



# PLU i-H

# DIAGNOSTIC

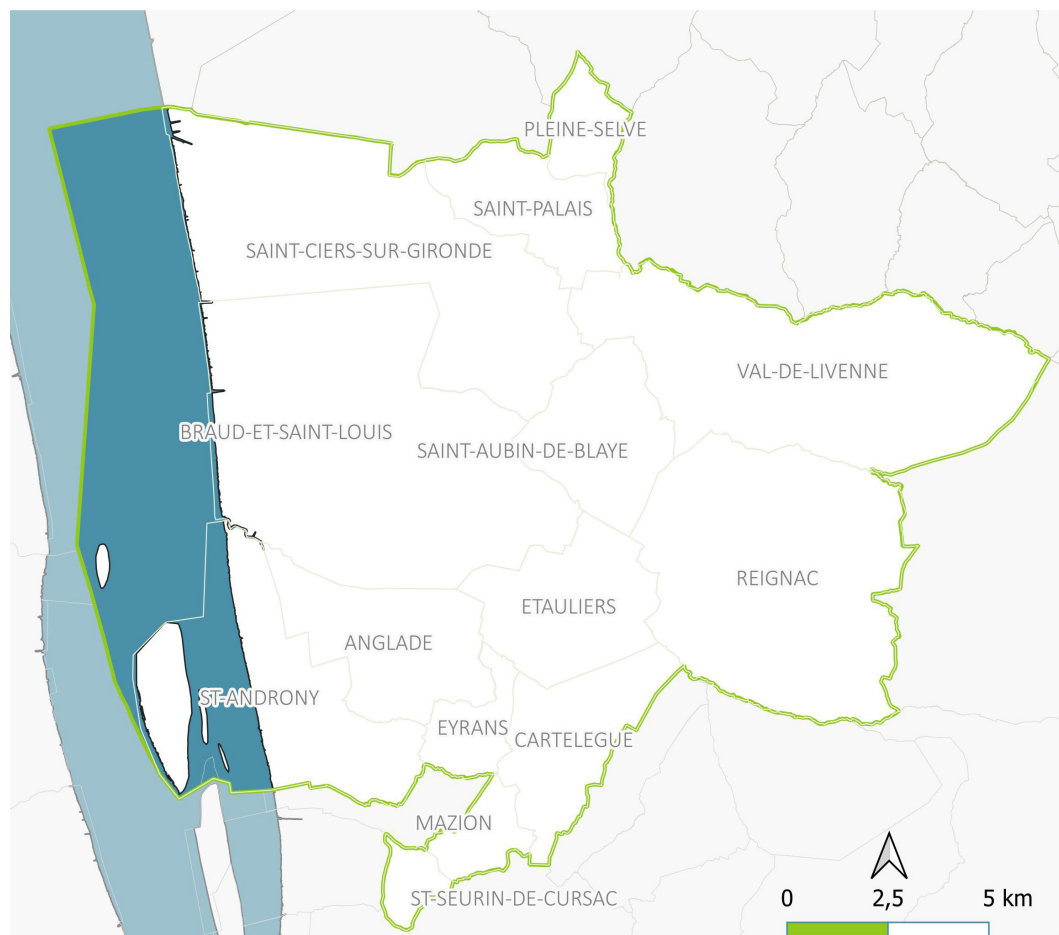
Réunion publique  
06.03.2023 à 18h  
Anglade



1. Contexte
2. Le diagnostic
3. La suite

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

## UN DOCUMENT DE PLANIFICATION INTERCOMMUNAL !



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

### Plan

Définir un projet

### Local

Spécifique au territoire

### d'Urbanisme

Pour anticiper les dynamiques urbaines et naturelles et organiser le territoire en conséquence

### intercommunal

Sur l'ensemble des 14 communes de la Communauté de Communes de l'Estuaire

### Valant programme local de l'Habitat

Avec un outil spécifique dédié à l'habitat

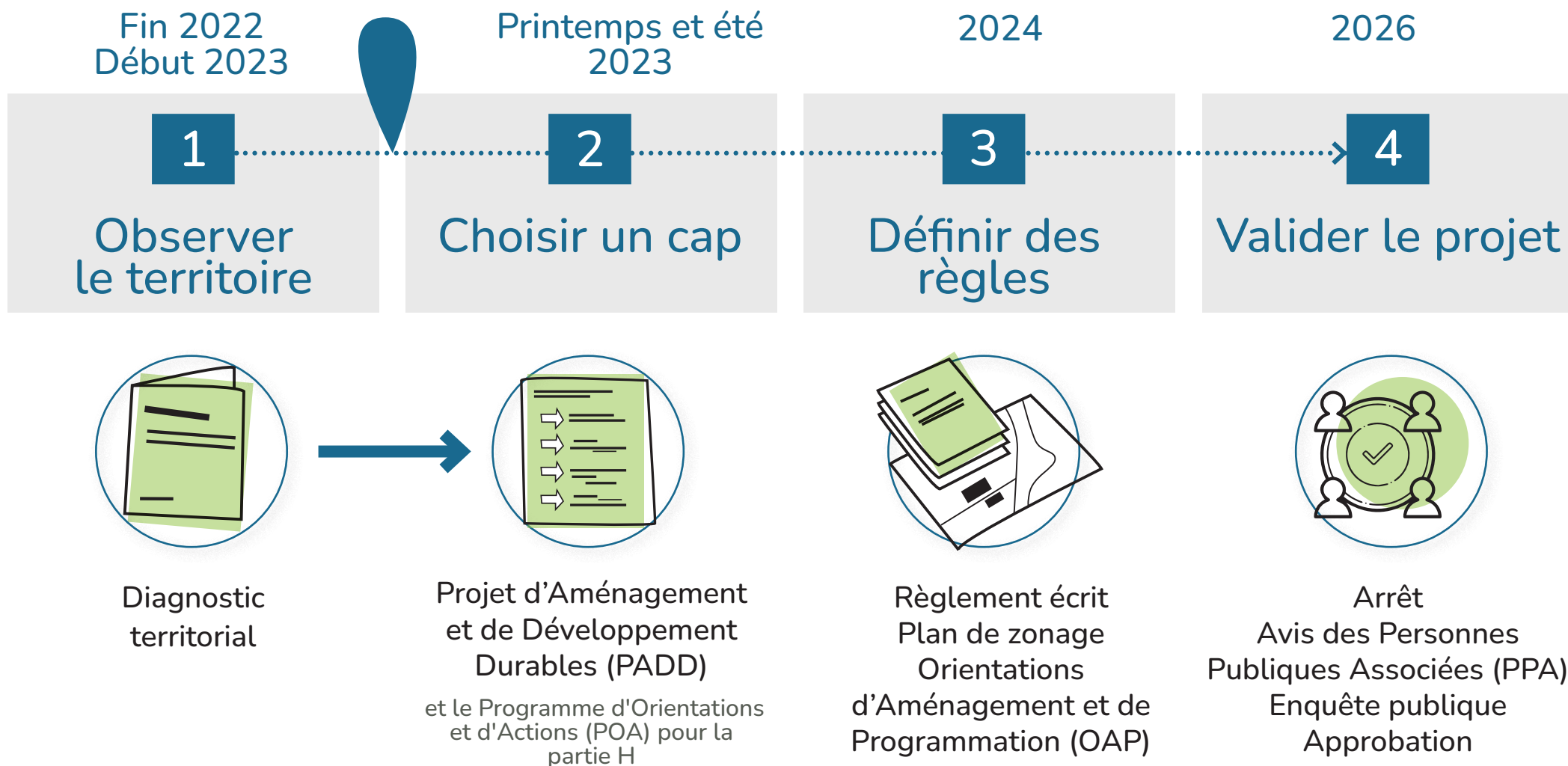
- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat

## LE PLUI-H SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :



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

## ET AUJOURD'HUI SUR LA CCE ?



# 1. Contexte

## ► Un cadre législatif et réglementaire à respecter :

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

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

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2016-2021 du Bassin Adour-Garonne

- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Gironde et milieux associés et Nappes profondes de Gironde

-SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 et en cours de modification

- PCAET de la CCB 2020...

- Plan de Prévention des Risques (PPRi Adour-Garonne par exemple)



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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec volet Habitat

1. Contexte
2. Le diagnostic
3. La suite



# Les défis !

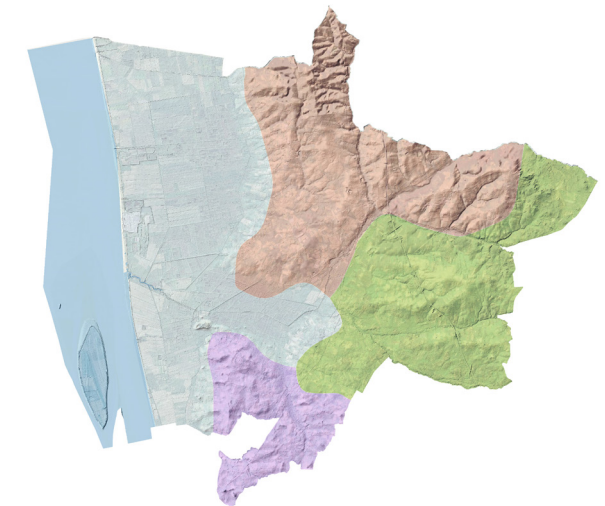
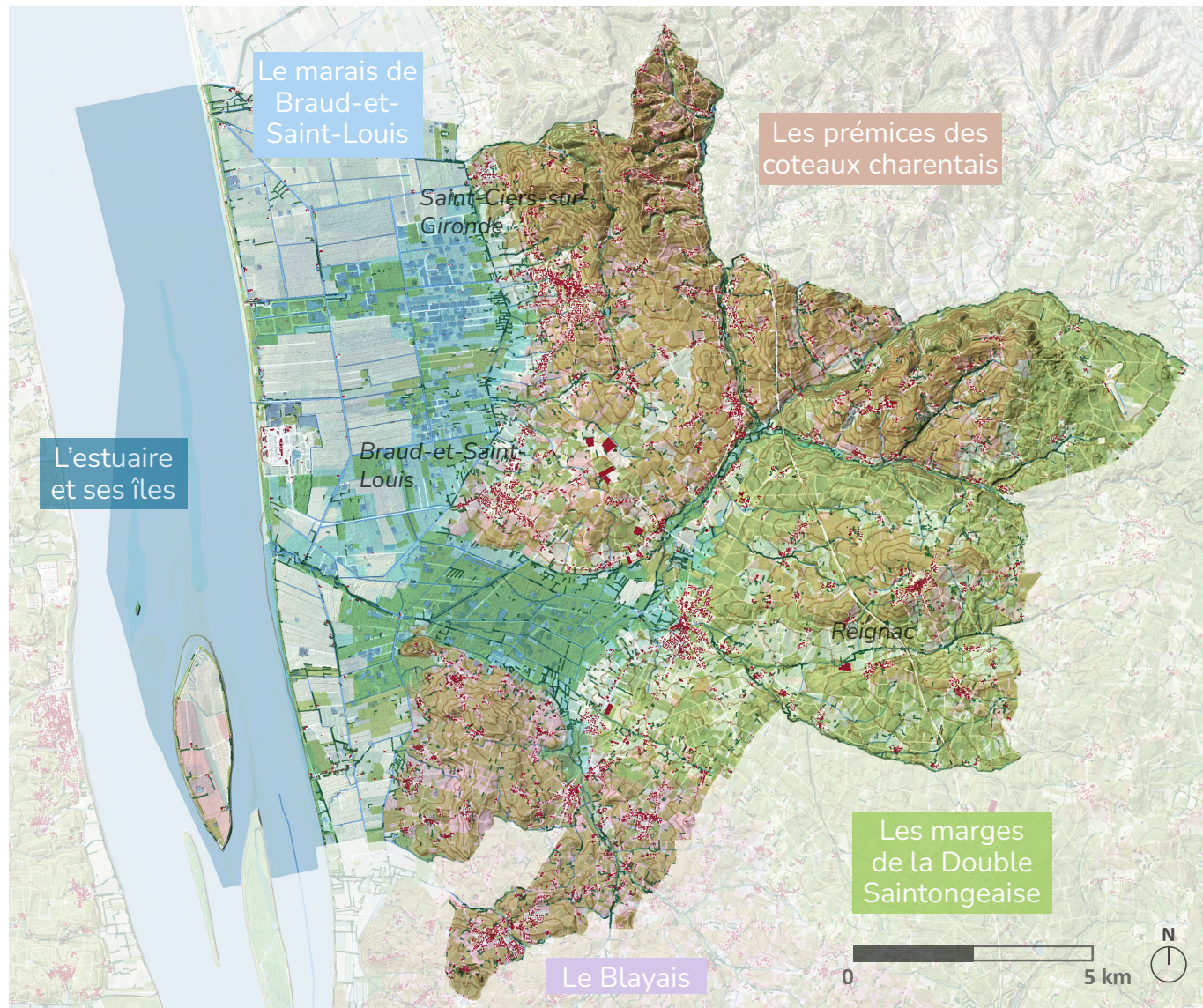
- #1 Les ressources naturelles, clé de voûte du développement territorial
  
- #2 Les dynamiques d'un territoire en marge





# #1 Les ressources naturelles, clé de voûte du développement territorial

## ▶ LES GRANDES ENTITÉS DE PAYSAGE DE LA CCE



Un territoire à l'interface de 5 grandes entités de paysage, des paysages qui évoluent par gradient, de l'estuaire à l'intérieur des terres

## ▶ PRÉSERVER LA DIVERSITÉ ET LA RICHESSE DES PAYSAGES

Une pluralité d'entités de paysage, la force de la CCE

*Saint-Ciers-sur-Gironde*



*Braud-et-Saint-Louis*



Mais des paysages fragmentés, qui se ferment

*Etauliers*

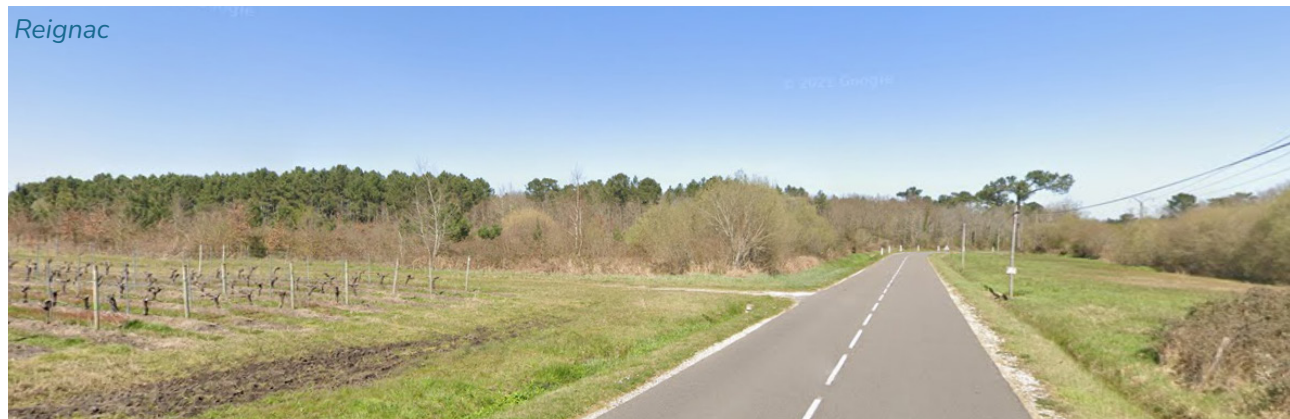


Sources : Cittànova, Google street view

- Lutter contre la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Mettre en place des zones tampons qui limitent les phénomènes d'appropriation de ces espaces
- Maintenir des paysages ouverts : réduire les impacts des axes routiers, maîtriser le mitage urbain, travailler les interfaces entre espaces bâtis et non bâtis, contrôler l'essor de la populiculture

