d'urbanisme locaux établissent des règles en faveur de l'optimisation du foncier mobilisé en renouvellement urbain, en densification ou en extension, en s'assurant que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes, déclinées selon le type de logements construits et de manière progressive dans le temps :

	Densité brute* de logements <u>minimale</u> à l'hectare		
Type de logements	2020-2026	2026-2033	2033-2040
Individuels purs	Environ 10 logements/ha	Environ 12 logements/ha	Environ 15 logements/ha
Individuel groupé et semi-collectif	Environ 30 logements/ha	Environ 40 logements/ha	Environ 50 logements/ha
Collectifs	Au-delà de 50 logements /ha	Au-delà de 60 logements /ha	Au-delà de 65 logements /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.

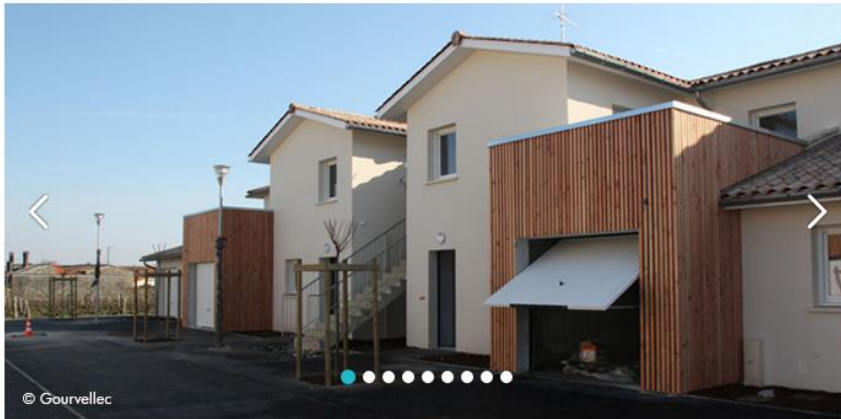
- Ces densités minimales constituent un objectif pour l'ensemble des opérations nouvelles de construction et d'aménagement. Les communes ou EPCI compétents en matière de PLU doivent les décliner dans leur document. Les PLU(I) peuvent développer une approche différenciée de la densité selon les spécificités 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. Ils peuvent pour cela moduler les densités, 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. Les PLU(I) doivent également veiller à leur respect à l'horizon de temps fixé par eux.

Application de la loi Littoral, voir chapitre 4.

Résidence Les Fontaines de Canac

Rue du Docteur Matus Pundik 33920 Saint-Christoly-de-Blaye

1 oeil de



© Gourvellec

BOIS # CONTEXTE # DENSITÉ # GARAGE # IMMEUBLE # JARDIN # RÉINTERPRÉTATION

Inscrire **en continuité immédiate du centre-bourg**, l'opération le prolonge et le **densifie « à sa juste mesure »** en y reproduisant le rapport à la rue, les volumétries et les gabarits traditionnels d'un noyau villageois. Pensée comme une véritable **résidence intergénérationnelle**, 8 T2 ont été spécialement conçus pour accueillir des personnes âgées ou handicapées.

Une voirie centrale à sens unique (actuellement en impasse) dessert les **4 bâtiments de 6 logements**. Chaque bâtiment regroupe 2 T4 en duplex avec garage et jardin, 2 T2 en rez-de-chaussée avec jardin et 2 T3 à l'étage avec une grande terrasse... qui est en fait le toit-terrace accessible du garage dont disposent les T4 en RDC. « L'habitat intermédiaire (au sens strict), utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied. Le principe se décline aussi par accollement et voisinage. »*

Les toitures à 2 ou 4 pentes indique la répartition spatiale des logements dans le bloc et s'articulent en symétrie des cages d'escalier ; les volumes en bardage bois à toiture plate signalent les garages.



© CAUE de la Gironde

Source : CAUE de la Gironde

- **Plusieurs définitions et illustrations permettent la mise en œuvre de ses orientations :**

Espaces déjà urbanisés et enveloppe urbaine

Il appartient à chaque document d'urbanisme de déterminer l'enveloppe urbaine des villes, villages et hameaux qui constituent la trame urbaine du territoire. Pour cela, le SCoT indique une méthodologie générale qui permet à l'ensemble des PLU et PLUi de s'inscrire dans une démarche cohérente et homogène à l'échelle du périmètre du SCoT.

Le + CAUE

Les territoires de l'InterSCot Girondin, le département de la Gironde, la DDTM33, le CAUE de la Gironde et l'a'urba réaffirment l'objectif de promouvoir un urbanisme sobre en consommation d'espace, compatible avec les ambitions légitimes de développement. Ces acteurs ont réalisé un Panorama des formes urbaines et architecturales en Gironde dont ce projet est extrait.

Programme

Une résidence intergénérationnelle de 4 bâtiments de 6 logements sociaux

Concepteur(s)

Agence Youenn Gourvellec

Maitre(s) d'ouvrage

Logevie

Type de réalisation

Habitat semi-collectif

Date de réalisation

2011

Surface

Terrain : 5 000 m² soit 48 logements/hectare

Coûts

2 700 000€

Crédits photos

Agence (photos 1 et 2) puis CAUE de la Gironde

Date de mise à jour

2 août 2016

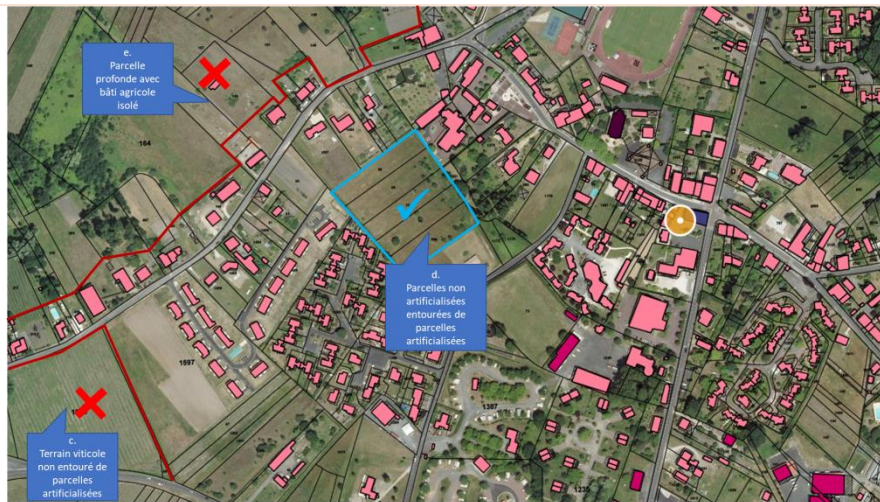
L'enveloppe urbaine est définie par la ligne continue englobant les espaces bâtis urbanisés, contigus, formant un ensemble morphologique cohérent, correspondant à la réalité physique observée, soit toute surface construite ou artificialisée autour d'un noyau urbain. Elle ne repose pas sur le classement des parcelles dans les documents d'urbanisme qui établissent des zones urbaines ou à urbaniser parfois plus larges que l'enveloppe urbaine observée.

L'enveloppe urbaine constitue une « photographie » de l'occupation du sol à une date donnée. La date retenue pour fixer l'enveloppe urbaine est celle de l'arrêt du document d'urbanisme par l'organe délibérant.

La délimitation des enveloppes urbaines consiste à tracer le périmètre de l'ensemble des parcelles cadastrées artificialisées, c'est-à-dire comportant un ou des bâtiments ou non-bâties dont les sols ont été revêtus et artificialisés, selon les principes suivants :

- a. **Destination des parcelles** : il s'agit dans un premier temps de déterminer la destination principale des parcelles, pour différencier les espaces artificialisés de ceux à vocation agricole ou naturelle. Pour cela, une carte de l'occupation du sol à partir des données sur le foncier MAJIC de la DGFIP et de l'INAO peut s'avérer utile, ou à défaut une enquête spécifique par photo-interprétation ou repérage sur le terrain.
- b. **Continuité viaire** : les parcelles artificialisées incluses dans la tâche urbaine doivent disposer d'une limite située le long d'une voie, ou à défaut être contigüe à une autre parcelle artificialisée alignée sur une voie ;
- c. **Contiguïté des parcelles** : pour être incluse dans l'enveloppe urbaine, les parcelles artificialisées doivent être contiguës, ou à défaut, en cas de présence d'une parcelle non artificialisée entre deux parcelles artificialisées, la distance entre les deux points les plus proches des limites des parcellaires artificialisées devra être inférieure à 70m* pour que la parcelle soit incluse dans l'enveloppe urbaine.
- d. **Inclusion des espaces non artificialisés** : un tènement foncier constitué d'une ou plusieurs parcelles entièrement non artificialisées (naturelles, agricoles ou forestières) sera considéré comme inclus dans l'enveloppe urbaine s'il est complètement entouré de parcelles artificialisées. Une voie n'est pas considérée comme une parcelle artificialisée.
- e. **Traitement « à la parcelle »** : l'unité minimale pour définir le périmètre de l'enveloppe urbaine est la parcelle. Néanmoins, si une parcelle a une superficie supérieure à 2500m²* ou une profondeur dépassant 50m* depuis la voie, et qu'elle comporte peu de bâtiments ET un espace non artificialisé occupant plus de 50%* de sa surface (vignes, grand jardin, etc.), l'enveloppe urbaine pourra être réduite jusqu'à 50m* des bâtiments existants.
- f. **Traitement des urbanisations linéaires** : les parcelles non artificialisées, isolées et situées de l'autre côté d'une route, en face de parcelles artificialisées contiguës, ne font pas partie de l'enveloppe urbaine.

* Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, ces dimensions pourront être ajustées de plus ou moins 50% par les collectivités sur la base d'une analyse plus fine des caractéristiques des tissus urbains de leur territoire.



Exemples d'identification de l'enveloppe urbaine selon les critères fixés.

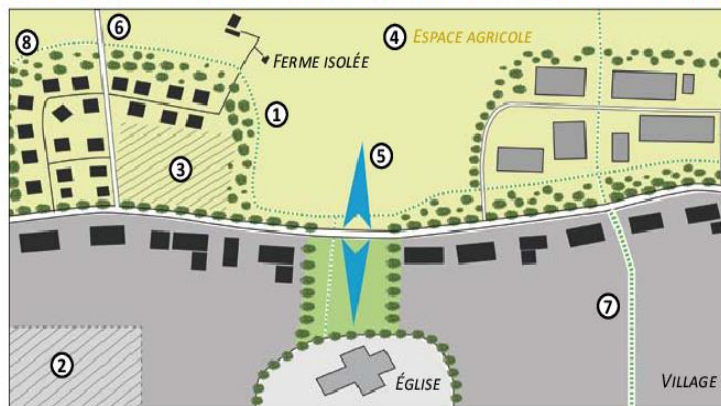
DÉFINIR DES LIMITES CLAIRES À L'URBANISATION TOUT EN CONFORTANT LA PERMÉABILITÉ AVEC LES ESPACES AGRICOLES

MARQUER LA LIMITE

- ① Linéaire végétal marquant la limite de l'urbanisation

PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

- ② Urbanisation en cœur de bourg
③ Urbanisation en priorité des espaces interstitiels
④ Espace agricole préservé



CONNECTER VISUELLEMENT

- ⑤ Préserver des percées paysagères
⑥ Marquer les entrées de ville en intégrant des perspectives entre le bourg et la campagne

CONNECTER PHYSIQUEMENT

- ⑦ Connecter les cheminements du village aux chemins ruraux
⑧ Cheminement en bordure de village

Certaines communes peuvent comporter plusieurs enveloppes urbaines en cas de discontinuité du bâti. Il peut s'agir notamment du village principal ou bourg-centre et de zones déjà urbanisées pouvant avoir une taille en nombre de constructions et une densité se rapprochant, équivalente voire parfois supérieure au village principal. Il peut s'agir aussi de développements urbains organisés autour d'équipements publics ou commerciaux.

Dents creuses : unités foncières (d'une ou plusieurs parcelles) dépourvues de constructions ou faisant l'objet d'un permis de démolir et bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle.

Village : Le SCoT qualifie de « villages » les enveloppes urbaines des bourgs principaux des communes qui regroupent un nombre important de constructions en règle générale autour d'un noyau historique (mairie, école, église). Ils comprennent ou ont compris dans le passé des équipements publics, des lieux de vie et des éléments patrimoniaux bien identifiés, des commerces et des services de base.

Dans le village principal, pour les plus importants, on peut distinguer le centre-bourg du reste du village. Le centre-bourg est le cœur du village principal d'une commune où l'on trouve le noyau historique (mairie, école, église) et les équipements publics, le bâti y est plus dense, les éléments à forte valeur patrimoniale et l'offre de commerces et de services y sont concentrés.

Certains secteurs urbanisés pourraient s'apparenter à des hameaux (cf. définition ci-après), compte tenu qu'ils ne disposent pas ou plus d'équipements publics ou administratifs, de commerces et de services de base. Mais leur taille (en nombre de bâtiments) est parfois équivalente ou supérieure au village de la commune.

Agglomérations :

Au titre de l'application de la loi Littoral (voir 4.3.5), le SCoT qualifie d'« agglomérations » au sens classique, les enveloppes urbaines principales des communes :

- Dont le poids de population est supérieur à 3 000 habitants (Population totale INSEE 2016)
- Qui atteste d'un niveau d'équipements supérieur (présence d'équipements de niveau supérieur de type lycée/collèges, cinéma, médiathèque, GMS, Maison des services au public, ...).

Sur la base de ces critères, ont été qualifiées d'« agglomération » sur le périmètre du SCoT les villes de Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde. Ces deux villes sont de taille plus importante (Blaye : 5 069 habitants / Saint-Ciers sur Gironde : 3 077 habitants) et concentrent les équipements et services de niveau supérieur (collèges/lycées, équipements culturels (médiathèque, cinéma, salle de spectacle,), Maisons des Services

au Public/Maison de la Solidarité, CIAS, gendarmerie, ...), dont le rayonnement s'étend au-delà de leurs limites administratives sur tout un bassin de vie.

Toutefois, au sens des unités urbaines de l'INSEE, qui reposent sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants, l'agglomération de Blaye est un ensemble urbain multi-communal composé des communes de Blaye, Saint-Martin-Lacaussade, Cars et Plassac. Elle est identifiée comme le pôle principal du territoire dans la typologie de l'armature urbaine définie par le SCoT. La « zone commerciale de Blaye » est implantée en grande partie sur les communes de Cars et Saint-Martin-Lacaussade, et sur cette dernière commune, on retrouve aussi le centre technique communal de Blaye et un établissement de formation important, la Maison Familiale et Rurale du Blayais. Il s'agit d'une même enveloppe urbaine qui dépasse largement les limites administratives communales de Blaye. Plassac toute proche – reliée demain à Blaye par un cheminement piéton et cyclable et partageant une ambition touristique commune – a vocation à intégrer l'agglomération de Blaye.

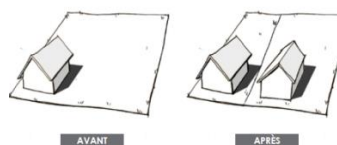
L'agglomération (INSEE) de Saint-Ciers-sur-Gironde est composée d'une seule commune et est classée dans l'armature territoriale définie par le SCoT comme pôle structurant.

Hameau : Le hameau est un ensemble d'habitations principalement rurales, isolé et distinct du village qui est plus grand (plus d'une soixantaine de constructions) et de l'écart qui est plus petit (dix constructions au maximum). A l'origine, les habitations du hameau sont groupées autour d'une grosse exploitation de production viticole ou agricole, ou le long d'un axe ou à un « nœud » routier. Il est administrativement rattaché à une commune mais est isolé par rapport au village. On reconnaît qu'une commune peut être composée de plusieurs hameaux. Peu de hameaux disposent d'équipements publics ou de lieux collectifs.

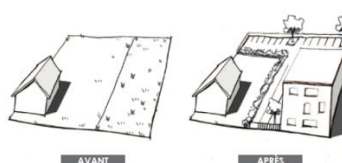
Le SCoT définit et liste, pour les communes concernées par la Loi Littoral, les hameaux qualifiés au sens de la loi ELAN d'« espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », où les extensions d'urbanisation ne sont pas possibles. (cf. chapitre 4 sur l'application de la loi Littoral).

Potential foncier : Les documents d'urbanisme locaux doivent définir le potentiel foncier de leur territoire d'application. Le SCoT précise ici que le potentiel foncier de l'enveloppe urbaine existante recense :

- les parcelles nues appartenant à un zonage constructible d'un document d'urbanisme et qui sont considérées comme ayant un potentiel de construction ;
- les parcelles bâties pouvant faire l'objet de densification dans le cadre de divisions parcellaires ;



- les tènements fonciers pouvant combiner les cas de figure précédents (les parcelles nues attenantes à des parcelles à fort potentiel de division) ;



- les possibilités de démolition/construction (friche, bâti vétuste) et de changement de destination de bâtiments pour en faire du logement ;
- les logements vacants.

[Application de la loi Littoral, voir chapitre 4.](#)

1.2.2 ENERGIE : Renforcer la présence des énergies renouvelables dans le mix énergétique

Le PADD encourage le développement de la production, individuelle et collective, d'énergies renouvelables qui sont adaptées aux réalités locales, complémentaires entre elles dans un objectif de tendre vers davantage de mix énergétique et font l'objet d'une véritable acceptation territoriale.

Par ses dispositions, le DOO favorise la valorisation de l'ensemble des sources d'énergie potentielles, pour accroître et diversifier la production renouvelable du territoire, tout en encadrant les projets pour qu'ils ne portent pas atteinte au patrimoine naturel, paysager et urbain du territoire, à son cadre de vie, et que leurs impacts sur le fonctionnement des milieux naturels soient limités.

Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec la stratégie nationale dans ce domaine, ainsi qu'avec les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Nouvelle-Aquitaine. Elles sont également compatibles avec les règles générales de ce schéma.

Prescriptions [P8]

- **Le SCoT facilite le développement de la production industrielle d'Énergies Renouvelables et de Récupération sur son territoire à partir de l'ensemble des sources d'énergie mobilisables et l'encadre pour limiter son impact en matière de consommation d'espaces et d'atteinte aux milieux naturels.**

Faute d'études suffisantes, le territoire n'est pas en capacité à ce stade de fixer précisément les objectifs de production d'énergies renouvelables par filière ainsi que les besoins fonciers associés au développement de leur production.

Pour préciser ses objectifs de développement par filière et les besoins fonciers associés, le territoire s'engage à analyser les gisements et les potentialités de développement des énergies renouvelables et de récupération sur son périmètre, complétant le cas échéant, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux. L'analyse des potentialités et des gisements de production d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi que les orientations et objectifs qui en découleront, seront repris et précisés dans le cadre des PLU(I).

Les besoins fonciers liés au développement des énergies renouvelables et de récupération seront comptabilisés indépendamment des besoins identifiés pour le développement résidentiel et économique.

Le SCoT fixe par ailleurs les principes suivants :

- **Les projets de production industrielle d'Énergies Renouvelables et de Récupération sont à éviter dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du SCoT.**

Dans le cas où la mise en œuvre de projets de production industrielle d'Énergies Renouvelables et de Récupération aurait des incidences sur les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques qui ne pourraient être ni évitées ni réduites, la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » sera nécessaire, conformément à l'article L110-1 du code de l'environnement.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des projets pour limiter leur impact sur les paysages, ainsi qu'à la co-visibilité des sites d'implantation notamment depuis les routes principales du territoire (notamment celles visées au chapitre sur les « points de vue majeurs et panoramas ») et les sites d'intérêt patrimoniaux (notamment pour le site du Verrou de l'Estuaire classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco).

Le recours à la concertation avec la population et les acteurs locaux est requis pour rechercher l'acceptabilité du projet.

- **Les documents d'urbanisme locaux imposent aux nouvelles surfaces industrielles, commerciales ou aux nouveaux équipements publics de plus de 1000 m² d'emprise au sol d'équiper leurs aires de stationnement et tout ou partie de leurs toitures avec un système de production d'énergie photovoltaïque (hors AVAP et sites d'intérêt patrimonial).**

Dans certains cas, d'autres modes de production d'énergies renouvelables et/ou d'autres partis pour l'aménagement des aires de stationnement (par exemple, végétalisation et revêtement perméable du parking) pourront être privilégiés pour ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment.

- **Les unités de production d'énergie photovoltaïque au sol seront implantées en priorité sur les sites déjà artificialisés ou difficilement valorisables** (par exemples : parkings / aires routières et autoroutières, friches, décharges réhabilitées, anciennes carrières, ...). La valorisation de l'espace par des fonctionnalités multiples sera recherchée.

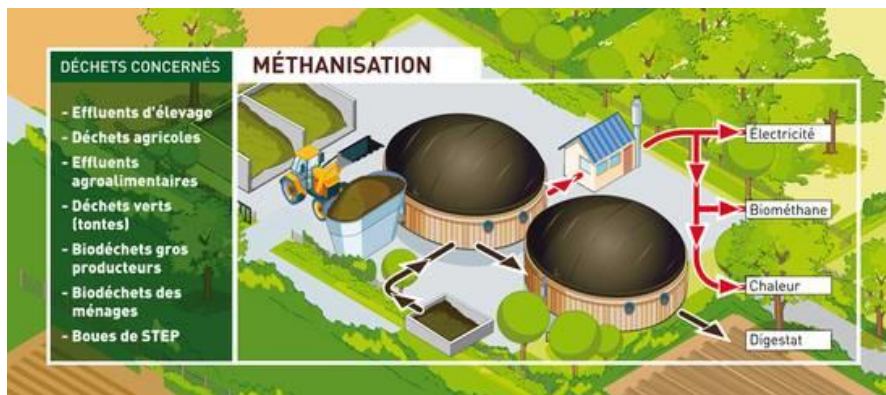
Sur les espaces non artificialisés, les implantations d'unités de production d'électricité photovoltaïque au sol pourront être autorisées, sous réserve que les usages et fonctionnalités principales de ces espaces soient préservés (écologique, agricole, etc.). Les projets devront recourir à des dispositifs adaptés, pour être compatibles avec le maintien d'une activité agricole et/ou le maintien des fonctionnalités écologiques. Seront privilégiés les projets ayant un impact moindre pour faciliter la remise à l'état initial de la zone.

- **Le SCoT encourage les projets de production d'énergies et de gaz valorisant le potentiel local de biomasse issue du traitement des déchets (ménagers, agricoles, agroalimentaires, ...) et de l'assainissement (boues de stations d'épuration).**

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des sites dans leur environnement et à la limitation des nuisances pour le voisinage lorsque des zones habitées

sont situées à proximité.

Le SCoT veillera à ce que les projets ne soient pas concurrents entre eux, notamment du point de vue des sources d'approvisionnement locales.



Crédits : ADEME

Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites d'implantation possibles dans les secteurs où la valorisation de l'énergie produite pourra être réalisée de façon optimale en prenant en compte par exemple les possibilités d'autoconsommation sur site, de raccordement ou d'injection dans le réseau. Ils rendront possible la mise en place de micro-réseaux locaux à partir de petites unités de méthanisation.

▪ **Le SCoT facilite et encadre, dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale, le recours aux équipements individuels de production d'Énergies Renouvelables pour tous types de bâtiments :**

- Les documents d'urbanisme locaux facilitent l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables individuels (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie, micro-éolien,...) dans les projets d'habitats individuels et collectifs, et de bâtiments économiques (industriels, commerciaux, agricoles,...).

Les documents d'urbanisme établissent pour cela dans leur règlement des règles spécifiques pour rendre possible et optimiser leur installation.

Tout en facilitant leur installation, les documents d'urbanisme veilleront aussi, notamment dans les secteurs urbains, au respect du voisinage et de la qualité patrimoniale et paysagère à proximité.

A titre d'exemple, les règlements des documents d'urbanisme pourront permettre une variabilité de l'inclinaison et des caractéristiques techniques et esthétiques des toitures pour faciliter le recours et améliorer le rendement des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

- Le SCoT demande aux maîtres d'ouvrages publics d'étudier systématiquement :
 - les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans la construction et la rénovation de bâtiment ou d'équipement dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage ;
 - la faisabilité du raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe ou est en projet, et de l'exploitation de sources d'énergies renouvelables et de récupération, en amont de tout projet de développement urbain (en renouvellement, densification et extension).

