



Arrêt du PLUI-H n°2 – 5 février 2025

**Avis reçus – Personnes publiques associées, autorité
environnementales, commissions, ODG, territoires
limitrophes**



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
C.C.B.

C.C.B.

Affaire suivie par :
Guylaine Gautier – 06 82 55 22 33
Stéphane Malaret - 05 54 69 21 94
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde
Mél. : guylaine.gautier@gironde.gouv.fr
stephane.malaret@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 12 MARS 2025

Le préfet

à	Président	
ent de la communauté	Vice-président	Alan JB
unes de Blaye	DGS	
	DGA CCM	
	DEA CMA5	
	Dir. Trava Public	
	Dir. Ceven	
mmunes de Blaye	Dir. Pénitencier	O. H. L.
2025	Dir. Pénitencier	
	Commissariat de Police	
	Commissariat de Police	
	Dir. Adm. Com. Intercommunale	
viertion Sous-Préfecture de	Intercommunal	tenant
smé intercommunal		
	Compta CCB	
	Compta CMA5	
État le 17 janvier 2025.	Secret. MS	

Monsieur le président de la communauté
de communes de Braye

Objet : Avis de l'État sur le nouvel arrêté du PLUi-H de la communauté de communes de Blaye

P.J. : Avis et note technique de synthèse des services de l'État du 17 janvier 2025

Par délibération du conseil communautaire du 5 février 2025, reçu le 18 février 2025 en sous-préfecture de Blaye, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H).

Le 1^{er} arrêt du PLUiH, du 25 septembre 2024, a déjà fait l'objet d'un avis de l'État le 17 janvier 2025.

Or votre nouvelle délibération arrête un projet identique sur le fond et la forme à celui arrêté au conseil communautaire du 25 septembre 2024.

Je ne peux donc que réitérer mon avis du 17 janvier sur le dossier arrêté le 5 février.

La sous-préfète de Blaye et les services de la DDTM, sont disponibles pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Auteur: Le BONNEC

Copie : Madame la sous-préfète de Blaye



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Bordeaux, le **25 FEV. 2025**

Le Préfet

à

Madame la secrétaire générale de la préfecture de
Gironde

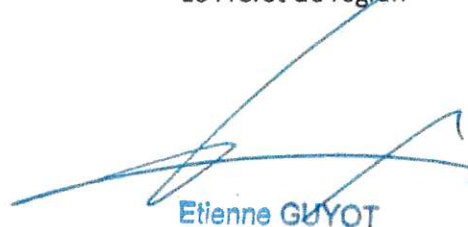
Objet : avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) de la communauté de communes de Blaye
PJ : avis du CRHH

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement a été sollicité pour donner son avis sur le PLUIH mentionné en objet.

Une consultation électronique s'est tenue du 9 au 14 janvier 2025, portant sur le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes de Blaye. Vous trouverez ci-joint l'avis émis à cet égard.

Il vous incombe de transmettre cet avis à la collectivité, conformément à l'article L 302-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Préfet de région



Etienne GUYOT



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle - Aquitaine**

Service aménagement, habitat, paysage et littoral
Département habitat
Affaire suivie par : Antoine GERMEREAU
06 11 99 66 59
antoine.germereau@developpement-durable.gouv.fr

Poitiers, le 21 janvier 2025

**Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la Nouvelle-Aquitaine
sur le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) de la
communauté de communes de Blaye (département 33)**

Par délégation, le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a été consulté par voie électronique du 9 au 14 janvier 2025 concernant le volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de Blaye.

Six votes ont été exprimés par les membres du bureau, tous favorables, accompagnés de trois recommandations qui confirment l'avis proposé par les services départementaux de l'État.

Avis du bureau du CRHH : **Avis favorable** assorti des trois recommandations suivantes :

- Justifier le projet d'accueil choisi en tenant compte des disparités observées sur le territoire, notamment en matière d'accueil démographique, ainsi que des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé concernant le développement résidentiel.
- Étoffer les outils mobilisés et, plus généralement, préciser la traduction opérationnelle du projet de réalisation de l'offre sociale tel qu'exposé dans le PLUIH.
- Détailler les leviers d'action à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif affiché de remise sur le marché de 150 logements vacants. Cela inclut la réalisation d'un diagnostic de ce parc, un repérage sur site, ainsi que les actions à engager auprès des propriétaires concernés, notamment dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU-ORI) et la prime de sortie de vacance mise en place par l'Anah.

Pour le directeur régional,
La directrice régionale adjointe

Isabelle VALADE



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 mai 2025

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BLAYAIS
Élaboration du PLUiH**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. MAYER Jonathan, président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du Code de l'urbanisme (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- M. FORET Thierry, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEN Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 13

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU PROJET

La communauté de communes de Blaye indique qu'elle a procédé au second arrêt du projet de PLUi-H lors du conseil communautaire du 5 février 2025. Elle ajoute que le dossier est identique à celui arrêté le 25 septembre 2024, et qu'en conséquence, le projet a été arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF retient que ce nouveau dossier est inchangé depuis son avis émis le 8 janvier 2025. En conséquence, elle maintient les avis émis au titre des articles L.151-13 et L.151-12 du Code de l'urbanisme et réitère ci-après ses observations :

En ce qui concerne les STECAL, la commission regrette l'insuffisance de précisions sur les règles applicables pour chacun des secteurs prévus. Cela aurait permis de bien comprendre les projets envisagés par l'EPCI en zones naturelles, agricoles ou forestières, plus particulièrement lorsque les secteurs peuvent avoir un impact sur les paysages ou qu'ils peuvent être concernés par un risque inondation.

La commission estime ainsi ne pas être en mesure de se prononcer au titre du L.151-13 du Code de l'urbanisme tant sur la délimitation de STECAL qui doit être exceptionnelle, que sur les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Elle retient également les interrogations émises en séance par le représentant de l'INAO sur quelques secteurs en extension d'urbanisation qui sont susceptibles d'avoir un impact sur les espaces en production viticole : à Fours, avec un projet d'énergie renouvelable, et à Saint-Seurin-de-Bourg.

