

# PLUi-H

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



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

**CCe**stuaire  
Communauté de communes

Cittànova



# SOMMAIRE

---

PREAMBULE .....	4
1.1 Le contexte territorial .....	5
1.2 Pourquoi élaborer un PLUi-H ? rappel des objectifs communautaires .....	6
1.3 Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables .....	7
> 1.3.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?.....	7
> 1.3.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire .....	8
> 1.3.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales .....	9
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....	12
Organisation du PADD .....	13
Un projet organisé autour de 3 axes : .....	13
<b>AXE 1</b> > Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité.....	16
Objectif 1.1 : Communiquer sur les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître.....	16
Objectif 1.2 : Proposer un espace habité attractant.....	16
Objectif 1.3 : Garantir les conditions pour une agriculture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales.....	18
<b>AXE 2</b> > Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie.....	24
Objectif 2.1 : Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes .....	26
Objectif 2.2 : Développer l'accès à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE.....	28
Objectif 2.3. Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emploi locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour le territoire (aéronautique, diversification des filières).....	28
<b>AXE 3</b> > Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire .....	32
Objectif 3.1: Garantir un accueil durable et adapté .....	34
Objectif 3.2 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire .....	35
Objectif 3.3 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité.....	37

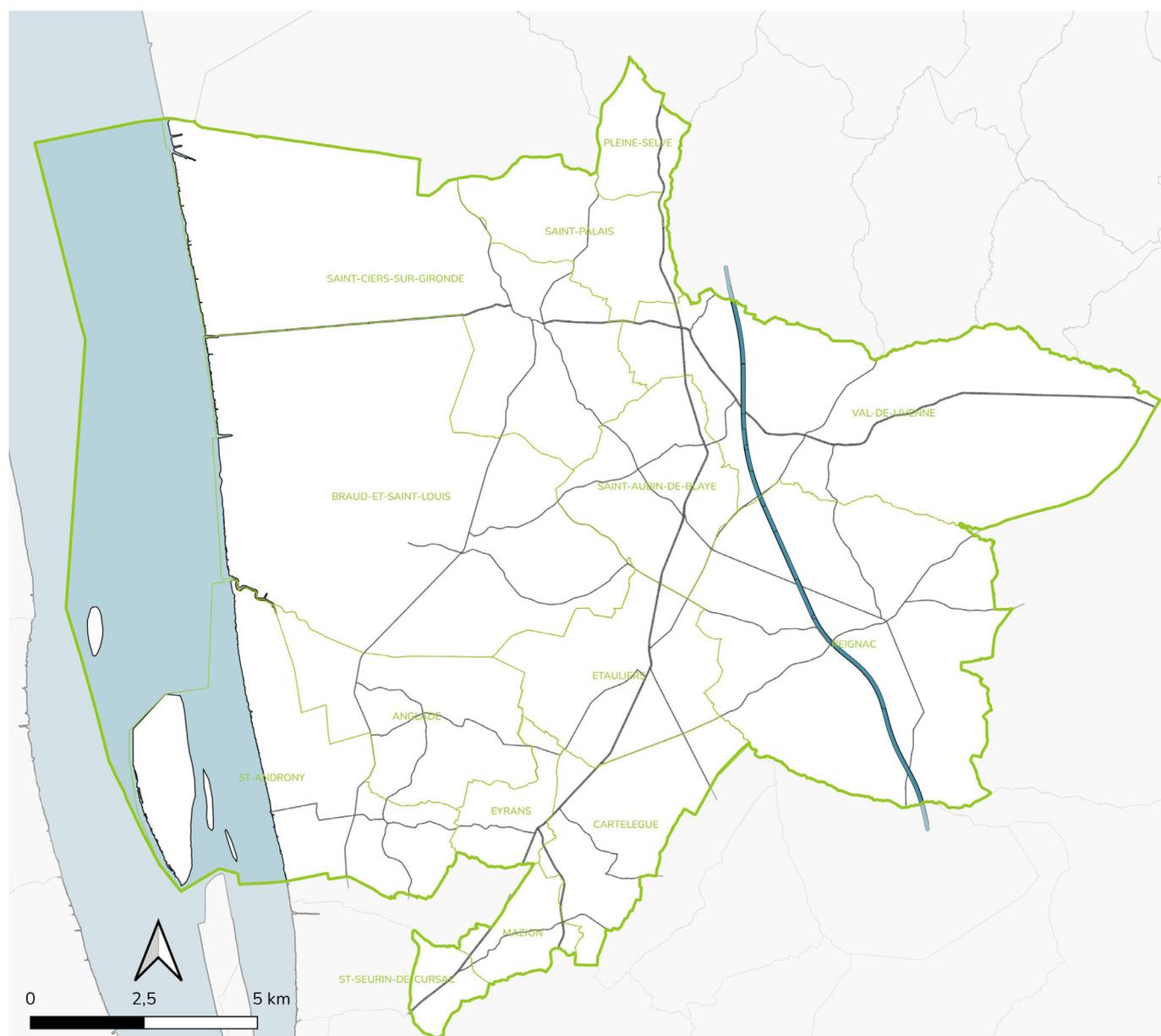
# PREAMBULE

---

## 1.1 Le contexte territorial

La Communauté de communes de l'Estuaire (CCE) est un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui rassemble en son sein 14 communes :

Anglade, Braud-et-Saint-Louis, Cartelègue, Etauliers, Eyrans, Val-de-Livenne (commune nouvellement fusionnée avec Marcillac et Saint-Caprais-de-Blaye), Mazion, Pleine Selve, Reignac, Saint-Androny, Saint-Aubin-de-Blaye, Saint-Ciers-Sur-Gironde, Saint-Palais, Saint-Seurin-de-Cursac . Son siège est situé à Braud-Saint-Louis.



Les communes de la Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE) - Cittànova

## 1.2 Pourquoi élaborer un PLUi-H ? rappel des objectifs communautaires

Le 14 mars 2022, la Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE) qui rassemble 14 communes a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). C'est elle qui a dorénavant la compétence en matière d'élaboration, de révision ou de modification du PLU. Elle a à ce titre souhaité lancer l'élaboration du PLUi-H dans une logique de renforcement de la coopération entre les communes.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi-H sont les suivants :

### «1. Favoriser/impulser et orienter les dynamiques de développement d'aménagement du territoire

- *Accueillir de nouveaux habitants afin d'accompagner la croissance démographique et de contribuer à davantage de mixité sociale ,*
- *Améliorer l'accueil et les conditions de vie pour tous les habitants et notamment les jeunes et les personnes les plus fragiles (précaires, séniors, handicapés, etc.)*
- *Proposer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins de chacun afin de garantir un parcours résidentiel au sein du territoire,*
- *Conforter l'offre et l'accessibilité aux services, équipements et activités à vocation économique, culturelle, artistique et sportif,*
- *Favoriser la vitalité et la diversification économique du territoire en générant de nouveaux emplois en lien avec l'identité et les caractéristiques du territoire,*
- *Structurer l'armature urbaine et conforter les polarités existantes pour favoriser un développement et une mixité urbaine de qualité (habitat, économie, équipement, services) tout en limitant l'étalement urbain,*
- *Faciliter les déplacements en proposant des mobilités alternatives venant conforter le réseau existant,*
- *Répondre au besoin de relier et revitaliser les centres bourgs en adoptant les usages et aménagements des espaces publics aux nouvelles attentes des habitants,*
- *Veiller à un aménagement équilibré du territoire (au sein des communes entre centre-bourg et quartiers résidentiels mais également entre communes).*

### 2. Protéger l'environnement, la biodiversité et contribuer à la transition écologique

- *Définir et préserver les trames vertes (marais et zones humides, forêts, ripisylves le long des berges, ...) et bleues (estuaire, réseau hydrographique de la Livenne et affluents) en maintenant et restaurant les continuités écologiques,*
- *Préserver les qualités environnementales (eau, sols, air) et la biodiversité associée en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols,*
- *Gérer l'écoulement des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés ou urbanisables en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols et en privilégiant l'infiltration,*
- *Favoriser la santé environnementale et la protection des populations en veillant notamment aux cohabitations entre usagers (habitat & agriculture, habitat et activités, habitat et écosystèmes, etc.)*
- *Lutter contre la dégradation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, en améliorant l'efficacité du parc d'installations d'assainissement (collectif et non collectif)*
- *Contribuer à la transition écologique du territoire en prenant en compte et en anticipant les risques (naturels, industriels, sanitaires) et nuisances dans un contexte climatique et environnemental en cours d'évolution.*

### 3. Valoriser et préserver les paysages et les patrimoines de qualité :

- Prendre appui sur la diversité des paysages de qualité et leurs ambiances pour intégrer les nouveaux développements urbains, économiques et agricoles et ainsi offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers du territoire,
- Identifier les spécificités locales et éléments identitaires à préserver et à valoriser,
- Protéger et adapter les ressources (sols, réseau hydrographique, cultures agricoles, forêt etc.) et les patrimoines naturels au contexte climatique et environnemental,
- Préserver et adapter le patrimoine bâti de qualité aux nouvelles façons d'habiter et de travailler et aux nouvelles exigences environnementales,
- Affirmer le positionnement écotouristique et conforter ainsi l'attractivité fluviale et rurale du territoire.»