## ▶ PRÉSERVER LA DIVERSITÉ ET LA RICHESSE DES PAYSAGES

Un patrimoine sylvicole significatif mais très morcellé



La ressource en eau, structurante sur tout le territoire mais peu visible



*Les abords de la Livenne à Donnezac*

- Gérer et mettre en valeur le patrimoine sylvicole
- Protéger et valoriser la ressource en eau « interne », aménager des ouvertures sur la Livenne
- Sensibiliser les habitants aux richesses paysagères et environnementales

Sources : Google street view

## ▶ RENFORCER LA RELATION ENTRE AGRICULTURE ET PAYSAGES

Un territoire essentiellement agricole

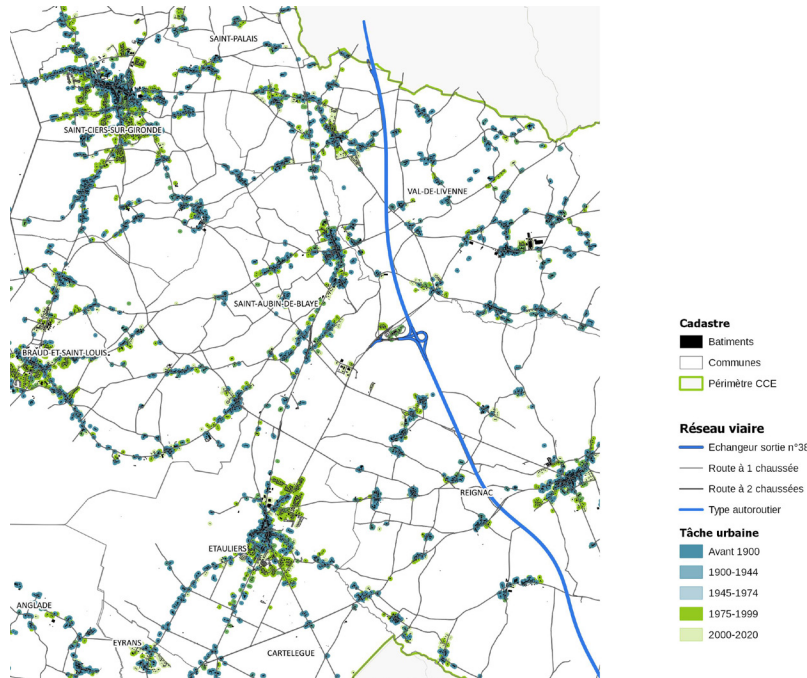


Des parcelles et pratiques de moins en moins diversifiées



Sources : Cittànova

- Préserver les terres cultivées avec un potentiel agronomique
- Lutter contre la monoculture et l'uniformisation
- Diversifier les pratiques pour s'orienter vers l'autosuffisance alimentaire et énergétique, accompagner les pratiques durables et résilientes
- Pallier à la disparition des paysages de prairie en les ouvrant aux éleveurs

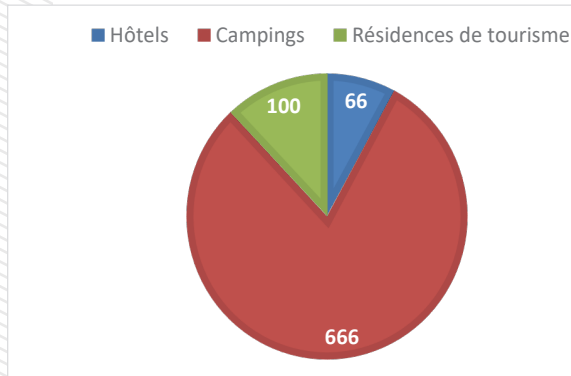


- Intégrer les extensions dans les enveloppes urbaines initiales, lutter contre l'artificialisation des ENAF, le desserrement et la banalisation des paysages
- Impulser des espaces de vie sociale et combattre le délaissement dans les centres anciens
- Densifier les groupements bâtis existants ; mener des opérations de rénovation
- Travailler les entrées de ville et l'intégration qualitative des ZAE



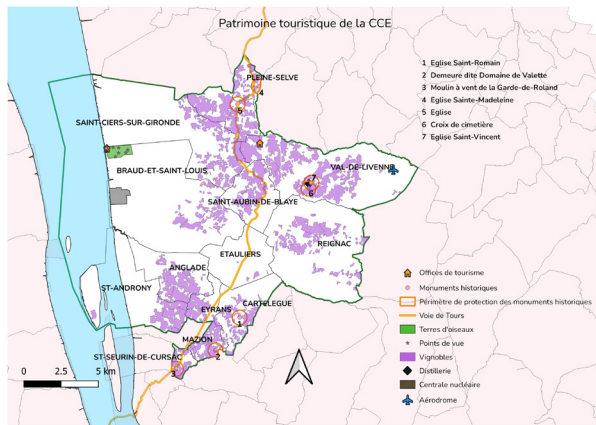
Source : Cittànova

## EN BREF



### Offre d'hébergement touristique par nombre de lits sur la CCE

14 000 visiteurs en 2021 (clientèle à 96% française)



Offre touristique dans la CCE

## ATOOUTS/FAIBLESSES

- ⊖ Pas d'auberge de jeunesse ni de village vacance
- ⊖ Les hôtels disparaissent, ne sont pas assez grands et l'hébergement en camping et l'offre de location de meublés est accaparée par les employés de la centrale
- ⊕ Une offre touristique variée : monuments historiques, vignobles, tourisme industriel, éco-tourisme
- ⊖ Les visiteurs viennent passer la journée mais ne restent pas en raison d'un déficit dans l'offre d'hébergements.

De nombreux événements sur le territoire : La Fête de l'Asperge du Blayais (5000-6000 personnes), le printemps des vins (15 000 personnes), la Nuit des Carrelets

- ⊕ Une identité rurale et des atouts territoriaux attractifs,
- ⊖ mais peu valorisés : centrale nucléaire, distillerie, vignobles

## ENJEUX

- Diversifier l'offre touristique : pas d'auberge de jeunesse ni de village vacance
- Augmenter l'offre touristique
- Mailler les parcours/boucles du territoire, notamment pour le patrimoine architectural
- Aménager des haltes pour le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle
- Communiquer à l'extérieur de la CCE sur ses atouts touristiques
- Acculturer les touristes à ce qui fait l'identité du territoire : le patrimoine agricole et artisanal
- Inventer des synergies basées sur les atouts fluviaux, ruraux et environnementaux (itinéraires spécifiques, récits de terroir, mise en valeur des patrimoines naturels et construits, oenotourisme, île de Patiras)
- Préserver et gérer les espaces d'intérêt touristique, favoriser «l'éco-tourisme»
- Appuyer la refonte du PDIPR, pour des parcours mobilités douces valorisant les atouts du territoire
- Appuyer la mise en place du tourisme industriel et communiquer sur la centrale, la distillerie, l'aérodrome, (implanter une signalétique adaptée, sur leur histoire, leur fonctionnement, la consommation d'énergie par habitant, etc)

## ▶ METTRE EN RÉCIT LA PRÉSENCE DE LA CENTRALE NUCLÉAIRE

Une centrale qui a grandement influencé l'évolution du territoire depuis son implantation ; un regard sur sa présence à transformer



*Vue depuis les marais de Braud-et-Saint-Louis*

- Appuyer la mise en place du tourisme industriel et communiquer sur la centrale, la distillerie, l'aérodrome, (implanter une signalétique adaptée, sur leur histoire, leur fonctionnement, la consommation d'énergie par habitant, etc)
- Intégrer ses éléments de gestion et de transformation, en adéquation avec les matériaux locaux



## EN BREF

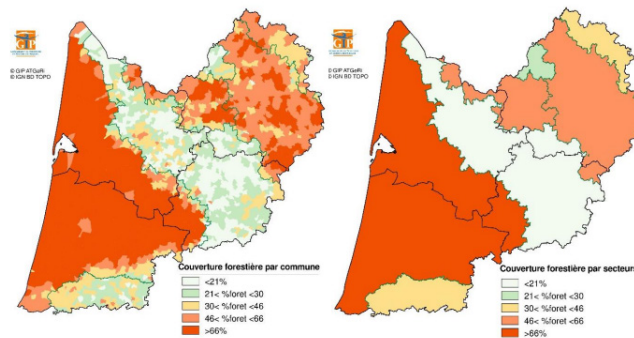
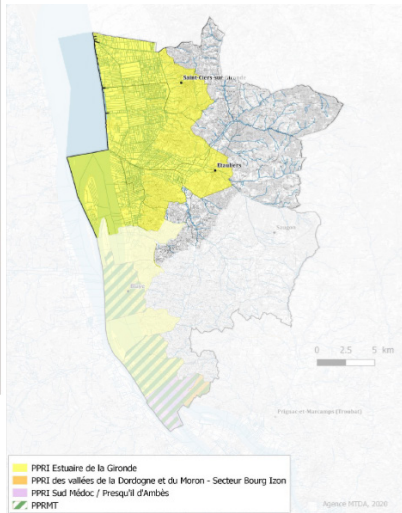
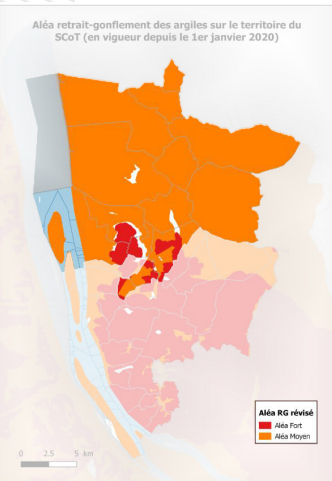
Des paysages soumis à de nombreux risques naturels et très vulnérables aux effets du réchauffement climatique :  
 • mouvements de terrain  
 • tempêtes  
 • inondations  
 • incendies

## ATOUPS/FAIBLESSES

- ⊖ Risque d'inondation : crues de l'estuaire (causes : marée, vent, débits élevés) et des cours d'eau • submersion marine et inondations côtières (causes : vents violents, fortes houles, tempêtes) • remontée de nappes • ruissellement
- ⊖ Risque de mouvements de terrain avec l'aléa retrait-gonflement des argiles
- ⊖ Risque incendie : Des analyses récentes qui classent les parties est et nord du territoire en «aléa fort»

## ENJEUX

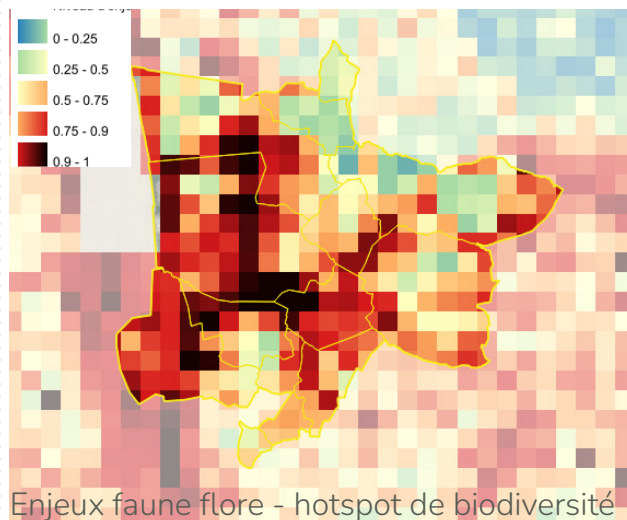
- Communiquer sur les risques naturels auxquels est soumis le territoire
- Prendre en compte l'accentuation des possibles mouvements de terrain avec le réchauffement climatique
- Utiliser le marais de Braud-et-Saint-Louis comme secteur d'expansion des crues ; rénover et renforcer les digues littorales
- Préserver les zones humides, fortement inondables, des actions d'artificialisation et de remblayage (extensions pavillonnaires)
- Considérer le risque incendie dans les projets d'aménagement ; maîtriser l'occupation des sols ; gérer les espaces forestiers
- Face au risque incendie, travailler à la résilience des espaces forestiers et agricoles face à l'augmentation des tempêtes, températures et attaques parasitaires
- Face au risque incendie, désimpermeabiliser et favoriser l'infiltration : planter les centres-bourgs et entrées de ville, préconiser des gestions douces et sobres



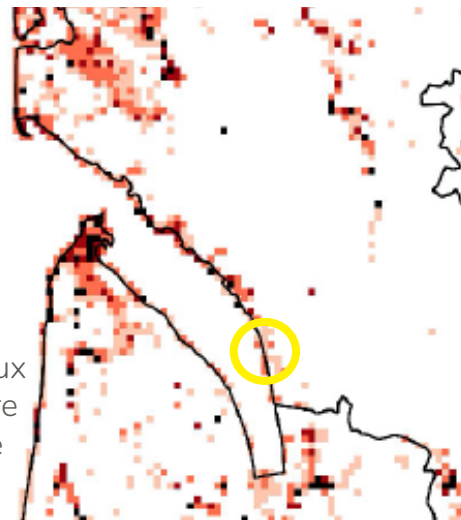
Parties est et nord du territoire en «aléa fort»

Zones concernées par «aléa fort» face au risque incendie un PPRI

- ▶ Des milieux naturels et une biodiversité riches de leur position de transition, mais fragiles



Les plus forts enjeux faune-flore - contexte estuaire



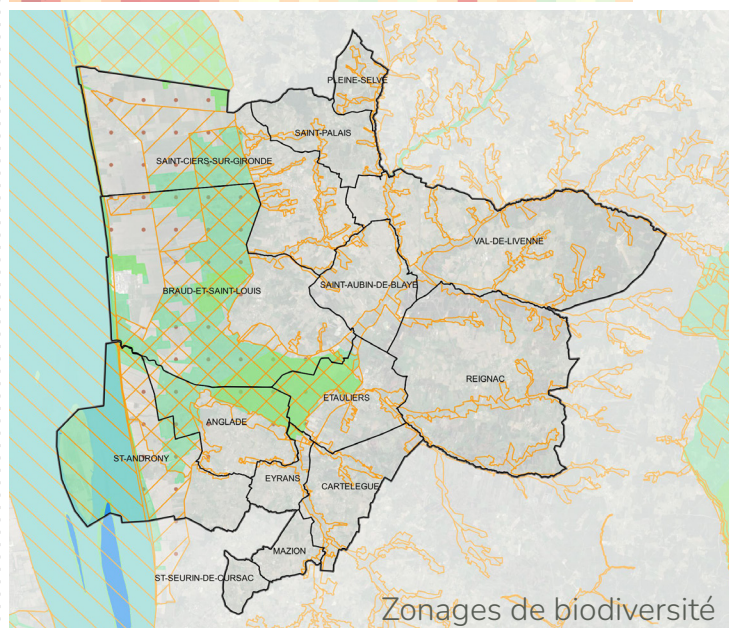
Zonage N2000 réglementaire + y associer une zone tampon

Environ 30% de la biodiversité régionale présente sur le territoire de la CCE

Des milieux identifiés et globalement préservés

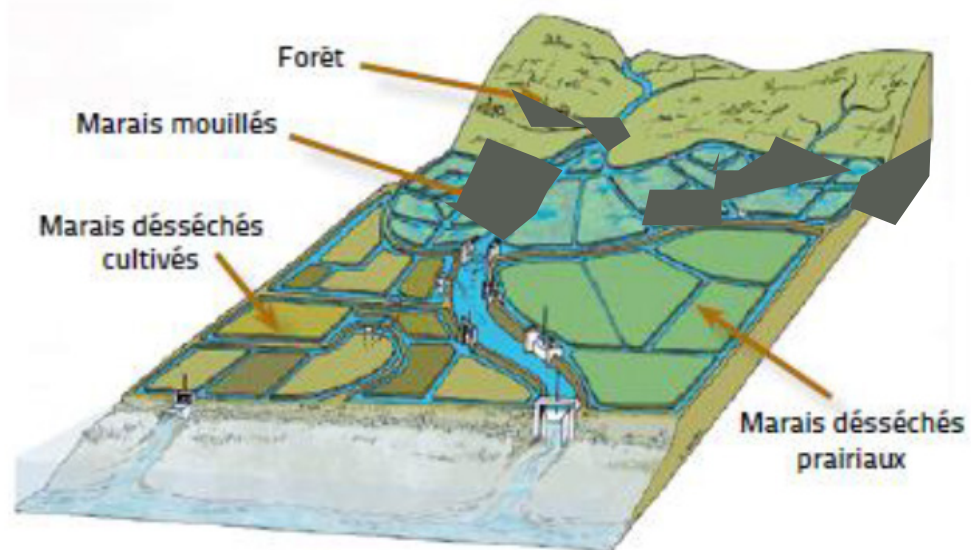
Des espèces patrimoniales dans tous les groupes écologiques

Un carrefour est-ouest, nord-sud, terre-mer.