- **Les structures de gestion des réseaux de transport et de distribution d'électricité et de gaz prévoient leur adaptation pour anticiper le développement des énergies renouvelables et de récupération et mieux intégrer leur production au réseau.**



Ombrière sur parking



Solaire sur toiture agricole

Des recommandations sont également proposées à destination des collectivités, dans le cadre de leurs politiques publiques, que le SCoT incite à :

Recommandations [R8]

- **Soutenir les projets d'économie circulaire qui pourrait émerger de la stratégie Nouvel'R portée par le SMICVAL (ex. projet de SMICVAL Market et de recyclerie sur le parc Gironde Synergies).**
- **Promouvoir la valorisation énergétique des sous-produits agricoles et des résidus organiques de tous types (biomasse, valorisation des sarments et pieds de vigne, ...).**
- **Promouvoir et privilégier les ressources produites localement et l'utilisation des matériaux recyclés.**
- **Recourir dans les documents d'urbanisme à la possibilité de définir des niveaux de performance énergétique, des objectifs de consommation énergétique en énergie primaire, ainsi que des objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre ambitieux dans leur règlement et à travers les OAP des nouvelles opérations d'aménagement, pour rechercher l'exemplarité énergétique sur les secteurs à urbaniser du territoire.**

1.2.3 EAU : Optimiser la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau

Ressource en eau et eau potable

Le PADD de la Haute Gironde Blaye-Estuaire propose un projet de développement progressif et en accord avec la disponibilité de la ressource en eau.

Toutefois et compte tenu du changement climatique, le SCoT porte une attention particulière à la protection de la ressource et aux respects des équilibres entre besoins et disponibilités.

A travers son DOO, le SCoT rappelle que des mesures d'économie d'eau sont à engager afin de garantir la pérennité de la ressource : optimisation de l'usage de l'eau potable ou encore promotion des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales...).

Des logiques de solidarité territoriale en termes de partage de la ressource en eau, localement (sur le périmètre du SCoT, entre le Nord situé dans une sous-unité excédentaire et le Sud en partie situé dans une sous-unité déficitaire pour l'eau potable (Eocène Centre)) et à une échelle plus large, peuvent contribuer à l'atteinte de ces objectifs.

Prescriptions [P9]

- **Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le SCOT, document intégrateur qui reprend les objectifs du SAGE « Nappes profondes ». Celui-ci précise que les prélèvements sur la ressource en eau à l'échelle de la Gironde :**
 - ne pourront pas être augmentés dans les sous-unités de gestion à l'équilibre (nappe "Eocène Médoc Estuaire")
 - devront être réduits dans les sous-unités de gestion déficitaires (nappe " Eocène Centre")
- **Lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, ou d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU(I), les communes ou intercommunalités devront tenir compte pour la définition de leurs objectifs de croissance de population de la disponibilité en eau et des besoins des autres communes du territoire, et si besoin, anticiper sur la mise en place de projets de nouvelles ressources, dans le respect du SAGE Nappes profondes.**
- **Les communes privilégieront l'utilisation de la ressource en eau potable aux usages les plus exigeants au premier rang desquels figure l'alimentation humaine** et chercheront des solutions alternatives pour satisfaire des usages qui ne nécessitent pas obligatoirement son utilisation.
- Les collectivités et les structures de gestion mettront en œuvre des actions de sensibilisation aux économies d'eau auprès de tous les acteurs socio-économiques (habitants, entreprises, agriculteurs, etc.).
- **Les structures de gestion, sollicitées par les collectivités pour l'analyse de leur projet de développement, devront prendre en compte et intégrer les prescriptions et servitudes prévues au niveau des arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique sur l'instauration des périmètres de protection et portant autorisation sur le prélèvement et la distribution de l'eau potable.**
- **Les communes ou les structures de gestion auxquelles elles adhèrent devront poursuivre les**

efforts conduits pour rechercher les fuites et optimiser le rendement de leur réseau d'adduction en eau potable.

- **Les documents d'urbanisme locaux devront promouvoir les techniques permettant de réaliser des économies d'eau** (installations de dispositifs hydro-économiques, suivi des consommations, valorisation des eaux de pluie par installation de cuves récupératrices d'eau de pluie...). L'exemplarité en termes de maîtrise des consommations en eau sera recherchée pour tout projet.

Recommandations [R9]

- **Les structures de gestion sont encouragées à faire émerger un espace de gouvernance unique** portant sur la gestion de l'eau potable, à l'échelle du SCoT ou à une échelle plus large, permettant d'organiser la solidarité entre structures gestionnaires/territoires.
- **Pour tenir compte de la disponibilité en eau et des besoins en eaux des autres communes ou intercommunalités du territoire, il est vivement recommandé que les collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme informent le syndicat en charge de l'approvisionnement en eau potable de leur territoire des objectifs de croissance de population qu'elles se fixent afin de confirmer la faisabilité du projet.**
- Les projets d'urbanisation seront à privilégier dans les secteurs où les réseaux sont présents et en capacité suffisante pour la desserte en eau potable
- **Les communes ou intercommunalités sont encouragées à associer systématiquement les collectivités ayant la compétence « eau potable », et le SMEGREG pour le volet ressources,** afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et la ressource à l'échelle du territoire couvert par ces collectivités. Le Schéma stratégique départemental d'alimentation en eau potable en cours devra être pris en compte dès sa publication dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Assainissement et eaux pluviales

Les masses d'eau du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire subissent de nombreuses pressions polluantes (industrielles, agricoles, domestiques) qui compromettent les objectifs d'atteinte de bon état écologique et chimique (1% des masses d'eau ont atteint un bon état en 2015 contre les 47% prévus initialement). Ainsi, les eaux usées et pluviales doivent faire l'objet d'un traitement respectueux des nouveaux objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau prévus par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE 2016-2021).

Le PADD porte également une vigilance particulière à sa gestion quantitative, problématique importante sur le territoire en raison des faibles débits d'étiage des cours d'eau et des pressions anthropiques. Le DOO établit ainsi les dispositions suivantes :

Prescriptions [P10]

- **Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer, pour tout projet d'extension et de densification de l'urbanisation :**
 - de prendre en compte les dispositions prévues aux schémas d'assainissement compatibles avec les projections de développement urbain envisagées ou qui ont été actualisées pour l'être,
 - de la capacité des stations d'épuration à traiter les nouveaux volumes générés par les projets envisagés, de la capacité des milieux récepteurs à supporter les rejets liés au développement futur, au regard de l'état du milieu et du respect de l'objectif d'atteinte du bon état pour les masses d'eau.

- **Dans le cas où les projections de développement urbain ne seraient pas compatibles avec les capacités résiduelles des stations d'épuration, les documents locaux d'urbanisme devront revoir leur ambition de développement, lisser cette ambition dans le temps (phasage du développement urbain) ou prévoir l'extension de leur(s) STEP afin d'accroître les capacités épuratoires du territoire.** L'ouverture progressive dans le temps des zones à urbaniser devra être organisée de façon cohérente avec les capacités épuratoires des stations d'épuration et leurs évolutions éventuelles.

- **Lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités devront :**
 - identifier des emplacements réservés pour permettre les projets d'extension future de leurs stations d'épuration.
 - promouvoir les techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au rejet direct, dans le cadre d'OAP. Ainsi pour les écoulements, elles pourront favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou au plus près, avec un traitement qualitatif/épuratif (noue, ...) si nécessaire.

- **Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, le SCoT interdit toute nouvelle construction si la configuration pédologique et hydrologique du site ne permet pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation.**

- **Les communes devront intégrer à leur schéma d'assainissement un volet « eaux pluviales » lorsqu'il n'existe pas, a minima pour leurs bourgs ou agglomérations**

- **En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur leur territoire (hors bourgs et agglomérations), les documents communaux devront porter une attention particulière à l'urbanisation des secteurs à pente et relief (vallons/coteaux). Dans cet objectif, les documents d'urbanisme locaux pourront sur les secteurs à projet, dans leur règlement et leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, proposer des mesures visant à :**
 - limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple, définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum des sols) dans les secteurs à projets et les secteurs de recharge de nappes phréatiques.
 - faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales dès lors que les conditions techniques (nature des sols, taille de parcelle, etc.) le permettent et proposer la mise en place de

techniques alternatives (noues, fossés, tranchées drainantes, etc.), avec le souci de leur intégration dans le projet d'aménagement.

A défaut et à tout le moins, il sera nécessaire de s'assurer auprès des services compétents de la capacité des réseaux existants à recevoir ce rejet d'eaux supplémentaires.

Pour éviter la saturation des réseaux dans certaines situations (orages,...), les collectivités peuvent demander dans le cadre d'opérations d'aménagement la mise en place d'équipements de rétention des eaux avant rejet dans le réseau (chaussées à structure réservoir, bassins de rétention enterrés, etc.).

- **Les collectivités, à travers le zonage de leurs documents locaux d'urbanisme, devront limiter l'implantation ou l'extension d'activités potentiellement génératrices de pollutions à proximité du réseau hydrographique, des captages d'eau potable, des zones inondables et au-dessus des nappes les plus vulnérables aux pollutions de surface.**
- **Les communes devront par ailleurs proposer des mesures particulières de traitement des eaux pluviales lorsque celles-ci génèrent des pollutions qui affectent les milieux naturels (eau, sol). Ces mesures devront tenir compte de la nature des sols pour mettre en place des actions adaptées, à savoir : limiter l'imperméabilisation des sols des milieux urbanisés (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public), développer les murs, terrasses et toitures végétalisées, notamment par la rédaction de dispositions réglementaires dans les PLU et PLUI favorables à ces aménagements, etc.**
- **Conformément au SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés, les enregistrements, déclarations et autorisations délivrées en application des articles L. 214-2 du Code de l'environnement (IOTA) et L.512-1 et L.512-8 du Code de l'environnement (ICPE) devront être compatibles avec les objectifs de préservation fixés pour les zones humides (en dehors des ZHIEP, ZSGE, estrans et vasières, lagunes et tourbières d'intérêt patrimonial et les zones humides situées sur les têtes de bassins pour lesquelles toute atteinte est strictement interdite).**

Les aménagements nécessitant la proximité immédiate de l'estuaire (activités portuaires, CNPE du Blayais, ...) ou se rapportant à des enjeux impératifs de sécurité publique pourront être autorisés, dans le respect de cette disposition. De même, certains aménagements ou pratiques agricoles, quand ils ne remettent pas en cause les fonctionnalités des zones humides, peuvent être considérés compatibles avec les enjeux de préservation de celles-ci.

Des recommandations sont également apportées afin d'adapter les documents d'urbanisme et mettre en place des actions de sensibilisation à destination des professionnels ou des particuliers sur leurs pratiques pouvant avoir un impact sur la qualité de l'eau.

Recommandations [R10]

- **Lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités sont invitées à réviser leur schéma d'assainissement collectif et d'eaux pluviales, dans les cas où ceux-ci ont plus de 10 ans.**
- **Les communes ou intercommunalités sont encouragées à associer systématiquement les**

collectivités ayant la compétence « assainissement » afin de s'assurer de la compatibilité entre la pression future et la capacité épuratoire mise en œuvre par ces collectivités.

- **Le SCoT recommande la réalisation de Schémas Directeurs, communaux ou intercommunaux, de Gestion des Eaux Pluviales dans les zones du territoire les plus vulnérables aux transferts de polluants liés au ruissellement pluvial.** En l'état actuel des connaissances, des travaux du BRGM permettent d'identifier les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Anglade, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye, Blaye, Plassac, Villeneuve, Gauriac, Bayon-sur-Gironde et Saint-Seurin-de-Bourg, comme particulièrement vulnérables ; les nappes souterraines sur ces secteurs sont classées à « très forte vulnérabilité » (carte du BRGM indicative et non exhaustive).
- **Concernant la lutte contre les pollutions diffuses et ponctuelles, le SCOT encourage :**
 - Les propriétaires non soumis à obligation réglementaire, à mettre en œuvre les travaux nécessaires à la remise en état des installations d'assainissement non collectifs (SPANC).
 - Les communes à communiquer auprès des entreprises et des agriculteurs sur les risques de pollutions. A ce titre, des programmes d'actions peuvent être mis en œuvre pour valoriser les pratiques respectueuses de l'environnement avec la profession agricole, systématiser la gestion différenciée des espaces verts publics, sensibiliser à la non-utilisation des produits phytosanitaires auprès des particuliers.

1.3 ATTENUER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET S'ADAPTER A LA NOUVELLE DONNE CLIMATIQUE

A travers le SCoT, les collectivités du territoire inscrivent leurs actions en matière d'urbanisme dans l'objectif de « lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce changement » (art L101-2 7°).

Ainsi, le PADD dans son approche systémique et le DOO dans les dispositions qu'il établit autour de la préservation des ressources, du développement des énergies renouvelables (chapitre 1.2) et de l'économie locale (chapitre 2), du renforcement de l'armature urbaine et du déploiement des mobilités durables (chapitre 3) et du numérique (chapitre 2.3.1) concourent à ses grands objectifs nationaux.

Dans ce chapitre, le DOO décline un ensemble de dispositions complémentaires contribuant à lutter contre les émissions de gaz à effets de serre (GES) par la réduction des consommations énergétiques et à poursuivre l'adaptation au changement climatique à travers une prise en compte plus forte des risques naturels.

1.3.1 ENERGIE : Lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

Le SCoT s'inscrit dans les objectifs fixés par la loi de Transition énergétique de 2015 à l'échelle nationale : réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030. Les dispositions suivantes visent à développer les performances énergétiques du territoire.

Prescriptions [P11]

- **Dans les projets d'aménagement (requalification urbaine, constructions neuves en densification ou dans les zones à urbaniser), les documents d'urbanisme locaux intègrent dans leurs règles (règlement et OAP) des critères de performance énergétique pour :**

- Limiter au maximum les consommations énergétiques, en valorisant notamment les principes du bioclimatisme
- Développer les sources d'énergies renouvelables et de récupération (cf. Chapitre 1.2.2)

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée aux caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Une attention toute particulière est portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

- **Les documents d'urbanisme privilégient en ce sens les projets qui :**
 - sont établis en cohérence avec l'organisation du développement territorial (chapitre 2)
 - favorisent une urbanisation plus dense, donnant la priorité à la requalification urbaine (chapitre 1.2.1).
 - incitent à la réduction des déplacements motorisés individuels au profit des modes doux et des transports collectifs (chapitre 2.4.2).
- **Les collectivités développent des programmes d'actions de nature à réduire les consommations d'énergie dans l'habitat, les équipements et l'éclairage publics.**

Pour établir des stratégies et des actions pertinentes de lutte et d'adaptation au changement climatique, le DOO recommande de :

Recommandations [R11]

- **Intégrer dans les études préalables aux opérations d'aménagement (requalification urbaine ou extension), un volet concernant l'évaluation des impacts du projet en matière de consommations d'énergie et d'émissions de GES.**
 - Il s'agit dans ce volet de procéder à une évaluation quantitative des consommations d'énergie et des émissions de GES générées à la fois par les bâtiments et les déplacements (de personnes et de marchandises) résultant de l'état existant de

l'urbanisation et du projet

- **Réaliser dans les études préalables aux opérations d'aménagement une étude comparative multicritères des différents réseaux disponibles en intégrant les performances énergétiques (consommation d'énergie primaire, ...), environnementales (émissions de CO2, particules, ...) économiques et sociales (coûts d'investissement, d'exploitation et coût de l'énergie) ainsi que les perspectives d'évolutions que pourront offrir ces réseaux en tant que vecteurs d'énergies renouvelables.**
- **Etablir une stratégie globale d'adaptation au changement climatique à l'échelle intercommunale qui pourra être déclinée dans les documents d'urbanisme locaux. Ainsi et en s'appuyant sur les données à dispositions, les collectivités pourront :**
 - évaluer la vulnérabilité de leur territoire et de son fonctionnement aux impacts liés à la recrudescence des canicules, l'amplification des risques naturels, la diminution de la disponibilité de l'eau, l'évolution des cycles végétatifs,
 - réinterroger les priorités du projet à l'aune du changement climatique,
 - proposer des dispositions dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme (végétalisation...), de la construction (bio climatisme...), de la prise en compte des risques, de la gestion de l'eau, du développement économique dans le respect de la biodiversité et des paysages.

1.3.2 RISQUES : Risques naturels et technologiques

Les risques naturels sont présents sur le territoire du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire qui cumule à la fois des risques d'inondation (inondation fluvio-maritime de l'Estuaire, débordement de cours d'eau, voire inondation par ruissellement), de retrait-gonflement des argiles¹, d'éboulement de falaises et d'effondrement de carrières souterraines, de feux de forêt et sismique.

Certaines communes peuvent être concernées par plusieurs d'entre eux.

Le territoire est confronté aussi au risque nucléaire (le périmètre du plan particulier d'intervention autour de la centrale du Blayais concerne 80 communes, dont 33 dans l'arrondissement de Blaye) et au risque industriel (commune de Bayon-sur-Gironde, avec le classement SEVESO des sites pétroliers du Bec d'Ambès) et la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz notamment). Ces risques majeurs peuvent notamment avoir des conséquences pour la santé humaine en raison des risques d'accident et de pollutions.

¹ La loi ALUR assujettissant dès 2020 la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles directement à l'échelle des projets, aucune prescription n'est prévue au DOO.

Le PADD et le DOO dans sa mise en œuvre prônent une prise en compte des risques naturels et technologiques en amont des réflexions et projets d'aménagement de développement et d'urbanisme afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en limitant leur exposition face aux risques.

Prescriptions [P12]

Gestion du risque « Inondation »

- **Les communes identifiées dans le cadre du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2016-2021 comme Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) doivent mettre en œuvre les actions issues de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI), visant à réduire leur exposition au risque d'inondation (commune de Saint-Seurin-de-Bourg).**
- **Les documents locaux d'urbanisme doivent prévoir, en plus de se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des risques Inondation (PPRI) de leur territoire, de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques inondation en :**
 - Intégrant la surélévation attendue du niveau des océans sur le risque de débordement de l'estuaire et de ses affluents et ses conséquences sur l'inondabilité des communes concernées, sur la base des derniers éléments de connaissance disponibles concernant l'impact du réchauffement climatique sur les inondations fluvio-maritimes de la Gironde au moment de l'élaboration ou de l'évolution de ces documents.
 - Intégrant les zones de danger situées derrière les ouvrages de protection (zone de sur-aléas en cas de rupture ou de surverses de ces ouvrages)
 - Limitant l'imperméabilisation intégrale des nouveaux secteurs urbanisés. Des dispositions doivent être prises dans les règlements, OAP et opérations d'aménagement en faveur des chaussées drainantes, de l'infiltration et de la végétalisation des espaces publics et des parkings (dalles poreuses, stationnements enherbés...),
 - Intégrant 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,
 - Intégrant lors de réhabilitations, dans les zones exposées au risque inondation, des prescriptions réglementaires visant à réduire l'exposition des populations et des biens (par exemple, rehaussement des planchers du rez-de-chaussée, création de zones de refuge à l'étage, mise en place des installations électriques au-dessus de la côte des plus hautes eaux, développement des murs, terrasses et toitures végétalisées pour limiter le ruissellement).
- **Pour les secteurs sujets au risque inondation par débordement de cours d'eau non couverts par un PPRI, les communes devront identifier, délimiter et préserver les lits majeurs des cours d'eau primaires sujets au débordement. Les constructions nouvelles y seront interdites sauf exceptions prévues au règlement du PLU(I), dans la mesure où la vulnérabilité des biens et personnes n'est pas aggravée.**

Au sein des lits majeurs des cours d'eau primaires sujets au débordement, les documents d'urbanisme locaux pourront autoriser des évolutions limitées de bâtiments existants, dans la mesure où elles n'aggravent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposés et sous

réserve de l'absence d'impact sur les tiers.

Sur les secteurs fortement urbanisés intersectant les lits majeurs des cours d'eau primaires sujets au débordement, le PLU(I) améliorera la connaissance du risque inondation par débordement de cours d'eau et précisera les conditions d'aménagement et de constructibilité de ces secteurs dans un objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes.

Pour les zones d'activités soumises au risque inondation par débordement de cours d'eau et non couvertes par un PPRI, toute extension de la zone dans le lit majeur des cours d'eau primaire est interdite, sauf exceptions prévues au règlement du PLU(I), sous réserve que la vulnérabilité des biens et personnes ne soit pas aggravée.

- **Les communes classées « nappe sub-affleurante » pour l'aléa remontée de nappes**, qui concerne, en l'état actuel des connaissances (BRGM), les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Anglade, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye, Blaye, Plassac, Villeneuve, Gauriac, Bayon-sur-Gironde et Saint-Seurin-de-Bourg, devront dans leurs documents d'urbanisme maintenir la vocation des espaces agricoles et naturels en recourant à un classement adapté. Sur les secteurs déjà urbanisés prédisposés à l'aléa (nappes sub-affleurante et sensibilité très forte), les documents d'urbanisme locaux édicteront des règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes (ex : caves et sous-sols interdits, etc.). Les données cartographiques, mises à disposition par le BRGM, n'ont cependant qu'un caractère informatif et ne se substituent pas à des études spécifiques à l'échelle d'une parcelle ou d'un quartier.

La prise en compte de cette sensibilité sera au besoin intégrée dans les OAP.

- **Les documents d'urbanisme locaux devront réduire le risque d'inondation par ruissellement pluvial.**

Les documents d'urbanisme devront se conformer aux dispositions des schémas directeurs, communaux ou intercommunaux, de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur leur territoire.

Dans les secteurs où le risque inondation par ruissellement est classé « fort », l'urbanisation sera en principe interdite, sauf exceptions dès lors qu'elles ne sont pas de nature à augmenter significativement la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque. Pour les autres secteurs à risque moyen à faible, les documents devront se conformer aux dispositions du règlement du schéma.

En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur leur territoire (hors bourgs et agglomérations), les documents d'urbanisme devront porter une attention particulière à l'urbanisation des secteurs à pente et relief (vallons/coteaux). Dans cet objectif, les documents d'urbanisme locaux pourront sur les secteurs à projet, dans leur règlement et leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, proposer des mesures visant à :

- limiter l'imperméabilisation des sols (par exemple, définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum des sols) dans les secteurs à projets et les secteurs de

rechargement de nappes phréatiques.

- faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales dès lors que les conditions techniques (nature des sols, taille de parcelle, etc.) le permettent et proposer la mise en place de techniques alternatives (noues, fossés, tranchées drainantes, etc.), avec le souci de leur intégration dans le projet d'aménagement.

Gestion du risque « Mouvement de terrains »

- **Pour les secteurs sujets au risque mouvement de terrain non couverts par un PPRMT, les communes s'appuieront sur l'ensemble des informations disponibles (données du BRGM, inventaire du Conseil Départemental de Gironde,...) pour identifier les sites soumis aux risques d'effondrements de carrières et cavités souterraines et d'éboulements de falaises.**

Pour les communes concernées par les effondrements de cavités et éboulement de falaises qui ne sont pas couvertes par un PPRMT, toute nouvelle construction sera interdite tant que l'aléa ne sera pas supprimé (comblement de la cavité ou foudroisement de celle-ci). En l'état actuel des connaissances, seule la commune de Saint Girons d'Aiguevives est concernée par le risque effondrement des cavités souterraines, sans être soumise à un PPRMT.

Dans les zones déjà urbanisées, les documents d'urbanisme devront préciser les règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques mouvement de terrain.

Gestion du risque « feu de forêt »

- **Sur les secteurs concernés par le risque « feu de forêt », le développement de l'urbanisation ne devra pas contribuer à renforcer les zones de contact avec la forêt et se fera dans les zones où la défendabilité contre ce risque est assurée.**

Pour les secteurs urbanisés situés au contact de la forêt, les documents d'urbanisme locaux vérifieront que les aménagements existants sont suffisants pour assurer la gestion du risque feu de forêt. Pour les secteurs urbanisés existants vulnérables où la défense incendie est insuffisante ou difficile et les enjeux sont forts (nombre de constructions important, activités,...), les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des mesures correctives et d'amélioration de la défendabilité (préserver les voies d'accès aux secours, aménager des réserves en eau, etc.).

Les documents d'urbanisme locaux limiteront au maximum les ouvertures à l'urbanisation localisées au contact de la forêt.

Les modalités de leur urbanisation future devront prévoir une rationalisation de l'interface avec la forêt. Elles devront prévoir notamment des marges de recul suffisantes par rapport aux lisières et pour les opérations collectives en extension de l'urbanisation, l'aménagement de voies d'accès pour les secours et de réserves d'eau en cas d'incendie.

La configuration et l'épaisseur de ces marges seront adaptées au contexte local et au risque. Les formes urbaines des secteurs ouverts à l'urbanisation seront déterminées de façon à être le moins vulnérable possible au risque « feu de forêt ».

Des OAP seront, au besoin, proposées pour préciser les modalités d'aménagement de ces

secteurs.

Les nouvelles constructions isolées, ainsi que le changement de destination de bâtiments isolés existants pour en faire de l'habitat, sont interdits en zone forestière. Seuls les projets aux caractéristiques spécifiques suffisantes pour garantir qu'ils puissent être défendus en cas de feu de forêt sont envisageables. Les évolutions des constructions existantes isolées sont possibles, dès lors qu'elles n'aggravent pas la vulnérabilité des biens et des personnes.

