

PLUi-H

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

DOSSIER DE PRESSE



La Communauté de Communes de Blaye, autorité compétente en matière de planification urbaine sur l'intercommunalité depuis le 02 avril 2020, a prescrit la procédure d'élaboration de son PLUi-H le 30 juin dernier.

Après avoir recruté en novembre le bureau d'étude spécialisé qui nous accompagnera tout au long de la démarche (CITTANOVA), l'élaboration pluriannuelle de notre document d'urbanisme débute officiellement en Janvier 2022.

I. Qu'est-ce que le PLUi-H ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) est un condensé de deux documents :

- Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
- Un programme local de l'Habitat (PLH)

Le PLUi est un **document de planification** qui analyse le fonctionnement du territoire intercommunal, identifie ses enjeux pour construire un projet d'aménagement et de développement à l'horizon des 10-15 prochaines années.

Ce projet se traduira notamment au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliqueront lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, de construire, déclarations préalables...).

Ce document remplacera, une fois son approbation, les documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans chaque commune. Le PLUi est la traduction d'un projet territorial intercommunal. Il n'est donc pas une addition des documents communaux existants ou des projets communaux.

Le PLH est un **programme d'actions centré sur l'Habitat** avec pour ambition d'approfondir la politique communautaire déjà enclenchée dans ce domaine notamment à travers la lutte contre l'habitat indigne.

II. Un PLUi-H, pourquoi ?

- Pour tracer les perspectives souhaitées du développement du territoire, partagées par l'ensemble des communes de la Communauté de Communes de Blaye;
- Pour assurer l'équilibre entre protection des espaces naturels, maintien des activités viticoles et agricoles et développement économique, touristique et résidentiel;
- Pour mettre en valeur l'existant (patrimoine culturel, naturel, bâti, paysager) et prendre en compte les caractéristiques et les problématiques locales.

III. Un projet partagé

Le PLUi-H apportera des réponses qui conditionneront notre manière de vivre sur le territoire dans les années à venir. Son élaboration est donc une démarche transversale qui requiert :

- La collaboration des élus communaux des 20 communes membres,
- La concertation des habitants,
- La réflexion des personnes publiques associées (*Etat, Région, Département, CCI, CMA, Chambre d'Agriculture, SCOT de la Haute-Gironde, Sections régionales de la Conchyliculture, CDPENAF, DRAC, PNMEMP, SMNAM, CRPF, INAO*).

La concertation permanente avec la population et les personnes publiques associées comprend entre autres :

- L'organisation de réunions publiques aux étapes clés,
- La transmission d'informations dans la presse, les bulletins municipaux, sur le site internet de la Communauté de communes, etc.,
- La mise à disposition d'un registre au siège de la Communauté de Communes sur lequel les habitants, acteurs locaux, pourront faire part de leurs remarques, avis et propositions,
- ...

IV. S'informer et s'exprimer

Chacun d'entre nous (habitants, exploitants, associations, entreprises...) est concerné par l'élaboration du PLUi-H et sera invité à s'exprimer sur le devenir de notre territoire.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site internet de la Communauté de Communes : www.ccb-blaye.com.

Vous pourrez y trouver les explicatifs de la démarche actualisés au fur et à mesure de l'avancée du projet et les alertes des réunions publiques.

Des documents pourront également être consultés directement au sein des mairies de la Communauté de Communes.

Un registre situé à l'Espace France Service au 32 rue des Maçons à Blaye et une adresse email plui@ccb-blaye.com, sont également à votre disposition pour noter vos observations sur le projet.

V. Les phases clés du projet

Une élaboration en 5 phases dont deux concomitantes.

Phase 1: Elaboration du rapport de présentation

Durée de réalisation : 7 mois

Phase 2: L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Durée de réalisation : 8 mois