Source : extrait de la délibération du 14 mars 2022.

## 1.3 Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### > 1.3.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes de l'Estuaire (CCE), notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui en détermine les principes fondamentaux, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi -H ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis à l'échelle de la Communauté de communes de l'Estuaire (CCE) doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coo-

pération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»*

Source : Article L.151-5 (Version en vigueur depuis le 25 août 2021)

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le PADD de la CCE dans le présent document est exprimé au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi-H.

### > 1.3.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire

Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un document, intitulé l'«Atlas des enjeux» exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés a été envoyé à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été invitée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

Les thématiques ressorties comme prioritaires ont été : le développement économique, l'accueil et le cadre de vie, l'environnement, le logement et la revitalisation des centres-bourgs.

Dans un second temps, 4 ateliers thématiques ont été organisés le 25 avril, le 4 mai, le 9 mai, le 23 mai 2023 réunissant les élus du territoire, les techniciens des services de la Communauté de communes de l'Estuaire, les Personnes Publiques Associées et les partenaires extérieurs. Ces ateliers avaient pour objectif de faire ressortir et de proposer des actions concrètes à mettre en place afin de répondre aux enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer et ainsi de définir les premières grandes orientations sur l'aménagement

du territoire. 3 réunions en comité de pilotage ont également eu lieu afin que les élus arbitrent leurs choix au regard des possibilités exprimées dans les ateliers : le 20 juin, le 6 juillet et le 5 septembre.

Le 20 octobre 2023 a également eu lieu une réunion publique qui avait pour objectif d'échanger autour de la première proposition de PADD.

### > 1.3.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales

#### Le SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire

La Communauté de communes de l'Estuaire (CCE) fait partie du Syndicat Mixte de la Haute Gironde Blaye-Estuaire et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 2020. A noter que la Communauté de communes de Blaye (CCB) voisine est également concernée par ce SCoT. Le PLUi-H de la CCE s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé (le SCoT est «intégrateur» des documents de rang supérieur). Il identifie notamment une armature territoriale à partir de laquelle les objectifs en matière d'accueil de logements, de population, d'équipements, de services et d'emplois sont déclinés :

#### Le projet de territoire

La CCE a adopté un projet de territoire (2021-2031) lors du Conseil Communautaire du 25 janvier 2022. Le PLUi-H est une des traductions spatiales réglementaires de certaines ambitions du Projet de territoire définies par la CCE.

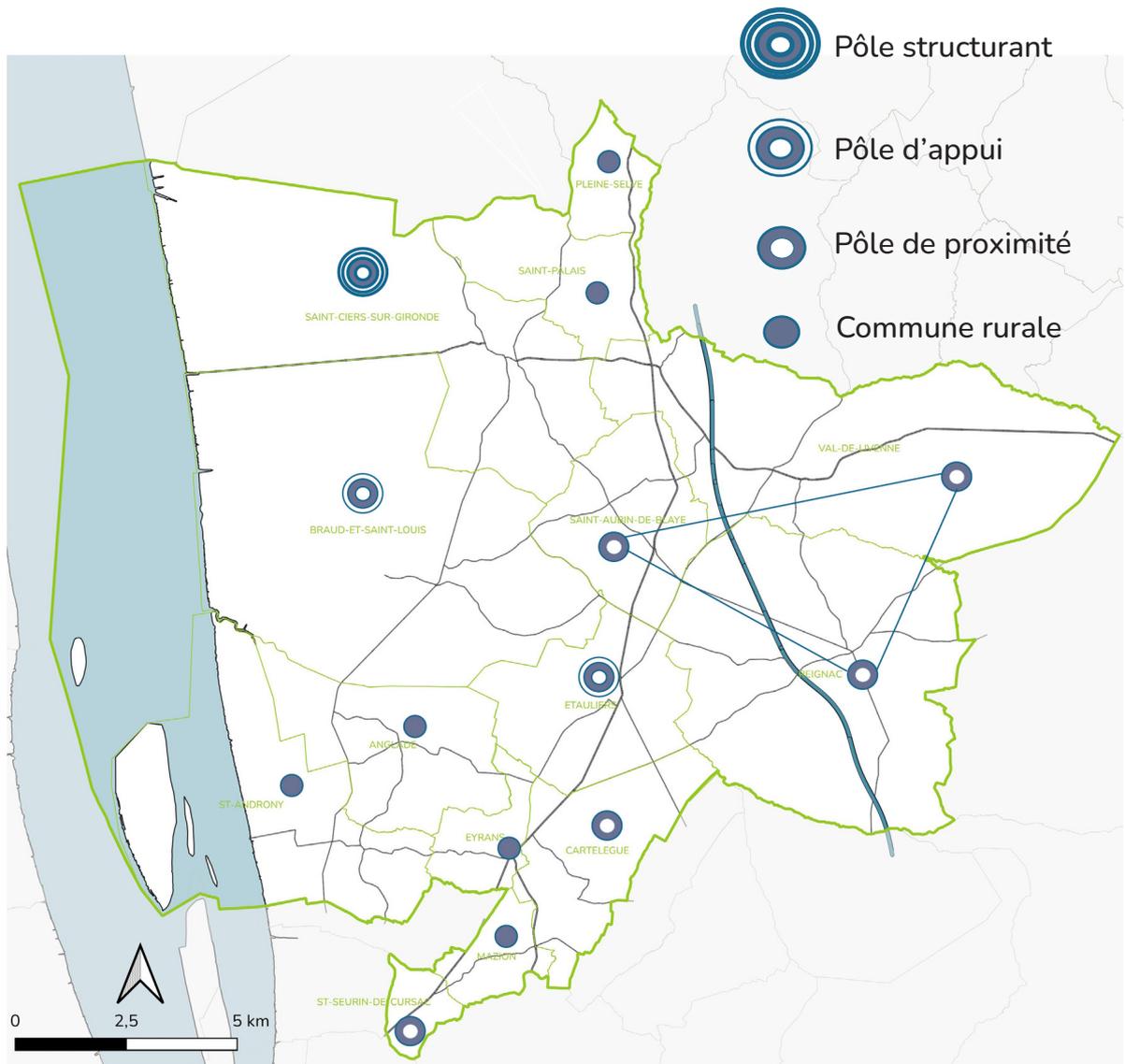
Le projet de territoire définit les grandes orientations stratégiques et de politiques publiques d'un territoire. Il s'agit d'un document multiforme regroupant un diagnostic, des enjeux, une stratégie et un plan d'actions local répondant aux besoins des habitant(e)s en fonction des ressources du territoire et des enjeux soulevés.

Il est organisé autour de 10 ambitions :

- > Ambition n°1 : «favoriser la vitalité économique du territoire en s'appuyant sur son identité»
- > Ambition n°2 : «préserver protéger nos ressources naturelles et notre biodiversité»
- > Ambition n°3 : «favoriser la santé environnementale et la protection des populations»
- > Ambition n°4 : «favoriser l'accès à un logement digne et adapté aux besoins de chacun»
- > Ambition n°5 : «offrir toutes les chances aux jeunes de choisir leur avenir»
- > Ambition n°6 : «affirmer le positionnement éco-touristique de notre terroir fluvial et rural»
- > Ambition n°7 : «oser une ambition culturelle, artistique et scientifique»
- > Ambition n°8 : «renforcer l'accompagnement des personnes les plus fragiles»
- > Ambition n°9 : «donner de la visibilité à l'action et à l'espace public»
- > Ambition n°10 : «favoriser un meilleur accès aux services et aux activités.»



Il découle du SCoT de la Haute Gironde une armature territoriale de la Communauté de communes de l'Estuaire. Le projet de territoire s'appuie particulièrement sur celle-ci afin de rééquilibrer l'offre au plus près des besoins des habitants.



Armature définie dans le SCoT de la Haute Gironde (2020) Blaye-Estuaire pour la CCE - Mise en forme Cittanova

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs d'une politique volontariste en matière du respect des espaces naturels, de développement économique avec la prise en compte de la question énergétique, de la préservation des terres agricoles, de la gestion de la ressource en eau et des eaux usées et du cadre de vie au sein de la Communauté de Communes de l'Estuaire.

