

# RÉUNION PUBLIQUE

Vers la finalisation du PLUi-H  
Périmètres Délimités des Abords "PDA"

18.03.2024



**1** Introduction : Le PLUi-H ?

**2** Bilan des étapes effectuées

**3** Focus sur les décisions réglementaires

**4** Les Périmètres Délimités des Abords "PDA"



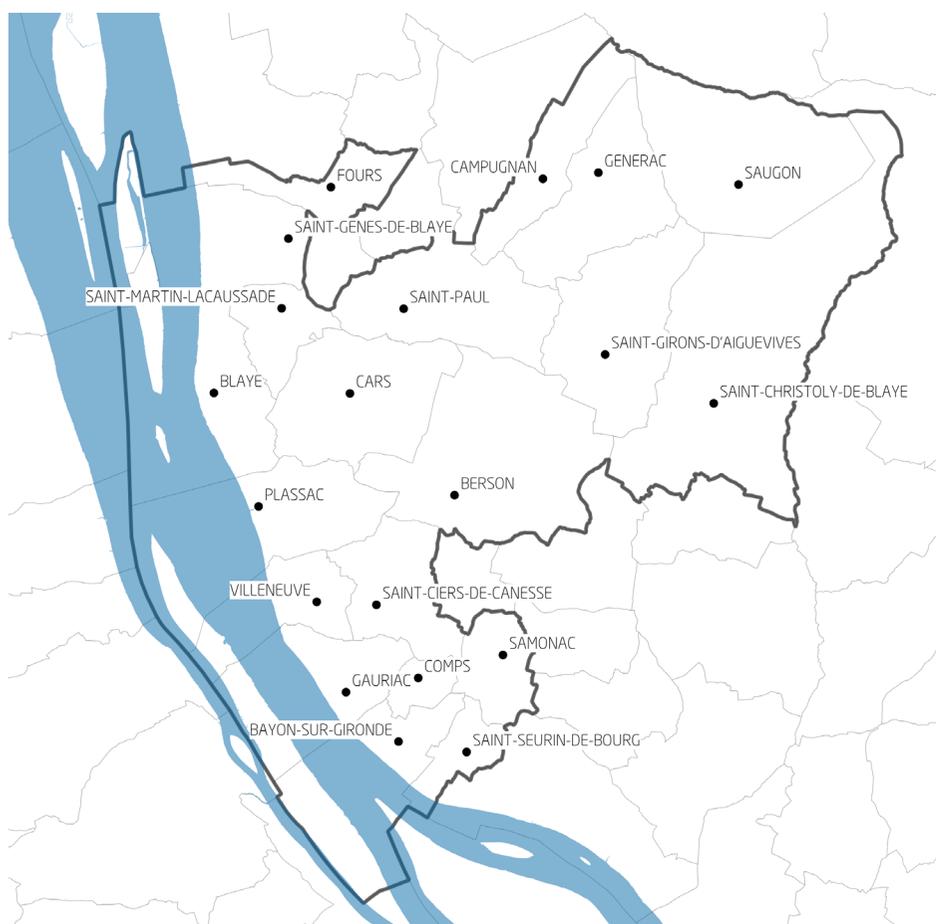
# 1 LE PLUI-H



- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
Valant programme local de l'Habitat

## VOUS ALLEZ DISPOSER D'UN DOCUMENT DE PLANIFICATION INTERCOMMUNAL : LE PLUI-H !

Mais  
qu'est-ce  
que c'est  
?



### Plan

*Définir un projet*

### Local

*Spécifique au territoire*

### d'Urbanisme

*Pour anticiper l'arrivée de populations et organiser le territoire en conséquence*

### intercommunal

*Sur l'ensemble des 20 communes de la Communauté de Communes de Blaye*

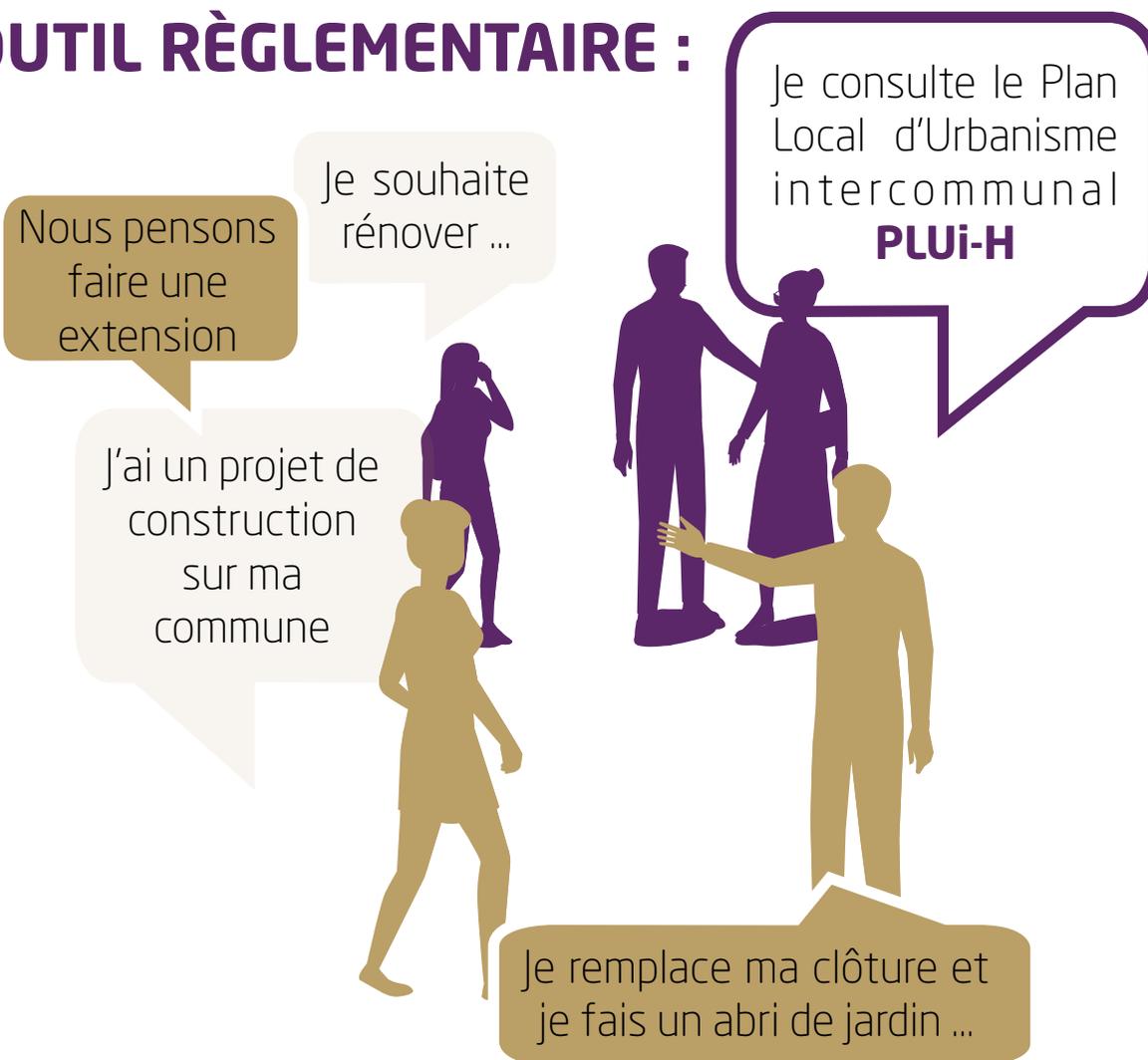
### Valant programme local de l'Habitat

*Avec un outil spécifique dédié à l'habitat*

- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Valant programme local de l'habitat

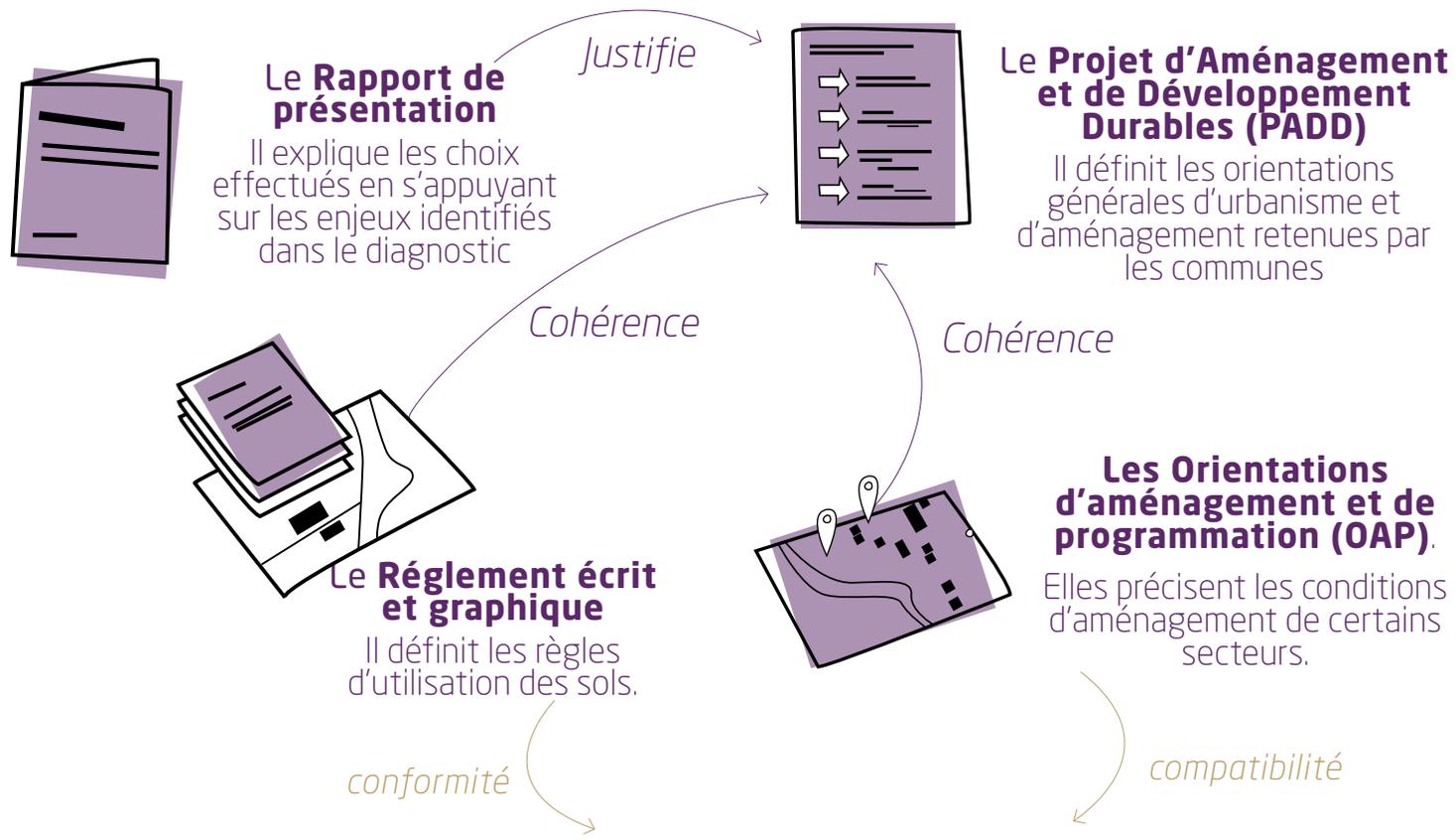
## C'EST UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE :

Le PLUi-H définit, pour chaque parcelle du territoire, les possibilités et les conditions d'utilisation, d'aménagement ou de construction