Phase 3: L'élaboration du Règlement

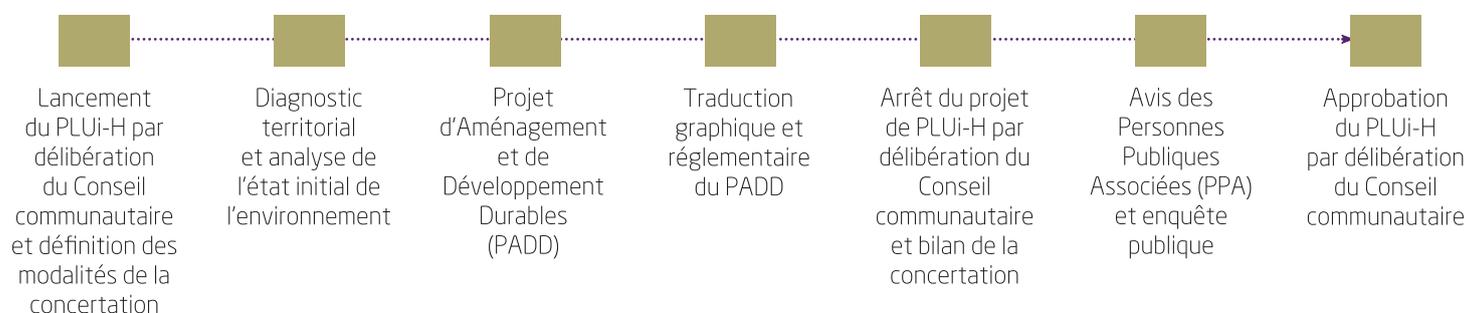
Durée de réalisation : 12 mois

Phase 4: L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Durée de réalisation : 12 mois

Phase 5: Le montage du dossier de PLUi-H, arrêt du projet, enquête publique et approbation

Durée de réalisation : 16 mois



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseillers en exercice : 37
Conseillers présents : 32
Conseillers votants : 35

Pour : 35
Contre : 0
Abstention : 0

Délibération n°80-210630-14

L'an deux mil vingt et un, le 30 juin, le Conseil Communautaire, dûment convoqué s'est réuni, à Saugon, convocation légale en date du 23 juin 2021, sous la présidence de M. Denis BALDÈS
Secrétaire de séance : MME Patricia MERCHADOU

PRESENTS :

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

ABSENTS EXCUSES :

Blaye : M. RENAUD ; **GENERAC** : M. HERAUD ; **Plassac** : M. BERNARD ;

POUVOIRS :

MME HIMPENS à M. BALDÈS
M. BAYARD à M. GAYRARD
MME. CHARDAT à M. BEDIS

Formant la majorité en exercice,

OBJET : PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUI-H (M. TREBUCQ)

Vu les articles L 153-8, L 153-11, R 153-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°111-191113-02 du 13 novembre 2019 de la Communauté de Communes enclenchant la procédure de transfert de la compétence PLU;

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

Vu la conférence intercommunale du 17 juin 2021 ;

Le 13 novembre 2019 la Communauté de Communes de Blaye (CCB) a lancé la procédure de transfert de compétence en matière de plan local d'urbanisme. A l'issue des trois mois ouverts aux communes, par la loi ALUR, pour valider ou s'opposer au transfert, aucune minorité de blocage ne s'est exprimée.

Face à ce constat un arrêté préfectoral fut pris le 30 mars 2020 pour acter ce transfert de compétence.

Dans la continuité de cette prise de compétence et pour répondre à l'exigence de mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme existants au SCOT de Haute Gironde Blaye Estuaire devenu opposable le 24 août 2020, la CCB souhaite lancer officiellement la procédure d'élaboration du PLUI.

Pour se faire la conférence intercommunale préalable à la délibération de prescription s'est déroulée le 14 juin 2021. Lors de cette conférence les propositions de la commission urbanisme, en matière de modalités de collaboration avec les communes, de concertation du public et les objectifs à poursuivre à travers le PLUI, ont été présentées.

Le code de l'urbanisme impose au conseil communautaire de déterminer :

- les modalités de la collaboration avec les communes dans l'élaboration du PLUI (art L 153-8 CU),
- les modalités de concertation (art L 153-11 CU),
- les objectifs à poursuivre à travers le PLUI (art L 153-11 CU).

Concernant les modalités de collaboration avec les communes, la commission urbanisme propose les modalités inscrites dans la charte de gouvernance jointe en annexe.

Concernant les modalités de concertation qui est le mode d'association du public tout au long de l'élaboration du document, la commission urbanisme propose :

- de prévoir une information du public avec :
 - un affichage du lancement de la procédure d'élaboration du PLUI dans la presse locale : Sud-Ouest et Haute Gironde,
 - une mise à disposition d'informations relatives à l'avancement du projet sur le site Internet de la CCB,
 - des publications sur le magazine communautaire.
- de prévoir une inclusion du public dans la construction du projet par :
 - la tenue au moins de deux réunions publiques avec annonce préalable par différents supports/réseaux de communication,
 - la mise à disposition tout au long de la procédure d'un registre dématérialisé et un matérialisé pour reporter les propositions, observations du public,
 - la création d'une adresse emails spécifique : plui@ccb-blaye.com, pour recevoir les demandes, observations du public.
- de compléter le cas échéant ce dispositif par des initiatives complémentaires que la CCB jugera pertinentes ou innovantes pour favoriser une information et une concertation de qualité.

