

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

n°2025.01.22.002

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

Date de la convocation : 16/01/2025

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

Nombre de membres présents : 21

CdC de Blaye (13) :

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

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

CdC de l'Estuaire (8) :

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

Suppléant : Poty M.

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

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

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

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

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

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

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

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

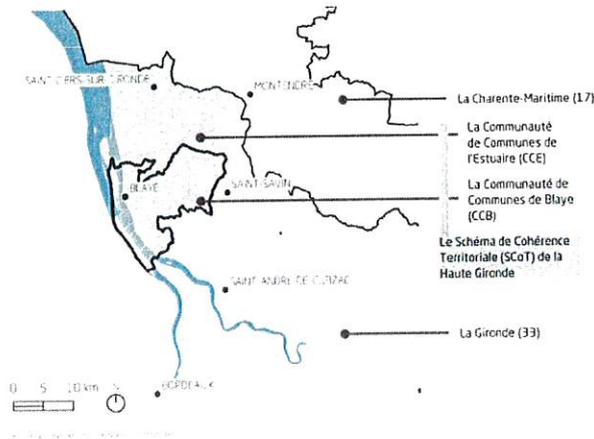
Vu les avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier, et du Bureau réunis respectivement les 6 et 8 janvier 2025,

Préambule :

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

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

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



Appréciation générale du PLUi-H :

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

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

1- Le diagnostic

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

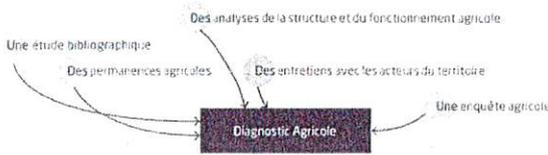
- l'Etat Initial de l'Environnement (EIE),
- un diagnostic agricole développé, tel que recommandé par le SCoT,
- le diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui s'appuie sur les études et objectifs des documents de rang supérieur (Plan Départemental de l'Habitat 2015-2020, Schéma départemental d'Accueil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

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

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

Phase 1 diagnostic agricole

- Une étude bibliographique pour s'approprier les dynamiques et les enjeux agricoles du territoire. Cette première démarche sert de cadre à un parcours du territoire, le repérage de ses paysages agricoles et une étude de ses caractéristiques environnementales.
- Une enquête agricole visant sur des questionnaires transmis aux agriculteurs exploitants du territoire au premier semestre 2022.
- Des entretiens (par trimestre 2023) avec les acteurs du territoire pour établir de concertation, de concertation et de fonctionnement du territoire, ainsi que des enjeux majeurs.
- 3 ateliers de concertation agricole avec deux objectifs : répondre aux attentes et priorités actuelles de la démarche et identifier les réalités du monde agricole à travers le regard des agriculteurs et les multiples. Cette démarche mixte vise à participer et à une approche sensible et qualitative pour identifier les enjeux agricoles du territoire.
- Des analyses de la structure et du fonctionnement agricole pour dresser un portrait le plus fin possible de ce paysage agricole. Elles considèrent et objectivent les données issues des recensements afin de tirer les enjeux majeurs et les projections pour l'avenir du territoire qui seront à être pris en compte dans les approches et étapes de construction des scénarios d'urbanisme.



L'enquête agricole, quels retours ?

Le questionnaire agricole a été transmis aux exploitants de l'intercommunalité par l'intermédiaire de leurs élus communaux des syndicats viticoles de Blaye et de Bourg ainsi que la Chambre d'Agriculture de Gironde. On ne dénombre que peu de retours : 12 questionnaires papiers ont été rendus, et 5 agriculteurs exploitants ont remplis les questionnaires en lignes. Les permanences agricoles réalisées sur le territoire ont également permis de compléter 20 questionnaires supplémentaires, ce qui donne un total de 38 réponses. Ces nombres sont plutôt faibles comparés au nombre total d'exploitants sur le territoire selon Agreste en 2020 (cf carte ci-contre).