#1 Les ressources naturelles, clé de voûte du développement territorial

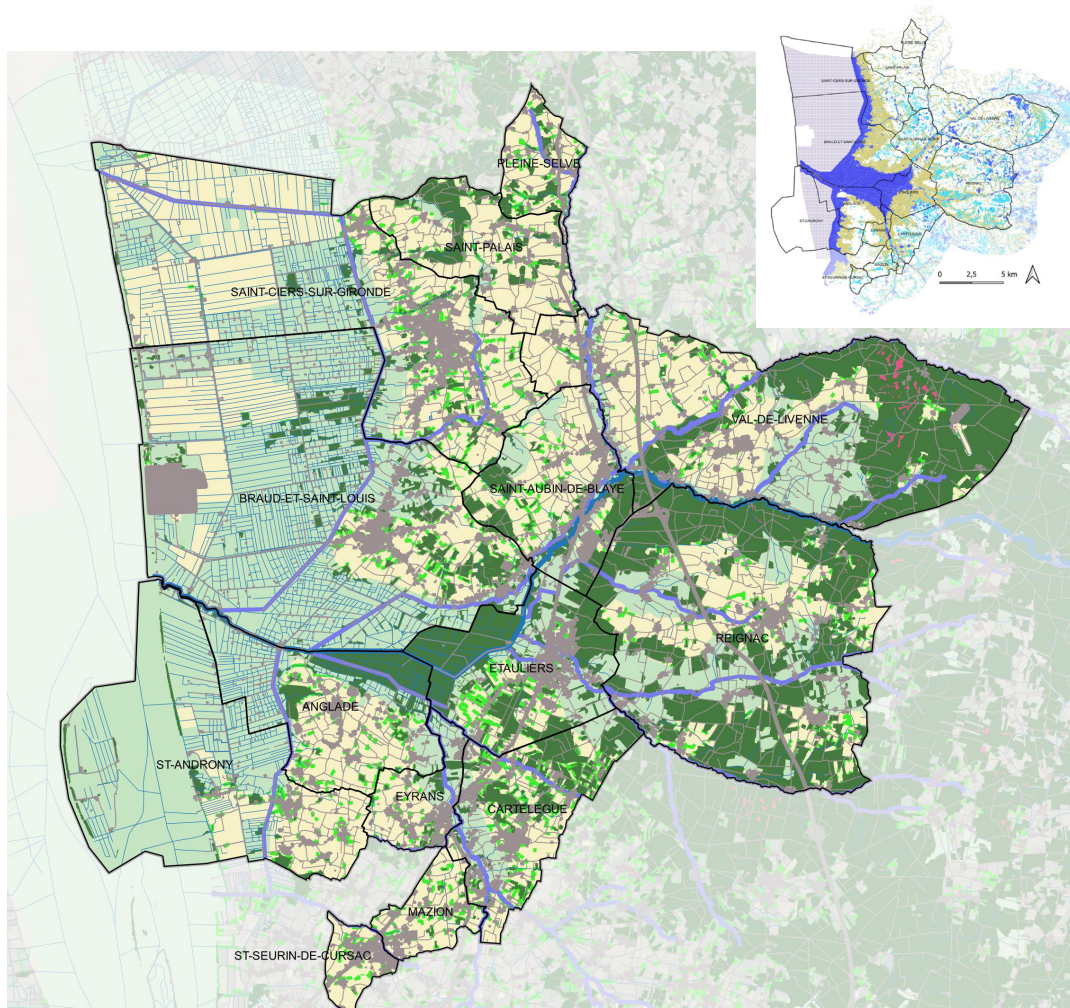
- ▶ Des milieux naturels et une biodiversité riches de leur position de transition, mais fragiles



- Stratégie de protection structurée en cours, à renforcer par zones tampon
- Le bocage et l'agroécologie, solution multiusages pour les enjeux locaux :
  - biodiversité,
  - continuités,
  - énergie-bois,
  - infiltration-filtration de l'eau,
  - intégration paysagère.
- Le sol, ressource majeure (alimentaire, sécuritaire, biodiversité, sanitaire...)



## ▶ Les continuités écologiques, un rôle à saisir



- Imbrications spatiales fortes et complexes, milieux très différents qui fusionnent = mosaïque riche et fragile
- Des spécificités ponctuelles (landes paratourbeuses, haies bocagères, prairies pâturées et roselières)
- Zones Humides très présentes

### Contexte territorial

Trame diffuse support de production

Limites communales CCE

### Éléments de fragmentation

Surfaces anthropisées

Fragmentation linéaire majeure (A10 et RD137)

Fragmentation linéaire secondaire (réseau routier local)

### Trames écologiques

Cours d'eau principaux et leurs abords

Trame aquatique secondaire

Trame forestière

Trame mosaïque (bocage, marais...)

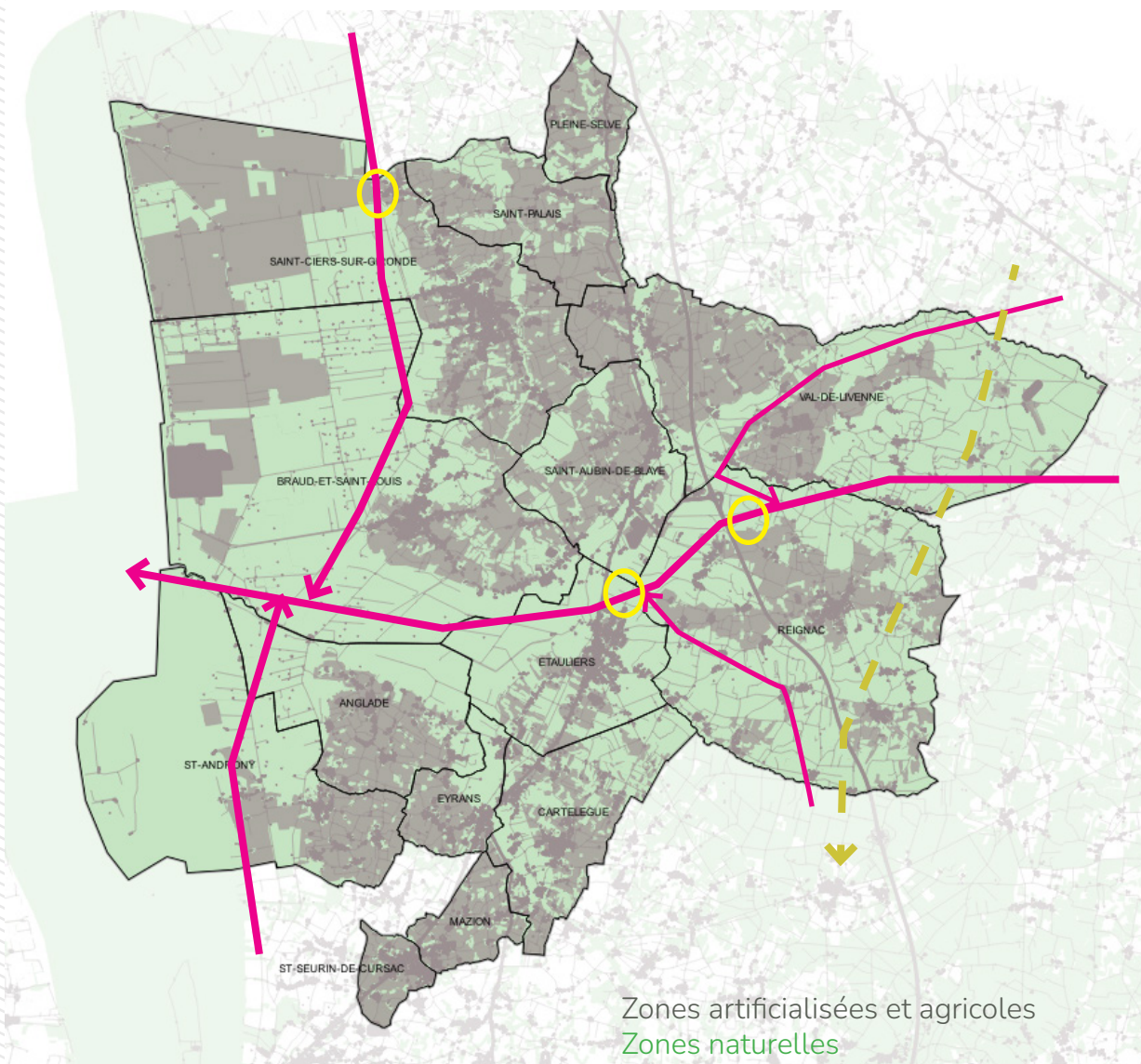
Haies

Landes paratourbeuses

#1

Les ressources naturelles, clé de voûte du développement territorial

## ▶ Les continuités écologiques, un rôle à saisir



- Enjeu continuité marais / terres (à travers vignes, routes, villes)
- Continuités forestières à rétablir (rôle supra)
- Fonctionnalité qualitative et quantitative des cours d'eau et abords à rétablir (lien avec ressource en eau)
- S'appuyer sur N2000 + zones tampon
- Changements climatiques

▶ Une ressource eau dimensionnante pour l'humain dans le territoire



- L'eau omniprésente et transversale (milieu naturel, activités et agricultures, tourisme, énergies, démographie...)

- SAGE Estuaire (eau superficielle)

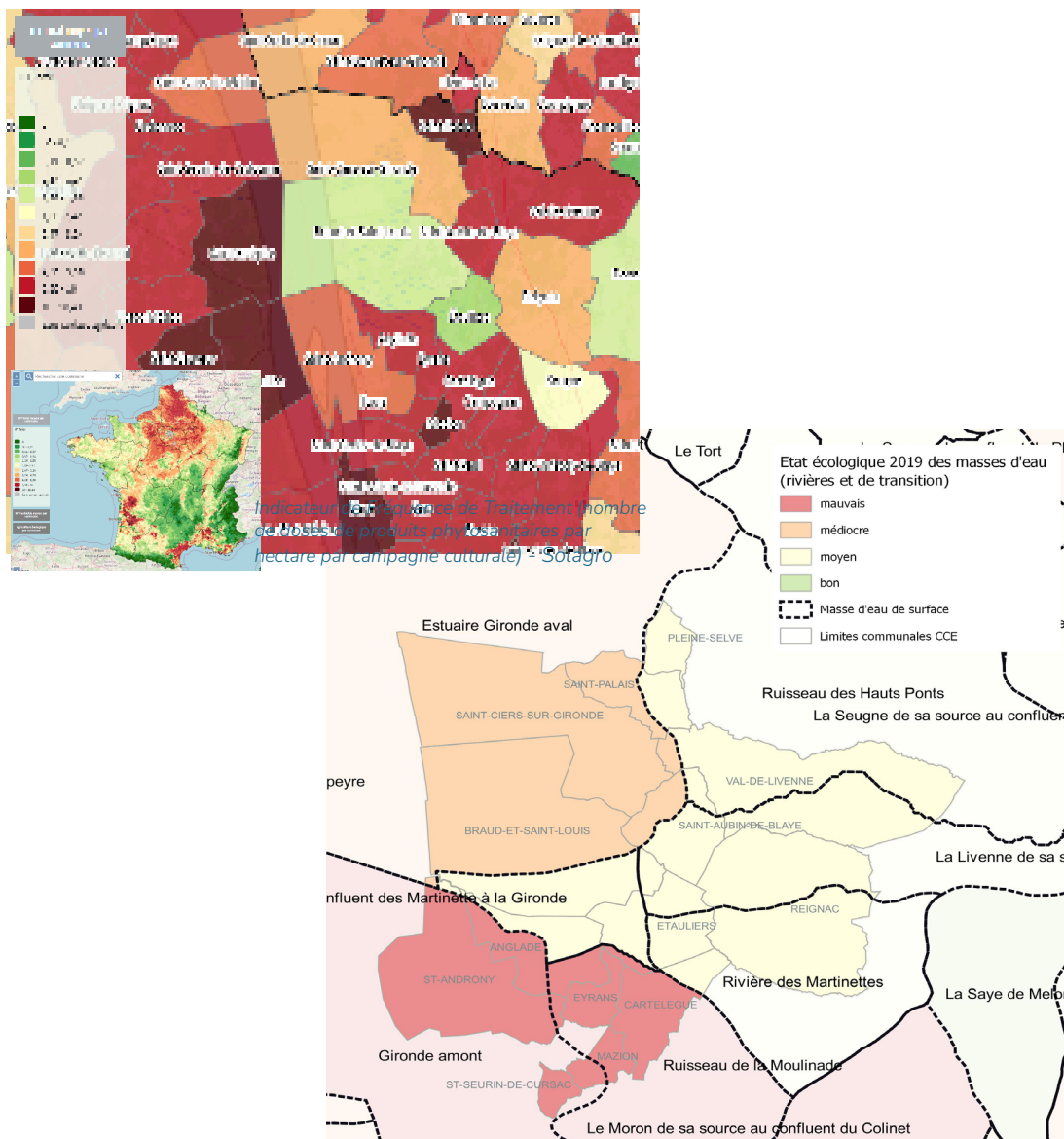
- SAGE Nappes profondes (eau souterraine)  
: diminution des prélèvements dans la nappe voisine

- + 2% consommation d'eau par degré de température supplémentaire > 20°C

- Très grande sensibilité des milieux récepteurs (biodiversité, étiages, polluants...)