Concernant les objectifs à poursuivre à travers le PLUI, la commission urbanisme propose de développer les objectifs suivants en déclinaison de sept enjeux identifiés dans le projet de territoire :

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

- Définir collectivement des principes de développement partagés,

- Identifier, conforter et valoriser des codes architecturaux et paysagers locaux (bâtis, amélioration des entrées de bourg/village induite de l'urbanisation récente),
- Veiller à la qualité des matériaux et des coloris choisis pour les constructions,
- Maîtriser l'intégration des enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires,
- Avoir un territoire en interaction avec ses territoires voisins (=positionnement du territoire par rapport à son environnement).

2. Consolider et valoriser les forces du territoire :

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

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

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

- valorisation des friches ou sites actuellement inoccupés,

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

4. Permettre un développement urbain équilibré :

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

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

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

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

- Valoriser et optimiser les infrastructures locales,

- Améliorer les connexions et l'intermodalité,

- Renforcer l'accès aux infrastructures performantes de tout mode de transport situées à l'extérieur du territoire,

- Faciliter les déplacements doux du quotidien (entre les quartiers et les centres bourg et villages) et de découverte du territoire : voies vertes (entre les communes),

- Anticiper les équipements nécessaires aux mobilités alternatives (pistes cyclables, parkings à vélos, aires de covoiturage, interconnexion, points de recharge de bornes électriques, auto-portage, potentielle remise en service chemin de fer, ...).

6. Penser un territoire pour tous :

- Conforter le maillage du territoire en logements sociaux ou à loyers maîtrisés,

- Répondre aux besoins en logement des différents ménages et publics (famille, personne seule, personne vulnérables - personnes âgées et/ou en situation de handicap => diversité d'offre de logements y compris en centre-ville),

- Répondre aux besoins d'équipements et structures d'accueil petite-enfance, enfance et personnes vulnérables,

- Pouvoir ancrer les jeunes sur le territoire (équipements, logements, services, emplois, formations),

- Poursuivre la résolution de la problématique de la vacance et du mal logement (OPAH, permis de louer, permis de diviser, ...),

- Acter la mise en place d'un volet habitat dans le cadre du PLUI (PLUI valant PLH) avec notamment la gestion des publics spécifiques (logement d'urgence, gens du voyage,

saisonniers agricoles, hébergements -personnes à mobilité réduites, jeunes travailleurs, personnes âgées-,...) (art L 151-44 et -46 CU et L302-1 CCH).

7. Adapter le territoire aux exigences environnementales :

- Prévoir un urbanisme maîtrisé (lutter contre l'étalement urbain et une urbanisation dispersée et favoriser une urbanisation plus dense),
- s'engager dans un développement territorial limitant l'artificialisation des sols afin de préserver le taux de séquestration et la perméabilité des sols,
- Penser un urbanisme prenant en compte les effets du changement climatique (lutte contre îlots de chaleur, inondation, orientation des constructions, matériaux écologiques, ...),
- Anticiper la densification des centres bourgs en préservant des espaces de vie communs et garantissant la qualité de vie au sein des parcelles bâties,
- Favoriser l'économie circulaire et accompagner la transformation et réutilisation des déchets,
- Limiter les consommations énergétiques (logement, déplacements) et promouvoir les énergies renouvelables afin d'accroître le taux d'indépendance énergétique.

Après débat, il est ainsi proposé au Conseil :

- De prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local d'Habitat (PLUI-H) sur l'ensemble du territoire pour répondre aux objectifs proposés par la commission urbanisme,
- De valider les modalités de collaboration avec les communes exposées dans la charte de gouvernance annexée à la présente,
- De valider les modalités de concertation proposées par la commission urbanisme,
- De valider les objectifs proposés par la commission urbanisme,
- De solliciter l'Etat, au titre des articles L 132-15 du code de l'urbanisme, et tout autre financeur afin qu'une dotation et subvention, soi(en)t allouée(s) à la CCB pour participer au financement des frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLUI-H,
- D'autoriser le président à engager l'intégralité des procédures, des consultations, de conclure les contrats ainsi que de signer les actes nécessaires à l'élaboration du PLUI-H.

