

# PADD

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
// Résumé**



1



# Rappels généraux sur le PADD



Cittànova

## ► Cœur du projet, le PADD constitue la pièce maîtresse du PLUi-H

Il exprime le **projet politique** global de la Communauté de Communes de Blaye (CCB) à horizon 2035/40,

Il définit les **choix** en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement, etc.,

Il constitue la référence et **le guide** pour la suite de l'élaboration du PLUi-H et pour ses modifications ultérieures,

Il permet de définir **une vision à moyen et long terme du territoire** en dialogue avec ses acteurs et habitants.

## ► Un temps de réflexion collective

Une vision collective pour aboutir à **des choix partagés** par les 20 communes.

### LES OBJECTIFS DU PADD

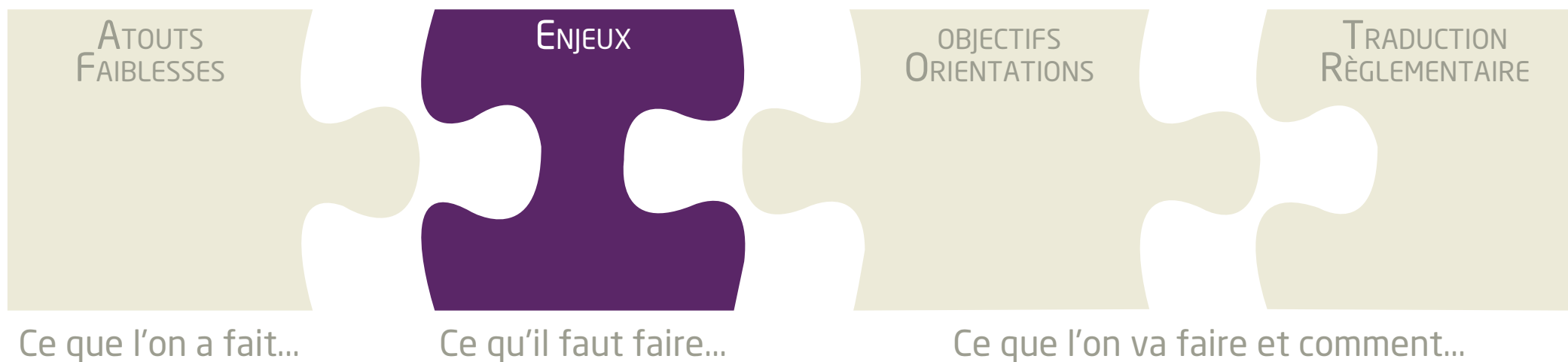
Anticiper le devenir du territoire en termes de développement démographique et économique, et définir les besoins induits en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures

Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers notamment en privilégiant la densification et en mettant en oeuvre une densité minimale dans les futures opérations

Garantir un développement durable du territoire pour ne pas compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs besoins



# 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD



Source : Cittanova

- C'est sur la base des orientations inscrites dans le **PADD** que vont être élaborés les différentes pièces réglementaires :
  - > Le **réglement** : le règlement écrit et les documents graphiques
  - > Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**)
  - > Le Programme d'Orientations et d'Actions (**POA**) 



## ► Dessiner le territoire de demain



## Les permis de construire et déclaration de travaux

## ► Un cadre législatif et réglementaire à respecter

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

Des lois : Loi Grenelle, Loi ALUR, Loi Littoral, Loi ELAN, Loi Climat et résilience (décret à venir)