Plus globalement, la commission relève le manque de cohérence et de clarté dans l'ensemble du document arrêté rendant difficile sa compréhension.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF n'émet aucune observation sur l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Elle émet sur ce point un avis favorable unanime au titre du L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Enfin, bien qu'elle ne soit pas amenée à se prononcer formellement sur ce point au stade du document de planification, la CDPENAF relève l'important nombre (125) de bâtiments identifiés pour un possible changement de destination.

La commission rappelle qu'une zone naturelle, agricole ou forestière n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations. Elle précise ainsi qu'en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les actes d'urbanisme qui présenteront les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur. La commission précise aussi qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

Il est enfin précisé qu'en application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations autorisées par dérogation à l'article L.121-8 du même Code ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

RÉSULTATS DU VOTE

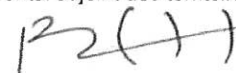
Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

13 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE,
0 voix contre,
0 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme :

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Benoît HERLEMONT

le 31 MARS 2025

C.C.B.

MONSIEUR DENIS BALDES

PRESIDENT

COMMUNAUTE DE COMMUNES

DE BLAYE

32 RUE DES MAÇONS - BP 34

33 393 BLAYE CEDEX

Président	
Vice-président	Adm JB
Dir. CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com. Pub.	
Dir. Com.	
Dir. PLUI Eco	08 com
Dir. DD Prev. Risq.	
Commo Petite Enfance	
Commo Jeunesse	
Dir. Pol. Contraintes	
Dir. Culture Vie Assoc.	
RH	
Compta CCB	
Compta CIAS	
Secret. AG	

Réf. à rappeler : DGATEA/DHU/SAPUPH/CB - L 2025-1

Affaire suivie par : Christine BOUILLAUD

tél. 05 56 99 33 33 poste 25159

c.bouillaud@girond.fr

Objet : Avis sur nouveau projet arrêté PLUIH CCB

PJ.An. : Avis notifié du 17 janvier 2025

Bordeaux, le 26 Mars 2025

Monsieur le Président,

J'accuse réception de votre notification de l'arrêt n°2 du PLUI-H de la Communauté de Communes de Blaye en date du 19 février dernier.

J'ai bien pris note que le dossier arrêté en date du second arrêt du projet de PLUI-H lors du conseil communautaire du 5 février 2025 reste identique à celui arrêté le 25 septembre 2024.

Ainsi, je vous informe que l'avis rendu par mes services en date du 17 janvier dernier, dont copie jointe, reste opposable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, à mes respectueuses salutations.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN



**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Objet

Avis sur PLUi-H arrêté

Communauté de Communes
de BLAYE

Dossier suivi par :

Sandrine MATHARD
Chargée de missions
05 56 79 64 33
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence

SM/25/061

Siège Social

17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public

Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z
gironde.chambagri-agriculture.fr

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes de
Blaye

Espace France Services
32, rue des Maçons
BP34
33393 BLAYE CEDEX

Bordeaux, le 26 mai 2025

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLUi-H arrêté par le conseil communautaire, nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

Rapport de présentation

Un diagnostic agricole a été réalisé permettant d'appréhender les problématiques agricoles et viticoles du territoire et nous nous en félicitons. Nous regrettons cependant, que les données utilisées pour l'analyse agricole datent de 2020 alors que des données plus récentes sont disponibles. Il en est de même pour les données économiques qui datent de 2018 (page 83 du rapport de présentation).

Nous regrettons aussi que le taux de retour au questionnaire agricole soit aussi faible (38 questionnaires remplis au total) alors que le territoire est largement agricole. Sur certains territoires, des diagnostics agricoles ont été effectués par la Chambre d'agriculture avec un taux de réponse avoisinant les 50%.

Par ailleurs, il aurait été judicieux de localiser les sièges d'exploitation afin de mieux cerner les enjeux agricoles, en particulier dans les secteurs non classés en zone agricole.

Consommation de l'espace

Concernant la consommation projetée des espaces agricoles et naturels dans le PLUi-H, on constate une importante réduction des zones constructibles par rapport aux 10 dernières années, ce dont nous nous félicitons. Cette volonté de réduction des espaces agricoles et naturels est aussi traduite dans l'objectif 3.3 du PADD qui cherche à garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente.

Sur le zonage, cependant, nous émettons quelques réserves. Ces dernières sont principalement liées à des emprises sur des zones à vocation viticole qui semblent non justifiées.

Entre autres :

- Fours : la zone AUh est cultivée et occupée par des rangs de vignes.
- Saint-Paul : la zone AUh est cultivée et déclarée au RPG en 2023.
- Saint Seurin : zone AUh est déjà cultivée et occupée par deux entrepôts agricoles.
- Saint Ciers de Canesse : zone AUh est déjà cultivée en vignes.

Règlement de la zone A

Nous notons que le règlement de la zone A va au-delà de la doctrine de la CDPENAF en autorisant les nouvelles constructions agricoles dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants au lieu des 100 mètres préconisés.

Les STECAL identifiés

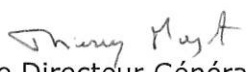
Nous émettons un certain nombre de réserves liées soit à des emprises jugées excessives, soit au manque de précisions de règles applicables aux différents STECAL. En effet, un règlement commun s'applique aux 58 STECAL identifiés (hauteur maximale et emprise au sol) alors que ces STECAL ont vocation à devenir différentes sous-destinations. Ce manque de précision ne permet pas d'évaluer l'impact des STECAL identifiés sur les zones A et N.

Concernant les changements de destination, nous notons que 125 bâtiments ont été identifiés en zone agricole, correspondant à 6 changements de destination par commune. Nous validons ces changements de destination sous réserve qu'il soit démontré que les dits bâtiments n'ont pas d'usage actuel lié à la production agricole ou une proximité viticole forte (chai – stockage, agricole ou viticole divers) et qu'ils ne soient pas dans une zone d'extension possible d'une exploitation agricole. En effet, un changement de destination ne sera autorisé (notamment par la CDPENAF) que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au regard des énergies renouvelables, nous notons avec satisfaction la prise en compte des ZAENRs dans le document qui se traduit par la création d'une zone Aenr dans le règlement. Cette zone doit permettre d'autoriser les installations agrivoltaïques et photovoltaïques sur le territoire. Nous soulignons cependant qu'au regard de la loi des projets agrivoltaïques seront possibles en dehors des ZAENRs avec la mise en place d'un comité de projet.