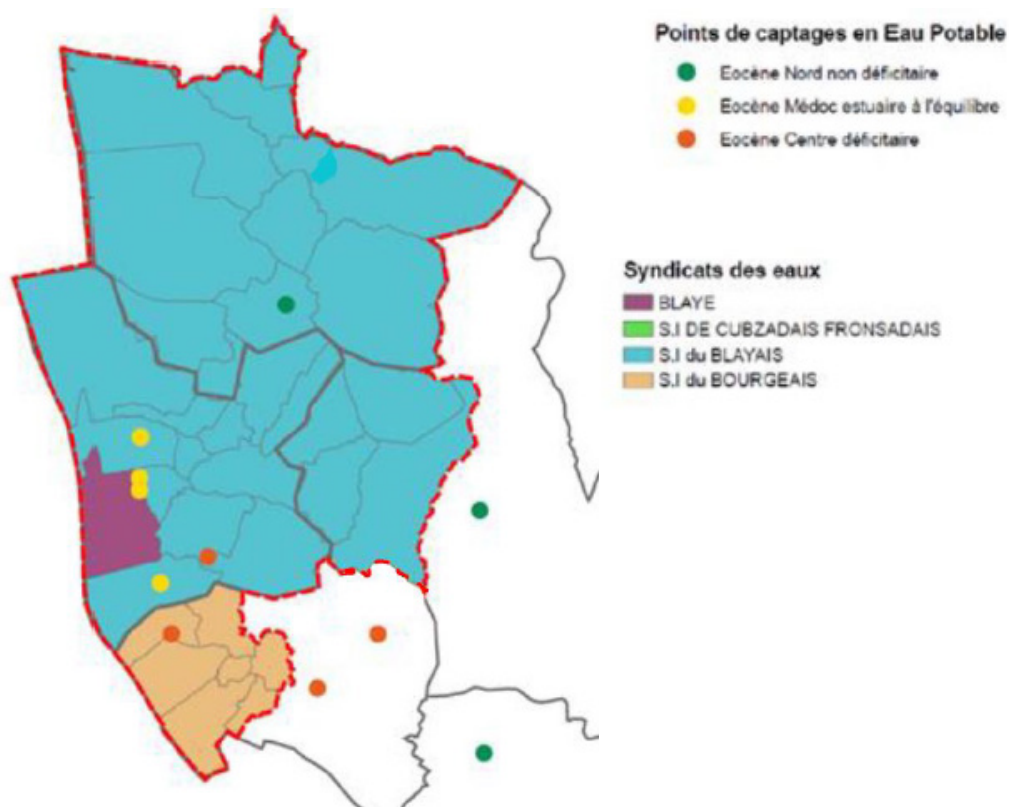
## ► Une ressource eau dimensionnante pour l'humain dans le territoire



- Alimentation par l'eau de la nappe profonde car les nappes superficielles sont surexploitées et polluées depuis 150 ans
- Milieux récepteurs très fragiles (biodiversité, fonctionnement hydraulique), avec assecs réguliers n'acceptant déjà pas les rejets actuels. Accroissement du problème avec les changements climatiques

**=> La ressource en eau (qualité et quantité) et les milieux récepteurs conditionnent les objectifs de développement démographique et économique**

## ► Une ressource eau dimensionnante pour l'humain dans le territoire



- Dysfonctionnements sur la majorité des installations de traitement, avec impacts avérés sur la qualité des rejets et les capacités

=> Les installations de gestion conditionnent les objectifs de développement démographique et économique

=> solidarité de la gestion de l'eau entre territoires, l'eau s'affranchit des frontières

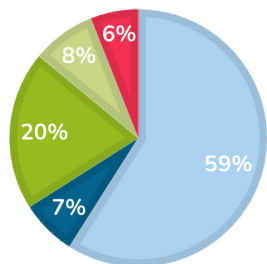
	2016	2017	2018	2019	2020
Rendement réseau (%)	83,4	83,2	83,2	83,3	83,3
ILP (m3/km/j)	1,2	1,2	1,2	1,18	1,22



## EN BREF

Essence-gazole    Fioul-gaz propane    Electricité  
Bois-énergie    Autres EnRs

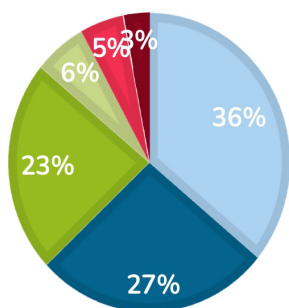
456 GWh/an



Consommation énergétique de la CCE par type de consommation en 2019

Transit    Résidentiel    Transport  
Tertiaire    Agriculture    Industrie

456 GWh/an



Consommation énergétique de la CCE par type d'énergie en 2019

## ATOUS/FAIBLESSES

- ⊖ Une faible production d'EnR 60,5 GWh/an à fin 2020 (énergie photovoltaïque et bois-énergie principalement), soit 13% de la consommation totale du territoire.
- ⊖ Une forte dépendance aux énergies fossiles (59% de sa consommation d'énergie en 2019 repose sur l'essence et le gazole)
- ⊕ 2 réseaux de chaleur bois + valorisation dans certaines industries
- ⊖ 50% maisons et 81% des collectifs chauffés à l'électricité -> substitution difficile
- ⊕ Baisse des consommations d'énergie (tertiaire notamment), forte hausse des consommations d'énergie dans l'industrie
- ⊖ Une forte hausse des consommations d'énergie dans l'industrie
- ⊕ Un fort gisement d'ensoleillement : un fort potentiel de développement de la production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque
- ⊕ Un important gisement de ressource forestière : un fort potentiel de développement du bois-énergie

## ENJEUX

- Un objectif d'autonomie énergétique en 2050 en se passant des énergies fossiles et nucléaires
- SCoT :
- \* EnR à éviter dans les zones TVB
- \* Equipements EnR individuels à faciliter et intégrer
- \* Projets de méthanisation encouragés
- \* Critères de performance énergétique dans les projets d'aménagement (requalification urbaine, constructions neuves en densification ou dans les zones à urbaniser)
- Réduire (éclairage public, rénovation)
- Travailler à l'insertion paysagère des panneaux solaires, limiter leur implantation au sol et sur les espaces ENAF
- Planter des structures agroécologiques (haies bocagères) pour une plus-value paysagère, environnementale et agricole (bénéfices : bois de chauffage, habitats écologiques, infiltration des eaux, protection naturelle face aux vents, etc)
- Géothermie, solaire thermique, bois performant, agrivoltaïsme... sont les solutions les plus crédibles, contrairement au gaz naturel et pompes à chaleur air/air



## ► CONCILIER LA RELATION ENTRE ÉNERGIES ET PAYSAGES

Une mosaïque paysagère qui s'artificialise



De riches structures agroécologiques qui s'amenuisent



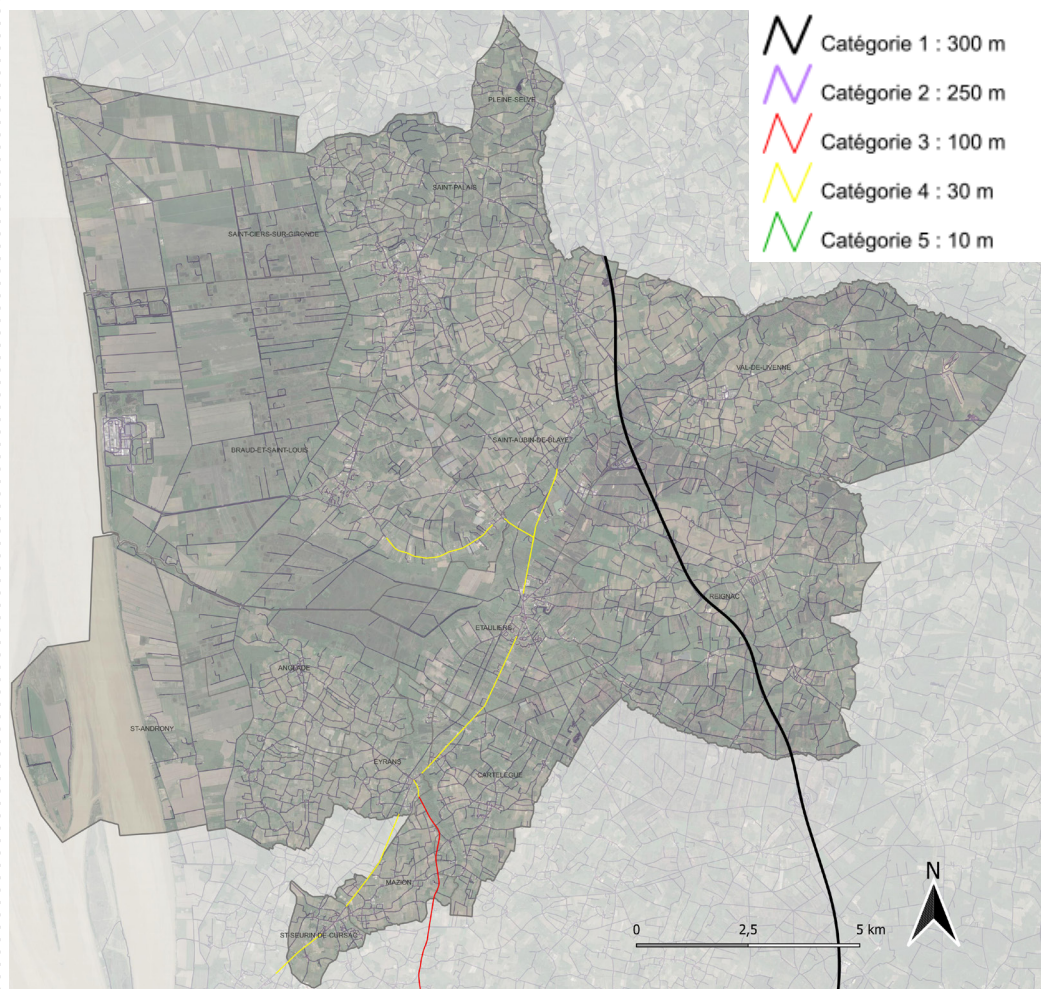
Bocage à Braud-et-Saint-Louis

- Travailler à l'insertion des panneaux solaires, limiter leur implantation au sol et sur les espaces ENAF
- Planter des structures agroécologiques (haies bocagères) pour une plus-value paysagère, environnementale et agricole (bénéfices : bois de chauffage, habitats écologiques, infiltration des eaux, protection naturelle face aux vents, etc)

Sources : Google street view

**#1** Les ressources naturelles, clé de voûte du développement territorial

## ► Pollutions, déchets, nuisances



Consommations énergétiques par énergie

### Ce que dit le SCoT

Evaluer les besoins des évolutions démographiques attendues pour assurer la bonne gestion des déchets

Prévoir extension des plateformes existantes de tri-recyclage des déchets du BTP ou nouvelle plateforme

Veiller aux usages et occupations des sols sur les anciens sites et sols pollués

Reporter les zones de nuisances sonores dans le PLUi

### Déchets :

- 1 Pôle recyclage à St-Aubin-de-Blaye

- 661 kg déchets/pers 2021  
(objectif <350kg/an 2030)

### Nuisances sonores :

- A10, RD137, RD136

Pollution de l'air : fond chronique + sensibilité changement climatique

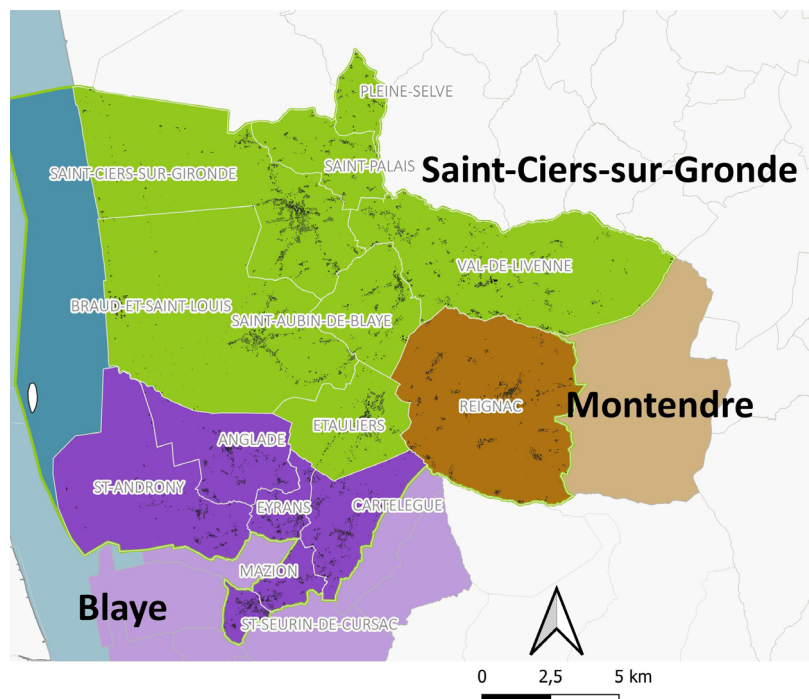


## #2 Les dynamiques d'un territoire en marge

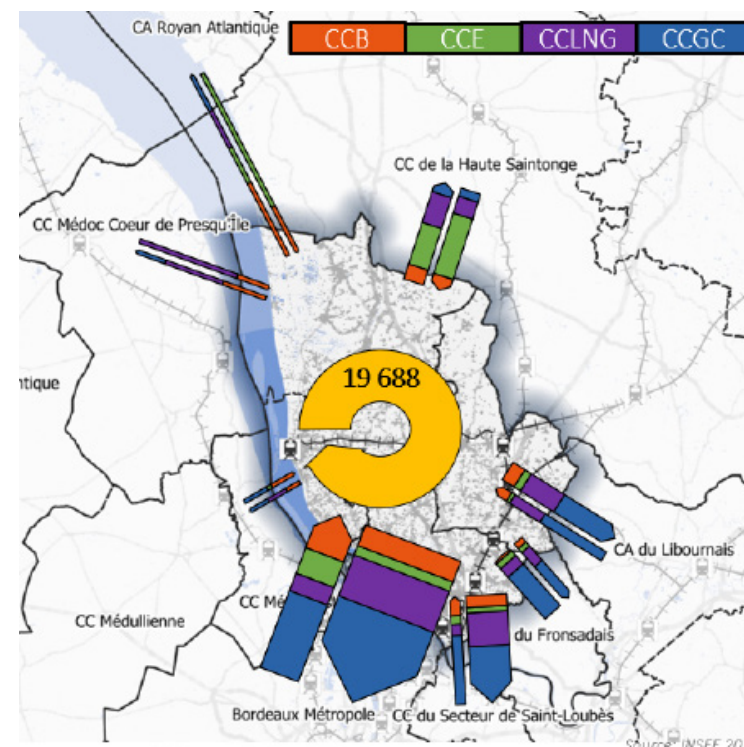
## Un territoire en marge :

- > éloigné des effets de la métropolisation,
- > du manque de coopérations territoriales avec les bassins de vie de Charente-Maritime,
- > tiraillé entre 3 bassins de vie

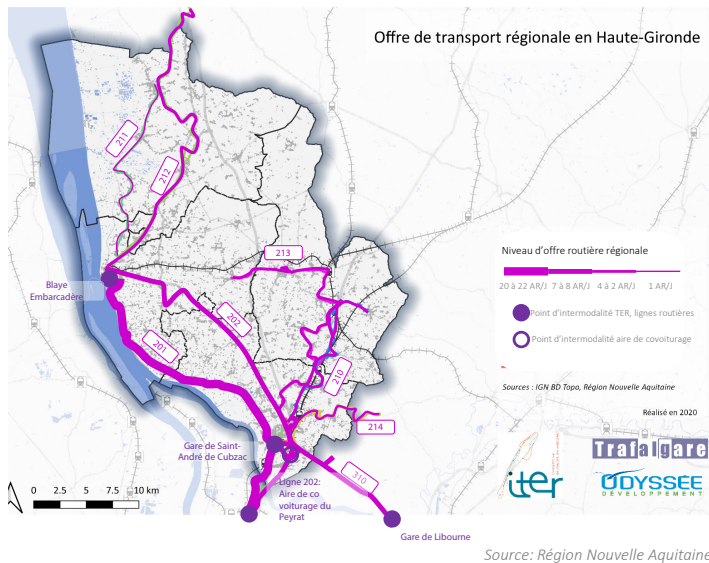
Une **mobilité réduite à l'échelle locale** dominée par la voiture (87%)



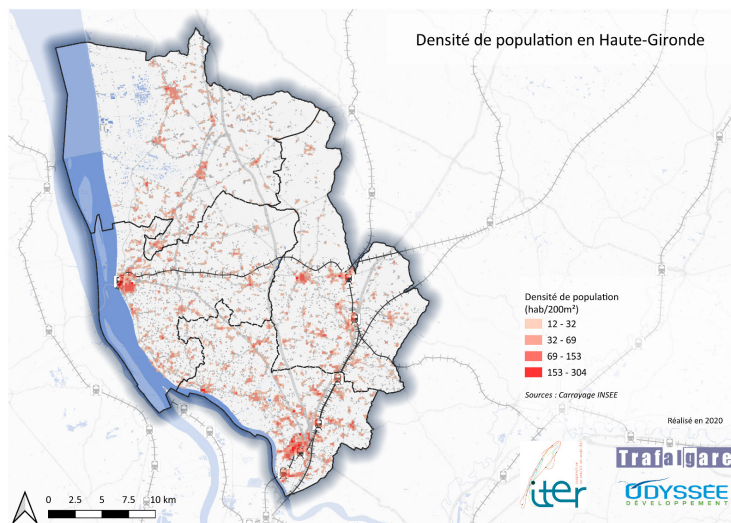
La répartition des bassin d'emploi sur la CCE - INSEE 2019



Les flux domicile-travail - Etude multimodale sur la mobilité en Haute-Gironde INSEE 2019



Offre de transport régionale en Haute-Gironde - Etude multimodale sur la mobilité en Haute-Gironde



Densité de la population en Haute Gironde - Etude multimodale sur la mobilité en Haute-Gironde

### Les lignes de la CCE sont dédiées à de la desserte locale

>Nombre d'A/R :

< 4 A/R Depuis la CCE et s'arrêtant à Blaye

< 20 A/R Depuis Blaye vers Bordeaux

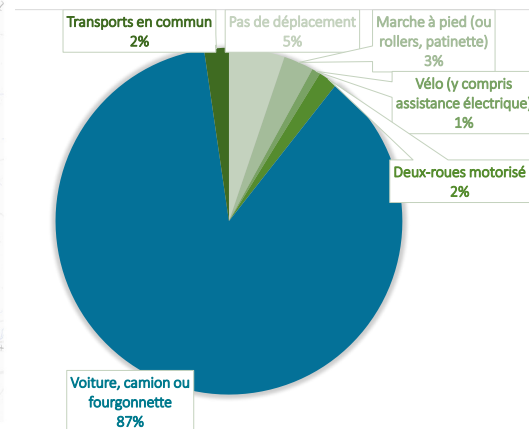
Le niveau d'offre de transports en commun sur l'intercommunalité est nettement moins important que le reste de la Haute-Gironde.