A l'unanimité, le Conseil accepte ces propositions et mandate le Président pour la signature des pièces relatives à cette opération.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour copie conforme, le 1^{er} juillet 2021

Le Président,

de
BLAYE

Denis BALDÈS



ANNEXE 08

CHARTRE DE GOUVERNANCE - PLUI -

Un PLUI est la concrétisation d'un projet politique communautaire nourri des réalités locales. Ce document impose donc une prise en compte et une bonne compréhension des enjeux locaux. Pour ce faire, une co-construction est indispensable et elle exige un travail étroit avec les élus et techniciens communaux.

Cette charte de gouvernance a donc pour objectif de fixer les règles d'organisation et de coopération entre l'intercommunalité et les communes membres pour parvenir à l'élaboration efficiente de ce document dont la conduite est pilotée par le Président ou le Vice-Président au PLUI.

I. LES INSTANCES IMPLIQUEES DANS L'ELABORATION DU PLUI

Il y a quatre types d'instances dont certaines sont obligatoires et d'autres facultatives :

- **Les instances techniques** (*facultatives*)

Elles sont chargées d'identifier et de coordonner les connaissances et les enjeux en vue de proposer des stratégies et des pistes de réflexions sur les objectifs et les orientations.

Trois entités sont identifiées :

- L'Equipe conduite de projet PLUI : le Vice-Président au PLUI et la Directrice du Pôle PLUI- Développement Economique,
- Groupe de projet : la Directrice Générale des Services, le Directeur Général Adjoint du CIAS, la Directrice du Pôle Communication, le Directeur du Pôle Développement Territorial et la Directrice du Pôle PLUI-Développement Economique,
- Groupe de projet élargi : le groupe projet, les référents techniques communaux et/ou partenaires),

- **Les instances opérationnelles** (*facultatives*)

Elles sont chargées d'étudier et analyser les pistes de stratégies, les objectifs et les orientations en vue d'arbitrer les propositions qui seront présentées aux instances collaboratives. Les réunions de ces deux instances donnent lieu par principe à chaque fois en fin de séance à des prises de décisions sur la ou les thématique(s) inscrite(s) à l'ordre du jour.

Deux entités sont identifiées :

→ Le Comité de Pilotage : la Commission urbanisme : elle est composée de 20 membres avec un représentant référent et un remplaçant identifiés par commune).

Les membres sont les référents-rapporteurs des avancées du projet auprès de leur commune et leur conseil municipal.

→ Les groupes de travail thématiques : la Commission urbanisme divisée en sous-groupes évolutifs.

Quatre groupes de travail :

- 1) Armature urbaine/démographie/ habitat,
- 2) Maillage du territoire (mobilité/équipements-infrastructures),
- 3) Paysage/patrimoine/ environnement/cadre de vie/ risques,
- 4) Développement économique/tourisme/agriculture.

- **Les instances collaboratives (obligatoires)**

Elles sont un espace de collaboration, d'information et de validation ou d'information des arbitrages stratégiques opérés par le comité de pilotage.

Deux types d'entités identifiés :