LE PROJET  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE  
DÉVELOPPEMENT  
DURABLES

---

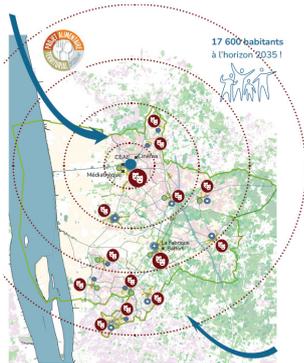
# Organisation du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes de l'Estuaire (CCE) est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi-H.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets en cours ou souhaités. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État et le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020. Le SCoT définit une armature territoriale présentée dans la partie «*Le SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire*» ci-avant.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

## Un projet organisé autour de 3 axes :



### AXE 1 : Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

Objectif 1.1 : Communiquer sur les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître

Objectif 1.2 : Proposer un espace habité attrayant

Objectif 1.3 : Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales



### AXE 2 : Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie

Objectif 2.1 : Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes

Objectif 2.2 : Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE

Objectif 2.3. Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emploi locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour le territoire (aéronautique, diversification des filières innovantes)



### AXE 3 : Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire

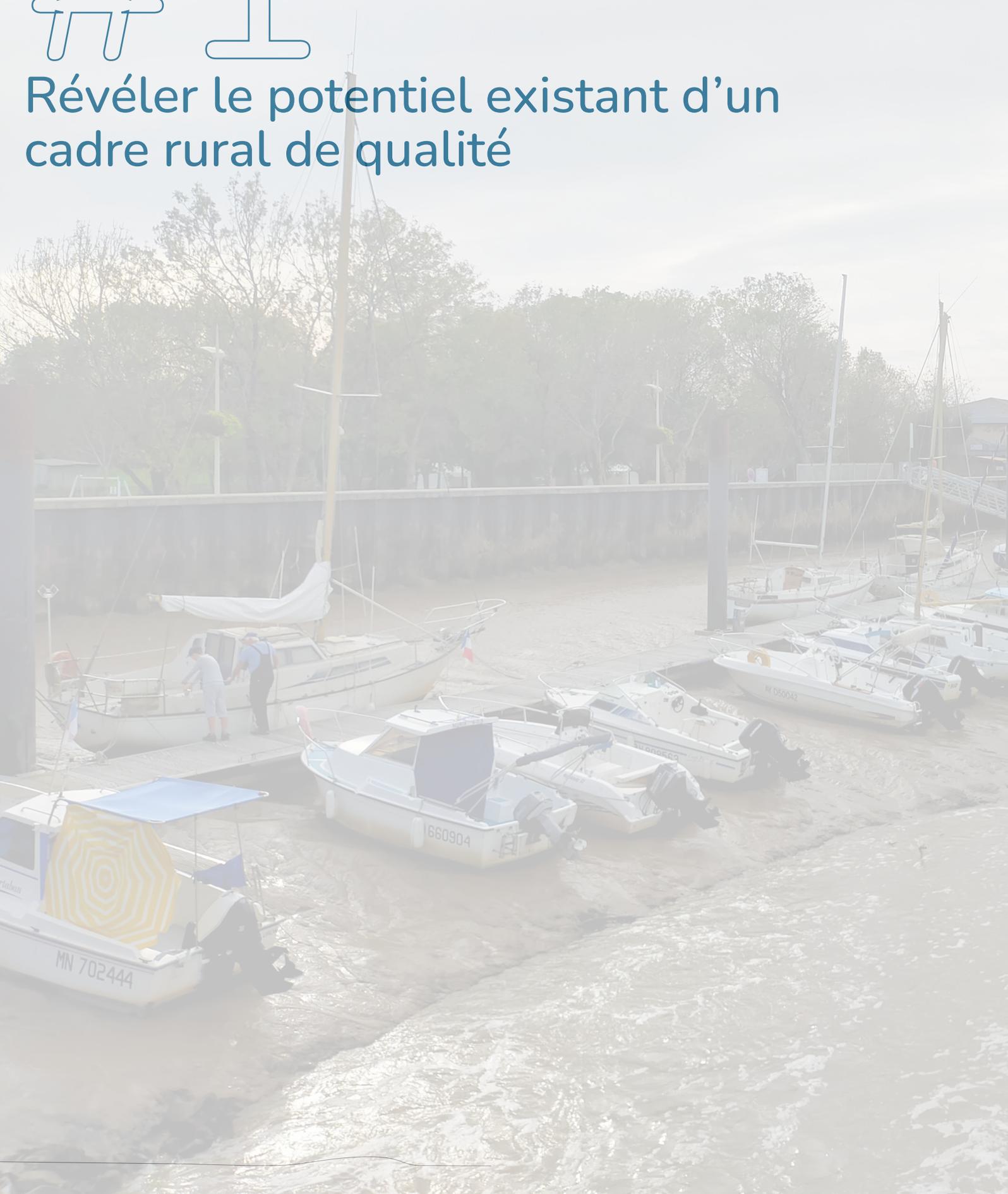
Objectif 3.1: Garantir un accueil durable et adapté tans pour l'ensemble des êtres vivants

Objectif 3.2 : Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Objectif 3.3 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

# 1

Révéler le potentiel existant d'un  
cadre rural de qualité





# AXE 1 > Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

*La Communauté de Communes de l'Estuaire offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées mais qui sont encore peu connues ou sous exploitées. Elles mériteraient d'être mieux valorisées afin de renforcer le sentiment d'appartenance au territoire et améliorer le cadre de vie des habitants.*

*Depuis la seconde moitié du XXème siècle, le développement de l'automobile a participé à réduire la vitalité des centres-bourgs et à encourager un linéaire peu dense, en raison de la vitesse permettant des temps de trajets réduits. Les structures historiques des bourgs bien équipées méritent d'être aujourd'hui valorisées au profit des hameaux dépourvus d'équipement.*

*Aujourd'hui, la qualité du parc ancien, le nombre conséquent de logements disponibles en centre-ville ajouté à une perte d'animation des espaces publics invitent les élus à renverser la tendance et à attirer de nouveau la population au cœur des bourgs.*

*Le défi est donc d'offrir aux estuariens et aux visiteurs des espaces de rencontres attractifs et qualitatifs, tant au sein du tissu urbain existant que sur les voies secondaires ou les sentiers en valorisant la pluralité des lieux emblématiques des communes. Ce sera donc l'occasion de mettre en lumière l'existence tant des équipements serviciels et culturels, des commerces, des pôles d'emploi que des activités faisant parties intégrantes des paysages environnants (agriculture, sylviculture, les habitats de la faune, l'agrivoltaïsme etc.)*

## > Objectif 1.1 : Valoriser les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître

### Partager le récit du territoire pour affirmer son identité

- > Améliorer le partage des connaissances du territoire et de son patrimoine (de l'estuaire au marais, de la Livenne aux vignobles) aux habitants actuels et futurs et aux visiteurs en s'appuyant sur les équipements et les manifestations existantes

### Oser une ambition culturelle, artistique, et scientifique

- > Faciliter l'accès aux équipements culturels existants (Centre d'Enseignements Artistiques de l'Estuaire, La Fabrique Baffort, médiathèques, cinéma, salle de spectacle, etc.) par des cheminements sécurisés favorisant les modes actifs,
- > Diffuser l'accès à la culture pour tous dans l'ensemble du territoire, en encourageant la polyvalence et l'adaptation des équipements existants par l'optimisation des usages
- > Permettre l'accueil d'évènements culturels temporaires « hors les murs » (festivals Black Bass, Fête de l'Asperge du Blayais, le Sentier des arts etc.) en anticipant l'aménagement des espaces publics urbains, naturels ou agricoles

## > Objectif 1.2 : Proposer un espace habité attrayant

Permettre à la CCE d'accueillir environ 2 000 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.8 % par an, conformément aux objectifs du SCoT, en proposant un territoire plus qu'attractif, accueillant

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

- > Préserver la ruralité du territoire à travers un recentrage de l'urbanisation dédiée aux logements principalement dans les centres-bourgs
- > Conforter les habitations existantes isolées dans l'espace rural en autorisant, de façon mesurée, leur évolution à travers des extensions et annexes
- > Valoriser le patrimoine rural et favoriser la réhabilitation de bâtis vacants en identifiant des bâtiments (le plus souvent agricoles) susceptibles de pouvoir changer de destination sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux et du respect de certains critères (caractère patrimonial, présence de réseaux à proximité, etc.)
- > Favoriser la création d'espaces conviviaux propices au partage (mobilier urbain, aire de pique-nique, aire de jeux pour enfants, jardins partagés, street art etc.)

## Concevoir un cadre de vie désirable et propre à la Haute-Gironde dans l'ensemble des communes

- > Proposer une densification acceptable dans les tissus urbains existants et les opérations nouvelles
- > Mettre en place le permis de diviser afin d'encadrer le phénomène de divisions à l'intérieur des logements
- > Prendre en compte les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers dans les futurs secteurs de projets ( ex : aménagements spécifiques, les principes architecturaux, etc.)
- > Encadrer la division parcellaire afin de préserver le cadre de vie des habitants par la réduction des conflits de voisinage en introduisant par exemple une distance minimale du logement par rapport à la limite séparative.
- > Assurer que les nouvelles opérations respectent les densités minimales suivantes :

Densité brute* moyenne de logements minimales à l'hectare (ha) pour les nouvelles opérations**	
 <b>Individuels purs</b> (parcelles de 700 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup> )	entre 10 et 14 log./ha
 <b>Individuels groupés et semi-collectifs</b>	entre 30 et 45 log./ha
 <b>Collectifs</b>	entre 50 et 60 log./ha

\*La densité brute de logements par hectare prend en compte la surface utilisée pour les équipements publics, la voirie et les espaces verts dans le cadre d'opérations d'aménagement, à la différence de la densité nette, qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

\*\*Ces densités minimales constituent un objectif pour l'ensemble des opérations nouvelles de construction et d'aménagement à l'échelle du PLUi. Une approche différenciée de la densité peut être développée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature urbaine territoriale auxquels les communes appartiennent. Les densités peuvent aussi s'adapter aux besoins des ménages pour répondre à un objectif de mixité sociale. Pour cela, les densités sont modulables d'un maximum de plus ou moins 20%, selon les particularités des secteurs, quartiers ou zones considérées, sans toutefois descendre en dessous de la densité existante dans la zone considérée et en respectant impérativement l'objectif global de l'ensemble des secteurs. Toute minoration de densité sur un secteur devra être compensée par une majoration équivalente sur un autre secteur afin de respecter l'objectif global.