En conclusion, notre compagnie émet **un avis favorable au dossier présenté sous réserve de la prise en compte des remarques émises.**

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.


Le Directeur Général
Thierry MAZET

Président	
Vice-président	
1er Vice	
2nd Vice	
3rd Vice	
4th Vice	
5th Vice	
6th Vice	
7th Vice	
8th Vice	
9th Vice	
10th Vice	
11th Vice	
12th Vice	
13th Vice	
14th Vice	
15th Vice	
16th Vice	
17th Vice	
18th Vice	
19th Vice	
20th Vice	
21st Vice	
22nd Vice	
23rd Vice	
24th Vice	
25th Vice	
26th Vice	
27th Vice	
28th Vice	
29th Vice	
30th Vice	
31st Vice	
32nd Vice	
33rd Vice	
34th Vice	
35th Vice	
36th Vice	
37th Vice	
38th Vice	
39th Vice	
40th Vice	
41st Vice	
42nd Vice	
43rd Vice	
44th Vice	
45th Vice	
46th Vice	
47th Vice	
48th Vice	
49th Vice	
50th Vice	
51st Vice	
52nd Vice	
53rd Vice	
54th Vice	
55th Vice	
56th Vice	
57th Vice	
58th Vice	
59th Vice	
60th Vice	
61st Vice	
62nd Vice	
63rd Vice	
64th Vice	
65th Vice	
66th Vice	
67th Vice	
68th Vice	
69th Vice	
70th Vice	
71st Vice	
72nd Vice	
73rd Vice	
74th Vice	
75th Vice	
76th Vice	
77th Vice	
78th Vice	
79th Vice	
80th Vice	
81st Vice	
82nd Vice	
83rd Vice	
84th Vice	
85th Vice	
86th Vice	
87th Vice	
88th Vice	
89th Vice	
90th Vice	
91st Vice	
92nd Vice	
93rd Vice	
94th Vice	
95th Vice	
96th Vice	
97th Vice	
98th Vice	
99th Vice	
100th Vice	

Bordeaux, le 28 avril 2025

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye
32 rue des Maçons
BP 34
33393 Blaye Cedex



Objet : Arrêt n°2 du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier - 05 56 999 113
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

Le projet de PLUi-H de la communauté de communes de Blaye, dans son état des lieux, fait état de la polarité de Blaye comme bassin d'emploi administratif et de services.

Il indique :

- ✓ Le port (p.115-122), les zones de commerce des ZAE (p.135-138), l'attractivité touristique (p.186-191) mais le tissu diffus des activités artisanales et commerciales, dont les linéaires commerciaux et l'industrie sont absents et surtout leurs besoins ne sont pas considérés.

Leur poids sur l'emploi est aussi ignoré. Selon l'article L141-15 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 01/04/2021 ;

- ✓ "Le diagnostic du territoire, (...) présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, ..."

A contrario, le PADD propose un certain nombre d'axes ;

- ✓ Objectif 2.2
 - o Conforter l'ensemble des centralités garantes de la vie de proximité (dont 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
 - o Proposer un territoire aux multiples forces économiques s'appuyant sur toutes les forces vives
 - o Conforter le secteur de services sur le territoire
 - o Développer une offre foncière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises et commerces
 - o Valoriser le maillage dense d'entreprises présentes sur l'ensemble du territoire)

- ✓ Objectif 3.2
 - o *Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité*
 - o *Proposer un tourisme « slow tourisme » et de nature, valorisant et respectant les milieux*
 - o *Valoriser tous les patrimoines du territoire*
 - o *Faire du territoire une destination touristique à part entière*
- ✓ Objectif 3.4
 - o *Organiser la diversification de l'agriculture et valoriser l'ensemble des ressources locales.*

Ces objectifs témoignent d'une ambition à accompagner le développement économique du territoire.

Néanmoins, les absences du diagnostic ne permettent pas de comprendre la nature des enjeux et la justification de ces objectifs cependant bien appréciés.

J'attire cependant votre attention sur les OAP sectorielles qui mériteraient d'être précisées ainsi que les enjeux du territoire.

Les OAP thématiques permettent une bonne prise en compte des risques encourus sur le territoire de la CCB.

Ce projet de PLUi-H affiche des ambitions raisonnables adapté au territoire de la Communauté de Communes et n'appelle pas d'autre remarque.

J'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : Affaire suivie par : Marion VALENTIN SEIGNETTE

N/Réf : GF/ED/LY/31/25

Monsieur le Président de la Communauté de
communes de Blaye
Pôle Développement économique et PLUi-H
Espace France Services
32, rue des Maçons
BP 34
33393 BLAYE CEDEX

Montreuil, le 24 mars 2025

Objet : Projet d'élaboration du PLUi-H - Communauté de communes de Blaye

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 21 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le second arrêt du projet d'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes de Blaye.

Vous indiquez que la communauté de communes de Blaye a dû délibérer à nouveau conformément à l'article L153-15 du code de l'urbanisme pour un second arrêt du PLUi-H identique à celui arrêté le 5 février 2025.

Le dossier n'ayant pas été modifié, l'avis sous réserves de l'INAO daté du 7 janvier 2025 est maintenu sur ce projet en l'état (cf. avis en pièce jointe).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain
REVERCHON
N ID

Signature numérique
de Sylvain
REVERCHON ID
Date : 2025.03.24
13:52:59 +01'00'

Sylvain REVERCHON

PJ : Avis INAO du 7 janvier 2025

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Président de la CCB : Monsieur Denis BALDES, maire de Blaye

Affaire suivie par : Marion VALENTIN SEIGNETTE (CCB)

Consultation du SMIDDEST : 21/10/2024

// Description de la demande

Demande d'avis sur le projet arrêté du PLUi-H de la communauté de communes de Blaye. Le SMIDDEST est associé à la démarche en tant que Personne Publique Associée (L.153-16 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'une demande officielle adressée au SMIDDEST. L'équipe technique a participé de façon occasionnelle aux réunions thématiques durant la construction du projet.

