

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU
n° 2024.01.17.001 B

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 janvier, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à 14 heures, dans la salle de réunion de l'Espace France Services à Blaye, sous la présidence de Monsieur Baldès.

Date de la convocation : 11/01/2024

Nombre de membres en exercice : 8

Secrétaire de séance : Marie-France DJERAD (CCE)

Membres du Bureau présents (6) : Mmes Djérad MF., Héraud L. et Picq M., Mrs Baldès D., Gandré A. et Laisné JJ.

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

**AVIS CONCERNANT LA DEMANDE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLU DE LA COMMUNE DE BRAUD-ET-SAINT-LOUIS (A. GANDRE)**

Vu le code de l'urbanisme,

Considérant le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Braud-et-Saint-Louis approuvé le 13 mars 2018,

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 2020 et en vigueur depuis le 24 août 2020,

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 commune de Braud-et-Saint-Louis est concernée par l'application de la loi Littoral, modifiée par la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, dénommée « ELAN », qui crée pour les communes concernées une nouvelle catégorie de secteurs urbanisés, entre l'urbanisation diffuse et les agglomérations et les villages, à savoir « les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », dans lesquels l'urbanisation est possible par densification,

Considérant l'article L 121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN qui précise que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants¹.

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. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »,

Considérant les dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN permettant jusqu'au 31 décembre 2021 aux collectivités de recourir à une procédure de modification simplifiée pour procéder à l'évolution de leur document d'urbanisme et délimiter ces secteurs tel que prévu à l'article L121-8 dudit code,

Considérant la délibération prise en application de ces dispositions par le Conseil communautaire de la CCE en date du 16 décembre 2021 engageant la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis,

Considérant le dossier de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis transmis par la Communauté de communes de l'Estuaire le 20 novembre 2023,

¹Pour rappel, au sens de la loi Littoral, le bourg de la commune a le statut de village et le site du CNPE du Blayais celui d'agglomération qualifiée d'atypique par le SCoT. En continuité du bourg et du CNPE, l'extension de l'urbanisation est possible.

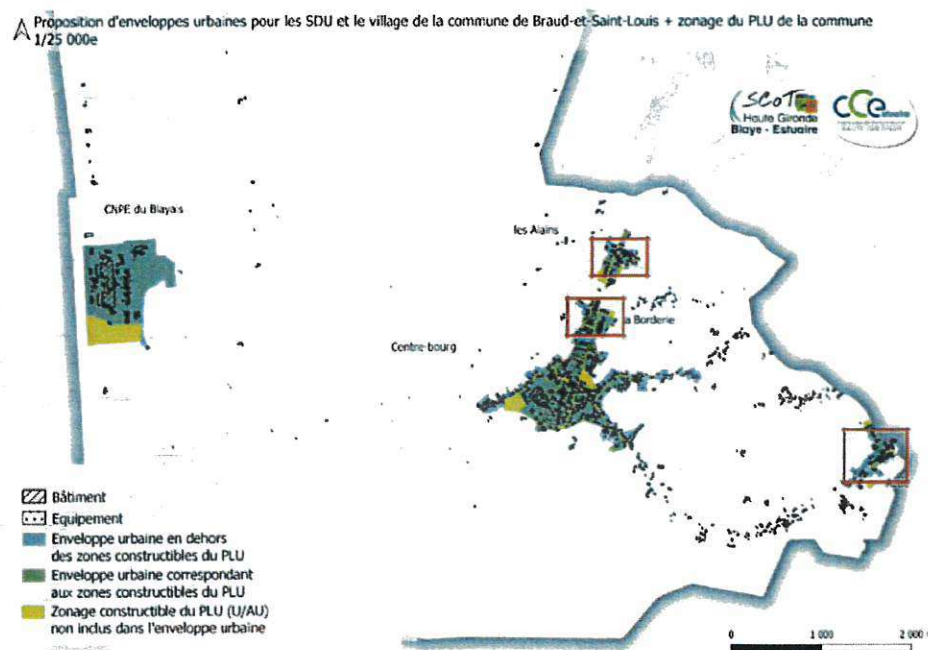
Vu l'avis favorable formulé par la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier du Syndicat Mixte qui s'est réunie en amont du Bureau le 8 janvier dernier,

La modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis porte sur la délimitation des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », ci-après dénommés SDU, identifiés en application de la loi ELAN par le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, et la justification de leur périmètre. La modification simplifiée adapte en conséquence la partie réglementaire du PLU actuel, écrite et graphique.