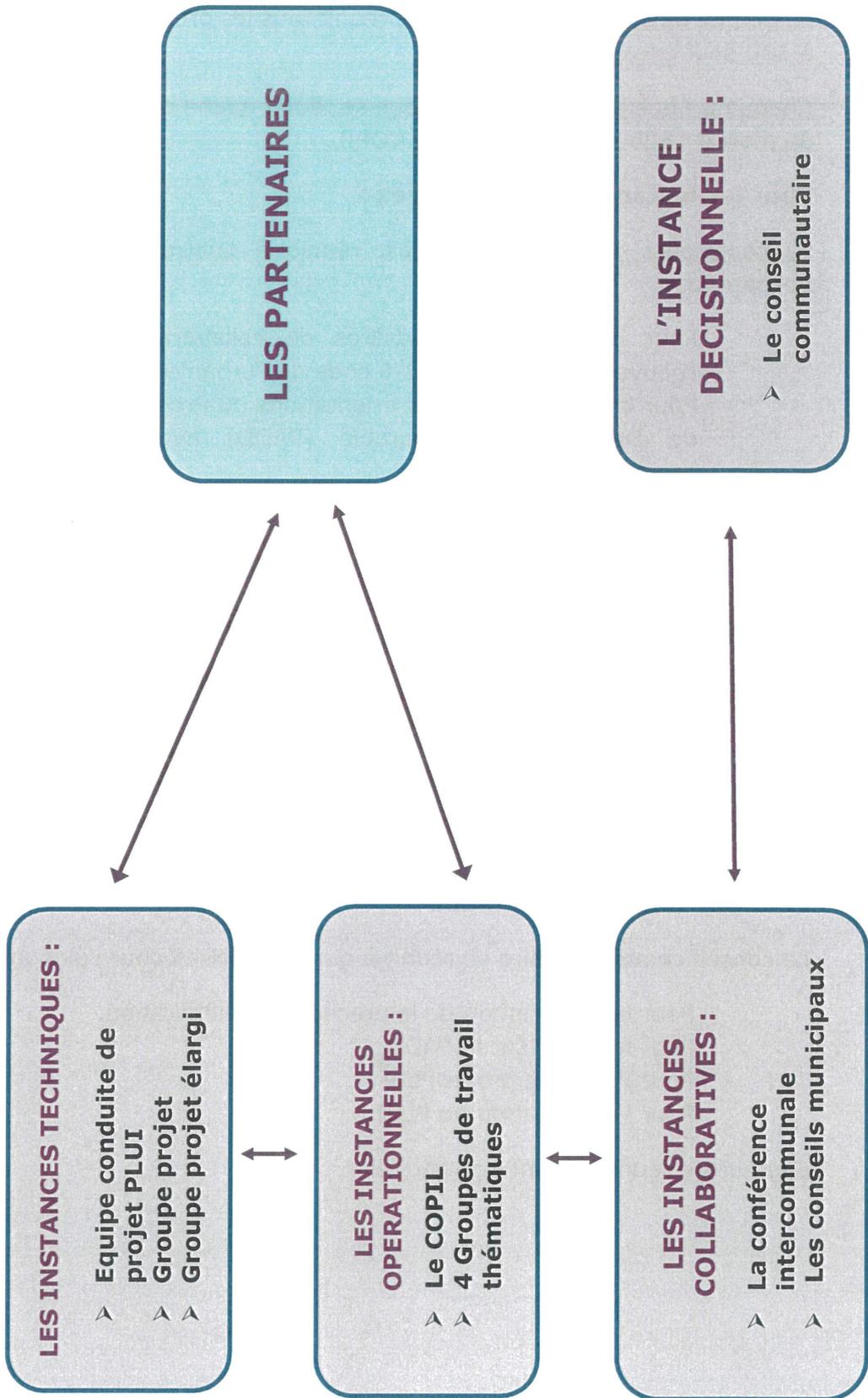
- La Conférence Intercommunale : maires du territoire communautaire,
- Les conseil municipaux.

- **L'instance décisionnelle (obligatoire)**

C'est l'instance de lancement des procédures (à l'exception des modifications simplifiées) et des prises de décisions définitives et formelles :

- Le Conseil Communautaire

II. LES INTERACTION ENTRE LES INSTANCES



III. LES FREQUENCES ET ETAPES DE REUNIONS

Pour les instances opérationnelles :

Le Comité de Pilotage (le COPIL) se réunit tous les premiers lundis de chaque mois à 18H sauf exception.

Chaque groupe de travail thématique se réunit quand cela est nécessaire en milieu de mois à 15 jours d'intervalle du COPIL.

Pour les instances collaboratives :

La conférence intercommunale est réunie à quatre reprises dont deux sont obligatoires :

- Pour discuter des modalités de collaboration avec les communes (gouvernance) (art L153-8 code de l'urbanisme (CU)) (*obligatoire*),
- Pour la présentation des orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avant le débat en conseil communautaire,
- Pour la présentation du projet avant le vote de son arrêt,
- Pour la présentation du PLUI avant son approbation (art L 153-21 CU) (*obligatoire*).

Les Conseils municipaux sont consultés deux fois dont une est obligatoire :

- Pour le débat sur les orientations du PADD (art L 153-12 CU) (*obligatoire*),
- Pour la présentation du Règlement (écrit et graphique) et des potentielles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avant l'arrêt du projet.

Pour l'instance décisionnelle :

Le conseil communautaire se réunit à quatre reprises pour l'élaboration du PLUI :

- Pour la prescription de la procédure d'élaboration,
- Pour le débat sur le PADD,
- Pour l'arrêt du projet PLUI
- Pour l'approbation du PLUI.

Ces quatre réunions sont obligatoires.