// Dispositions et règles du SAGE concernées par le projet

- Enjeu « fonctionnement du bouchon vaseux »

Non concerné directement

- Enjeu « pollutions chimiques »

PC7 : Intégrer les objectifs du SAGE dans les programmes d'actions sur les pollutions chimiques

- Enjeu « préservation des habitats benthiques »

Non concerné directement

- Enjeu « navigation »

Non concerné directement

- Enjeu « qualité des eaux superficielles et bon état écologiques des sous-bassins versants »

BV1-2 : Continuité écologique des cours d'eau

BV7 : Gestion quantitative

BV8 : Réduire les rejets de matière organique

BV10 : Hydromorphologie des cours d'eau

BV11 : Connaître et lutter contre les espèces invasives

- Enjeu « zones humides »

ZH3 : Compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de préservation

- Enjeu « écosystème estuarien et ressource halieutique »

Non concerné directement

- Enjeu « risque inondation »

I3 : Inciter à la bonne gestion et à l'entretien des cours d'eau et des zones humides pour la lutte contre les crues continentales

I6 : Préserver les zones naturelles d'expansion des crues

I7 : Mettre en œuvre des politiques de réduction de la vulnérabilité

- Enjeu « organisation des acteurs et financement des actions »

Non concerné directement

// Observations relatives aux enjeux du SAGE

Assainissement EU (BV8)

Selon le rapport de présentation, le territoire de la CCB comprend plusieurs stations d'épuration dont certaines sont proches ou dépassent leur capacité nominale en termes de population raccordée (EH). Elles sont globalement sensibles aux intrusions d'eaux claires parasites. Parmi les STEU ayant les capacités les plus importantes sur le territoire, des problèmes de rejets (persistance de certains paramètres, intrusion d'eaux usées dans le réseau pluvial...) ont lieu et des diagnostics sont en cours ou à venir. Par ailleurs, le rapport de présentation précise également que la moitié des cours d'eau du territoire subissent une pression significative des rejets des stations d'épuration (incidence sur la qualité des eaux) et sont de plus en plus sujets à des assecs saisonniers.

Au vu de ces éléments, il semble important de conditionner l'extension urbaine et l'ouverture à de nouveaux branchements à la réalisation de certains travaux liés à l'assainissement des eaux usées (réseaux et stations). Le recours à l'assainissement non collectif a lieu sur certaines communes ou certains secteurs de communes et reste envisageable pour le développement urbain, cependant, il est subordonné à la capacité du sol à traiter et résorber les effluents.

Le PADD stipule dans son objectif 2.4 d'« Orienter les développements urbains en fonction des capacités des stations d'épuration ou, dans le cas d'un assainissement non collectif, de la bonne capacité épuratoire des sols en s'appuyant sur les zonages d'assainissement ou les schémas directeur d'assainissement actualisés ». Cet objectif devrait être repris pour valider les étapes dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les orientations cadre des OAP sectorielles.

Gestion des eaux pluviales (BV7)

Le règlement écrit du PLUi-H impose le traitement des eaux pluviales à la parcelle sauf si le terrain ne se prête pas à un traitement in situ. Il est recommandé de demander une étude attestant de l'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle. Cette dernière doit comprendre l'étude des caractéristiques hydro/géologiques du terrain (nature des sols, capacité à l'infiltration, battement de la nappe notamment la cote saisonnière des hautes eaux) mais également la connaissance de pollution(s) avérée(s) ou probable(s). Concernant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, une échelle des perméabilités peut définir les plages de perméabilité favorable, favorable à priori ou non favorable.

Cours d'eau (BV1-2/BV10/PC7/I3/I7)

Le règlement écrit du PLUi-H énonce des règles concernant les cours d'eau et les marges de recul. Certaines formulations apportent de la confusion. Il est conseillé de préciser que sur les cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux de la liste 1 (L.214-17-1° du Code de l'environnement) il est interdit de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique du cours d'eau et que la continuité écologique doit être restaurée sur les cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux de la liste 2 (L.214-17-2° du CE).

Le règlement graphique fait apparaître les cours d'eau référencés au titre de la Loi sur l'Eau et relevant de la cartographie mise à disposition par les services de l'Etat. Il est important de stipuler dans le règlement écrit que cette cartographie est évolutive et qu'il convient de se rapprocher des services de l'Etat pour disposer de la dernière mise à jour.

Concernant la marge de recul, préciser qu'elle s'applique depuis le haut de la berge, en effet, le terme de berge fait référence à l'ensemble du bord relevé du cours d'eau.

Concernant l'évolution de bâtiments agricoles existants dans la marge de recul du cours d'eau, autorisée sous condition de ne pas remettre en cause la continuité écologique, il est demandé de rajouter « ainsi que la qualité du cours d'eau et de ne pas augmenter les risques (érosion, inondation, ruissellement...) ».

Enfin concernant les règles alternatives, préciser que la règle concernant les marges de recul ne s'applique pas pour les « *quais et berges maçonnés existants, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé* ». De plus, l'exclusion de la règle des « constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau » remet en cause la règle elle-même. S'il s'agit là de l'unique question des bassins pour les exploitations agricoles, ne convient-il pas de les considérer comme une évolution d'une exploitation agricole existante ?

Zones humides (ZH3)

Dans le règlement écrit, concernant la règle interdisant la construction, le remblaiement et l'assèchement des zones humides, il convient de préciser pour l'assèchement qu'il ne peut pas avoir lieu de façon directe (sur la zone humide) tout comme de façon indirecte (dans la zone contributive de la zone humide).

Le règlement graphique fait apparaître les zones humides effectives et potentielles issues des études réalisées dans le cadre des stratégies zones humides des structures exerçant la compétence gestion de l'eau et des milieux aquatiques (GEMA). Il est important de stipuler dans le règlement écrit que cette cartographie est évolutive et qu'il convient de se rapprocher de ces structures et/ou du Forum des Marais Atlantique (FMA) pour disposer de la dernière mise à jour.

NB : sur le territoire de compétence du Syndicat de Gestion des Bassins Versants Moron-Blayais, la campagne du secteur 3 (Mangaud, Grenet, Brouillon) est achevée et la donnée est disponible.

Dans le règlement écrit, mentionner que les parcelles ouvertes à l'urbanisation ne sont pas exemptes de prospections in situ dans les études d'avant-projet, au titre de la nomenclature IOTA (Installations Ouvrages Travaux Aménagements) / Loi sur l'eau.