- > 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 [ex : périmètres Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Aubin-de-Blaye, Val-de-Livenne, Eyrans, Saint-Androny, Anglade et OPAH-RU à Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers, etc.]
- > Éviter la banalisation et la monotonie des tissus urbains pour les nouvelles opérations notamment par un équilibre entre formes urbaines contemporaines et anciennes
- > Porter une attention particulière à la qualité architecturale des nouvelles constructions et de leurs abords (gabarit, ouvertures, implantation, clôtures, etc.) dans un souci de cohérence avec leur environnement et les paysages urbains girondins
- > Permettre l'émergence de modes de construction alternatifs, réversibles, bioclimatiques, démontables et réutilisables favorisant l'économie locale et circulaire (ecoconstruction, matériaux bio sourcés, locaux, etc.) dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine
- > Accompagner l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat (tiny house, maisons en ronds, conteneurs etc.)
- > Valoriser une architecture qui augmente la performance énergétique du bâti tout en respectant une harmonie paysagère du tissu urbain

### Privilégier des espaces publics conviviaux et résilients face au réchauffement climatique

- > Améliorer l'aspect paysager des entrées et sorties de ville et des traversées de bourgs tout en invitant à la réduction de la vitesse
- > Garder, aménager ou créer des espaces verts ou des jardins partagés (îlots de fraîcheur) dans les enveloppes urbaines et déminéraliser les centres-bourgs (zones de stationnement, espaces de rencontre, aires de jeux) afin d'agir sur le rafraîchissement des villes
- > Avoir recours à des essences végétales locales ou adaptées au changement climatique et à la raréfaction de la ressource en eau dans tous les aménagements
- > Mettre en place des espaces ombragés (ombrières de panneaux photovoltaïques esthétiques dans l'espace public) pour lutter contre les îlots de chaleur
- > Inciter à la construction de bâtiments à conception bioclimatique ou à énergie positive en permettant certains moyens de productions d'énergies renouvelables individuels dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine et qui soient adaptés au contexte (typologie de bâtiments, secteurs, ...)
- > Affirmer la place de la nature dans les espaces urbains en renforçant la place du végétal, les espaces perméables, le choix des matériaux : conservation des composantes naturelles, coupure d'urbanisation, fonds de jardins à enjeux, parcs, renaturation, etc.
- > Optimiser l'usage de l'espace public en réduisant le stationnement au strict nécessaire tout en limitant leur imperméabilisation et en incitant à leur végétalisation

## Valoriser le commerce et l'artisanat de centre-bourg comme vitrine des savoirs-faires locaux et des produits issus de l'agriculture de la Haute-Gironde

- > Fixer des linéaires commerciaux en centre-ville pour assurer leur pérennité et éviter le changement de destination
- > Améliorer l'accessibilité aux commerces en assurant une qualité des espaces publics, des cheminements piétons et cyclables et d'un stationnement adapté et partagé entre les différents modes de déplacement
- > Redynamiser les commerces de proximité en recentrant le développement résidentiel dans les centres-bourgs
- > Mettre en place une complémentarité entre les commerces de centre-bourg et la périphérie
- > Limiter l'implantation de nouveaux commerces en périphérie et encadrer leur surface pour préserver le commerce de centre-bourg

### > Objectif 1.3 : Garantir les conditions pour une agriculture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales

#### Valoriser un terroir respecté, respectueux et reconnu

- > Préserver les terres agricoles et viticoles (trame pourpre) en limitant leur artificialisation
- > Protéger les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles fonctionnels et pérennes en garantissant, a minima, leur évolution et développement
- > 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
- > Créer des espaces tampons entre les espaces agricoles et viticoles et les zones résidentielles dans les futurs projets de développement urbain

#### > Renouveler l'activité agricole et viticole au service de la production alimentaire et d'une variété de débouchés économiques

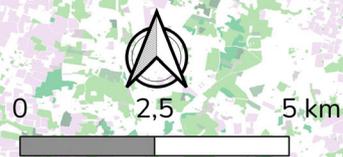
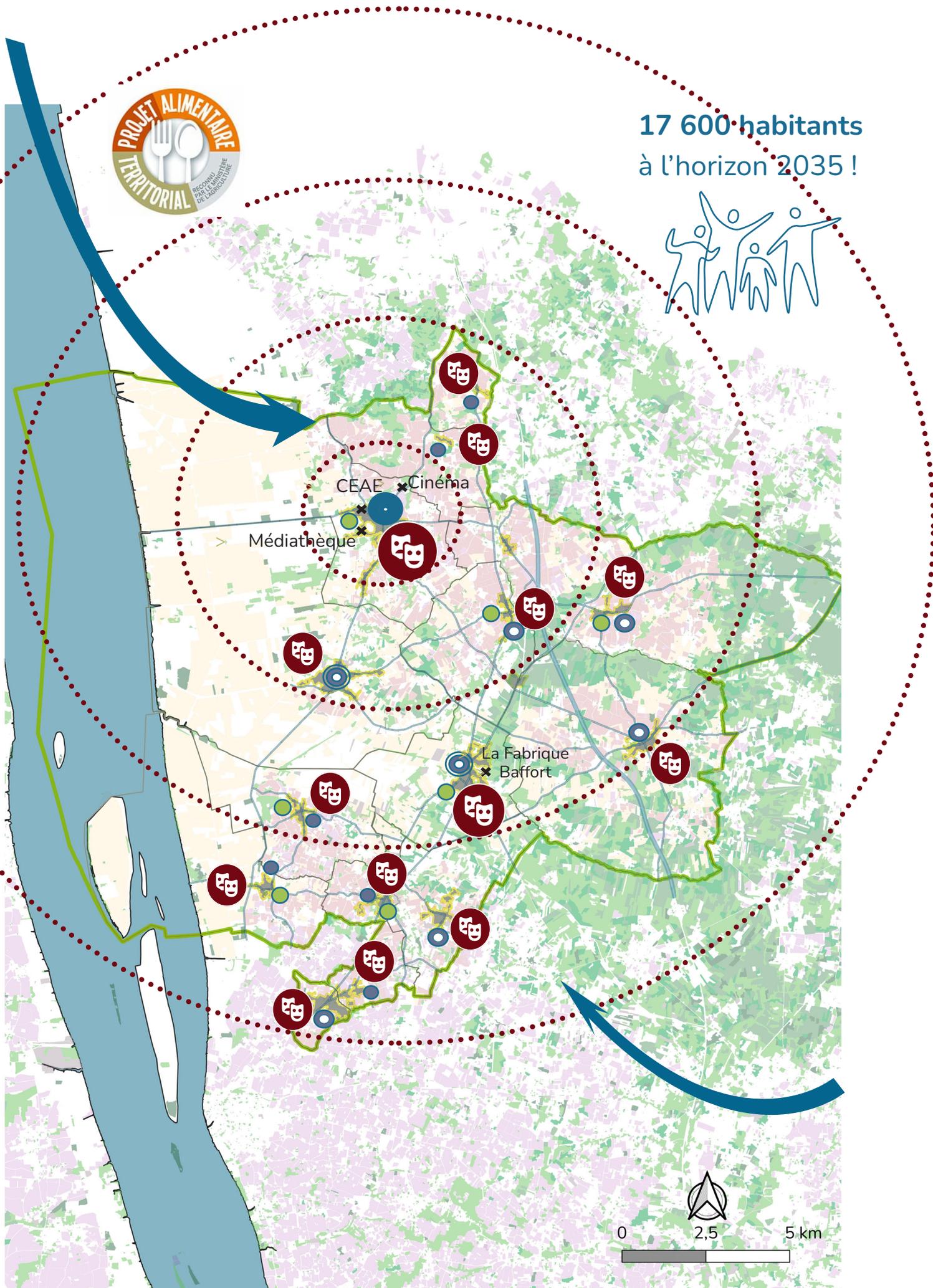
- > Accompagner la diversification des cultures agricoles tournées vers l'alimentaire pour la mise en oeuvre du Projet Alimentaire Territorial (PAT)
- > Contribuer à la bonne structuration des filières agricoles, viticoles et forestières en permettant l'installation des activités et équipements nécessaires à leur fonctionnement et à leurs divers débouchés économiques (oenotourisme, agrotourisme, création de campings à la ferme et d'aires naturelles de loisirs, etc.)
- > Développer une sylviculture raisonnée dans un souci de qualité paysagère représentative de l'identité du territoire (ex : gestion des coupes rases, diversification des essences replantées, maintien des espaces forestiers par la délimitation d'Espaces Boisés Classés etc.)
- > Inciter les pratiques de mutualisation des équipements et des lieux de stockage entre agriculteurs/viticulteurs (CUMA etc.)
- > Faciliter l'approvisionnement local en valorisant les circuits courts et les savoir-faires de proximité, en créant des locaux dédiés à la transformation et/ou à la vente directe de produits locaux (fermes pédagogiques, points de vente directe, guinguettes, ateliers etc.)
- > Favoriser l'éventuelle restructuration d'une offre de formation agricole en lien avec l'Agora, l'espace des entrepreneurs de la Haute-Gironde et le CFM de Reignac en donnant des possibilités de mutation et d'extension de ce dernier.
- > Accompagner les saisonniers agricoles dans leur intégration sur le territoire