# ▶ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Valant programme local de l'Habitat

## IL SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :

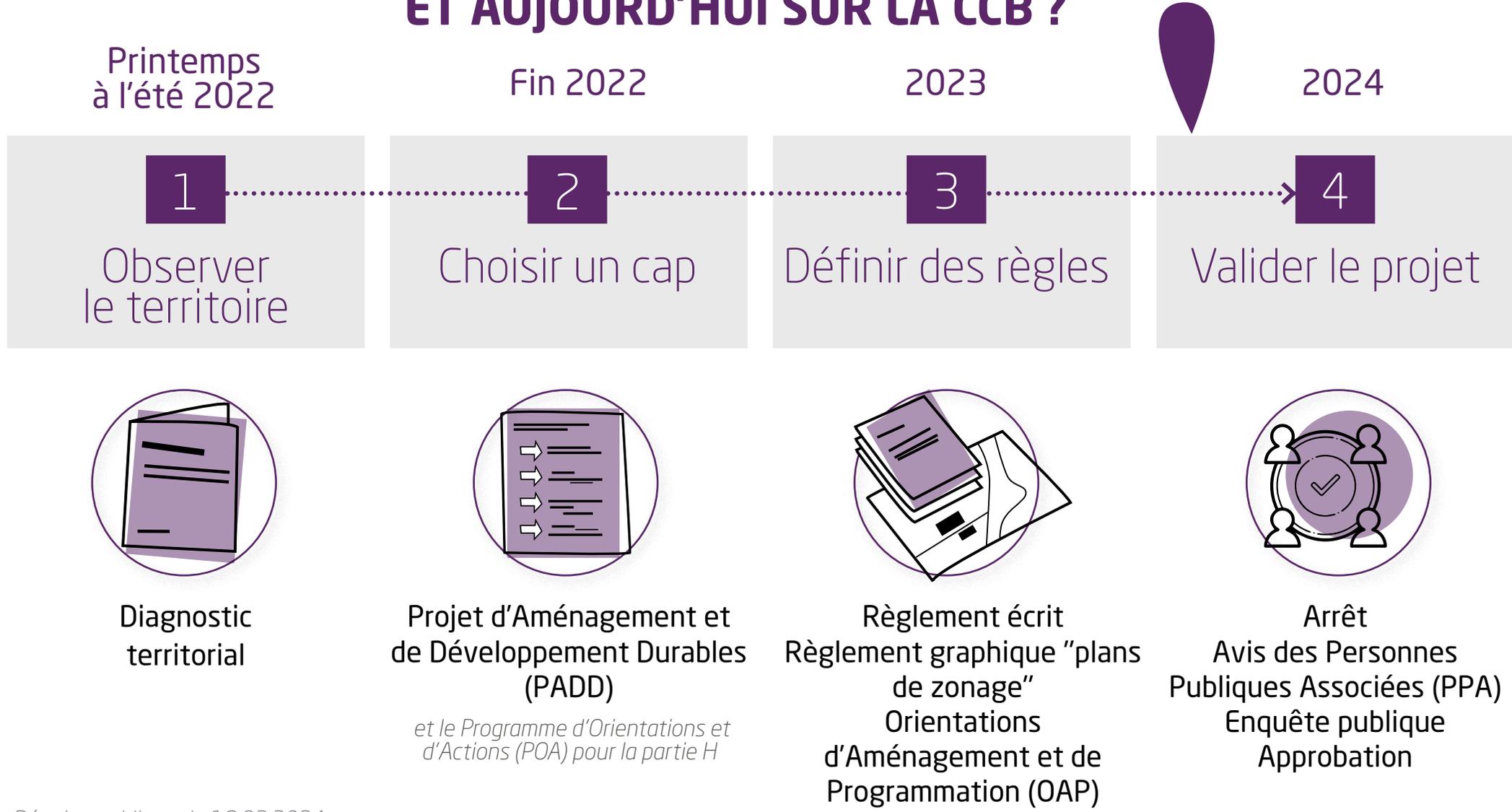


### Autorisations d'urbanisme

(permis de construire, d'aménagement, déclaration de travaux etc.)

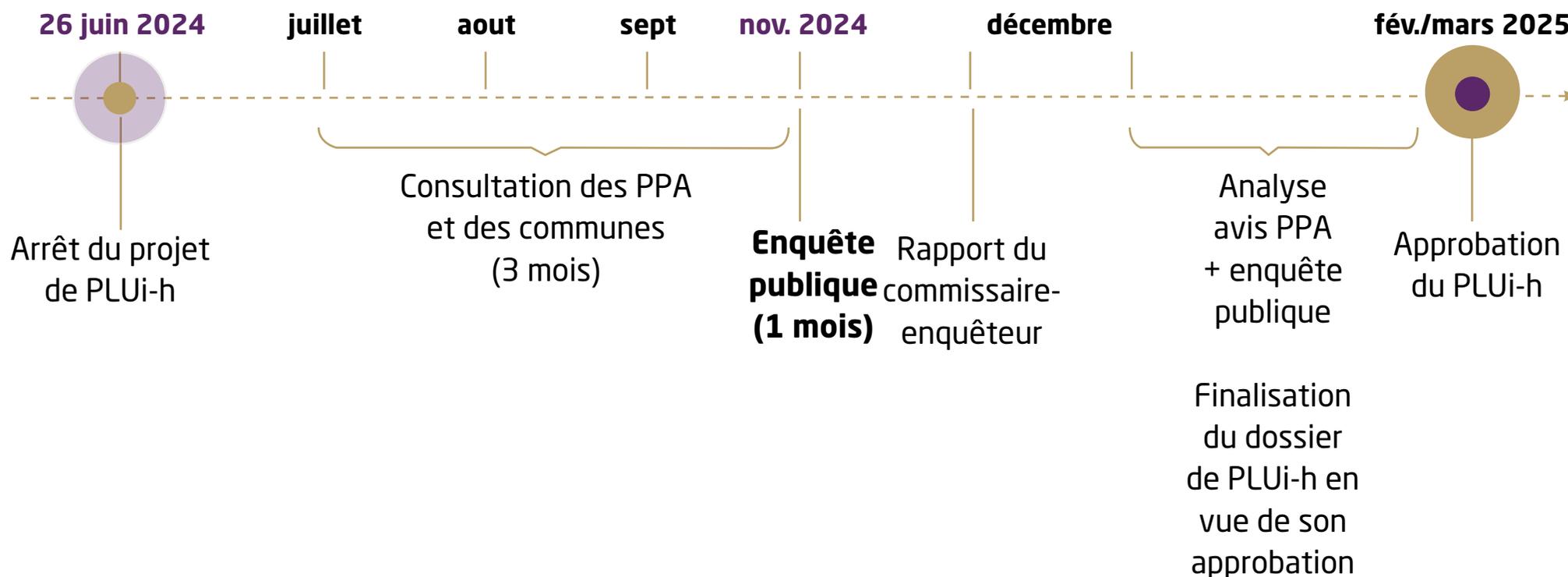
# Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Valant programme local de l'Habitat

## ET AUJOURD'HUI SUR LA CCB ?



# ▶ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Valant programme local de l'habitat

## ET APRÈS ?



## ► Un cadre législatif et réglementaire à respecter

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales

**\*Communes loi Littoral : Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye**

Des lois : Loi Grenelle, Loi ALUR, **Loi Littoral\***, Loi ELAN, Loi Climat et résilience

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2016-2021 du Bassin Adour-Garonne
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Gironde et milieux associés et Nappes profondes de Gironde
- SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020
- PCAET de la CCB 2020...
- Plan de Prévention des Risques (PPRi Adour-Garonne par exemple)



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec volet habitat (PLUi-h)

- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs
- Le PLUi-h doit être compatible avec le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020



# BILAN DES ÉTAPES EFFECTUÉES



# Concertation avec élus, techniciens, Personnes Publiques Associées "PPA" et habitants tout au long de la procédure



3 séries de 20 rencontres communales et terrain



31 COMMISSIONS



4 PPA



≈ 15 COTECH élus / PPA



8 temps dédiés au POA ateliers, réunions...



+ de 3 000 photos du territoire > terrain par Cittanova

8 Ateliers



4 Réunions publiques / Ateliers avec la population



1 Bus Tour

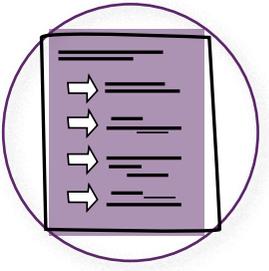


2 jours de Permanences agricoles



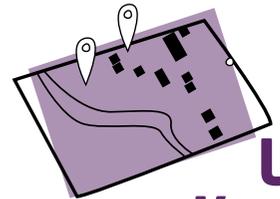
Et d'autres médias de concertation...

# La phase règlementaire, la mise en application des phases précédentes



**Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

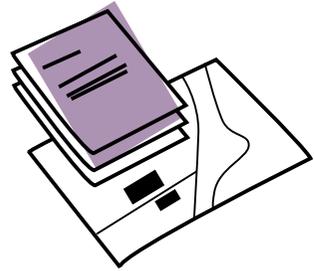
*et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour la partie H*



**Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

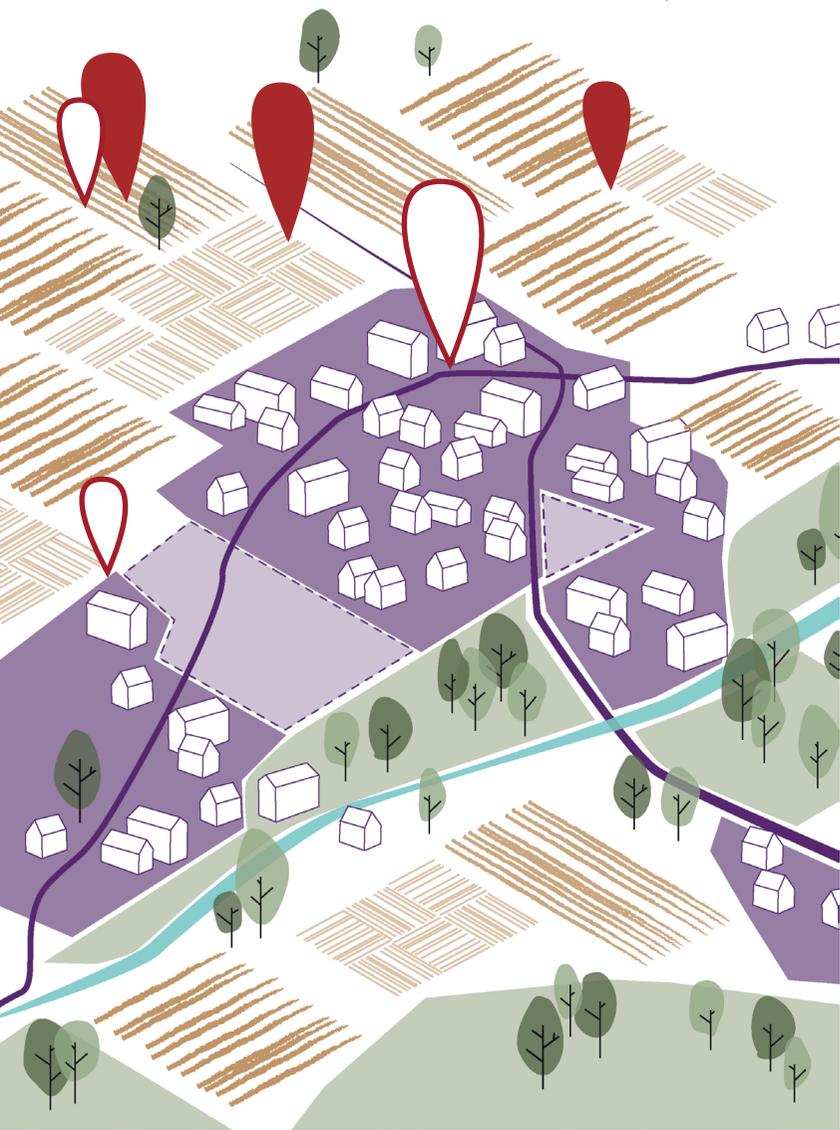
*Tous les objectifs fixés dans le PADD sont traduits réglementairement*



**Le Règlement écrit et graphique**

Il définit les règles d'utilisation des sols.