Dans l'OAP thématique TVB, dans le chapitre dédié aux zones humides, les orientations opposables sont les suivantes :

- « Les zones humides effectives et zones humides potentielles *restantes* identifiées sont inconstructibles (cf. règlement écrit). »
- « La gestion des zones humides sera *de nature extensive* afin de préserver leur fonctionnalité et leur état de conservation : Pâturage extensif, fauche extensive... »

Pour le premier tiret, il est demandé d'expliquer (ou retirer) le mot « restantes ».

Pour le second tiret, il est recommandé de compléter l'orientation en précisant que la gestion doit être adaptée à la typologie de zone humide, relativement à l'expression effective ou potentielle de ses fonctions. L'objectif est de préserver leur fonctionnalité ou de la restaurer.

Dans l'OAP thématique TVB, dans le chapitre dédié aux zones humides, l'enveloppe des principales zones humides du SAGE n'est pas citée, elle a un statut de porter à connaissance (zones humides potentielles) et mériterait d'être mentionnée (elle est consultable et

téléchargeable sur l'interface cartographique du SAGE – site Internet du SMIDDEST). En revanche, il semble important de mentionner que le SAGE a identifié des zones humides particulières (disposition Zh7 du PAGD du SAGE) dans lesquelles les projets (IOTA/ICPE) soumis à autorisation, à déclaration, ou à enregistrement, portant atteinte à leur intégrité, ne sont pas compatibles avec les objectifs du SAGE. Il s'agit des zones humides d'intérêt environnemental particulier, des zones stratégiques pour la gestion de l'eau, des estrans et vasières, des lagunes et tourbières d'intérêt patrimonial et des zones humides situées sur les têtes de bassins versants. Cet alinéa ne s'applique cependant pas aux travaux intéressant la sécurité des personnes et pour lesquels aucune autre alternative ne peut être envisagée.

Zones tampon (PC7)

Les milieux isolés ayant un intérêt écologique et/ou paysager comme les mares et sources mériteraient de bénéficier également d'une marge de recul, voire zone tampon dans le règlement écrit et/ou OAP thématique dès lors qu'ils sont situés à l'intérieur d'un secteur urbain (ou à urbaniser) ou qu'il le jouxte, ou encore d'un espace agro-viticole.

Inondation (I6/I7)

Dans le règlement ou l'OAP Résilience, la mention aux clôtures perméables à l'eau dans les espaces soumis au risque inondation est une prescription absente pourtant communément appliquées dans les documents opposables.

L'OAP Résilience doit faire référence à la stratégie de gestion du risque sur l'estuaire (définie dans le cadre du PAPI). Les services de l'Etat attachent une importance sans compromis au fait que les « Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagements » n'engendrent nulle part de sur-inondation.

NB : concernant le Référentiel Inondation Gironde, il vient d'être actualisé et de nouvelles cartographies de simulations d'inondations sont en cours d'élaboration. Il conviendra d'en tenir compte dès lors que ces cartographies seront diffusées. Par ailleurs, le RIG est un outil d'aide à la décision vis-à-vis des orientations globales et locales d'aménagement, fondé sur une connaissance précise des caractéristiques morphologiques du territoire et une modélisation hydraulique des principaux phénomènes dynamiques de crue influençant directement les inondations. Il ne constitue pas un diagnostic en tant que tel mais permet à l'ensemble des partenaires d'orienter des études en vue d'améliorer ou d'optimiser la protection et la gestion des zones inondables du territoire.

Dans le PADD et l'OAP résilience, concernant la limitation de l'artificialisation du territoire :

- Pour les zones à urbaniser, il convient de « limiter l'imperméabilisation ~~intégrale~~ des nouveaux secteurs urbanisés » (ôter le terme « intégrale »),
- Pour les zones déjà artificialisées, la désimperméabilisation peut concerner autant les espaces publics que les espaces privés.

Remarques autres (relevé d'erreurs ou de précisions)

Dans les OAP, il est fait mention au syndicat de la Livenne pour la cartographie des zones humides potentielles et effectives sur ce bassin versant. Il conviendra de mentionner plutôt que la compétence GEMA sur celui-ci est exercée par la communauté de communes de l'estuaire (CCE). Toujours dans l'OAP TVB, il est fait mention du ruisseau de « Grenier » sur le territoire du SGBV Moron-Blayais alors qu'il s'agit du « Grenet ».

Dans le rapport de présentation, dans le paragraphe « Les documents cadres garants de la protection », la mention à la note SMEGREG de 2014 concernant le SAGE Nappes profondes de Gironde s'est glissée dans la partie dédiée au SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés porté par le SMIDDEST. Il convient de bien faire la distinction entre ces deux documents de planification de l'eau et des milieux aquatiques qui ne concernent pas les mêmes compartiments. Par ailleurs, le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés est actuellement en phase de révision. Cette mention peut apparaître dans le paragraphe dédié.

Dans le rapport de présentation, il convient de :

- Faire référence au PAPI de l'estuaire de la Gironde (nom complet). Ce dernier court de 2016 à 2025 après prolongation par avenants. Idem pour le TRI, préciser qu'il s'agit du TRI de Bordeaux.
- Préférer la mention « risque de débordement lié à un phénomène fluvio-maritime » plutôt que « risque de submersion marine » sur l'estuaire.
- Préciser que l'estuaire est bordé par un système d'endiguement non continu (il n'y a pas de système d'endiguement partout).
- Préciser que le Symadig « a pour objet de déclarer et de gérer les systèmes d'endiguement (SE) situés sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde », d'après ses statuts. NB : ces derniers précisent bien la liste des SE concernés ainsi que les études stratégiques etc. qui sont menées dans le cadre du PAPI.
- La mention « risque d'inondations par rupture d'ouvrage (risque liée à l'effacement des digues) » est à rectifier : en effet, l'effacement des digues n'est pas lié à leur risque de rupture. La rupture est liée à des problèmes structurels de l'ouvrage alors que l'effacement est un acte voulu.
- Préférer « intégration paysagère des digues conservées » comme enjeu paysager plutôt que « rénover les digues (globalement dégradées et fragilisées ». En effet, la rénovation fait référence en premier lieu à une remise en état plus technique (pour corriger un désordre structurel).