Produire 37% d'énergies renouvelables par rapport à la consommation totale d'énergie du territoire à l'horizon 2033 (33% sur le territoire du SCoT), tout en étant compatible avec la qualité agronomique du terroir

- > Encourager le développement d'une filière bois énergie tant pour la production que pour la valorisation, notamment locale
- > Développer la géothermie grâce aux sous-sols qui présentent des facteurs favorables
- > Permettre les projets agrivoltaiques qui s'insèrent dans le paysage dès lors qu'ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole
- > Prioriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments ainsi que sur les espaces déjà artificialisés ou le cas échéant sur les sols des terrains incultes ou inexploités et ne présentant pas d'intérêt écologique (friches etc.)
- > Autoriser toutes formes d'énergies renouvelables sur le territoire sous réserve d'un respect de la qualité des terres naturelles, agricoles et forestières (méthaniseur, etc.) sans atteinte au paysage



17 600 habitants  
à l'horizon 2035 !



# AXE 1 > Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

## Objectif 1.1

### Valoriser les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître



A 10  
RD  
Voie Verte



Partager le récit du territoire pour affirmer son identité

Oser une ambition culturelle, artistique, et scientifique

- > Faciliter l'accès aux équipements culturels existants (Centre d'Enseignements Artistiques de l'Estuaire, La Fabrique Baffort, médiathèques, cinéma, salle de spectacle, etc.),
- > Diffuser l'accès à la culture pour tous dans l'ensemble du territoire, en encourageant la polyvalence et l'adaptation des équipements existants par l'optimisation des usages

## Objectif 1.2

### Proposer un espace habité attrayant



Pôle structurant  
Pôle d'appui  
Pôle de proximité  
Commune rurale



Permettre à la CCE d'accueillir environ 2 000 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

Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

- > Les centres-bourgs au premier rang de l'intensité urbaine du territoire

Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde dans l'ensemble des communes

- > Commune bénéficiant de la requalification de son centre-bourg dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

## Objectif 1.3

### Garantir les conditions pour une agriculture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales



Projet  
Alimentaire  
Territorial

Viticulture

Agriculture

Forêts



Valoriser un terroir respecté, respectueux et reconnu

- > Préserver les terres agricoles et viticoles (trame pourpre) en limitant leur artificialisation
- > Améliorer la santé des habitants en proposant des espaces tampons entre les espaces agricoles et viticoles et les zones résidentielles a minima dans les futurs projets de développement urbains

Renouveler l'activité agricole et forestière au service de la production alimentaire et d'une variété de débouchés économiques

- > Développer une sylviculture raisonnée (ex : gestion des coupes rases, diversification des essences replantées, etc.)

Produire 37% d'énergies renouvelables par rapport à la consommation totale d'énergie du territoire à l'horizon 2030 (soit 33% sur le territoire du SCoT), en prenant en compte la qualité agronomique du terroir

#2

Satisfaire les besoins essentiels de tous, à chaque étape de son parcours de vie





## AXE 2 > Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie

*L'éloignement du territoire ou les difficultés d'accès au logement, aux principaux pôles d'emplois, aux équipements ou aux établissements d'enseignements supérieurs et de formation, ne permet pas à une partie de la population de combler l'ensemble de ses besoins, l'écartant un peu plus des opportunités de s'émanciper tout au long de sa vie.*

*La CCE a donc choisi d'organiser son projet de territoire en améliorant l'accessibilité aux services et équipements de son territoire et en élargissant ses relations avec les territoires limitrophes (Charente-Maritime, le reste de la Haute-Gironde etc.). Dans le même temps, elle décide de créer ses propres chances à destination de ses habitants, en élargissant les offres de formation grâce au Centre de Formation des Métiers, en créant les conditions d'accès aux logements pour tous par la mise en œuvre d'un plan local de l'habitat, en diversifiant les emplois du territoire et en s'inscrivant également dans la démarche Zéro chômeurs de longue durée, etc. Les nombreuses potentialités au sein des centres-bourgs (résorption de la vacance, comblement des dents creuses, démolition/reconstruction d'îlots, renouvellement urbain etc.) permettent également d'offrir une production de logements adaptés à la demande des ménages.*

*L'accueil d'une population au sein des bourgs participera alors à générer une meilleure vitalité des commerces, à encourager les alternatives à la voiture individuelle et à améliorer les espaces publics pour l'accueil de manifestations culturelles et de loisirs, des modes doux, du stationnement etc.*

### > Objectif 2.1 : Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes

#### Proposer une offre de logements pour tous inclusive et solidaire

- > Assurer la possibilité pour tous d'être logé dans de bonnes conditions dans un contexte de pression métropolitaine et foncière en prévoyant 7% de logements dits locatifs sociaux au titre de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation parmi les logements à produire à l'échelle de la CCE (soit environ plus d'une centaine de logements sur la période 2020-2035)
- > Conforter le dispositif du permis de louer pour assurer l'accès à un logement digne à chacun
- > Etudier l'opportunité de la mise en œuvre du dispositif du permis de diviser dans chaque commune de la CCE afin d'encadrer la division de grands logements
- > Répondre aux besoins des publics précaires et des situations d'urgences en termes de logements et d'hébergements
- > Conforter l'aire d'accueil des gens du voyage de Saint-Aubin-de-Blaye et envisager des formes d'habitat adaptées au phénomène de sédentarisation
- > Proposer une offre de logements favorisant le vivre ensemble et la solidarité générationnelle (partage de pièces et espaces communs, jardins partagés, habitat participatif, etc.)
- > Favoriser une nouvelle offre d'habitat adaptée pour les personnes vulnérables (étudiants, saisonniers, personnes âgées etc.) au plus près des espaces équipés

## 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

- > Impulser la création des logements accessibles et abordables en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées
- > Encourager la création de logement de taille modeste plus adaptés aux personnes seules et participer ainsi à la diversité de l'offre de logements
- > Favoriser la diversification de l'offre de logements en termes de forme et de localisation (maisons de bourgs, offre nouvelle, bâti à réhabiliter dans les bourgs, hameaux et espace rural, etc.) afin de proposer une offre habitée variée répondant aux attentes de tous
- > Privilégier les bâtiments existants au profit des nouvelles constructions afin de créer des logements supplémentaires
- > Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en développant l'offre en hébergements et en logements adaptés afin de répondre à tous les niveaux d'autonomie des personnes âgées
- > Permettre la création d'une offre de logement pour les salariés saisonniers et les sous-traitants de la centrale nucléaire

### Répartition des nouveaux logements à produire entre 2020 et 2035\*

<b>Pôle structurant</b> (Saint-Ciers-sur-Gironde)	19%
<b>Pôle d'appui</b> (Braud-et-Saint-Louis et Etauliers)	21%
<b>Pôles de proximité</b> (Val-de-Livenne, Saint-Aubin-de-Blaye, Reignac, Cartelègue, Saint-Seurin-de-Cursac)	38%
<b>Communes rurales</b> (Saint-Androny, Mazion, Eyrans, Anglade, Saint-Palais, Pleine-Selve)	22%

*\*Une marge de flexibilité peut être mise en place afin d'ajuster cette répartition entre les communes d'un même niveau de polarité dans la limite de l'objectif global fixé pour ce niveau et entre niveaux de polarité dans la limite de 10% des objectifs (en valeur absolue).*

## Conforter, améliorer, résorber et renouveler le parc habité selon l'armature territoriale du SCoT

- > Permettre la production d'environ 1 330 logements sur les 16 prochaines années (période 2020-2035) dont 9 à 12% au minimum proviennent de la remobilisation du parc existant inoccupé (logements vacants)
- > Ajuster le nombre de logements par commune en fonction des équipements en présence
- > Diversifier l'offre de logement en termes de formes urbaines (individuels, intermédiaire, collectif, ...) dans les nouvelles opérations en requalification ou en extension urbaine en cohérence avec le niveau de polarité des communes et en harmonie avec les tissus urbains existants
- > Adapter les objectifs en termes de densités minimales énoncés dans l'axe n°1 à la réalité de chaque commune et secteur en laissant la possibilité d'une approche différenciée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature territoriale