**Le règlement graphique :**  
des zones pour mettre en  
oeuvre le projet de PADD



## Le règlement graphique "zonage"

Le territoire sera divisé en quatre types de zones :

> **Urbaines "U"** secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter - Art. R.151-18 du Code de l'Urbanisme

> **A Urbaniser "AU"** secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation - Art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme

> **Agricoles "A"** secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles - Art. R.151-22 du Code de l'Urbanisme

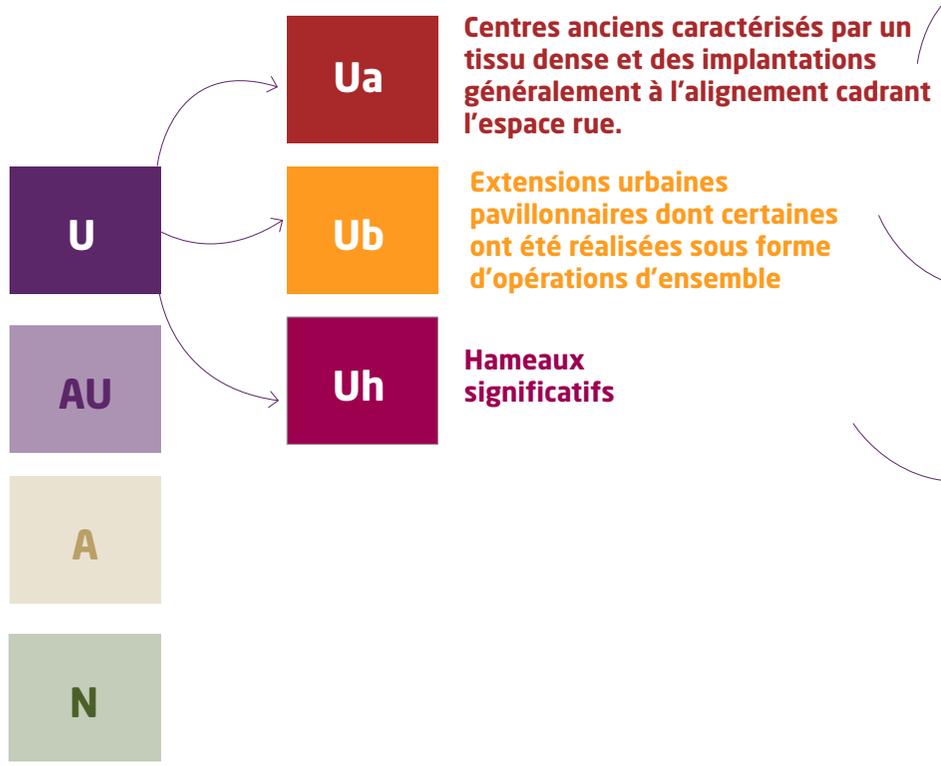
> **Naturelles et forestières "N"** secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière et de la nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues notamment - Art. R.151-24 du Code de l'Urbanisme



**+ des prescriptions graphiques** qui viennent compléter le zonage pour des règles dédiées : identification du patrimoine vernaculaire à protéger, des arbres isolés, des possibilités de changement de destination, etc.

# Le règlement graphique "zonage"

## Des sous-secteurs mixtes

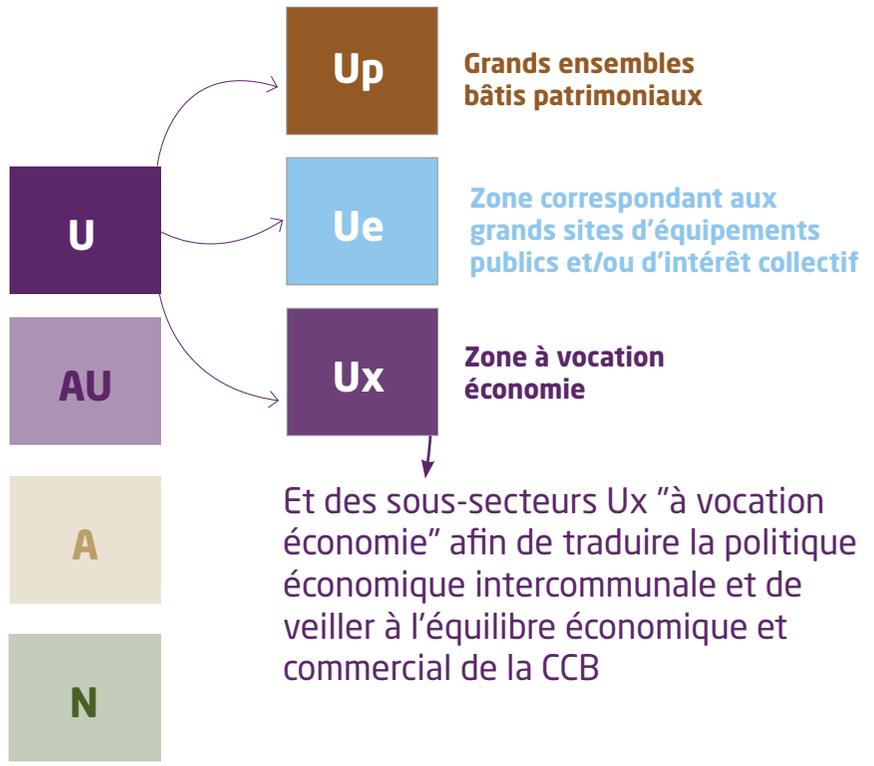


<b>Uaa</b>	<i>Centre-ville de Blaye</i> <b>"un centre ville intense protégé"</b>
<b>Uab</b>	<i>Centre-bourg de Saint-Christoly</i> <b>"un centre bourg intense protégé"</b>
<b>Uac</b>	<i>Centres anciens des pôles de proximité (Berson et Gauriac)</i> <b>"à la naturalité à préserver"</b>
<b>Uad</b>	<i>Les autres centres anciens</i> <b>"un rôle de centralité renforcé"</b>
<b>Ub1</b>	<i>Les extensions d'habitat pavillonnaire de Blaye, Berson, (centre) Saint-Christoly et Gauriac (Est)</i> <b>"une plurifonctionnalité apaisée"</b>
<b>Ub2</b>	<i>Les extensions d'habitat pavillonnaire des autres communes</i> <b>"une âme de village conservée"</b>
<b>Uh1</b>	hameaux denses, au caractère patrimonial ou historique avec de la mixité fonctionnelle
<b>Uh2</b>	hameaux peu denses avec un tissu urbain plus «lâche» et sans mixité fonctionnelle

**Communes Loi Littoral : des hameaux "Secteurs Déjà Urbanisés" à ST-Genès**



# Le règlement graphique "zonage" des sous-secteurs spécifiques



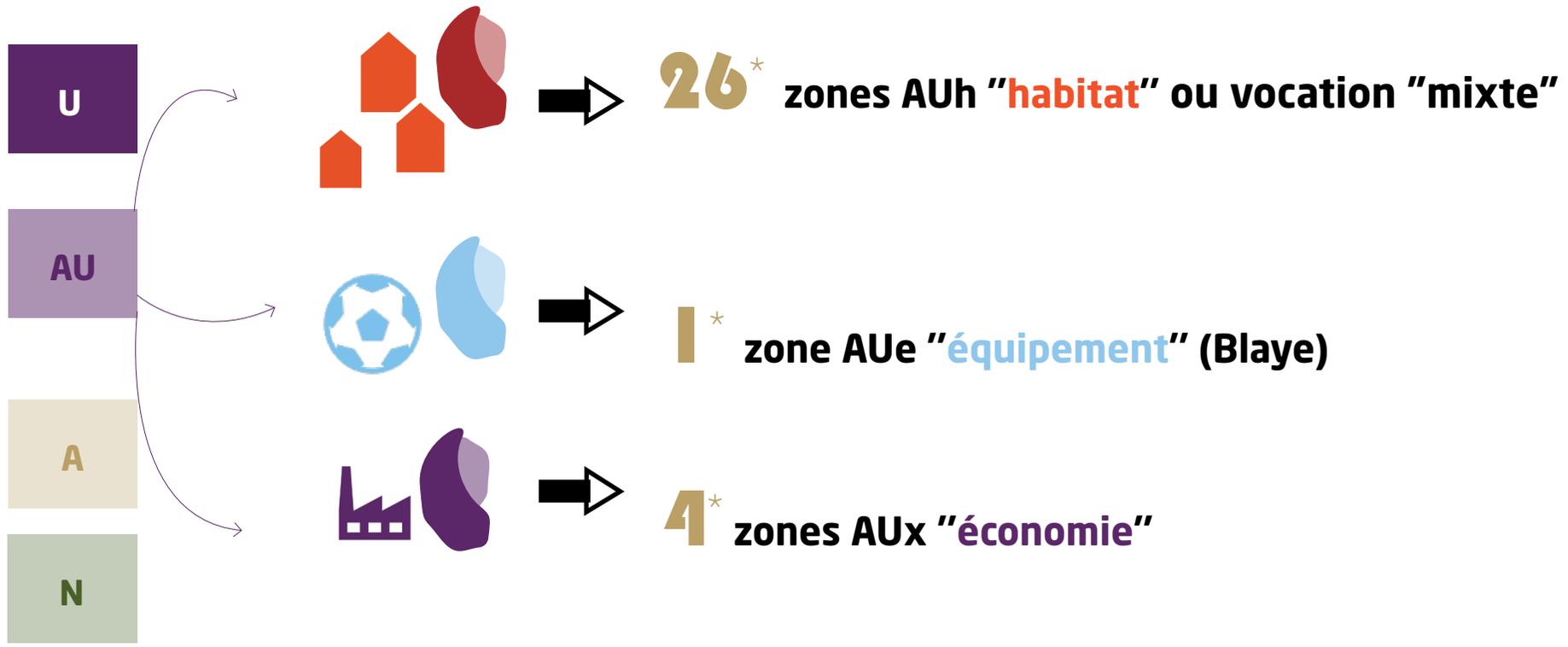
Secteur Up Saint-Martin-Lacaussade - 2023



Blaye - © Cittànova 12 septembre 2022

### Le règlement graphique "zonage"

Des sous secteurs permettant de spécifier les règles selon les formes urbaines locales :



\*Chiffres de fév. 2024 pouvant évoluer à la marge d'ici l'arrêt du projet

U

AU

A

N



## Le règlement graphique "zonage"

Des sous secteurs permettant de spécifier les règles selon les formes urbaines locales :

**"A" zone Agricole** : en majorité les sites d'exploitation agro-viticoles

Ns

**"S" pour Sensibilité environnementale** : ZNIEFF, Natura 2000, réservoir TVB, cours d'eau, plans d'eau, mares et zones humides (inventaire Moron et SMIDDEST) PPR, etc.

Nf

**"F" pour massif Forestier** : massifs forestiers de plus de 10ha non situés en zone "Ns"

**"N" zone Naturelle** : milieu majoritairement agricole, mais présente d'autres signes de naturalité (haies, pentes importantes, cônes de vue...) ou présence d'un cône de vue

 **loi Littoral : + des sous-secteurs A et N "L" spécifiques**

## Le règlement graphique "zonage"

Les prescriptions graphiques se superposent aux différents secteurs



### Ponctuelle :

- Petit patrimoine à préserver (puits, lavoir, croix de chemin...)
- Éléments de paysage remarquables (arbre...)
- Changements de destination
- ...



### Linéaire :

- Petit patrimoine à préserver (murs anciens, enceinte château...)
- Éléments de paysage remarquables (haies, alignement d'arbres...)
- Linéaires commerciaux à protéger
- Chemins à préserver
- ...



### Surfacique

- Petit patrimoine à préserver (bâti remarquable, château...)
- Éléments de paysage remarquables (cônes de vue, parcs...)
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- ...

**Le règlement écrit :**  
une architecture à plusieurs  
niveaux



**Des dispositions générales**



**Des règles associées à chaque zone**

**U**

**AU**

**A**

**N**

**OU**

**aux prescriptions graphiques**



## 1 USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Qu'est-ce qui est interdit ?
- Qu'est-ce qui est autorisé sous conditions ?
- Comment mettre en place une mixité fonctionnelle et sociale ?

Logement	V
Industrie	X

## 2 L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

- Comment implanter la construction ?
- Quel volume ?
- Quel aspect extérieur ?

## 3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des limites ?

## 4 LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Quel traitement des abords de la construction (ex : espaces perméables, performances énergétiques, etc.) ?

## 5 LE STATIONNEMENT

- Places de stationnement à prévoir (véhicules motorisés, cycles...).

► Quelle forme prend le document ?