De: Karine CAILLEAUX <karine.cailleaux@vin-blaye.com>
Envoyé: mercredi 23 avril 2025 09:29
À: Marion Valentin; plui@ccb-blaye.com
Cc: Valerie POUGET; sebastientrebucq@hotmail.fr; Sabrina DUBOURNAIS; Nicolas CARREAU; MA.FOUERE@inao.gouv.fr; v.pothet@inao.gouv.fr
Objet: PLUI-H CCB : Avis sur projet arrêté - ODG Blaye & Blaye Côtes de Bordeaux

Madame, Monsieur,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de PLUi-H sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye.

L'analyse de ce projet appelle de notre part plusieurs remarques que nous souhaiterions voir prises en compte.

A noter que les documents transmis sont excessivement lourds et complexes à analyser et utiliser. La navigation entre les différentes parties de documents est très difficile lorsque les outils à notre disposition ne sont pas adaptés. Une version allégée (voire une version papier) serait d'une grande aide pour assurer une meilleure fluidité dans la recherche d'éléments précis.

I. Rapport de présentation Diagnostic et PADD

Le diagnostic agricole, dans son rapport de présentation propose une analyse assez bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis l'élaboration d'un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée.

Nous sommes ravis que la « trame pourpre » ait été reprise. Le diagnostic apparaît complet et reprend l'ensemble des identités et des problématiques agricoles et viticoles

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et viticoles ainsi que leurs qualités paysagères en affichant des objectifs comme :

- **Maîtriser l'urbanisation**, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- **Préserver les paysages viticoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces
- Lutter contre la banalisation des paysages en **limitant le mitage** des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire
- **Travailler l'insertion paysagère** des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et **garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles** et naturels en lisière ;
- **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités** économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant, entre autres, à contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, vous souhaitez « assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :

- Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;

- Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme
- Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles.

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire. Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

II. Règlement graphique (zonage)

A l'occasion d'une visite terrain fin 2022, la filière avait émis un avis en mars 2023 et en octobre 2023 concernant certaines propositions d'extension urbaine. Des alternatives ont été proposées sur quelques cas d'extension sur lesquelles nous avons émis un avis favorable. Cependant, certaines d'entre elles ont été maintenues notamment sur la commune de Fours délimitée en AOC Blaye Côtes de Bordeaux. Sur cette proposition communale, la filière confirme son avis défavorable de maintien de l'extension urbaine projetée à l'Est du bourg (Fours - 33390) sur un espace classé en AOC d'une superficie de 0,46 ha en franchissement de voie venant empiéter sur l'espace viticole avec la création d'une zone de contact entre vignes et bâtis. L'usage viticole de la totalité des parcelles viticoles serait alors condamné. Nous demandons le maintien de cette parcelle en zone A du PLUi, en espérant, qu'une solution soit étudiée et puisse être proposée. Aussi, la filière sera attentive à ce que le changement de destination de bâtiments parmi ceux identifiés (125) ne porte pas atteinte aux conditions d'exploitation des espaces viticoles limitrophes éventuels.

III. Règlement écrit

A noter : la prescription du SCOT relative à la mise en place des espaces tampon entre les espaces de développement urbain et les espaces viticoles, n'est pas reportée dans la partie du règlement écrit. Cette prescription est uniquement précisée dans la partie « OAP Trame Verte et Bleue ». Cet élément est à ajouter dans la partie « Règlement écrit » permettant ainsi d'assurer au service instructeur de bénéficier de l'ensemble des réglementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

En conséquence, sous réserve que nos remarques explicitées soient prises en considération, nous émettrons un avis favorable sur ce projet.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Nicolas CARREAU – Président de l'ODG



Karine Cailleaux-Breton
Directrice

Maison du Vin de Blaye
11 cours Vauban - BP122
33391 Blaye Cedex
Tél. 05 57 42 91 19

Découvrez notre site web www.vin-blaye.com !

De: info@cotes-de-bourg.com
Envoyé: mardi 15 avril 2025 16:30
À: plui@ccb-blaye.com
Cc: Sabrina DUBOURNAIS; Karine CAILLEAUX; FOUERE Marie Armelle; POTHET Valérie
Objet: Réponse à votre courrier du 19 février 2025

Importance: Haute

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé pour avis le projet de PLUi-H sur le territoire de la Communauté de communes de Blaye.

L'analyse de ce projet appelle de notre part plusieurs remarques que nous souhaiterions voir prises en compte.

A noter que les documents transmis sont excessivement lourds et complexes à analyser et utiliser. La navigation entre les différentes parties de documents est très difficile lorsque les outils à notre disposition ne sont pas adaptés. Une version allégée (voire une version papier) serait d'une grande aide pour assurer une meilleure fluidité dans la recherche d'éléments précis.

Rapport de présentation Diagnostic et PADD

Le diagnostic agricole, dans son rapport de présentation propose une analyse assez bien documentée des composantes agricoles et sylvicoles du territoire, ce qui a permis l'élaboration d'un projet de territoire envisageant la préservation, la valorisation et le développement agricole de manière détaillée.

Nous sommes ravis que la « trame pourpre » ait été reprise. Le diagnostic apparaît complet et reprend l'ensemble des identités et des problématiques agricoles et viticoles

Le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles et viticoles ainsi que leurs qualités paysagères en affichant des objectifs comme :

- **Maîtriser l'urbanisation**, y compris à vocation agricole, sur les lignes de crêtes des coteaux ;
- **Préserver les paysages viticoles** en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces
- Lutter contre la banalisation des paysages en **limitant le mitage** des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire
- **Travailler l'insertion paysagère** des nouvelles opérations, notamment celles en extension urbaine, et **garantir une transition avec les milieux agricoles/viticoles** et naturels en lisière ;
- **Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités** économiques/commerciales dans le paysage proche et lointain en portant une attention au traitement des limites avec les espaces résidentiels, naturels et agricoles et celles situées le long d'axes stratégiques ou entrée de ville...

