



# SCoT de la Haute Gironde Blaye- Estuaire

## *Rapport de présentation*

### 5 - EVALUATION DES CAPACITES D'ACCUEIL DANS LES COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL

Arrêt du projet du SCoT, Conseil syndical du 1<sup>er</sup> août 2019



## 1. RAPPEL DE LA NOTION DE CAPACITÉ D'ACCUEIL

Conformément à l'article L121-21 du Code de l'Urbanisme, pour les communes soumises à la loi Littoral, le SCoT doit déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, en tenant compte :

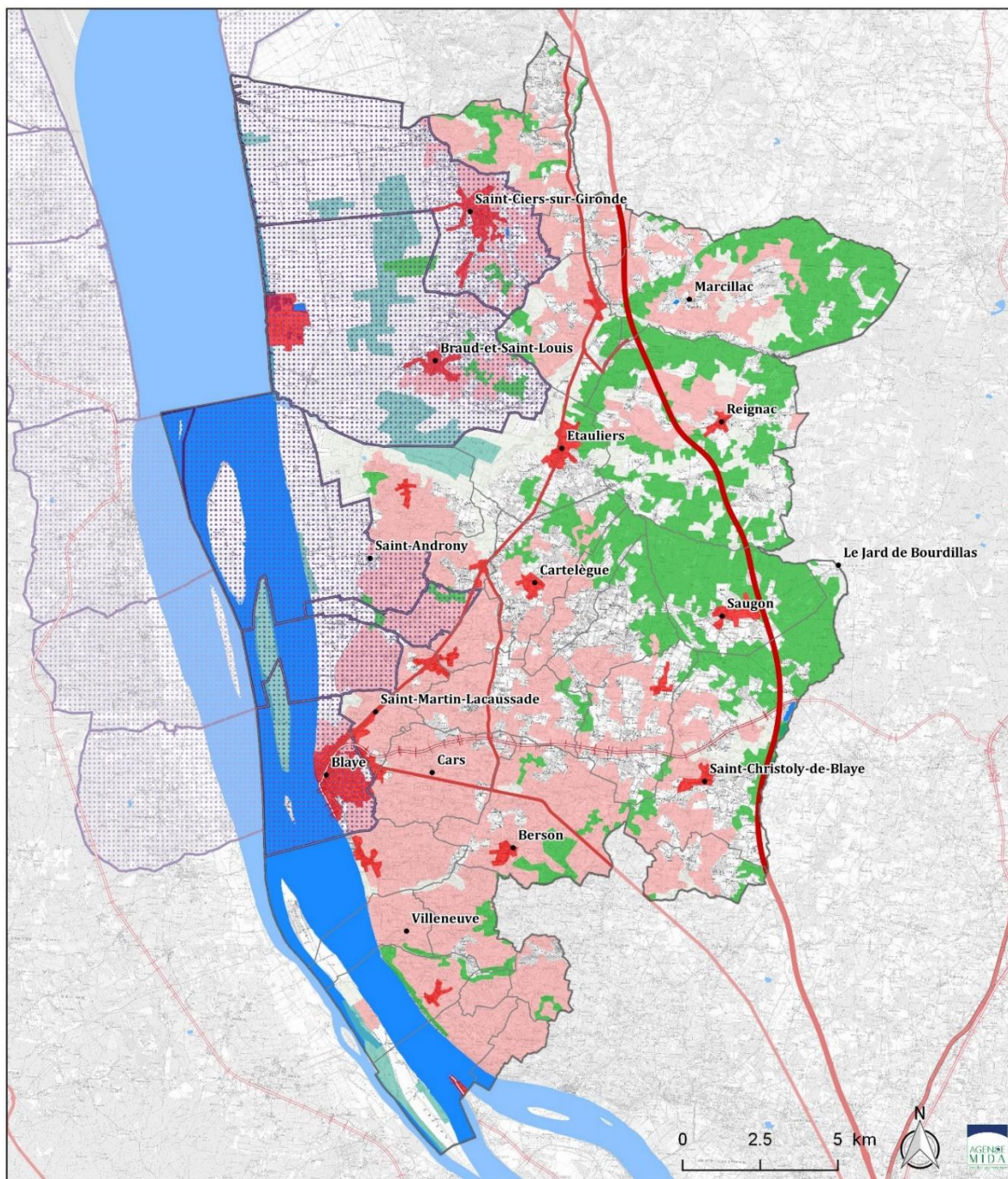
- 1° de la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- 1° bis de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- 2° de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- 3° des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Afin de protéger et valoriser l'espace littoral, l'urbanisation et le développement sur les communes littorales devra donc s'envisager en tenant compte de la capacité d'accueil du territoire. Cette notion fonde un seuil d'acceptabilité d'un territoire, défini dans une volonté d'équilibre harmonieux entre enjeux de développement urbain et préservation des milieux littoraux. La détermination de la capacité d'accueil a pour finalité de prendre la mesure des pressions, mais aussi des enjeux stratégiques, auxquelles le territoire littoral est soumis, pour déterminer les possibilités d'un développement équilibré de cet espace. La détermination de cette capacité d'accueil se fonde sur une croissance démographique maîtrisée des espaces considérés. Elle privilégie le renouvellement urbain et une maîtrise des extensions urbaines, qui s'articulent aussi avec la préservation des espaces naturels et nécessaires aux activités agricoles liée aux orientations propres à l'application de la loi littoral ou de portée plus générale et d'une manière générale avec la prévention des risques. Elle s'appuie aussi sur des équipements et services publics adaptés sur la durée, jusqu'à l'horizon 2040. La maîtrise des conditions de fréquentation des espaces naturels par le public est également assurée.

