

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU SCOT

NOTICE EXPLICATIVE VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOCUMENT DE TRAVAIL NON DÉFINITIF

Version datée du : **18/07/2025**

Sommaire

1. Contexte et exposé des motifs de la procédure de modification n°1 du SCoT	4
1.1 L'objet de la modification n°1	4
1.2 Le contexte justifiant la modification n°1	5
1.2.1 Des éléments à considérer en préambule : la spécificité de la commune de Braud-et-Saint-Louis	5
1.2.2 L'application de la loi Littoral dans le SCoT en vigueur	9
1.2.3 La situation du secteur de la Borderie au titre de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme et de planification du territoire	15
1.2.4 L'évolution de l'urbanisation depuis 2019 amène à se questionner sur la qualification du secteur de la Borderie au titre de la loi Littoral	19
1.2.5 Calendrier de la présente modification du SCoT	19
1.3 Le cadre législatif de la procédure	20
2. Exposé du projet de modification n°1 du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire	23
2.1 L'existence d'une continuité urbaine justifie le rattachement de la Borderie au reste du « village »	23
2.1.1 L'analyse de la continuité urbaine entre la Borderie et le reste du bourg selon le SCoT en vigueur	23
2.1.2 La compatibilité de la modification n°1 du SCoT avec la loi Littoral	28
2.1.2.1 Resituer le secteur de la Borderie dans son environnement global pour apprécier la continuité urbaine	28
2.1.2.2 Une cohérence urbaine entre la partie Nord du bourg et le secteur de la Borderie	31
2.1.2.3 L'existence d'une continuité organisationnelle entre le bourg et la Borderie	36
2.1.2.4 L'intégration du secteur de la Borderie au « village » de Braud-et-Saint-Louis ne remet pas en cause les objectifs de la loi Littoral	41
2.2 La modification n°1 du SCoT conforte le parti d'aménagement du SCoT en vigueur sur son volet économique	41
3. L'absence d'effets notables sur l'environnement et les paysages	44
3.1 Du point de vue de la loi Littoral	44

3.2 Du point de vue de la consommation d'espaces et de la limitation de l'étalement urbain	45
3.3 Du point de vue de la conservation des sites Natura 2000 situés à proximité	49
3.4 Du point de vue de la préservation des continuités écologiques	57
4. Les évolutions apportées aux documents constitutifs du SCoT dans le cadre de sa modification n°1	59
4.1 Dans le DOO et sa partie relative à l'application de la loi Littoral	59
4.2 Dans le rapport de présentation : le résumé non technique et document de justification des choix retenus (RP05)	64
5. Conclusion	65

1. Contexte et exposé des motifs de la procédure de modification n°1 du SCoT

Le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a été approuvé le 4 mars 2020. Il est entré en application le 24 août 2020.

Son périmètre couvre les Communautés de communes de Blaye et de l'Estuaire, soit 34 communes.

Jusqu'à aujourd'hui, il n'a fait l'objet d'aucune évolution.

1.1 L'objet de la modification n°1

La procédure de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a été engagée, en application des articles L.143-32 et suivants du code de l'urbanisme, par arrêté du Président du Syndicat Mixte en date du 12/05/2025 publié le 19/05/2025.

Le Comité syndical du Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a pris acte de l'engagement de la procédure de modification de droit commun du schéma et a précisé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation et d'information du public associés à la procédure, par délibération du 25/06/2025.

La modification ne porte que sur la commune de Braud-et-Saint-Louis et le secteur de la Borderie.

La modification concerne l'application de la loi Littoral sur cette commune. Elle a pour seul objet d'intégrer le secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » par le SCoT au titre de la loi Littoral.

Le secteur de la Borderie comprend notamment une zone d'activités économiques, un établissement d'accueil et d'hébergement pour adultes en situation d'handicap (foyer occupationnel EVA), des maisons individuelles, une résidence de logements sociaux.



Photographie aérienne du secteur de la Borderie et du village de Braud-et-Saint-Louis (source : google maps, 2025)

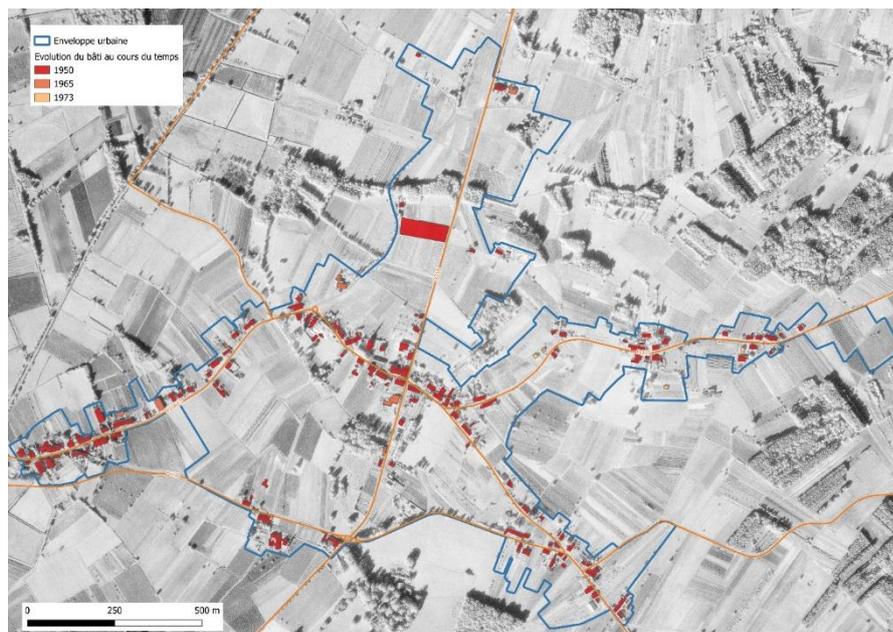
1.2 Le contexte justifiant la modification n°1

1.2.1 Des éléments à considérer en préambule : la spécificité de la commune de Braud-et-Saint-Louis

Contexte historique de l'urbanisation de la commune

La forme urbaine actuelle du bourg est le résultat d'un processus historique de développement urbain plutôt récent associé à l'implantation d'un Centre Nucléaire de Production d'Electricité sur la commune à la fin des années 70.

La commune, historiquement très rurale, connaît un long déclin démographique à partir de la seconde moitié du 19ème siècle jusque dans les années 1980. La forme urbaine linéaire du bourg à la sortie de la seconde guerre mondiale est structurée autour d'un axe Est-Ouest ; elle évolue peu jusqu'au début des années 1970 (cf. Photographie aérienne du bourg de Braud-et-Saint-Louis au début des années 70 ci-dessous). On y dénombre alors un peu plus de 315 habitations et bâtiments.



**Evolution de
l'urbanisation entre
1950 et 1973**

Source : données BDTOP0®
(IGN) retraitées par le service
SIG du SCoT

Le bourg de Braud-et-Saint-Louis en 1973

La construction de la centrale nucléaire a été le fait déclencheur du regain démographique de la commune, avec l'arrivée d'une nouvelle population, l'aménagement des « cités EDF » et la construction des premiers équipements structurants et infrastructures (camping, complexe sportif, piscine, etc.) (cf. Photographie aérienne du bourg de Braud-et-Saint-Louis en 1982 ci-après).

Le bourg connaît un essor rapide : le nombre d'habitations, bâtiments et équipements est doublée en une décennie (642 en 1982 contre 315 en 1973). Le développement urbain du bourg se fait, au gré des opérations et des opportunités, selon un processus d'urbanisation pavillonnaire et linéaire. La forme linéaire du bourg organisée selon un axe Est-Ouest se transforme et se dessine progressivement une trame urbaine en « étoile » qui s'étale dans toutes les directions le long des axes routiers.



Le bourg de Braud-et-Saint-Louis en 1982

Evolution de l'urbanisation entre 1973 et 1982



Le bourg de Braud-et-Saint-Louis en 1991

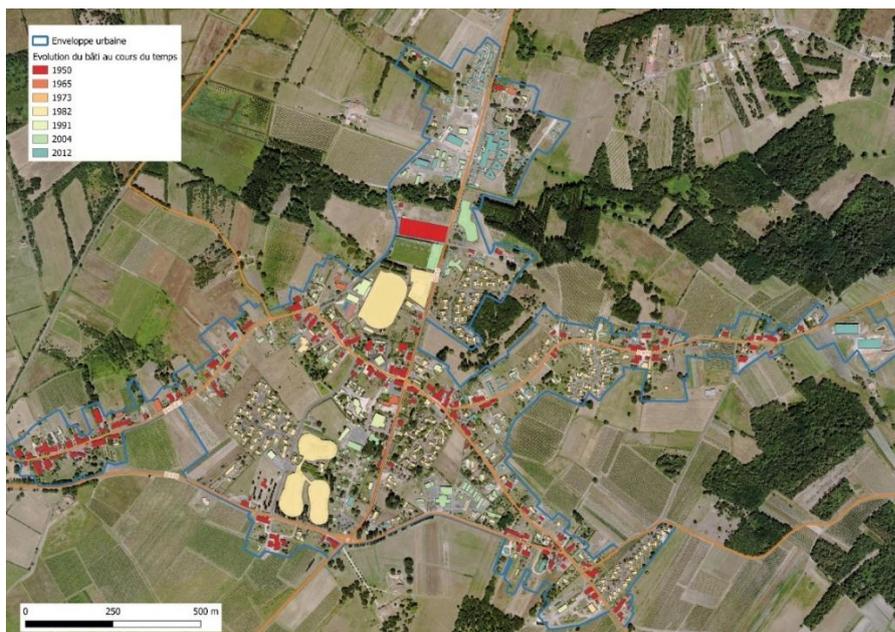
La zone d'activités de la Borderie apparaît.