La modification simplifiée a pour but de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT uniquement sur cette question spécifique.

La commune de Braud-et-Saint-Louis est concernée par trois SDU : Azac, La Borderie et Les Alains (cf. carte ci-dessous).

Azac, La Borderie, Les Alains

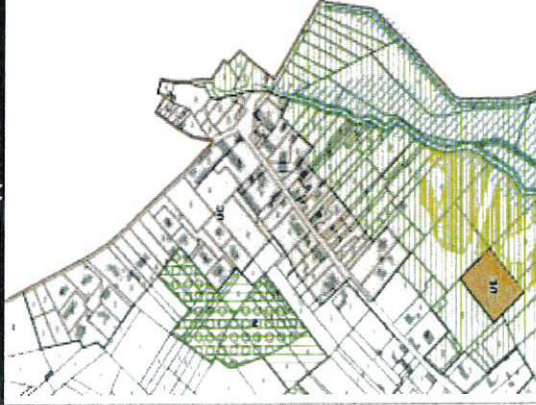



La méthode a consisté, à partir des enveloppes urbaines définies selon la méthodologie proposée par le SCoT, à réduire très largement la délimitation des secteurs concernés en prenant en considération les formes urbaines et architecturales, les risques, les réseaux et la préservation de la Trame Verte et Bleue. Cette première analyse a été complétée par un travail de terrain sur site pour caractériser les spécificités paysagères, les potentialités de densification et les limites des espaces urbanisés.

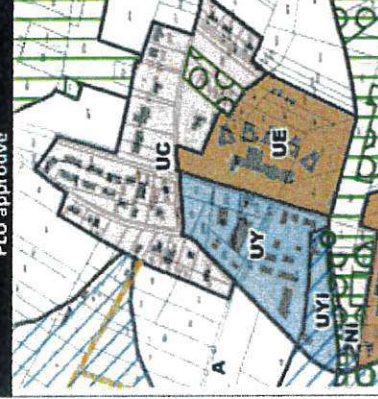
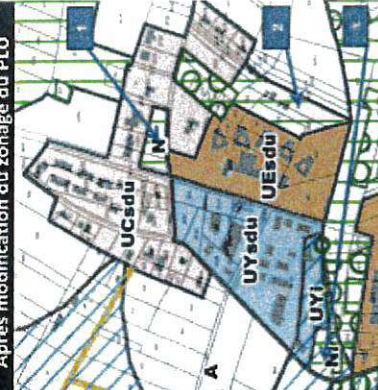
Les délimitations obtenues ont été reprises dans le règlement graphique du PLU. Les évolutions apportées au règlement graphique de l'actuel PLU sont les suivantes :

- Les SDU nouvellement délimités sont classés en UCsdu pour les zones à vocation résidentielle, UEsdu pour les zones qui accueillent des services publics et UYsdu pour celles qui accueillent des activités économiques. Dans ces dernières zones, compte tenu des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui limitent les nouvelles constructions dans les SDU à des fins de logement, d'hébergement et de services publics, les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques y sont interdites ; l'extension des bâtiments économiques existants y sont acceptés.
- Les secteurs classés en zones urbaines au titre de l'actuel PLU mais ne répondant pas aux critères retenus par le SCoT pour l'identification des SDU, sont déclassés en zones naturelle ou agricole.
- Les secteurs urbanisés non retenus dans la délimitation des SDU sont classés UC Littoral, dénommé UCL. Dans ces secteurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seules les extensions des constructions existantes le sont en application des lois Littoral et Elan.