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

Ces enjeux sont apparus comme étant prioritaires :

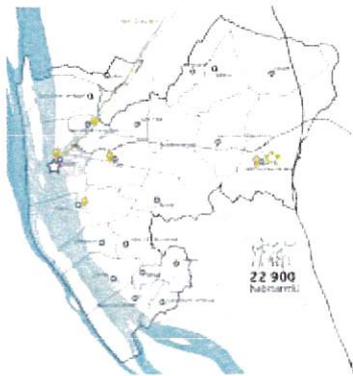
Démographie	Logement	Formes urbaines et architecturales	Agriculture
<ul style="list-style-type: none"> La préservation du cadre de vie rural de qualité Le renforcement de la capacité d'accueil (parc de logement adapté, services et équipements, mobilités, emplois, maintien des écoles) sur l'ensemble du territoire, et surtout les centres bourgs L'accueil de familles et jeunes ménages pour rééquilibrer la structure de la population selon l'âge et limiter ainsi la diminution de la taille des ménages (vieillesse de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales...) Le maintien de la population en place, notamment pour les tranches d'âge de 20 à 30 ans (premier emploi, jeunes ménages) 	<ul style="list-style-type: none"> La réhabilitation du parc de logements vieillissant et l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptée en termes de taille et de proximité avec les équipements L'augmentation du parc locatif et de sa qualité par une diversification de l'offre La mobilisation des bâtis vacants dont ceux des zones viticoles Garantir une offre de logements sociaux de qualité répondant aux enjeux de mixité sociale et en veillant à intégrer dans les centres bourgs anciens (travail sur de nouveaux modèles) 	<ul style="list-style-type: none"> L'affirmation de l'identité du territoire à travers la conservation des formes urbaines et architecturales anciennes et caractéristiques L'évolution des constructions existantes pour l'amélioration de leurs performances énergétiques tout en préservant les architectures des bâtis anciens (pierre et moellons) Mode d'urbanisation Conforter l'attractivité des espaces déjà urbanisés et notamment des noyaux villageois La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés (« dents creuses », friches...) 	<ul style="list-style-type: none"> La diversification de l'activité agricole en s'appuyant notamment sur la richesse géologique du territoire Le développement d'une agriculture durable et raisonnée (agriculture biologique par exemple) en circuits courts (y compris vente directe) Les outils pour la protection de certaines forêts aux coupes rases L'installation de jeunes agriculteurs La structuration d'une offre de formation liée à l'agriculture (maraîchage, élevage, etc.) La prise en compte dans le modèle de développement agricole de l'enjeu de l'autonomie alimentaire notamment à travers la mise en place d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT)
<ul style="list-style-type: none"> La ressource en eau La gestion optimisée de la ressource en eau L'application et le suivi des stratégies de gestion de l'eau à l'échelle globale et locale L'amélioration de la qualité des eaux de surface pour les usages anthropiques (ex irrigation, eau potable, etc.) et biologiques (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.) La préservation de la qualité des eaux souterraines L'amélioration du réseau d'eau potable Le respect des normes de défense contre les incendies 	<ul style="list-style-type: none"> Risques et nuisances La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques et nuisances dans le respect des PPR La prise en compte des risques et de la réduction de leurs impacts notamment dans les choix des futurs sites de projet L'anticipation des effets du réchauffement climatique sur les risques La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...) 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilités L'accessibilité directe du territoire par l'autoroute L'amélioration de la desserte par les axes régionaux (quantité et maillage) La création des dispositifs de transports internes L'amélioration des déplacements internes par la création d'un réseau de transport collectif La sécurisation des déplacements piétons et cyclistes L'amélioration de la couverture numérique et mobile afin de favoriser l'installation de ménages et le télétravail 	<ul style="list-style-type: none"> Cadre de vie Le renforcement des pôles de proximité et d'appui du territoire dans un souci de décentralisation des services Le maintien de l'accès aux services de proximité (poste, commerce alimentaire, tabac/presse, Bar/café, restaurant, commerce alimentaire, gendarmerie, pompier, station-service...) sur l'ensemble du territoire Le maintien des écoles dans chaque commune Le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien pour répondre aux besoins de la population L'attrait de médecins spécialisés La création d'hébergement pour personnes âgées sur l'ensemble du territoire Le développement et l'adaptation des équipements à destination de la petite enfance et de la jeunesse
<ul style="list-style-type: none"> Air et énergie Le développement d'un habitat économe et autonome en énergie : réhabilitation énergétique des bâtis, formes urbaines économes, orientation des constructions par rapport au soleil... Le développement des modes de déplacements actifs pour les trajets du quotidien : renforcement des centralités équipées, renforcement des liaisons douces à l'échelle de bourgs et du territoire... Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables individuelles, sur le bâti public et le bâti économique L'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables (capteurs solaires, pompe à chaleur etc.) dans l'environnement bâti et naturel La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> Tourisme Le développement d'une promotion territoriale pour valoriser l'image du territoire Le renforcement et l'amélioration de l'offre d'hébergements touristiques (diversité et montée en gamme) L'affirmation de l'identité locale par la protection du patrimoine bâti, de l'estuaire et des paysages (un recensement du petit patrimoine nécessaire) La préservation et la valorisation de la diversité des paysages et des cônes de vues Le développement et la mise en valeur de liaisons douces entre sites d'exception sur l'ensemble du territoire (estuaire, citadelle, villa romaine, petit patrimoine...) Le développement du tourisme à travers la mise en valeur et le développement des itinéraires doux et touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> Activités économiques Le maintien et l'augmentation des emplois sur le territoire La diversification des secteurs d'activités économiques Le développement de la formation professionnelle sur le territoire L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois Le maintien et le développement des services et commerces, premiers employeurs du territoire L'accompagnement de l'évolution structurelle du secteur agricole et notamment de sa diversification Le maintien des services à Blaye 	
	<ul style="list-style-type: none"> Milieux naturels La préservation des espaces naturels et de la biodiversité La préservation des zones humides 		

