



Elaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye

Note de présentation de l'enquête publique :

Projet de PLUi-H

Création de Périmètres délimités des abords

Abrogation des cartes communales

1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE OU DU RESPONSABLE DU PROJET

L'enquête publique est organisée sous l'autorité de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Blaye (CCB)

Communauté de Communes de Blaye

32, rue des Maçons

BP 34 - 33393 BLAYE Cedex - FRANCE

Tel : +33 (0)5 57 42 33 33 - fax : +33 (0)5 57 42 83 81

2. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur :

- Le projet de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye
- La création de Périmètres délimités des abords
- L'abrogation des cartes communales

3. CARACTERISTIQUES DU PROJET D'ELABORATION DU PLUi-H

L'élaboration du PLUi-H de la Communauté de communes Blaye a été l'occasion d'établir un projet d'ensemble à l'échelle du territoire et de l'inscrire dans les différentes pièces composant le PLUi-H, à savoir :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le zonage et le règlement,
- et les annexes, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

La délibération de prescription indique les motifs et objectifs de cette élaboration :

- **Assurer un cadre de vie équilibré** : En confortant la Communauté de Communes de Blaye comme un territoire d'accueil, accompagné par une offre de logement et de services adaptés. Cela inclut la proposition d'un parc de logements inclusif, qualitatif et diversifié, ainsi que la conception d'un cadre de vie désirable, innovant et résilient face au réchauffement climatique.
- **Développer toutes les formes de mobilité** : Proposer des solutions alternatives à l'usage exclusif de la voiture pour fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cela comprend l'amélioration des liaisons intra et extraterritoriales et le renforcement des modes de déplacements actifs et décarbonés.
- **Structurer un développement équilibré** : Attribuer à chaque commune un rôle proportionné dans le développement territorial, en renforçant les pôles équipés et en assurant l'accessibilité aux services de proximité. Cela vise à maintenir la vitalité

commerciale et à proposer un territoire aux multiples forces économiques, s'appuyant sur toutes les forces vives locales.

- **Garantir un accueil durable et adapté** : Promouvoir un urbanisme résilient face aux risques et nuisances, en considérant la ressource en eau comme un patrimoine commun et en conciliant attractivité démographique et gestion locale des déchets.
- **Protéger et valoriser les terres vives** : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire, en préservant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques. Cela inclut la valorisation de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire pour en faire un motif d'attractivité, et la promotion d'une agro-viticulture dynamique et résiliente.
- **Organiser la diversification de l'agriculture** : Soutenir la diversification agricole et le développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité du terroir, en valorisant l'ensemble des ressources locales.

Le projet a été élaboré en concertation avec les communes et avec la population, en application des objectifs et modalités définis par la délibération du 30 juin 2021.

Le dossier de PLUi-H est composé des documents suivants.

3.1. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation joue plusieurs rôles essentiels : il offre une perspective sur les dynamiques, les singularités et les enjeux du territoire, tout en justifiant les choix effectués pour le projet.

Le rapport de présentation du PLUi-H est structuré comme suit :

- **Diagnostic territorial** : Il dresse un état des lieux complet du territoire de la Communauté de Communes de Blaye.
- **Évaluation environnementale** : Elle analyse les incidences du projet sur l'environnement, et repose sur une évaluation rigoureuse.
- **Justification des choix** : Ce document explique les décisions prises par la Communauté de Communes de Blaye. Il couvre le volet stratégique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sa traduction dans le Programme d'Orientations et d'Actions, ainsi que ses implications réglementaires.

3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce maîtresse du PLUi-H, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente une vision prospective et stratégique pour le territoire de Blaye à l'horizon 2031. Il exprime une ambition globale et réfléchie pour la Communauté de Communes, reposant sur une analyse approfondie du territoire et des aspirations des élus.

Le PADD définit les grandes orientations pour le développement et l'aménagement de l'espace communautaire, couvrant des domaines-clés tels que l'habitat, les transports, l'économie, l'environnement, le paysage, le tourisme et les loisirs. Ces orientations sont ensuite traduites en

dispositions réglementaires dans les étapes suivantes de l'élaboration du PLUi, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique.

Les orientations du PADD reposent sur les besoins et enjeux identifiés par le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement. Bien que le PADD ne soit pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, le règlement du PLUi-H et les OAP, qui sont opposables, doivent rester cohérents avec ses objectifs.

Le PADD s'articule autour de trois axes principaux :

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

Ce premier axe vise à développer une offre d'habitat équilibrée, permettant à la CCB de conforter sa dynamique démographique autour d'une offre de logements adaptés et inclusifs, d'espaces de vie attrayants, et d'une offre de mobilité répondant aux besoins de tous.