Dans cette optique, il s'agira dans le présent document d'analyser la capacité des communes à accueillir sous différents aspects.

## 2. LES COMMUNES CONCERNÉES PAR LA MESURE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Six communes du territoire du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire sont concernées par la Loi Littoral en tant que communes riveraines de l'Estuaire de la Gironde (liste fixée par le Décret n° 2004-311 du 29 mars 2004) : Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye et Blaye.



**Administratif**

- Périmètre du SCoT
- Limites communales
- Communes soumises à la Loi Littoral

- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Voie ferrée

**Occupation du sol**

- Bâti et zone d'activité
- Forêt
- Marais, tourbière
- Prairie
- Vigne, verger

Sources: IGN (BD CARTHAGE, BD Topo), DREAL Nouvelle-Aquitaine, Corine Land Cover 2012 Réalisation: Agence MTD - Octobre 2017

### 3. LES FACTEURS DE LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL

#### 1. LA PRÉSERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES ET DES MILIEUX NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES

Les communes littorales ne sont pas concernées par des sites de protection réglementaire, à savoir les Réserves Naturelles Nationales (RNN), les Réserves Naturelles Régionales (RNR), les Arrêtés Préfectoraux de Biotopes (APPB), les réserves de chasse et de faune sauvage et les sites classés.

Les communes littorales comportent des zones du réseau Natura 2000 au titre de la directive « oiseaux (Zone de Protection Spéciale) » et « habitats (Zone Spéciale de Conservation) ». Les communes concernées sont les suivantes :

- ZSC Estuaire de la Gironde : Saint Androny, Saint-Génès-de-Blaye, Blaye
- ZSC Marais de Braud-et-Saint-Louis et de Saint-Ciers-sur-Gironde : Saint Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny
- ZPS Estuaire de la Gironde : marais du Blayais : Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-St-Louis, Saint-Androny, Fours, Saint Genès de Blaye

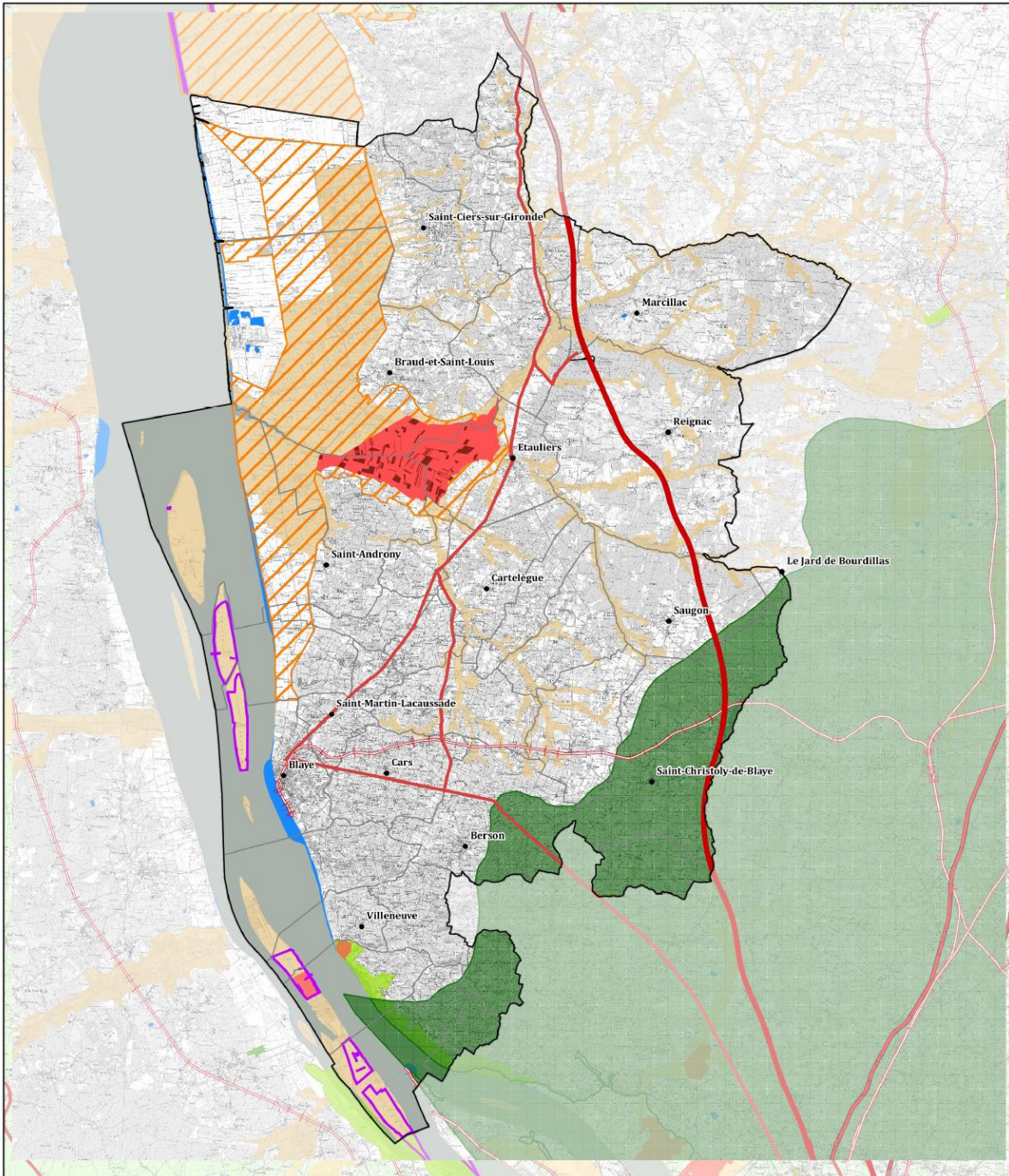
A ces zonages, s'ajoutent également les îles protégées au titre des Espaces Naturels Sensibles ou gérées par le Conservatoire du Littoral, les îles Patiras et Nouvelle.