- > Orienter au maximum la production de logements dans les tissus agglomérés déjà constitués en respectant les taux maximaux affichés dans le SCoT pour l'extension urbaine :

	Part de la production de logements dans l'enveloppe urbaine	Part de la production de logements en extension urbaine
Pôle structurant : (Saint-Ciers-sur-Gironde)	70%	30%
Pôles d'appui (Braud-et-Saint-Louis et Etauiliers)		
Pôles de proximité (Val-de-Livenne, Saint-Aubin-de-Blaye, Reignac, Cartelègue, Saint-Seurin-de-Cursac)	50%	50%
Communes rurales (Saint-Androny, Mazion, Eyrans, Anglade, Saint-Palais, Pleine-Selve)		

- > **Objectif 2.2 : Développer l'accès à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE**

#### Assurer une accessibilité infra et extra territoriales efficaces pour les services du quotidien

- > Soutenir l'amélioration et le développement d'une organisation des modes de transport alternative à la voiture individuelle, le transport faiblement émetteur de carbone en mettant en avant des corridors de mobilité à l'échelle de la Haute-Gironde et de la Charente-Maritime (transport à la demande, ligne de covoiturage, etc.)
- > Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles...) à l'échelle de la CCE et vers les territoires voisins
- > Connecter les espaces urbanisés par des voies douces et cyclables et notamment les centralités, les quartiers habités et les zones d'emplois tel que le projet de piste cyclable entre Braud-et-Saint-Louis et Saint-Ciers-sur-Gironde
- > Développer les équipements favorisant les modes doux (stationnement vélos, station de réparation et de gonflage, signalétique etc.)
- > Faciliter l'accès en modes actifs aux infrastructures de transport collectifs ou alternatifs par la création d'autopartage, d'aire de covoiturage etc.
- > Anticiper le développement des nouveaux et futurs moyens de transports (véhicules à hydrogène, électriques, autonomes, trottinettes électriques, monoroue, etc.).

## Maintenir l'accueil dans les services de tous les jours sur l'ensemble du territoire

- > Maintenir l'accès aux services de proximité (écoles, poste, commerces alimentaires, etc.) dans les centres-bourgs des 14 communes du territoire en améliorant leur visibilité et leur accessibilité
- > Encourager le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien afin de répondre aux besoins de tous et, notamment, anticiper les effets du vieillissement de la population
- > Renforcer le maillage d'équipements de proximité entre les communes pôles de proximité et les communes rurales
- > Permettre l'évolution et le développement des équipements culturels, sportifs, récréatifs à l'échelle de la CCE
- > Adapter les offres d'accueil de la petite enfance et des seniors à l'évolution démographique et au vieillissement

## Conforter les polarités équipées

- > Privilégier l'implantation des équipements et services supra-communaux en cohérence avec l'armature territoriale et prioritairement à Braud-et-Saint-Louis
- > Conforter l'organisation actuelle autour des 3 pôles commerciaux (Etauliers, Saint-Ciers-sur-Gironde, Saint-Seurin-de-Cursac) et favoriser les commerces de proximité dans les autres centres.

## Assurer la vitalité commerciale dans les pôles structurant, d'appui et de proximité en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCE

- > Conforter les espaces de convivialité en préservant, valorisant et développant les espaces publics dédiés aux événements (spectacles, marchés, manifestations, commerces ambulants, etc.)
- > S'adapter aux nouvelles façons de commercer : point relais, clique et cueillette, boutiques de produits en vrac, commerces associatifs, boutiques de producteurs, etc
- > Faciliter l'implantation de nouvelles activités artisanales dans les tissus urbains existants sous condition que ces nouvelles activités ne génèrent pas de conflits d'usage importants (nuisances, importants trafics supplémentaires).
- > Interdire toute nouvelle implantation commerciale en dehors des secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiés par le SCoT\*, des enveloppes urbaines constituées, des centres-bourgs des communes rurales et autres cas spécifiques (diversification de l'activité agricole, campings, etc.)
- > Maintenir l'équilibre commercial du territoire en autorisant uniquement la construction de nouveaux commerces de plus de 300m<sup>2</sup> à Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers dans une logique de complémentarité entre le centre-bourg et la zone périphérique et entre les deux communes

### Promouvoir un urbanisme favorable à la mobilité du «quart d'heure»

- > Réduire les flux domicile-travail notamment par le développement du télétravail via une connexion numérique et mobile opérationnelle
  - > Connecter les futurs secteurs de projet économiques et résidentiels aux espaces urbanisés et/ou équipés existants
  - > Organiser le stationnement, sa qualité paysagère et environnementale et limiter la place de la voiture dans les espaces publics et les zones d'activités au profit de modes de déplacement alternatifs ou des espaces publics
- > **Objectif 2.3. Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emplois locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour le territoire (aéronautique, diversification des filières innovantes)**

### Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises

- > Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches, vacance, etc.) existantes afin d'accueillir de nouvelles entreprises
- > Conforter les dynamiques des activités économiques existantes (industrielles, artisanales et commerciales)
- > Permettre l'extension de la ZA Gironde Synergie, pôle d'emploi et d'activité majeur de la CCE en veillant à l'intégration paysagère, architecturale, urbaine et le respect de la biodiversité
- > Permettre l'extension des ZA artisanales et commerciales de Saint-Ciers-sur-Gironde et d'Etauliers pour maintenir les artisans locaux en veillant à l'intégration paysagère, architecturale, urbaine et le respect de la biodiversité
- > Encourager la mutualisation et la densification, tant que possible, des espaces publics dans les zones d'activités (ex : voirie, stationnement, etc.)
- > Autoriser de nouvelles constructions favorisant la création d'entreprises de services et de restauration au sein de la zone d'activité économique Gironde Synergie afin d'offrir des réponses aux besoins des actifs sur place

### Valoriser le maillage des entreprises sur le territoire

- > Identifier, de façon exceptionnelle, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) isolées dans l'espace rural permettant le développement mesuré des activités économiques, récréatives, etc.
- > S'appuyer sur le déploiement de la couverture numérique et mobile de l'ensemble du territoire afin de faciliter le télétravail, l'accueil de nouvelles entreprises et ainsi inviter une partie de la population à se tourner vers les équipements, services et commerces du territoire
- > Accompagner le Cluster E-Clide, implanté sur le territoire, afin d'accroître la performance des industriels de la maintenance nucléaire grâce au développement d'innovations technologiques, notamment numériques et directement opérationnelles.

### Conforter le secteur tertiaire sur le territoire

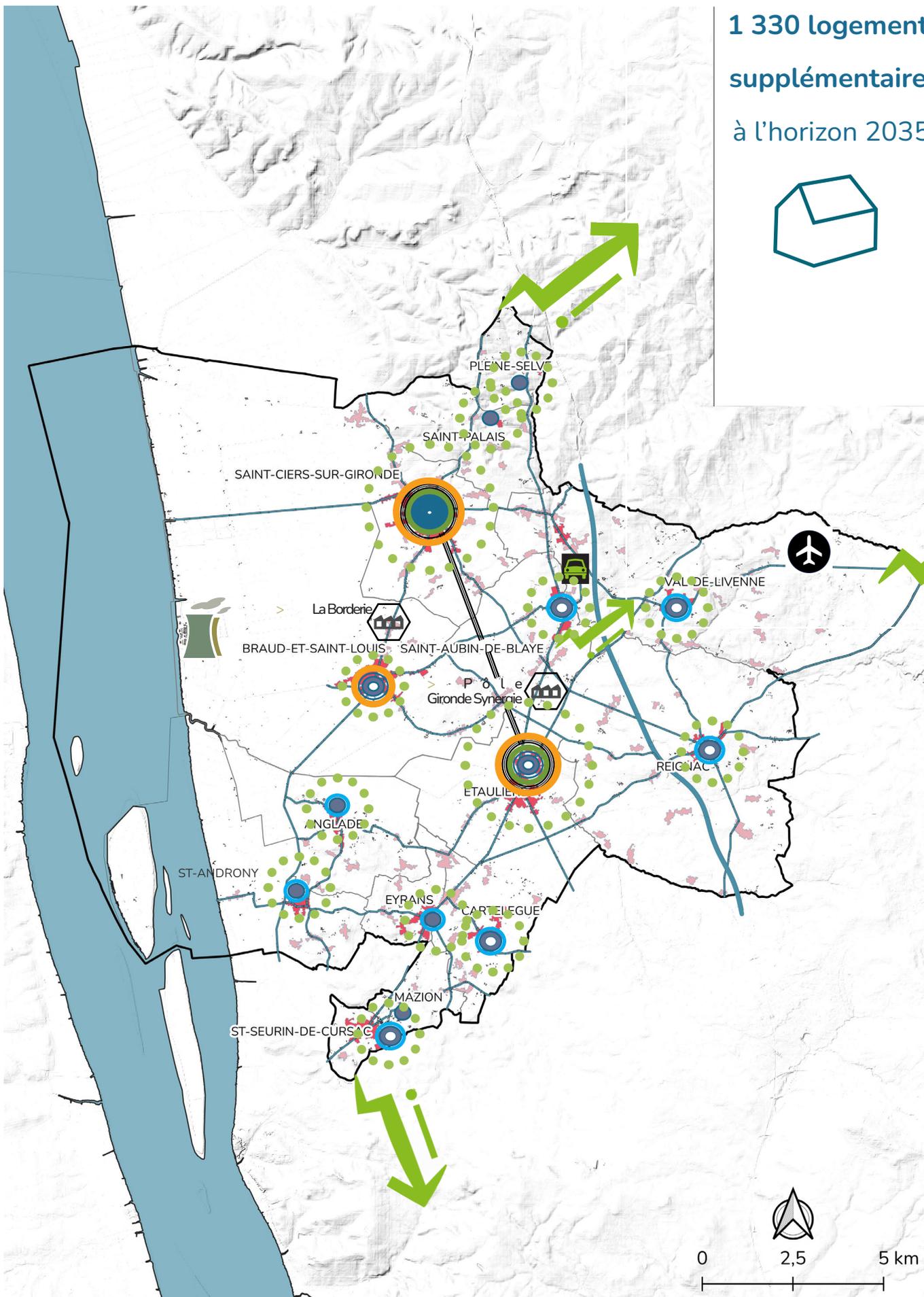
- > Conforter la vitalité des centres-bourgs/villes en termes d'offres en équipements et services et le secteur tertiaire, premier vecteur d'emplois