SDU d'AZAC :

PLU approuvé		Après modification du zonage du PLU	
		Élément de diagnostic, points de vigilance : - Transition avec les espaces naturels et agricoles, - Optimisation de la voie de desserte existante, - Pas de nouvelle sortie sur les routes départementales D136 et D136E1, - Définir et garantir l'accès aux parcelles à l'arrière - Zonage N et A à l'arrière des zones constructibles	Réduction de l'enveloppe urbaine générale : 1 - Au nord d'Azac : Effet de transition avec un espace naturel, 2 - A l'ouest : réduction de l'espace constructible en second rang, limitation des accès pour cette parcelle enclavée (OC891), 3 - Au sud-ouest : deux modifications du zonage : - Conservation d'un linéaire urbain sur la partie Nord de la D136, avec mise à jour suivant la visite de terrain (intégration de la nouvelle habitation avant le fossé), - Conservation de la fenêtre agricole et naturelle au sud, avec suppression du zonage UC et transformation en zone A.
Préconisations : - Accès à prévoir depuis la voie de desserte interne du lotissement pour desservir la parcelle OC890, à l'arrière de la Maison Bourgeoise. - Valoriser le cadre de vie architectural et paysager, - Définir un recul de constructibilité par rapport à la maison bourgeoise, - L'aspect extérieur des constructions devra être travaillé.			

SDU de La Borderie :

PLU approuvé		Après modification du zonage du PLU	
		Élément de diagnostic, points de vigilance : Le secteur de la Borderie est une zone mixte habitat, d'équipement, activités, industrie, services, espaces publics. A l'origine, la zone d'activités de la Borderie a été créée dans les années 1990, pour accueillir des sous-traitants de la centrale nucléaire. Avec la zone inondable et le SDU, le développement et le remplissage de la zone d'activités est bloqué. Sur les 13 lots, il reste 3 lots à construire. Quel avenir pour cette zone ? Cette zone a été identifiée par le SCoT Haute Gironde comme une zone économique d'intérêt communautaire.	Réduction de l'enveloppe urbaine générale : 1 - Des espaces naturels enclavés dans les zones urbaines sont enlevés de la zone constructible, et sont reclassés en N. Cela concerne 2 espaces : - les espaces proche du carrefour routier central du SDU sur la RD255. La volonté des élus est de limiter la constructibilité sur ses secteurs compte tenu de l'implantation patrimoniale en retrait et aux arbres en place. - l'espace en EBC à l'est du secteur, de fait non constructible est sorti de la zone urbaine et du zonage UC pour être reclassé en zone naturelle. 2 - à l'Est du secteur de la Borderie : les espaces fortement boisés à l'arrière de l'équipement EVA, en continuité avec l'EBC sont eux aussi reclassés en zone N : Pas d'extension d'urbanisation souhaitée sur le secteur. Les espaces libres autour du foyer permettront à cet équipement d'assurer son développement. 3 - Au sud : la zone UYI est supprimée en bord de ripisylve en zone inondable. Cet espace libre inconstructible est restitué en zone naturelle inondable Ni.
Préconisation et question du devenir de cette zone : C'est un secteur polyvalent et multifonctionnel, qui devrait évoluer avec la révision future du PLU ou l'élaboration du PLU. Le statut de ce secteur SDU pourrait être réinterrogé dans la procédure d'élaboration du PLU associé à une mise en compatibilité du SCoT.			



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

Les Alains :

PLU approuvé / Après modification du zonage du PLU



Elément de diagnostic, points de vigilance :

- Transition avec les espaces naturels et agricoles et notamment les ripisylves au nord et au sud de la Borderie.
- Organisation des voies de desserte extrême.
- Parc de nouvelle sortie sur la RD255.
- Zones N et A à l'arrière des zones constructibles.
- Valorisation le cadre de vie architectural et paysager
- Définition d'un recul de constructibilité le long de la RD255.
- Aspect extérieur des constructions et intégration paysagère

Adaptation du zonage, modification simplifiée :

- Réduction de l'enveloppe urbaine générale :**
- 1 - Au Nord des Alains : Eter de transition et de coupure d'urbanisation, avec un espace naturel autour de la ripisylve. Le secteur UC à l'extrême nord des Alains est reclassé en zone UC, correspondant à une zone urbaine littorale non rattachée au SDU.
 - 2 - A TEST : Réduction des emprises urbaines en arrière de parcelles, ne correspondant pas à la forme linéaire du bourg. Le nouveau zonage permet d'éviter de créer des nouvelles sorties sur la route départementale.
 - 3 - Au Sud : La réduction de l'emprise urbaine au niveau des zones UR1 et UR, permet de restaurer des surfaces en zone N, aux abords de ripisylve et de zone inondable. L'activité existante (CVS1-EA) est conservée, mais seule l'extension mesurée est autorisée.
- Autres prescriptions :**
- Installation d'une bande inconstructible sur la séquence urbaine le long de la D255
 - Création d'un périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur un parc, afin de préserver la zone arborée le long de RD255.