Ces différents secteurs occupent une large partie des communes littorales et limitent les capacités d'accueil en zone littorale.

De manière moins prescriptive, les communes littorales sont également concernées par des zonages d'inventaire (ZNIEFF 1 et 2).

#### **Conclusion intermédiaire :**

**La forte valeur environnementale des communes littorales affirmée par les différents zonages qui y sont appliqués, constitue une limite prioritaire à la capacité d'accueil. Elle réserve les secteurs de développement dans les franges orientales des communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Genès de Blaye, Fours et Saint-Androny. Blaye est dans une configuration un peu différente.**



Sources: IGN (BD CARTHAGE, BD Topo), DREAL Nouvelle-Aquitaine, INPN, CG Gironde, PIGMA, SIGORE Réalisation: Agence MTDA - Octobre 2017

## 2. L'EXISTENCE DE RISQUES LITTORAUX, NOTAMMENT CEUX LIÉS À LA SUBMERSION MARINE

L'estuaire de la Gironde est particulièrement concerné par le risque inondation. Les zones inondables de l'estuaire couvrent à son échelle une surface totale évaluée à 600 km<sup>2</sup>.

Cette partie de l'estuaire est soumise à des crues de type fluvio-maritime, induites par la confrontation entre la propagation de la marée dans l'estuaire, éventuellement aggravée par des conditions météorologiques océaniques particulières pouvant provoquer une surcote au niveau du Verdon, et des débits élevés de la Garonne et de la Dordogne. En termes d'occupation des sols dans la zone inondable, la vulnérabilité est considérée comme faible, hormis la ville de Blaye et la centrale nucléaire de Braud-et-Saint-Louis (CNPE) étant donnée l'absence d'urbanisation. La présence d'une digue tout le long du rivage fixe artificiellement le trait de côte et réduit de fait, le lit majeur de la Gironde, se traduisant en termes de risque d'inondation par le classement en « zone rouge » de la zone basse jusqu'au pied des coteaux.

**La capacité d'accueil dans les zones littorales est ainsi limitée dans les zones basses (-5m) des communes littorales. Les mesures d'inconstructibilité dans les zones rouges du PPRI de l'Estuaire ( validé en 2001) contraignent fortement le développement résidentiel dans ces zones. Pour certaines communes comme Braud-et-Saint-Louis et Saint-Androny, les possibilités de constructions nouvelles sont fortement restreintes à leurs franges orientales.**

Pour rappel, en zone rouge, sont interdites :

- Toutes constructions nouvelles, les ouvrages et obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue
- La construction de bâtiments à usage de logement
- La création ou extension de terrains de camping-caravaning, d'aires des gens du voyage, d'habitations légères de loisirs

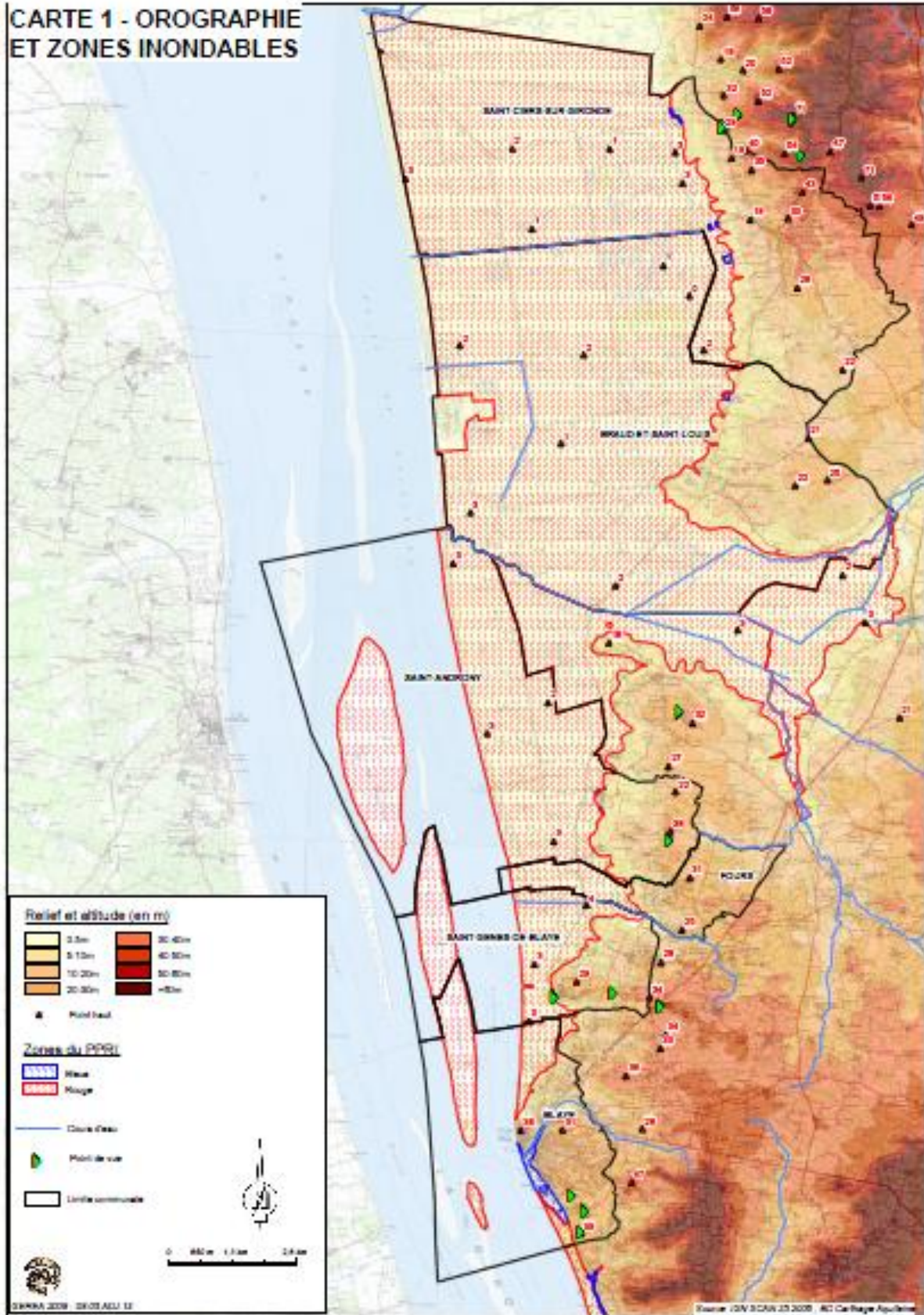
Par ailleurs, deux autres risques sont à prendre en compte :