Gestion des risques industriels et technologiques

- **Les documents locaux d'urbanisme veilleront à prendre en considération les risques industriels et technologiques, et en limiter les effets sur la population :**
 - L'urbanisation est développée en dehors des zones de dangers associées aux canalisations de transport de matières dangereuses (gazoducs).
 - Les établissements sensibles accueillant du public (crèches, écoles, etc.) ne sont pas implantés à proximité immédiate des axes de transports de matières dangereuses (routiers, ferroviaires et canalisations).
 - Les activités susceptibles de générer des risques technologiques ou industriels (ICPE, SEVESO) ou pouvant présenter des nuisances sonores, visuelles ou olfactives (zones de stockage des déchets ou de matériaux inertes, unité de méthanisation...) sont implantées à l'écart des zones résidentielles.

- **Dans la zone réflexe des 2 km autour de la centrale du Blayais prévue au PPI, tout projet d'activités sera interdit s'il est incompatible avec une mise à l'abri rapide des populations ou s'il rend difficile une évacuation** (selon les termes de la circulaire du 17 février 2010). La densification des zones déjà construites ne devra pas remettre en cause l'opérabilité des plans de secours.

Dans leur rôle de prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques et de contribution à la lutte et à l'adaptation au changement climatique (L.101-2 du Code de l'urbanisme), les collectivités locales ou leurs établissements ayant compétence en matière d'urbanisme peuvent à tout moment mobiliser les éléments de connaissance ou de nouvelles expertises pour analyser et identifier leurs vulnérabilités aux risques. Cette connaissance doit permettre de concevoir l'aménagement et le développement du territoire dans une logique de précaution mais également d'anticipation par rapport aux effets du changement climatique.

Rappelons en effet que le changement climatique risque à terme d'amplifier :

- les phénomènes d'inondations « éclairs »,
- les risques de départ de feu,
- les mouvements de retrait gonflement d'argiles.

Le DOO recommande les actions suivantes :

Recommandations [R12]

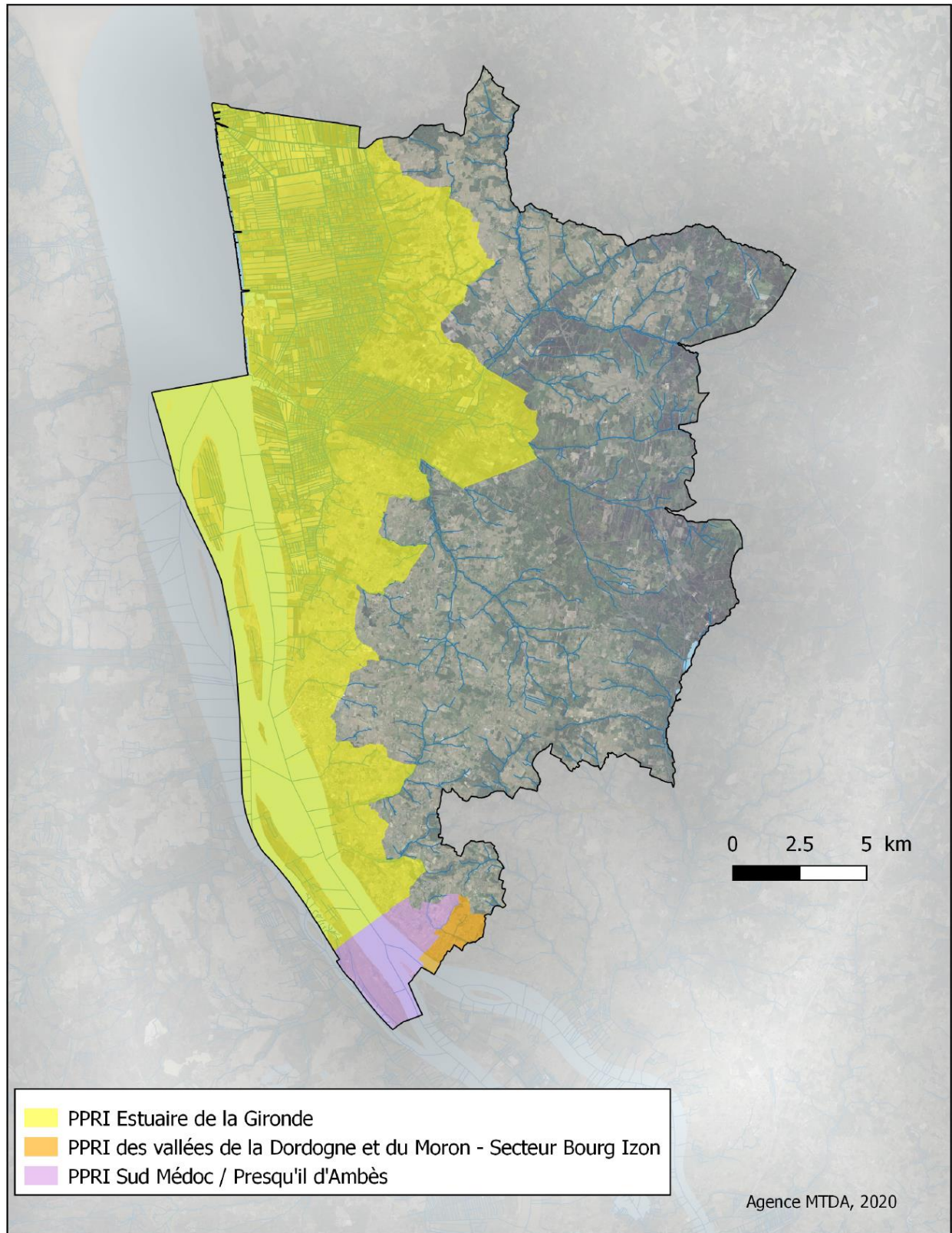
Gestion du risque « Inondation »

- **Les collectivités ayant la compétence GEMAPI pourront reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques et permettre l'étalement de l'eau en cas de crues :** création de zones d'expansion de crue, de reconnexion des marais et des cours d'eau, de mares « tampon » dans le but de stocker l'eau de ruissellement après ressuyage sur des espaces enherbés, de bassins de rétention, etc.
- **Afin d'améliorer la connaissance du risque inondation (au sein des PPRI mais également en dehors),** les PLU et/ou PLUi pourront prendre en compte les données issues du PAPI Estuaire et celles de l'outil de modélisation hydraulique RIG (Référentiel Inondation Gironde) développé par le SMIDDEST.
- **Le SCoT encourage les communes et intercommunalités à développer une véritable culture du risque inondation. Il s'agit notamment de mener de nouvelles études sur le risque inondation, que ce soit dans le cadre du PAPI Estuaire de la Gironde ou au niveau des principaux affluents du territoire, sur lesquels les connaissances font défaut ou sur les secteurs sensibles aux inondations (Livenne, Saugeron).** La constitution d'une banque de données alimentées par les communes et/ou intercommunalités, basées sur les retours d'expériences (populations locales, techniciens, élus, etc.) peut également être un outil utile pour mieux prendre en compte les secteurs vulnérables dans les documents de planification urbaine.

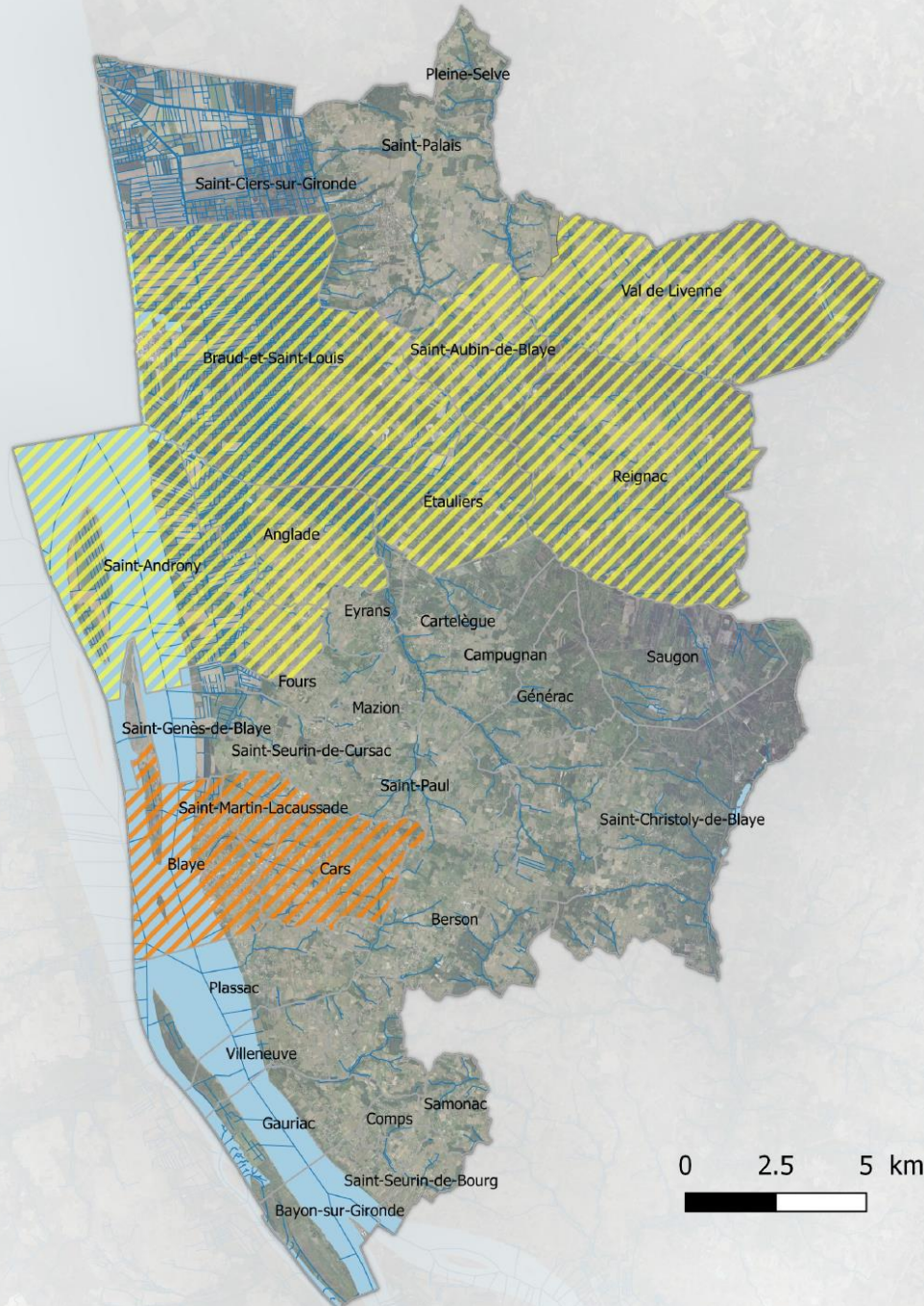
Gestion du risque « Feu de forêt »

- A son approbation, les communes devront prendre en compte le Plan Interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies 24-33-40-47 2019-2029, en cours d'élaboration, qui va remplacer le Plan de Protection des Forêts Contre les Incendies d'Aquitaine (2008).

Communes couvertes par un plan de prévention du risque inondation sur le territoire du SCoT



Communes soumises au risque inondation par débordement de cours d'eau non réglementé par un PPRI (d'après l'atlas des zones inondables de la Gironde)



- Risque inondation par débordement de cours d'eau - Saugeron
- Risque inondation par débordement de cours d'eau - Livenne

Agence MTD, Janvier 2020

1.4 ENVIRONNEMENT : DECHETS ET POLLUTIONS

Pour accompagner le développement dans une logique de durabilité, le DOO établit ici plusieurs dispositions et recommandations sur les thématiques des déchets, de la mobilisation du foncier pollué et des nuisances.

Prescriptions [P13]

- **Les documents d'urbanisme locaux doivent en collaboration avec le SMICVAL :**
 - Evaluer les besoins supplémentaires à mobiliser pour tenir compte des évolutions démographiques attendues pour assurer la bonne gestion des déchets (collecte, ramassage et stockage).
 - Réserver et aménager les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements dédiés à la gestion des déchets, lorsqu'un plan ou un programme en identifie le besoin. L'implantation des équipements de gestion des déchets devront être positionnés à distance du réseau hydrographique et des zones humides. Ils devront dans la mesure du possible être mutualisés entre les communes.
- **Les collectivités locales doivent chercher à limiter l'augmentation du volume d'ordures ménagères par une amélioration des pratiques de tri et de compostage :**
 - Renforcer l'incitation au compostage individuel et collectif.
- **Le SCoT incite au renforcement des capacités de stockage et surtout de recyclage des déchets d'activités**, en procédant à une extension des plateformes existantes de tri-recyclage des déchets du BTP afin de couvrir les besoins futurs du territoire, ou en prévoyant la création de nouvelles plateformes, en cas d'impossibilité d'extension des plateformes existantes.
- **Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller aux usages et occupations des sols sur les anciens sites et sols pollués. Tout changement d'usage des sites concernés doit tenir compte du niveau de pollution, des techniques de dépollution envisageables en fonction des usages souhaités :**
 - dans le cas où une dépollution est envisagée, les techniques doivent être adaptées à l'usage futur du site. Les techniques de dépollution par les plantes seront de préférence utilisées conformément aux dispositions de la loi Grenelle II.
 - dans les autres cas, des restrictions d'usage sont à mettre en place de manière à supprimer l'exposition des populations à la pollution, voire supprimer les possibilités de transferts vers les populations ou l'environnement. À ce titre, il est recommandé aux documents d'urbanisme locaux d'instaurer des servitudes. Ces outils pourront notamment interdire l'implantation d'écoles et autres établissements sensibles en complément des mesures réglementaires obligatoires de surveillance du site, de précautions en cas d'intervention, de droits d'accès et d'organisation de l'information des acteurs concernés.

Les aménagements se baseront utilement sur le guide et la méthodologie proposés par le Ministère en charge de l'environnement et de l'aménagement du territoire parus en 2011 : « Pollution des sols et aménagements urbains ».

- **Concernant les nuisances sonores, les Plans locaux d'Urbanisme ont pour obligation de reporter les zones de nuisances sonores** relatives aux routes départementales ainsi que les prescriptions d'isolation acoustique édictées. Les routes et secteurs concernés sont définis par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016.

Recommandations [R13]

- Les collectivités locales pourront mettre en œuvre des « chartes de chantier à faibles nuisances » et assurer le suivi de ces chartes lors de la réalisation de nouveaux projets d'aménagement. Elles pourront également favoriser l'emploi des matériaux recyclés, notamment par la valorisation des déchets du BTP.
- Dans les projets d'aménagement et de développement, les collectivités veilleront à réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques liées principalement au trafic routier, mais aussi liées à d'autres secteurs (industrie, résidentiel, tertiaire).

2 UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE ET INTEGRE, BASE SUR L'EXCELLENCE DES FILIERES VALORISANT LES RESSOURCES TERRITORIALES

Le PADD du SCoT porte un objectif de mise en place des conditions cadres propices à un développement économique équilibré et durable de son territoire et au service de ses habitants.

Il prône un développement économique qui s'appuie sur la pérennisation et le renforcement des activités structurelles du territoire qui valorisent les ressources dont il dispose (viticulture, agriculture et énergie – cf. chapitre 1) mais également le développement d'une économie endogène basée sur ses potentialités touristiques et ses fonctions résidentielles.

Dans ce chapitre, le DOO établit les orientations et les recommandations en matière de développement économique et d'amélioration des mobilités.

2.1 COMMERCE ET ARTISANAT

Les activités commerciales et artisanales constituent pour le territoire des facteurs d'animation et de fonctionnement stratégiques. Ce sont des secteurs d'activités fortement pourvoyeurs d'emploi.

Dans son PADD, le SCoT souhaite :

- Conforter l'agglomération de Blaye dans sa fonction de pôle commercial structurant,
- Renforcer et diversifier l'offre commerciale des autres niveaux de polarités de l'armature urbaine du territoire.

Le SCoT entend pour cela mieux maîtriser les implantations commerciales et artisanales afin qu'elles contribuent à un aménagement du territoire qualitatif et équilibré et participent à l'objectif de renforcement de l'armature urbaine et de la vitalité de ses centralités.

Les orientations, prescriptions et recommandations du SCoT en matière de commerce concernent :

- les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme c'est-à-dire « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- à l'exclusion « du commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

Les orientations, prescriptions et recommandations du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail (exemple : les drives, les cinémas).

Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, définit les localisations préférentielles des commerces et établit les principes de revitalisation du commerce de centralité ou de proximité.

Le SCoT donne la priorité au renforcement des zones commerciales existantes, ainsi qu'au maintien et au développement des activités commerciales de proximité en centres-bourgs/villes répondant aux besoins courants de la population.

Les pôles de proximité et d'appui de l'armature territoriale définie par le SCoT constituent à ce titre un maillage fin à conserver pour l'accès aux commerces et services du quotidien.

Aucune création de nouvelle zone commerciale n'est envisagée à horizon 2033, lors des deux premières phases de mise en œuvre du SCoT.

Prescriptions [P14]

LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES :

- **Le SCoT demande aux collectivités de privilégier la localisation en centre-bourg ou centre-ville de nouveaux commerces et services contribuant à satisfaire les besoins courants du quotidien (notamment alimentaires) et pouvant constituer des achats réalisables sur de courtes distances (mobilité douce), afin de profiter d'une certaine densité de bâti et de population, de la présence d'aménagements (stationnements, mobilités douces/actives, ...) et d'équipements publics, d'espaces de convivialité (places, aires de jeux,...), et d'une offre de commerces et de services déjà présente.**

Cette disposition vaut également pour les communes rurales qui ne sont pas identifiées dans les localisations préférentielles des commerces retenues par le SCoT.

- **Les projets commerciaux devront se développer en cohérence avec l'armature territoriale définie par le SCoT (au chapitre 3) et selon les principes de gestion économe du foncier et de renouvellement urbain, détaillés respectivement en chapitres 1 et 3.**

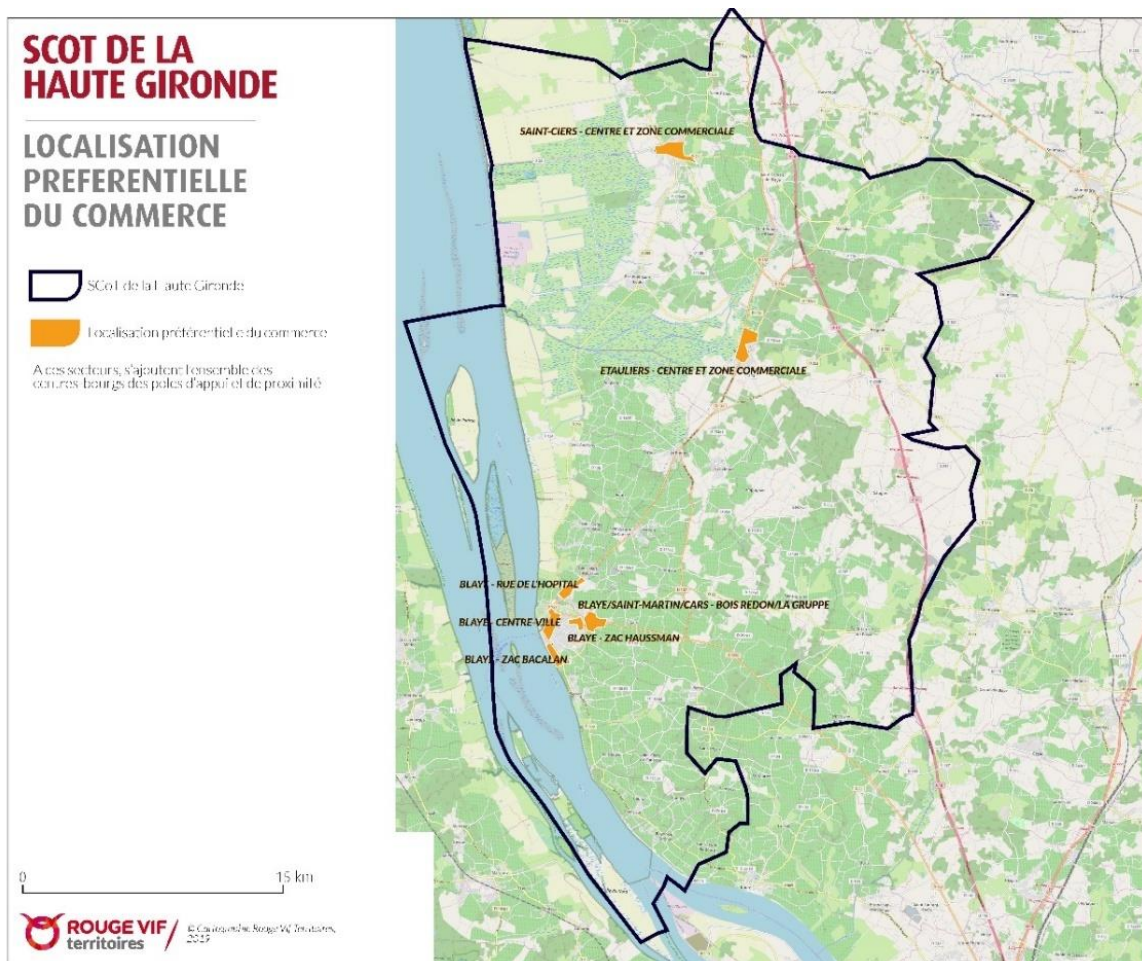
Les demandes de permis de construire portant sur des projets compris entre 300 et 1000 m² de surface de vente peuvent faire l'objet d'un avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial sur saisine du maire ou du président de l'EPCI compétent conformément à L.752-4 du code de commerce (si la population communale est inférieure à 20 000 habitants).

- Afin d'éviter le développement de bâtiments commerciaux uniquement organisé autour d'opportunités pour capter les flux de déplacement, risquant de nuire à l'animation des centralités, **les documents d'urbanisme locaux proscrivent toute nouvelle implantation commerciale en dehors des localisations préférentielles commerciales identifiées ci-dessous et des enveloppes urbaines constituées.**

- **Le SCoT identifie les secteurs de localisations préférentielles des commerces :**

<u>Localisations préférentielles</u>	<u>Orientations et objectifs d'aménagement</u>
Centre-ville de Blaye	Se référer aux prescriptions liées aux commerces de centre-ville
Pôle commercial, Rue de l'hôpital – Blaye	Requalification des espaces et des cellules commerciales Végétalisation et signalétique Cheminements piétons/cyclables Lien avec le tissu urbain environnant Performance énergétique et prise en compte de l'eau

Zone commerciale Bois-Redon-La Gruppe -Sociondo /Cars-Saint-Martin Lacaussade-Blaye	Optimisation foncière Végétalisation et signalétique Espaces publics et cheminements piétons/cyclables Lien avec le tissu urbain environnant Performance énergétique et prise en compte de l'eau
ZAC Haussmann (mixte) – Blaye	Optimisation foncière Végétalisation et signalétique Espaces publics et cheminements piétons/cyclables Lien avec le tissu urbain environnant Performance énergétique et prise en compte de l'eau
ZA Bacalan / port (mixte) – Blaye	Réhabilitation/requalification Optimisation du foncier disponible au sud ; pas d'extension envisagée. Amélioration de l'interface Ville-Port et de la lisière urbaine au Sud Conditionner les aménagements du port ainsi que les activités économiques développées à la non-aggravation du risque inondation
Saint-Ciers- sur-Gironde (centre-ville et zone commerciale proche)	Optimisation foncière Lien avec le tissu urbain environnant et le centre bourg Performance énergétique et prise en compte de l'eau Pour le centre-ville, se référer aux prescriptions liées aux commerces de centre-ville
Etauliers (centre-bourg et zone commerciale proche)	Optimisation foncière Végétalisation et signalétique Espaces publics et cheminements piétons Lien avec le tissu urbain environnant et le centre bourg Performance énergétique et prise en compte de l'eau Pour le centre-bourg, se référer aux prescriptions liées aux commerces de centre-ville
Autres pôles d'appui et pôles de proximité	Centre-bourg uniquement Se référer aux prescriptions liées aux commerces de centre-ville



Ces localisations préférentielles accueillent les projets majeurs de futur développement des commerces (projets de plus de 300 m² de surface de plancher, en densification, en reconversion d'espace ou en extension en mobilisant le foncier disponible) **sur le périmètre du SCOT.**

- **Les documents d'urbanisme locaux définissent, dans leurs règlements ou dans le cadre d'OAP, des dispositions pour bien intégrer les bâtiments et les zones commerciales dans leur environnement, s'assurer de leur qualité urbaine, architecturale, et paysagère ainsi que de leur efficacité énergétique, faciliter leur lien avec le tissu urbain existant, leur accessibilité multimodale (TC, modes actifs, ...) et la production d'énergies renouvelables sur ces sites.**
- **Les activités commerciales justifiant d'un besoin d'espace de stockage ou de conditions optimales de livraison logistique empêchant leur installation en centre-bourg/ville seront implantées dans les zones commerciales périphériques.**

MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE DANS LES CENTRALITES

- **Afin de conforter les fonctions commerciales des centres-villes et bourgs, le SCoT demande aux communes constatant une (ou un risque de) fragilisation de leur offre commerciale, de développer une stratégie globale de revitalisation de leurs centres-villes et bourgs croisant les approches relevant du domaine de l'aménagement et de l'organisation de l'espace (espaces publics, logements, mobilités et stationnement, valorisation du patrimoine, place de la nature, etc.) et de la redynamisation du tissu commercial (animation et structuration des associations de commerçants, événementiels, soutien à la modernisation des commerces, etc.).**
- **Les documents d'urbanisme locaux ne limitent pas les activités de services au seul rez-de-chaussée d'immeuble dans les centres-villes et bourgs.**
- **Les documents d'urbanisme locaux facilitent l'implantation de nouvelles activités artisanales dans les tissus urbains existants sous condition que ces nouvelles activités ne génèrent pas de conflits d'usage importants (nuisances, importants trafics supplémentaires).**

Recommandations [R14]

- **Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier les friches et espaces commerciaux à requalifier.**
- **Les documents d'urbanisme pourront identifier dans les centres-villes et les bourgs des linéaires ou secteurs commerciaux prioritaires, ciblés géographiquement et présentant des risques de ruptures de continuité des linéaires, pour le maintien et le développement de nouveaux commerces.**

Au sein de ces linéaires et secteurs, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement, pour des séquences limitées, s'emparer de la possibilité d'interdire le changement de destination d'un local existant de commerce vers une autre destination.