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

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

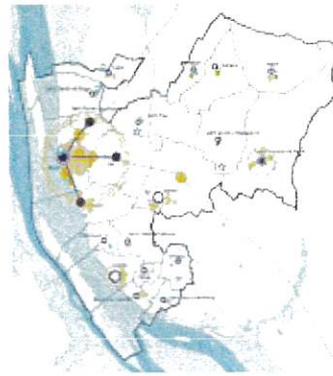
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CCB est organisé autour de trois axes non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, à la recherche d'un développement territorial cohérent combinant qualité urbaine, mixité, préservation de l'environnement et équilibre territorial :

Un projet organisé autour de 3 axes :



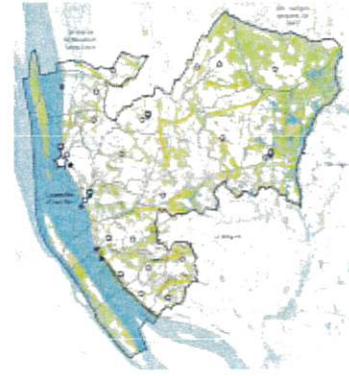
AXE 1 : Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous/tes

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



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

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



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

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

Il est établi sur la période 2019-2035.

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

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

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

Objectif d'accueil de population et de production de logements

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

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

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

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

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

Objectif de réduction de la consommation d'espace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3- La traduction réglementaire du PADD

Le PADD se traduit au niveau réglementaire :

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

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

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

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

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

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

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

Règlement écrit et graphique :