# LE RÈGLEMENT

## 1 RÈGLEMENT RÉDIGÉ ET ILLUSTRÉ

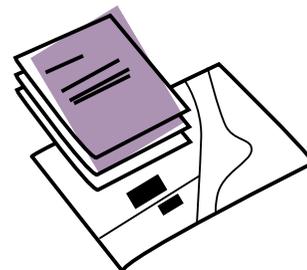
## 1 PLAN DE ZONAGE QUI S'ÉTEND SUR TOUTE LA CCB



## ► Les Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP"

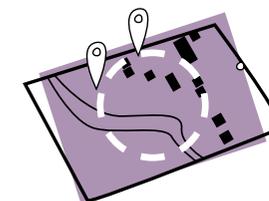
### LES "OAP" SE DISTINGUENT DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Les OAP permettent d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet



#### Le Règlement écrit et graphique

Il définit les règles d'utilisation des sols.



#### Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

#### RAPPORT DE CONFORMITÉ

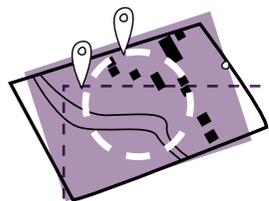
Le projet doit correspondre "stricto sensu" à la règle



#### RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Le projet doit s'inscrire dans l'esprit de l'orientation inscrite

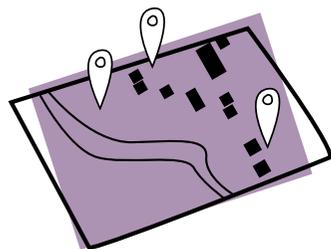
## ► Quelle forme prend le document ?



### Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

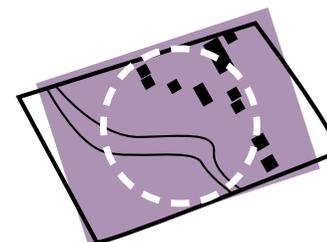
Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

## 2 TYPES D'OAP



### Les OAP Sectorielles

Elles sont obligatoires pour toutes les zones à urbaniser définies dans le zonage



### Les OAP Thématiques

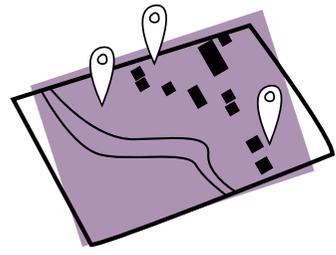
Choisies lors de l'élaboration du document, elles permettent de porter un point de vigilance sur une thématique particulière

# ▶ Quelle forme prend le document ?

## LES OAP SECTORIELLES

Concernent des secteurs choisis sur les communes de la CCB

### 1 FICHE DIAGNOSTIC



**Les OAP Sectorielles**  
Elles sont obligatoires pour toutes les zones à urbaniser définies dans le zonage

**Commune de X**

**// SITE ET SITUATION**  
Site n°  
Commune :  
Arrêt de territoire :  
Localisation : Densification // Surface : 1,9 ha

Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de centre-bourg. Il est bordé, à l'est, par la de Blayes.

**// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER**

Le site est desservi, à l'est, par la voie de desserte et de stationnement communale du boulevard... au sud-ouest, depuis la voie de desserte et de stationnement informel pour les écoles situées à proximité (photo 1). Par ailleurs, le site se trouve à moins de 500m du centre-bourg et de ses services (écoles, mairie, commerces, salle polyvalente...).

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type mitoyen de plain-pied (photo 2). Des habitations de type pavillonnaire, plus anciennes et plus hautes (R+1-combles) bordent la partie sud du secteur, dont certaines constructions patrimoniales (photo 3). Un bâtiment technique se trouve en limite nord-est du secteur (photo 4). Une résidence d'une trentaine de logements sociaux en R+1 est en construction au sud du secteur (photo 5). Le boulevard communal, au sud-ouest du secteur, est concerné par un risque d'affaissement du sol (photo 6). Le secteur est actuellement une prairie enherbée. Il est bordé, à l'est, d'un fossé enherbé et d'une ligne électrique à basse tension le long de la route (photo 7). Quelques motifs végétaux occupent le site, surtout en partie sud (photo 8).

### 1 FICHE PROGRAMMATIQUE

**ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

La densité attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne s'oppose à cela sera de 100 logements par hectare.

**Programme principal du site :**  
Le site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'accès à la voirie se fera par la voie de desserte existante et de stationnement du boulevard. L'accès à créer franchira le fossé d'écoulement des eaux et sera matérialisé par une haie. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ des allées secondaires desservant les différents lots. Des espaces de stationnement mutualisés seront créés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié le sur minimum 30% de leur surface. Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie.

Le site devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter la densité en limitant l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu ancien existant, les constructions seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Les secteurs plus denses accueilleront du R+1 et les constructions pourront s'organiser autour d'une cour commune.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par une haie sera réalisée à l'entrée du site et les parcelles riveraines devra être garantie. Les haies, lorsqu'elles existent, seront préservées et plantées d'une haie. Les haies, lorsqu'elles existent, seront préservées et plantées d'une haie.

**Exemple d'implantation :**

Toute végétalisation des futures unités d'habitation devra être réalisée. Les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de garantir une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

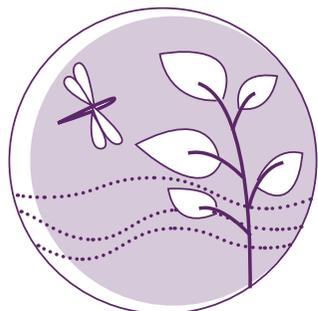
► Quelle forme prend le document ?

## LES OAP THÉMATIQUES



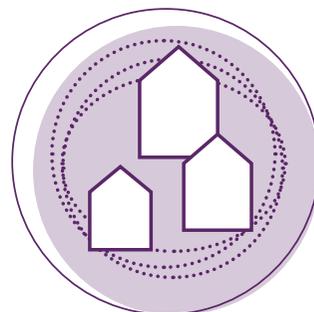
### L'OAP Thématique "Résilience"

donner à voir les solutions de résilience face aux risques par un effort de vulgarisation (*Risque feu de forêt, Risque inondation, Risque mouvement de terrain*)



### L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue "TVB", Paysage et biodiversité

non artificialisation des espaces perméables actuels  
+ meilleure gestion de la végétalisation



### L'OAP Thématique Densité

secteurs en densification où une densité minimale est à respecter



### L'OAP Thématique "Patrimoine"

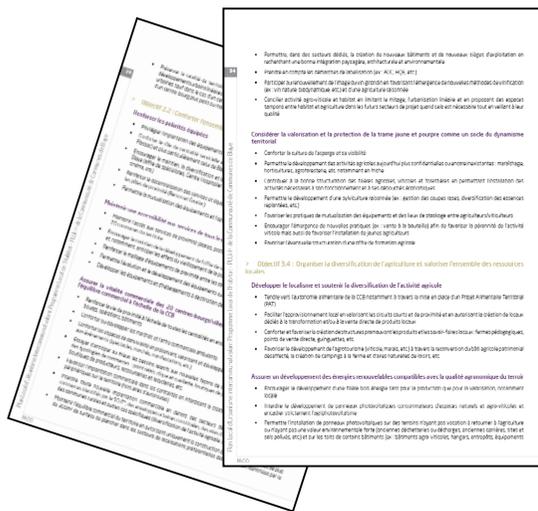
Entrée par ambiance architecturale  
+ focus sur Citadelle



# 3 FOCUS SUR LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES



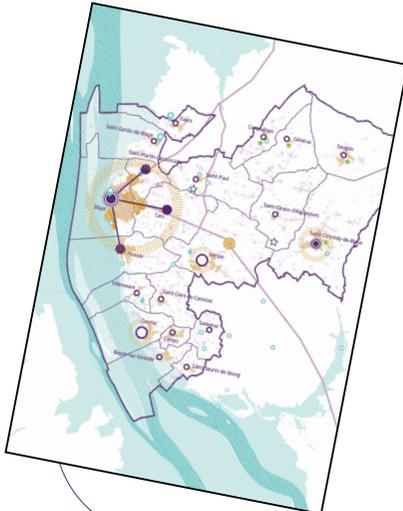
# Des décisions réglementaires qui découlent du PADD



## Quelle forme prend le document ?



## 3 axes indissociables



1 carte résumant chaque axe



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



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

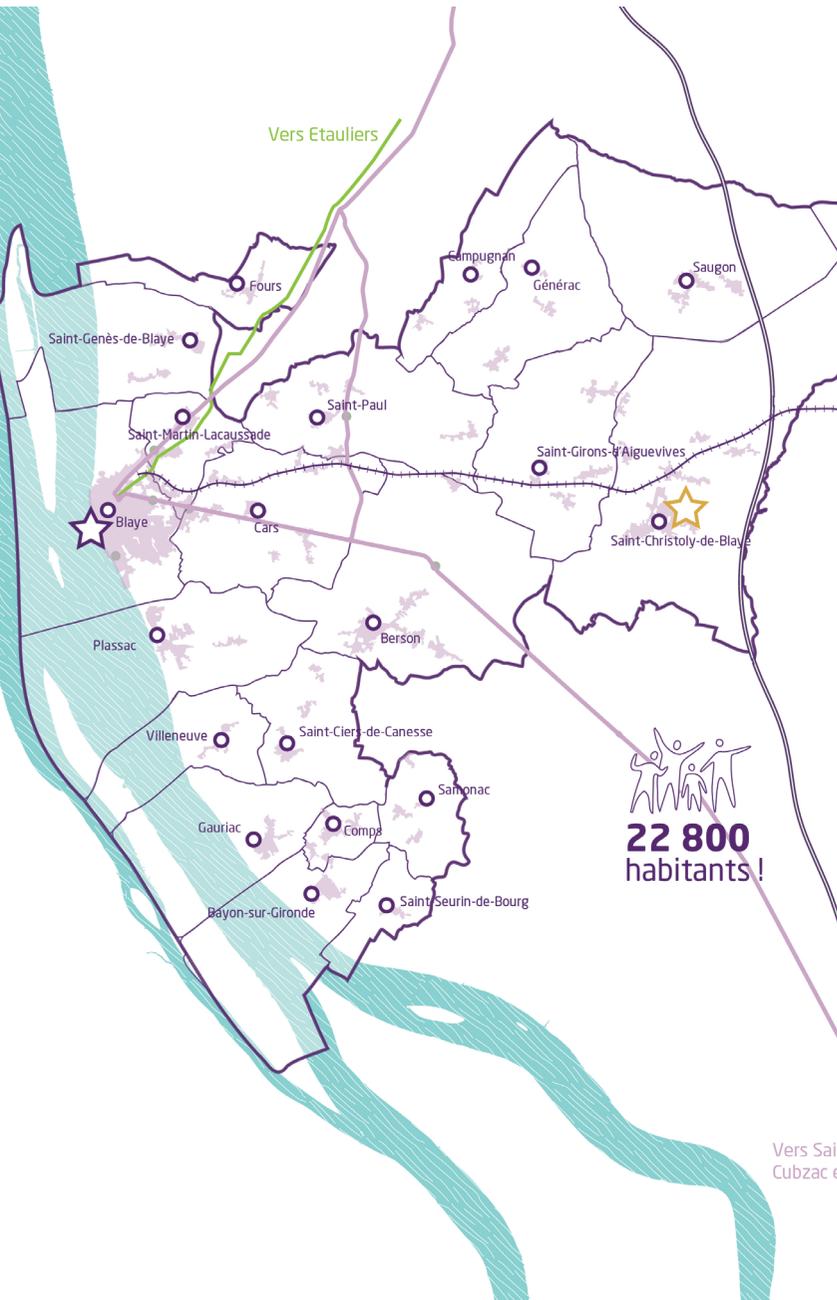


Un territoire aux terres vives protégées et valorisées, pour conserver un cadre rural de qualité tourné vers la transition écologique

# 3.1

## AXE 1

### Un territoire ouvert et singulier au développement maîtrisé, bénéfique à tous·tes.



#### > Objectif 1.1 : Conforter un territoire accueillant

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

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

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

#### > Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attrayant

- Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde
- Conforter, améliorer et renouveler le parc habité
- Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique

#### > Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

- Proposer des solutions alternatives à l'autosolisme afin de fluidifier le trafic et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Assurer des liaisons infra et extra territoriales efficaces afin de lutter contre l'isolement
- Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés

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

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

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

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



## // Le Programme d’Orientations et d’Actions “POA” :

### 2 Objectifs opérationnels

1- Diversifier l’offre de logements pour accompagner les habitants actuels et à venir dans leur parcours résidentiel