Dans certains cas, les documents locaux d'urbanisme pourront également poser des conditions d'insertion urbaine de nouveaux locaux de rez-de-chaussée.

Les communes sont invitées à réaliser, à proximité des secteurs et linéaires commerciaux, des aménagements sécurisés et de qualité des espaces publics et de la voirie propice à la marche et à la déambulation commerciale (aménager des trottoirs, rendre une rue piétonne, végétaliser une place, installer du mobilier urbain de qualité, ...).

- **Le SCoT incite les collectivités à avoir une réflexion pour organiser en centres-villes et centres-bourgs les flux de circulation, le stationnement et les mobilités douces en complémentarité.**

Le stationnement étant stratégique pour le commerce, le SCoT demande aux collectivités de développer une offre de stationnements variée et adaptée selon la configuration et les

besoins, et qui tiennent compte des évolutions des pratiques de mobilités (mobilités actives (à pied, vélo, trottinettes, ...), covoiturage, véhicules « propres » (bornes de recharge),...) en prévoyant selon les situations de limiter le stationnement de longue durée des véhicules devant les commerces.

Pour faciliter l'implantation en centre-ville et centre-bourg de nouvelles activités commerciales, les documents d'urbanisme locaux pourront alléger au maximum les contraintes en termes de stationnement à créer pour les établissements de moins de 300 m²: ainsi, les documents locaux d'urbanisme peuvent n'exiger aucune création de stationnement pour la création, l'extension et le changement de destination vers le commerce de locaux de moins de 300 m² de surface de plancher au sein de leurs règlements d'urbanisme.

- **Le SCoT encourage le développement de formes alternatives aux commerces traditionnels** (commerces itinérants, circuits courts /vente directe, ...) **et de formes hybrides de commerces développant des services annexes** (retrait de livraison dans les commerces existants pour des achats sur internet ou en circuits courts, ...).
- **Le SCoT encourage les collectivités à définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, pour permettre à la collectivité d'acquérir un fonds de commerce ou un bail commercial par le droit de préemption commercial (article L.214-1 du code de l'urbanisme).**

Pour les situations les plus complexes ou les plus lourdes (requalification d'une friche commerciale, projets nécessitant des opérations d'aménagement, ...) les collectivités pourront envisager **un portage foncier ou immobilier par le biais, par exemple, de l'EPF régional.**

Le SCoT encourage les communes ou leur EPCI à **mobiliser tous les outils à leur disposition pour lutter contre la vacance des locaux commerciaux** (mise en place de la taxe sur les friches commerciales, ...).

- Les communes pourront élaborer un **Règlement Local de Publicité (RLP)** pour encadrer les dispositifs publicitaires (de type enseigne, pré-enseigne et publicité) afin de réduire leur impact visuel, notamment en entrées de villes, le long des grands axes et au sein des zones commerciales.

Afin d'assurer une cohérence dans le temps des visuels des locaux commerciaux, les communes ou les intercommunalités pourront élaborer avec les professionnels locaux, et le cas échéant l'ABF, **des chartes d'enseignes et de façades**, à même de guider les commerçants et artisans dans leurs projets de rénovation de devantures.



2.2 AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES (ARTISANAT, INDUSTRIE ET LOGISTIQUE)

Le DOO organise également l'accueil économique dans les zones d'activités autres que commerciales.

Le SCoT préconise le renforcement (par densification, réhabilitation et extension) des zones existantes et veut limiter le développement des implantations diffuses des entreprises, ce qui contribue à réduire le « mitage » territorial économique et la consommation du foncier qui est liée.

Le SCoT veut concentrer les activités sur des zones identifiées comme prioritaires et stratégiques par le territoire, compte tenu de leur positionnement, leur desserte en infrastructures routières, l'offre de services aux entreprises et à leurs salariés dont elles disposent déjà.

Prescriptions [P15]

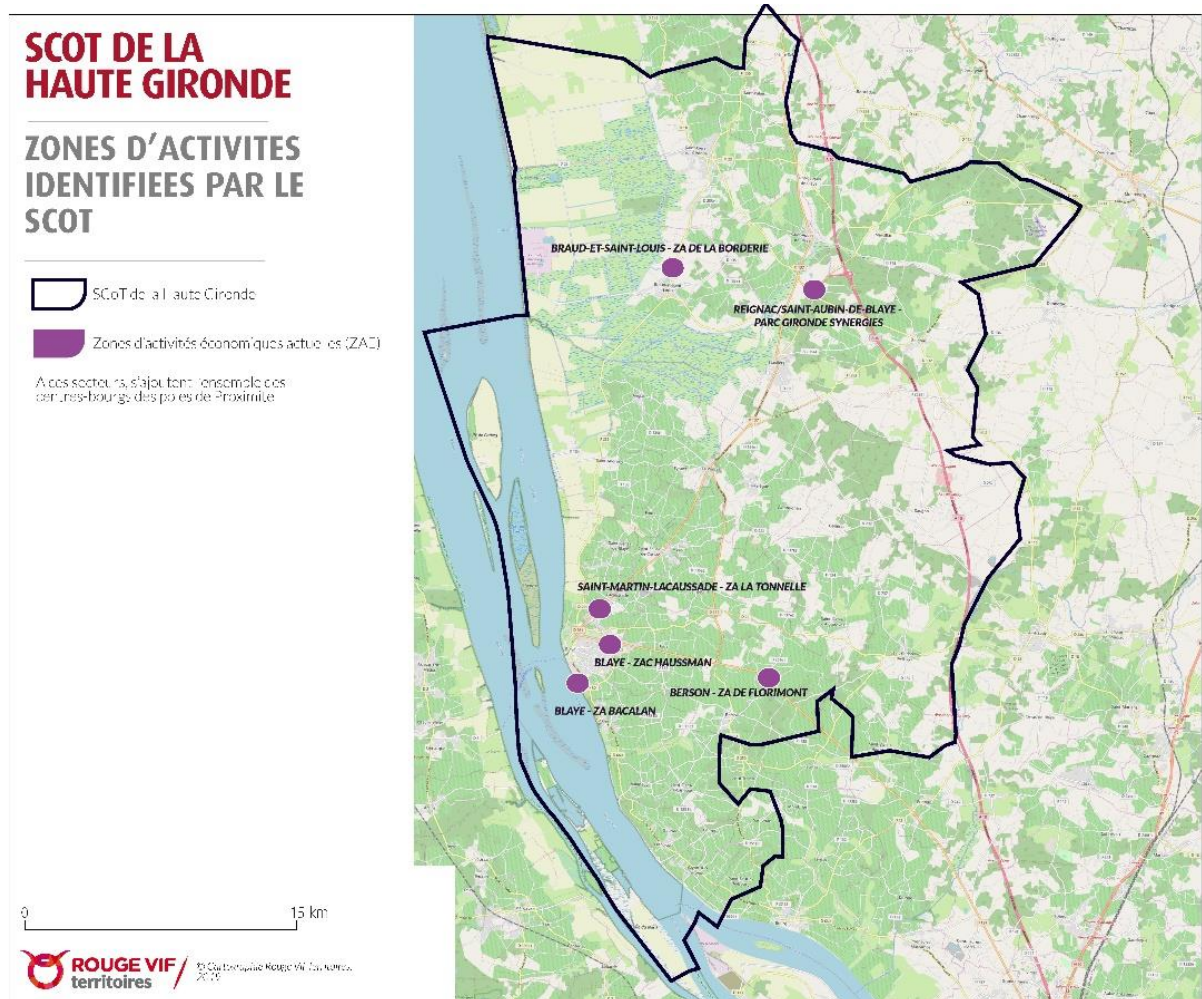
- Le SCoT établit une liste des zones d'activités existantes et futures, y identifie des dominantes cibles pour donner une plus grande lisibilité à l'offre foncière et des objectifs d'aménagement.

Les dominantes cibles ne sont qu'indicatives et ne limitent en rien les autorisations d'implantation des entreprises.

Zones d'activités économiques (ZAE) actuelles :

Nom	Dominante	Objectifs d'aménagement
CC de Blaye		
ZA Bacalan (Blaye)	Mixte (Portuaire/ logistique et tertiaire)	Réhabilitation/requalification Optimisation du foncier disponible au sud ; pas d'extension envisagée. Amélioration de l'interface Ville-Port et de la lisière urbaine au Sud Conditionner les aménagements du port ainsi que les activités économiques développées à la non aggravation du risque inondation et au respect de la qualité des eaux superficielles
ZAC Haussmann (Blaye)	Mixte (Santé et Tertiaire)	Optimisation du foncier Insertion dans l'environnement urbain et développer le maillage en modes doux Performance énergétique et environnementale
ZA de la Tonnelle (Saint-Martin-Lacaussade)	Mixte	Optimisation du foncier Travail des lisières urbaines Insertion dans l'environnement urbain et développer le maillage en modes doux Performance énergétique et environnementale
ZA de Florimont (Berson)	Mixte	Réhabilitation/requalification Travail des lisières urbaines
CC de l'estuaire		
Parc Synergie Gironde (Saint-Aubin de Blaye/Reignac)	Energie / Construction / Economie circulaire / Logistique	Le cahier des charges de la zone établit des principes pour un aménagement qualitatif, durable et bien intégré à l'environnement du Parc. Ils sont repris ci-après dans les recommandations du SCoT en direction des PLU pour les projets de futures zones d'activités.

		Projets d'extension : Etudes d'impact et mesures ERC à prévoir
ZA La Borderie (Braud et Saint-Louis)		<p>Réhabilitation/requalification</p> <p>Optimisation du foncier disponible ; pas d'extension envisagée.</p> <p>Insertion dans l'environnement urbain et développement du maillage en modes doux</p> <p>Performance énergétique et environnementale</p>



Le SCOT demande de conforter, requalifier, adapter et développer les zones d'activités économiques existantes.

Sur la ZA BACALAN à Blaye, l'interaction des activités avec le fleuve doit être recherchée. Le Parc naturel marin sera associé à tous les projets de développement de cette zone et son plan de gestion pris en compte pour toute interaction avec le fleuve.

Les implantations commerciales sont proscrites dans ces zones, à l'exception de la ZAC HAUSSMANN, qui pourrait accueillir dans le futur des activités commerciales compte tenu de sa proximité immédiate avec la zone commerciale Bois Redon – La Groupe – Sociondeau, et de la ZA BACALAN qui accueille déjà des activités de services marchands.

Le SCoT fixe des perspectives de développement foncier de ces ZAE existantes, en fonction des disponibilités foncières actuelles, non aménagées, au sein de ces zones, et d'extensions possibles, selon les trois périodes de références du projet de SCoT :

Zones d'activités économiques	Localisation	Vocation	2020-2026		2026-2033		2033-2040		TOTAL 2020-2040
			Foncier disponible, non artificialisé au sein d'une zone existante	Extension/ Création	Foncier disponible, non artificialisé au sein d'une zone existante	Extension/ Création	Foncier disponible, non artificialisé au sein d'une zone existante	Extension/ Création	
Communauté de communes de Blaye									
ZAE La Tonnelle	Saint-Martin Lacaussade	Tertiaire	3,4						3,4
ZAC Hausmann - ZAC1	Blaye	Tertiaire	5,8						5,8
ZAC Hausmann - ZAC2	Blaye	Tertiaire			7,0				7,0
ZAE Bacalan	Blaye	Logistique portuaire - Tertiaire	1,9						1,9
ZAE Florimont	Berson	Artisanat - Viticulture	0,0						0
Foncier économique diffus / Infrastructures			2,5	2,5	2,0	2,0		10,0	19,0
Sous-total 1			13,6	2,5	9,0	2,0	0,0	10,0	37,1
Sous-total 2				16,1		11		10,0	37,1
Communauté de communes de l'Estuaire									
ZAE Parc Gironde Synergies	Saint-Aubin de Blaye - Reignac	Energie - Construction - Logistique		35,0		35,0		35,0	105,0
ZAE Borderie	Braud et Saint-Louis	Tertiaire	1,0		0,0				1,0
Foncier économique diffus / Infrastructures			1,0	1,0	1,0	1,0		5,0	9,0
Sous-total 1			2,0	36,0	1,0	36,0	0,0	40,0	115,0
Sous-total 2			38,0		37,0		40,0		115,0
TOTAL CCB+CCE			54,1		48,0		50,0		152,1

Hors des ZAE elles-mêmes, a été évaluée sous l'appellation « foncier économique diffus / infrastructures » une possibilité d'urbanisation limitée, au sein de l'enveloppe urbaine ou par des extensions réduites, des activités existantes sur le territoire de manière diffuse.

Les chiffres pour la période 2033-2040 intègrent les besoins fonciers nécessaires à l'aménagement des infrastructures associées au nouvel échangeur autoroutier sur l'A10 et au développement de la ZAE du Parc Gironde Synergies.

En complément, la ZAE Bois Redon-La Groupe, à vocation commerciale, située à Blaye, Cars et Saint-Martin Lacaussade, dispose de 0,7ha de foncier disponible non artificialisé au sein de la zone, et d'un potentiel en extension de 4,8ha en continuité du secteur de Sociondeau. La ZAE d'Etauliers, à vocation commerciale, dispose également d'un potentiel d'environ 5ha au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Zones d'activités économiques (ZAE) futures :

- Dans son projet, le SCoT prévoit sur la période 2020-2026 la création d'une seule nouvelle zone d'activités sur la Communauté de communes de Blaye pour répondre aux besoins des entreprises artisanales locales. Le projet serait positionné à proximité de la RD137.
- Une réserve foncière de 10 ha à vocation d'accueil d'activités économiques est prévue à horizon 2033-2040 sur la commune de Saint-Christoly-de Blaye. La création de cette ZAE est conditionnée par l'ouverture d'un troisième échangeur autoroutier sur l'A10. Le choix de la localisation de cette réserve fera l'objet d'une étude spécifique. En fonction du choix du site, il se peut que des mesures ERC soient à prévoir.

Le tableau suivant récapitule les besoins fonciers estimés pour leurs créations :

Zones d'activités économiques	Localisation	2020-2026		2026-2033		2033-2040		TOTAL 2020-2040
		Foncier disponible, non artificialisé au sein d'une zone existante	Extension/ Création	Foncier disponible, non artificialisé au sein d'une zone existante	Extension/ Création	Foncier disponible, non artificialisé au sein d'une zone existante	Extension/ Création	
Communauté de communes de Blaye								
Nouvelle ZAE RD137	Saint-Paul		8,0					8
Réserve foncière à vocation économique	Saint-Christoly de Blaye						10,0	10
Sous-total 1		0	8	0	0	0,0	10,0	
Sous-total 2		8		0		10,0		18
							TOTAL	18

- **Les documents d'urbanisme locaux définissent, dans leurs règlements ou dans le cadre d'OAP, des dispositions pour bien intégrer les zones d'activités économiques dans leur environnement, s'assurer de leur qualité urbaine, architecturale, et paysagère ainsi que de l'efficacité énergétique des bâtiments qui s'y implantent, faciliter leur lien avec le tissu urbain existant, leur accessibilité multimodale (TC, modes actifs, ...) et la production d'énergies renouvelables sur ces zones.**
- **Afin de réduire le mitage économique, le SCoT demande à ce que les parcelles isolées classées UY, AUY ou équivalentes, non occupées par des activités et non reconnues zones d'activités par l'intercommunalité, soient reclassées en espaces naturels et agricoles ou en fonction de leur localisation, soient destinées à accueillir de l'habitat.**

Pour répondre aux objectifs du PADD en matière de qualité et de durabilité dans l'aménagement du territoire, le DOO préconise que :

Recommandations [R15]

- **Les documents d'urbanisme locaux identifient les friches et bâtiments économiques à requalifier.**
- **Pour optimiser l'usage du foncier économique, des services puissent être mutualisés entre entreprises (ex. parkings, défense incendie,...) au sein des zones d'activités et que les documents d'urbanisme rendent possible leur densification en permettant la construction de bâtiments en R+1 et R+2.**
- **Les documents d'urbanisme précisent des principes d'aménagement communs pour les projets de développement ou de réhabilitation de zones d'activités. Les partis d'aménagement et/ou les aménagements prévus pourront**
 - Veiller à l'intégration du projet aux contextes urbain, environnemental et paysager proches, ainsi qu'à produire un cadre d'activités interne qualitatif
 - Proposer une offre foncière diversifiée, pour répondre à un objectif de gestion économe de l'espace, adaptée à l'ensemble des besoins économiques
 - Traiter les entrées de zones de manière qualitative
 - Engager une démarche de développement durable s'appuyant sur des dispositions

environnementales, architecturales et paysagères qualitatives pouvant se traduire dans les règlements de zone d'activités

- Gérer les interfaces avec les autres espaces attenants qu'ils soient urbains, naturels ou agricoles, en aménageant des zones de transition favorisant une diversité écologique et paysagère et/ou des liaisons avec les centralités et équipements proches en modes doux
- Veiller à la bonne accessibilité des zones d'activités en transports collectifs tout en proposant une offre mutualisée et optimisée de stationnement afin d'encourager la multimodalité (voiture, modes doux...).

2.3 TOURISME

Le SCoT s'inscrit en cohérence avec la stratégie de destination touristique « Blaye Bourg Terres d'Estuaire », portée par les Communautés de communes de Haute Gironde, de renforcement de l'économie touristique à partir de la valorisation de ses filières principales (œnotourisme, tourisme fluvial, patrimonial et de pleine nature). Cette stratégie fait de l'itinérance le vecteur pour la découverte « interfilières » du territoire.

Afin de permettre le renforcement de son économie touristique, le territoire souhaite tout d'abord préserver son patrimoine naturel, paysager, bâti et urbain par un ensemble de dispositions (chapitre 1) pour ensuite le valoriser par le développement d'activités connexes culturelles, sportives et de loisirs.

Le DOO décline ci-dessous plusieurs dispositions pour améliorer la mobilité afin de faciliter l'itinérance touristique, rendre plus qualitatifs les aménagements autour des sites touristiques et développer l'hébergement sur l'ensemble du territoire.

Prescriptions [P16]

- **Le SCoT demande que sur les sites touristiques, une attention particulière soit portée à la qualité des aménagements afin d'optimiser leur mise en valeur par une bonne intégration paysagère et architecturale dans leur environnement.**
- Les documents locaux d'urbanisme développeront des liaisons en modes doux entre les sites touristiques et les centres-bourgs.

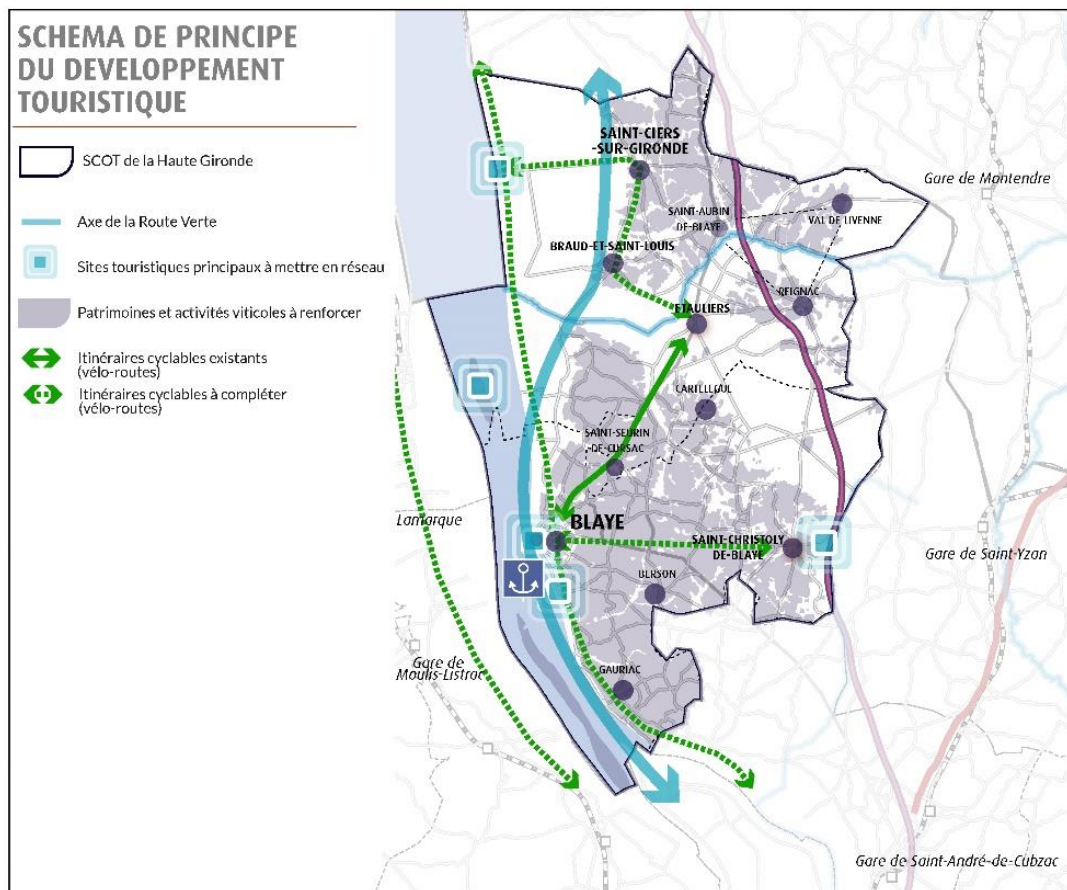


Schéma de principe du développement touristique

- Afin de valoriser l'espace estuarien et permettre une fréquentation durable des sites, les ports et haltes identifiés par le SCOT devront faire l'objet de réflexion pour la réalisation d'aménagements qualitatifs, respectueux de l'identité du site et de son environnement. Dans le respect des dispositions des PPRI, de la loi Littoral, du plan de gestion du Parc Naturel Marin et des zonages Natura 2000, ces espaces pourront être équipés afin de permettre l'accueil de pratiques d'activités nautiques, maritimes (loisirs, services, économiques) et d'autres activités de loisirs (marche-jogging, pique-nique, contemplation...).
- Les documents d'urbanisme locaux rendent possible, dans le respect de la réglementation en vigueur et des autres orientations du présent document, notamment sur les communes littorales, l'implantation d'équipements d'activités touristiques et de loisirs sur les sites touristiques situés en zones naturelles (par exemple, le site des Lacs du Moulin Blanc à Saint-Christoly de Blaye, la Route de la Corniche, ...), en y appliquant un zonage adapté.

Recommandations [R16]

- **Pour favoriser le développement touristique, le SCoT recommande aux intercommunalités l'élaboration de schémas territoriaux de développement des mobilités douces, en lien avec leurs communes qui pourront les décliner ensuite dans leurs documents locaux d'urbanisme en identifiant les itinéraires pédestres et cyclables à réhabiliter ou créer.**

L'approche développée pourra être double : répondre aux besoins de la population pour faciliter les déplacements de court trajet et de loisirs, et améliorer l'offre territoriale en direction des touristes.

Ces schémas veilleront à être en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux et européens existants, et à intégrer les Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle (Unesco).