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

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

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

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

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

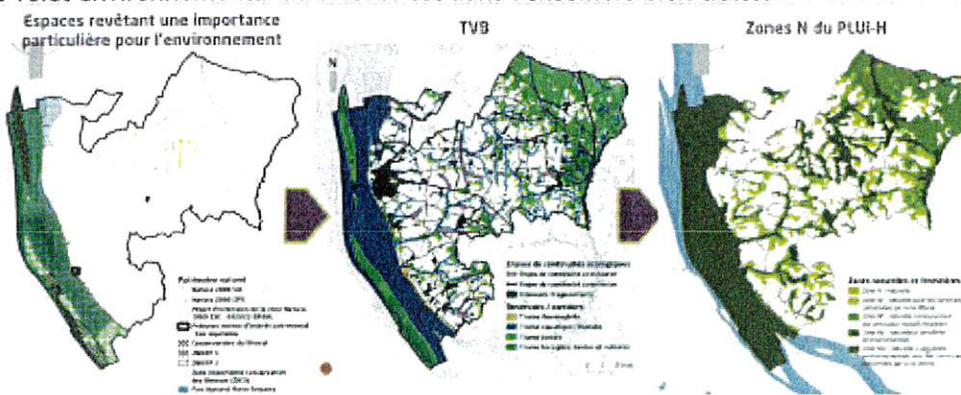
Des règles de qualité architecturale et paysagère sont communes à toutes les zones U. Les préconisations du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde sont intégrées au PLUi-H dans des fiches qui lui sont annexées.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Composantes de la trame naturelle	Composition des milieux	Zonage Ns N pour sensibilité environnementale	Zonage Nt N pour zones	Zonage N	A	Pas de zonage spécifique
Milieux aquatiques et humides	Cours d'eau, plans d'eau, mares et zones humides du territoire	Zone Ns de manière générale (fonds de vallées humides et marais) ; - inventaire syndicat du Moron secteur 4 ; - cours d'eau et leurs ripisylves (barron de 35 m sauf si rupture) ; - milieu humides connectés à un autre milieu		- zone humide pouvant être associée à d'autres éléments de naturalité (boisement, haies...) non humides et non protégés	-	- milieu humide ; - surface limitée ; - visée des autres milieux naturels ; - absence d'autre indice de naturalité (haies, boisement, corridor...)
Secteurs soumis à des risques ou relatifs à la Loi Littoral (EPR / ENR)	PPRL, PPRi, PPRM, PPRMT	- secteurs inondables (PPR) de la Gironde) non urbanisés ; - EPR / ENR			-	- risques inondation ; - types de terrain ; - risque forêt ; - technico-projets... etc.
Milieux forestiers	Toutes les forêts du territoire	- massifs boisés directement connectés à un cours d'eau et/ou un fond de vallée humide, ou faisant partie d'un corridor biologique du SCOT	- massifs boisés de plus de 10 ha et est accolé, en l'absence d'une condition de protection naturels	Zone N de manière générale (sauf si le massif est isolé et a une superficie inférieure à 10 ha)	-	-
Agriculture ouverte	Zones de cultures et prairies	- milieu majoritairement agricole ; - présente pas d'autre indice de naturalité, mais est désigné comme un réservoir de biodiversité par le SCOT, fait partie d'un corridor biologique, ou est classé ZNIEFF ou Natura 2000		- milieu majoritairement agricole, mais présente d'autres signes de naturalité (haies, pentes importantes...) ou présence d'un coin de vue	Zone A de manière générale	

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

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

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

> Volet économique du PLUi-H :

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

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

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

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

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

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

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

> Energies renouvelables :

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

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

> Application de la loi Littoral :

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

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

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

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

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

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

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

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

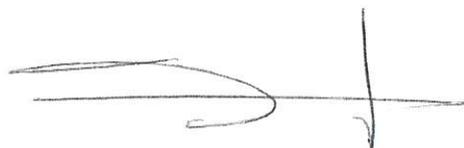
Le SCoT note la volonté de la CCB de s'appuyer sur l'observatoire territorial du SCoT et son outil SIG pour répondre à ses obligations en matière de suivi de la mise en œuvre du PLH.

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

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

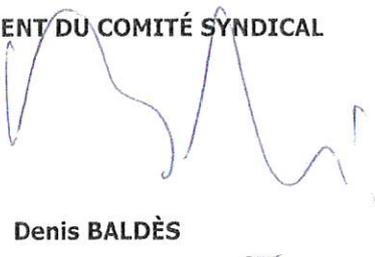
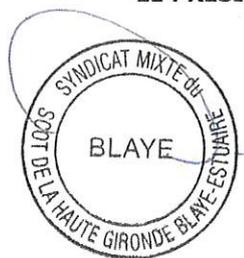
Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE



Jean-Michel BELIS

LE PRÉSIDENT DU COMITÉ SYNDICAL



Denis BALDÈS