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

AXE 2 : Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement réussi de l'ensemble des communes

Ce deuxième axe assure les différents rythmes et densités d'urbanisation, en tenant compte de l'armature territoriale et des spécificités locales de la Communauté de Communes de Blaye.

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

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

Ce dernier axe vise à préserver le caractère rural et les trames écologiques du territoire (trame verte, trame bleue et trame noire), tout en assurant des objectifs en matière de transition écologique.

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

Les axes et les orientations du PADD répondent aux enjeux prospectifs identifiés par les élus. Le PADD du PLUi-H constitue un véritable Projet commun d'Aménagement et de Développement Durables. Il vise à développer les atouts de l'ensemble des communes de la CCB en créant une dynamique territoriale élargie.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu en conseil communautaire été débattu une première fois le 08.03.2023 puis une seconde le 13.12.2023.

3.3. Le Programme d'Orientations et d'Actions

Le Programme d'Orientation et d'Actions (POA) assure les ambitions de la CCB en matière d'habitat, constituant ainsi le volet Habitat du PLUi-H. Il définit les actions associées à des objectifs chiffrés et localisés pour l'offre de nouveaux logements et la réhabilitation du parc existant. Le POA est également doté d'outils opérationnels et de moyens dédiés.

Axe 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner les habitants actuels et futurs dans leur parcours résidentiel

- **Objectif 1.1** : Territorialiser les besoins en logements, y compris les logements locatifs.
- **Objectif 1.2** : Développer l'offre en logements sociaux.
- **Objectif 1.3** : Réinventer et recentrer l'offre destinée aux personnes âgées, handicapées et multigénérationnelles.
- **Objectif 1.4** : Développer une offre de logements dédiée aux saisonniers, jeunes travailleurs, étudiants et jeunes adultes en formation.
- **Objectif 1.5** : Permettre la création de logements et d'hébergements pour les publics spécifiques et les situations d'urgence.
- **Objectif 1.6** : Conduire une réflexion sur l'avenir de l'aire d'accueil de Campugnan et accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

Axe 2 : Développer un parc de logements plus vertueux

- **Objectif 2.1** : Développer les opérations d'amélioration de l'habitat.
- **Objectif 2.2** : Lutter contre le mal-logement, notamment en renforçant le dispositif du permis de louer.
- **Objectif 2.3** : Orienter les bailleurs sociaux vers l'amélioration du parc existant.
- **Objectif 2.4** : Aider à l'information sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales du bâti.
- **Objectif 2.5** : Tendre vers la construction d'un parc social à haute performance environnementale.

Axe 3 : Approfondir la politique intercommunale de l'habitat

- **Objectif 3.1** : Accompagner la mise en place du "permis de diviser".
- **Objectif 3.2** : Coordonner et améliorer la veille et l'action foncière de la CCB, et mettre en place des actions foncières ciblées.

3.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

À la croisée du projet et du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces essentielles du PLUi-H. Elles précisent les grandes lignes directrices pour l'aménagement de certains secteurs, en respectant les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP couvrent divers aspects tels que l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage et l'environnement.

Les OAP sont opposables aux permis de construire : toute opération de construction ou d'aménagement dans ces secteurs doit être compatible avec les principes des OAP. Le dossier comprend deux types d'OAP :

- **OAP thématiques** : Elles assurent des principes d'aménagement ciblés en fonction du contexte de la Communauté de Communes de Blaye.
- **OAP sectorielles** : Elles délimitent des principes d'aménagement pour des secteurs spécifiques au sein des communes de la CCB.

Les OAP sectorielles incluent :

- **Des Orientations cadres** : Elles rappellent les principes généraux à respecter dans l'ensemble des OAP.
- **Des OAP sectorielles dédiées** : Elles concernent l'habitat et les vocations mixtes (équipements, commerces, etc.) et économiques.
- **Des OAP thématiques « densité »** : Elles encadrent l'urbanisation des espaces sans schéma d'aménagement (dents creuses, divisions parcellaires, limites d'extension de zones urbaines) pour assurer une urbanisation cohérente avec le site existant.