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



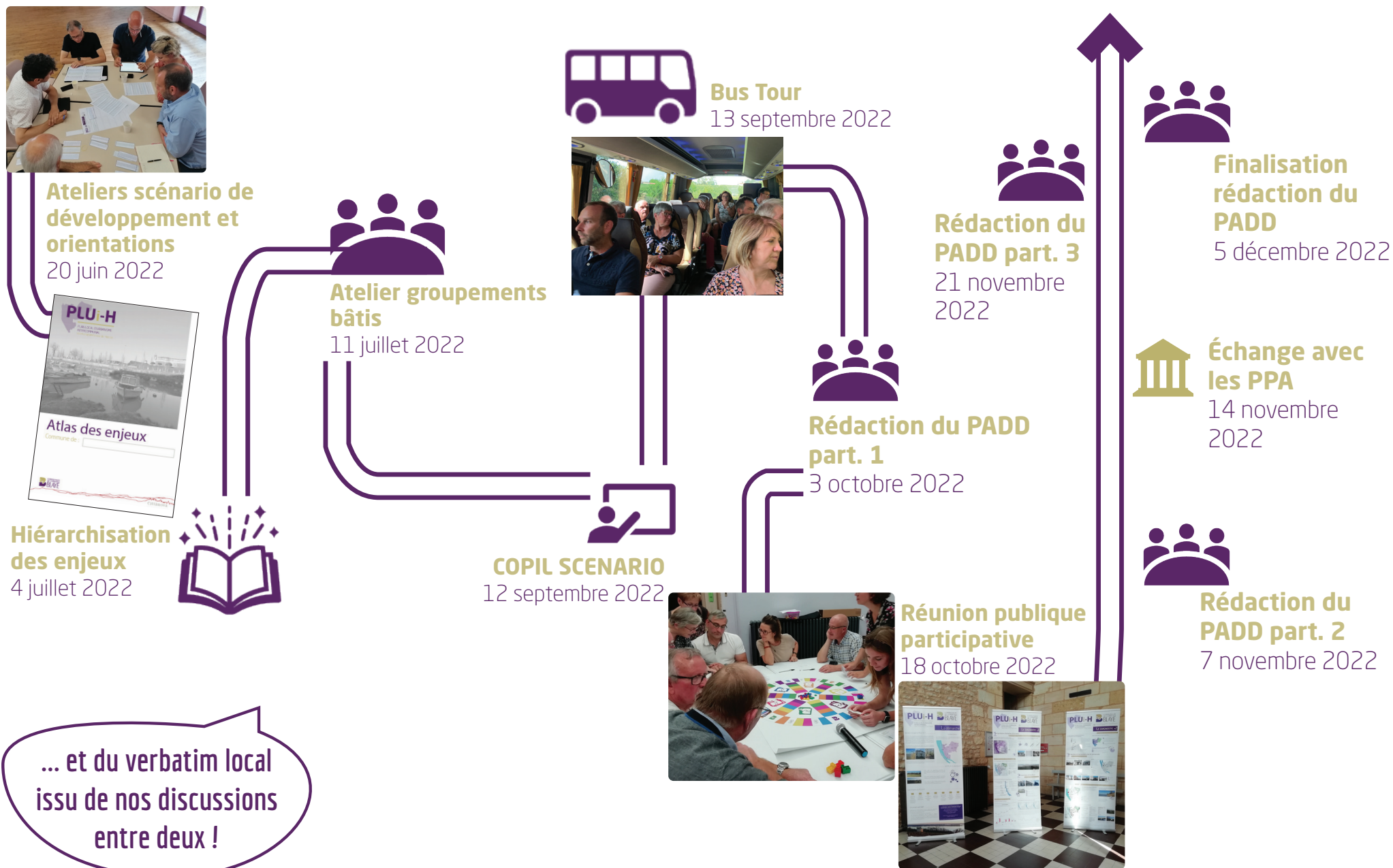
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec volet habitat (PLUi-h)