- > Permettre la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et de certains tissus résidentiels, notamment par l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat
- > Renforcer l'activité touristique de la CCE génératrice d'emplois (commerces, restauration, services, hébergements, etc.)

#### Développer une filière et une formation autour des métiers de l'aéronautique

- > Elargir l'offre de formation actuelle dédiée aux jeunes pilotes en l'ouvrant à des professionnels en lien avec le Centre de Formation des Métiers de Reignac et l'aérodrome
- > Accompagner une filière aéronautique à l'aérodrome de Marcillac-Montendre à Val-de-Lièvre en accueillant des entreprises complémentaires (mécanique, conception etc.)

1 330 logements supplémentaires à l'horizon 2035!



# AXE 2 > Satisfaire les besoins de tous à chaque étape de son parcours de vie

## Objectif 2.1

Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes



Proposer une offre de logements pour tous 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

- > Des centres-bourgs au service d'une intensité villageoise : renouvellement du parc, résorption des logements vacants, monopolisation du foncier disponible (dents creuses et parcelles divisibles)
- > Une évolution des bâtiments existants et des annexes dans les hameaux et écarts ruraux

Conforter, améliorer, résorber et renouveler le parc habité selon l'armature territoriale du SCoT



## Objectif 2.2

Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE



Assurer une accessibilité infra et extra territoriales efficaces pour les services du quotidien

Maintenir l'accueil dans les services de tous les jours sur l'ensemble du territoire

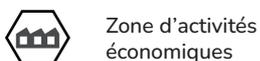
Conforter les polarités équipées

Assurer la vitalité commerciale dans les pôles structurant, d'appui et de proximité en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCE

Maintenir l'équilibre commercial du territoire en autorisant uniquement la construction de nouveaux commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher à Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers

## Objectif 2.3

Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emplois locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour le territoire (aéronautique, diversification des filières innovantes)



Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises



Valoriser le maillage des entreprises sur le territoire

Conforter le secteur tertiaire sur le territoire

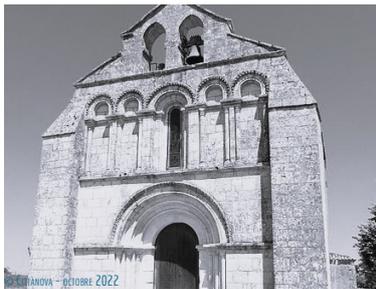


Développer une filière et une formation autour des métiers de l'aéronautique



#3

Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire



## AXE 3 > Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire

*L'appartenance de la CCE aux entités paysagères de l'Estuaire et de ses îles, aux marais de Braud-et-Saint Louis, aux marges de la double Saintongeaise, aux prémices des coteaux charentais ainsi qu'au Blayais lui confère des atouts environnementaux d'une grande richesse. Bien que le parc ornithologique Terres d'Oiseaux accueille de plus en plus de visiteurs soucieux de comprendre ces milieux naturels, le potentiel touristique de l'ensemble du territoire est encore faiblement exploité. Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont omniprésents sur le territoire qui trouve naturellement une place stratégique dans les corridors écologiques d'intérêt interrégionaux et européens. Ces derniers recouvrent un maillage dense de petits cours d'eau prenant appui sur La Livenne se jetant dans l'Estuaire de la Gironde. Les milieux très différents qui fusionnent au sein de la CCE participent également à une mosaïque écologique fragile. En vivant sur le territoire de l'Estuaire, des risques naturels et technologiques sont également présents, entraînant de la part des élus une vigilance dans le développement de l'urbanisation future et dans l'adaptation des tissus urbains existants. Il s'agit notamment d'interdire la construction dans les zones les plus vulnérables, de veiller à la bonne expansion des crues, de créer des zones tampon en bordure de la Livenne etc.*

*Le défi d'aujourd'hui est alors de protéger ces espèces végétales et animales en évitant de leur nuire et en s'efforçant d'améliorer leurs conditions d'accueil et de développement. Des aménagements dédiés permettront aux visiteurs d'accéder à ces sites remarquables encore confidentiels (marais, forêts etc.), tout en les renseignant sur leur fragilité et la nécessité d'en prendre soin.*

### > Objectif 3.1: Garantir un accueil durable et adapté pour l'ensemble des êtres vivants

#### Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

- > Diagnostiquer l'exposition aux risques et nuisances lors du choix des futurs sites de projets
- > Tenir compte de l'application de la loi Littoral dans les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis et Saint-Androny (délimitations de la zone des 100m, des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation par le SCoT et les secteurs déjà urbanisés)
- > Prendre en compte les risques majeurs sur le territoire et se prémunir contre les risques connus liés : aux inondations, au littoral, aux feux de forêts, aux mouvements de terrain, aux séismes et au nucléaire.
- > Anticiper les effets du réchauffement climatique sur l'évolution de l'exposition aux risques pour l'urbanisation existante et lors des choix d'aménagement.
- > Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores le long de la RD 137 pour les communes concernées (Saint-Seurin-de-Cursac, Mazion, Eyrans, Etauliers, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Aubin-de-Blaye, Reignac, Val-de-Livenne)
- > Appliquer la réglementation relatives aux bâtiments agricoles (ICPE, périmètre de réciprocité, etc.) et les éventuelles nuisances qu'elles peuvent engendrer
- > Porter une attention particulière au traitement des franges des espaces habités en contact avec des espaces viticoles et plus largement avec d'autres cultures (asperges)

### Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous

- > Améliorer et préserver la qualité des eaux souterraines et de surface pour les usages anthropiques (irrigation, eau potable, etc.) et biologiques (migration des espèces, pérennité des habitats humides, etc.)
- > Protéger les périmètres liés aux captages d'eau potable lors de l'implantation ou l'extension d'activités
- > Prendre en compte la capacité d'adduction du réseau d'eau potable, majoritairement ancien, lors du choix des secteurs de projet
- > 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
- > Gérer les eaux pluviales notamment afin de prévenir des risques d'inondation et de la pollution en limitant l'imperméabilisation des sols dans les secteurs de projets, en mettant en oeuvre des mesures de gestion pour la récupération et le traitement des eaux à la parcelle, en réalisant les infrastructures et moyens techniques nécessaires (ex : bassin de rétention)
- > Envisager la mise en place d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP)

### Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

- > Favoriser le tri sélectif et le recyclage par des modes de collectes adaptés pour tous les types de déchets.
  - > Développer une offre d'économie circulaire à l'image du SMICVAL Market composé d'un pôle déchetterie classique, un pôle recyclerie (ateliers de reconditionnement d'objets / matériaux déposés et d'une boutique de vente des objets)
  - > Encourager les démarches de réduction des déchets à travers la sensibilisation de la population à la démarche zéro déchet et favoriser l'implantation de composteurs collectifs et individuels.
- > **Objectif 3.2 : Assurer la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire**

### Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCE en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- > Protéger les nombreux réservoirs de biodiversité et espaces remarquables majeurs du territoire : l'estuaire (Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et mer de Pertuis, site NATURA 2000 (ZPS et ZSC)), les marais (les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ZICO, etc).
- > Affirmer la richesse environnementale à dimension européenne de l'Estuaire et de ses milieux liés (abords, îles de Patiras, etc.) notamment en termes de continuités littorales
- > Affiner la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT en relevant les réservoirs/corridors relatifs à la trame thermophile, humide, aquatique, boisée, bocagère, Landes et cultures, etc. afin de favoriser le déplacement des espèces
- > Identifier les éléments fragmentants (urbanisation fragmentante, réseau routier, trame aérienne, activités agricoles, etc.) dans la Trame Verte et Bleue (TVB) afin d'accompagner les prises en compte des continuités écologiques dans la construction de nouvelles infrastructures
- > Limiter l'altération de la trame noire (biodiversité nocturne) afin de garantir une continuité des espaces d'obscurité
- > Limiter l'altération de la trame brune (continuité et profondeur écologique des sols) afin de

garantir la préservation des espèces et la qualité du sol (ex : perméabilité, limitation de l'artificialisation, de l'enfouissement, etc.)