2- Développer un parc de logements plus vertueux et qualitatif

### 2 Objectifs organisationnels

3- Approfondir la politique intercommunale de l’Habitat

4- Développer la connaissance et la maîtrise du foncier

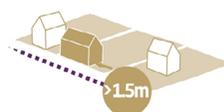
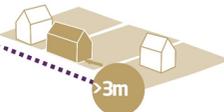
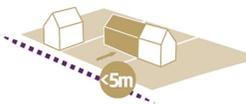
18 actions proposées

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

> Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attrayant

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

// Des règles d’implantation à la fois respectueuses des tissus existants et favorisant la densification

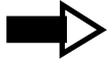
					
			Implantation par rapport à la voie	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
Ua	Uaa	Centre-ville de Blaye "un centre ville intense protégé"			La hauteur des constructions ne peut pas dépasser de plus d'un niveau (3 mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère la hauteur de la construction voisine la plus haute
	Uab	Centre de St-Christoly-de-Blaye "un centre ville intense protégé"			
	Uac	Centres-anciens des pôles de proximité (Berson et Gauriac) "à la naturalité à préserver"			
	Uad	Les autres centres anciens "un rôle de centralité renforcé"			
Ub	Ub1	Les extensions d'habitat pavillonnaire de Blaye, Berson (centre), Saint-Christoly et Gauriac (Est) "une plurifonctionnalité apaisée"			9 m
	Ub2	Les extensions d'habitat pavillonnaire des autres communes "une âme de village conservée"			7 m

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

## > Objectif 1.4 : Développer toutes les formes de mobilité

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

"Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés"



**30\*** km de chemins identifiés  
comme à préserver en plus du PDIPR et  
du Schéma vélo de la CCB > **400km** au  
total



**107\*** emplacements réservés  
dont  
**13%** pour des chemins doux 

et **1** emplacement réservé  
dédié à l'ancienne voie ferrée

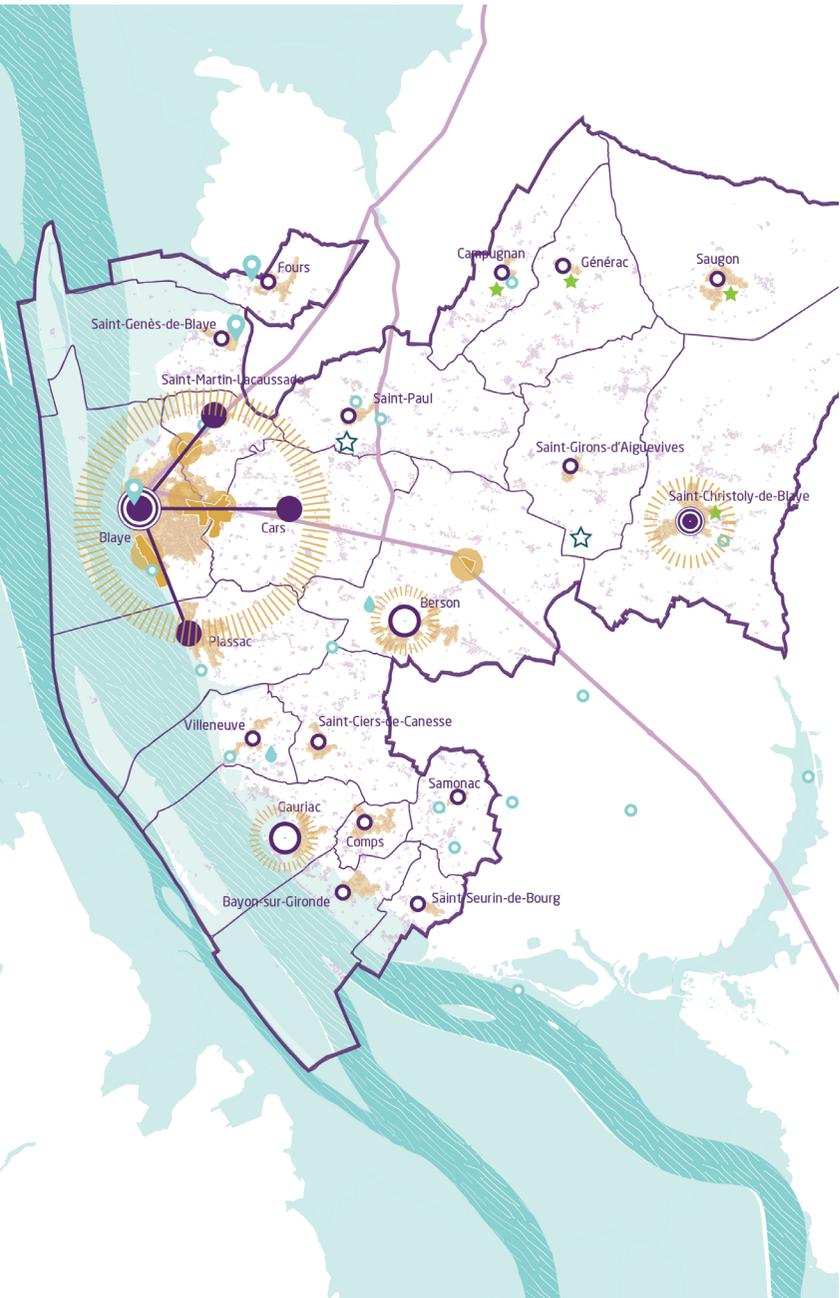


Voie douce à Saint-Martin Lacaussade ©Cittànova  
janvier 2022

\*Chiffres de fév. 2024 pouvant évoluer à la marge d'ici l'arrêt du projet

## 3.2 AXE 2

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



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

- Donner à chacune des 20 communes un rôle et une place proportionnés dans le développement territorial de la CCB
- Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

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

- Renforcer les polarités équipées
- Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire
- Assurer la vitalité commerciale des 20 centres-bourgs/villes en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCB

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

- Conforter le secteur de services sur le territoire
- Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces
- Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire

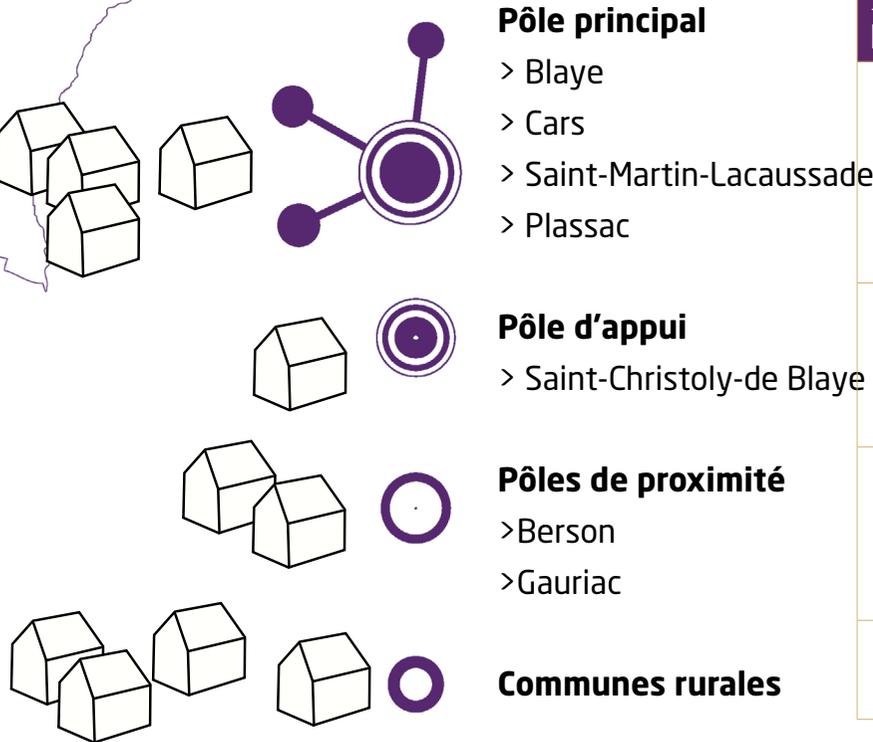
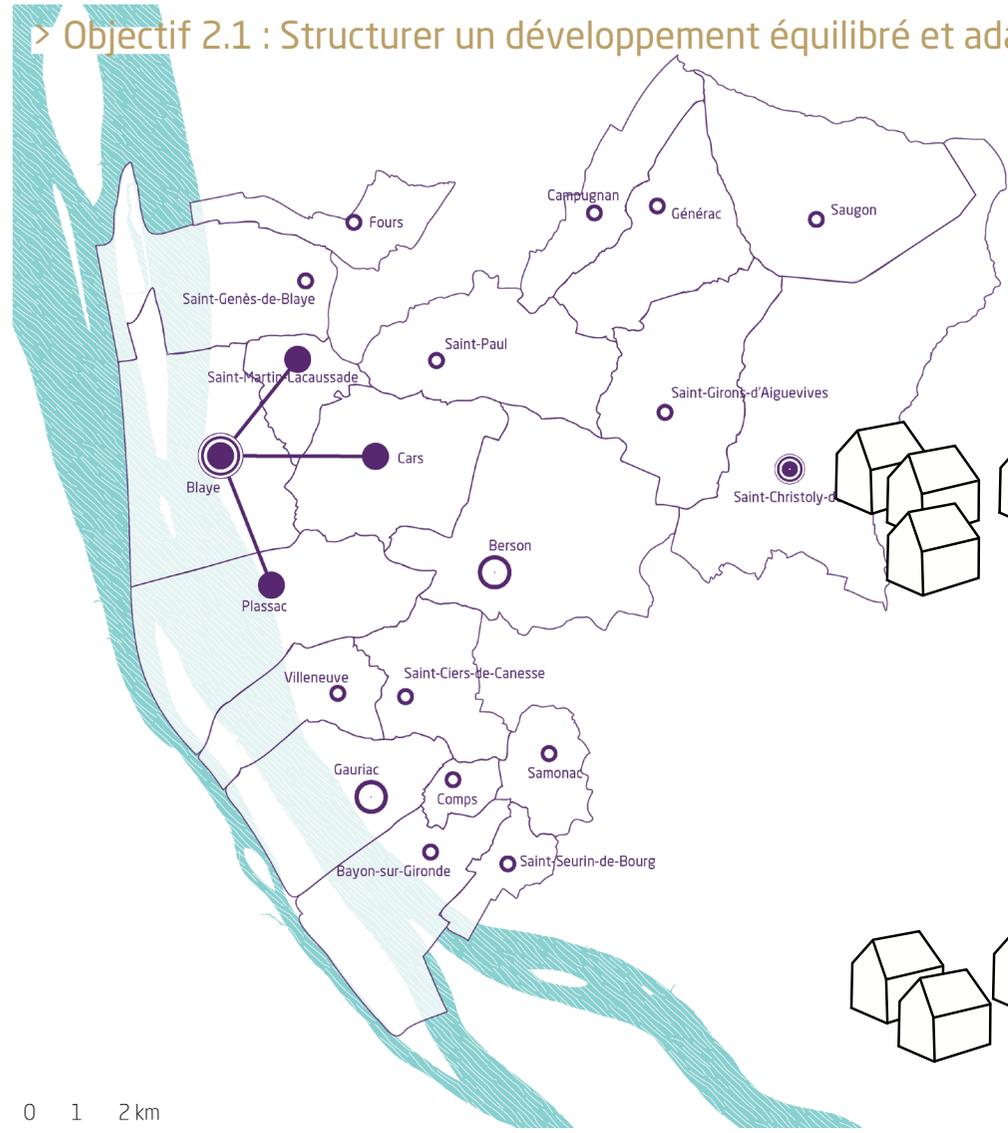
> Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

- Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances
- Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous
- Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

# 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

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



Répartition des 1 800/1 900 logements	
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Blaye</li> <li>&gt; Cars</li> <li>&gt; Saint-Martin-Lacaussade</li> <li>&gt; Plassac</li> </ul>	≈ 38%
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Saint-Christoly-de Blaye</li> </ul>	≈ 8%
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Berson</li> <li>&gt; Gauriac</li> </ul>	≈ 10%
Communes rurales	≈ 44%

**SCoT** Compatibilité SCoT de la Haute Gironde Blaye Estuaire (2020)  
 Une répartition des logements issues du SCoT

## 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

"Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité"

### // Des annexes et extensions **A L'HABITATION** limitées en zone A et N



**Annexes et Extensions** autorisées sous conditions :

- > **maximum 30% de l'emprise au sol de la construction existante ou emprise au sol maximale de 40m<sup>2</sup>.**
- > **en 1 ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m<sup>2</sup> cumulés à compter de la date d'approbation du PLUi-H.**



**Conditions** supplémentaires pour les annexes :

- > **Ne pas créer un logement supplémentaire**
- > **implantation à 15 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal**, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.