## Le projet d'Aménagement et de Développement Durables

## ► Un PADD issu de nombreux moments partagés





# Quelle forme prend le document ?

## UN PROJET GLOBAL

Décomposé en

3 AXES indissociables

Déclinés en

12 OBJECTIFS

Traduits en

31 ORIENTATIONS

PUIS UNE CENTAINE D'ACTIONS

# 3 axes de travail indissociables

AXE 1



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

AXE 2

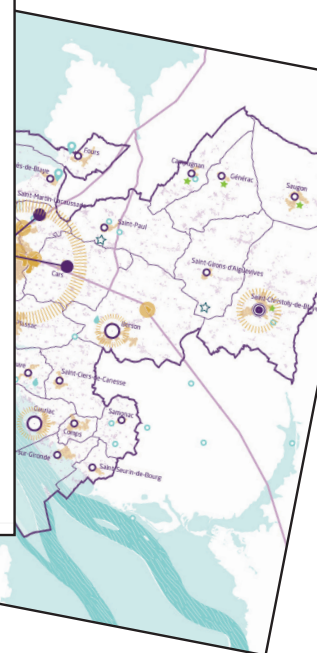
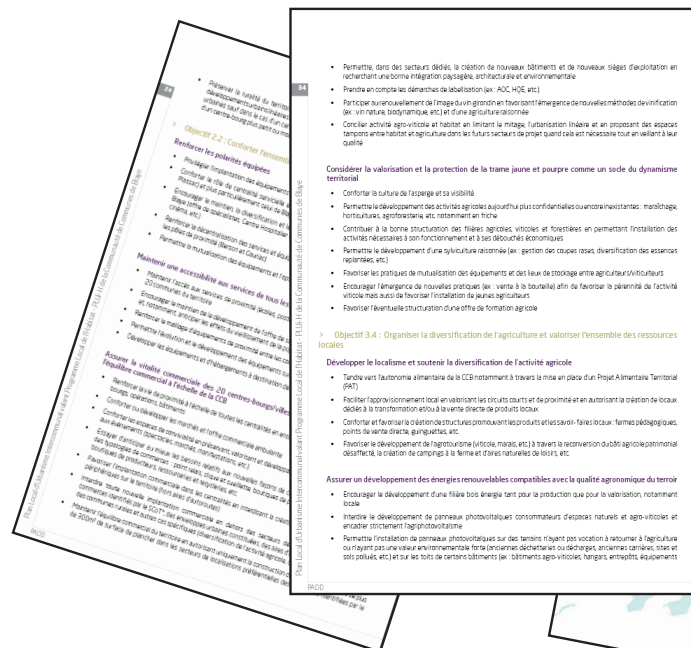


Un territoire aux polarités  
complémentaires, pour un  
développement qui réussit à  
l'ensemble des communes

AXE 3



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



1 carte résumant  
chaque axe

#1



## AXE 1

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

---

OBJECTIF 1.1 :

Conforter un territoire accueillant

OBJECTIF 1.2 :

Offrir un parc de logements et hébergements inclusif et qualitatif

OBJECTIF 1.3 :

Proposer un espace habité attrayant

OBJECTIF 1.4 :

Développer toutes les formes de mobilité



## 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 2 700/2 800 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0,8% 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 urbain 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 1.1 : Conforter un territoire accueillant**

› ex : " Permettre à la CCB d'accueillir environ 2 700/2 800 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.8% par an en proposant un territoire plus qu'attractif, accueillant "

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

› ex : " Proposer une densification douce qui soit respectueuse de la qualité du cadre de vie (tissus urbains et logements) tout en répondant à la pression foncière et envisager la mise en place d'un permis de diviser "

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

› ex : " S'engager à conserver des composantes naturelles et des espaces perméables dans les futures opérations d'urbanisation, notamment en densification "

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

› ex : " Réfléchir systématiquement aux opportunités de connexions des futurs secteurs de projet aux espaces urbanisés et/ou équipés existants "



## 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 2 700/2 800 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.8% par an en proposant un territoire plus qu'attractif ; accueillant  
Environ 22 800 habitants en 2035 sur le Blayais

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

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

Une part de logements locatifs sociaux prévus à l'échelle CCB

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



Exemple du campus des métiers, une population particulière à loger - des typologies de logement à adapter



Développer une offre adaptée en hébergements et en logements afin de répondre à tous les niveaux d'autonomie des personnes âgées tout en facilitant le maintien à domicile des personnes âgées par une offre différenciée de logements dans les centres équipés (superficie, localisation, etc.) : exemple de Saint-Christoly de Blaye

Conforter, améliorer et renouveler le parc habité

Les enveloppes urbaines, où devront être créés une part minimum de nouveaux logements (la création de logements comprend le renouvellement urbain et la monopolisation des logements vacants, ainsi que la construction de nouveaux logements)

### Objectif 1.3 : Proposer un espace habité attractif

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

Redonner à l'habitat dégradé et vétuste de centre-bourg et des tissus anciens une vitalité et un attrait par des opérations de rénovation, de réhabilitation, démolition/reconstruction, de remise sur le marché de logements vacants

Privilégier des espaces urbains conviviaux et résiliants face au réchauffement climatique