Source : données BDTOP® (IGN) retraitées par le service SIG du SCoT

Cette dynamique de développement résidentiel de la commune s'est poursuivie dans les années 2000, prioritairement dans les hameaux, avec l'arrivée de ménages recherchant un cadre de vie naturel préservé proche de Bordeaux et la volonté des agents EDF présents de s'ancrer plus durablement sur le territoire, de devenir propriétaire et d'avoir une habitation correspondant plus à leurs attentes.

Le bourg de Braud-et-Saint-Louis conforte lui sa fonction de pôle de services avec la construction de nouveaux équipements et infrastructures (ESAT, skate-park, city-stade, siège de la Communauté de communes, extension du camping, aménagement de la zone d'activités, établissement d'hébergement de personnes handicapées (foyer EVA), etc.).

L'urbanisation s'étale progressivement du noyau historique du bourg vers les anciens « écarts » proches (le Port, la Paillerie, La Vergnée). Des habitats pavillonnaires de formes assez banales, voire standardisées dans le cas des « cités », côtoient des maisons anciennes, des bâtiments agricoles, des équipements et infrastructures, créant des ruptures morphologiques et d'aspect au sein du bourg de la commune. Le tissu urbain du bourg présente en effet une structure qui n'est pas homogène compte tenu de la présence d'équipements et d'infrastructures s'étalant sur de grandes surfaces qui contrastent avec le bourg historique ancien et les « cités EDF », plus denses.



Le bourg de Braud-et-Saint-Louis en 2012

Source : données BDTOP® (IGN) retraitées par le service SIG du SCoT



Le bourg de Braud-et-Saint-Louis aujourd'hui (2024)

Source : données BDTOP® (IGN) retraitées par le service SIG du SCoT

Braud-et-Saint-Louis : une centralité aux services très développés pour sa taille

La présence du CNPE du Blayais sur la commune en fait un pôle d'emplois important (environ 2 000 emplois). Les ressources fiscales associées ont permis de doter la commune d'un niveau d'équipement bien supérieur à sa strate de population (piscine, stade avec piste d'athlétisme et salles de sport, pôle médical, skate-park, médiathèque, ...).

La commune de Braud-et-Saint Louis est identifiée dans l'armature urbaine définie par le SCoT comme un pôle d'appui qualifié d'atypique, compte tenu de son niveau d'équipement.

La Borderie, un « quartier » multifonctionnel

La Borderie n'est pas un secteur résidentiel classique : il n'en reprend pas les « codes » (densité, forme des constructions, volume des bâtiments, ...). Le secteur de la Borderie est un « quartier » multifonctionnel qui regroupe une zone d'activités avec des bâtiments économiques et des services, une structure d'hébergement collectif pour adultes handicapés, des espaces publics aménagés, des logements sociaux, des maisons individuelles.

La Borderie se situe dans la continuité du complexe sportif et de loisirs, du nouveau Pôle Jeunesse - Accueil de Loisirs Sans Hébergement et du siège de la Communauté de communes de l'Estuaire : ce secteur est composé de grandes étendues dégagées (dédiées aux activités sportives et de loisirs, aux espaces verts) et/ou de bâtiments de taille imposante occupés par des établissements recevant du public.

C'est un quartier récent. Il s'est développé essentiellement sur les 20 dernières années.

1.2.2 L'application de la loi Littoral dans le SCoT en vigueur

La loi Littoral de 1986 a été complétée et modifiée par la loi ELAN de novembre 2018. Ce sont à ces deux lois que le SCoT en vigueur s'est référé pour définir les orientations d'aménagement sur ses communes dites « littorales ».

Ce que dit la loi Littoral et la loi Elan qui la modifie

La loi ELAN a prévu qu'en sus des extensions de l'urbanisation susceptibles d'être autorisées en continuité des agglomérations et villages existants (qui est un principe fort de la loi Littoral pour limiter le mitage du littoral, repris dans l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme), des constructions et installations puissent être autorisées « dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages ».

Cette loi a par ailleurs complété l'article L. 121-3 du code d'urbanisme afin de conférer aux SCoT une habilitation spécifique relative à la mise en œuvre de la loi « littoral ».

Désormais, selon l'article L. 121-3 du code d'urbanisme, le SCoT « *détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévues à l'article L. 121-8, et en définit la localisation* ».

Selon l'exposé des motifs de l'amendement ayant conduit à cette rédaction (Amendement n° CE2235 adopté par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale le 9 mai 2018) : « *Par cette loi de 1986 dont les orientations doivent être conservées, le législateur a défini des principes généraux, qui s'avèrent d'une application différenciée sur le terrain selon la jurisprudence et sans lien avec les documents d'urbanisme qui reflètent pourtant la spécificité et la réalité des territoires.*

Ces principes généraux appellent donc une traduction et déclinaison, dans les territoires et le plus en amont possible, à travers les documents de planification. Le rôle de ces derniers est donc essentiel : ils seront facteurs d'une approche d'ensemble et concertée de la stratégie de développement d'un territoire.

Il paraît ainsi important de conforter le rôle des documents d'urbanisme, au premier rang desquels le SCoT, pour proposer une déclinaison territoriale des sous-secteurs et principes de la loi Littoral. Le choix du SCoT, document intercommunal élaboré à l'échelle du bassin de vie, est pertinent pour permettre à la fois la prise en compte des spécificités locales pour préciser les critères d'appréciation des différentes formes urbaines, par exemple l'exigence ou non de lieux de vie collectifs pour les villages ou le niveau de densité pour les formes urbaines intermédiaires entre le village et l'urbanisation diffuse ».

En ce qui concerne la notion de village, les juridictions administratives retiennent désormais avec constance que « *les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais, en revanche, qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages* » (voir par exemple CAA Nantes, 6 décembre 2022, n° 21NT01065).

En ce qui concerne la notion de continuité, il est constant qu'elle doit être appréciée « *en resituant ... le terrain d'assiette du projet dans l'ensemble de son environnement* » (CE, 22 avril 2022, n° 450229).

Et selon les observations de Monsieur le Rapporteur Public SACHER, exposées notamment dans une affaire n° 18NT00384 jugée le 5 février 2019 :

« La loi littoral – et notamment cet article L. 146-4 – a fait couler beaucoup d'encre. Notamment parce qu'il semble un peu bancal et a déconcerté plusieurs élus ainsi que d'une certaine manière la jurisprudence. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. ». Pourquoi autoriser des « hameaux nouveaux » si l'on souhaite limiter l'urbanisation ? Pourquoi ne pas alors considérer qu'une simple maison ajoutée à un petit hameau de quelques maisons isolées ne serait pas autorisable s'il est intégré à l'environnement ? Ce côté bancal provient en fait d'un retrait en cours de discussion de la loi littoral. Nous allons vous dévoiler le texte discuté le 22 novembre 1985 lors de la 3ème séance de l'Assemblée Nationale. L'article précisait alors : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou favoriser le regroupement des constructions dans les secteurs où s'est déjà développée une urbanisation diffuse. » L'enchaînement des mots était alors très logique et fondé sur un double objectif : ne pas interdire

l'urbanisation là où elle existe déjà mais favoriser son regroupement ou son intégration à l'environnement.

Survinrent alors la discussion parlementaire et un amendement – l'amendement n°11 – déposé par Jean Lacombe, député de l'Hérault et rapporteur de la loi, qui se lève et justifie la suppression des derniers mots sans se rendre compte de l'impact que ces mots vont avoir sur la vie des élus du littoral, les débats parlementaires et le contentieux administratif. Il se lève donc et dit ceci : « Cet amendement tend à supprimer la disposition relative au regroupement des constructions dans les secteurs où s'est déjà développée une urbanisation diffuse, disposition dans laquelle on peut voir une officialisation du mitage. Si malheureusement ce phénomène existe – il concerne la moitié de notre littoral – il ne peut en aucune façon être officialisé dans un projet de loi qui a précisément pour objet de le combattre. » Et quand on demande l'avis du gouvernement. Le secrétaire d'Etat chargé de la mer Guy Langagne se lève et prononce cette phrase fatale pour de multiples requérants depuis lors : « Je crois que le rapporteur a bien mis en lumière les dangers de l'article que nous avons rédigé. Je suis favorable à l'amendement de la commission ». La fin de la phrase a donc été coupée sans pour autant toucher aux « hameaux nouveaux » en donnant une impression de logique bancaire.

Mais la logique est pourtant là. C'est celle du débat parlementaire. Les députés ont-ils voulu en supprimant cette phrase, supprimer tout « regroupement de constructions » en tout point du littoral quel qu'il soit ? Non, si c'était le cas, les hameaux nouveaux seraient également passés à la trappe. Ils ont voulu éviter « une officialisation du mitage » ».

Cela a d'ailleurs aussi été rappelé par Madame le Rapporteur public BRETONNEAU dans ses conclusions sous un arrêt du 11 juillet 2018 (CE, 11 juillet 2018, n° 410084) : « La portée de cette disposition anti-mitage, issue sans changement de la loi littoral du 3 janvier 1986, a été sédimentée par vos décisions Commune du Lavandou précitée ».

Dans les conclusions précitées de Monsieur le Rapporteur Public SACHER, ce dernier concluait son appréciation de la sorte :

« La vraie question que devrait se poser le juge au vu des débats parlementaires est en fait, non pas de savoir comment définit-on « un village » ou une « continuité », mais si on est en face d'une officialisation d'un mitage ou non.

Nous l'avons sans doute parfois un peu oublié, ce qui explique sans doute que certains parlementaires, élus de communes littorales, ont l'impression – sans doute parfois à juste titre – que la jurisprudence est allée en la matière au-delà de ce que voulait réellement le Parlement. ».