En outre, l'objectif 3.3 « *Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente* » prévoit en particulier de limiter l'artificialisation des terres agricoles et viticoles afin de préserver les pratiques agricoles et le terroir, de garantir des espaces agro-viticoles durables notamment en s'appuyant sur la « trame pourpre » et de « considérer la valorisation et la protection de la trame jaune (agriculture) et pourpre (viticulture) comme un socle du dynamisme territorial décliné en différentes mesures visant, entre autres, à contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités nécessaires à son fonctionnement et à ses débouchés économiques... »

En ce qui concerne les énergies renouvelables, vous souhaitez « assurer un développement des énergies renouvelables compatible avec la qualité agronomique et paysagère du terroir en :

- Permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou n'ayant pas une valeur environnementale forte et en portant une attention à leur insertion paysagère ;
- Encadrant le développement de panneaux photovoltaïques consommateurs d'espaces naturels et agro viticoles et en encadrant strictement l'agrivoltaïsme
- Limitant le développement des dispositifs éoliens individuels ainsi que les parcs éoliens notamment sur les terres agro-viticoles et naturelles.

Le développement des énergies renouvelables envisagé par la collectivité est orienté vers la filière bois-énergie, la géothermie et la récupération de chaleur fatale (centrale nucléaire du Blayais par exemple) ainsi que vers l'installation de structures hydroélectriques sur l'Estuaire. Ces orientations apparaissent de nature à préserver les espaces de production sous signes d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO).

Règlement graphique (zonage)

A l'occasion d'une visite terrain fin 2022, la filière avait émis **un avis en mars 2023 et en octobre 2023** concernant certaines propositions d'extensions urbaines. Des alternatives ont été proposées sur quelques cas d'extension sur lesquelles nous avons émis un avis favorable.

Cependant, certaines d'entre elles ont été maintenues notamment sur les communes suivantes **délimitée en AOC Côtes de Bourg** :

- **Saint-Ciers-de-Canesse** (33388_1_ext): l'extension urbaine projetée de 1,83 ha sur un espace classé en AOC entame un espace viticole préservé et vient créer de nouvelles lisières avec le vignoble. Ce projet apparaît inacceptable d'autant plus que des haies ont été implantées au sud du site par l'ODG de Bourg pour matérialiser une coupure d'urbanisation, pour préserver l'activité viticole limitrophe et limiter les conflits d'usage. Le développement linéaire de l'urbanisation sur ce secteur entraîne un impact paysager défavorable aux activités viticoles environnantes. Nous demandons le maintien de cet espace en zone agricole.
- **Saint-Seurin-de-Bourg** (33500_2_ext): une extension urbaine AUH de 0,66 ha, en continuité de hangars agricoles désaffectés, est envisagée sur un espace classé en AOC et au contact direct de vignes cultivées. Cette extension entame un plateau viticole aujourd'hui préservé et vient porter atteinte aux conditions d'exploitation des vignobles limitrophes. Aucun espace de transition de 25 m n'est prévu au contact de l'urbanisation dans l'OAP. Nous demandons le maintien de cet espace en zone agricole.
- **Samonac** (33500_2_ext): un espace d'extension de l'urbanisation de 0,55 ha est localisé au centre de la commune de Samonac, à proximité directe du centre bourg, de l'école primaire et de la mairie et bordé, au nord, par une aire d'activité communale (terrain de sport, aire de jeux...). Cependant, ce choix de site en haut de coteau viticole a un fort impact sur le paysage viticole environnant aujourd'hui préservé. Un choix alternatif à proximité, dans un environnement boisé et bâti, avait été proposé lors de nos échanges avec les élus. Nous demandons qu'une alternative de développement de l'urbanisation soit trouvée.

Aussi, la filière sera attentive à ce que le changement de destination de bâtiments parmi ceux identifiés (125) ne porte pas atteinte aux conditions d'exploitation des espaces viticoles limitrophes éventuels.

Règlement écrit

A noter : la prescription du SCOT relative à la mise en place des espaces tampon entre les espaces de développement urbain et les espaces viticoles, n'est pas reportée dans la partie du règlement écrit. Cette prescription est uniquement précisée dans la partie « OAP Trame Verte et Bleue ». Cet élément est à ajouter dans la partie « Règlement écrit » permettant ainsi d'assurer au service instructeur de bénéficier de l'ensemble des réglementations lui permettant d'instruire les projets dans leur intégralité.

En conséquence, sous réserve que nos remarques soient prises en compte nous émettons un avis favorable sur ce projet.

En restant à votre disposition,

Bien sincèrement

Affaire Suivie par :
Julie SANCHEZ
Tél : 06 48 28 46 63
Email : j.sanchez@grand-cubzaguais.fr

Grand Cubzaguais
Communauté de Communes

A Saint André de Cubzac,
Le 26 février 2025.

Madame la Présidente

A

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye
Espace France Services
32, rue des Maçons – BP 34
33 393 BLAYE Cedex

Courrier Arrivé
le **28 FEV. 2025**
C.C.B

Objet : Notification délibération n°2024-166 en date du 18/12/2024 portant avis sur le projet arrêté de PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye

Réf. : JS/NB/VG/26022025

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, nous vous informons que le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais, par délibération n°2024-166 en date du 18/12/2024, a émis un avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes de Blaye. Vous trouverez copie de cette délibération en pièce jointe.

Suite à la notification du second arrêt du projet en date du 5 février 2025, nous vous précisons que nous maintenons l'avis formulé par ladite délibération.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Président	
Vice-président	De JB
DGS	
DGA CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com Pub	
Dir. Com	
Dir. PLUi Eco	O+Scm
Dir. DD Prev Risq	
Coordo Petite Enfance	
Coordo Jeunesse	
Dir. Pol Contractuelle	
Dir. Culture Vie Asso.	
RH	
Compta CCB	
Compta CIAS	
Secret. AG	

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE



Monsieur le Président de la
 Communauté de communes de Blaye,
 Denis BALDES

Communauté de communes de Blaye

Espace France Service

32 rue des Maçons - BP 941

33393 BLAYE CEDEX

A Saint-Savin, le 11 mars 2025

Président	
Vice-Président	
DEX	
DGA CCB	
DGA CIAS	
Dir. Com Pub	
Dir. Com	
Dir. PLU/H Eco	
Dir. DD Prev Risq	
Coordo Petite Enfance	
Coordo Jeunesse	
Dir. Pol Contractuelle	
Dir. Culture Vie Asso.	
RH	
Compta CCB	
Compta CIAS	
Secrét. AG	