- > Atteindre progressivement l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 en fixant un objectif de 53% de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 et de 53% de l'artificialisation entre 2021 et 2031
- > Affirmer la place de la nature dans les espaces urbanisés afin de limiter l'effet fragmentant (ex : espaces verts, éléments protégés, plantations, espaces de renaturation, etc.)
- > Favoriser la bonne circulation des espèces animales et végétales en soignant les transitions entre les espaces urbains, agricoles et naturels : choix des essences, traitement des clôtures, espaces verts et libres, etc.

### Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes de la Trame Bleue

- > Préserver les milieux humides et les cours d'eau du territoire pour leurs fonctions écologiques (épuration de l'eau, limitation du ruissellement, infiltration...) notamment aux abords de l'Estuaire
- > Encourager et valoriser les initiatives communales et intercommunales de protection et valorisation des milieux naturels et notamment aquatiques/humides
- > Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser les infiltrations des eaux
- > Prendre en compte les inventaires des zones humides existants et/ou en cours

### Protéger, révéler et valoriser la Trame Verte

- > Agir sur la capacité de stockage carbone du territoire par la protection et le renforcement de la Trame Verte
- > Veiller au maintien de toutes les composantes de la trame verte (forêts, boisements, haies, arbres isolés, etc.) en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager
- > Permettre l'accompagnement d'une gestion durable des espaces boisés et adapter les protections afin de valoriser la ressource bois
- > Protéger les haies existantes et encourager leur plantation dans les secteurs de projet notamment sur les limites habitat et espaces agricoles/naturels, en entrées de ville, en zones agricoles etc.
- > Sensibiliser la population à l'importance de la Trame Verte en rendant possible les projets de valorisation touristiques (ex : itinéraires de promenades, hébergements «nature», etc.) qui sont compatibles avec leur préservation

### > Objectif 3.3 : Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

#### Révéler les diversités paysagères et patrimoniales de la CCE

- > Protéger les grandes étendues paysagères des marais et des vignes en préservent les paysages viticoles, en limitant le développement dispersé des bâtiments d'exploitation ou de stockage dans ces espaces (ex : notion de proximité avec siège d'exploitation existant) et en veillant à leur intégration paysagère
- > Mettre en valeur les éléments patrimoniaux emblématiques du territoire qui révèle l'identité viticole et estuarienne : les vignes situées en bordure d'estuaire au sein des espaces proches du rivage, les ports estuariens (Callonges, Belle Etoile) et les carrelets
- > Considérer la variété des entités paysagères du territoire : estuaire et ses îles, marais de Braud-et-Saint Louis, les marges de la double Saintongeaise, les prémices des coteaux charentais, le Blayais en mettant en place des cônes de vue sur les paysages estuariens et viticoles remarquables ou typiques haut-girondins le long des axes routiers et notamment ceux identifiés par le SCoT à savoir : RD255 (Blaye-Saint-Ciers sur Gironde, prolongé jusqu'en Charente-Maritime), RD137 (Pleine-Selve-Eyrans-Berson-Pugnac)
- > Apporter une attention particulière sur la préservation et la création de haies (en zone naturelle et agricole, le long des routes, en limite de bourg), des boisements, de la forêt et leurs lisières, des arbres
- > Lutter contre la banalisation des paysages en limitant le mitage des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire à minima le long de la Route Verte Touristique et de la RD137
- > Respecter les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT pour les communes Loi Littoral
- > Veiller à l'insertion architecturale, paysagère et urbaine des nouvelles opérations et 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

#### > Proposer un tourisme nature et atypique respectant les milieux naturels par des itinéraires originaux

- > Conforter la valorisation de l'Estuaire dans le cadre de la destination Blaye Bourg Terres d'Estuaire et renforcer l'accessibilité pédestre et cyclable vers des lieux emblématiques du territoire et les bourgs: une mise en réseau du port des Callonges et le parc ornithologique Terres d'Oiseaux avec le Port de la Belle Etoile, ainsi que d'autres sites du territoire.
- > Aménager le port de la Belle-Etoile pour en faire un site panoramique sans pour autant accroître le risque inondation
- > Aménager des itinéraires cyclables et pédestres permettant de découvrir le territoire et de connecter les bourgs et les sites touristiques entre eux
- > Adapter et connecter le chemin des pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle au plus près du dynamisme des centralités (accueil, hébergements etc.)
- > Réfléchir au renforcement de certaines formes spécifiques de tourisme telles que la « clientèle d'affaires » ou l'accueil de groupes notamment par le développement de lieux et d'hébergements adaptés

- > Maintenir les campings existants et permettre l'émergence de nouveaux sites d'accueil de visiteurs : hébergements légers ou de loisirs, la création d'hôtels, de gîtes communaux et d'hébergements insolites etc.
- > Valoriser le patrimoine local en permettant le développement de gîtes et autres modes d'hébergement notamment via le changement de destination des bâtiments en zones naturelles et agricole
- > Développer les activités de tourisme, de loisirs et découverte des sites naturels et des éléments patrimoniaux en permettant le maintien d'activités isolées en milieu rural
- > Connecter les itinéraires touristiques internes à la CCE et avec les territoires voisins (estuaire, Monuments Historiques, Citadelle, patrimoine vernaculaire, etc.)

### Valoriser tous les patrimoines du territoire

- > Valoriser l'architecture locale existante en identifiant et maintenant le bâti ancien de caractère du territoire (tissu urbain en cœur de bourg, corps de ferme, moulins etc.)
- > Prendre en compte et adapter les périmètres de monuments historiques
- > Valoriser tous les patrimoines du territoire : patrimoine jacquaire, industriel (distillerie de Val de Livenne, centrale nucléaire etc.), châteaux, la forêt, Terres d'Oiseaux, l'Estuaire et ses espaces naturels, ses marais (marais de la Vergne notamment), son petit patrimoine (moulins à eau et à vent etc.)
- > Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial et leurs abords dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine

# Vers un meilleur usage de la ressource en Eau à l'horizon 2035!



Les marges de la double Saintongeaise

Les marais de Braud-et-Saint Louis

Les prémices des coteaux charentais

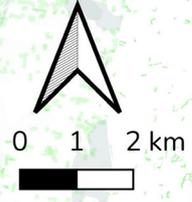
- > Port des Callonges
- > Terres d'Oiseaux

Distilleries Vinicoles du Blayais

L'Estuaire et ses îles

Port de la Belle Etoile

Le Blayais



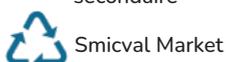
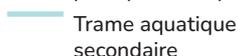
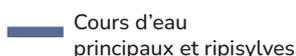
# AXE 3 > Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire

## Objectif 3.1

Garantir un accueil durable et adapté pour l'ensemble des êtres vivants



COMMUNE LOI LITTORAL



Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

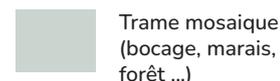
- > Prendre en compte les risques majeurs sur le territoire et se prémunir contre les risques connus liés : aux inondations, au littoral, aux feux de forêts, aux mouvements de terrain, aux séismes et au nucléaire.

Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous

Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

## Objectif 3.2

Assurer la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire



Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCE en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- > Renforcer et restaurer les réservoirs/corridors afin de favoriser le déplacement des espèces : l'estuaire (Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et mer de Pertuis, site NATURA 2000 (ZPS et ZSC)), les marais (les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ZICO, etc.

Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes de la Trame Bleue

Protéger, révéler et valoriser la Trame Verte

## Objectif 3.3

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



Les ports d'intérêt



Parc ornithologique



Le Canal des 2 mers à vélo reliant Vitrezay à Blaye



Chemin de la voie de Tours



Monuments historiques générant une protection des abords



Distillerie



Centrale nucléaire

Révéler les diversités paysagères et patrimoniales de la CCE

- > Lutter contre la banalisation des paysages en limitant le mitage des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire à minima le long de la Route Verte Touristique et de la RD137

Proposer un tourisme nature et atypique respectant les milieux naturels par des itinéraires originaux

- > Aménager des itinéraires cyclables et pédestres permettant de découvrir le territoire et de connecter les bourgs et les sites touristiques entre eux
- > Adapter et connecter le chemin des pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle au plus près du dynamisme des centralités (accueil, hébergements etc.)

Valoriser tous les patrimoines du territoire

- > Patrimoine jacquaire, industriel (distillerie de Val de Livenne, centrale nucléaire etc.), châteaux, la forêt, Terres d'Oiseaux, l'Estuaire et ses espaces naturels, ses marais (marais de la Vergne notamment), son petit patrimoine (moulins à eau et à vent etc.)