L'estuaire, un des vecteurs de biodiversité et de qualité paysagère

### 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



Voie ferrée existante

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



Autoroute, une intention de desserte de Saint-Christoly-de-Blaye

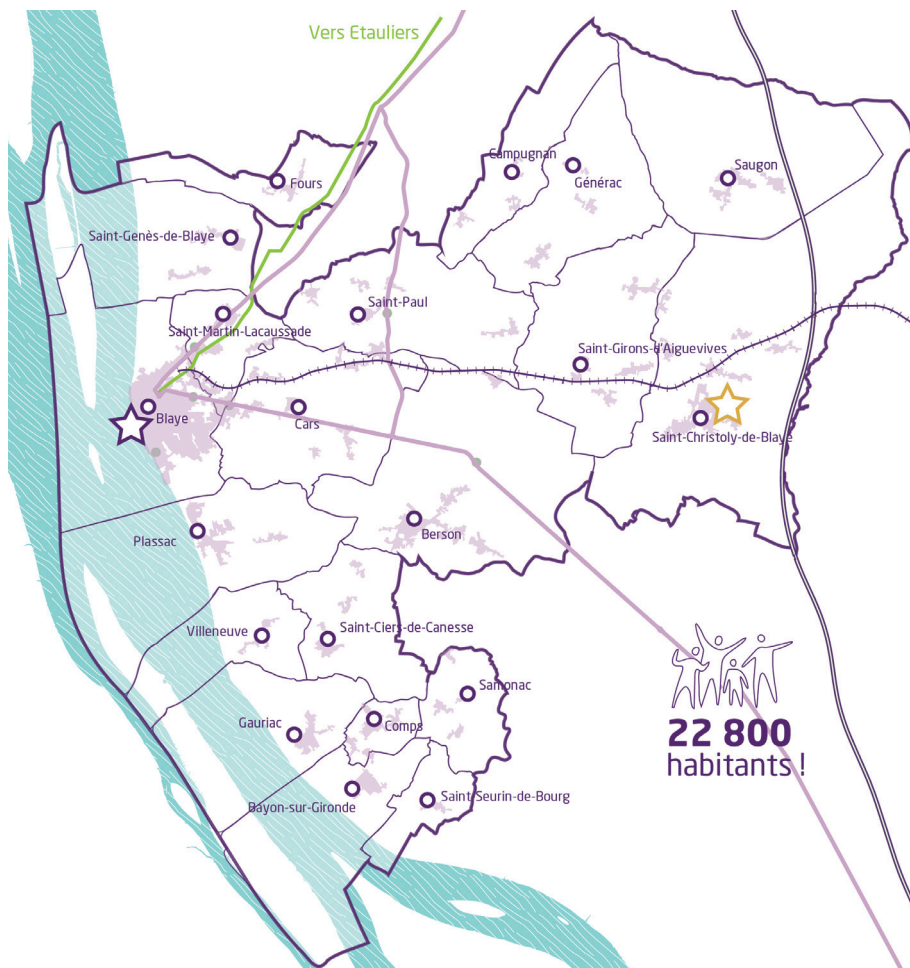


Routes nationales existantes

Renforcer les modes de déplacements actifs et décarbonés



Voie verte existante Etalliers Blaye



#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

### 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 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·tes
- 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

> ex : " Conforter l'armature territoriale de la CCB dans laquelle chaque commune participe à la production de logements, notamment via la construction de nouveaux logements  
(pôle principal 38%, Pôle d'appui 8%, Pôles de proximité 10%, Communes rurales 44%) "

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

> ex : " Favoriser l'implantation commerciale dans les centralités en interdisant la création de nouvelles zones commerciales périphériques sur le territoire (hors aires d'autoroutes) "

