

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
n° 2023.01.23.001B

L'an deux mille vingt-trois, le 23 janvier, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à 14 heures, dans la salle de réunion du siège de la CCE à Braud-et-Saint-Louis, sous la présidence de Monsieur Denis Baldès, Président

Date de la convocation : 17/01/2023

Secrétaire de séance : Raymond Rodriguez (Communauté de communes de Blaye)

Nombre de membres en exercice : 8

Membres du Bureau présents (6) : Mmes Héraud L. et Picq M., Mrs Baldès D., Gandré A., Rodriguez R. et Trébucq S.

Nombre de membres en exercice	8	Nombre de votes exprimés	6
Nombre de membres présents	6	Votes : pour	6
Nombre de pouvoirs	0	contre	0

**AVIS CONCERNANT LA DEMANDE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3  
DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-GENES-DE BLAYE (A. GANDRE)**

Vu le Code de l'urbanisme,

Considérant que la commune de Saint-Genès de Blaye est concernée par la loi Littoral, modifiée par la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Considérant le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Genès de Blaye approuvé le 9 janvier 2012,

Considérant les deux modifications simplifiées du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye déjà réalisées et approuvées respectivement les 6 mai 2014 et 13 janvier 2015,

Considérant la délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du 14 octobre 2020, par laquelle le Comité syndical a délégué au Bureau la responsabilité d'émettre les avis sur les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCoT mentionnés au code de l'urbanisme,

Considérant que la Communauté de communes de Blaye est compétente en matière de planification de l'urbanisme pour porter la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye,

Considérant le dossier de présentation du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye transmis par la Communauté de communes de Blaye le 2 décembre 2022,

Considérant l'article 42-II-2° de la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) qui indique que : « II.- Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

(...) 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L153-45 à L153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. »

Considérant le deuxième alinéa de l'article 121-8 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. (...) »

Vu l'avis favorable formulé par la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier du Syndicat Mixte qui s'est réunie en amont du Bureau le 18 janvier dernier,

La présente évolution du PLU entre dans le champ de la modification simplifiée prévue à l'article 42-II-2° de la loi ELAN.

La modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye a pour objectif, pour cette commune concernée par la loi Littoral, de délimiter les deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT, à savoir La Valade et Ségonzac, conformément à la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

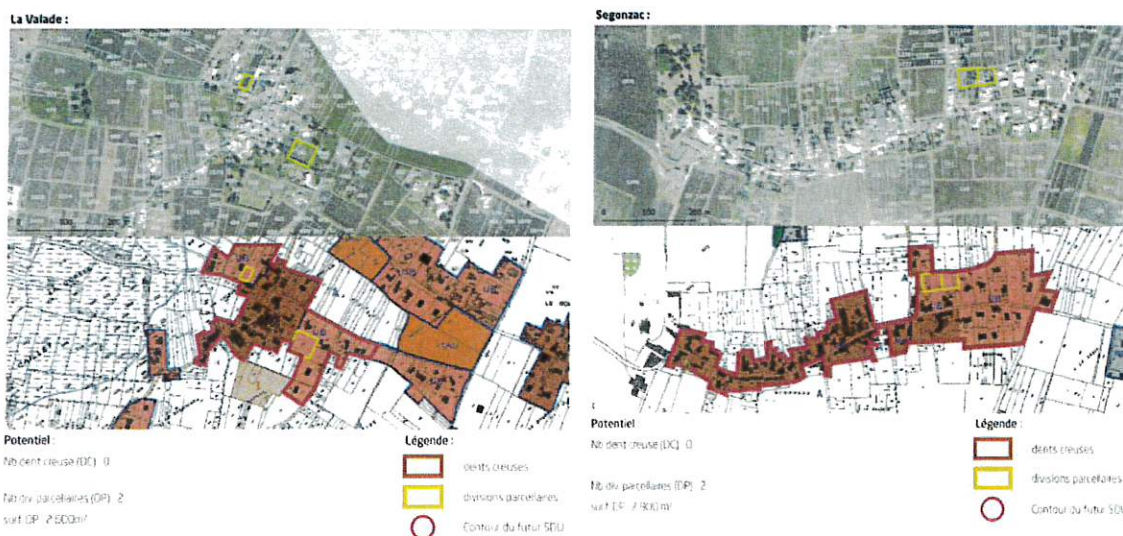
Elle permet d'intégrer au PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye les « Secteurs Déjà Urbanisés autres que les villages et les agglomérations » créés par la loi ELAN de 2018, que le SCoT approuvé en mars 2020 a identifiés sur son périmètre.

Elle porte sur :

- L'intégration de la notion de Secteurs Déjà Urbanisés au PADD ;
- La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés dans le rapport de présentation et leur traduction dans le règlement graphique ;
- La modification du règlement écrit, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Le PADD est modifié pour intégrer la possibilité offerte par l'article L121-8, dans le respect des conditions qu'il fixe, de densifier les enveloppes urbaines existantes des deux secteurs déjà urbanisés de La Valade et Ségonzac (Thème III – Fiche 7 « Valorisation des tissus urbains » du PADD).