Des transports en communs non performants obligeant à l'utilisation de la voiture individuelle.



Découragement des professeurs, des salariés de la centrale, du personnel soignant à s'installer sur le territoire et indirectement des bailleurs sociaux au regard des faibles connexions vers l'extérieur.



- Identifier des corridors de mobilité infra-communautaire
- Encourager la création de noeuds intermodaux

## ▶ IMAGINER D'AUTRES MOYENS DE SE DEPLACER

Un réseau routier conséquent, mais dangereux

D255, Braud-et-Saint-Louis



Une absence d'aménagements pour les mobilités douces, même en coeur de bourg ou à proximité des sites touristiques



Port des Callonges,  
Braud-et-Saint-Louis



Saint-Ciers-sur-Gironde

- Vers un territoire uniformément accessible et qui pallie à la dangerosité de son réseau
- S'orienter vers des alternatives : développer davantage le transport «solidaire» (covoiturage, réseau pouce, navettes-bateaux) ; aménager et sécuriser des voies mobilités douces

Sources : Cittànova, Google street view



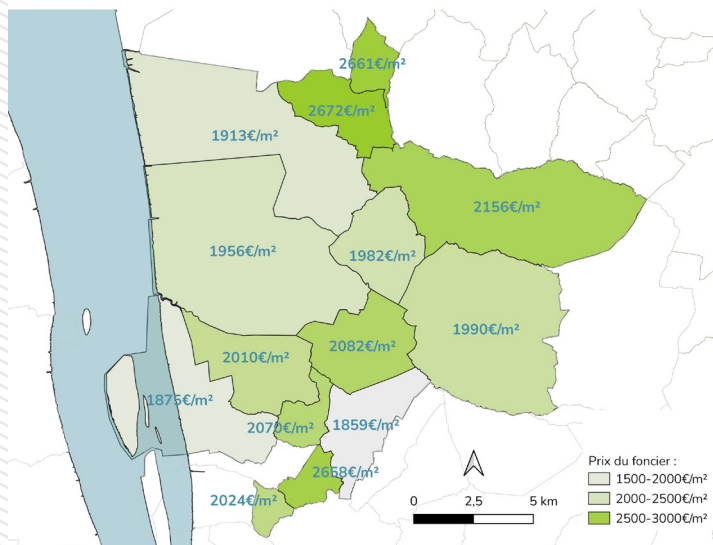
Un prix et une disponibilité du foncier rendent le territoire attractif

>Prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> :

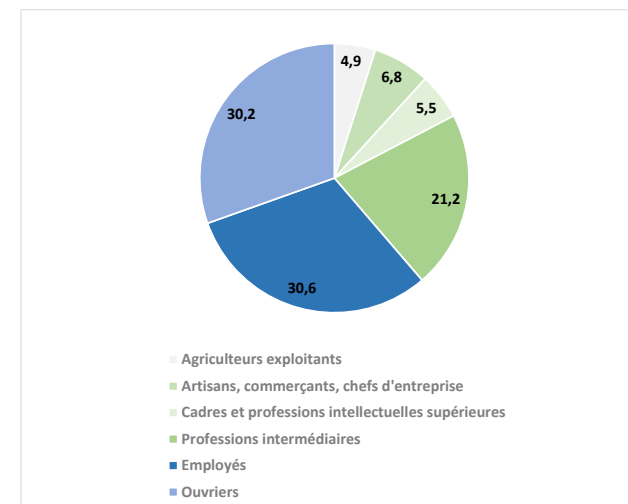
3 693 € En Gironde

2 836 € En Nouvelle Aquitaine

Les prix sur l'intercommunalité sont globalement plus bas que ceux du département, mais la moyenne régionale s'approche de celle de la CCE.



Carte du prix du foncier sur la CCE - Seloger.com et data.gouv (DVF), 2023

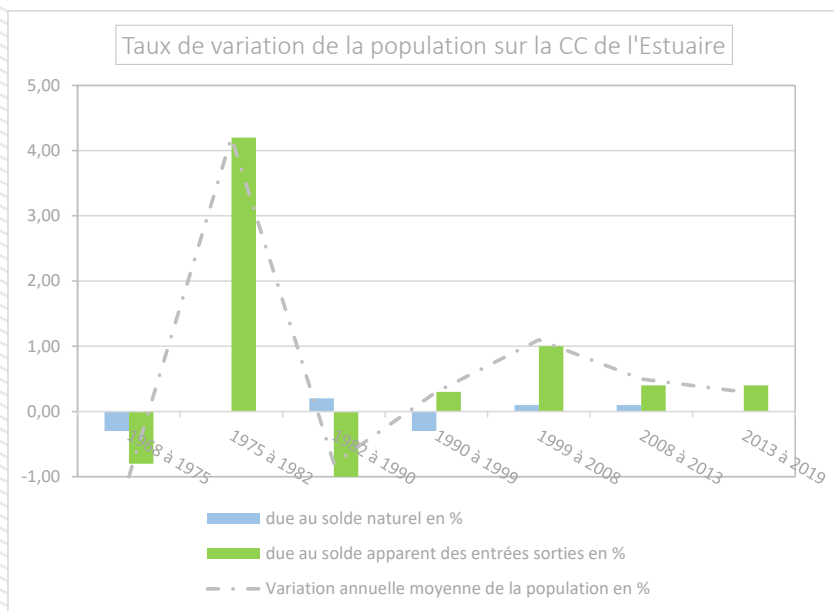


La répartition des actifs selon leur CSP (en %), Insee 2019

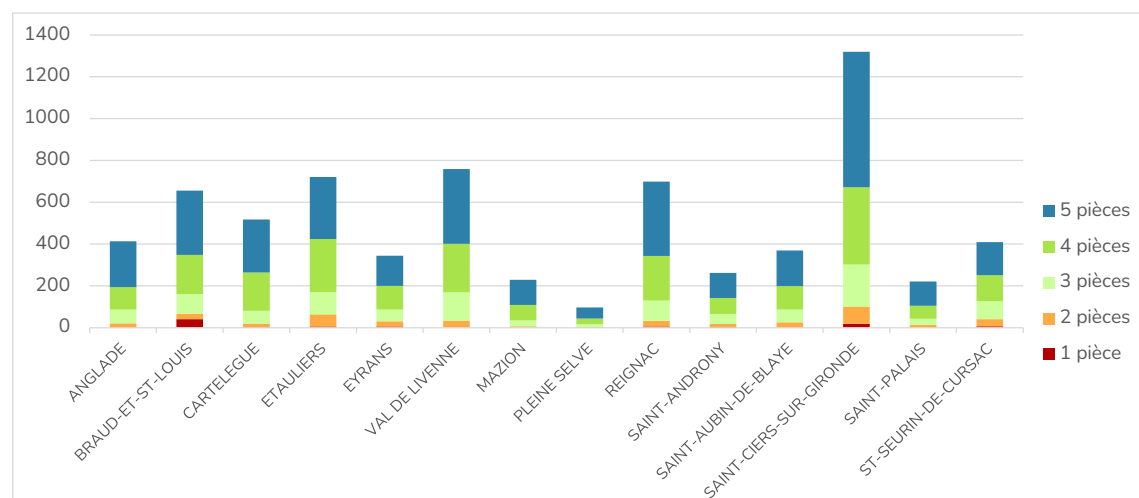
Entre 2008 et 2019 : +4.9% de population (734 hab)  
+ 36% de logements (1 123 log)

Taille des ménages : 2.22 personnes

=> La création des logements n'a pas suffi à loger les nouveaux habitants.



Taux de variation de la population de la CCE, Insee 2019

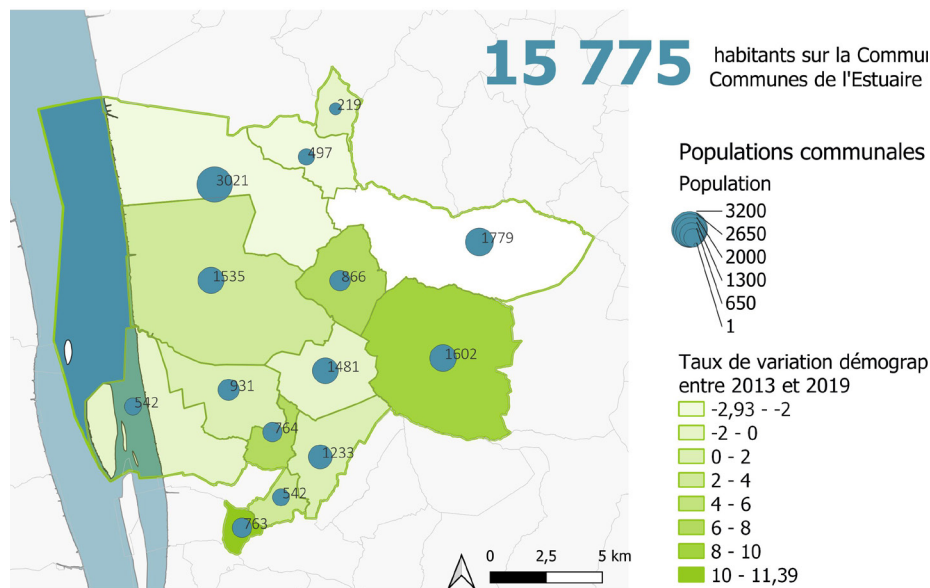


Le nombre de logements communaux répartis selon leur nombre de pièces, Insee 2019

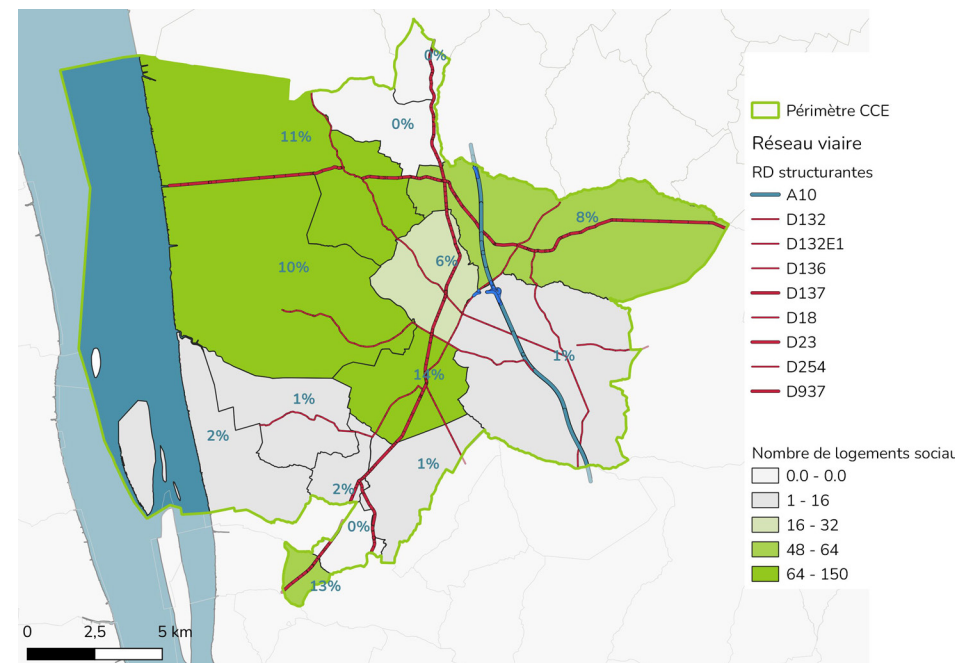
## ▶ ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT A TOUS LES USAGERS

### Une **difficulté d'accès au logement adapté à chacun**

- > un taux de pauvreté de 18% (seniors et jeunes : 22%) et 4% de LS
- > des logements d'appoint insuffisants (saisonniers, étudiants, sous-traitants)
- > 1 attribution pour 5 demandes de LS ne reflétant pas la réalité
- > la «cabanisation» progresse
- > une aire des gens du voyage très fréquentée ponctuellement et régulièrement dégradée



La répartition de la population en 2019 et le taux de variation démographique entre 2013 et 2019 à l'échelle communale sur la CCE - INSEE 2019



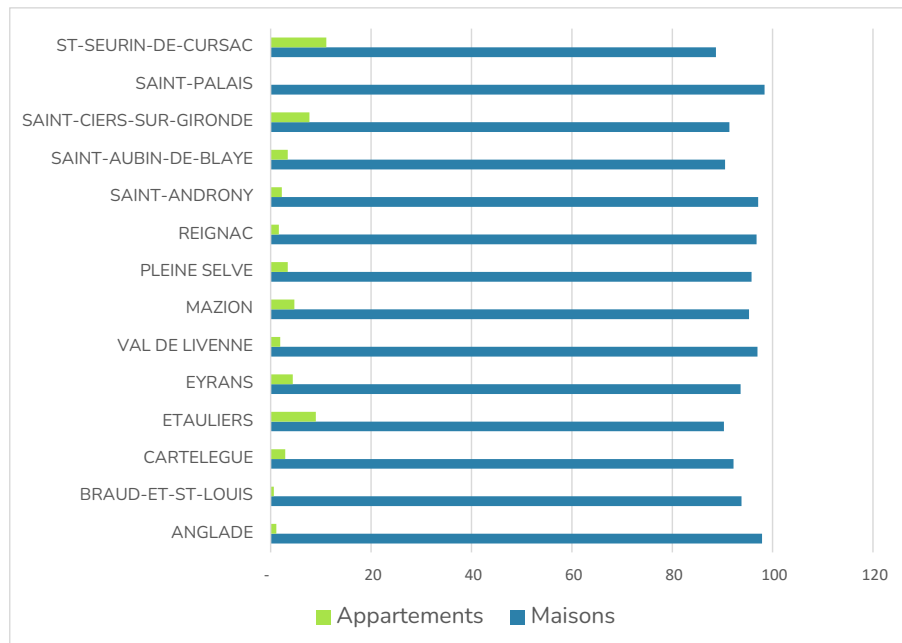
Taux du logement social communaux au regard des axes structurants - INSEE 2019 et BDTPO