Enfin, il est important de rappeler que les identifications réalisées par un SCoT ne doivent pas compromettre, à son échelle, l'application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

En effet, un PLU comme un SCoT se doit de respecter la loi « littoral » dans un rapport de compatibilité (CE, 9 novembre 2015, n° 372531). Selon l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme : « Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été

précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ».

L'obligation de compatibilité n'est pas une obligation de conformité : elle signifie uniquement que les principes essentiels de la norme dite supérieure sont à respecter.

Pour citer Madame le Rapporteur public BRETONNEAU dans ses conclusions sous un arrêt du 31 mars 2017 (CE, 31 mars 2017, n° 392186) : « *La compatibilité vise ... à prendre acte de la nature programmatique des documents d'urbanisme qui ont vocation, chacun à l'échelle du territoire qui les occupe, à définir des orientations et vocations à moyen terme : cette focale élargie, tant dans le temps que dans l'espace, s'accommode également d'un rapport juridique plus souple que celui qui s'impose aux opérations d'urbanisme ponctuelles ».*

Le Conseil d'Etat l'a expressément consacré au sujet d'une directive territoriale d'aménagement : « *la légalité de la directive territoriale d'aménagement au regard des articles L. 146-1 et suivants du code de l'urbanisme doit s'apprécier à l'échelle du territoire qu'elle couvre et compte tenu de l'ensemble de ses orientations et prescriptions ; que c'est en fonction de ces principes que doit être examiné le mérite des moyens de la requête »* (CE, 27 juillet 2005, n° 264336).

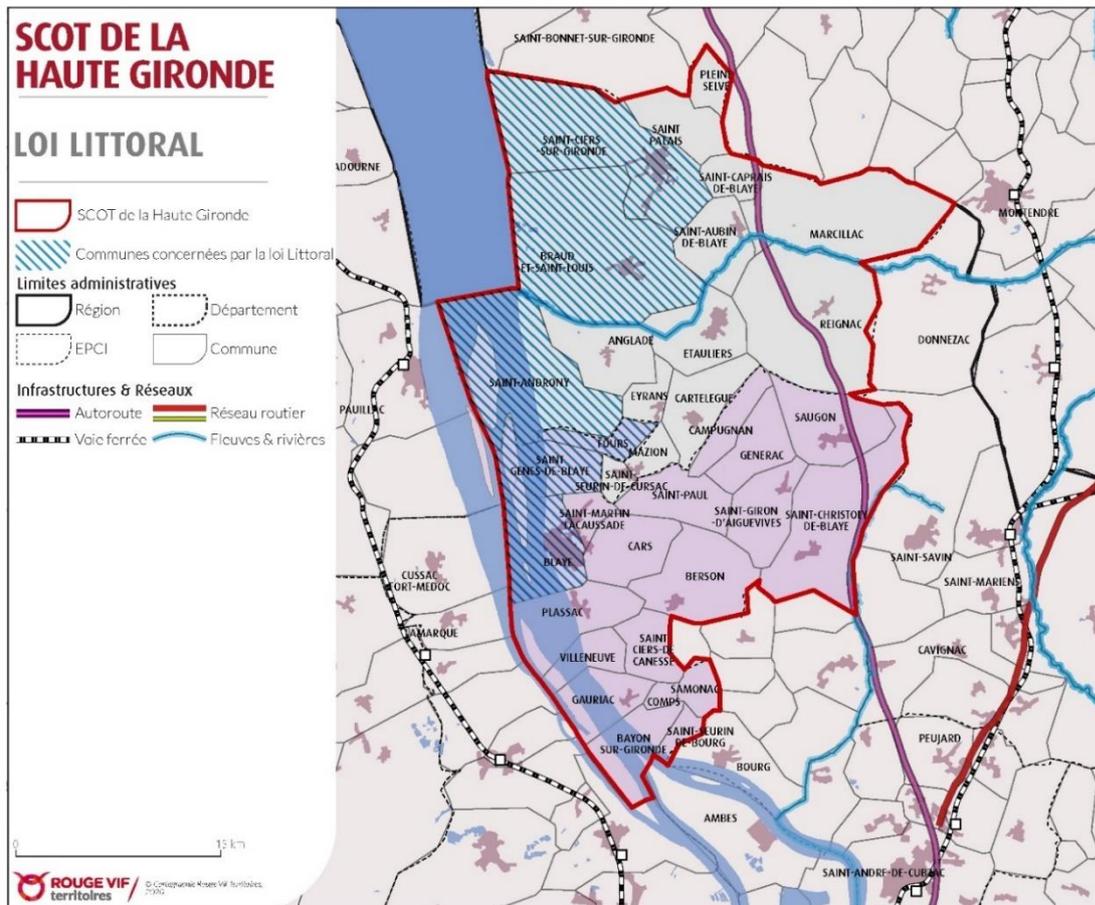
> CAA Nantes, 6 décembre 2022, n° 21NT01065 : « *la zone d'activité de Riantec-Villemarion doit être regardée comme présentant un nombre et une densité suffisants de constructions, y compris compte tenu de son emprise foncière, pour qu'elle puisse être identifiée par le SCoT comme une agglomération ou un village existant sans que soit compromise l'application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.* »

> CAA DOUAI, 30 juin 2020, n° 18DA01078 : « *malgré la circonstance que parmi les seize villages ou agglomérations mentionnés dans l'une des cartes du schéma, figurerait un habitat diffus, le schéma n'est pas incompatible, à l'échelle du territoire qu'il couvre, avec les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme »*

C'est à la lumière de ces indications liminaires qu'il convient d'apprécier, au regard de la situation actuelle des lieux, le secteur de la Borderie à Braud-et-Saint-Louis.

La transcription de la loi Littoral dans le SCoT

Six communes du SCoT sont concernées par l'application de la loi Littoral (ces communes sont désignées par l'article 1 du décret du 29 mars 2004) : Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye et Blaye.



Les communes littorales du SCoT – Extrait du DOO du SCoT approuvé le 4 mars 2020

Rappel du cadre législatif

En application de la loi Littoral, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme fixe la règle suivante de limitation de l'extension de l'urbanisation pour les communes littorales : « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dénommée « ELAN », donne la possibilité de densifier l'urbanisation dans d'autres secteurs des communes littorales : « *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. »

Elle en fixe l'objet et les conditions. Ces constructions et installations doivent être réalisées « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics », à condition qu'elles « n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

La loi esquisse enfin des éléments pour qualifier ces secteurs autres que les agglomérations et les villages : « 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 ».

Comment ce cadre a été retranscrit dans le SCoT approuvé en mars 2020 ?

En application de la loi Littoral, le SCoT a qualifié d'agglomérations dites « classiques » les deux polarités principales du territoire, à savoir les villes de Blaye et Saint-Ciers-sur-Gironde, et d'agglomération « atypique » à vocation économique le site du Centre Nucléaire de Production Electrique (CNPE) du Blayais sur la commune de Braud-et-Saint-Louis, en raison de l'importance de la superficie du site, le nombre, la densité et la hauteur significatifs des bâtiments, et sa fréquentation.

Le SCoT a qualifié également de « villages » les bourgs principaux des communes littorales de Saint-Genès de Blaye et Fours sur la Communauté de communes de Blaye, de Braud-et-Saint-Louis et Saint-Androny sur la Communauté de communes de l'Estuaire.

Le SCoT, conformément à la loi, limite l'extension de l'urbanisation à la continuité de ces seuls « agglomérations » et « villages ».

En complément, conformément à la loi ELAN, le SCoT a identifié 14 « secteurs déjà urbanisés autres que les villages et les agglomérations » sur 4 des 6 communes littorales de son périmètre (les communes de Blaye et Fours n'en ont pas).

Le SCoT proscrit toute extension des secteurs déjà urbanisés autres que les villages et les agglomérations comme le demande la loi. Le développement de l'urbanisation ne pourra se faire qu'en densification au sein des enveloppes urbaines constituées de ces secteurs, dans les conditions fixées par la loi et reprises par le code de l'urbanisme (voir le cadre législatif présenté ci-dessus).

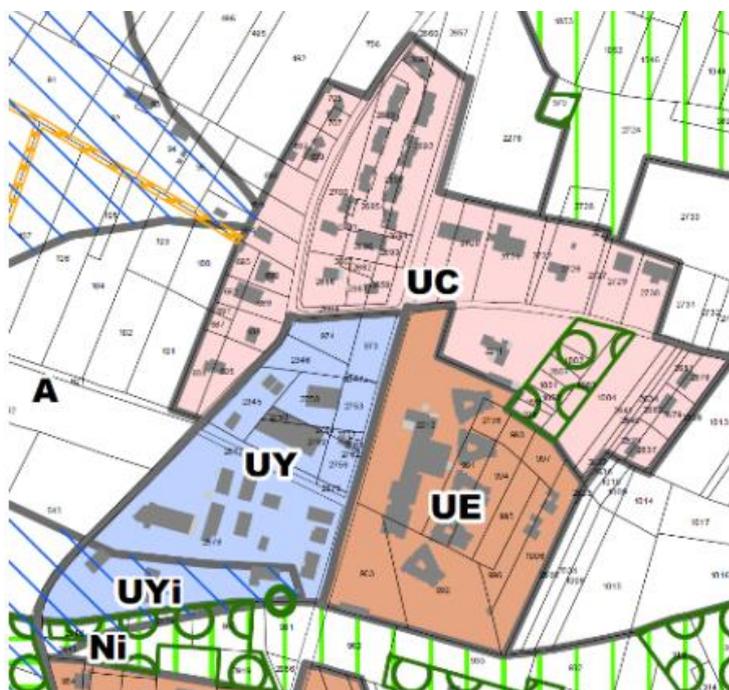
Dans ce cadre, le SCoT a qualifié, à la demande de l'Etat, le secteur de la Borderie sur la commune de Braud-et-Saint-Louis comme « un Secteur Déjà Urbanisé autre que les agglomérations et les villages » (SDU).