Les secteurs de La Valade et Ségonzac sont délimités dans le rapport de présentation. Pour le SDU de La Valade, sa délimitation à l'Est s'arrête avant le ruisseau du Grillet. Une coupure d'urbanisation est marquée avec le lieu-dit Les Clouds. Au Sud-ouest, une autre coupure d'urbanisation existe avec le lieu-dit Le séguinier. Le SDU de Ségonzac n'intègre pas le château et le domaine viticole du même nom situé à son extrémité Ouest.



Les secteurs de La Valade et Ségonzac sont classés en zone urbaine dans le PLU existant. Leur qualification de Secteurs Déjà Urbanisés dans la modification simplifiée n°3 ne remet pas en cause l'équilibre général du PLU approuvé.

Le règlement écrit du PLU est modifié. Deux nouveaux secteurs sont créés pour répondre au besoin des SDU : un sous-secteur UAs dans le secteur UA et un sous-secteur UBs dans le secteur UB. Les dispositions prévues à ces sous-secteurs ont pour objet de permettre uniquement la densification de leur tissu urbain par la construction de nouveaux logements ou d'annexes et d'extensions de logements existants, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et du SCoT. Seules les constructions à usage d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisées. Dans le règlement écrit modifié, sont interdites certaines destinations dans les sous-secteurs UAs et UBs afin de respecter les dispositions du code : « (...) sont interdites les destinations « Exploitation agricole et forestière », « Commerce et activité de service » et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ».

Extrait règlement graphique modifié SDU SEGONZAC :



Extrait règlement graphique modifié SDU LA VALADE :



A noter que les secteurs classés U dans le PLU et n'appartenant pas à un SDU ou au village ne sont pas reversés en A ou N. Dans l'attente du futur PLUi-H, il subsistera des zones classées U dans le PLU mais inconstructibles au sens de la loi Littoral.

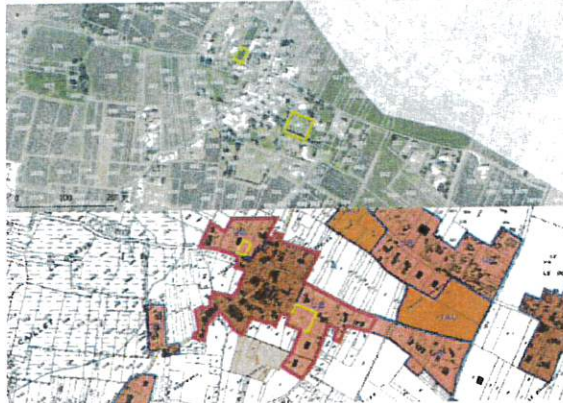
Au vu de l'ensemble des informations fournies par la collectivité, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a considéré que la présente modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et qu'à ce titre, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### Compatibilité du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye avec le SCoT

La présente modification simplifiée porte sur la délimitation des deux seuls secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT, à savoir La Valade et Ségonzac. Elle respecte pleinement les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT prises en application des lois Littoral et ELAN.

L'étude du potentiel de densification réalisée au sein des deux secteurs déjà urbanisés délimités par la présente modification montre que les possibilités de densification par remplissage de « dents creuses » ou opération de divisions parcellaires sont peu nombreuses. Deux possibilités de divisions parcellaires seulement ont été identifiées dans chaque SDU, aucun comblement de dents creuses. Cette estimation n'est pas de nature à remettre en cause l'orientation générale portée par le SCoT visant à recentrer le développement urbain sur les enveloppes urbaines principales des centralités de son armature territoriale.

La Valade :



Potentiel :

Nombre croisés (N) : 0

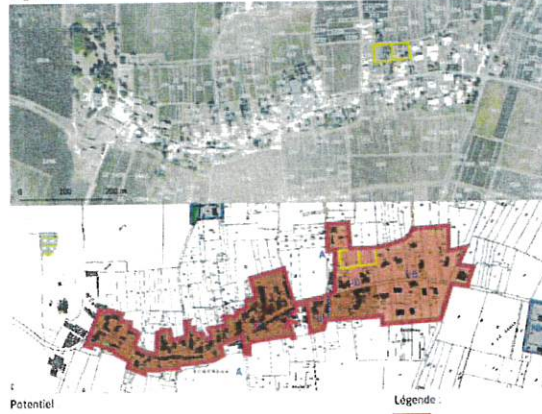
Nb div parcellaires (DP) : 2

Surf (P) : 2 560 m<sup>2</sup>

Légende :



Segonzac :



Potentiel :

Nombre croisés (N) : 0

Nb div parcellaires (DP) : 2

Surf (P) : 2 500 m<sup>2</sup>

Légende :



Au regard des éléments fournis, la présente modification simplifiée est compatible avec le SCoT.

En conséquence, après avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier, il est proposé au Bureau d'émettre un avis favorable concernant la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye.

**Décision :** Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :

- **Décide** d'émettre un avis favorable concernant la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Saint-Genès de Blaye,
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à faire toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

LE SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Raymond RODRIGUEZ

LE PRÉSIDENT DU SYNDICAT MIXTE



Denis BALDÈS