Affaire suivie par :

Pierre HEUREUDE

Chargé de mission urbanisme et aménagement de l'espace

05 57 58 47 74

urbanisme.aménagement@latitude-nord-gironde.fr

Objet : Avis sur le PLUi-H arrêté de la Communauté de communes de Blaye

Monsieur le Président,

Dans le cadre de votre projet de PLUi-H arrêté une seconde fois, pour lequel vous nous avez sollicités pour avis par courrier en date du 19 février 2025, nous réitérons les remarques et la réserve formulées dans notre avis délibéré le 19 décembre 2024 que vous trouverez ci-joint.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
 Eric HAPPERT

Communauté de Communes
 Latitude Nord Gironde
 33920 SAINT SAVIN

NT - 15/03

ML 13/03





**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Objet

Avis sur PLUi-H arrêté

Communauté de Communes
de BLAYE

Dossier suivi par :

Sandrine MATHARD
Chargée de missions
05 56 79 64 33
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence

SM/25/061

Siège Social

17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française

Etablissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 183 300 052 00036

APE 9411Z

gironde.chambagri-agriculture.fr

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes de
Blaye

Espace France Services
32, rue des Maçons
BP34
33393 BLAYE CEDEX

Bordeaux, le 26 mai 2025

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLUi-H arrêté par le conseil communautaire, nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

Rapport de présentation

Un diagnostic agricole a été réalisé permettant d'appréhender les problématiques agricoles et viticoles du territoire et nous nous en félicitons. Nous regrettons cependant, que les données utilisées pour l'analyse agricole datent de 2020 alors que des données plus récentes sont disponibles. Il en est de même pour les données économiques qui datent de 2018 (page 83 du rapport de présentation).

Nous regrettons aussi que le taux de retour au questionnaire agricole soit aussi faible (38 questionnaires remplis au total) alors que le territoire est largement agricole. Sur certains territoires, des diagnostics agricoles ont été effectués par la Chambre d'agriculture avec un taux de réponse avoisinant les 50%.

Par ailleurs, il aurait été judicieux de localiser les sièges d'exploitation afin de mieux cerner les enjeux agricoles, en particulier dans les secteurs non classés en zone agricole.

Consommation de l'espace

Concernant la consommation projetée des espaces agricoles et naturels dans le PLUi-H, on constate une importante réduction des zones constructibles par rapport aux 10 dernières années, ce dont nous nous félicitons. Cette volonté de réduction des espaces agricoles et naturels est aussi traduite dans l'objectif 3.3 du PADD qui cherche à garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente.

Sur le zonage, cependant, nous émettons quelques réserves. Ces dernières sont principalement liées à des emprises sur des zones à vocation viticole qui semblent non justifiées.

Entre autres :

- Fours : la zone AUh est cultivée et occupée par des rangs de vignes.
- Saint-Paul : la zone AUh est cultivée et déclarée au RPG en 2023.
- Saint Seurin : zone AUh est déjà cultivée et occupée par deux entrepôts agricoles.
- Saint Ciers de Canesse : zone AUh est déjà cultivée en vignes.

Règlement de la zone A

Nous notons que le règlement de la zone A va au-delà de la doctrine de la CDPENAF en autorisant les nouvelles constructions agricoles dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants au lieu des 100 mètres préconisés.

Les STECAL identifiés

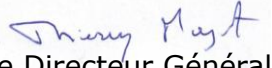
Nous émettons un certain nombre de réserves liées soit à des emprises jugées excessives, soit au manque de précisions de règles applicables aux différents STECAL. En effet, un règlement commun s'applique aux 58 STECAL identifiés (hauteur maximale et emprise au sol) alors que ces STECAL ont vocation à devenir différentes sous-destinations. Ce manque de précision ne permet pas d'évaluer l'impact des STECAL identifiés sur les zones A et N.

Concernant les changements de destination, nous notons que 125 bâtiments ont été identifiés en zone agricole, correspondant à 6 changements de destination par commune. Nous validons ces changements de destination sous réserve qu'il soit démontré que les dits bâtiments n'ont pas d'usage actuel lié à la production agricole ou une proximité viticole forte (chai – stockage, agricole ou viticole divers) et qu'ils ne soient pas dans une zone d'extension possible d'une exploitation agricole. En effet, un changement de destination ne sera autorisé (notamment par la CDPENAF) que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au regard des énergies renouvelables, nous notons avec satisfaction la prise en compte des ZAENRs dans le document qui se traduit par la création d'une zone Aenr dans le règlement. Cette zone doit permettre d'autoriser les installations agrivoltaïques et photovoltaïques sur le territoire. Nous soulignons cependant qu'au regard de la loi des projets agrivoltaïques seront possibles en dehors des ZAENRs avec la mise en place d'un comité de projet.

En conclusion, notre compagnie émet **un avis favorable au dossier présenté sous réserve de la prise en compte des remarques émises.**

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.


Le Directeur Général
Thierry MAZET



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Procédures Environnementales et Utilité Publique
Pôle Consultations et Procédures Environnementales

Bordeaux, le 12/06/25

Le Préfet

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes de Blaye

Objet : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS),
Formation « sites et paysages » — avis de la CDNPS du 10 juin 2025

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui s'est réunie le 10 juin 2025 dans sa formation « sites et paysages », pour examiner le projet d'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye au titre de la loi littoral, article L.121-27 du Code de l'urbanisme (classement en Espaces Boisés Classés - EBC), a émis l'avis suivant :

« Avis défavorable à l'unanimité, compte tenu de l'insuffisance des documents présentés.

Le dossier ne permet pas de répondre aux attendus du ScoT.

Les justifications ayant conduit à classer les espaces boisés significatifs ne répondent pas aux notions de classement en espaces boisés significatifs.

Les espaces boisés significatifs sont identifiés par un listing précisant leur surface, la commune concernée et leur situation sur photo aérienne (avec une erreur car identifiant six communes en loi littoral au lieu de trois) ».

Pour le préfet et par délégation,
L'adjoint au directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde

Alain GUESDON