1.2.3 La situation du secteur de la Borderie au titre de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme et de planification du territoire

- **PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis (en vigueur)**

La commune de Braud-et-Saint-Louis dispose d'un PLU datant de 2018.

Dans le document actuellement opposable, le secteur de la Borderie est classé en grande partie en zone U. C'est un secteur mixte d'un point de vue fonctionnel ; il accueille de l'habitat (UC), des équipements (UE), des activités artisanales et industrielles (UY), des aménagements d'espaces publics (parking, voies cyclables et pédestres, etc.).



Extrait du zonage opposable actuellement au secteur de la Borderie (PLU de Braud-et-Saint-Louis, version approuvée le 13 mars 2018)

Le PLU fait l'objet actuellement d'une modification simplifiée qui, en application des dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN et de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, porte sur la délimitation des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » identifiés par le SCoT et la justification de leur périmètre. La modification simplifiée envisage d'adapter en conséquence la partie réglementaire du PLU actuel, écrite et graphique. La procédure est toujours en cours. **A actualiser une fois la modification simplifiée adoptée**

- **SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire (en vigueur) :**

Le SCoT a qualifié de « villages » au sens de la loi Littoral, les enveloppes urbaines des bourgs principaux des communes littorales :

- dont le nombre de bâtiments est égal ou supérieur à 70 bâtiments en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres,
- et qui comprend un noyau historique composé de la mairie, de l'école et d'un lieu de culte.

A partir d'une analyse de photographies aériennes et sur la base de ces critères, le SCoT a retenu comme « villages » au sens de la loi Littoral les bourgs des quatre communes littorales suivantes : Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours et Saint-Genès de Blaye. Ils se caractérisent par un nombre important de constructions regroupées en règle générale autour d'un noyau historique (mairie, école, église). Ils comprennent ou ont compris dans le passé des équipements publics, des lieux de vie et des éléments patrimoniaux bien identifiés, des commerces et des services de base.

Fiche de la commune de Braud-et-Saint-Louis dont le bourg est qualifié de « village » au sens de la loi Littoral

	<p><u>Braud et Saint-Louis</u></p> <p>Nombre de bâtiments : 480</p> <p>Présence d'une église, d'une école et d'une mairie</p> <p>Autres caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none">> Commerces du quotidien (épicerie, boulangerie, salon de coiffure, restaurations, marché hebdomadaire /halle semi-couverte)> Services du quotidien (La poste, pharmacie, médecins/pôle médical, agence intérim, garages auto, ...)> Présence d'équipements structurants consommateurs d'espaces : stade/piste d'athlétisme/salle de sports, camping, CAT, foyer occupationnel, piscine couverte, salle des fêtes, médiathèque, ...
---	--

Extrait du Volet « Loi Littoral » du DOO du SCoT approuvé en mars 2020

Les secteurs urbanisés retenus et qualifiés d'« espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » dans le SCoT sont les secteurs :

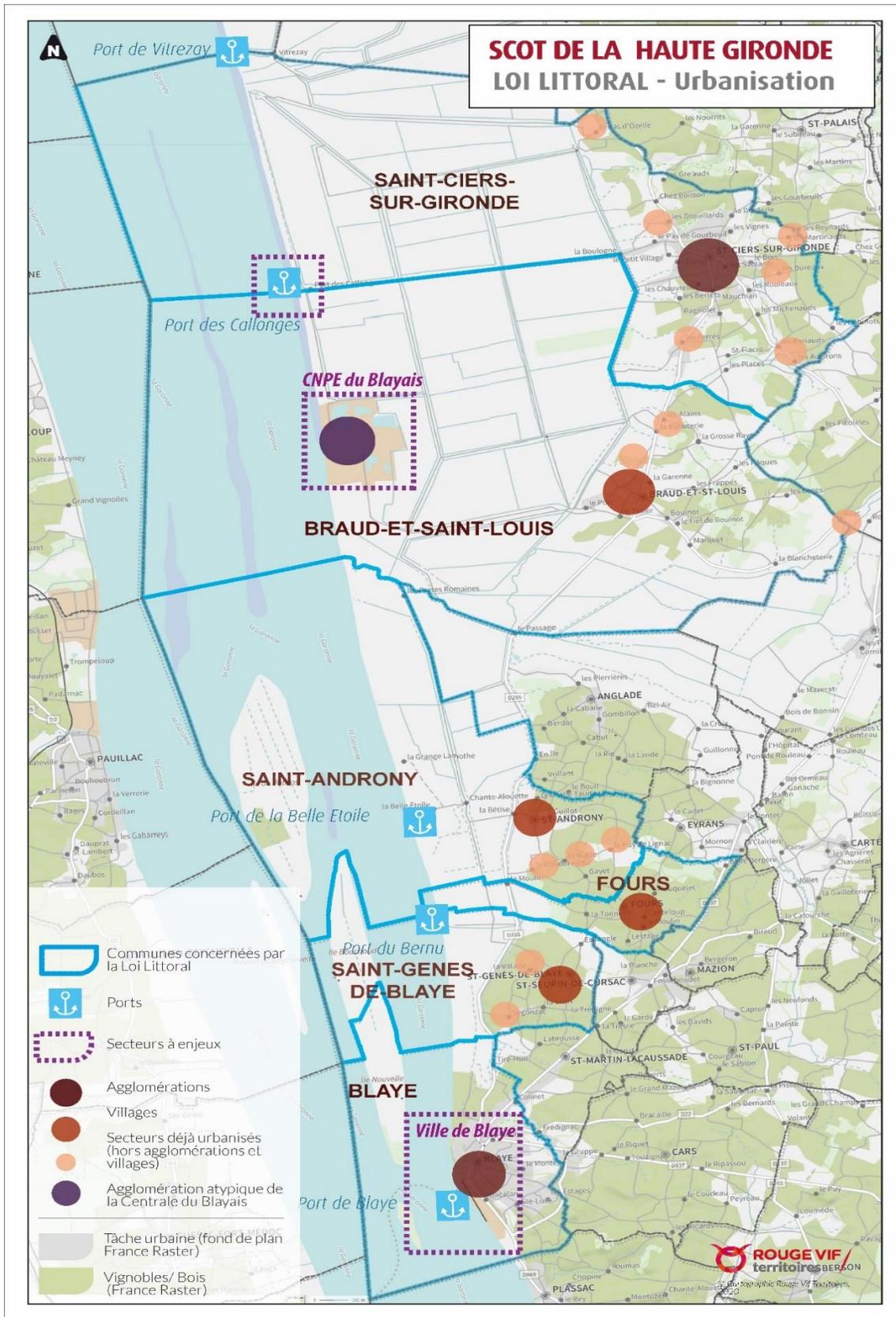
- qui comptent a minima 30 bâtiments en tenant compte d'une inter-distance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres,
- présente une densité de construction minimale de 5 bâtiments à l'hectare,
- et qui sont raccordés aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets.

Au final, 14 secteurs ont été retenus et qualifiés d'espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages. Un atlas les localise. Ce sont aux PLU de les délimiter.

Fiche du secteur de la Borderie sur la commune de Braud-et-Saint-Louis, qualifié de « secteur déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » au sens de la loi Littoral

	<p>Lieu-dit : La Borderie</p> <p>Commune : Braud-et-Saint-Louis</p> <p>Nombre de constructions : 50</p> <p>Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,2</p> <p>Présence d'une zone d'activités et d'un foyer occupationnel pour adultes handicapés et vieillissants</p> <p>A proximité immédiate du bourg</p>
--	--

Extrait du Volet « Loi Littoral » du DOO du SCoT approuvé en mars 2020



Carte d'identification et de localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages (Extrait du DOO du SCoT en vigueur)

- **PLUi-H de la Communauté de communes de l'Estuaire (en cours d'élaboration)**

La Communauté de communes de l'Estuaire élabore actuellement son PLUi-H. Elle projette d'arrêter son document d'urbanisme en novembre 2025.

1.2.4 L'évolution de l'urbanisation depuis 2019 amène à se questionner sur la qualification du secteur de la Borderie au titre de la loi Littoral

Le projet de SCoT a été arrêté en août 2019.

Il intègre les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN.

La qualification au titre de la loi Littoral des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés autres que les villages et agglomérations a été établie dans le SCoT au regard d'un ensemble de critères et de l'état de l'urbanisation à cette date basée sur les photographies aériennes les plus récentes et disponibles à l'époque (BD ORTHO® 2018, IGN).

Le SCoT en vigueur a donc fait une lecture de la loi Littoral au regard de l'état des lieux qui existait en 2018-2019.

La situation a évolué depuis l'arrêt du SCoT. L'enveloppe urbaine du bourg de Braud-et-Saint-Louis s'est étendue vers le Nord, le long de la RD 255, en direction de la Borderie. Un nouvel équipement public structurant y a été construit entre le cimetière et la zone d'activités de la Borderie : le nouveau Pôle Jeunesse et Accueil de Loisirs Sans Hébergement intercommunal.

Cette extension de l'urbanisation sur la partie Nord du bourg crée une continuité entre ce dernier et le secteur de la Borderie.

C'est dans ce cadre que le Syndicat Mixte est amené à se questionner sur la qualification du secteur de la Borderie au regard des critères retenus dans le SCoT approuvé en mars 2020 pour qualifier les agglomérations et des villages au titre de la loi Littoral et qu'il est envisagé d'intégrer le secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » par le SCoT au titre de la loi Littoral.

1.2.5 Calendrier de la présente modification du SCoT

Il existe des enjeux économiques et d'aménagement du territoire sur la commune de Braud-et-Saint-Louis, et plus globalement sur la CCE et la Haute Gironde, qui conduisent à réinterroger

sans attendre la lecture qui avait été faite sur la commune par le SCoT de la loi Littoral au regard de la situation actuelle des lieux.