- **Les politiques publiques et documents d'urbanisme locaux veilleront à répondre aux enjeux de développement, de diversification et d'amélioration de la qualité de l'offre d'hébergement touristique.**

Les documents d'urbanisme pourront prendre des dispositions réglementaires de nature à améliorer l'offre d'hébergement touristique (majoration du droit à construire dans certains secteurs, programmation dans les OAP, autorisation sur les sièges d'exploitation dans une logique de diversification des activités agro-viticoles) et de restauration sur l'ensemble du territoire, hors secteurs à risques.

Les collectivités et documents d'urbanisme locaux pourront mobiliser différents outils pour accompagner le développement touristique : emplacements réservés, OAP, ...

2.4 AMELIORER LES CONDITIONS CADRES DU DEVELOPPEMENT

Pour atteindre les ambitions de développement économique exposées par le PADD, plusieurs objectifs complémentaires de confortement des composantes propices à l'accueil, au maintien ou au développement des activités ont été identifiés.

Le DOO détaille ici les dispositions prises en matière d'amélioration de l'accessibilité numérique et physique du territoire notamment avec la métropole bordelaise.

2.4.1 DEVELOPPEMENT : Intégrer le territoire de la Haute Gironde Blaye-Estuaire dans l'économie numérique

Le numérique est devenu une condition *sine qua non* du développement des territoires et de leur ouverture sur le monde. Le Département de la Gironde déploie un réseau public de fibre optique jusqu'à l'abonné dans le cadre de son Plan Haut Méga et prévoit un raccordement au Très Haut Débit par la fibre de 100% des foyers girondins d'ici 2024. Les collectivités du territoire doivent accompagner le déploiement de ce plan, en adoptant plusieurs mesures.

Prescriptions [P17]

- **Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte, dans leur stratégie d'aménagement et de développement, le Plan Gironde Haut Méga pour permettre le déploiement du réseau public de fibre optique sur leur territoire et le raccordement au THD par la fibre de leurs foyers.**

Les opérations d'aménagement urbain sont développées prioritairement dans les zones desservies par le Très Haut Débit, ou dont le raccordement est programmé par le Plan ou réalisable par la collectivité.

Les collectivités peuvent accompagner le développement de la couverture numérique du territoire en intégrant dans leurs réflexions et projets d'aménagement des dispositions facilitant le déploiement du réseau de fibre optique. Elles développent également les outils facilitant les usages numériques.

Recommandations [R17]

- **Les collectivités intègrent dans leurs interventions sur les réseaux ou leurs opérations d'aménagement la pose de fourreaux Très Haut Débit en cohérence avec Gironde Numérique qui assure la maîtrise d'ouvrage du Plan Gironde Haut Méga**
- **Les collectivités développent l'accessibilité au numérique et à ses usages en initiant ou accompagnant la création de lieux propices aux nouvelles formes d'innovation et de pratiques de travail (coworking, bureaux virtuels, Fablab, incubateurs de services...) prioritairement dans les centres des bourgs et des villes ou dans les Zones d'Activités Economiques.**

2.4.2 MOBILITES : Renforcer la mobilité interne et l'accessibilité du territoire à, et depuis, la métropole bordelaise et les autres territoires limitrophes

Le PADD du SCoT prône un développement territorial maîtrisé et réorganisé autour de son armature territoriale, recherchant une meilleure coordination et synergie des politiques d'urbanisme et de développement de l'habitat, de l'emploi, des services et de mobilité, toutes interdépendantes.

Pour à la fois faciliter les mobilités internes et de proximité et améliorer l'insertion du territoire dans le vaste espace métropolitain bordelais, le PADD détaille une série de mesures pour améliorer les infrastructures, étoffer et diversifier l'offre de mobilité existante et anticiper sur le long terme le déploiement de nouvelles solutions, dans le cadre d'un projet de mobilité globale résolument multimodal.

Les propositions du PADD visant à développer et diversifier l'offre de services de mobilité (développement de lignes de bus à haut niveau de service pour un accès rapide à la métropole en complément des lignes de cabotage existantes, création d'une navette fluviale vers Bordeaux, ...) ne seront pas détaillées ci-après dans leurs modalités opérationnelles et techniques ; ce n'est pas l'objet du DOO.

Pour que ces propositions de nouvelles mobilités soient possibles, le DOO détaille plusieurs orientations à décliner par les collectivités dans leurs stratégies d'aménagement et de développement ou d'amélioration des conditions d'accessibilité aux polarités proches, à la métropole et aux territoires voisins.

Prescriptions [P18]

- **Le SCoT organise son système de transports, en cohérence avec son projet de développement urbain et territorial, autour :**
 - De portes d'entrées à la métropole et d'échanges multimodales que sont Blaye et Reignac (sortie d'autoroute A10-Parc d'activités Gironde Synergies), et d'autres situées à l'extérieur du territoire, autour des gares de Saint-André de Cubzac, Saint-Yzan de Soudiac/Saint-Mariens et Montendre.
Les « portes d'accès » aux réseaux de transports à haut niveau de service sont définies dans le Manifeste de la mobilité de l'InterSCoT girondin. Il s'agit d'une centralité à part qui peut coïncider spatialement avec des pôles de proximité ou départementaux. Ce sont des points d'intermodalité et d'accès à un réseau de transports en commun qui permet une liaison directe et efficace au cœur d'agglomération.
Il s'agit d'organiser la mobilité localement autour de certains arrêts du réseau de TC qui permettent un accès rapide à (ou depuis) la métropole. Le projet doit être défini dans chaque territoire en fonction de ses caractéristiques et ses besoins. L'approche, pour être efficace, doit être en tout cas multimodale afin de faciliter le rabattement vers ces arrêts à pied, à vélo, en transport collectif (lignes de bus locales ou transport à la demande) ou en voiture (organisation de parking relais).
Sur le long terme et en cas d'ouverture d'un nouvel échangeur sur l'A10, Saint-Christoly de Blaye constituera la troisième porte d'entrée multimodale du territoire.
 - D'infrastructures stratégiques pour la desserte interne du territoire et l'accès à la métropole bordelaise et aux territoires voisins :
 - Routières : A10, RD137 (D937), RD22, RD255, RD669, RD23,
 - Ferroviaires : la préservation de l'emprise de la ligne ferroviaire Blaye/Saint-

Mariens est stratégique.

▪ **Le SCoT affirme l'importance stratégique des liaisons suivantes pour le maintien, le développement, le rétablissement ou la création de services de transports :**

- Blaye – Pugnac – Saint-André-de-Cubzac et Blaye – Bourg – Saint-André-de Cubzac (vers la métropole et le Libournais)
- Blaye – Lamarque (vers le Médoc)
- Blaye – Saint-Ciers-sur-Gironde (via Braud-et-Saint-Louis et Etauliers)
- Blaye – Saint-Christoly-de-Blaye – St Savin – St-Mariens
- Braud-et-Saint-Louis – Saint-Ciers-sur-Gironde vers la Charente-Maritime (Montendre, Mirambeau et au-delà Saintes, Jonzac)

▪ **Le SCoT demande aux collectivités traversées par ces infrastructures et liaisons stratégiques de :**

- **Veiller par leurs choix d'aménagement et de développement à préserver les fonctions de desserte et de transit de ces axes ;**
- **Prévoir dans leurs documents d'urbanisme locaux les espaces nécessaires à leur évolution, soit en termes de gabarit, soit en termes d'usages multimodaux (modes doux, transports en commun, autopartage/ covoiturage, etc.).**

Le SCoT identifie la RD137 et la RD22 comme des axes prioritaires pour un accroissement de capacité et une évolution dans les usages. Des études seront à réaliser pour préciser les évolutions à apporter à ces axes.

- **Conserver les emprises ferroviaires de la ligne Blaye – Saint-Mariens et de la protéger de toute urbanisation à proximité.**

▪ **Le SCoT demande aux collectivités Autorités Organisatrices de Mobilité, dans le cadre d'une démarche partenariale à construire avec le territoire, de :**

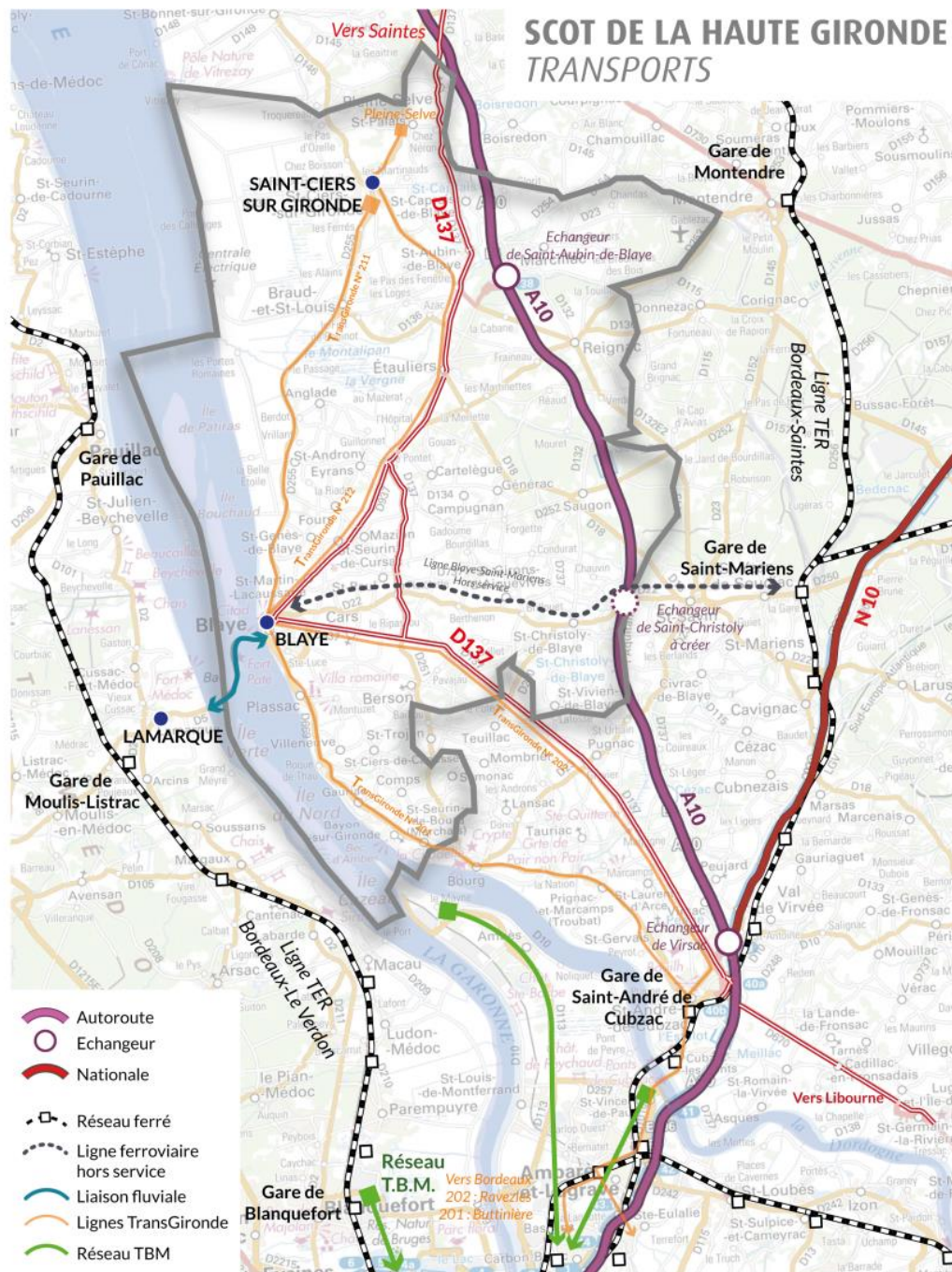
- **Reconnaître les portes d'entrées du territoire et à proximité dans leur fonction de pôles d'échanges multimodaux, de développer l'offre de services de mobilité qui y est associée et de mieux l'organiser en termes de desserte, fréquence et rabattement.**
- **Favoriser l'utilisation des transports en commun sur les liaisons stratégiques identifiées par le SCoT, en organisant et facilitant la multimodalité au niveau des points d'arrêt (parkings vélo/véhicule associés, signalisation et accès au point d'arrêt, proximité recherchée avec les commerces et services...)**

Le SCoT, de son côté, s'engage par son projet à privilégier le développement urbain (habitat, commerces, services, équipements, ...) à proximité des points d'arrêt des liaisons structurantes de transport, dans une logique de densification.

▪ **Le SCoT identifie le port de Blaye et la zone d'activités et logistique associée comme un espace économique et un pôle logistique stratégique qui génère des flux.**

- Les collectivités et les partenaires intervenant sur ce site devront veiller à maîtriser et sécuriser les flux de personnes et logistiques liés à son fonctionnement, valoriser sa fonction d'ouverture sur l'estuaire et définir des actions d'amélioration de l'interface ville-port.

- Le DOO demande à ce que soit intégrée à la réflexion, dans le cadre de l'évolution de documents d'urbanisme et/ou d'opérations d'aménagement sur le site portuaire, la possibilité d'une navette fluviale assurant la liaison avec la métropole et soient anticipés les éventuels aménagements nécessaires à sa mise en place.



Parallèlement aux orientations d'amélioration de l'accessibilité du territoire, le PADD ambitionne **d'améliorer les pratiques de mobilité interne au territoire et de les faire évoluer vers plus de multimodalité et de durabilité.**

Le DOO décline ci-après des orientations en faveur d'une réflexion globale sur les mobilités et une prise en compte de la cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement et de leur interconnexion dans la conception de l'aménagement et de l'urbanisme.

Prescriptions [P19]

- **Un plan de mobilité rurale sera élaboré à l'échelle du SCoT ou des intercommunalités pour organiser le développement de solutions durables de mobilité, pour :**
 - Développer le réseau de transports en commun du territoire et améliorer notamment la desserte des zones d'emplois et des équipements publics.
 - Organiser et accompagner le déploiement de la multimodalité avec les partenaires (complémentarité des offres de déplacement, pôle d'échanges internes, accès aux gares, etc.).
 - Développer les liaisons douces au sein des communes, entre les lotissements périphériques ou hameaux proches et le village principal, et entre communes proches, en sécurisant les infrastructures ou les itinéraires.
 - Faciliter le recours aux nouveaux modes de transports alternatifs à la voiture solo et aux mobilités innovantes pour les déplacements de courte distance : covoiturage, autopartage, voitures et vélos électriques, etc.).
- **Les documents d'urbanisme locaux devront préciser à leur échelle le maillage de liaisons douces à mettre en place, en amont du développement de nouvelles zones urbaines, en veillant à ce que les cheminements :**
 - Soient connectés avec les réseaux existants de liaisons douces et de transport en commun,
 - Desservent le centre-ville/bourg, les équipements et principaux services (collèges/lycées/écoles, équipements sportifs et culturels, etc.).
- **Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les espaces dédiés à l'intermodalité et préserver le foncier nécessaire pour permettre le développement des Pôles d'Echanges multimodaux, existants ou futurs, et optimiser la connexion entre modes et réseaux de transports de voyageurs.**
- **Les documents d'urbanisme locaux devront repenser les aménagements des espaces publics traversés par les différents modes de transports, pour faciliter le partage de la voirie entre les différents usages et sécuriser les déplacements (arrêt des transports en communs, traversée et cheminement des piétons et cyclistes, ...)**
- **Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir les aménagements et les équipements nécessaires au déploiement des nouveaux modes de transports : stationnement pour l'auto-partage et le covoiturage, bornes de recharge pour voitures et vélos électriques, parc de vélos en libre-service, etc.**

Pour accompagner le développement des modes alternatifs à la voiture et des nouvelles mobilités, le SCoT recommande de :

Recommandations [R18]

- **Développer des actions de sensibilisation en direction de la population et une signalétique adaptée sur le terrain**
- **Veiller dans les documents locaux d'urbanisme à préserver des zones de quiétude dans l'espace urbain et périurbain**, en lien avec le réseau de déplacement doux, les espaces de « nature » urbains et périurbains ou proche de la « ville »

L'estuaire, ses rives et ses zones de marais sont un « espace de respiration » aux ambiances diverses à préserver prioritairement.
- **Développer des Plans de Mobilité (PDM) pour les entreprises ou les administrations accueillant plus de 100 emplois.**
- **Encourager la localisation de stations de GNV/bioGNV accessibles aux véhicules de transport en commun, logistique et de déchets, notamment à proximité des installations de production de biométhane. Les documents locaux d'urbanisme peuvent favoriser la réserve de foncier pour l'intégration de stations de carburants alternatifs (GNV/ bio-GNV...).**



3 UNE ARMATURE HUMAINE ET URBAINE QUI S'INSCRIT DANS SON ENVIRONNEMENT ET ACCOMPAGNE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le projet du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire réaffirme l'importance de la structuration de son territoire par ses polarités historiques. Le PADD dans ses orientations en faveur du renouvellement urbain, du développement urbain maîtrisé, de la restructuration des espaces urbanisés, de la revitalisation des centres urbains et ruraux, établit une vision de l'armature urbaine du territoire aux horizons 2026, 2033 et 2040.

Pour donner corps à cette armature urbaine, le DOO détaille dans le chapitre 2 le système de transport qui l'anime et relie les polarités entre elles, et dans ce chapitre, le DOO organise la répartition du développement démographique à travers les choix de localisation de l'offre nouvelle de logement et d'équipements.

Au sein de l'armature urbaine composée de polarités et de petites communes rurales, l'ambition du PADD est d'infuser dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme du territoire une exigence de qualité du cadre de vie urbain, architectural et paysager, dont le DOO détaille les principes de mise en œuvre.

3.1 URBANISME : CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE ET DE PROXIMITE LOCALE

Pour pérenniser l'armature urbaine locale et le niveau de services qu'elle offre à l'ensemble du territoire, le DOO détaille dans les dispositions suivantes les principes de répartition de l'accueil démographique.

Prescriptions [P20]

- **Les documents d'urbanisme locaux établissent leurs stratégies d'aménagement et de développement au regard de l'armature urbaine déclinée dans le PADD et rappelée ci-dessous. Leurs orientations et objectifs concourent au renforcement et à la redynamisation des polarités en cohérence avec leur niveau de fonction dans l'armature urbaine, tout en pérennisant le niveau actuel de développement des communes rurales.**

Armature territoriale du SCoT de la Haute Gironde

Pôle principal	■ Blaye (+ Cars, Saint Martin-Lacaussade et Plassac)
Pôle structurant	■ Saint-Ciers-sur-Gironde
Pôle d'appui	■ Etauliers ■ Braud-et-Saint-Louis (atypique) ■ Saint-Christoly-de-Blaye (potentiel)
Pôle de proximité	■ Gauriac ■ Reignac / Saint-Aubin-de-Blaye / Val de Livenne (en réseau / fonction économique) ■ Berson ■ Cartelègue ■ Saint-Seurin-de-Cursac
Communes rurales	■ Saugon ■ Anglade ■ Mazion ■ Eyrans ■ Saint-Paul ■ Saint-Ciers-de-Canesse ■ Saint-Palais ■ Générac ■ Bayon-sur-Gironde

- Comps
- Samonac
- Saint-Genès-de-Blaye
- Saint-Girons-d'Aiguevives
- Campugnan
- Saint-Androny
- Villeneuve
- Fours
- Saint-Seurin-de-Bourg
- Pleine-Selve

- Pour pérenniser l'armature urbaine locale et rééquilibrer les logiques de développement, le DOO fixe les principes d'accueil de population et de développement résidentiel suivant :

- par intercommunalité :

Territoire	2020-2026		2026-2033		2033-2040		2020-2040	
	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires
CC Blaye	850	450	1250	750	1900	1100	4000	2300
CC Estuaire	650	400	950	650	1300	800	2900	1850
Total SCoT	1500	850	2200	1400	3200	1900	6900	4 150

- par type de polarités

Sur les périodes 2020-2026 puis 2026-2033, les objectifs sont déclinés de la manière suivante, en pourcentage de la production et en nombre de logements, par Communauté :

Sur la période 2020-2026 :

Territoire	Pôle principal		Pôle structurant		Pôles d'appui		Pôles de proximité		Communes rurales	
	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements
CC de Blaye	38%	175			8%	35	10%	45	44%	195
CC Estuaire			18%	70	20%	80	38%	150	24%	100
Total SCoT	21%	175	8%	70	13%	115	23%	195	35%	295

Sur la période 2026-2033 :

Territoire	Pôle principal		Pôle structurant		Pôles d'appui		Pôles de proximité		Communes rurales	
	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements
CC de Blaye	38%	285			8%	60	10%	75	44%	330
CC Estuaire			18%	120	20%	130	38%	250	24%	150
Total SCoT	21%	285	8%	120	13%	190	23%	325	35%	480

Les objectifs d'accueil et leur répartition présentés ci-dessus sont cohérents avec les objectifs fixés par le PADD pour toute la durée du SCoT de consolidation de l'armature urbaine territoriale et pour les deux premières phases (2020-2026 et 2026-2033) de reprise et de consolidation de la dynamique résidentielle sur la façade estuarienne, dont les pôles (Blaye, Saint-Ciers-sur Gironde, Braud-et-Saint-Louis) constituent la quasi-totalité des pôles des trois premiers niveaux de l'armature

territoriale et ont les objectifs d'accueil les plus importants.

Sur la période 2033-2040 :

Territoire	Pôle principal		Pôle structurant		Pôles d'appui		Pôles de proximité		Communes rurales	
	%	hab	%	hab	%	hab	%	hab	%	hab
CC de Blaye	55%	605			12%	130	9%	100	24%	265
CC Estuaire			24%	190	24%	190	38%	300	14%	120
Total ScoT	32%	605	10%	190	17%	320	21%	400	20%	385

Les objectifs d'accueil et leur répartition présentés ci-dessus pour la période 2033-2040 sont cohérents avec le scénario d'amplification retenu par le PADD dans une logique d'intégration progressive et bénéfique au processus de métropolisation bordelais, qui :

- conforte les dynamiques de consolidation de l'armature urbaine territoriale et de développement impulsées sur les précédentes phases (ratio de répartition de l'accueil de population porté à 80 % pour les polarités) ;
- et amorce un rééquilibrage du développement résidentiel et économique du territoire à l'Est, conditionné à la création d'un nouvel échangeur autoroutier sur l'A10, autour du pôle d'appui de Saint-Christoly de Blaye, dont les objectifs d'accueil ont été réévalués à la hausse pour cette période.
- Dans le cas de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou d'un Programme Local de l'Habitat, un outil de flexibilité pourra être mis en place pour ajuster la répartition des objectifs de croissance de population et de production de logements au sein de chaque Communauté de Communes :
 - entre les communes d'un même niveau de polarité dans la limite de l'objectif global fixé pour ce niveau ;
 - entre pôles et communes rurales. Cet outil permet de redistribuer d'un niveau de polarité à l'autre au sein d'une même communauté de communes jusqu'à 10% des objectifs de développement en valeur absolue, selon le schéma ci-dessous.

