

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU
n° 2024.01.17.002 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 SAINT-CIERS SUR GIRONDE (A. GANDRE)**

Vu le code de l'urbanisme,

Considérant le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers sur Gironde approuvé le 25 février 2011,

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 Saint-Ciers sur Gironde 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 Saint-Ciers sur Gironde,

Considérant le dossier de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde 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 de Saint-Ciers sur Gironde a le statut d'agglomération. En continuité du bourg, 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,

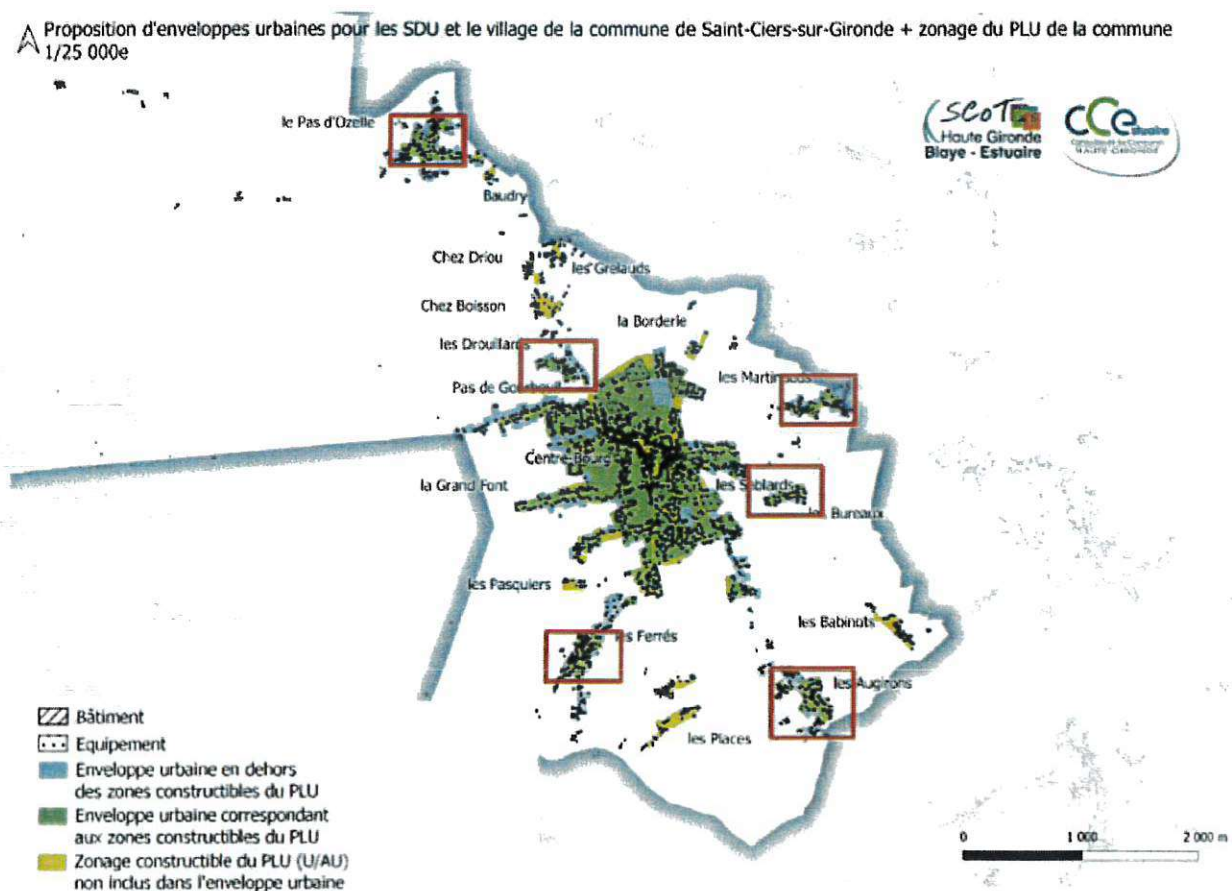
La modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde porte sur la délimitation des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », ci-après dénommés SDU, identifiés en application de la loi ELAN par le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, et la 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 Saint-Ciers sur Gironde est concernée par six SDU : Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards et Le Pas d'Ozelle (cf. carte ci-dessous).

Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards, Le Pas d'Ozelle

A Proposition d'enveloppes urbaines pour les SDU et le village de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde + zonage du PLU de la commune
1/25 000e



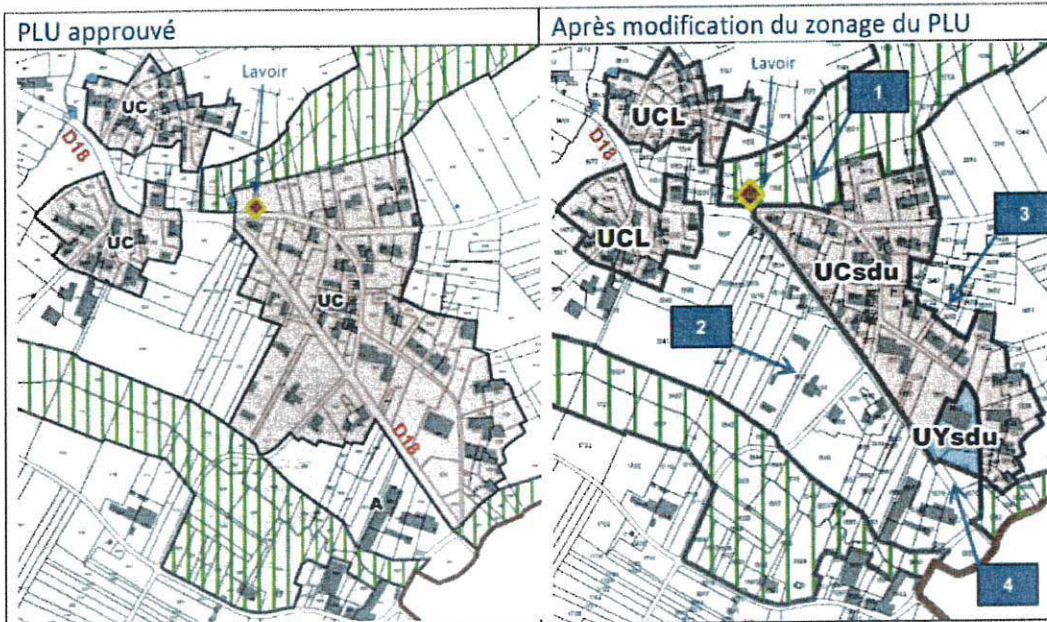
La méthode a consisté, à partir des enveloppes urbaines définies selon la méthodologie proposée par le SCoT, à réduire très largement la délimitation des secteurs concernés en prenant en considération les formes urbaines et architecturales, les risques, les réseaux et la préservation de la Trame Verte 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 ou UBsdu 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 (habitat) ou UY (activités) Littoral, dénommés UCL et UYL. 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 Les Augirons :



Élément de diagnostic, points de vigilance :

Les entrées de bourg nord et sud sont caractérisées par des ripisylves.

Des coupures d'urbanisation marquées au sein du SDU : Nous proposons d'écarter les secteurs à l'ouest de l'urbanisation car la densité et le nombre de constructions existantes sont moins nombreuses que dans le bourg principal des Augirons ; ils seront à revoir dans le PLUi.

Les ripisylves sont proches des secteurs urbanisés, avec des zones humides potentielles. Il est nécessaire d'interdire strictement les extensions urbaines autour des ripisylves.

Par ailleurs, à surveiller :

- la transition avec les espaces naturels et agricoles
- l'optimisation de la voie de desserte existante.
- l'interdiction de créer de nouvelle sortie sur la D18
- Le reclassement en zones N ou A des arrières de parcelles.

Réduction de l'enveloppe urbaine générale :

1 - Au nord : la transition avec l'espace naturel proche de la ripisylve doit être conservée.

La zone constructible est à supprimer car il existe des zones humides potentielles compte tenu de la proximité avec le cours d'eau.