Le territoire est en effet candidat à l'accueil de deux réacteurs nucléaires supplémentaires EPR2 sur le site du CNPE du Blayais. Si l'issue est favorable, les entreprises impliquées dans la construction des deux EPR2 auront des besoins en locaux pour y installer leurs équipes à proximité du site. La capacité des territoires à accueillir les entreprises qui participeront à la construction et au fonctionnement des EPR2 est d'ailleurs un point essentiel du dossier de candidature et un critère important pour la sélection des sites et territoires qui accueilleront une paire d'EPR2. Le territoire doit être en capacité dès maintenant d'apporter des garanties pour cette candidature concernant l'ensemble des aménités, services et infrastructures économiques au sens large susceptibles de répondre aux besoins des entreprises dont les équipes interviendront sur le futur chantier, puis sur le futur site en exploitation. Le choix des sites retenus est prévu courant 2026.

1.3 Le cadre législatif de la procédure

Le code de l'urbanisme définit un cadre réglementaire pour déterminer la procédure à suivre en fonction de la nature des évolutions souhaitées.

Parmi les procédures possibles, la modification de droit commun avec enquête publique est la procédure qui est la plus adaptée aux enjeux des objets modifiés dans le cadre de la présente procédure.

Article L143-34 - Version en vigueur depuis le 1^{er} avril 2021 ; Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5

« Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et **L. 141-13**, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. »

La présente procédure de modification concerne les dispositions prévues à l'article L141-13 du code de l'urbanisme.

Article L141-13 - Version en vigueur depuis le 25 août 2021 ; Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 et en définit la localisation.

Il définit :

1° Les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ;

2° Les orientations relatives à l'accès au littoral et au partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ;

3° Les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au-delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 et en dehors des espaces remarquables du littoral. »

Le déroulement de la procédure est défini par les articles L143-33 et suivants :

Article L143-33 - Version en vigueur depuis le 01 avril 2021 ; Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8. Lorsque le projet de modification prévoit la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, il est également soumis aux avis prévus au 6° de l'article L. 143-20. »

Article L143-34 - Version en vigueur depuis le 1^{er} avril 2021 ; Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 5

« Lorsque le projet de modification porte sur des dispositions prises en application des articles L. 141-4, L. 141-5, L. 141-6, L. 141-7, L. 141-11, L. 141-12 et L. 141-13, il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 sont joints au dossier d'enquête publique. »

Article L143-35 - Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016 ; créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

"A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. »

Article L143-36 - Version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 ; créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« L'acte modifiant le schéma de cohérence territoriale devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 143-24 à L. 143-26. »

2. Exposé du projet de modification n°1 du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

La procédure de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a été engagée, en application des articles L.143-32 et suivants du code de l'urbanisme, par arrêté du Président du Syndicat Mixte en date du 12/05/2025 publié le 19/05/2025.

Le Comité syndical du Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire a pris acte de l'engagement de la procédure de modification de droit commun du schéma et précisé les modalités de concertation et d'information du public associées à la procédure, par délibération du 25/06/2025.

La modification ne porte que sur la commune de Braud-et-Saint-Louis et le secteur de la Borderie.

La modification concerne l'application de la loi Littoral sur cette commune. Elle a pour seul objet d'intégrer le secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » par le SCoT au titre de la loi Littoral.

2.1 L'existence d'une continuité urbaine justifie le rattachement de la Borderie au reste du « village »

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, précise pour les communes soumises à la loi Littoral que « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ».

La prescription [P28] du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT relative aux agglomérations et villages reprend ce principe fondamental de la loi Littoral. Dans cette même prescription, le SCoT qualifie de « villages » au sens de la loi Littoral, les enveloppes urbaines des bourgs principaux des communes littorales :

- dont le nombre de bâtiments est égal ou supérieur à 70 bâtiments en tenant compte d'une inter-distance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres,
- et qui comprend un noyau historique composé de la mairie, de l'école et d'un lieu de culte.

Il précise que les enveloppes urbaines des agglomérations et villages ou leur continuité ont vocation à accueillir les espaces nécessaires à l'accueil de population, à la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures, au développement d'activités économiques, pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT et dans le respect des principes établis par ce dernier (densification, renouvellement urbain, requalification, extension).

Comme évoqué précédemment (cf. partie 1.2.4), l'état des lieux actuel de l'urbanisation sur la partie Nord du bourg de Braud-et-Saint-Louis n'est plus le même qu'en 2018-2019. Le bourg s'est étendu en direction de la Borderie avec la construction du Pôle Jeunesse et ALSH intercommunal, la Chrysalide.

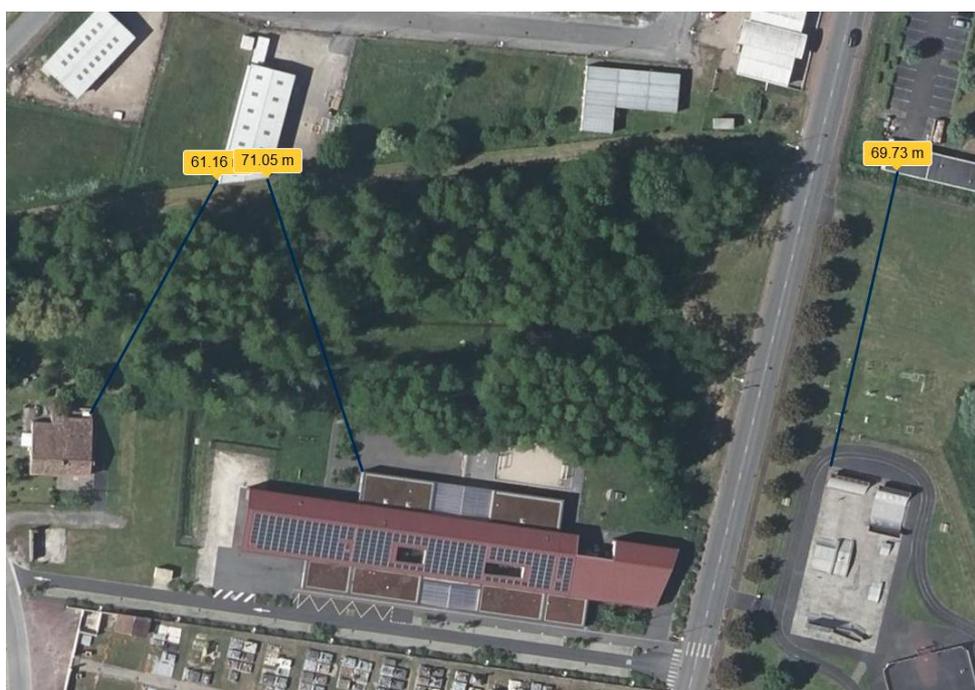
La situation a donc évolué, ce qui amène le SCoT à se questionner sur la qualification du secteur de la Borderie au regard des critères retenus dans le SCoT approuvé en mars 2020 pour qualifier les agglomérations et les villages au titre de la loi Littoral.

Cette extension de l'urbanisation sur la partie Nord du bourg crée une continuité entre ce dernier et le secteur de la Borderie.

2.1.1 L'analyse de la continuité urbaine entre la Borderie et le reste du bourg selon le SCoT en vigueur

Pour rappel, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT a qualifié de « villages » au sens de la loi Littoral, les enveloppes urbaines des bourgs principaux des communes littorales dont le nombre de bâtiments est égal ou supérieur à 70 bâtiments en tenant compte d'une inter-distance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres, et qui comprend un noyau historique composé de la mairie, de l'école et d'un lieu de culte.

Pour analyser la continuité urbaine et vérifier l'appartenance de constructions à une même enveloppe urbaine continue d'un « village » au sens de la loi Littoral, le SCoT retient, parmi d'autres, un critère d'« inter-distance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres ».



Inter-distance entre les bâtiments et équipements, de part et d'autre de la RD 255, entre la Borderie et le Bourg (IGN, Géoportail, 2025)

En analysant ce critère d'inter-distance sur la base de l'état des lieux actualisé de l'urbanisation sur la partie Nord du bourg de Braud-et-Saint-Louis, on constate que la distance entre les bâtiments est d'environ 70 mètres, d'un côté entre l'établissement d'accueil et de vie pour adultes handicapés (Foyer EVA) et les installations sportives (skate-park) et de l'autre, entre les bâtiments économiques de la zone et l'ALSH.

Auparavant, avant la construction du Pôle Jeunesse / ALSH, la distance entre le cimetière et les premiers bâtiments de la zone d'activité économique était comprise entre 100 et 130 mètres selon les cas (voir la photographie aérienne ci-dessous).



Inter-distance entre les bâtiments et équipements de la Borderie et du bourg, avant la construction du Pôle Jeunesse / Accueil de Loisirs Sans Hébergement (IGN, BD Ortho, 2018)

La construction du Pôle Jeunesse / Accueil de Loisirs Sans Hébergement a donc réduit la distance qui existait en 2018 entre la zone d'activités et le reste du bourg.

D'autre part, le SCoT définit la notion d'« enveloppe urbaine » et propose une méthode pour les délimiter.

L'enveloppe urbaine est définie par la ligne continue englobant les espaces bâtis urbanisés, contigus, formant un ensemble morphologique cohérent, correspondant à la réalité physique observée, soit toute surface construite ou artificialisée autour d'un noyau urbain. Elle ne repose pas sur le classement des parcelles dans les documents d'urbanisme qui établissent des zones urbaines ou à urbaniser parfois plus larges que l'enveloppe urbaine observée.

L'enveloppe urbaine constitue une « photographie » de l'occupation du sol à une date donnée. La date retenue pour fixer l'enveloppe urbaine est celle de l'arrêt du document d'urbanisme par l'organe délibérant.