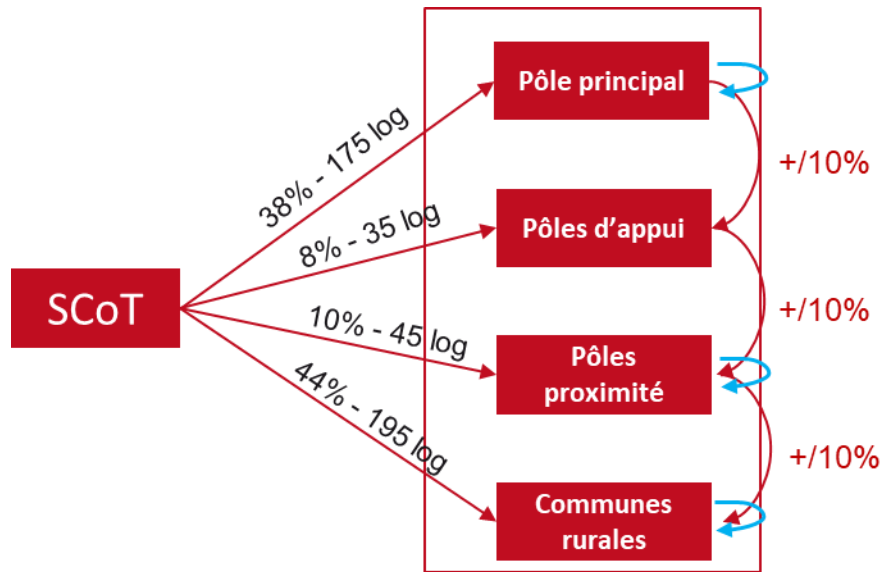


Schéma d'utilisation de l'outil de flexibilité

(exemple de la Communauté de Communes de Blaye pour les objectifs 2020-2026)

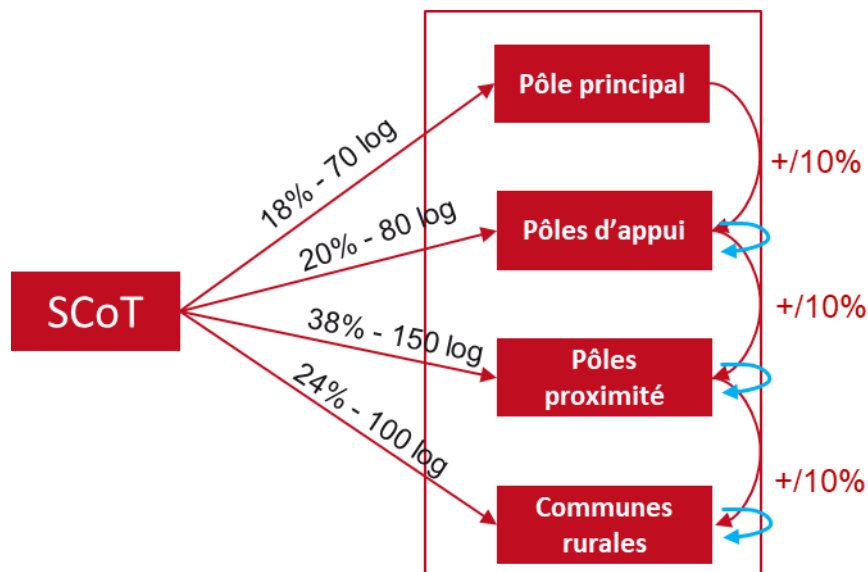


Schéma d'utilisation de l'outil de flexibilité

(exemple de la Communauté de Communes de l'Estuaire pour les objectifs 2020-2026)

- Par ailleurs, certaines communes sont particulièrement concernées par des règles limitant fortement leur capacité de développement (loi Littoral, risques naturels ou technologiques). L'étude de densification des zones déjà urbanisées à réaliser intégrera une analyse des contraintes de développement et mettra en évidence les disponibilités foncières non mobilisables du fait de ces

contraintes. **Les communes qui pourraient avoir des difficultés à trouver du foncier disponible et atteindre les objectifs de production de logements fixés par le SCoT pourront transférer, dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI ou d'un PLH, en plus des possibilités offertes à toutes les communes par l'outil de flexibilité présenté ci-dessus, 10% d'objectifs de développement aux autres communes de la Communauté de communes.**

- **Dans le cas de documents d'urbanisme communaux, en l'absence de PLUI ou PLH, les objectifs de croissance de population et de production de logements seront répartis de façon arithmétique en fonction du nombre de communes appartenant à chaque niveau de polarité et en concertation avec les intercommunalités.** Les documents d'urbanisme communaux prévoient dans leurs zonages et principes règlementaires le foncier nécessaire à son développement en cohérence avec les principes fixés par le SCoT et les orientations établies dans le DOO notamment en matière de gestion économe du foncier ou de remobilisation du parc de logements.
- Le Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire assure le suivi de la mise en œuvre du SCoT, en lien étroit avec les Communautés de Communes du territoire et les personnes publiques associées. **La Conférence des Maires du territoire**, organe de régulation politique qui réunit régulièrement les maires des communes des deux Communautés de communes, continuera de se réunir après l'approbation du SCoT pour garantir que les grands équilibres recherchés et les projets de développement et de transition portés par le SCoT fassent l'objet d'échanges, d'une recherche de consensus et de partenariats durant toute sa mise en œuvre. La Conférence des maires et le Syndicat Mixte du SCoT veilleront à une répartition équilibrée des possibilités de développement au sein des communes d'un même niveau de l'armature urbaine. Cette instance **assurera un suivi continu dans le temps de la planification des objectifs de croissance de population et de production de logements fixés par le SCoT. La planification dans le temps des objectifs du SCoT sera évaluée tous les 6 ans selon le phasage du projet (2026, 2033 et 2040) et révisée si nécessaire.**

Pour mettre en œuvre à l'échelle des intercommunalités les objectifs de renforcement des centralités et de gestion économe du sol, pour conserver des villages vivants, le SCoT recommande :

Recommandations [R19]

- **La mise en place d'outils intercommunaux tels que les PLH, PLUI ou des documents plus intégrés comme les PLUI H**
 - **Les PLUi (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux).** La loi ALUR facilite l'élaboration du PLUi grâce au transfert automatique de la compétence PLU aux EPCI (sauf avis contraire des communes). Cette mesure a pour objectif de favoriser les réflexions à une échelle intercommunale tout en conservant l'implication communale et en permettant de mieux coordonner les politiques publiques autour de projets de territoires durables. La nécessité qu'impose le PLUi de réfléchir simultanément sur les enjeux d'urbanisme, d'habitat, d'environnement et de déplacements permet une approche et un traitement cohérents de l'ensemble de ces thématiques qui dépassent largement les limites communales. Aucune des Communautés de communes du périmètre du SCoT n'a, à ce jour, la compétence PLU.

Les PLUi H (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux – Habitat). De façon facultative, la loi ALUR permet au PLUi de comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et un Programme d'Orientation et d'Action tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Les EPCI peuvent ainsi désormais choisir d'élaborer un PLUi, un PLUi tenant lieu de PLH (PLUi-H). Ce PLUi « intégrateur » constitue un outil pertinent puisqu'il est le meilleur moyen d'assurer la transversalité entre les sujets d'aménagement et de réussir la traduction opérationnelle des objectifs du SCoT en matière d'accueil de population et de production de logements

3.2 SERVICES/COMMERCES : DEVELOPPER UN MAILLAGE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS HIERARCHISES ET POLARISES

Pour accompagner le recentrage du développement résidentiel sur les polarités et répondre aux besoins des populations, le PADD prône le confortement du maillage en équipements, commerces et services en cohérence avec l'armature urbaine territoriale définie par le SCoT et les objectifs de revitalisation des centralités.

Le DOO établit ici plusieurs dispositions en faveur de la localisation préférentielle des équipements, commerces et services.

Prescriptions [P21]

- **Les collectivités ou leurs établissements développent des stratégies intégrées pour conforter et revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs des polarités, en mobilisant dans le cadre de leur document d'urbanisme des outils privilégiant une approche globale, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
- **Les équipements de portée intercommunale (équipements sportifs, culturels, ...) ainsi que les établissements, administrations et institutions accueillant du public (éducation, formations supérieures et professionnelles, insertion...) doivent être prioritairement implantés dans les centralités de l'armature territoriale proposée par le SCoT**
- Les besoins, notamment immobiliers ou fonciers, doivent être évalués et anticipés par les communes. En outre, les nouveaux projets devront respecter les principes d'aménagement suivants :
 - La réutilisation d'un bâtiment existant lorsque le projet le permet. A défaut, une implantation de l'équipement dans l'enveloppe urbaine existante dans le cadre d'un projet en renouvellement urbain ou en densification sera à rechercher.
 - En dernier recours, l'équipement créé pourra se faire dans le cadre d'une extension de l'urbanisation, en respectant les principes de moindre consommation foncière, d'aménagement qualitatif, de performances énergétiques et environnementales, et d'accessibilité établis par le DOO.
- **Les services à la population (activités récréatives et culturelles, professionnels de santé, laboratoires, pharmacies, crèches, etc.) doivent être implantés prioritairement dans les centres des villes et des bourgs, afin de renforcer leur rôle de centralité et de tirer profit de leur capacité d'animation.**

- **Lorsque de nouveaux équipements de proximité (écoles, culturel, sportif...) sont mutualisés entre communes, les communes travaillent à établir une liaison en transports collectifs ou en modes doux pour desservir cet équipement (en fonction des contraintes du territoire et des distances à parcourir).**

Recommandations [R20]

Le SCoT recommande aux collectivités de mutualiser les besoins en équipements et en services collectifs, de les implanter en fonction de leur niveau d'attractivité et de la fréquentation attendue dans les différents niveaux de polarités de l'armature urbaine territoriale définie par le SCoT, dans une logique de maillage intercommunal.

3.3 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

L'attractivité et la qualité du cadre de vie du territoire sont intimement liées aux conditions d'habiter proposées, ainsi qu'à la capacité du territoire à développer un aménagement et un urbanisme de qualité.

Le PADD porte une politique exigeante en matière d'habitat dans la continuité des actions menées actuellement par les collectivités en matière de réhabilitation du parc de logements dégradés et de remise sur le marché des logements vacants dans les bourgs.

Le DOO développe dans ce chapitre les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants publics ou privés.

Il détermine ensuite les orientations en matière d'urbanisme durable.

3.3.1 HABITAT : Développer une politique exigeante en matière d'habitat

Le parc de logements du SCoT se distingue par :

- une prédominance des logements individuels (90% de maisons contre 10% d'appartements)
- un bâti ancien et dégradé (le Parc Privé Potentiellement Indigne en 2013 concerne près de 1 700 logements)
- une très faible proportion de logements locatifs sociaux (5 à 6% des résidences principales en 2016)
- une vacance élevée (12% de logements vacants en 2016).

Une proportion importante de ménages dispose de revenus modestes, ce qui induit des problématiques d'isolement, de précarité et d'accessibilité au logement.

Les objectifs de production de logements nécessaires à l'amélioration des parcours résidentiels des populations présentes et à l'accueil des nouveaux habitants s'appuient sur la requalification du parc existant et la construction neuve dans une logique de diversification du parc et de mixité sociale.

Prescriptions [P22]

- **Le SCoT fixe un objectif de production de logements à l'horizon 2026, 2033 et 2040 de 850, 1 400 et 1 900 logements en résidence principale, dont 7 à 10% au minimum doivent provenir de la remobilisation du parc existant inoccupé. Les PLU (I) préciseront et déclineront la programmation de production de logements définie à l'échelle du SCoT à leur échelle. Ils territorialiseront et adapteront ces objectifs dans le cadre d'une approche différenciée tenant compte du potentiel réel de production de logements et de remobilisation du parc vacant de leurs territoires. Concernant la vacance, les bourgs principaux sont plus particulièrement concernés par des taux élevés et il est de leur intérêt de réduire ces taux dans le cadre de leurs stratégies de revitalisation.**
- **Le SCoT demande aux collectivités de renforcer l'offre en logements sociaux pour atteindre à l'échelle du territoire du SCoT une part 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 d'ici à 2040, avec des adaptations à la nature des territoires et à la demande des ménages.**
 - Les documents d'urbanisme locaux faciliteront le développement des logements locatifs sociaux en prenant en compte au préalable leur positionnement dans l'armature urbaine. Pour ce faire, ils pourront déterminer des emplacements réservés à la construction de logements sociaux ou imposer une part de logements sociaux dans les opérations de construction de logements privés.
 - Les opérations de production de logements locatifs sociaux seront implantées en priorité en centre-bourgs au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate, à proximité des équipements, services ou commerces pour répondre aux besoins du quotidien, d'un arrêt de transport collectif.
 - Rétablir un équilibre entre la production de logements en accession et de logements en locatif libre pour répondre au mieux aux besoins du territoire et à la fluidité des parcours résidentiels. Les documents d'urbanisme locaux détermineront le pourcentage adéquat en fonction des dynamiques constatées dans leur diagnostic de territoire.
- **Les documents d'urbanisme devront permettre de diversifier les formes urbaines (individuel, collectif) mais aussi les typologies (taille des logements, accessibilité PMR, etc.) dans toute nouvelle opération en requalification ou en extension urbaine. Les formes urbaines choisies devront s'intégrer harmonieusement dans les tissus urbains existants.**

Pour atteindre les objectifs fixés en matière de production et de diversification des logements,

Recommandations [R21]

- **Les collectivités et établissements publics compétents pourront mobiliser :**
 - **les outils de maîtrise et d'intervention foncière, comme par exemple :**
 - la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), afin de limiter les spéculations foncières
 - le Droit de Préemption Urbain (DPU) (renforcé le cas échéant)
 - La cession gratuite de terrain par la collectivité
 - La mise en œuvre d'un bail emphytéotique.

- **les outils règlementaires** comme la création de secteurs de diversité sociale en concertation avec les bailleurs sociaux, les emplacements réservés, la majoration de la constructibilité et la mobilisation du parc existant par du conventionnement avec ou sans travaux.
- **les outils opérationnels** comme l’Etablissement Public Foncier de la Nouvelle-Aquitaine.

3.3.2 HABITAT : Les besoins des populations spécifiques

Pour répondre à ses objectifs de cohésion sociale et aux exigences d'assurer un logement pour tous, le DOO établit les dispositions de nature à mettre œuvre les orientations du PADD en faveur des personnes défavorisées.

Prescriptions [P23]

- **Les documents d'urbanisme locaux identifient des secteurs de développement des hébergements spécifiques en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Ils précisent, le cas échéant, les types d'hébergements concernés, par exemple :**
 - Etablissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes et les solutions alternatives (accueil de jour, petites unités de vie, ...) en fonction des besoins.
 - Résidence sociale intergénérationnelle pour tout public précaire proposant différentes solutions d'hébergement (logements d'urgence, de stabilisation, ...) et d'accompagnement
- **Les documents d'urbanisme locaux identifient, en cohérence avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, les mesures nécessaires à mettre en place pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage, résorber les situations irrégulières et les problématiques d'habitat difficiles liées à la sédentarisation, les accompagner dans les démarches de relogement et de recherche d'alternatives adaptées de logement.**

Chaque Communauté de communes dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage, conformément aux dispositions du schéma départemental.

Plusieurs communes du territoire sont confrontées à des situations de sédentarisation des gens du voyage qui vivent dans des conditions indécentes, insalubres et non sécurisés, dans des secteurs éloignés des zones urbanisées. Ces situations nécessitent une approche d'ensemble, sociale et urbaine, pour les résorber. La problématique de la sédentarisation est particulièrement prégnante sur la commune de Saint-Christoly de Blaye. Pour accompagner ces situations, le SCoT demande une/des MOUS départementale ou locales.

Dans le cadre de leurs actions et de leurs politiques publiques en faveur de l'habitat, le SCoT recommande aux collectivités et à leurs établissements de :

Recommandations [R22]

- Considérer les besoins spécifiques des saisonniers présents sur le territoire ainsi que les besoins en logement pour les jeunes, notamment pour répondre aux besoins des jeunes en formation.
- Favoriser et encourager la production et l'aménagement de logements adaptés au vieillissement et au handicap permettant l'accueil et le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées (article L101-2 du code de l'Urbanisme modifié par la loi ELAN – principe de conception universelle des logements accessibles aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie).
- Pour répondre aux besoins de sédentarisation des familles de la communauté des gens du voyage sur leur territoire et résorber les situations évoquées précédemment, les communes concernées pourront recourir dans leur PLU de façon exceptionnelle à la possibilité donnée par le Code de l'urbanisme (article L.151-13) de délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de(s) Secteur(s) de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (dits « STECAL ») où des constructions, des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants peuvent être implantées.

4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA LOI LITTORAL

4.1 CADRE LEGISLATIF D'APPLICATION

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dénommée ci-après loi Littoral, est un texte qui conditionne étroitement la planification de l'aménagement et du développement de l'ensemble des communes riveraines de la mer ou des estuaires, ainsi que l'utilisation même des sols.

Le SCoT constitue l'outil pertinent pour l'application de la loi sur un territoire ; il en précise les modalités en les adaptant au niveau local. C'est l'objet du présent cahier qui reprend les dispositions prescriptives de la loi Littoral en les adaptant au contexte territorial et les représente de manière cartographique.

La loi Littoral a pour objectifs principaux :

- La protection et la préservation des milieux naturels littoraux et des activités économiques liées à l'eau,
- La lutte contre le mitage de l'espace.

Au travers de son Documents d'Orientation et d'Objectifs, le SCoT décline les dispositions essentielles de cette loi, en :

- Identifiant et préservant les **coupures d'urbanisation**
- Identifiant et préservant les **espaces remarquables**
- Limitant l'extension de l'urbanisation dans les **espaces proches du rivage**
- Garantissant l'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la **bande des 100 mètres**
- Mettant en œuvre la règle d'extension de **l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants.**

La loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, dénommée ci-après loi ELAN, a modifié entre autres cette dernière disposition. Elle supprime la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » et en crée une nouvelle, « les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », dans laquelle la densification de l'urbanisation est possible.

La Loi ELAN confère au SCoT une habilitation spécifique quant à la mise en œuvre de la loi Littoral, élargit le champ de dérogation à la règle d'extension en continuité de l'urbanisation existante et modifie à la marge le régime des espaces littoraux remarquables.

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire tient compte de ces dernières évolutions législatives.

Le présent chapitre reprend ces différentes notions, en détaille les modalités d'application sur le territoire du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire et les représente sur une carte d'ensemble faisant référence pour les documents d'urbanisme locaux.

Les différentes orientations contenues dans ce chapitre s'appliquent en même temps que les autres orientations contenues dans le DOO.

4.2 LES CHAMPS ET PERIMETRE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR LE TERRITOIRE DU SCOT DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

Périmètre d'application de la loi Littoral sur le territoire du SCoT

Selon l'article L. 321-2 du code de l'environnement :

« Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

2° Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des conseils municipaux intéressés.

En cas de création d'une commune nouvelle en application de [l'article L. 2113-2](#) du code général des collectivités territoriales, les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales. Le conseil municipal peut cependant demander à ce que l'ensemble du territoire de la commune nouvelle soit soumis aux règles relatives aux communes littorales. »

Six communes du territoire sont concernées par l'application de la loi Littoral (désignées par l'article 1 du décret du 29 mars 2004) :

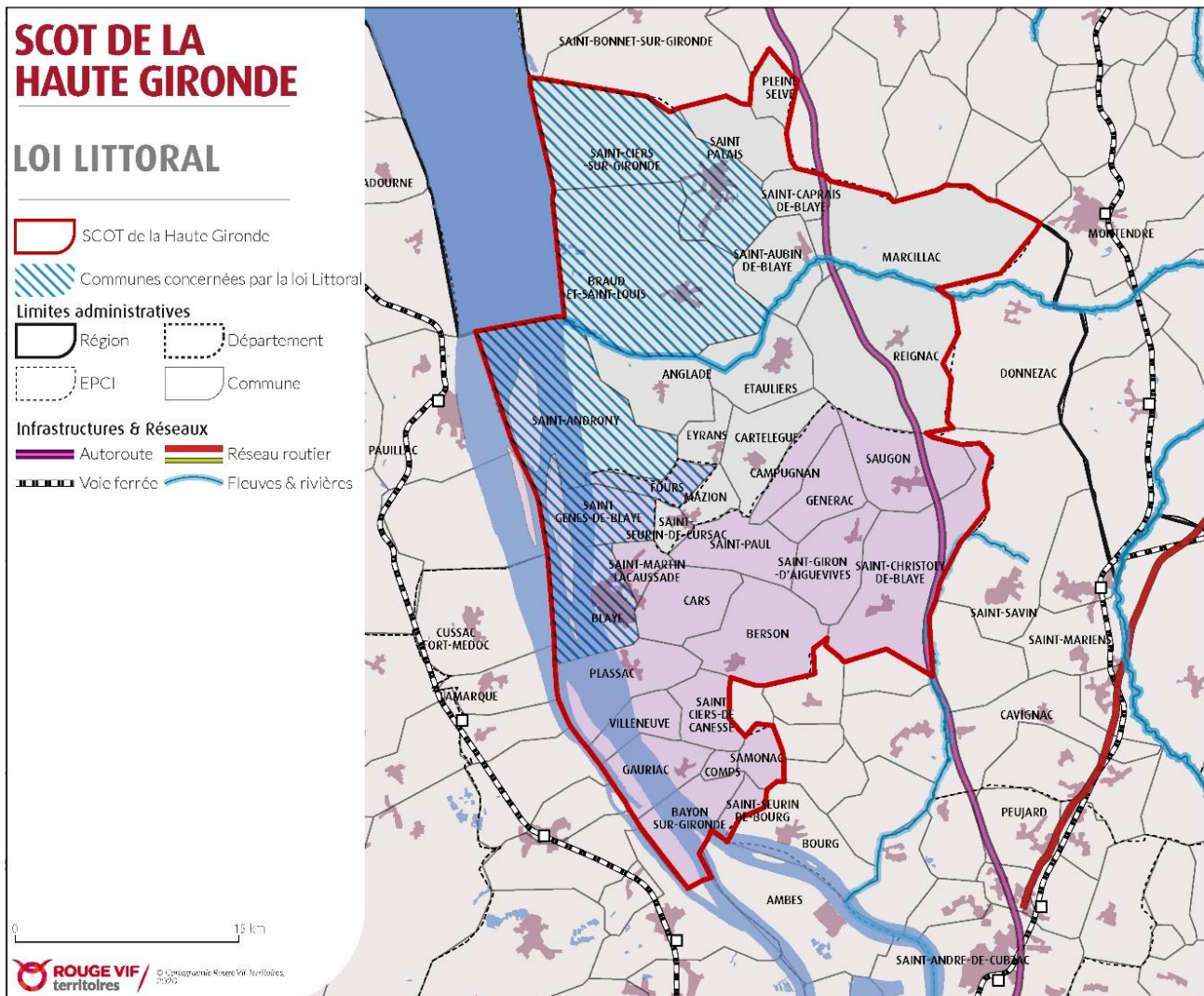
- Saint-Ciers-sur-Gironde
- Braud-et-Saint-Louis
- Saint-Androny
- Fours
- Saint-Genès-de-Blaye
- Blaye

Champs d'application de la loi Littoral

Les dispositions de la loi « sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement. »

Certains travaux ne sont pas soumis à ces dispositions, en application des articles L. 121-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Communes concernées par l'application de la loi Littoral au sein du périmètre du SCOT



4.3 LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL ET LEUR APPLICATION

Les dispositions précisées ci-après au sein de ce cahier ont pour objet d'aider à leur compréhension par les communes et à leur application dans leurs documents d'urbanisme.



Illustrations extraites du guide des bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral – Préfecture de Charente-Maritime & DREAL Nouvelle-Aquitaine

4.3.1 L'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres

Définition

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée » (article L121-16 du Code de l'Urbanisme).

L'article L121-17 du même code rend possible d'y déroger dans certains cas : « L'interdiction prévue à l'article L121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Application dans le cadre du SCoT

Le Document d’Orientation et d’Objectifs du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire reprend le principe, fixé par la loi, d’inconstructibilité dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés et le précise.

Prescriptions [P24]

En dehors des espaces urbanisés, les constructions, y compris extensions, ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Les espaces urbanisés en question, sur le territoire du SCoT, sont ceux situés au sein des agglomérations et des villages localisés aux pages 112 à 116 du DOO.

En dehors des espaces urbanisés, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l’eau seront possibles dans la limite des exceptions et procédures fixées par la loi.

Est autorisé aussi l’atterrage des canalisations et de leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l’exercice des missions de service public de transport et de distribution d’électricité.

Sont également possibles les travaux d’adaptation et de réfection des constructions et installations existantes, à la condition que ces travaux soient de faible ampleur.

Ces dispositions s’appliquent sur l’ensemble des communes littorales riveraines de l’estuaire concernées (6 communes – cf. Périmètre d’application). Les PLU(I) détermineront plus précisément la limite de la bande des 100 mètres. Ils pourront porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l’érosion des côtes le justifient.

La bande des 100 mètres est calculée à partir de la limite haute du rivage qui correspond à la limite haute du bot.

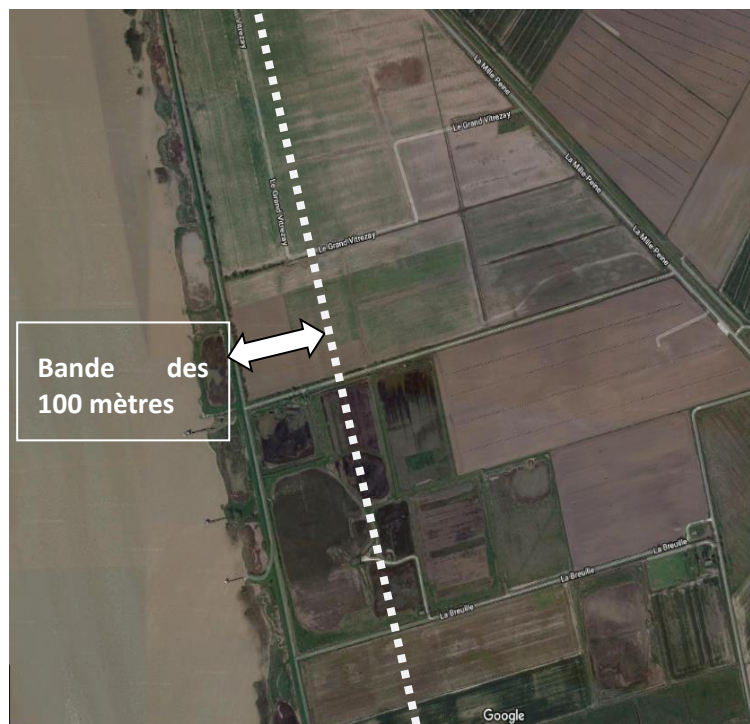
En ce qui concerne les ports, la bande des 100 mètres est là aussi calculée à partir de la limite haute du rivage. Les ports estuariens ne constituent pas des espaces urbanisés au sens des règles applicables dans la bande des 100 mètres, à l’exception du port de Blaye qui fait partie de l’agglomération.