## #2 Les dynamiques d'un territoire en marge

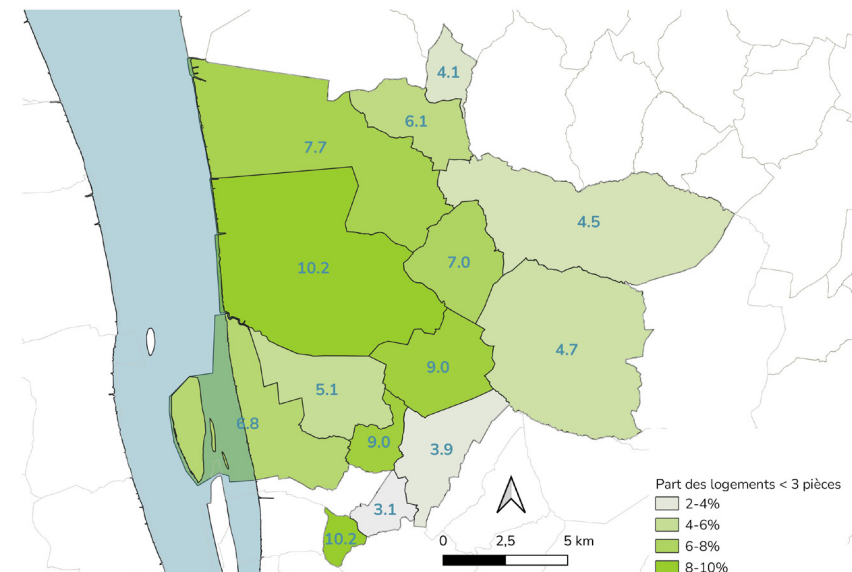
## ADAPTER LES LOGEMENTS SELON LES USAGERS

### Une offre de logements peu diversifiée

- > 94% de maisons (CCE) et < 10% d'appartements dans les pôles,
  - > - de 7% d'appartements d'1 ou 2 pièces (482 appartements) alors que 17% population (2 249 hab) représente un ménage d'une personne,
  - > 82% de RP, 4.5% de RS et 13.6% de logements vacants
- mais des changements d'usage pas toujours déclarés pour du logement d'appoint réduisant l'offre de logements permanents et hébergements touristiques*



La répartition des appartements et maisons par commune de la CCE, INSEE 2019

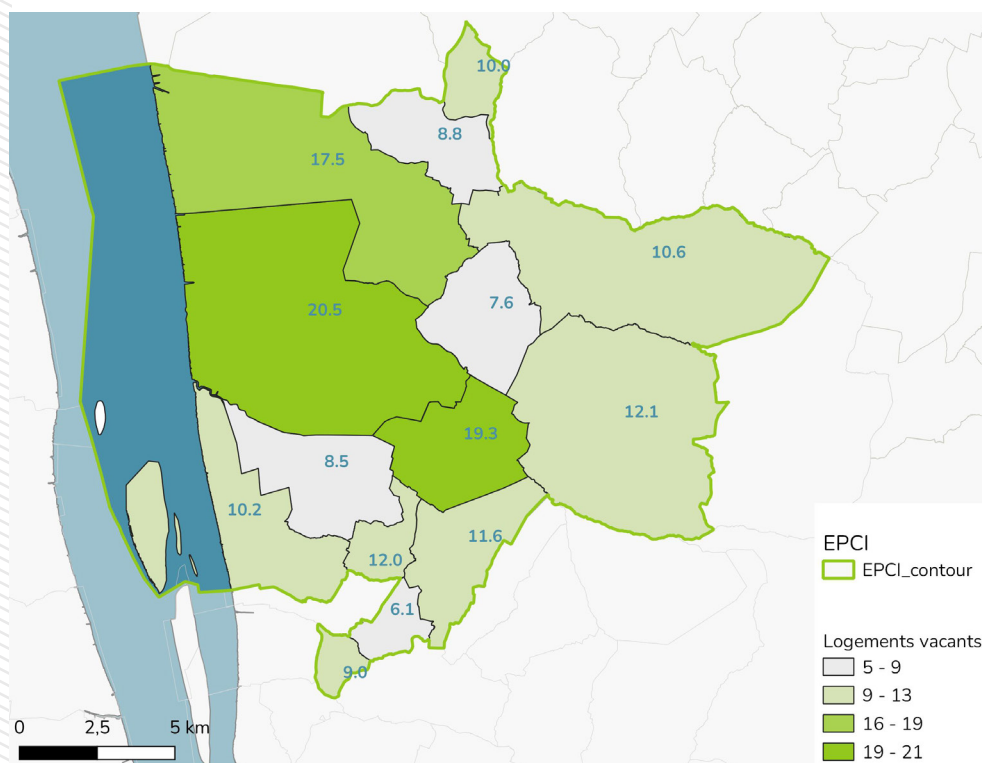


La part de logements disposant de moins de 3 pièces selon les communes de la CCE, INSEE 2019

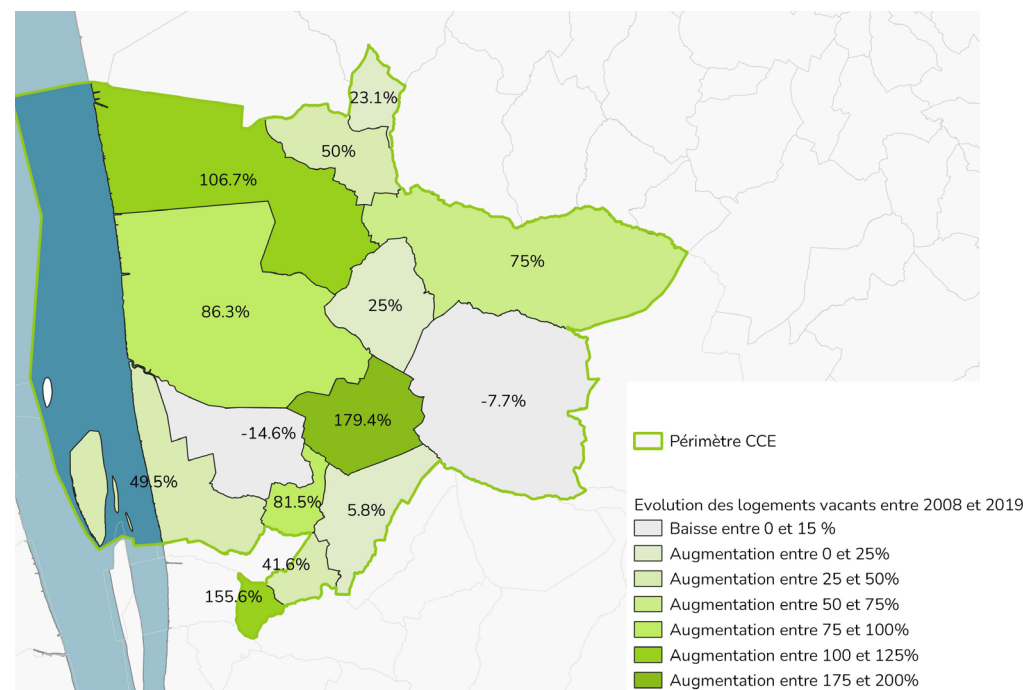
## ADAPTER LES LOGEMENTS SELON LES USAGERS

Un **taux de logements vacants surévalué lié aux mutations en cours**

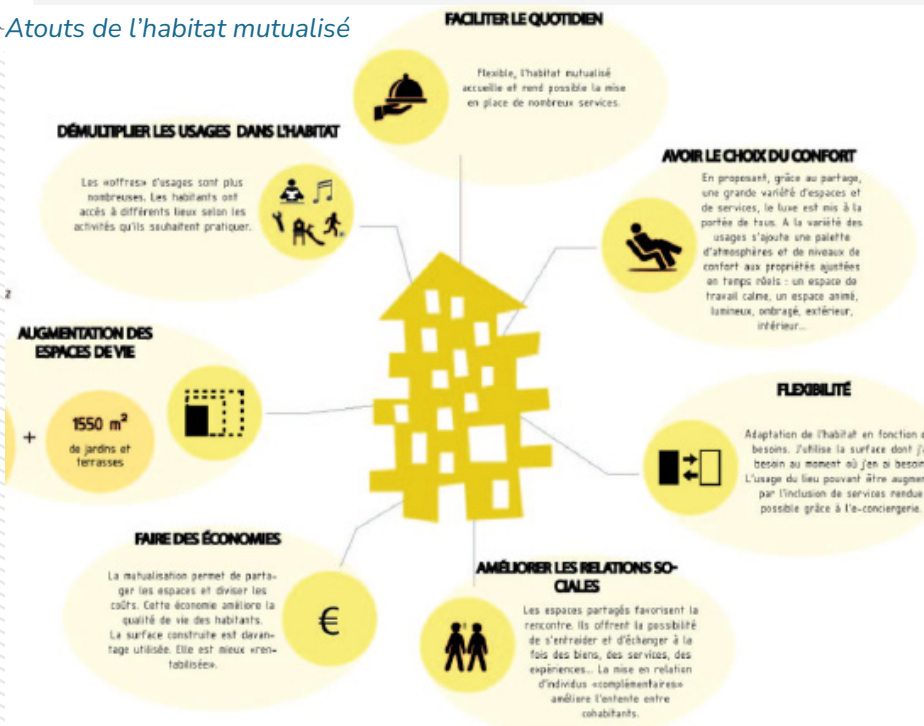
- > Un habitat dégradé ponctuel et plutôt disséminé dans les bourgs
- > Une concentration de bâti dégradé et vacant sur des îlots stratégiques des centres anciens d'Etauliers et Saint-Ciers-sur-Gironde
- > Des enjeux d'amélioration thermique du parc ancien, d'adaptation au vieillissement et des problématiques ponctuelles de mal logement



La part de logements vacants communale de la CCE- INSEE 2019



L'évolution de la part de logements vacants- INSEE 2019



Sources : Arkenpaces.net



Sources : www.coophab.fr

Réguler l'offre, résorber la vacance, améliorer l'état et les performances énergétique de l'habitat et créer de nouveaux logements sociaux

Promouvoir les appartements T1 et T2 et l'habitat intermédiaire

Offrir des lieux d'habitat mutualisés permettant le partage simultané et alterné des espaces en centre bourg et dans les exploitations agricoles

Favoriser la mobilité résidentielle au sein du territoire (jeunes, seniors)

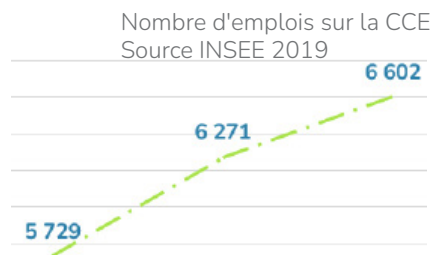
Rendre obligatoire la demande d'autorisation d'un changement d'usage des logements pour les meublés touristiques et d'affaire

Associer le CLLAJ et le CIAS au POA

# POUR SUIVRE LA DIVERSIFICATION DES EMPLOIS EN FORMANT

## EN BREF

9 521 emplois et 6 952 actifs occupés sur le territoire en 2019.



14,4% de chômage sur le territoire en 2019 contre 12,6% à l'échelle départementale.

54,3% des emplois en 2019 sont des emplois du secteur tertiaire (stable) et 35,3% dans secteur secondaire (en augmentation).

10,5% des emplois de la CCE sont agricoles (en diminution).

Près du tiers de la population n'a pas de diplôme (29%) et 35% possède un CAP ou équivalent.

19 680€ Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019.  
Source INSEE 2019

## ATOUS/FAIBLESSES

- ⊕ Un nombre d'emplois en forte croissance (+15,2% en 10 ans).
- ⊕ Une croissance du nombre d'emplois généralisée à la CCE et accentuée à Braud-et-Saint-Louis (+30%) en 10 ans) et Etauliers (+20% en 10 ans), hormis les plus petites communes rurales qui en perdent.
- ⊖ Un taux de chômage élevé et stable.
- ⊕ Une activité tertiaire, première génératrice d'emplois sur le territoire suivie du secteur industriel qui affiche une nette augmentation d'emplois liées au grand carénage (+30% entre 2008 et 2019).
- ⊖ L'agriculture, secteur en difficulté, générateur de moins en moins d'emplois.
- ⊖ Une population majoritairement peu qualifiée.
- ⊖ Une faible proportion de cadres (5,5%).

Exploitation viticole à Reignac  
Source : Cittanova



## ENJEUX

Le maintien et l'augmentation des emplois sur le territoire.

La diversification des secteurs d'activités économiques.

La prise en compte des futures évolutions structurelles (modes de consommation, développement des communications numériques...) et de leur potentiel impact sur le nombre d'emplois.

Le développement de la formation professionnelle.

L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois.

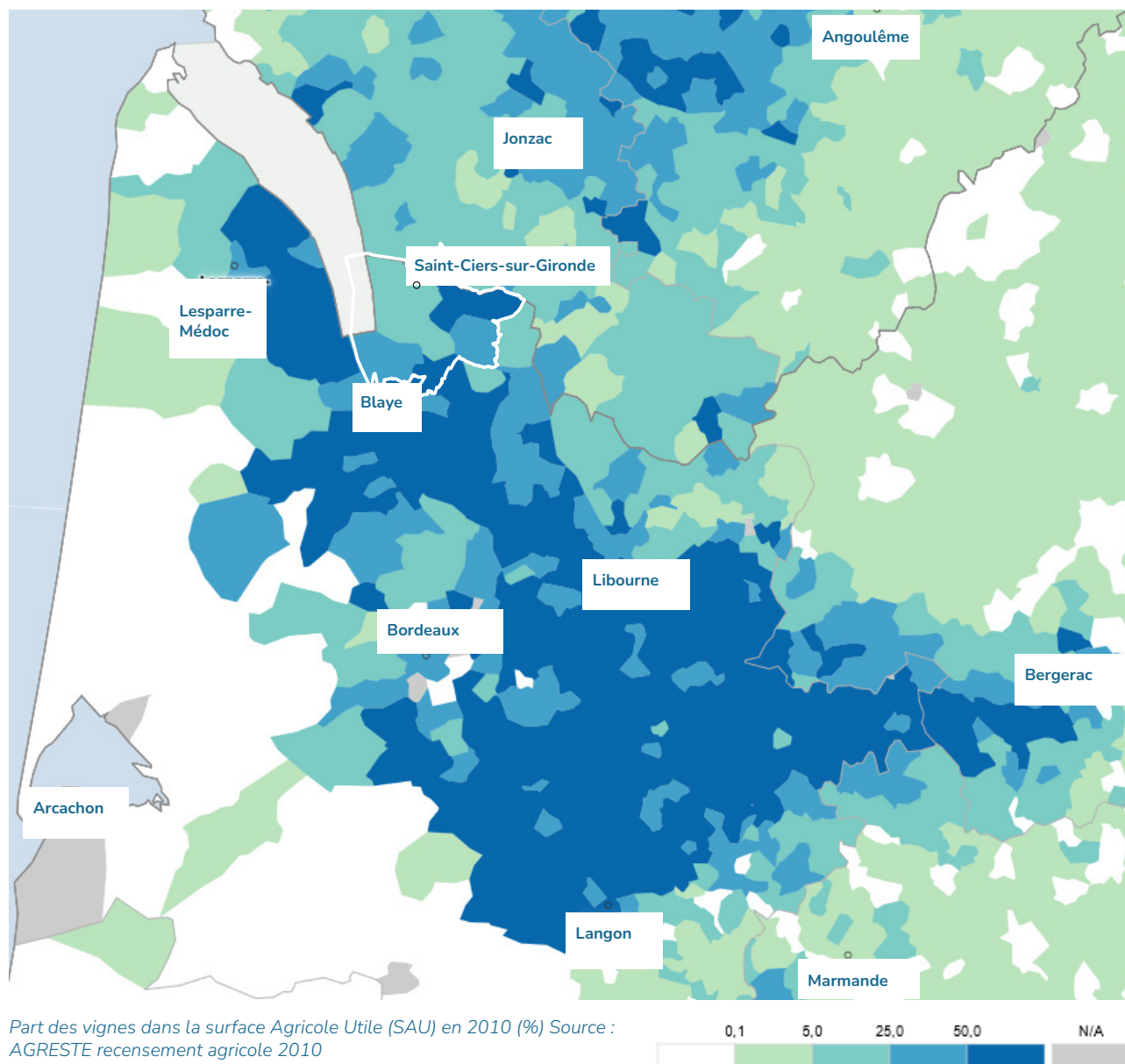
Le maintien et le développement des services et commerces, premiers employeurs du territoire.