Reclassement des zones urbaines au Nord de la ripisylve et détachée de l'entité urbaine principale du SDU en zone Naturelle.

2 - A l'ouest de la départementale : Les parcelles sont reclassées en zone agricoles, ce qui ne leur interdit pas des extensions des habitations existantes.

3 - Au nord-est : La limite de la zone urbaine est modifiée, permettant de réduire les possibilités des constructions en second rang : reclassement des jardins de la zone urbaine en zonage A.

4 - Au Sud : deux modifications du zonage interviennent :

- Création d'une zone UYsdu sur la parcelle du garage automobile permettant de gérer l'extension de cette activité.
- Restitution à la zone naturelle à la pointe de la parcelle du garage qui est libre de toute construction.

Il est à noter une erreur sur la carte page 19 de la notice : la zone UYsdu correspondant au garage doit être légendée en bleu ciel, la maintenant en zone urbaine sans construction nouvelle possible.



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE


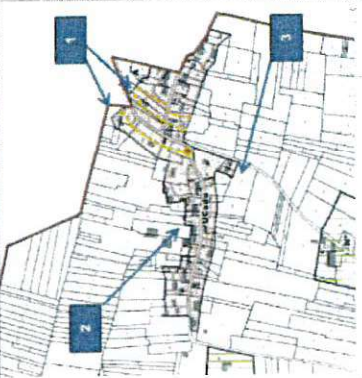
es Ferres :

SDU Les Bureaux :



<p>Préconçu</p>	<p>Après modification du zonage du PLU</p>
<p>Élément de diagnostic, points de vigilance :</p> <p>Un développement urbain ne semble pas souhaitable sur ce SDU, non seulement d'un point de vue de la densité ni vis à vis de la mauvaise accessibilité des parcelles depuis la route départementale.</p> <p>Préconisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter ce SDU aux extensions limitées des bâtiments existants. - Interdire les extensions sur les limites agricoles. - Limiter strictement la densification : pas de nouvelles constructions dans les espaces libres de la zone urbaine. - Préserver la qualité du bâti existant. - Créer des aménagements de sécurité sur la D255 pour ralentir les véhicules et en continuité avec les schéma cyclable le long de la RD255. 	<p>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</p> <p>Les espaces à composantes naturelles et agricoles sont situés en limite des zones urbaines. Les espaces agricoles et naturels situés dans les zones urbaines sont enlevés du zonage, et transformés en zonage A.</p> <p>Cela concerne deux secteurs :</p> <ol style="list-style-type: none"> - Au nord-ouest : une adaptation de la forme de la zone urbaine en fonction du relief de terrain et du projet de réhabilitation de bâtiment en limite de zone urbaine. Le zonage a été adapté pour intégrer ce projet de maison. - A l'est, un espace avec des composantes naturelles en « dent creuse » est reclassé en zone agricole.

<p>PLU approuvé</p>	<p>Après modification du zonage du PLU</p>
<p>Élément de diagnostic, points de vigilance :</p> <p>Le SDU Les Bureaux est un secteur urbain constitué à partir d'un tissu assez lâche, en partie densifiable. Les limites urbaines du secteur peuvent être réduites en travaillant sur la profondeur de la zone constructible, des jardins et de certaines dents creuses.</p> <p>Le secteur bénéficie d'une bonne desserte viaire et de réseaux en place.</p>	<p>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</p> <p>Les fonds de jardins en limite avec la zone agricole et à l'interface avec la zone urbaine sont sortis de l'enveloppe urbaine en plusieurs points:</p> <ol style="list-style-type: none"> - Secteur nord : arrières de parcelles en second rang sans accès direct depuis l'espace public. - Secteur sud : arrières de parcelles en second rang de constructibilité en lisière avec l'espace agricole. - Secteur sud-ouest : arrière de parcelles en second rang de constructibilité en lisière avec l'espace agricole. <p>Adaptation du tracé de la zone UC :</p> <ol style="list-style-type: none"> - Adaptation du tracé de la zone urbaine pour correspondre avec la limite de l'habitation existante. <p>Remarque générale :</p> <p>Conservation du zonage Uc sur le secteur d'entrées à l'ouest, car l'analyse de terrain montre un secteur urbain certes peu dense, mais formant un espace unitaire avec le reste de l'urbanisation, bien desservi par la trame viaire et les réseaux, avec la capacité de remplir un espace libre en dent creuse entre deux constructions.</p>