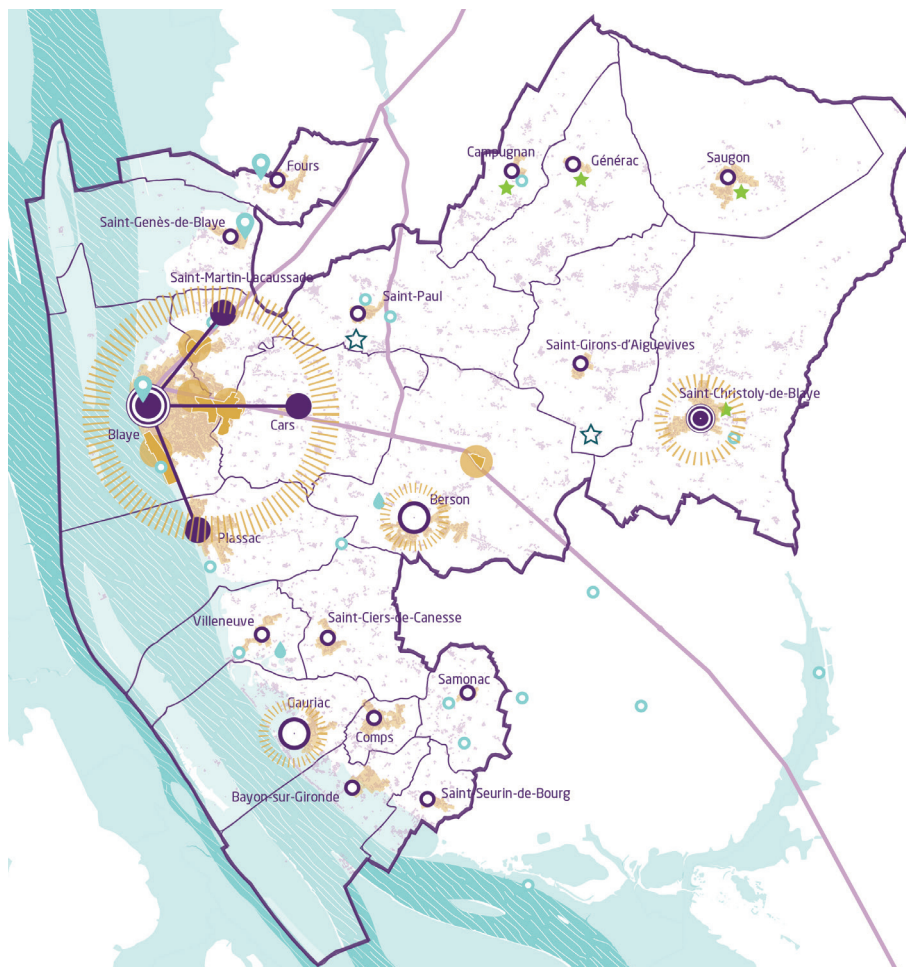
### > Objectif 2.3 : Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives

> ex : " Encourager la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et de certains tissus résidentiels en autorisant les activités, notamment tertiaires, compatibles avec l'habitat "

### > 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 "





## 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

- Armature territoriale du SCoT
- Pôle principal
- Pôle d'appui
- Pôles secondaires
- Communes rurales
- Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité
- Mitage historique sur le territoire à limiter

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

- Renforcer les polarités équipées
- Pôles privilégiés pour les développements d'équipements et services
- Maintenir une accessibilité aux services de tous les jours sur l'ensemble du territoire
- Une école dans chaque commune à conserver
- 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
- Centres-bourgs à conforter en termes d'offres en équipements et services
- Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises
- Zones d'Activités Economiques (ZAE) existantes sur le territoire
- 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
- Périmètre de protection des risques naturels
- Communes en Loi littoral
- ★ Communes forestières
- Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous les
- Respecter les périmètres liés aux captages d'eau potable (Berson et Villeneuve) et prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet ainsi que la disponibilité de la ressource
- Stations d'Épuration : une capacité compatible à l'accueil d'une nouvelle population
- Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets
- ★ Pôle de recyclage de Saint-Paul, centre de transfert de Saint-Girons-d'Aigüevive et ancien centre d'enfouissement technique de Saint-Girons-d'Aigüevive à réhabiliter et développer



# #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

### 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



## 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

> limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels en limitant les extensions urbaines

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

> ex : " Permettre le maintien d'activités isolées en milieu rural en lien avec le tourisme, l'agrotourisme ou des activités ludiques et loisirs de plein air en priorisant le respect des enjeux écologiques et environnementaux "

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

> ex : " Permettre, dans des secteurs dédiés, la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère, architecturale et environnementale "

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

> ex : " Encadrer le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et encadrer strictement l'agriphotovoltaïsme et le vitiphotovoltaïsme "



## 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
- Enjeux de la Trame verte et Bleue
  - Continuités à restaurer
  - Continuités à renforcer
- Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes des écosystèmes «bleus»
- Trame bleue

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

- Révéler les diversités paysagères de la CCB
- Entités paysagères
- Proposer un tourisme lent «slow tourisme» et de nature valorisant et respectant les milieux
- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
- Valoriser tous les patrimoines du territoire
- Verrou de l'Estuaire classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Les ports le long sur l'Estuaire
- Faire du territoire une destination touristique à part entière
- Aires de camping car

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

- Valoriser un terroir respecté et respectueux
- Espace Saquary valorisant l'économie circulaire
- Considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial
- Trame pourpre et jaune

### 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
- Périmètre d'un potentiel Plan Alimentaire Territorial
- Assurer un développement des énergies renouvelables compatibles avec la qualité agronomique et paysagère du terroir
- Une trame verte attestant un potentiel pour la filière bois, mais à préserver des projets consommateurs d'espaces