C'est le Code de l'Urbanisme qui demande à ce que les annexes et les extensions des habitations soient limitées en zone "A" et "N" (art. L151-12 du CU)



**Communes loi Littoral : des conditions plus limitantes pour les annexes (accolées à l'habitation principale)**

## 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

"Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité"

### // Changements de destination en zone "A" et "N" vers les destinations "logement" et "hébergement"



### // Contexte législatif (article L.151-11 du CU)

Les changements de destination seront possibles dès lors :

- repérage sur document graphique
- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère
- après un avis conforme de la commission compétente (ex : CDPENAF / CDNPS)

### // Critères PLUi-H utilisés pour le repérage (en cohérence avec la doctrine CDPENAF33) :

- Ne pas être localisé dans un périmètre PPR
- Ne pas être localisé dans un Espace Proche de Rivage "EPR"
- Ne pas entraver l'activité agricole
- Caractère patrimonial (ex : pas de hangar métallique)
- Proximité des réseaux eau potable électricité

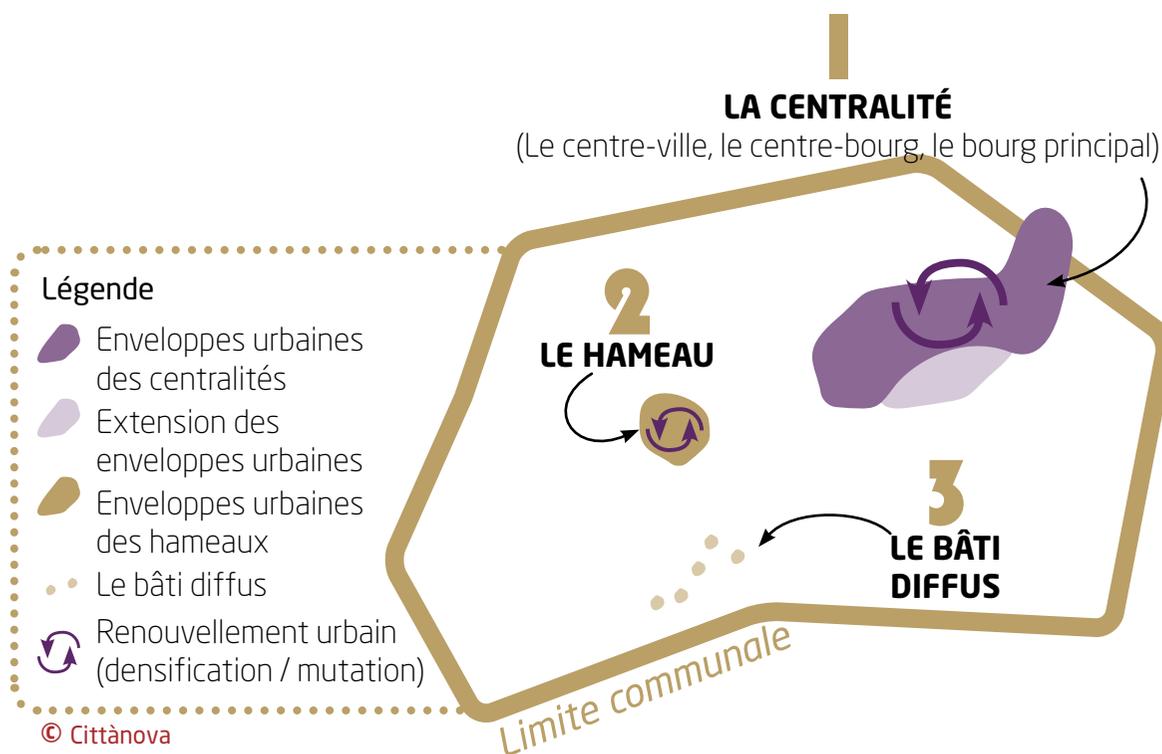
 **Communes loi Littoral : changement de destination possible à la marge : critères spécifiques**

## 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

"Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité"

**// Quels groupements bâtis peuvent se densifier ? s'étendre ?**



**40** hameaux éligibles à la densification selon les critères communs et objectifs à l'échelle de la CCB

**// Critères méthodologiques utilisés afin de déterminer les hameaux éligibles à la densification :**

- > Critère "taille"
- > Critère "risque"
- > Critère "environnement"

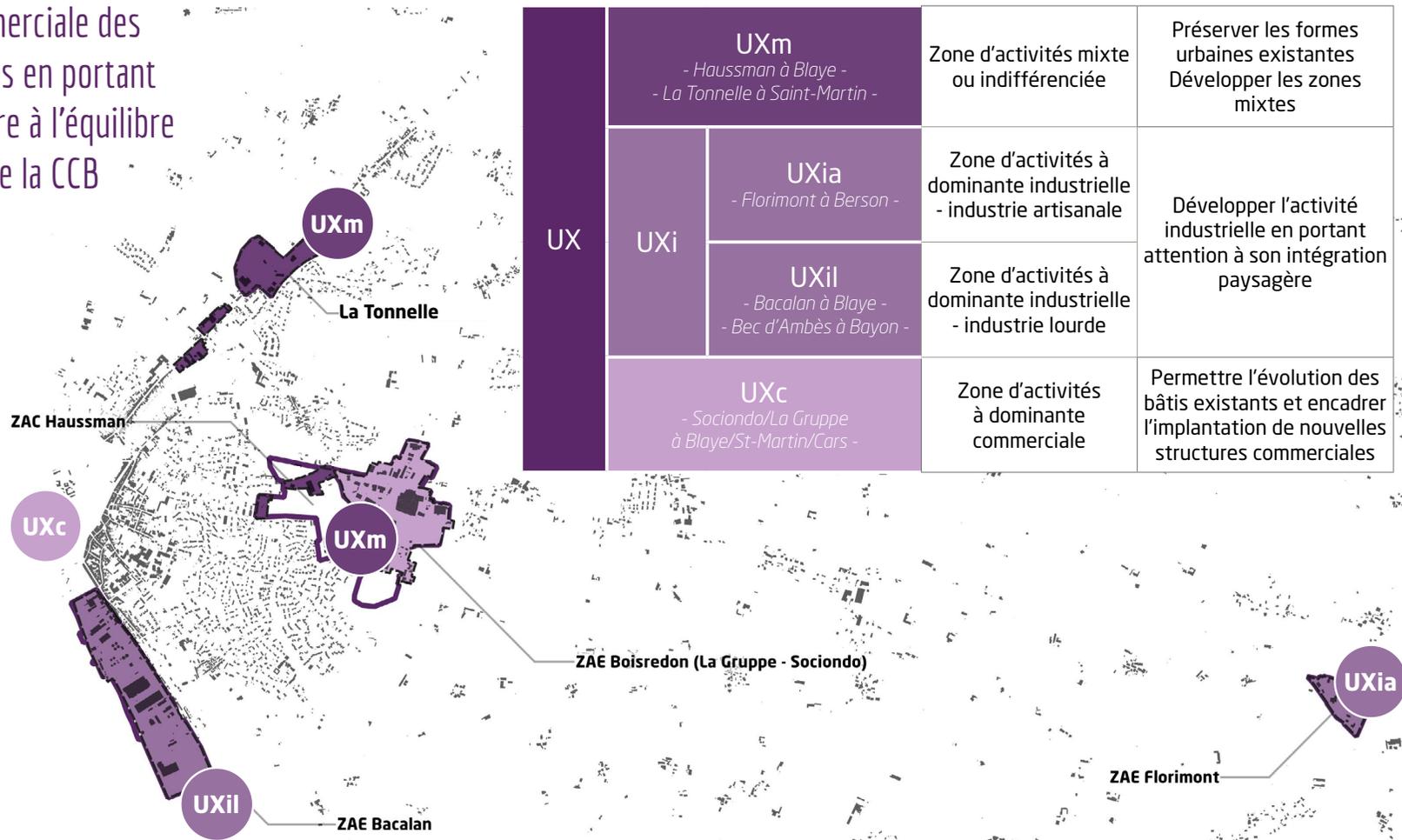


**C'est la Loi ALUR qui demande à recentrer les zones urbaines sur les groupements bâtis principaux**

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

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

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



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

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

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

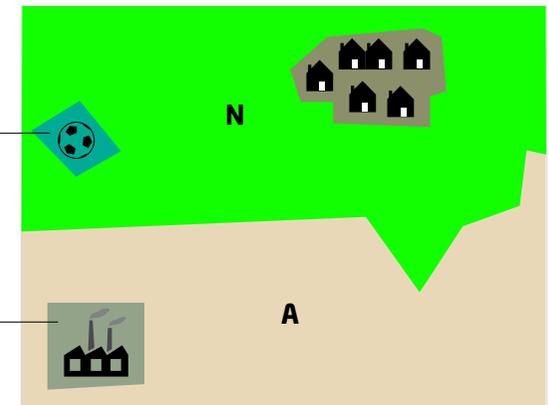
### // Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

#### // Contexte législatif (article L.151-13 du CU)

- > Dans les zones A et N, peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles et sylvicoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels.
- > Le PLUi peut préciser les constructions possibles à l'intérieur des STECAL en fonction des besoins et des circonstances locales.

Base de loisirs où l'implantation de nouveaux équipements est autorisée

Activité économique isolée où une extension de l'existant est autorisée



- Exemple de STECAL -

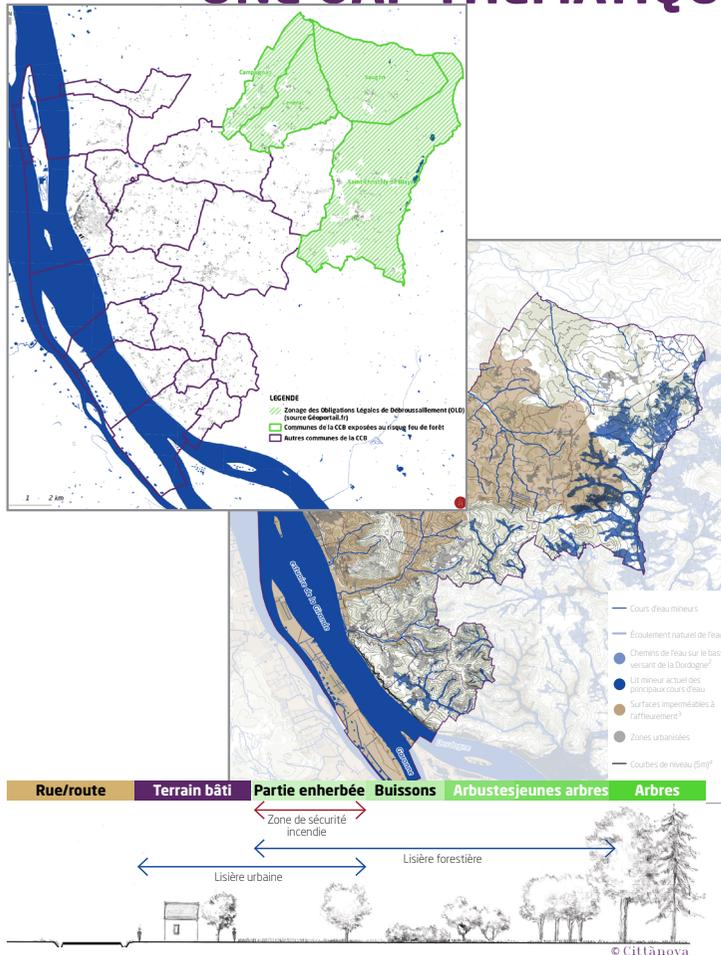
**Communes loi Littoral :**  
**absence de STECAL**

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

> Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

## UNE OAP THÉMATIQUE DÉDIÉE



**L'OAP Thématique "Résilience"** : donner à voir les solutions de résilience face aux risques par un effort de vulgarisation