SDU Les Martinauds :

<p>PLU approuvé</p> 	<p>Après modification du zonage du PLU</p> 
<p>Elément de diagnostic, points de vigilance :</p> <p>Un développement urbain limité est possible dans ce SDU, en structurant et densifiant légèrement les espaces, tout en conservant un caractère assez aéré et paysager.</p> <p>Les extensions urbaines sur les limites agricoles sont à proscrire.</p> <p>Les hangars (constructions agricole) ne doivent pas être inclus dans la zone urbaine.</p>	<p>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</p> <p>1 - A l'ouest du SDU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre de la zone urbaine est réduit autour de la partie nord-ouest du secteur, en limite avec la partie agricole de la commune voisine Val de Livienne. - Définition d'une bande de recul par rapport à la rue centrale « Les Martinauds » afin de limiter la densification des espaces libres et les implantations de constructions en premier et second rang. <p>2 – Déclassement des hangars agricoles de la zone urbaine et reclasser en zone agricole A.</p> <p>3 – Suppression de la zone urbaine en profondeur ou en seconde ligne en contact avec la zone agricole.</p>

SDU Les Drouillards :

<p>PLU approuvé</p> 	<p>Après modification du zonage du PLU</p> 
<p>Elément de diagnostic, points de vigilance :</p> <p>Une forme urbaine étirée sur l'arrière de la Départementale le long de la rue des Drouillards, présentant des superficies conséquentes en « dents » creusées qui s'expriment sur le terrain par des espaces ouverts proches des zones agricoles attenantes, permet de matérialiser une coupure d'urbanisation du fait de la dimension importante d'un espace libre le long de la rue des Drouillards.</p> <p>De plus, le zonage du PLU est inadapté pour 2 espaces proche de la D18 :</p> <p>1 - une ancienne parcelle arborée est classée en zone agricole A, correspondant à un ancien verger abandonné, qui n'a donc plus de vocation agricole ;</p> <p>2 - une parcelle classée en zone N, sur laquelle une maison a été construite. Il s'agit donc de rectifier cette erreur de zonage dans cette procédure de modification simplifiée.</p> <p>Il existe une zone d'activité industrielle (UY) dans la ripisylve du ruisseau qui sépare les Drouillards du bourg de Saint Clers. Le périmètre de la zone UY doit être retravaillé afin de réduire le périmètre dans la coupure d'urbanisation.</p>	<p>Adaptation du zonage 2023 :</p> <p>Réduction de l'enveloppe urbaine générale du SDU « Les Drouillards » et adaptation du zonage :</p> <p>1 - Réduction de la zone urbaine à l'ouest correspondant à une coupure d'urbanisation,</p> <p>2 et 3 - Ecrêtement et adaptation de la limite de la zone urbaine avec la zone agricole.</p> <p>4 - Création d'une marge de recul le long de la D18 et le long de la rue « Les Drouillards » (limitation de la constructibilité dans le secteur urbanisé compris entre la D18 et la rue « Les Drouillards), afin de limiter le développement des sorties sur la départementale et de préserver la forme urbaine et les reculs existants,</p> <p>5 - Transformation de la parcelle habitée en zone N sur laquelle est implantée une habitation vers un zonage UC (régularisation),</p> <p>6 - Réduction du périmètre de la zone UY dans la coupure d'urbanisation et transformation en UYsdu.</p>



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

SDU Le Pas d'Ozelle :