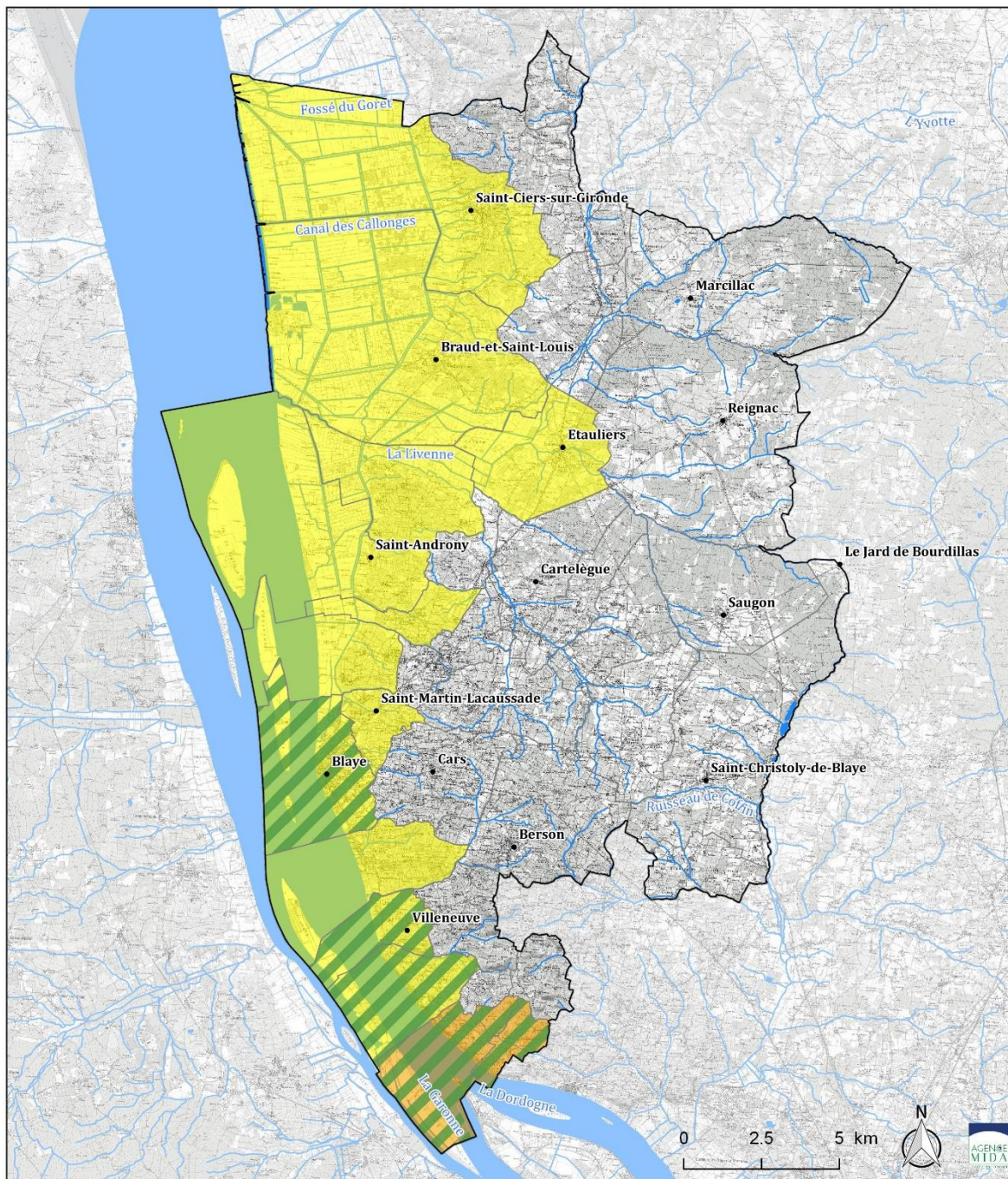
- Le risque "remontées de nappes phréatiques" est présent sur l'ensemble du périmètre du SCoT. Les secteurs les plus sensibles à ce phénomène sont les zones de marais (Braud et Saint Louis, Blaye), les vallées de la Livenne et du Moron. Ces zones recouvrent les zones inondables par débordement de cours d'eau.  
Le risque "mouvements de terrain" (effondrement de cavités souterraines et éboulement de falaises) concerne seulement la ville de Blaye parmi les communes littorales.