### Risque feu de forêt :

- > Urbanisation et risque incendie de forêt (limiter les interfaces entre forêt et bâti en agissant sur les formes urbaines, organiser le bâti de façon à limiter le risque, etc.)
- > Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

### Risque inondation

- > Risque inondation débordement de cours d'eau et submersion marine (cours d'eau, submersion marine, estuaire de la Gironde, Dordogne et Saugeron)
- > Risque inondation par rupture d'ouvrage
- > Risque inondation par ruissellement
- > Risque inondation par remontées de nappes nuancé : les surfaces sont imperméables à l'affleurement

### Risque mouvement de terrain

- > Risque de glissement de terrain et d'effondrement de cavités souterraines
- > Risque d'érosion, de chutes de pierres et d'éboulements de falaises
- > Risque de retrait-gonflement des argiles

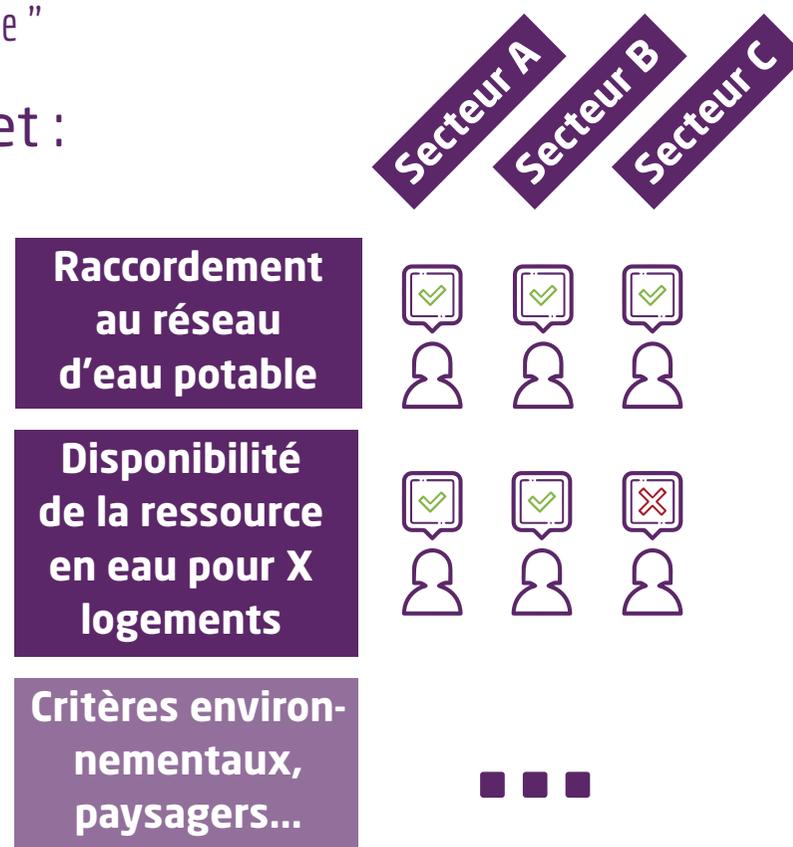
## AXE 2 > Un territoire aux polarités complémentaires, pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes

### > Objectif 2.4 : Garantir un accueil durable et adapté

> ex : " Prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet (diagnostic réseau) ainsi que la disponibilité de la ressource "

La méthode de définition des secteurs de projet :

1. Les élus identifient les zones stratégiques pour leurs communes
2. Les zones sont étudiées par les spécialistes de différents domaines dont les syndicats des eaux
3. Les zones sont sélectionnées en fonction du résultat des études menées



# 3.3

## AXE 3



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

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

- Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCB en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques
- Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»
- Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «vert»

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

- Révéler les diversités paysagères de la CCB
- Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux
- Valoriser tous les patrimoines du territoire
- Faire du territoire une destination touristique à part entière

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

- Valoriser un terroir respecté et respectueux
- Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial

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

- Développer le localisme et soutenir la diversification de l'activité agricole
- Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir

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

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

### // L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue "TVB" , Paysage et Biodiversité :

**Préserver les continuités écologique et les sous-trames** (trame boisée, thermophile et noire)

**Protéger la trame bleue** : ripisylves, zones humides et mise en scène du réseau hydrographique

**Espaces agro-viticoles** : adapter la culture viticole au réchauffement climatique (agro-écologie), intégrer les bâtiments agricoles, protéger les terres agricoles, maintenir les chemins agricoles, protéger les haies bocagères

**Aménagements paysages et écologiques en milieu urbain** : les aires de stationnement, la trame brune, les espaces de nature en ville, conserver et actualiser le patrimoine naturel, intégrer la biodiversité en milieu urbain, limiter l'impact des infrastructures, l'impact du tourisme, les lisères urbaines, les zones tampons entre espaces urbains et agricoles



**L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue "TVB"** : non artificialisation des espaces perméables actuels + meilleure gestion de la végétalisation



Gauriac - janvier 2022 ©Cittànova

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

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

### // L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue "TVB" , Paysage et Biodiversité >> EXEMPLE "ZONES TAMPON"

"Les **projets de développement urbain** qui s'implantent à proximité immédiate de parcelles viticoles 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 viticole utilisant des produits phytosanitaires à proximité de zones bâties** devra prévoir la réalisation d'une **zone 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."



**L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue "TVB":**  
non artificialisation des  
espaces perméables actuels  
+ meilleure gestion de la  
végétalisation

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

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

> Protéger, révéler et valoriser les écosystèmes «verts»

### // Les "EBC" et les protections pour des motifs d'ordre écologique



**54**\* milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager : sources; arbres, etc.



**622 ha**\* Espaces Boisés Classés "EBC"



**20 km**\* de haies ou alignements d'arbres



**827 ha**\* de secteurs naturels à protéger

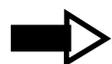


**+** Les zones humides et lits majeurs des cours d'eau repérés sur les plans et protégés

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

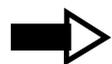
> Objectif 3.2 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

Révéler les diversités paysagères de la CCB



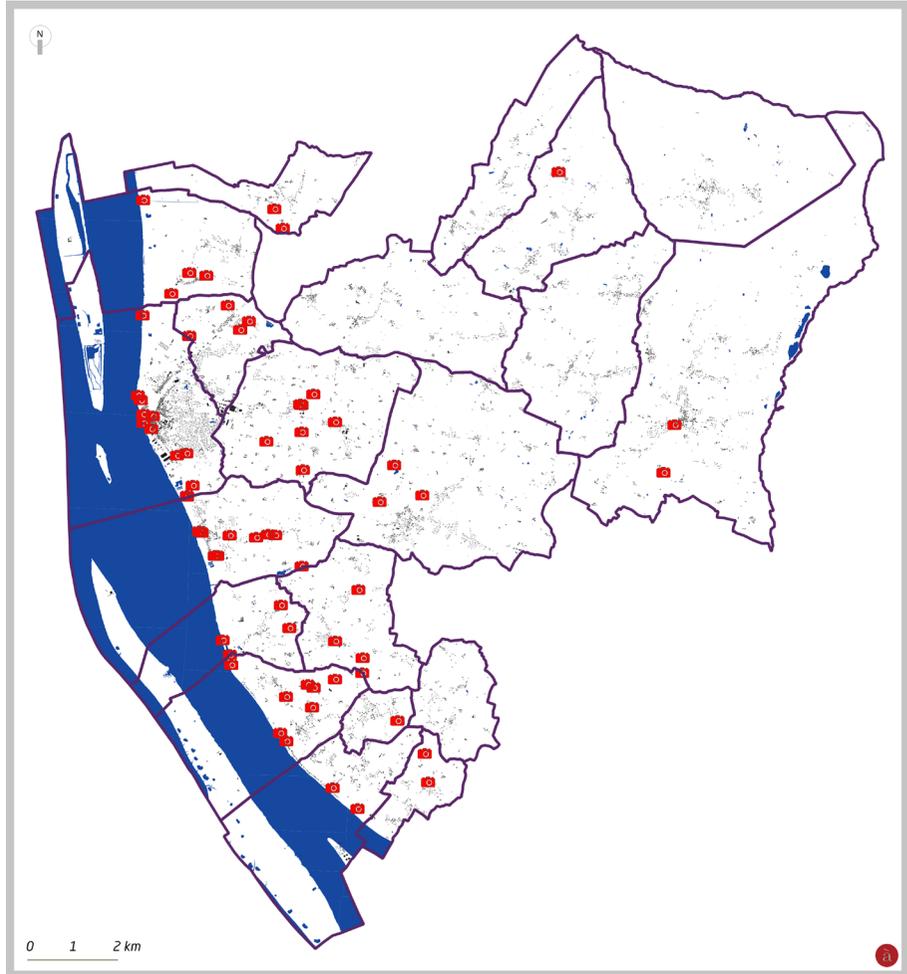
**71**\* cônes de vues identifiés par les élus et habitants

Valoriser tous les patrimoines du territoire



**507**\* éléments ou constructions identifiés comme à protéger (art. L.151-19 du CU) dont le patrimoine identifié par le Syndicat du Moron, les élus et les habitants

+ **4 km**\* de murs



\*Chiffres de fév. 2024 pouvant évoluer à la marge d'ici l'arrêt du projet

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

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

Valoriser un terroir respecté et respectueux

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



- v Autorisé
- v Autorisé sous condition(s)
- x Interdit



- Exploitation agricole  1
- Exploitation forestière  2

### [1] la destination "Exploitation agricole\*" est autorisée :

\* y compris :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous conditions

**Concernant les sites d'exploitation agricole existants : toute nouvelle construction devra être débutée dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants**

**[2] la destination "Exploitation forestière" est autorisée s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant sous conditions**



**Les exploitations agricoles également autorisées sous certaines conditions/ formes en zone N**



# LES PÉRIMÈTRES 4 DÉLIMITÉS DES ABORDS "PDA"



# 01 CONTEXTE

## QU'EST CE QU'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS "PDA" ?

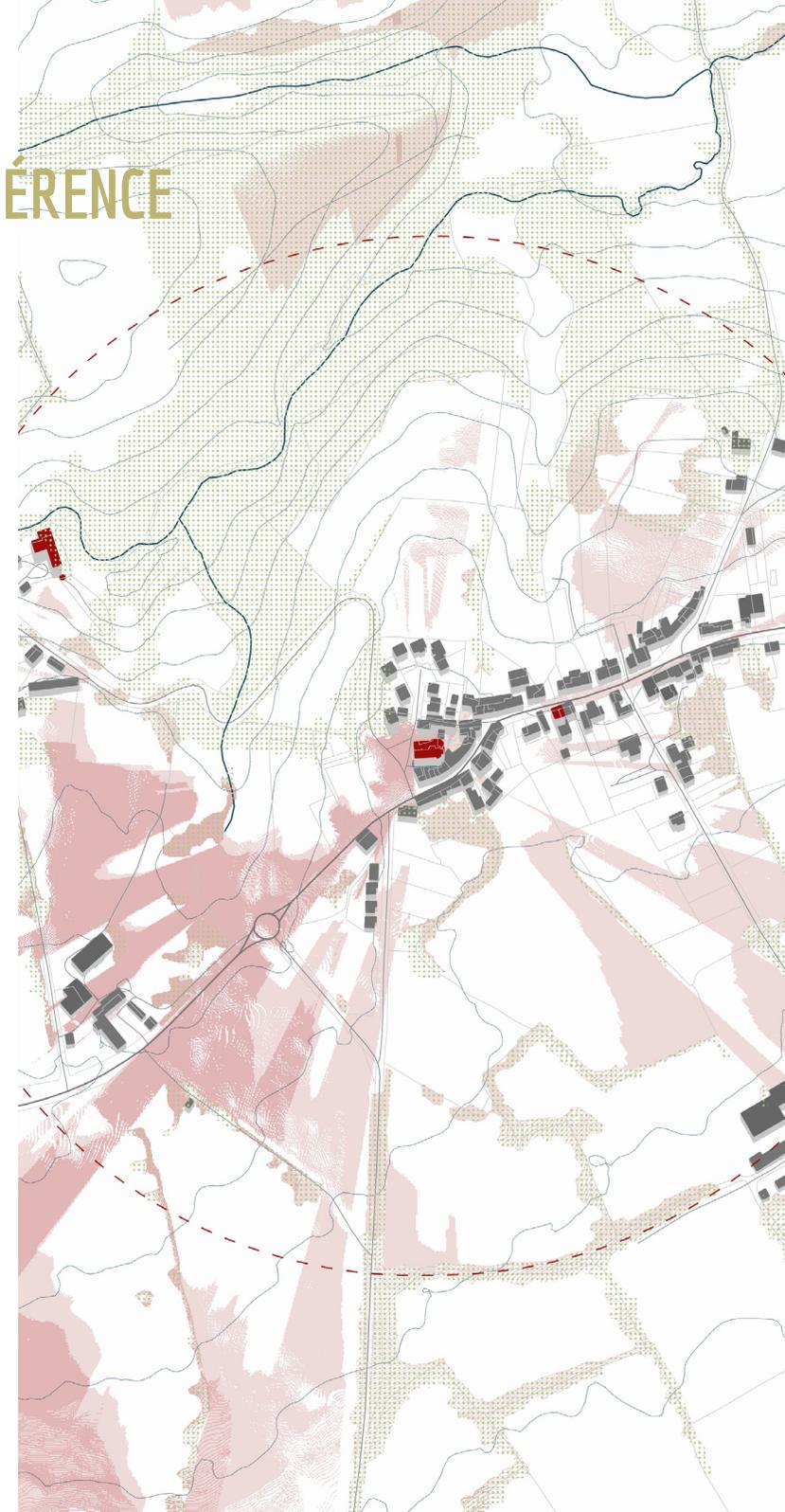
### UN PÉRIMÈTRE À TRACER EN COHÉRENCE

Depuis 1943, les abords des Monuments Historiques font l'objet de mesures de protection