La délimitation des enveloppes urbaines consiste à tracer le périmètre de l'ensemble des parcelles cadastrées artificialisées, c'est-à-dire comportant un ou des bâtiments ou non-bâties dont les sols ont été revêtus et artificialisés, selon les principes suivants :

- a. **Destination des parcelles** : il s'agit dans un premier temps de déterminer la destination principale des parcelles, pour différencier les espaces artificialisées de ceux à vocation agricole ou naturelle. Pour cela, une carte de l'occupation du sol à partir des données sur le foncier MAJIC de la DGFIP et de l'INAO peut s'avérer utile, ou à défaut une enquête spécifique par photo-interprétation ou repérage sur le terrain.
- b. **Continuité viaire** : les parcelles artificialisées incluses dans la tâche urbaine doivent disposer d'une limite située le long d'une voie, ou à défaut être contiguë à une autre parcelle artificialisée alignée sur une voie ;
- c. **Contiguïté des parcelles** : pour être incluse dans l'enveloppe urbaine, les parcelles artificialisées doivent être contiguës, ou à défaut, en cas de présence d'une parcelle non artificialisée entre deux parcelles artificialisées, la distance entre les deux points les plus proches des limites des parcellaires artificialisées devra être inférieure à 70m* pour que la parcelle soit incluse dans l'enveloppe urbaine.
- d. **Inclusion des espaces non artificialisés** : un tènement foncier constitué d'une ou plusieurs parcelles entièrement non artificialisées (naturelles, agricoles ou forestières) sera considéré comme inclus dans l'enveloppe urbaine s'il est complètement entouré de parcelles artificialisées. Une voie n'est pas considérée comme une parcelle artificialisée.
- e. **Traitement « à la parcelle »** : l'unité minimale pour définir le périmètre de l'enveloppe urbaine est la parcelle. Néanmoins, si une parcelle a une superficie supérieure à 2500m²* ou une profondeur dépassant 50m* depuis la voie, et qu'elle comporte peu de bâtiments ET un espace non artificialisé occupant plus de 50%* de sa surface (vignes, grand jardin, etc.), l'enveloppe urbaine pourra être réduite jusqu'à 50m* des bâtiments existants.
- f. **Traitement des urbanisations linéaires** : les parcelles non artificialisées, isolées et situées de l'autre côté d'une route, en face de parcelles artificialisées contiguës, ne font pas partie de l'enveloppe urbaine.

* Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, ces dimensions pourront être ajustées de plus ou moins 50% par les collectivités sur la base d'une analyse plus fine des caractéristiques des tissus urbains de leur territoire.

Extrait du DOO du SCoT en vigueur – Définition de la notion d'« enveloppe urbaine »

Le Syndicat Mixte, à partir des principes définis par le SCoT et à l'aide de son nouveau Système d'Information Géographique (SIG) mis en place en 2021, a proposé en concertation avec les services de la DDTM une méthodologie pour accompagner les communes à délimiter leurs enveloppes urbaines.

Il résulte de ce travail la délimitation de l'enveloppe urbaine du bourg de Braud-et-Saint-Louis ci-après :



Enveloppe urbaine du bourg de Braud-et-Saint-Louis intégrant le secteur de la Borderie, délimitée selon la méthode et les critères retenus par le SCoT (IGN, Service Observation territoriale et SIG SCoT)

Le secteur de la Borderie est situé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Braud-et-Saint-Louis délimitée selon la méthode retenue basée sur les critères définis par le SCoT en vigueur.

La distance entre la zone d'activités et le reste du bourg s'est réduite avec la construction de l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement. La distance entre les bâtiments est d'environ 70 mètres, d'un côté entre l'établissement d'accueil et de vie pour adultes handicapés et les installations sportives (skate-park) et de l'autre, entre les bâtiments économiques de la zone et l'habitation présente et l'ALSH.

Du point de vue du SCoT en vigueur, sans qu'il y ait besoin de s'interroger sur la qualification de village au sens de la loi Littoral de la Borderie, il y a continuité entre la Borderie et le bourg. Au regard des critères retenus pour définir les « villages » au sens de la loi Littoral, - et plus particulièrement du critère d' « inter-distance entre les constructions » pour qualifier la continuité urbaine -, de la définition de la notion d' « enveloppe urbaine » donnée par ce dernier et du travail de délimitation de l'enveloppe urbaine du bourg de Braud-et-Saint-Louis à partir de la méthodologie retenue en concertation avec les services de la DDTM, il y a continuité entre la Borderie et le bourg. Il y a une seule et même enveloppe urbaine composée du bourg ancien et du secteur de la Borderie.

Les développements suivants viseront à montrer que l'intégration du secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis est compatible avec la loi Littoral.

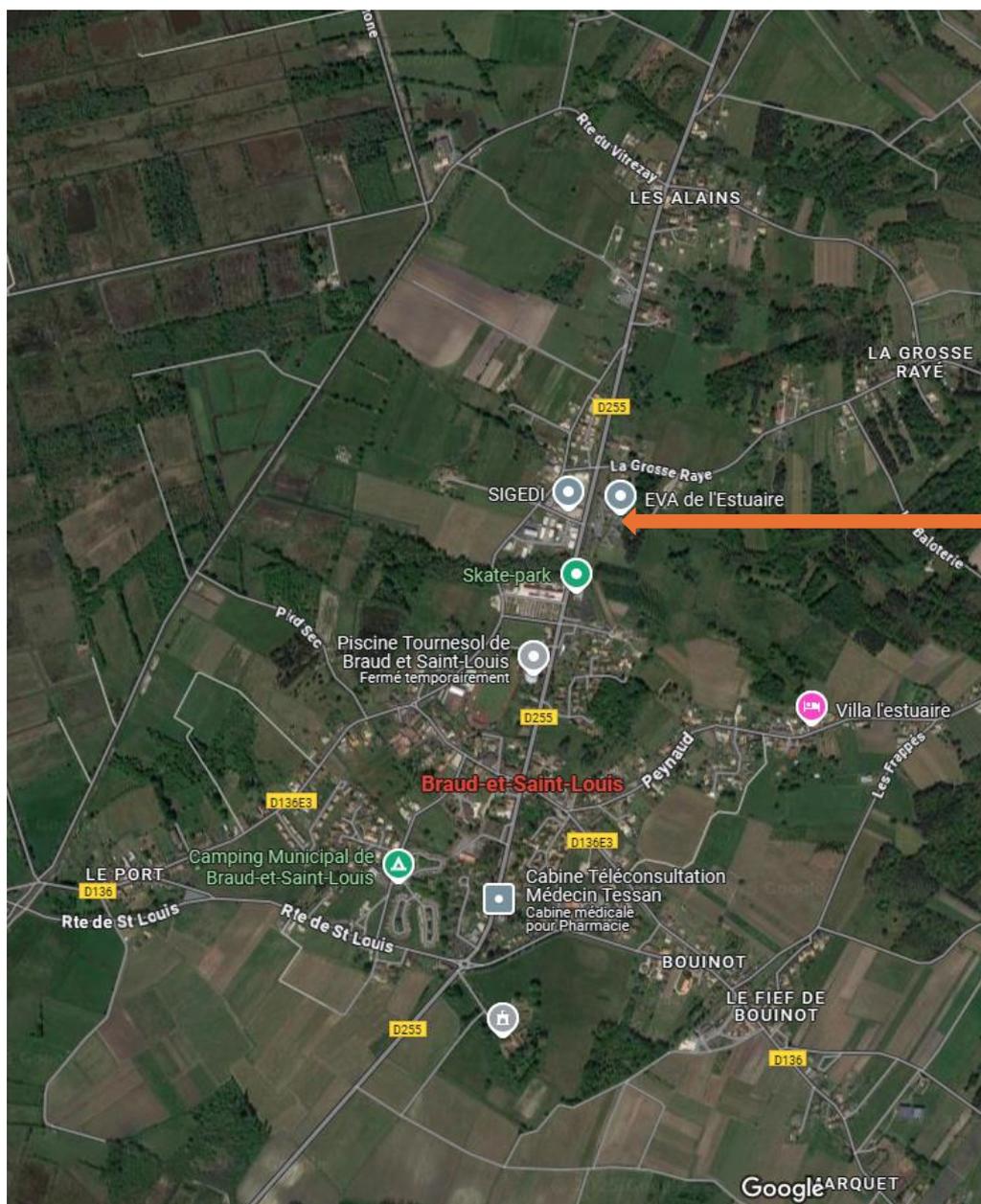
2.1.2 La compatibilité de la modification n°1 du SCoT avec la loi Littoral

2.1.2.1 Resituer le secteur de la Borderie dans son environnement global pour apprécier la continuité urbaine

Conformément à la décision du Conseil d'Etat n°450229 du 22 avril 2022, pour apprécier la continuité de l'urbanisation entre le secteur de la Borderie et le bourg, il convient de resituer la Borderie dans l'ensemble de son environnement.

Sans revenir sur l'historique du développement de l'urbanisation du bourg, présenté précédemment, Braud-et-Saint-Louis est une commune rurale marquée par l'activité agricole et qui bénéficie d'un environnement naturel relativement préservé. Si l'urbanisation s'est développée historiquement de façon diffuse autour des exploitations agricoles et le long des axes routiers, **le bourg de Braud-et-Saint-Louis constitue un espace urbanisé au sein d'un grand ensemble à dominante naturelle et agricole**. Il est entouré par de grands espaces de marais jusqu'à l'Estuaire de la Gironde, par des zones cultivées (vignes, céréales, maraîchage), d'élevage (même si cette dernière activité décline), de chasse (à la tonne notamment) et boisées.