### Conclusion intermédiaire :

**Les risques identifiés au titre du risque inondation ajoutent une contrainte supplémentaire à l'accueil de la population sur les communes littorales. Pour les communes de Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis et Saint-Androny, les capacités de développement sont réservées aux secteurs du centre-bourg et ses alentours.**

# CARTE 1 - OROGRAPHIE ET ZONES INONDABLES





**Administratif**

- Chef lieu
- Limites communales
- Périmètre du SCoT

**PPR**

- PPRi Estuaire de la Gironde / secteur du Blayais
- PPRi des vallées de la Dordogne et du Moron - secteur Bourg Izon
- PPRMT

Sources: IGN (SCAN25, BD CARTHAGE, BD Topo), SIGORE, DREAL Réalisation: Agence MTD A - Octobre 2017



### **3. LA PROTECTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN OU AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIÈRES ET MARITIMES**

Les communes littorales du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire sont particulièrement marquées par l'activité agricole. Cette orientation économique se traduit naturellement par une occupation des sols spécifique et diversifiée selon les milieux. Plus spécifiquement :

- la prédominance du vignoble sur les coteaux. On distingue le vignoble au nord du marais de La Vergne, où alternent à part égale prairies, cultures et petits boisements, du vignoble du Blayais au sud, où ne subsistent que quelques bosquets et arbres dans un espace totalement voué à la vigne. Les communes littorales sont concernées par deux AOC (Blaye Côtes de-Bordeaux et Bordeaux et Bordeaux supérieur)
- dans les basses terres, la juxtaposition de grandes cultures bénéficiant d'un drainage, et du marais occupé par les prairies hygrophiles naturelles où se lit encore un système de bocage lâche. Ce dernier se resserre dans la zone de contact avec les coteaux. C'est aussi en pied de coteau, dans les secteurs les plus bas, donc les moins bien assainis qu'apparaissent des formations boisées de frênes, signalant un processus de déprise agricole.

En dépit de surfaces agricoles qui se sont globalement maintenues, un phénomène de mitage urbain sur le coteau tend à fragiliser l'activité agricole. La diffusion de constructions neuves conduit petit à petit à un morcellement du parcellaire agricole et à des phénomènes de « coupures » des chemins d'exploitation, qui pénalisent les travaux agricoles. En outre, l'on assiste de plus en plus à une multiplication des conflits d'usage, générés par la confrontation entre un habitat « urbain » et les besoins liés à l'activité agricole (utilisation des routes par les engins agricoles, épandage mécanique des produits de traitement, bruit et pollutions).

Les secteurs boisés occupent de très faibles superficies comparativement aux surfaces de prairie et de culture. Sur la zone de coteaux, les surfaces boisées les plus importantes sont situées au nord du marais de La Vergne et sont fragmentés en une multitude de petits massifs à l'intérieur du vignoble, composés essentiellement de peuplement mixte (chênes et pins maritimes). Les ripisylves de frênes et d'aulnes majoritaires, soulignent les quelques petits cours d'eau qui s'écoulent perpendiculairement à l'estuaire. Au sud du marais de La Vergne, les formations boisées sont quasi inexistantes, ayant disparu au profit de l'extension maximale du vignoble. Sur la zone basse, les boisements sont représentés par des taillis de frênes qui s'installent sur les parcelles en déprise et en pied de coteau par des petits massifs de chênes pédonculés. La populiculture reste relativement peu développée et essentiellement cantonnée au sud du marais de La Vergne. La rive est soulignée par une bande boisée plus ou moins discontinue qui accompagne l'aubarède. Il s'agit de formations boisées spontanées, où le frêne est dominant. Formation relictuelle de la forêt alluviale de grand fleuve, elle présente un intérêt écologique fort. L'activité forestière est ainsi limitée sur le territoire des communes littorales.

Le secteur des communes littorales compte 5 petits ports Vitrezay, Callonges, Portes Neuves, Belle étoile, Bernu, qualifiés de ports « nature ». Les petits ports forment des lieux forts d'interpénétration terre-eau. Ils constituent des espaces très identitaires caractérisés chacun par leurs ouvrages hydrauliques, l'organisation de leurs berges pour l'accotement des bateaux. La partie aménagée du port de Vitrezay (le « pôle nature ») se trouve immédiatement au Nord de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, hors du périmètre d'étude. Le Port des Callonges est le plus important des petits ports du périmètre. Il accueille des bateaux de plaisance et de pêche ; il dispose d'un ponton pour les bateaux de balade sur l'estuaire, vers les îles. Il regroupe quelques constructions (parc ornithologique « Terres d'oiseaux », Office de tourisme intercommunal, restaurants,...).

Le Port de la Belle-Etoile présente la particularité de s'organiser autour d'un ponton contrairement aux autres ports centrés sur un chenal. C'est le seul port qui présente une voie d'accès sur laquelle s'est greffée une urbanisation linéaire. Cette urbanisation s'est développée de part et d'autre de la voie, de manière lâche, lui conférant une impression d'inorganisation (sur environ 800 mètres). Le Port de la Belle-Etoile est utilisé par les

exploitants agricoles de l'île de Patiras. Un circuit départemental de randonnée permet de relier les deux Ports du Bernu et de la Belle Etoile.