Depuis 2016, il est possible d'**adapter le périmètre de protection par défaut** (cercle de 500m de rayon) pour intégrer les constructions et l'espace public participant à la mise en valeur du monument

### UN ENSEMBLE COHÉRENT

L'**espace public** aux alentours des Monuments Historiques est crucial pour la mise en valeur du patrimoine bâti



## 02

# QUELS SONT LES MONUMENTS HISTORIQUES DU TERRITOIRE CONCERNÉS ?

## LES MONUMENT DE LA CCB

### 16 MONUMENTS HISTORIQUES

De nombreuses constructions inscrites ou classées au titre des Monuments Historiques à l'échelle de la CCB

- Église de Saint Martin
- Église Saint-Pierre
- Église St-Saturnin
- Église St-Christoly
- Église St-Vincent
- Église St-Ciers
- Église Notre-Dame
- Église St-Martin
- Citadelle de Blaye
- Fort Paté
- Villa Romaine
- Château de Thau
- Château de Falfas
- Monument aux morts 1ère GM
- Maison forte du Prat
- Maison forte du Boisset

### 6 MONUMENTS CONCERNÉS PAR LA DÉMARCHE

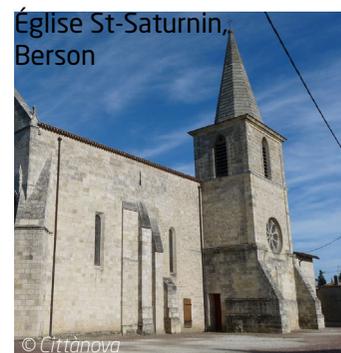
- **Église Notre-Dame** à Bayon-sur-Gironde
- **Église Saint-Christoly** à Saint-Christoly-de-Blaye
- **Église Saint-Jean** à Saint-Ciers-de-Canesse
- **Église de Saint Martin**, Saint-Martin-Lacaussade
- **Église Saint-Saturnin** à Berson
- **Église Saint-Vincent** à Villeneuve

Église Saint-Jean,  
Saint-Ciers-de-Canesse



© Cittanova

Église St-Saturnin,  
Berson



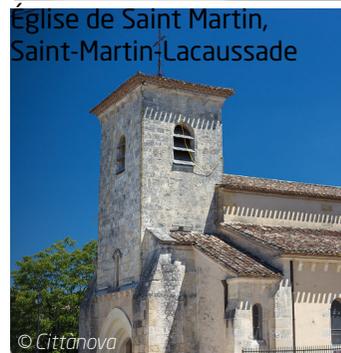
© Cittanova

Église Saint-Christoly,  
Saint-Christoly-de-Blaye



© Cittanova

Église de Saint Martin,  
Saint-Martin-Lacaussade



© Cittanova

Église Notre-Dame,  
Bayon-sur-Gironde



© Cittanova

Église Saint-Vincent  
Villeneuve



© Cittanova



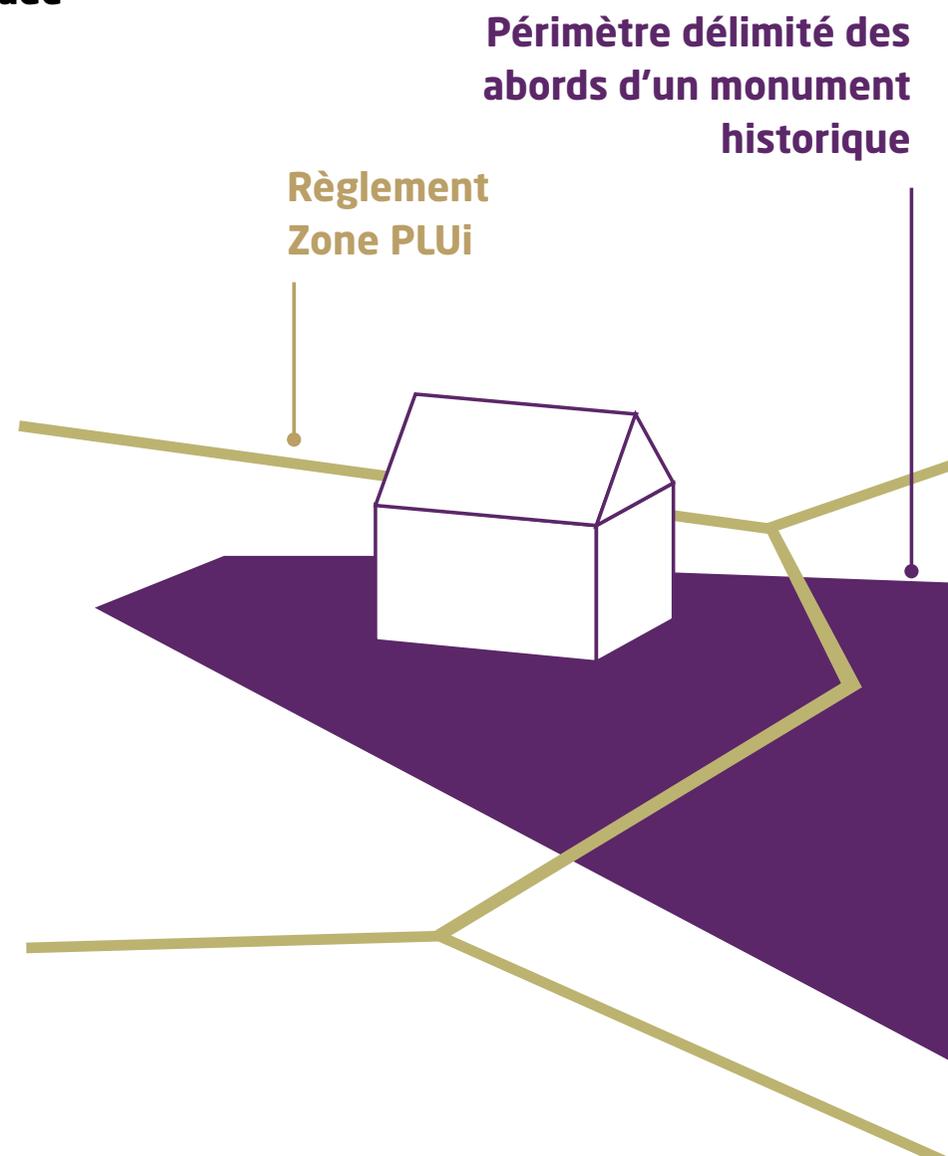
+ les autres MH  
devraient aussi  
connaître un PDA

# 03 FONCTIONNEMENT

QU'EST  
CE QU'UN  
PÉRIMÈTRE  
DÉLIMITÉ DES  
ABORDS "PDA"  
?

## UN PÉRIMÈTRE RÉGLEMENTAIRE

Le Périmètre Délimité des Abords "PDA" est un périmètre réglementaire établi dans un cadre national. Il s'agit d'une **Servitude d'Utilité Publique "SUP"**

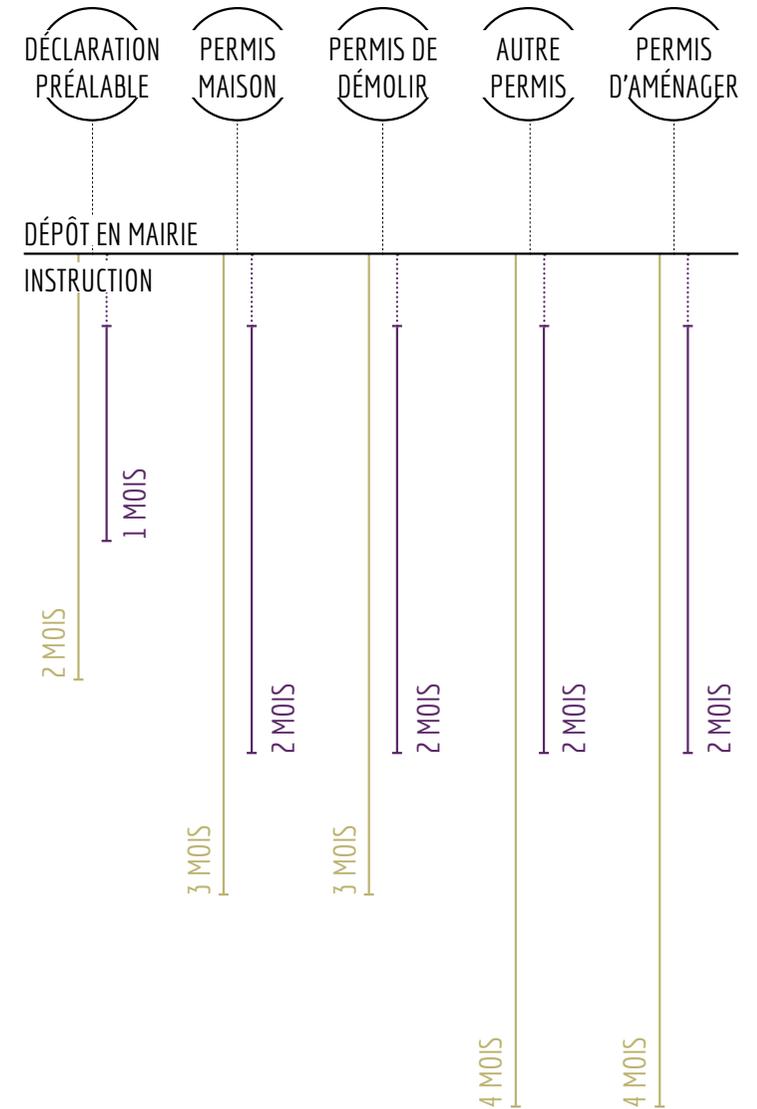


# 04 FONCTIONNEMENT

## QU'EST CE QU'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS "PDA" ?

### UN PÉRIMÈTRE RÉGLEMENTAIRE

Au sein du périmètre des abords, les travaux susceptibles d'être perçus depuis l'espace public (aspect extérieur d'une construction, travaux en extérieur) sont soumis à une **autorisation préalable** nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France "ABF"



#### DÉLAIS D'INSTRUCTION

PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE EN MATIÈRE D'URBANISME

PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

# 05 DÉMARCHE

## COMMENT SE DÉROULERA LA DÉMARCHE DE MODIFICATION ?

### Y A-T-IL UN LIEN AVEC LE PLUI-H ?

**Du point de vue réglementaire, NON !**

PDA = Servitude d'Utilité Publique "SUP"

**Du point de vue de la procédure d'élaboration, OUI !**

Les deux documents feront l'objet d'une **enquête publique conjointe**



**Ateliers de travail  
avec les habitants  
le 8 avril 2024 !**



Merçi  
DE VOTRE VENUE



Cittànova