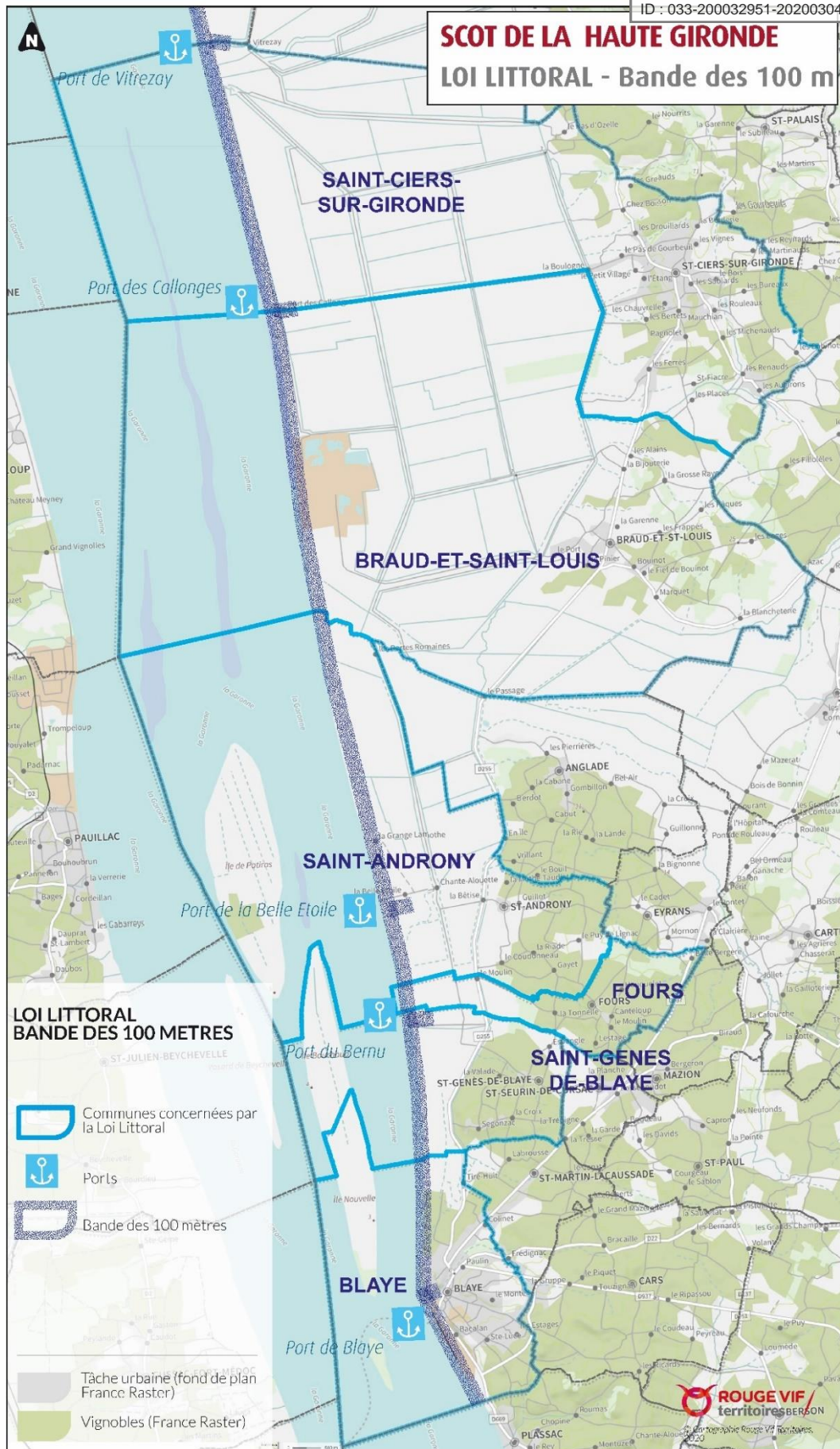


Crédits photos : Agence Folléa –Gautier (Département de la Gironde / Atlas des paysages)

Définition des bots extraite de l'« Atlas des paysages de la Gironde » (Département de la Gironde) :

« Entre digues et eaux se développent les bots (ou brods) : ces vasières, adossées aux ouvrages, s'étendent au-dessus de l'estran. Rarement immergées, elles sont couvertes d'une végétation herbacée pérenne, qui surplombe les bourrelets alluvionnaires luisants. »





4.3.2 Les coupures d'urbanisation

Définition

Les coupures d'urbanisation sont des espaces libres, naturels ou agricoles, cultivés ou en friche, situés entre deux ensembles urbanisés.

Elles contribuent à la protection et à la préservation de la qualité des paysages qui sont des objectifs au cœur du projet du SCoT, pour conserver la qualité de cadre de vie et conforter l'attrait touristique de la Haute Gironde en valorisant son patrimoine, notamment naturel.

Les coupures d'urbanisation ne concernent pas seulement les communes littorales riveraines de l'Estuaire, mais l'ensemble des communes du périmètre du SCoT.

Les coupures d'urbanisation s'appliquent à fortiori sur les espaces littoraux estuariens concernés par la loi Littoral, compte tenu de leur fragilité et de leur intérêt. Ces coupures doivent permettre de conserver des perméabilités et des perspectives vers l'Estuaire de la Gironde et ses paysages et éviter la formation de linéaires bâtis le long du rivage et le long des axes routiers sur les coteaux.

Application dans le cadre du SCoT

Le Document d'Orientations et d'Objectifs identifie les coupures d'urbanisation à préserver là où un risque de conurbation existe, susceptible d'altérer des sites présentant un intérêt environnemental ou paysager :

- le long des rives de l'estuaire de la Gironde ou à l'intérieur des communes littorales ;
- les covisibilités paysagères remarquables entre l'estuaire et les coteaux, en particulier le long de la route verte touristique ;
- et de dimension intercommunale, entre les espaces urbanisés de deux ou plusieurs communes différentes.

Leur identification a été réalisée à partir d'un travail d'analyse de photographies aériennes (Géoportail).

Ces coupures naturelles et agricoles entre les espaces urbains offrent des espaces de « respiration » naturels et paysagers, et jouent un rôle important dans la lutte contre l'étalement urbain afin de :

- Éviter que les espaces urbanisés ne se rejoignent et ne s'étalent de façon linéaire le long des axes routiers, notamment sur les coteaux ;
- Préserver les panoramas et cônes de vue emblématiques sur les paysages estuariens et viticoles ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels concernés par ces coupures.

Leur préservation est inscrite au DOO et répond aux exigences de la loi Littoral.

Prescriptions [P25]

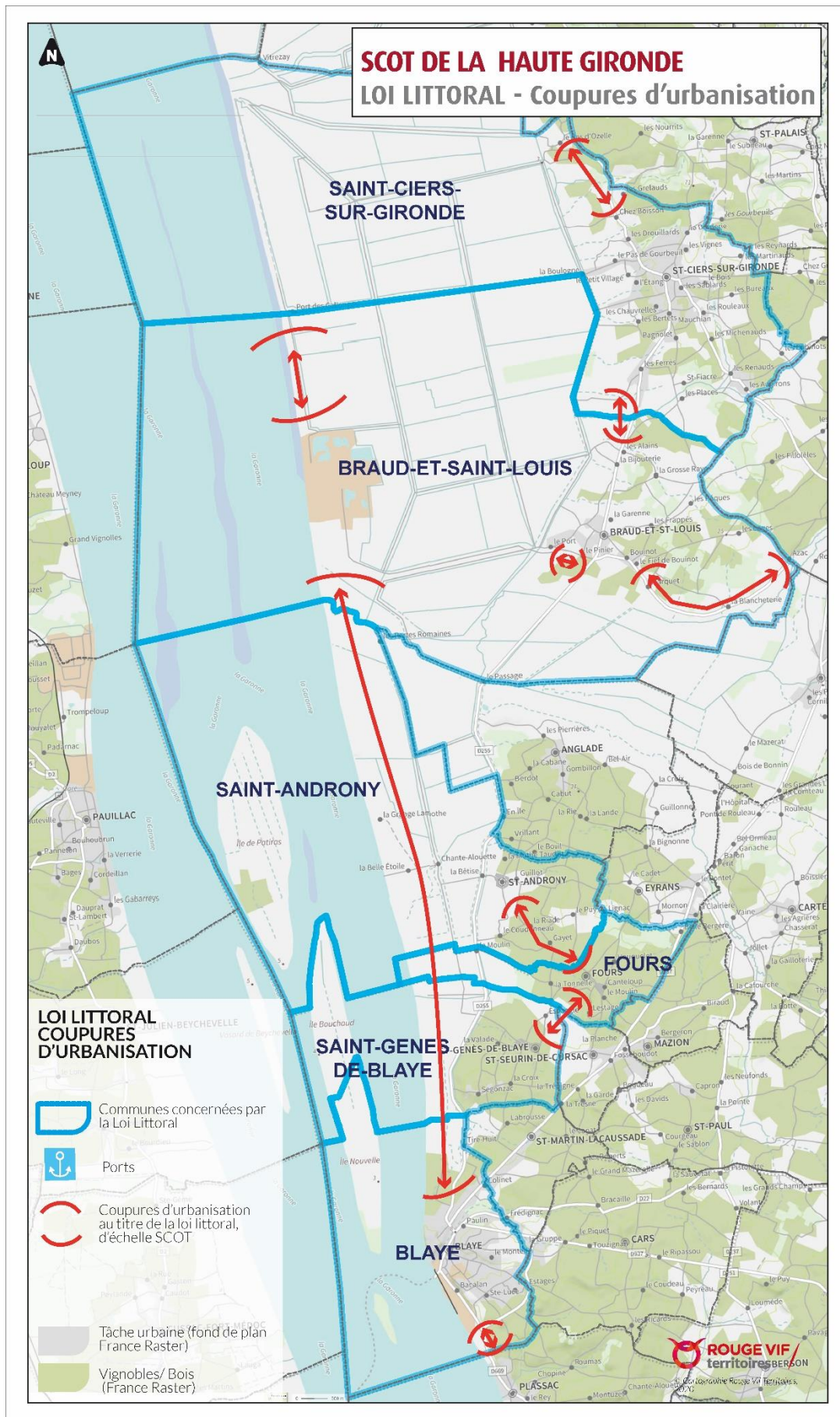
Les communes retranscrivent dans leur document d'urbanisme les principes de coupures d'urbanisation identifiés par le SCoT qui figurent sur la carte ci-après.

Les espaces identifiés au sein des documents d'urbanisme comme coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral sont préservés de toute urbanisation nouvelle remettant en cause l'existence de la coupure d'urbanisation. Cette appréciation est effectuée en fonction de l'importance et de la localisation du projet mais aussi de la sensibilité environnementale et paysagère de la coupure, de son étendue.

Les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu doivent :

- les reprendre et les délimiter de manière précise à la parcelle (contours et épaisseur), en s'appuyant sur la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine inscrite à la prescription P7, les coupures d'urbanisation étant par principe les espaces non bâtis situés entre deux enveloppes urbaines des agglomérations, villages et espaces déjà urbanisés indiqués dans le présent chapitre ;
- définir un zonage adapté (par exemple : A, N, etc.) ;
- définir les dispositions réglementaires permettant de préserver ces coupures d'urbanisation, au regard de l'intérêt propre de chaque coupure, et notamment, de la nécessité de concourir à la préservation des panoramas ; toute extension urbaine à partir des villages et des agglomérations n'est pas proscrite mais doit s'apprécier par rapport à sa localisation et sa surface.

A leur échelle et en complément, les communes peuvent identifier dans leurs documents d'urbanisme les coupures d'urbanisation d'intérêt plus local, non identifiés par le SCoT, pour les préserver. Ces coupures d'urbanisation pourront être identifiées en considération des objectifs énoncés à la prescription [P4].



Coupures d'urbanisation identifiées au sein des communes littorales

4.3.3 Les espaces naturels remarquables et les éléments emblématiques

Définition

Les espaces naturels littoraux remarquables « *constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.* » (R 121-4 du Code de l'Urbanisme)

« *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.* » (L121-23 du Code de l'Urbanisme).

« *Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.* » (R 121-4 du Code de l'Urbanisme)

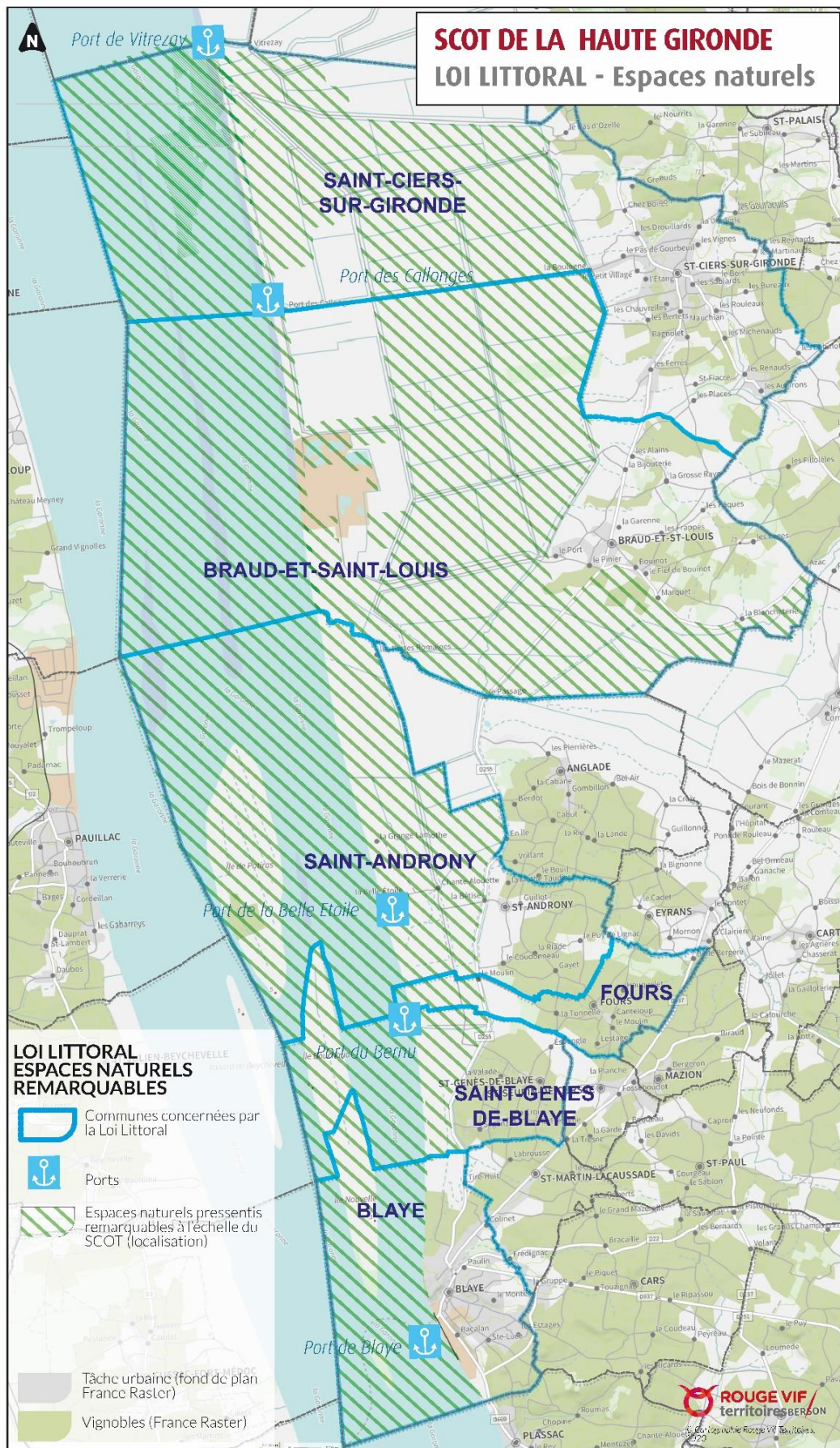


Illustration extraite du guide des bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral - Préfecture de Charente-Maritime & DREAL Nouvelle Aquitaine

Au sein des espaces littoraux remarquables, l'urbanisation est en principe interdite.

En application de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, récemment modifié par la loi ELAN, des aménagements légers, dont la liste exhaustive est fixée par décret du Conseil d'Etat (article R121-5 du code de l'urbanisme), peuvent être implantés au sein des espaces littoraux remarquables, quand ils sont nécessaires « *à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public* ». Ces aménagements légers ne devront pas porter « *atteinte au caractère remarquable du site* ».

Les aménagements programmés au sein des espaces littoraux remarquables sont soumis aux procédures prévues par les lois et règlements en vigueur à la date de leur instruction.



Espaces naturels remarquables identifiés au sein des communes littorales

Application dans le cadre du SCoT

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a identifié comme espaces naturels littoraux remarquables, le fleuve, ses îles et ses rivages, les marais et zones humides en bordure d'estuaire (cf. carte de synthèse à la fin du cahier). Cette identification est basée sur les qualités écologiques et paysagères des milieux ; elle fait la synthèse des différents dispositifs de protection et de valorisation qui couvrent l'Estuaire de la Gironde et ses milieux associés. Ne figurent pas parmi les espaces littoraux remarquables pressentis, à l'échelle du SCOT, les secteurs déjà urbanisés (comme par exemple le site du CNPE du Blayais et le port des Callonges) et les zones de culture du maïs dans les marais et qui sont situées en dehors du périmètre Natura 2000.



La localisation des espaces naturels littoraux remarquables est réalisée à l'échelle du grand territoire. Elle n'interdit nullement, dans le cadre de leur déclinaison dans les documents d'urbanisme, à l'échelle parcellaire :

- que soient qualifiées d'espace remarquable des emprises foncières qui ne sont pas situées dans la localisation retenue par le SCOT, si les qualités intrinsèques de ces emprises révèlent véritablement des espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- que soient exclues des espaces remarquables des emprises foncières qui sont situées dans la localisation retenue par le SCOT, si les qualités intrinsèques de ces emprises n'en font pas des espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les qualités intrinsèques des différentes emprises s'apprécient à l'échelle de l'espace au sein duquel elles s'insèrent, au regard de leurs caractéristiques précises et des inventaires et/ou protections environnementales existantes le cas échéant.

Les auteurs du SCoT ont choisi de localiser les espaces remarquables, et non pas de les délimiter, considérant que seul un travail de délimitation fin à la parcelle et relevant des PLU est pertinent pour classer un terrain en espace remarquable.

Prescription [P26]

Les documents d'urbanisme des communes préserveront les espaces littoraux remarquables protégés au titre de la loi Littoral, en les classant dans un zonage garantissant cette protection. Ces espaces sont à préserver de toute nouvelle urbanisation. Il pourra être recouru au zonage A ou N ainsi qu'aux outils de protection d'éléments paysagers (arbres, haies, talus...).

Des aménagements légers peuvent cependant être autorisés dans ces espaces, en application des dispositions prévues à l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère remarquable des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En ce qui concerne les espaces boisés littoraux, le SCoT demande aux communes littorales riveraines de l'estuaire d'identifier et préserver dans leurs documents d'urbanisme les espaces boisés les plus significatifs et intéressants d'un point de vue écologique et paysager, en les classant en Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

Les communes doivent également dans leurs documents d'urbanisme identifier et préserver l'ensemble du maillage bocager considéré comme identitaire des paysages du territoire et dont le rôle écologique est avéré.

Recommandations [R23]

Le SCoT identifie aussi les éléments patrimoniaux emblématiques du territoire, de son identité viticole et estuarienne, à préserver :

- les vignes situées en bordure d'estuaire au sein des espaces proches du rivage,
- les ports estuariens (Callonges, Belle Etoile, Bernu)
- les carrelets.



4.3.4 Les espaces proches du rivage

Définition

Les espaces proches du rivage traitent du rapport au littoral et à l'Estuaire ; ce sont des espaces qu'il faut préserver.

La jurisprudence a précisé les critères pour délimiter les espaces proches du rivage au sein des documents d'urbanisme :

- la co-visibilité avec l'espace maritime ou fluvial,
- la distance au rivage,
- la configuration des espaces situés entre les terrains concernés par les projets d'urbanisation et le littoral (principe de continuité des lieux et des milieux).

Dans les espaces proches du rivage, une extension limitée de l'urbanisation est possible. Il n'y a pas d'interdiction totale de l'urbanisation et de la construction dans ces espaces.

« Il - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »

Application dans le cadre du SCoT

Le SCoT a délimité les Espaces Proches du Rivage, à partir de l'analyse combinée des critères suivants :

- la co-visibilité avec l'Estuaire,
- la proximité du rivage,
- la nature et la continuité des espaces et milieux.

Cette analyse s'est appuyée sur :

- le porter à connaissance de l'Etat sur l'application de la loi Littoral dans le SCoT,
- l'Etat Initial de l'Environnement qui identifie sur les communes concernées par la loi Littoral :
 - o les sites de protection naturelle contractuelle Natura 2000 (Partie 3 – Chapitre 2 – p.40-45)
 - o les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) (Partie 3 – Chapitre 3 – p.53-56)

- un travail de repérage sur site réalisé dans le cadre de la Journée de la Rivage le 12 janvier 2018 avec les élus et les partenaires associés à l'élaboration du SCoT.

Le SCoT prend appui pour la délimitation des Espaces Proches du Rivage à l'Ouest sur l'Estuaire et à l'Est :

- sur la RD669, depuis le port de Blaye au pied de la citadelle jusqu'à la limite avec la commune de Plassac, première commune non qualifiée de « littorale » au sens de la loi au sud de Blaye. La RD669 suit la rupture topographique marquée par la falaise calcaire depuis la ville jusqu'à la limite communale avec Plassac.
- au nord de Blaye à la sortie de la ville, sur la route D255 qui constitue la limite géomorphologique entre les coteaux viticoles (secteur de Ségonzac – Saint-Genès de Blaye) et le début du marais de Braud-et-Saint-Louis.
- En poursuivant sur les communes plus au nord jusqu'à la Charente-Maritime (Pas d'Ozelle), la délimitation des Espaces Proches du Rivage reprend la limite Est de la zone Natura 2000 de Protection Spéciale (ZPS) Estuaire de la Gironde : marais du Blayais (FR7212014) issues de la Directive « Oiseaux ». Au niveau d'Anglade qui n'est pas une commune littorale au sens de la loi, le SCoT ne retient pas dans les Espaces proches du Rivage le Marais de la Vergne ; la délimitation conserve comme référence la RD255 au niveau de cette commune et ce jusqu'à Braud-et-Saint-Louis.

Les Espaces Proches du Rivage ainsi délimités par le SCoT constituent un ensemble paysager et écologique cohérent, homogène et d'un seul tenant, constitué de prairies humides, terres arables, marais et tourbières, dont :

- la distance aux rives de l'estuaire peut atteindre jusqu'à 6 kms sur la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde,
- et la co-visibilité avec le rivage est tout de même effective à ces distances compte tenu du faible relief de ces espaces (altitude par rapport au niveau de la mer inférieur à 5 mètres).

Délimitation des espaces proches du rivage à proximité de la commune de Saint-Ciers sur Gironde



Crédits : Département, 2011, air infrarouge

Les îles de l'Estuaire sont considérées comme des espaces proches du rivage.

Prescription [P27]

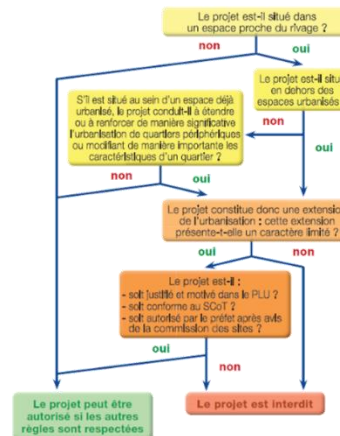
Orientation générale

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

Dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, les communes définiront, dans le cadre d'un zonage défini « à la parcelle », des règles permettant d'assurer que l'extension de l'urbanisation en Espaces Proches du Rivage conserve un caractère limité.