**Conclusion intermédiaire :**

**Les communes littorales comprennent des espaces d'activités spécifiques qui participent à l'identité viticole, agricole et fluviale du territoire. S'ils ne constituent pas une limite règlementaire stricte, le développement urbain du territoire devra permettre le maintien de ces activités.**

#### **4. LES CONDITIONS DE FRÉQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES ÉQUIPEMENTS QUI Y SONT LIÉS**

L'estuaire de la Gironde ne fait pas l'objet d'une sur-fréquentation particulière. Les espaces naturels des marais sont peu habités et fréquentés en dehors de l'activité agricole et du site du CNPE du Blayais.

L'équipement lié à la présence de l'estuaire le plus important est le port de Blaye qui dépend aujourd'hui du Port Autonome de Bordeaux. Initialement port de transit pour la production viticole, il a souffert du développement de l'activité maritime, la taille des bateaux a augmenté et avec elle, leur tirant d'eau. Les activités portuaires ont ainsi glissé vers l'aval le long de l'estuaire, de Bordeaux au Verdon. Les années 1970 ont de ce fait été marquées par la suppression de nombreuses lignes de paquebots et pétroliers faisant escale dans l'estuaire. Le port de Blaye reste toutefois un petit port actif. Depuis 2007, il est en expansion avec un trafic avoisinant les 400 000 tonnes, dont 4/5ème concernent l'exportation de céréales, en particulier à destination des Pays du Sud. Le port de Blaye est relié par un bac au port de Lamarque situé sur l'autre rive de l'estuaire ; les flux de véhicules peuvent être importants en période estivale. Des aménagements y ont été réalisés pour organiser ces flux sur l'interface entre la ville et le port. Il existe aussi une halte nautique dotée d'un ponton qui accueille des navires de croisière de petite taille, des voiliers et des bateaux de balade sur l'eau. Le port de Blaye est l'accès le plus important à l'estuaire.

Les autres ports du secteur sont surtout des petits ports de plaisance et de pêche, situés en retrait du rivage dans les estes à l'abri du courant. Ces ports qualifiés de « ports nature » ont vocation à jouer pour l'essentiel, un rôle touristique. Le territoire reste toutefois marqué par la prégnance des activités traditionnelles liées à l'estuaire et à la pêche. Les activités de pêche sont surtout centrées sur les espèces migratrices, comme l'esturgeon, le saumon, l'alose, l'anguille, la lamproie, la crevette blanche... Les alevins d'anguille (pibales ou civelles) font l'objet d'une pêche importante et représentent une ressource économique non négligeable notamment grâce aux exportations vers l'Asie. L'esturgeon d'Europe, qui permet la production de caviar, considérée comme une espèce menacée, est protégé depuis 1982. La pêche au carrelet, très pratiquée dans l'estuaire de la Gironde, marque fortement le paysage des rives de l'estuaire.

Le territoire présente de forts atouts touristiques, liés à la découverte de l'estuaire à partir du port de Blaye et des petits ports, à la découverte du marais mais aussi du patrimoine culturel, avec en particulier le site du Verrou de l'Estuaire et sa magistrale citadelle Vauban inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco au titre du réseau Vauban. Ce site accueille 460 000 visiteurs par an, ce qui en fait un des sites touristiques les plus visités de la Nouvelle-Aquitaine.

L'île de Patiras (et son phare) et l'île Nouvelle se sont ouvertes depuis quelques années aux visiteurs et touristes, mais de façon maîtrisée.