La nouvelle délimitation des SDU a réduit de manière significative leur potentiel d'accueil par rapport à l'actuel PLU. Ces secteurs ont une capacité d'accueil qui se limite au remplissage de quelques dents creuses. Leur capacité est passé ainsi de 44 constructions dans l'actuel PLU à 17 constructions dans la modification simplifiée, ce qui se traduit par une réduction de la consommation foncière associée de plus de 3 ha, soit de deux tiers. Cette capacité aurait pu être légèrement plus importante avec une densité plus forte, notamment sur le secteur d'Azac.

Bilan de l'évolution de la capacité d'accueil des SDU

	PLU 2018 : zones UB / UC		PLU modif simpl : zones UBSdu / UCsdu/ UBL / UCL	
	Nombre de construction	Surface en m²	Nombre de construction	Surface en m²
Braud et Saint Louis	44	48705	17	18229
Azac	15	17037	3	4610
La Borderie	10	9321	6	5625
Les Alains	19	22347	8	7994

Cette évolution représente un effort important de réduction de la constructibilité et de la consommation d'espaces des secteurs en dehors du bourg de la commune.

Il n'y a aucun autre secteur U dans l'actuel PLU non classé SDU.

Sur la forme, il est à noter une rédaction maladroite page 33 de la notice explicative qui place sur le même plan les zones UCsdu et UCL en terme de constructibilité, alors que ces nouveaux zonages ont été créés par la modification simplifiée justement pour distinguer clairement le statut des secteurs constructibles retenus au sein des SDU par rapport aux secteurs inconstructibles sortis des limites des SDU ou qui ne répondent pas aux critères de définition des SDU définis par le SCoT.

Concernant le règlement écrit, compte tenu de la localisation du foyer occupationnel destiné à l'accueil et à l'hébergement d'adultes handicapés et vieillissants dans le secteur UEsdu du SDU de La Borderie, il serait logique que la rédaction des articles pour les zones UE page 38 de la notice autorise les constructions à usage d'hébergement, et non seulement d'habitat, dans les secteurs UEsdu.

Plus globalement, il pourrait être judicieux dans le règlement écrit, pour les secteurs classés en SDU, d'autoriser les constructions pour l'ensemble des destinations prévues à la loi ELAN et repris par le code de l'urbanisme, à savoir les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de services publics. Cette modification pourrait être particulièrement adaptée notamment pour le SDU de La Borderie qui est déjà une zone avec une forte mixité fonctionnelle (habitat, économie, équipements, services, espaces publics).

Compatibilité du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis avec le SCoT

La modification simplifiée n°1 a un objet unique, à savoir la délimitation des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et les villages, créés par la loi ELAN qui modifie la loi Littoral.

Elle met en compatibilité, uniquement pour cet objet, le PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis avec le SCoT. Elle délimite précisément les trois SDU identifiés par le SCoT sur la commune de Braud-et-Saint-Louis : La Borderie, Azac et Les Alains.

Les zones U des secteurs concernés dans l'actuel PLU ont été réduites de manière très importante. Cette évolution représente un effort important de réduction de la constructibilité et de la consommation d'espaces des secteurs en dehors du bourg de la commune. Avec cette modification, la capacité d'accueil de la commune se repositionne et se renforce sur le bourg.

Ainsi, la modification simplifiée proposée respecte pleinement les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT prises en application des lois Littoral et ELAN. Elle participe à la mise en œuvre de l'orientation générale portée par le SCoT visant à recentrer le développement urbain sur les enveloppes urbaines principales des centralités de son armature territoriale.

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°1 du PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis.

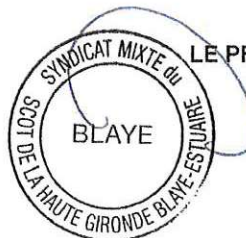
Décision : Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :

- **Décide** d'émettre un avis favorable concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis,
- **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.

LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE


Marie-France DJÉRAD



LE PRÉSIDENT DU SYNDICAT MIXTE


Denis BALDÈS