Schéma 2 : Les questions à se poser pour appliquer la règle d'urbanisation dans les espaces proches du rivage



Pour une bonne partie des espaces proches du rivage, aucun enjeu d'urbanisation n'existe compte tenu à la fois des autres orientations du SCOT déclinant les règles d'urbanisme particulières au littoral (continuité avec les agglomérations et les villages, bande des 100 mètres...) mais aussi des autres orientations du SCOT relatives à la préservation de l'environnement et à la limitation de l'étalement urbain.

Orientations particulières aux ports estuariens

En ce qui concerne les ports estuariens, l'enjeu est nécessairement limité dans la mesure où ces sites sont situés dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbains (sauf le port de Blaye situé au sein de l'agglomération), et que leur développement est donc très contraint par les règles propres

à cette bande des 100 mètres. C'est le cas pour le port des Callonges, les équipements portuaires sur le site des Nouvelles Possessions, le parc ornithologique de Terres d'Oiseaux, l'Office de tourisme intercommunal, des activités de restauration et de loisirs.

Orientations particulières au CNPE et à l'agglomération de Blaye

Il existe deux autres **secteurs à enjeux en matière de développement de l'urbanisation au sein des Espaces Proches du Rivage**, à savoir l'agglomération de Blaye et le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais à Braud-et-Saint-Louis.

Agglomération de Blaye

En ce qui concerne l'agglomération de Blaye, aucun projet d'urbanisation n'est connu à ce jour au sein des espaces proches du rivage. Sur la temporalité du SCOT, l'extension de l'urbanisation est peu probable dans ce secteur en interface entre la ville et le fleuve où l'enjeu en matière d'urbanisation concernera prioritairement la requalification d'équipements publics et d'infrastructures situés en entrées de ville (au nord comme au sud), de bâtiments dans la citadelle, et la restructuration d'espaces publics.

Toutefois, ce secteur aspire en effet naturellement, compte tenu de son urbanisation actuelle, de ses liens et de sa proximité avec le centre de l'agglomération, à accueillir des projets d'urbanisation, principalement par reconstruction de la ville sur elle-même, à vocation résidentielle, économique et d'équipements publics.

Afin de rester limitée, cette extension de l'urbanisation devra respecter les limites de l'urbanisation fixées par le SCOT pour l'identification des coupures d'urbanisation et reprendre la morphologie urbaine des secteurs avoisinants.

De plus, le développement de l'habitat sur la commune de Blaye devra majoritairement être assuré en dehors des espaces proches du rivage.

Centre Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais

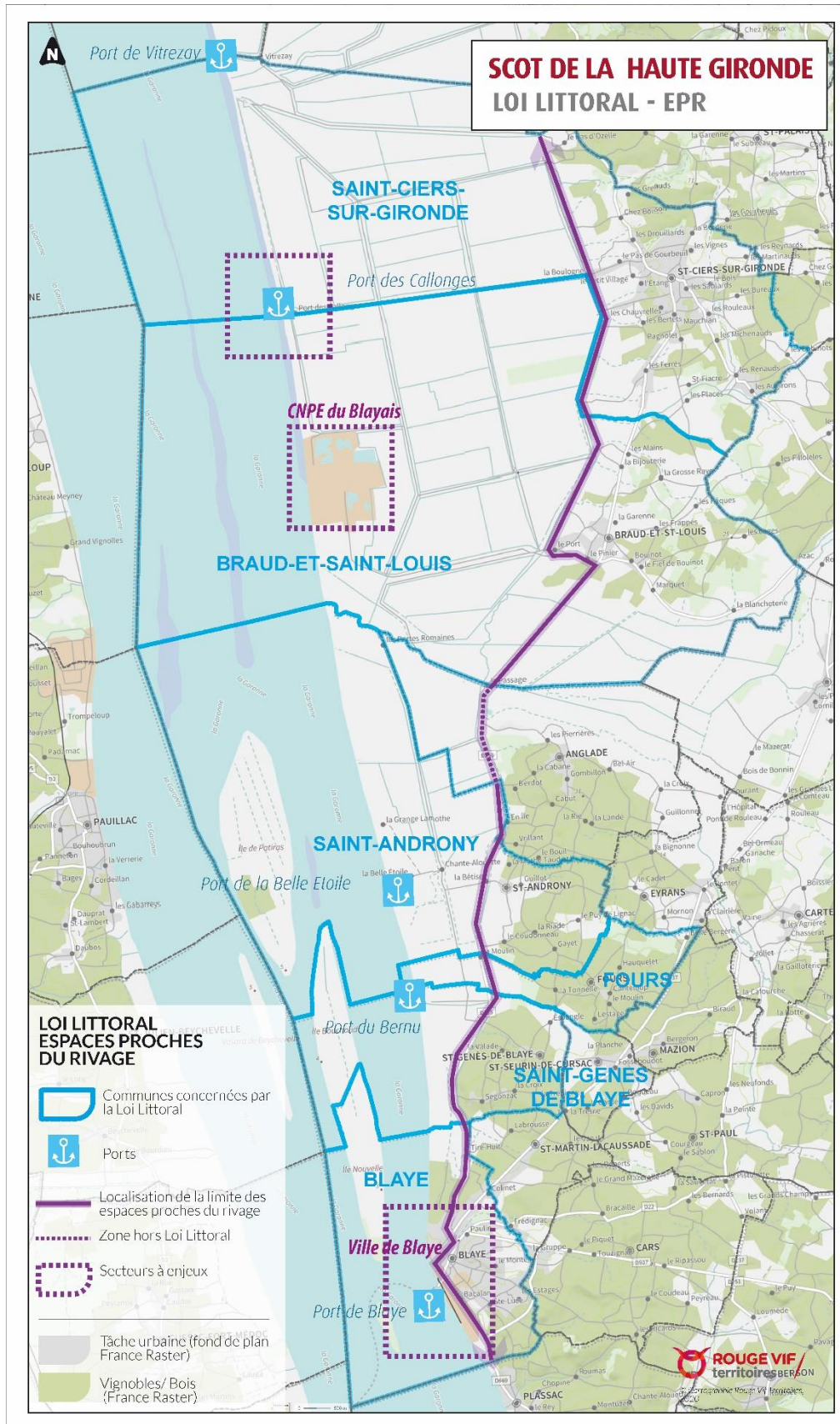
En ce qui concerne le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais à Braud-et-Saint-Louis, une extension limitée de l'urbanisation à vocation économique ne peut pas être exclue, sur la temporalité du SCOT, compte tenu des enjeux stratégiques, économiques et environnementaux de ce site. Le site de la centrale n'a pas vocation à accueillir des habitations, des équipements ou des services à la population compte-tenu des risques encourus pour les personnes et les biens en cas d'accidents industriels ou d'inondation.

Cette extension de l'urbanisation, non définie à ce jour, ne pourra être réalisée que dans le respect des autres orientations du SCOT et des différentes règles et servitudes applicables au titre des différentes législations, notamment celle relative aux risques naturels et technologiques.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation envisageable sur ce site est garanti à la fois par les contraintes pesant sur le site en matière notamment de préservation des espaces remarquables et la prise en compte des risques naturels, mais aussi en considération des objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par le SCOT en matière d'activité économique.

Espaces proches du rivage identifiés au sein des commu

ID : 033-200032951-20200304-20200304009-DE



4.3.5 L'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages déjà urbanisés autres

Définition

Modifié récemment par la loi ELAN, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme fixe la règle de limitation de l'extension de l'urbanisation pour les communes littorales : *« l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants »*.

La loi ELAN ouvre la possibilité de densifier l'urbanisation dans d'autres secteurs : *« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13. »*

Elle en fixe l'objet et les conditions. Ces constructions et installations doivent être réalisées *« à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics »*, à condition qu'elles *« n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti »*.

La loi esquisse enfin des éléments pour qualifier ces secteurs autres que les agglomérations et les villages : *« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs »*.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il peut être dérogé à cette règle de continuité pour certains types de situations :

- les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en discontinuité du tissu urbain constitué avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.121-10 du code de l'urbanisme). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- selon l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en delà du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.

Fig.1.5 : Projet séparé de l'agglomération ou du village existant par un espace non bâti



Fig.1.6 : Projet séparé de l'agglomération ou du village existant par une route



Illustrations extraites du guide des bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral - Préfecture de Charente-Maritime & DREAL Nouvelle Aquitaine

Fig.1.7 : Secteur où la route n'est pas une limite mais est englobée dans l'urbanisation



Fig.1.8 : Village qui se prolonge par un secteur d'urbanisation diffus



Application dans le cadre du SCoT

La Haute Gironde est un territoire agricole majoritairement viticole et son organisation urbaine s'est construite au fil du temps en fonction du développement de la viticulture, entraînant une forte dispersion de l'habitat, en diffus et au sein d'espaces urbanisés de taille et de fonction différentes.

- Agglomérations et villages

Agglomérations :

Le SCoT a qualifié au sens de la loi Littoral :

- **d'agglomérations dites « classiques »**, les enveloppes urbaines principales des communes littorales riveraines de l'estuaire retenues à partir des critères suivants :
 - le poids de population : supérieur à 3 000 habitants (Population totale INSEE 2016)
 - le niveau d'équipements (présence d'équipements de niveau supérieur).
- **d'agglomérations dites « atypiques »**, les espaces urbanisés qui ne présentent pas les mêmes fonctions (résidentielle, commerciale, services,...) et caractéristiques que les agglomérations dites « classiques » mais qui au vu de leur superficie et de leur densité importantes, du nombre et de la volumétrie de leurs bâtiments, doivent être qualifiés d'agglomération.

Sur la base de ces critères, ont été qualifiées d' « agglomération dites » du SCoT les villes de Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde. Ces deux villes sont de taille plus importante (Blaye : 5 069 habitants / Saint-Ciers sur Gironde : 3 077 habitants) et concentrent les équipements et services de niveau supérieur (collèges/lycées, équipements culturels (médiathèque, cinéma, salle de spectacle,...), Maisons des Services au Public/Maison de la Solidarité, CIAS, gendarmerie,...), dont le rayonnement s'étend au-delà de leurs limites administratives sur tout un bassin de vie.

Seule la ville de Blaye est qualifiée d'agglomération au sens de la loi Littoral. La loi ne s'applique pas aux autres communes (Cars, Plassac et Saint-Martin-Lacaussade) de l'ensemble urbain aggloméré.



L' « agglomération » de Saint-Ciers-sur-Gironde est classée dans l'armature territoriale définie par le SCoT comme pôle structurant.



Credits : Département, 2011, air infrarouge

Le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais qualifié d' « agglomération atypique »

Le site du CNPE du Blayais est un secteur urbanisé situé au sein des Espaces Proches du Rivage délimités par le SCoT.

Le site du CNPE couvre une superficie totale d'environ 80 ha. Il comprend une cinquantaine de bâtiments, pour certains de plusieurs dizaines de mètres de hauteur, qui correspondent à une surface construite de 14 ha et une surface artificialisée d'environ 40 ha.

Selon les périodes (arrêt de tranche,...), le site peut accueillir entre 1 500 et 3 200 personnes. Il existe différents services sur site : une conciergerie, un restaurant d'entreprise (500 à 800 couverts par jour), un snack géré par la SODEXO, ...

Il dispose d'un Centre d'Accueil du Public qui accueille environ 3 500 visiteurs par an. L'objectif est de doubler ce chiffre de fréquentation dans les années qui viennent.

Le site est équipé d'une station d'épuration qui est dimensionnée pour 1 920 équivalents habitants.

Compte tenu de ses caractéristiques, à savoir l'importance de la superficie du site, le nombre, la densité et la hauteur significatifs des bâtiments, sa fréquentation, le SCoT a décidé de qualifier le site du CNPE du Blayais d'« agglomération atypique» à vocation économique.

Villages :

Le SCoT a qualifié de « villages » au sens de la loi Littoral, les enveloppes urbaines des bourgs principaux des communes littorales riveraines de l'estuaire :

- **dont le nombre de bâtiments est égal ou supérieur à 70 bâtiments en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres,**
- **et qui comprend un noyau historique composé de la mairie, de l'école et d'un lieu de culte.**

A partir d'une analyse de photographies aériennes et sur la base de ces critères, le SCoT a retenu comme « villages » au sens de la loi Littoral les bourgs des quatre communes littorales suivantes : Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours et Saint-Genès de Blaye. Ils se caractérisent par un nombre important de constructions regroupées en règle générale autour d'un noyau historique (mairie, école, église). Ils comprennent ou ont compris dans le passé des équipements publics, des lieux de vie et des éléments patrimoniaux bien identifiés, des commerces et des services de base.

La commune de Braud-et-Saint Louis est identifiée dans l'armature urbaine définie par le SCoT comme un pôle d'appui qualifié d'atypique : la présence du CNPE du Blayais en fait un pôle d'emplois important (environ 2 000 emplois) et a permis de doter la commune d'un niveau d'équipement bien supérieur à sa strate de population (piscine, stade avec piste d'athlétisme et salles de sport, pôle médical, siège de la Communauté de communes, ...).



Nombre de bâtiments : 480

Présence d'une église, d'une école et d'une mairie

Autres caractéristiques :

> *Commerces du quotidien (épicerie, boulangerie, salon de coiffure, restaurations, marché hebdomadaire /halle semi-couverte)*

> *Services du quotidien (La poste, pharmacie, médecins/pôle médical, agence intérim, garages auto,...)*

> *Présence d'équipements structurants consommateurs d'espaces : stade/piste d'athlétisme/salle de sports, camping, CAT, foyer occupationnel, piscine couverte, salle des fêtes, médiathèque,...*



Saint-André

Nombre de bâtiments : 125

Présence d'une église, d'une école et d'une mairie

Autres caractéristiques :

> *Equipements / lieux de vie collectifs : salle des fêtes, aire de jeux pour enfants et city-stade*

> *Services quotidiens : La Poste, garage automobile*



Saint-Genès de Blaye

Nombre de bâtiments : 120

Présence d'une église, d'une école et d'une mairie

Autres caractéristiques :

> *Equipements / lieux de vie collectifs :salle des fêtes, city-stade, arrêt de bus à proximité de l'école*



Fours

Nombre de bâtiments : 70

Présence d'une église, d'une école et d'une mairie

Autres caractéristiques :

> Equipements : city-stade à proximité de l'école

En dehors de Braud-et-Saint-Louis, les autres villages sont classés en « communes rurales » dans la typologie de l'armature territoriale du SCoT.

Prescription [P28]

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire porte un rééquilibrage de l'urbanisation en faveur des polarités et une priorisation du développement au sein des enveloppes urbaines constituées.

Le SCoT prévoit, conformément à la loi Littoral, pour les communes qui y sont assujetties, de limiter l'extension de l'urbanisation en continuité des seuls « agglomérations » et « villages ».

Au sein des enveloppes urbaines des agglomérations et villages ou dans leur continuité, les documents d'urbanisme locaux devront prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de population, à la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures, au développement d'activités économiques, pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT et dans le respect des principes établis par ce dernier (densification, renouvellement urbain, requalification, extension).

Une construction nouvelle située au sein des enveloppes urbaines constituées des agglomérations et villages n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation, mais comme de la densification.

Le SCoT autorise les possibilités offertes par la loi de réaliser, en dehors des agglomérations et villages, des constructions et installations qui dérogent au principe de continuité de l'urbanisation, en application des articles L. 121-10 et suivants du code de l'urbanisme.

- **Espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages**

Historiquement, l'habitat s'est développé de façon diffuse ou par regroupement autour des exploitations agricoles et viticoles, le long d'un axe de déplacement ou à leur intersection.

Dans le SCoT, les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages, au sens de la loi ELAN, sont les secteurs urbanisés qui présentent un nombre et une densité suffisamment importants de constructions, même s'ils sont moins importants que les agglomérations et villages. Peu de ces secteurs disposent d'équipements publics ou de lieux collectifs.

Pour déterminer les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages, une analyse croisée multicritères a été réalisée pour l'ensemble des secteurs urbanisés regroupant plus de 10 constructions sur les six communes littorales riveraines de l'Estuaire.

En application de la loi ELAN, ont été exclus d'office les secteurs urbanisés situés au sein de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage tels que délimités dans le SCoT.

Ont été analysés les critères suivants :

- Le nombre de bâtiments
- La densité de construction (en nombre de bâtiments par ha)
- Leur forme (compacte/linéaire/mixte)
- Leur non appartenance à un zonage relatif à un Plan de Prévention des Risques
- L'accès aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets
- Le raccordement à un réseau d'assainissement collectif
- La proximité immédiate à un village ou une agglomération définis dans le SCoT en application de la loi Littoral.

Les critères retenus pour qualifier un secteur urbanisé d'« espace déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » sont les suivants :

- **Le nombre de bâtiments, en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres**
- **La densité de construction**
- **L'accès aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets**

Ces critères sont cumulatifs.

Les secteurs urbanisés retenus et qualifiés d'« espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » dans le SCoT sont les secteurs :

- **qui comptent a minima 30 bâtiments en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres,**
- **présente une densité de construction minimale de 5 bâtiments à l'hectare,**
- **et qui sont raccordés aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets.**

Au final, 14 secteurs ont été retenus et qualifiés d'espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages. L'atlas ci-après localise les « espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages ».



Commune : *Saint-Genès de Blaye*

Nombre de constructions : 95

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 10,3



Lieu-dit : *La Valade*

Commune : *Saint-Genès de Blaye*

Nombre de constructions : 43

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 8,1



Lieu-dit : *Le Pas d'Ozelle*

Commune : *Saint-Ciers-sur-Gironde*

Nombre de constructions : 90

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,4



Lieu-dit : Les Augirons / Les Renauds

Commune : Saint-Ciers-sur-Gironde

Nombre de constructions : 85

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,1



Lieu-dit : Les Ferrés

Commune : Saint-Ciers sur Gironde

Nombre de constructions : 93

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,8



Lieu-dit : Les Drouillards

Commune : Saint-Ciers sur Gironde

Nombre de constructions : 31

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,3

Proximité immédiate du centre-ville de Saint-Ciers du Gironde



Lieu-dit : Les Bureaux

Commune : Saint-Ciers sur Gironde

Nombre de constructions : 39

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 7,5



Lieu-dit : Les Martinauds-Reynards

Commune : Saint-Ciers sur Gironde

Nombre de constructions : 65

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,2



Lieu-dit : Puy de Lignac

Commune : Saint-Androny

**Nombre de constructions :
43**

**Densité estimée (nombre
de constructions à
l'hectare) : 6,9**



Lieu-dit : Coudonneau

Commune : Saint-Androny

**Nombre de
constructions : 31**

**Densité estimée (nombre
de constructions à
l'hectare) : 5,2**



Lieu-dit : La Riade

Commune : Saint-Androny

**Nombre de
constructions : 45**

**Densité estimée (nombre
de constructions à
l'hectare) : 11,8**



Lieu-dit : Les Alains

Commune : Braud-et-Saint-Louis

Nombre de constructions : 41

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 6,8



Lieu-dit : La Borderie

Commune : Braud-et-Saint-Louis

Nombre de constructions : 50

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,2

Présence d'une zone d'activités et d'un foyer occupationnel pour adultes handicapés et vieillissants

A proximité immédiate du bourg



Lieu-dit : Azac

Commune : Braud-et-Saint-Louis (hors partie située sur la commune de Saint-Aubin de Blaye)

Nombre de constructions : 52

Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,6

Prescriptions [P29]

Pour les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages, définis par le SCoT au sens de la loi ELAN, toute extension des espaces déjà urbanisés est proscrite. Le développement de l'urbanisation ne doit se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine constituée de ces espaces.

Une construction nouvelle située au sein de l'enveloppe urbaine constituée des espaces déjà urbanisés autres les agglomérations et villages n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation, mais comme de la densification. Cette construction nouvelle doit répondre à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

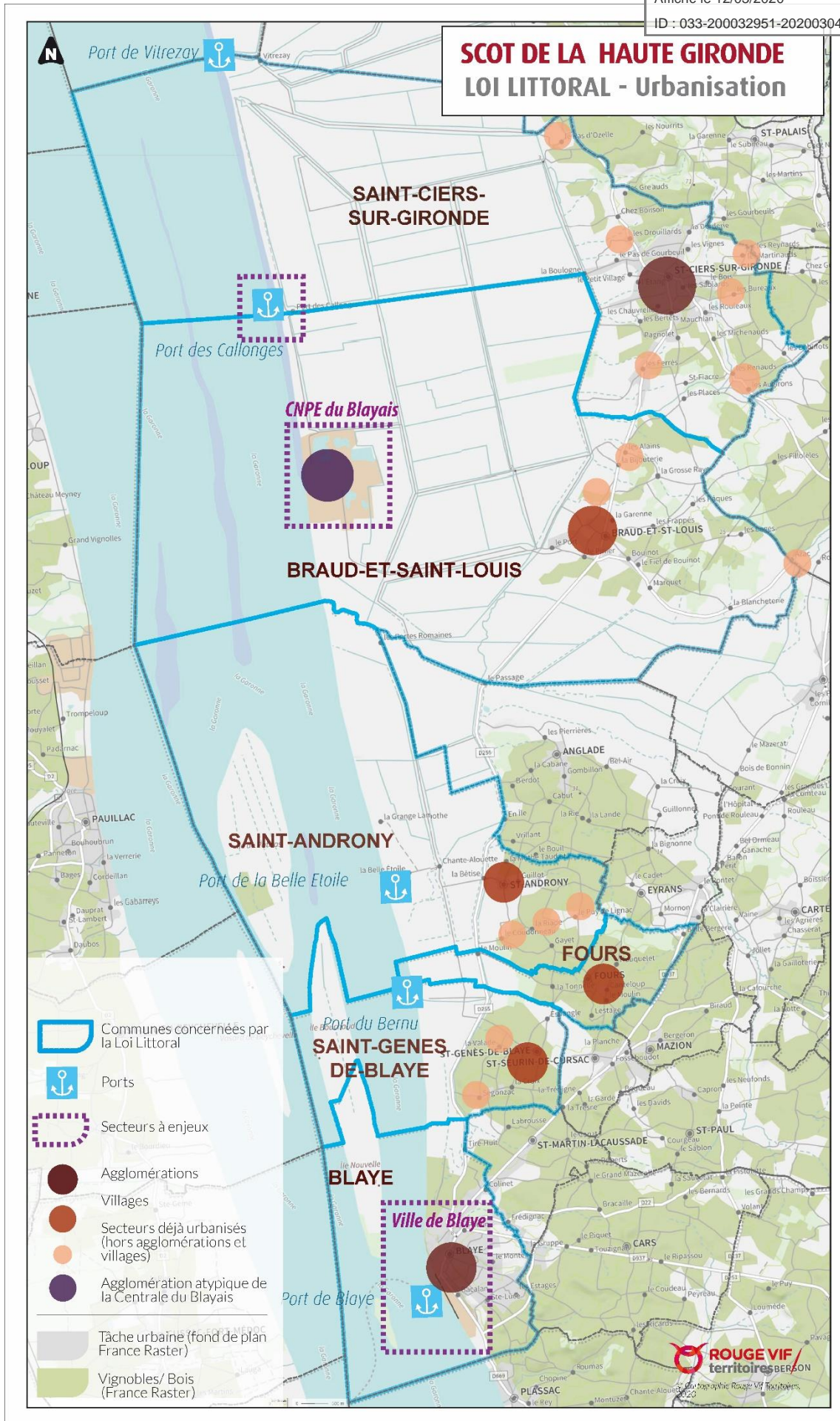
Dans ces circonstances, compte tenu de ces droits à construire limités mais également des caractéristiques de ces espaces, la configuration de ces secteurs déjà urbanisés ne sera pas sensiblement modifiée. Tout au plus quelques constructions nouvelles pourront être édifiées dans les « dents creuses » de l'enveloppe urbaine existante.

En tout état de cause, les règles définissant les droits à construire au sein des secteurs déjà urbanisés devront être suffisamment précises pour éviter un développement de l'urbanisation, au sein de ces espaces, susceptible de compromettre ou d'altérer le recentrage du développement résidentiel sur les villages et les agglomérations.

Le SCoT veut mettre fin à toute forme de mitage.

Dans tous les autres espaces d'urbanisation diffuse ou ne présentant pas un nombre et une densité de constructions suffisantes pour être qualifiés de « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » dans le SCoT au titre des lois Littoral et ELAN, aucune construction nouvelle ne sera autorisée, en dehors des dérogations légales possibles.

Au titre de la loi « littoral », seuls les changements de destination, requalifications, réhabilitations et extensions des constructions existantes peuvent y être autorisées sous réserve de l'application des autres orientations du SCoT et des dispositions prévues par la loi.



CARTE DE SYNTHÈSE

L'ensemble des prescriptions relatives aux Lois Littoral et ELAN appliquées sur le territoire du SCOT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire sont répertoriées sur la cartographie 1/50 000^e ci-après.