Synthèse des OAP sectorielles portées au sein du PLUi-H de la Communauté de communes de Blaye :

Identifiant unique de l'OAP	Commune	Code INSEE	Armature	Typologie	Vocation principale	Surface (ha) de l'OAP	Densité minimale (nb. log./ha)
33035_1_ext	Bayon-sur-Gironde	33035	Commune rurale	Extension	Logement	1,7	15
33035_1_Densification	Bayon-sur-Gironde	33035	Commune rurale	Densification	Mixte	0,7	15
33047_1_Densification	Berson	33047	Pôle de proximité	Densification	Logement	1,3	20
33047_2_Densification	Berson	33047	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,7	15
33047_1_ext	Berson	33047	Pôle de proximité	Extension	Mixte	1,2	20
33058_3_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	1,0	35
33058_1_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,3	30
33058_4_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,5	30
33058_2_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,9	35
33058_1_ext	Blaye	33058	Pôle principal	Extension	Mixte	6,5	52
33089_1_ext	Campugnan	33089	Commune rurale	Extension	Logement	0,9	15
33100_1_Densification	Cars	33100	Pôle principal	Densification	Mixte	1,3	20
33132_1_ext	Comps	33132	Commune rurale	Extension	Logement	2,5	10
33172_2_ext	Fours	33172	Commune rurale	Extension	Logement	0,6	10
33172_4_ext	Fours	33172	Commune rurale	Extension	Logement	0,3	12
33172_3_ext	Fours	33172	Commune rurale	Extension	Logement	0,4	12
33182_2_Densification	Gauriac	33182	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,4	15
33182_1_Densification	Gauriac	33182	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,5	20
33182_1_ext	Gauriac	33182	Pôle de proximité	Extension	Logement	2,4	20
33184_1_ext	Generac	33184	Commune rurale	Extension	Logement	0,5	15
33325_2_Densification	Plassac	33325	Pôle principal	Densification	Logement	0,5	15
33325_1_Densification	Plassac	33325	Pôle principal	Densification	Logement	0,4	18
33325_2_ext	Plassac	33325	Pôle principal	Extension	Logement	0,6	10
33325_3_ext	Plassac	33325	Pôle principal	Extension	Logement	1,2	20
33382_2_Densification	Saint-Christoly-de-Blaye	33382	Pôle d'appui	Densification	Logement	0,4	15
33382_1_Densification	Saint-Christoly-de-Blaye	33382	Pôle d'appui	Densification	Logement	1,9	30
33382_3_Densification	Saint-Christoly-de-Blaye	33382	Pôle d'appui	Densification	Mixte	1,0	10
33388_1_ext	Saint-Ciers-de-Canesse	33388	Commune rurale	Extension	Logement	1,8	15
33405_1_ext	Saint-Genes-de-Blaye	33405	Commune rurale	Extension	Logement	1,3	15
33416_1_ext	Saint-Girons-d'Arguevives	33416	Commune rurale	Extension	Mixte	1,5	15
33441_1_ext	Saint-Martin-Lacaussade	33441	Pôle principal	Extension	Logement	3,4	30
33450_1_ext	Saint-Paul	33450	Commune rurale	Extension	Logement	1,4	15
33475_1_ext	Saint-Securin-de-Bourg	33475	Commune rurale	Extension	Logement	0,7	15
33500_2_ext	Samonac	33500	Commune rurale	Extension	Logement	0,6	15
33500_1_ext	Samonac	33500	Commune rurale	Extension	Logement	0,7	15
33502_1_Densification	Saugon	33502	Commune rurale	Densification	Logement	0,5	18
33502_1_ext	Saugon	33502	Commune rurale	Extension	Logement	0,9	10
33551_1_ext	Villeneuve	33551	Commune rurale	Extension	Logement	1,1	15

Les OAP thématiques incluent :

- **Une OAP thématique « Résilience »** : Elle porte une vision prospective du territoire face aux contraintes liées au réchauffement climatique (incendies, feux de forêt, inondations, etc.).
- **Une OAP « Trame Verte et Bleue »** : Elle garantit la préservation de la trame écologique existante tout en favorisant la transition écologique du territoire.
- **Une OAP « Patrimoine »** : Elle assure une politique cohérente de préservation des éléments patrimoniaux qui font l'identité de la CCB.

3.5. Le règlement écrit et graphique

Le règlement du PLUi-H sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le règlement du PLUi-H est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques, ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLUi-H de la Communauté de communes de Blaye est composé de deux pièces :

- Un règlement écrit qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables.
- Un règlement graphique qui délimite le territoire de l'intercommunalité en plusieurs zones réglementaires. Les quatre grandes catégories de zones sont : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N)

Les zones du PLUi-H de la Communauté de communes de Blaye et les sous-secteurs associés