La Borderie

Photographie aérienne du secteur de la Borderie et du bourg de Braud-et-Saint-Louis (source : google maps, 2025)

Le secteur de la Borderie est situé au nord du bourg. Il est délimité :

- au nord par un carrefour entre la RD255 (Avenue de la République) et la rue du stade qui dessert l'ouest du bourg jusqu'à son centre. Le délaissé routier au niveau du carrefour est aménagé en espaces verts arborés. Il marque l'entrée du bourg, en provenance de Saint-Ciers-sur-Gironde, par la route départementale RD255. Des voies vertes, cyclables et piétonnes, sont aménagées le long de la RD255 à partir cet endroit pour rejoindre le centre-bourg.



Aménagement d'un espace vert arboré à la pointe de la Borderie

Depuis ce carrefour, vers Saint-Ciers-sur-Gironde au nord, on peut apercevoir les premières habitations du hameau « les Alains ».

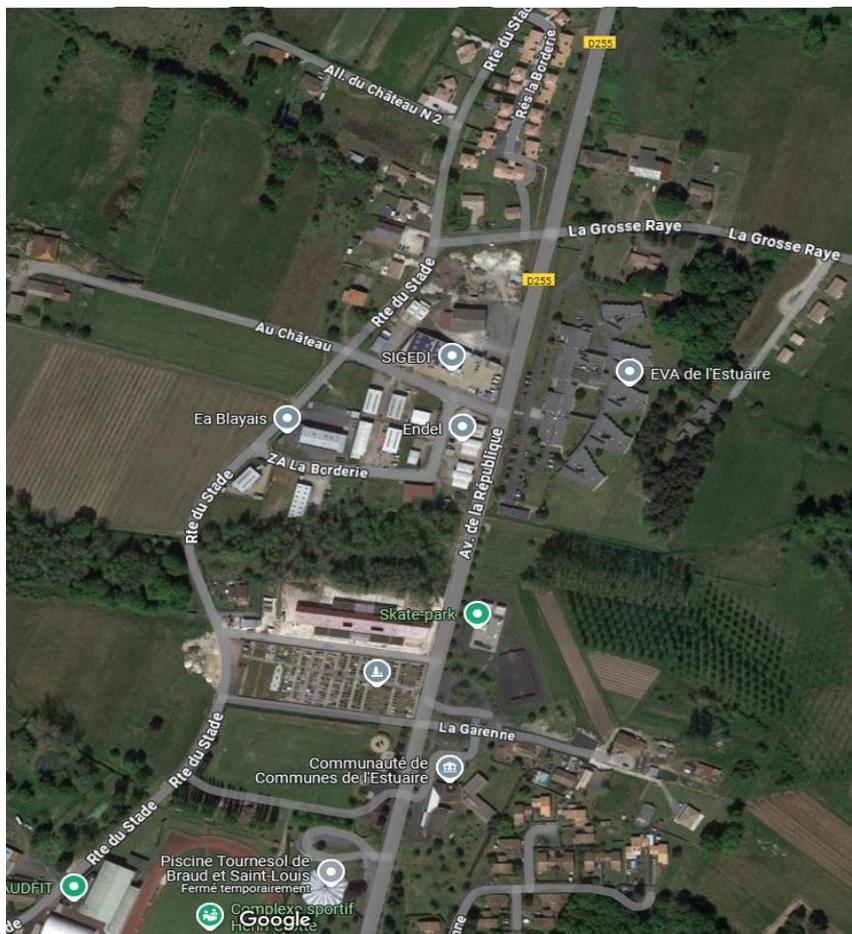
- à l'ouest, par des terres agricoles cultivées,
- à l'est, par des espaces boisés comprenant des parcelles sylvicoles (peupleraies).

Au sud, la Borderie est située dans le prolongement d'un secteur du bourg dédié aux équipements sportifs et de loisirs (ALSH intercommunal, skate-park, city-stade, aire de fitness, piscine, complexe sportif) où l'on retrouve également le cimetière, le siège de la Communauté de communes l'Estuaire et des habitations (dont la cité de La Garenne).

Le secteur de la Borderie n'est pas distant du bourg ; il fait partie de ce grand ensemble urbain constitué par le bourg qui se différencie de son environnement global aux caractéristiques agricoles et naturelles.

2.1.2.2 Une cohérence urbaine entre la partie Nord du bourg et le secteur de la Borderie

Ce qui caractérise la partie Nord du bourg et le secteur de la Borderie en termes de composition, c'est une certaine cohérence urbaine et multifonctionnelle.



Photographie aérienne du secteur de la Borderie dans le prolongement des équipements sportifs et de loisirs et du siège de la CCE (source : google maps, 2025)

Ces secteurs du bourg regroupent des équipements collectifs : d'un côté, une zone d'activités et une résidence d'hébergement pour adultes handicapés sur la Borderie, et de l'autre, des équipements administratifs, sportifs et de loisirs sur la partie Nord du bourg. Les bâtiments y sont de taille plus importante et de conception plus récente et moderne que dans le centre-bourg. Ce sont des lieux et établissements qui accueillent du public, où l'on vit, où l'on pratique des activités qui nécessitent de l'espace. Les zones de stationnement y sont importantes ; les espaces libres de toute construction également, ils servent selon les cas pour se détendre et faire du sport (terrains de football, skate-park, city-stade, aire de fitness, etc.) ou pour stocker du matériel et pouvoir manœuvrer avec des engins comme pour les entreprises artisanales et industrielles sur la zone d'activités. Cette multifonctionnalité joue sur l'appréciation de la densité du bâti et le caractère discontinu du tissu urbain de ces secteurs multifonctionnels.



Bâtiments économiques de la zone d'activités de la Borderie le long de la RD255



Lieu de vie et d'accueil pour adultes handicapés – Résidence « Foyer EVA »



Siège de la Communauté de communes de l'Estuaire

Crédits : CCE

On y retrouve aussi des formes d'habitats collectifs aux caractéristiques similaires (maisons mitoyennes, R+1) : la « cité EDF » de la Garenne située derrière le siège de la CCE et la résidence de logements sociaux à la pointe de la Borderie.



Résidence de logements sociaux Gironde Habitat à la Borderie



Cité La garenne

L'urbanisation de ce tronçon est organisée en continu le long du même axe, la RD255, à laquelle se connecte un réseau de voirie secondaire pour desservir la zone d'activités, les équipements et les zones d'habitat.

Le linéaire urbain s'est densifié ces dernières années le long de cet axe. La situation a évolué depuis l'approbation du SCoT en mars 2020. Le nouveau Pôle Jeunesse et Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) a été construit entre le cimetière et la zone d'activités, à proximité du boisement situé au sud de la zone. L'établissement a ouvert en janvier 2021. Les sous-bois ont été partiellement investis pour créer des espaces de détente et de jeux pour les enfants ; le bois longé par un fossé fait office d'îlot de fraîcheur ombragé en période estivale pour les enfants fréquentant la structure. La piscine « Tournesol » proche vient d'être réhabilitée et étendue. Sa réouverture suite aux travaux a eu lieu le 1^{er} juillet 2025.



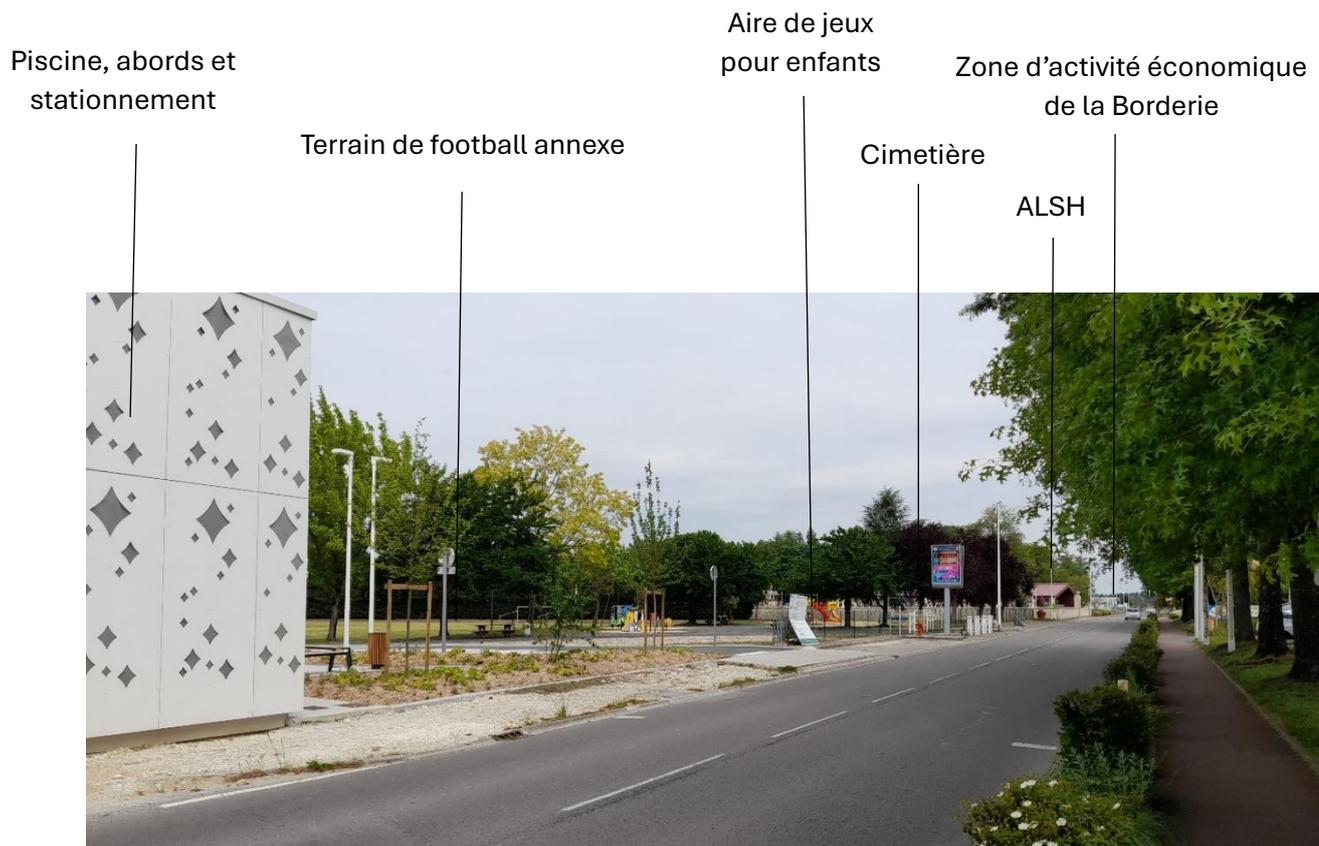
Piscine suite à son extension et sa réhabilitation