L'accompagnement de l'évolution structurelle du secteur agricole.

Le renforcement de l'attractivité du territoire pour les cadres, les salariés de la centrale, les futures entreprises.

La diversification des catégories socioprofessionnelles par l'accueil de nouvelles activités.

## ► Le maintien de la viticulture dans un modèle en transition



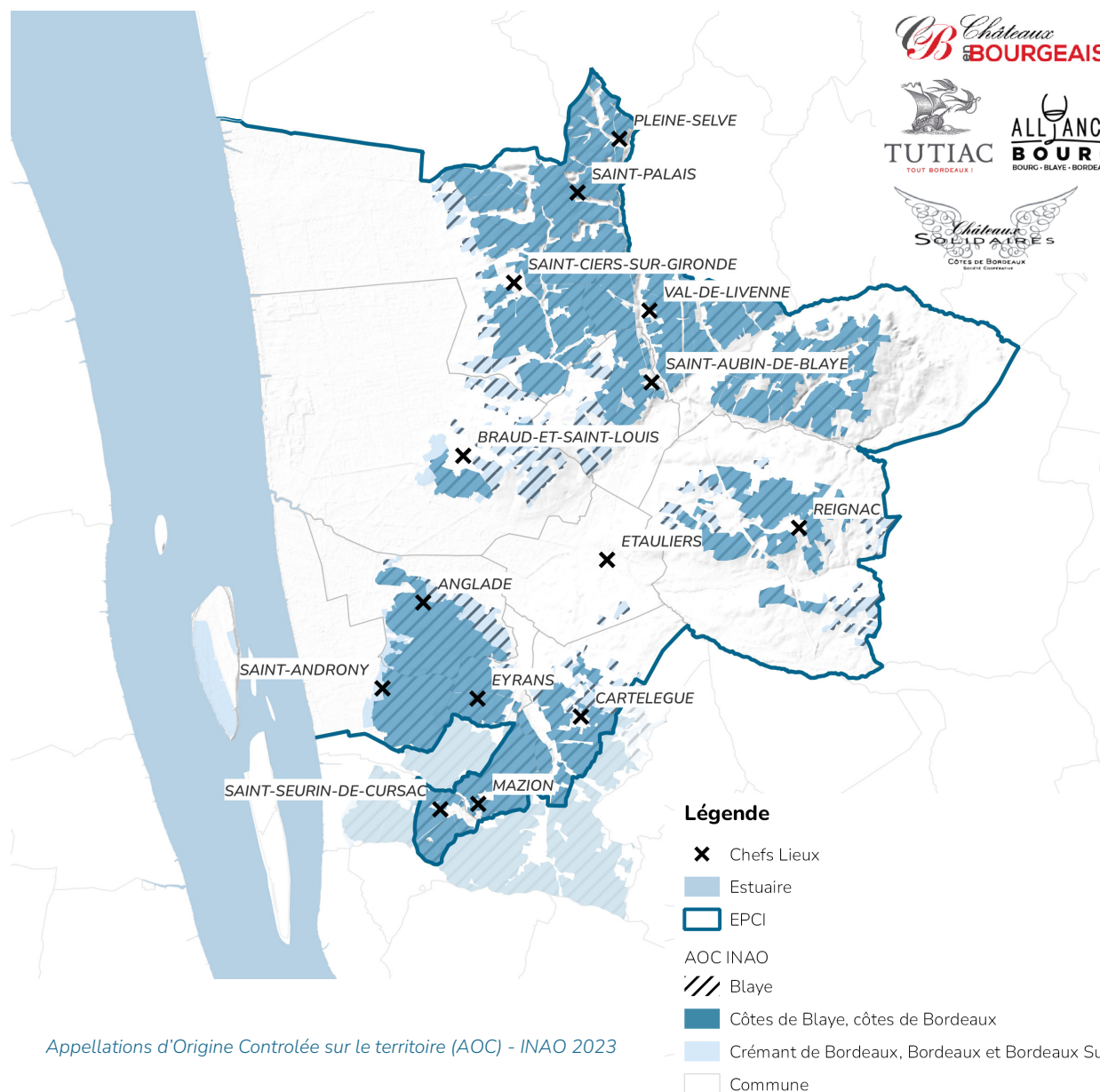
? > Quelle(s) cultures et/ou type d'élevage sont pratiqués dans l'exploitation ?

Parmi les réponses des participants, on trouve surtout des viticulteurs (41 dont la culture principale est la viticulture / 38 participants) répartis sur l'ensemble de la CCE.

52 répondants sur 52 - Enquête agricole février 2023

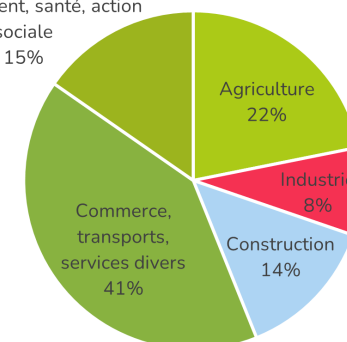
**41.1 %** de la surface agricole utile consacrée aux vignes en 2010 à l'échelle de la Communauté de Communes

## Le maintien de la viticulture dans un modèle en transition



- La confortation des pratiques de mutualisation des équipements et lieux de stockage agricole entre différents agriculteurs
- Le développement des modèles en coopératives, circuits courts, respectueux de l'environnement
- La valorisation des produits par l'œnotourisme

Administration publique, enseignement, santé, action sociale  
15%



Répartition des Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé par secteur d'activité sur la CCE fin 2020 - INSEE

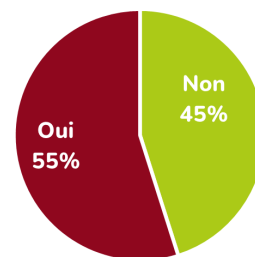
Appellations d'Origine Contrôlée sur le territoire (AOC) - INAO 2023



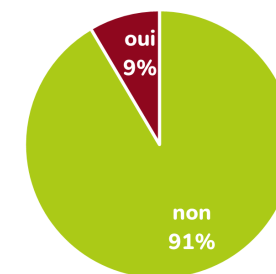
## ► La conciliation entre la dispersion historique de l'habitat et le bon fonctionnement de l'activité agricole



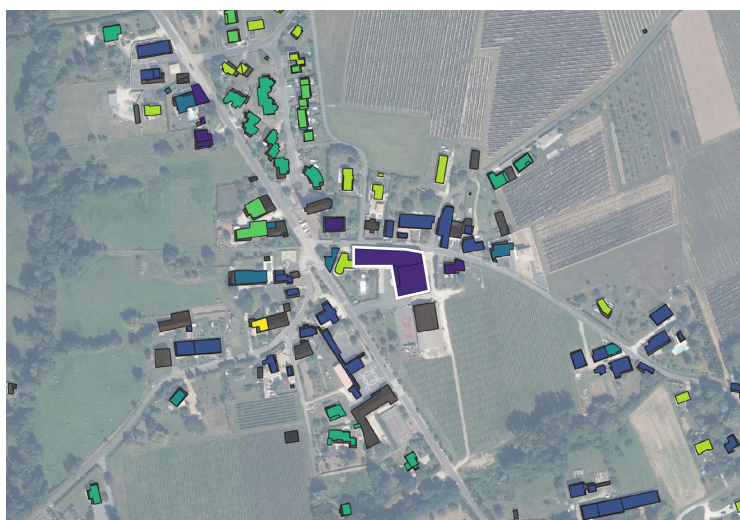
? > Y a-t-il des habitations occupées par des tiers (personnes non liées à l'exploitation) à proximité immédiate de l'exploitation (100m) ?



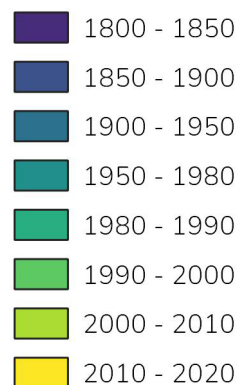
? > Rencontrez-vous des difficultés ou des situations de conflits avec d'autres habitants ou professionnels ?



51 participations - Enquête agricole



Histo\_bati

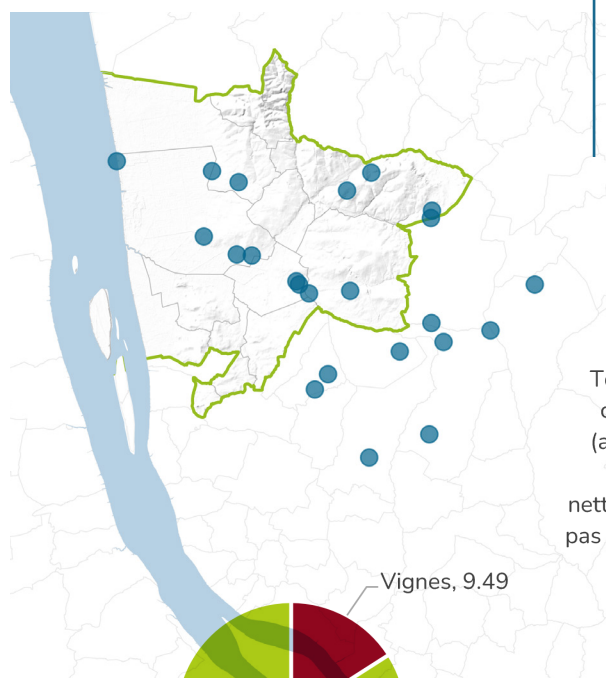


- Le traitement des zones de transition entre habitat et activité agricole
- La connaissance des typologies et localisations des friches

## ► L'agriculture et le réchauffement climatique



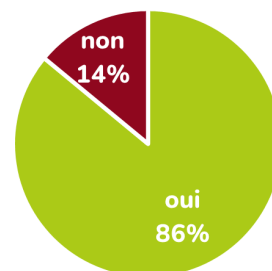
Les producteurs de l'Asperge du Blayais



Vaches  
alimentaires, 50

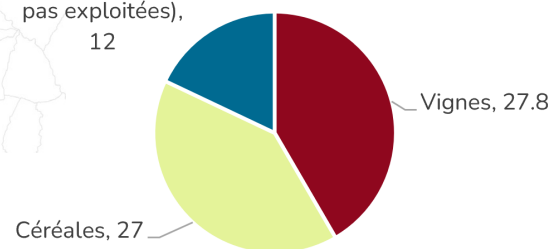
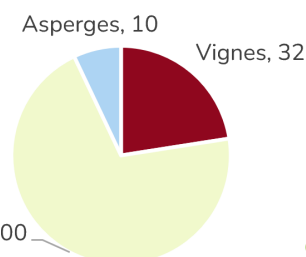


> Actuellement, avez-vous une démarche de production labellisée (AOC / BIO / Label / Plan qualité / Bonnes Pratiques...)?



50 répondants sur 52 participants - Enquête agricole février 2023

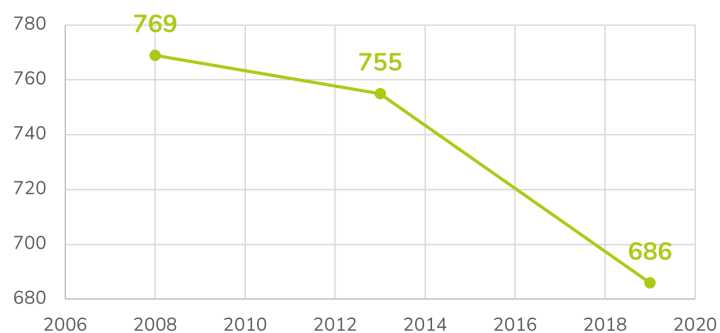
Terres non  
cultivées  
(anciennes  
prairies  
nettoyées mais  
pas exploitées),  
12



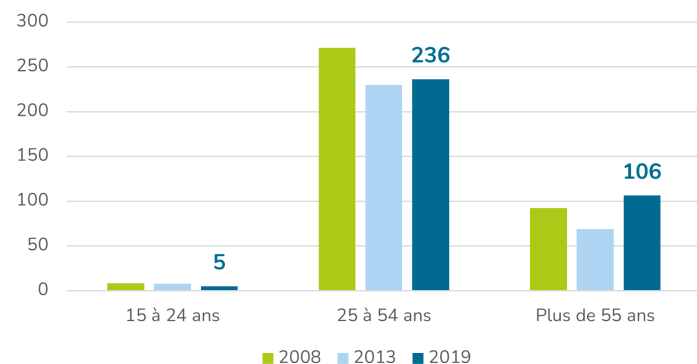
Exemples de répartitions des répondants - Enquête agricole  
Cittanova Février 2023  
Surfaces (en Ha) par type de culture sur chaque  
exploitaiton.

- Le rayonnement de l'asperge du Blayais et la filière associée
- La diversification de l'activité agricole en s'appuyant notamment sur la richesse géologique du territoire
- La prise en compte dans le modèle de développement agricole de la problématique d'autonomie alimentaire (PAT)
- Le développement d'une agriculture durable et raisonnée (agriculture biologique par exemple) en circuits courts (y compris vente directe)
- Le traitement des zones gélives

## Le soutien au métier d'agriculteur



Évolution du nombre d'emplois en agriculture sur la CCE - INSEE 2019



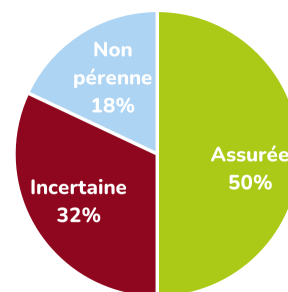
Évolution des agriculteurs exploitants par tranches d'âges entre 2008 et 2019 - INSEE 2019

? > Age du plus jeune des associés/chefs d'exploitation/co-exploitant : 28 ans (moyenne des réponses à cette question : 50 ans)

> Age moyen du plus âgé des associés/chefs d'exploitation/co-exploitant : 83 ans (moyenne des réponses à cette question : 56 ans)

Enquête agricole février 2023

? > La pérennité de votre exploitation est-elle assurée à 10 ans ?