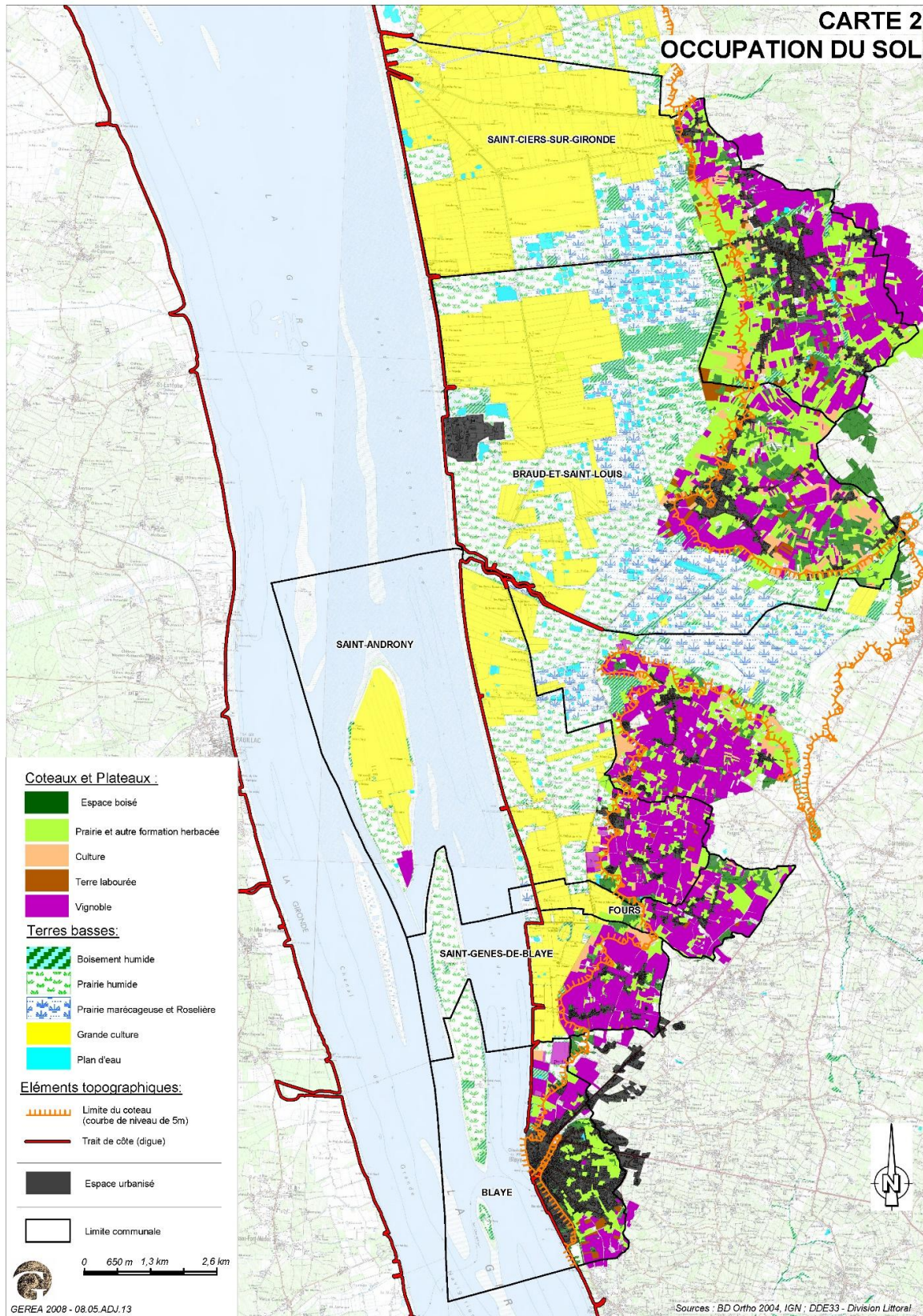
Le périmètre présente deux pôles d'activités majeures, constitués par Blaye (Sous-Préfecture, pôle économique lié à sa position de pôle de service, potentiel économique lié à la viticulture et au patrimoine) et le Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) du Blayais. Ce dernier, implanté entre 1976 et 1979, a contribué à un

développement économique important et a conduit à la construction de près de 750 logements permettant de loger les ouvriers du chantier. Aujourd'hui, il fournit directement ou indirectement environ 4000 emplois.

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde constitue également un pôle de service de rayonnement important et très en relation avec la Charente-Maritime et ses pôles proches (Jonzac, Saintes, ...).

**Conclusion intermédiaire :**

**Le littoral du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire ne présente pas de signes de sur-fréquentation. A l'inverse, il apparaît un enjeu prégnant de valorisation et de maintien des activités traditionnelles (pêche au carrelet), et de renforcement des pôles de services littoraux (Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde notamment). La présence du port de Blaye et du site Unesco du réseau Vauban offre un potentiel important de développement pour le territoire.**

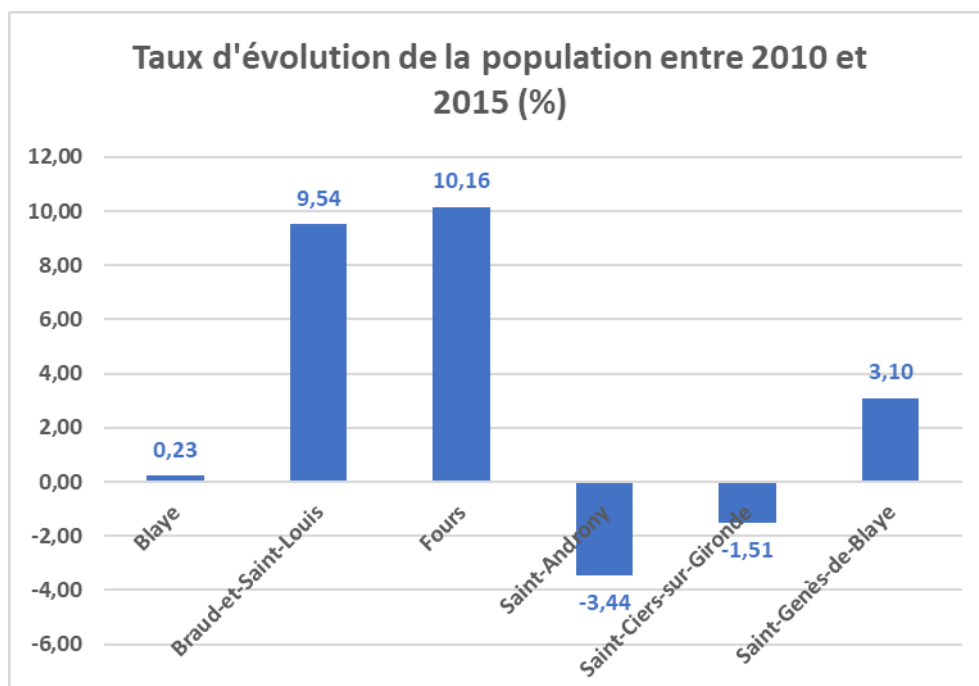


## 2/ Les pressions exercées sur les communes littorales

### 1. LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE

Les communes littorales ont un développement démographique légèrement inférieur à celui de l'ensemble du SCoT. Sur la période 2010-2015, la population sur les 6 communes concernées a augmenté de 1.3% contre 1.8% sur le SCoT. Au-delà de cette tendance globale, des différences entre les communes sont à noter :

- Une croissance plus forte sur les communes de Fours (+ 10,16%) et Braud-Saint-Louis (+9,54%), même si les valeurs restent faibles pour Fours.
- Un pôle principal, Blaye, à l'équilibre (+0.23%)
- Des communes en léger déclin, Saint-Ciers-sur-Gironde (-1,51%) ou encore Saint-Androny (-3,44%)



A noter que ces taux d'évolution sont en baisse par rapport aux périodes précédentes (à partir des années 2010) à l'exception de Fours et Braud-et-Saint-Louis.