<p>PLU approuvé</p>	<p>Après modification du zonage du PLU</p>
<p>Élément de diagnostic à prendre en compte : Il apparaît clairement que ce secteur présente des enjeux associés à la préservation des continuités de la trame verte et bleue, rattachée notamment à la partie ouest de ce secteur.</p>	<p>Réduction de l'enveloppe urbaine générale : Une série de points sont modifiés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Les espaces naturels : la zone humide et les arbres au nord du Pas d'Ozelle sont reclassés en zone N. 2 - Au nord : reclassement en zone agricole de parcelles construites de la zone urbaine en limite avec les zones agricoles (prairies, vignes) ; les extensions de la construction sont toujours possibles en zone agricole. 3 - Adaptation de la zone urbaine autour de la « place du Lavoir » du SDU, fenêtre visuelle sur les espaces agricoles 4 - Réduction de l'enveloppe urbaine pour garder une continuité urbaine le long de l'avenue du Pont de la Gracie, mais en conservant les espaces agricoles à l'arrière. 5 - Réduction de l'enveloppe urbaine par les fonds de jardins en limite de la zone agricole : devenir N et A, en continuité avec les espaces adjacents.

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 a été divisé par trois ; elle est passé ainsi de 74 constructions dans l'actuel PLU à 24 constructions dans la modification simplifiée, ce qui se traduit par une réduction de la consommation foncière associée de près de 6 ha, soit de trois quarts.

Bilan de l'évolution de la capacité d'accueil

Zones	PLU 2011		PLU modif simpl	
	UB / UC Nombre de construction	Surface en m ²	UBsdu / UCsdu/ UBL / UCL Nombre de construction	Surface en m ²
Saint-Ciers-sur-Gironde	74	81386	24	21828
Baudry	1	796	0	0
Chez Boisson	4	3244	0	0
Le Pas d'Ozelle	14	14698	6	5892
Les Augirons	10	11259	3	3484
Les Babinots	5	5518	0	0
Les Bureaux	5	4806	4	3206
Les Drouillards	9	7899	4	2845
Les Grelands	2	2274	0	0
Les Martnauds	5	4900	4	4086
Les Pasquiers	3	4260	0	0
Les Places	8	11395	0	0
Saint-Fiacre	1	2345	0	0
Les Ferrés	5	5237	3	2316
La Borderie	2	2753	0	0

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.

Plusieurs secteurs U dans l'actuel PLU ne sont pas retenus comme SDU et sont classés dans la cadre de la modification simplifiée en UC ou UB Littoral, dénommés UCL ou UBL : Babinots, Baudry, Chez Boisson, Les Grelands, Les Pasquiers, Les Places, Saint-Fiacre, La Borderie et les Michenauds (à rajouter dans le tableau page 58 du rapport, ci-dessus). Leur tracé reprend les délimitations de leur zonage actuel dans le PLU.

Sur la forme, il est à noter une erreur de carte page 41 de la notice (carte des Bureaux au lieu des Martinauds), une erreur de classement de l'ancienne parcelle N aujourd'hui construite (dans le texte : UC au lieu de UBsdu) sur le SDU Les Drouillards et une erreur de rédaction page 64 concernant le règlement des zones UY (classement UCsdu/UCL mentionné au lieu de UY)

Concernant le règlement écrit, il pourrait être judicieux, 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.

Compatibilité du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde 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 Saint-Ciers sur Gironde avec le SCoT. Elle délimite précisément les six SDU identifiés par le SCoT sur la commune de Saint-Ciers sur Gironde : Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards et Le Pas d'Ozelle.

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.

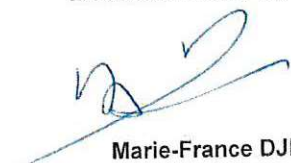
En conséquence, après avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier, il est proposé au Bureau d'émettre un avis favorable concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde.

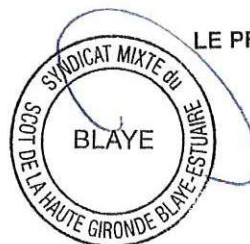
Décision : Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :

- **Décide** d'émettre un avis favorable concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde,
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à faire toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

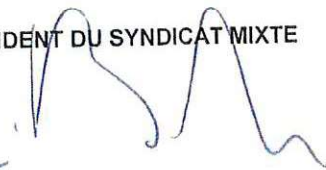
Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE


Marie-France DJÉRAD



LE PRÉSIDENT DU SYNDICAT MIXTE


Denis BALDÈS