50 réponses sur 52 participants -  
Enquête agricole février 2023

> Si non assurée, précisez les raisons :

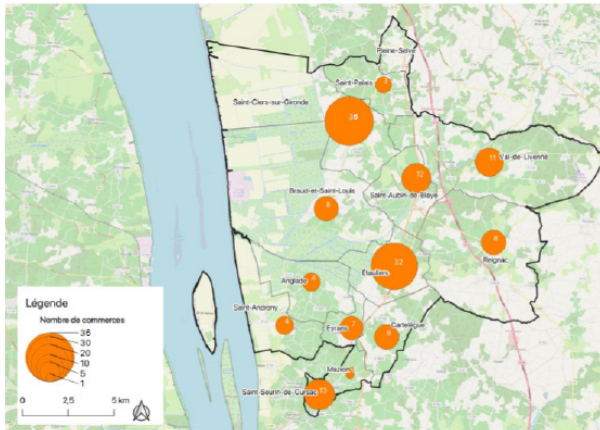
- > Retraite qui approche et pas de repreneurs (parmi la successions, personnes extérieures et fermages)
- > Situation financière difficile, «ne peut plus vivre depuis 2017»
- > Crise viticole, conjoncture très mauvaise
- > Aléas climatiques qui génèrent des récoltes insuffisantes
- > Une exploitation est totalement en fermage, donc pas de reprise envisagée
- > Raisons personnelles (déménagement)

Enquête agricole février 2023

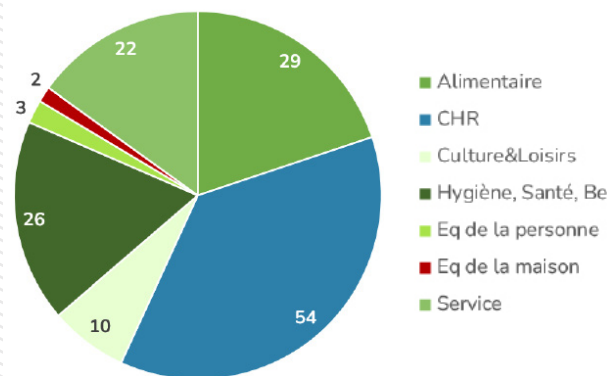
- L'installation de jeunes agriculteurs
- La pérennisation des exploitations en permettant leur développement dans des zones contraintes
- La structuration d'une offre de formation liée à l'agriculture
- Les logements adaptés (saisonniers, locatif,...)
- Le développement du marketing territorial orienté vers l'activité agricole

# LES COMMERCES, LE MOTEUR DE L'INTENSITE URBAINE

## EN BREF



Localisation de l'offre commerciale- PVD, 2022



Répartition de l'offre commerciale par secteur- PVD, 2022

72,6% des commerces sont situés dans les centres-villes et centres-bourgs.

2 marchés de proximité.

## ATOUS/FAIBLESSES

- ⊕ Le bi-pôle Saint-Ciers et Etauliers structure le territoire dans une logique Nord-Sud.
- ⊕ La présence de 4 pôles commerçants permettant l'accès aux services et équipements du quotidien correspondant à 39% de la population.
- ⊖ Une vocation commerciale d'hyper proximité dominée par les CHR à nuancer.
- ⊕ Un maillage fin d'équipements de proximité.
- ⊖ De la vente directe principalement liée au vignoble.
- ⊕ De nombreux projets de redynamisation des centres-bourgs.
- ⊕ L'existence de marchés de proximité.
- ⊖ Une faible offre en commerces ambulants
- ⊕ Un tissu associatif diversifié qui couvre l'ensemble du territoire.
- ⊖ La CCE reste cantonnée à une vocation de proximité et dépend des pôles environnants notamment en équipement de la personne et de la maison.

## ENJEUX

Le renforcement de la position de centralité servicielle et commerciale des pôles.

Le maintien de l'accès aux services de proximité (poste, commerce alimentaire, tabac/presse, Bar/café, restaurant, commerce alimentaire, gendarmerie, pompier, station-service...) sur l'ensemble du territoire.

Le développement d'une offre commerciale conciliant maintien des centralités et développement en périphérie en respectant la typologie des offres.

Le développement d'un aménagement commercial qui tienne compte des qualités paysagères et environnementales.

Une offre commerciale de base à préserver en vue de la croissance démographique.

Réduire l'impact négatif des vitrines vides en accompagnement leur reprise ou leur reconversion.

Maintenir l'animation commerciale par l'instauration d'une servitude d'alignement commerciale empêchant le changement de destination commerciale notamment au RDC des centres-villes.

## ANTICIPER LES CHOIX POUR LA CONSOMMATION DE FONCIER

## EN BREF

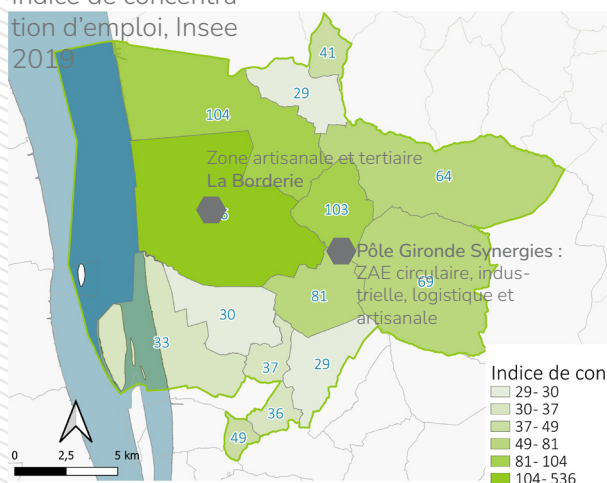


L'Agora, espace des entrepreneurs - Cittanova 2023

3 092 emplois à Braud-et-Saint-Louis, soit 47% des emplois du territoire.

13% à Saint-Ciers-sur-Gironde et 10% à Etauliers de vacance commerciale.

Indice de concentration d'emploi, Insee 2019



1 074 actifs (11.3%) quittent le territoire pour travailler dont 421 se rendent à Blaye.

## ATOUPS/FAIBLESSES

- ⊕ Près de 90 % des actifs occupent un emploi au sein de la CCE.
- ⊕ Le Pôle Gironde Synergie attractif mais bientôt saturé. Peu d'espace de rencontre, de récréation et non accessible en TC ou favorisant les modes « actifs ».
- ⊖ La centrale nucléaire : principal pôle générateur d'emplois s'accroissant avec le grand carré. Pas de visibilité sur un éventuel démantèlement ou un EPR2 à l'horizon 2040.
- ⊕ Saint-Ciers-sur-Gironde et Braud-et-Saint-Louis : 2 centralités à l'échelle de la CCE concentrant les services équipements structurants et les emplois.
- ⊖ Des commerces touchés par la vacance.
- ⊖ Une offre de transports collectifs insuffisante pour attirer certains actifs.
- ⊖ L'existence de zones d'activités proches des grands axes de circulation qui permettent de réduire les nuisances pour les habitants.
- ⊕ Un potentiel de développement des ZAE affiché dans le SCoT mais nettement sur-évalué au regard des prescriptions de la loi Climat et Résilience.
- ⊖ Des entrées de villes et les abords d'axes structurants impactés par la présence de zones commerciales peu qualitatives à Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers.
- ⊕ De futures formations autour de la mécanique s'ajoutent à l'offre variée du CFM de Reignac, en lien avec l'aérodrome de Val-de-Livenne

## ENJEUX

La complémentarité des ZAE avec les entreprises du centre-bourg et la densification des ZAE.

Améliorer la qualité urbaine du pôle Gironde Synergie afin de le rendre attractif par les actifs ayant un emploi comme les chômeurs, source de compagnonnage :

- en le connectant au CFM et aux bourgs des communes voisines par des pistes cyclables

- par la mutualisation des espaces résiduels pour des espaces de rencontre

- par l'intégration paysagère et environnementale

- en s'affichant comme un tiers-lieux de la CCE.

Le maintien des services à Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis et Etauliers.

La lutte contre la vacance commerciale.

L'évolution des entreprises isolées (en dehors des espaces urbanisés).

La création d'espaces dédiés aux activités artisanales en dehors des centres-bourgs et à des espaces de coworking à proximité des commerces dans les bourgs.

La cohabitation entre activités économiques et habitat.

La cohérence entre l'offre foncière à vocation économique, les disponibilités existantes et les besoins des acteurs locaux.



# LUTTER CONTRE LE DETERMINISME SOCIAL

## EN BREF

25% des 18-24 ans de l'EPCL étaient scolarisés, contre 50% pour la N-A mais des emplois plus stables en CDI

Une augmentation des bénéficiaires de l'AAH et de l'AEEH depuis 2015, supérieure à la moyenne nationale

En 2018, 20% des assurés du Régime général de l'EPCL étaient en affection de longue durée, contre 13% pour la France

1 école minimum dans chaque commune & 1 collège à St-Ciers

420 associations et des créations équivalentes à la moyenne de N-A

12 médecins  
19 infirmières  
7 pharmacies

3 pôles de santé (Saint-Ciers-sur-Gironde, Cartelègue et Etauliers)

1 EHPAD Lucien Boutrit à Braud

1 Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) à Braud-Saint-Louis

1 crèche de 37 enfants à Etauliers

## ATOUTS/FAIBLESSES

- ⊖ 3 communes bénéficient de la présence d'un musée, salle d'expositions, avec l'Agora à Saint-Aubin-de-Blaye).
- ⊕ La présence d'au moins 1 école dans chaque commune.
- ⊕ Des polarités permettant l'accès à la médecine de tous les jours.
- ⊖ Le difficile remplacement des médecins généralistes
- ⊕ A proximité d'un centre hospitalier majeur à Blaye accessible en TAD
- ⊖ Une offre santé limitée (manque de spécialistes) et une forte dépendance à Bordeaux dans un contexte de vieillissement de la population.
- ⊖ Une offre de loisirs plus dense au centre de la CC, au détriment de la partie Sud, plus isolée quant à l'offre culturelle disponible.
- ⊖ Peu d'hébergements adaptés aux personnes âgées et de diversité en termes de typologies.
- ⊖ Des équipements à destination des publics handicapés limités.
- ⊕ Les communes de Etauliers, Saint-Ciers-sur-Gironde et Braud-et-Saint-Louis concentrent près de 57% des professionnels de santé du territoire.

## ENJEUX

Le maintien des écoles dans chaque commune

Le maintien et le développement de l'offre de santé du quotidien pour répondre aux besoins de la population

L'attrait de médecins spécialisés

La création d'hébergement pour personnes âgées sur l'ensemble du territoire avec des typologies d'habitat différents

Renforcer l'accompagnement des personnes les plus fragiles

Une diffusion de la culture plus homogène sur le territoire, particulièrement le Sud, prenant appui sur les équipements culturels mais aussi l'espace public et les autres équipements.

Favoriser un meilleur accès aux services, activités, internet

Le développement d'équipement destinés à l'accueil de personnes en situation de handicap

Le développement et l'adaptation des équipements à destination de la petite enfance et de la jeunesse

# Calendrier :



## SAVE THE DATE

27 avril 2023 à 18h

> Atelier participatif grand public  
«Projection 2035 de la CCE»

3 octobre 2023 à 18h

> Réunion publique présentant le PADD

26 octobre 2023

> Débat du PADD entre élus

Pour vos remarques sur le PLUi-H :

> [concertation@cc-estuaire.fr](mailto:concertation@cc-estuaire.fr)

> Registre à la CdC

## ▶ 1. Inscription

- Avec le lien suivant : <http://ici.realta-inno.fr/cce-estuaire/inscription/inventaires>
- Ou en scannant ce QR code :
- Vous arrivez ici :



Inscription

PLUi-H Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE)

Consulter la [notice d'utilisation](#)

monadressemail@mail.fr

1. Je saisis mon adresse mail

\*\*\*\*\*

2. Je choisis mon mot de passe

Type d'utilisateur

Personne Physique

Monnom

3. Je saisis mon nom et mon prénom

Monprenom

Je m'inscris

4. Je clique ici !



## ▶ 2. Participer

1. Je clique sur l'icône «Contribuer aux inventaires»
2. Puis sur l'une des tâches qui vous sont proposées

PLUi-H Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE)

À quel inventaire souhaitez-vous contribuer ?

Bonjour ! Que souhaitez-vous faire aujourd'hui ?



Contribuer aux  
**inventaires**



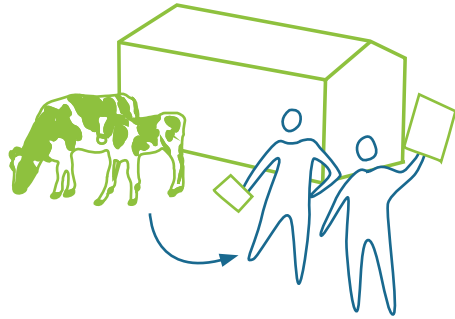
1.



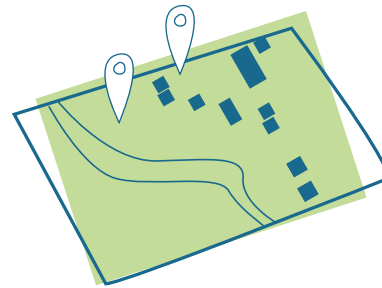
2.

Je participe à la carte  
collaborative du PLUi-H

## ► Les inventaires disponibles



Recensement des  
changements de destination  
de bâtiments agricoles



Espaces à protéger  
d'intérêt patrimoniaux  
ou paysagers



Recensement du petit  
patrimoine (lavoirs,  
fontaines...)



Potentiels tracés de  
liaisons cyclables

A moi de  
jouer !

## ▶ 3. Ma contribution

1. J'accède à la cartographie en ligne et
2. je laisse mes remarques en répondant aux différents questionnaires



exemple de participation sur un autre territoire

## 4. Placer un point

### RAPPEL

Rappelle la tâche à effectuer et ce que cela signifie

### ZOOM/DEZOOM

On se rapproche ou on prend de la hauteur sur la commune

### CARTE

Vous pouvez choisir le fond de plan sur lequel vous souhaitez travailler

### 3. Je réponds au questionnaire et je laisse mon commentaire

The screenshot displays the PLUI-H web application interface. On the left, a toolbar contains icons for drawing tools: a point, a line, and a polygon. A green callout box labeled '1. Je choisis si je veux dessiner un point, une ligne, ou une surface pour' points to the drawing tool icons. The main area is a satellite map of a commune with a white outline. A blue location pin is placed on the map, with a green callout box labeled '2. Je place mon point' pointing to it. A yellow dotted line connects this pin to the '3. Je réponds au questionnaire...' callout. On the right, a 'Questionnaire' form is visible, with yellow circles highlighting the 'Je participe en tant que...' section (with options: Elu, Habitant, Personne Publique Associée, Technicien) and the 'Mon élément à conserver concerne le patrimoine' section (with options: Bâti, Naturel, Paysager). Below the map, a 'GÉOMÉTRIE' toolbar shows a point icon with a blue callout box labeled 'Le point apparaît ainsi, en fonction du qualificatif que vous lui avez donné'. A 'LÉGENDE' section below the map shows a color key for identified locations. A 'INFOS' section on the right shows a dropdown menu for 'Nature de l'élément à préserver' with a blue callout box labeled 'On voit les informations relatives au marqueur sélectionné'. The top navigation bar includes the PLUI-H logo and the text 'Commune de Stuaire (33131)'.

1. Je choisis si je veux dessiner un point, une ligne, ou une surface pour

2. Je place mon point

Le point apparaît ainsi, en fonction du qualificatif que vous lui avez donné

### LÉGENDE

On voit la définition des couleurs appliquées sur les lieux identifiés

On voit les informations relatives au marqueur sélectionné

## 5. Commenter le point



QUESTIONNAIRE

Puis je précise mon choix,  
dans certains cas

DES MODIFICATIONS à faire?

**Cliquer** sur le marqueur puis le panneau de  
modification s'ouvre

Lorsque je décide  
de placer un point  
pour qualifier  
un endroit, un  
questionnaire  
apparaît pour  
préciser votre  
intention

Questionnaire

Typologie de l'activité isolée (Optionnel)

Nom de l'activité (Optionnel)

Caractéristiques du projet (si connu) (Optionnel)

Autres informations (Optionnel)

Annuler Enregistrer

Pourquoi qualifier ainsi cet endroit ? (Optionnel)

Pourquoi qualifier ainsi cet endroit ?

Annuler Enregistrer

Et surtout, je  
n'oublie pas  
d'enregistrer !

**Modifier un  
qualificatif**  
(cliquer sur l'icône  
puis modifier)

**Modifier** le commentaire  
(cliquer sur l'icône puis  
réécrivez)

Informations X

Quel usage faites-vous de cet endroit ?

Un endroit où vous aimez aller

Pourquoi qualifier ainsi cet endroit ?

Supprimer

**Supprimer** le point  
et le commentaire

Les autres participants voient mes points,  
mais ne peuvent pas les modifier !

A moi de  
jouer !