#### Conclusion intermédiaire :

Les communes littorales ne présentent pas de pression démographique particulièrement sensible, si ce n'est dans quelques communes mais sur une période très récente. En revanche, il apparaît un véritable enjeu de consolidation des pôles principaux de la façade estuarienne qui comportent la majorité des services et des infrastructures pour le développement.

## **2. LA CONSOMMATION D'ESPACE**

### **Les bourgs et le bâti rural**

Les parties centrales des bourgs se caractérisent majoritairement par une forte densité et une implantation en continue. Les maisons de bourgs et de villages sont pour la plupart implantées à l'alignement par rapport aux voies. Malgré l'arrivée d'une population nouvelle et en lien avec de nouveaux modes de vie, la construction neuve a souvent été privilégiée sur la réhabilitation du bâti ancien traditionnel (logements répondant mal aux aspirations nouvelles, absence de jardin...). Il apparaît ainsi dans les villages une perte de vitalité, qui se traduit par des immeubles non entretenus ou vacants, des dégradations de façades et des commerces à l'abandon.

Hors des bourgs et villages, le bâti rural traditionnel présente des variations liées à son implantation et au type d'économie agricole auquel il se rattache. L'ensemble rural principal lié à la viticulture, implanté au milieu des vignes, est constitué d'un chai, d'une maison d'habitation et de bâtiments d'exploitation. Les volumes sont en général importants (contrairement aux maisons d'habitation récentes qui ne peuvent « rivaliser » avec ces volumes singuliers). Comme indiqué précédemment, l'extension urbaine récente s'est faite selon trois modes :

- dans la continuité des bourgs, sous la forme de cités (en lien avec la construction de la centrale) et de lotissements (entre les années 80 et aujourd'hui).
- sous la forme de constructions individuelles sur parcelles libres en bordure de voies à la sortie immédiate des bourgs et villages.
- ou hors les bourgs, de manière diffuse, sur le territoire viticole.

### **La faible urbanisation dans le marais**

Le territoire se caractérise par une faible urbanisation dans la plaine alluviale.

Elle se résume à la présence de sièges d'exploitation et bâtiments agricoles (parfois à l'abandon) dans le marais cultivé et de quelques constructions au niveau des petits ports (comme au port des Callonges, le plus important des petits ports du secteur, ou bien sur la voie d'accès au Port de la Belle étoile, qui présente un linéaire bâti sur environ 800 mètres). Seule présence bâtie prégnante dans le marais : le CNPE du Blayais, implanté en bord d'estuaire sur la commune de Braud-et-Saint-Louis. Elle constitue un volume bâti très important, fortement perçu au même titre que les pylônes et câbles associés.

L'établissement sur l'ensemble de la zone inondable d'un Plan de Prévention du Risque Inondation a conduit depuis 2001 à figer l'urbanisation dans toute la zone basse de marais. Seuls quelques projets touristiques mis en oeuvre pour favoriser la découverte de l'estuaire et du marais ont pu y être implantés ou seront susceptibles de l'être.

### **Une diffusion de l'habitat sur le coteau**

Traditionnellement le coteau se caractérise par une forte présence bâtie, en lien avec l'activité agricole et viticole. Il s'agit d'un bâti ancien qui s'intègre dans le paysage soigné et travaillé du vignoble. Plus récemment, un bâti résidentiel s'est implanté, en particulier dans les années 80, pour l'essentiel sous forme pavillonnaire posant la question de la consommation de l'espace et d'une intégration au site, beaucoup moins qualitative. Le développement de constructions éparées au sein des espaces agricoles et naturels a des conséquences tout à la fois sur la cohésion des milieux et la pérennité des activités agricoles. Le mitage des espaces conduit à une fragmentation des entités naturelles ou agricoles, qui s'accompagne d'une rupture des continuités écologiques et paysagères et d'une fragilisation des unités agricoles actives.

#### 4. UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL PRINCIPALEMENT LOCALISÉE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Comme le développe le présent document, les communes littorales se caractérisent par des capacités d'accueil relativement restreintes en matière de foncier au regard de l'occupation du sol et de la nécessité de préserver le patrimoine naturel et environnemental d'une part mais également les activités emblématiques du territoire d'autre part. En l'occurrence, les contraintes géographiques et le risque inondation limitent fortement les possibilités d'extension urbaine au-delà des formations urbaines historiques, situées principalement en hauteur des terres inondables, à l'est des marais, hors de la zone rouge du PPRI.

A ce titre, les capacités de développement se situent principalement au sein des enveloppes urbaines, ce qui représente une opportunité pour le territoire. La volonté de conforter la façade estuarienne autour des principaux pôles urbains que sont Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde marque une orientation politique forte de s'appuyer sur une offre de services et des densités existantes plus élevées qu'ailleurs sur le territoire du SCoT pour mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain fondée sur la mise en valeur du patrimoine architectural, la mobilisation du parc existant à réhabiliter et des objectifs de qualité pour le développement immobilier et les espaces publics.

Les études de densification demandées dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs permettront ultérieurement de préciser le potentiel de développement au sein de ces espaces.