Zones urbaines	<p>Les zones urbaines doivent assurer le développement des secteurs urbanisés existants. Ces dernières se composent de la manière suivante :</p> <p>Zones urbaines à vocation mixte et d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ua : Centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement alignées, structurant l'espace rue.• Ub : Extensions urbaines pavillonnaires, dont certaines ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.• Uh : Hameaux significatifs éligibles à la densification. <p>Zones urbaines spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Up : Grands ensembles bâtis patrimoniaux.• Ue : Zones correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Ux : Zones d'Activités Économiques (ZAE) privées, de compétence communale ou intercommunale.
Zones à urbaniser	<p>Les zones à urbaniser correspondent aux parties de l'intercommunalité amenées à connaître une évolution dans les années à venir.</p> <p>Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain.</p> <p>Sur le territoire intercommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones AUh délimitent les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle. - les zones AUe délimite une zone d'extension à vocation d'équipements - Les zones AUX délimitent les zones d'extensions de l'ensemble des activités économiques de la CCB
Zones agricole	<p>La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. La zone A comprend un sous-secteur "Aenr" correspondant aux zones d'accélération des énergies renouvelables afin d'autoriser les installations agrivoltaïques et les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil. Un sous-secteur « Al » a été créé pour les communes soumises à la Loi Littoral (Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye).</p>
Zones naturelles	<p>La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.</p> <p>Elle comprend plusieurs secteurs distingués notamment selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le secteur Ns, qui correspond aux espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques, > Le secteur Nf, qui correspond aux principaux massifs forestiers.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi-H comportent ou identifient également :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger aux titres des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme,
- des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

3.6. Les annexes

Elles se composent notamment :

- des servitudes d'utilité publique,
- des annexes sanitaires,
- des annexes complémentaires.

Le dossier contient en outre les pièces administratives.

3.7. Un mémoire en réponse aux avis sur le projet de PLUi-H

Faisant suite à l'avis défavorable des services de l'Etat lors du premier arrêt du PLUi-H, et en concertation avec ceux-là, il est proposé d'ajouter à la consultation lors de l'enquête publique :

- un mémoire en réponse aux avis reçus proposant des éclairages et des propositions de suite à donner,
- un premier correctif du règlement graphique.

4. CARACTERISTIQUES DE LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

En parallèle des travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H), la Communauté de Communes de Blaye (CCB) a entrepris de mettre en place des Périmètres Délimités des Abords (PDA). Pour rappel, le PDA est un périmètre réglementaire établi dans un cadre national, relevant d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP AC1).

Cette servitude prévaut sur la réglementation locale du PLUi-H. En effet, un PLUi et une SUP sont indépendants : le premier relève du Code de l'Urbanisme, tandis que la seconde dépend du Code du Patrimoine.

Les Servitudes d'Utilité Publique doivent être notifiées à l'acheteur d'un bien situé dans le périmètre concerné. Elles doivent également être annexées au PLUi-H pour en améliorer la lisibilité.

Un PDA a été réalisé pour les douze monuments historiques de la CCB suivants : l'église Notre-Dame à Bayon-sur-Gironde, l'église Saint-Saturnin à Berson, l'église Saint-Christoly à Saint-Christoly-de-Blaye, l'église Saint-Jean à Saint-Ciers-de-Canesse, l'église de Saint-Martin à Saint-Martin-Lacaussade, et l'église Saint-Vincent à Villeneuve, la Citadelle et Fort Paté à Blaye, le Château de Falfas à Bayon-sur-Gironde, l'église St Pierre à Cars, Château de Thau à Gauriac, les vestiges de la villa romaine de Plassac, l'église de St Martin Lacaussade et le Monument aux morts de la guerre 1914-18 de Samonac.

Une notice établie par l'Architecte des Bâtiments de France sur les douze périmètres sera proposée à la consultation.

5. CARACTERISTIQUES DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Face à l'hétérogénéité des documents applicables, les élus de la Communauté de Communes ont souhaité adopter une approche cohérente et homogène à l'échelle des 20 communes en prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (délibération en date du 30 juin 2021). La procédure a veillé à prendre en compte les spécificités communales via une méthode adaptée.

En 2020, le territoire dénombrait :

- 13 PLU : Bayon-sur-Gironde, Berson, Blaye, Cars, Fours, Gauriac, Générac, Samonac, Saint-Genès-de-Blaye, Saint-Girons-d'Aiguevives, Saint-Paul, Plassac, Villeneuve (Saint-Ciers-de-Canesse : PLU en cours d'élaboration)
- 3 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme : Comps, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Ciers-de-Canesse (POS ; PLU en cours d'élaboration)
- 4 Cartes Communales : Campugnan, Saint-Christoly-de-Blaye, St Seurin de Bourg, Saugon

Ce sont ces quatre derniers documents, qui seront concernés par une abrogation, qui sera présentée dans une notice dédiée lors de l'enquête publique.

Le Conseil d'Etat, dans son avis n°303421 du 28 novembre 2007, précise que « *le plan local d'urbanisme et la carte communale sont des deux documents exclusifs l'un de l'autre* ». Par conséquent, en cas d'élaboration d'un PLUI-H, toute carte communale doit être abrogée.

L'abrogation d'une carte communale nécessite une double approbation après enquête publique, par délibération de la collectivité compétente (commune ou intercommunalité), puis par arrêté préfectoral.