Accueil de loisirs sans hébergement intercommunal

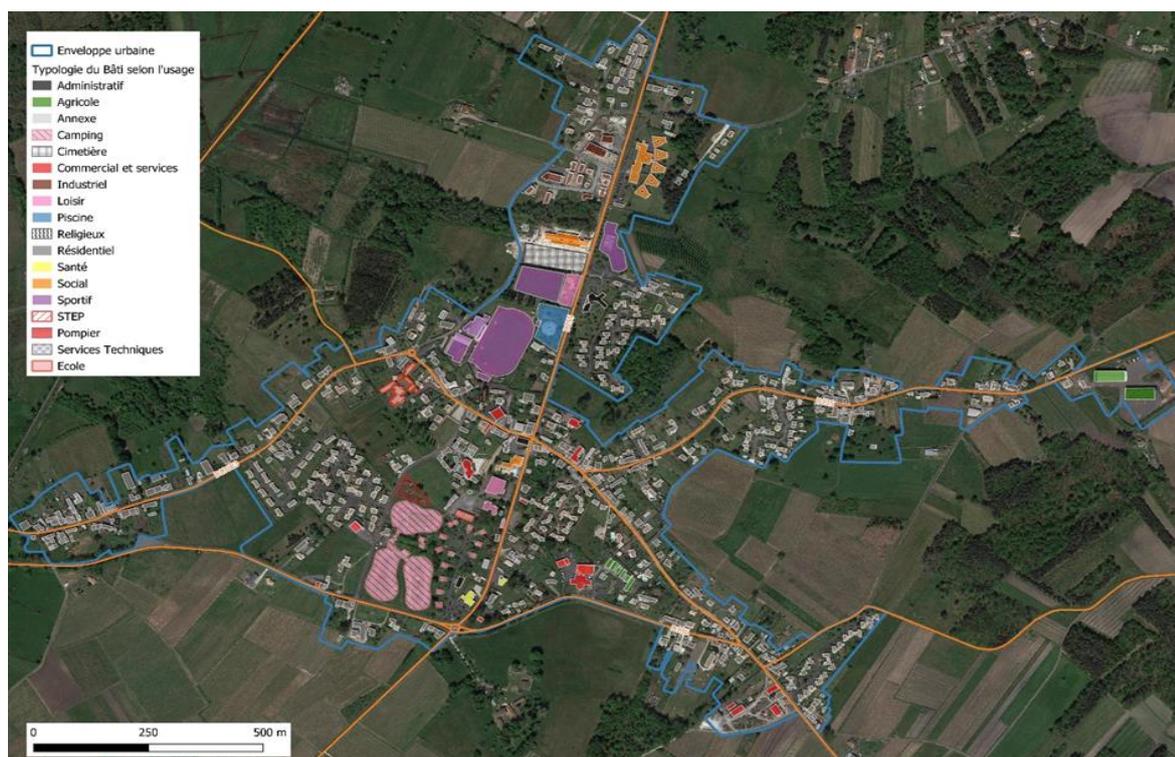


Vue sur l'arrière de l'ALSH où des espaces de jeux et de détente ont été aménagés à l'ombre des arbres



La continuité urbaine organisée sur un tronçon de 300 mètres le long de la RD255 entre le centre-bourg et la Borderie.

La construction du nouveau Pôle Jeunesse et ALSH, associée à l'extension-réhabilitation de la piscine « Tournesol », contribue à renforcer la continuité urbaine sur ce tronçon, entre le centre-bourg et la Borderie.



Le bourg de Braud-et-Saint-Louis : la répartition des activités, équipements et services le long de la RD255 (source : BPE, 2023)

Ce tronçon s'inscrit dans une continuité urbaine plus longue, depuis le rond-point d'accès Sud au bourg (secteur de la Paillerie) jusqu'à la pointe de la Borderie, organisée le long de la RD255 où se concentrent les activités, les équipements et les services.

2.1.2.3 L'existence d'une continuité organisationnelle entre le bourg et la Borderie

Il existe aussi **une continuité organisationnelle entre le bourg et la Borderie** :

- **Sur le plan des réseaux (eau potable, électricité et assainissement collectif)** : l'ensemble des réseaux sont communs entre le centre-bourg et le secteur de la Borderie.



Les réseaux électriques Haute et Basse Tension



Les réseaux d'assainissement collectif (reliés à la station d'épuration située à proximité du camping au sud du bourg)



Les réseaux d'alimentation en eau potable

- **En matière d'infrastructures pour les mobilités douces et actives :**

Les déplacements « doux » entre la Borderie et le reste du bourg sont facilités par la présence d'infrastructures de voirie aménagés pour la pratique des modes actifs (à pied, vélo, trottinette, etc.) : trottoirs, « voies vertes » piétonnes et cyclables, accotement large et enherbé entretenu, etc.



Voie piétonne et cyclable, séparée de la RD255, reliant le lotissement de logements sociaux situé à la pointe de la Borderie au bourg et ses équipements



Vue sur les aménagements (trottoir d'un côté de la route et voie verte de l'autre côté de celle-ci) depuis la zone d'activité de la Borderie vers le bourg. Des enfants accompagnés par un adulte passent sur un passage pour piéton entre le city-stade et l'ALSH



Vue inversée depuis le passage-piéton devant l'ALSH vers le secteur de la Borderie

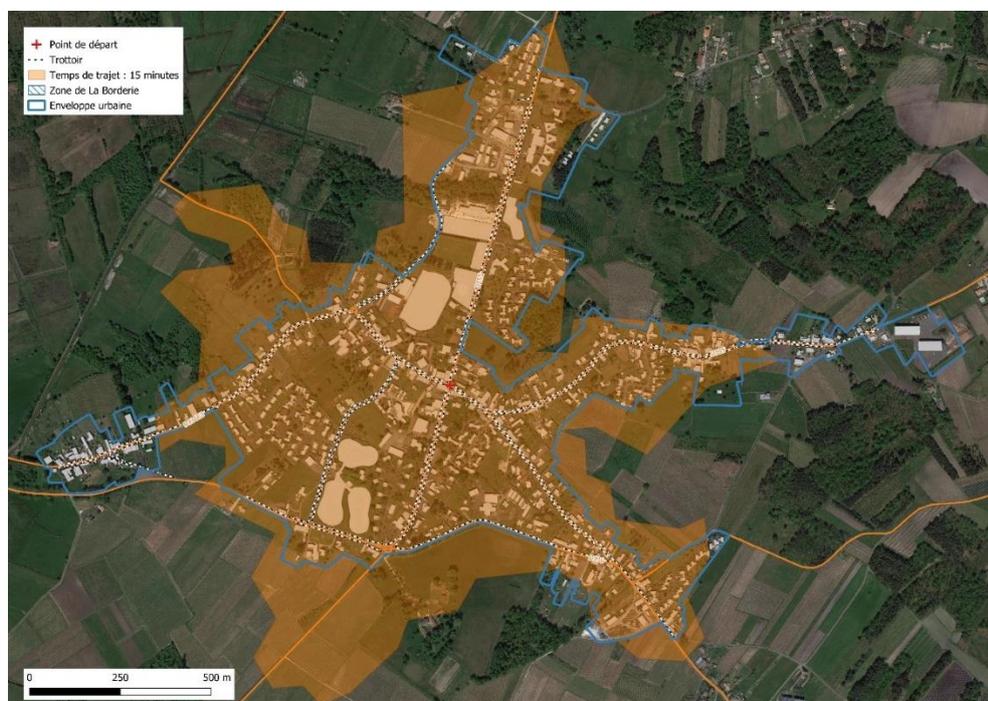


Large accotement enherbé entretenu sur la rue du stade qui contourne par l'ouest la zone d'activités de la Borderie et dessert le centre du bourg

Ces aménagements sont utilisés :

- par les habitants de la résidence sociale Gironde Habitat, de la structure d'hébergement « Foyer EVA » et des maisons individuelles pour se rendre à pied ou à vélo vers le bourg, ses équipements (écoles, complexe sportif, piscine, ...) et ses espaces de détente de loisirs (aire de jeux pour enfant, city-stade, skate-park, aire de fitness).
- par les actifs travaillant sur la zone d'activités pour relier le bourg et ses commerces et restaurants.

La distance entre la pointe de la borderie et le centre-bourg (Mairie) est d'environ 1 km. Le secteur de la Borderie se situe à un maximum de 15 minutes à pied du centre-bourg (pour une marche à une vitesse moyenne de 4 km/h). En vélo, la distance-temps est bien inférieure.



Cartographie isochrone de la distance-temps entre le centre-bourg (au carrefour de la mairie) et le reste du village : 15 minutes à pied (source : google maps)

Au regard de l'organisation commune des divers réseaux et du maillage des infrastructures de mobilités douces et actives les reliant sur de courtes distances, le secteur de la Borderie et le bourg appartiennent bien à un même espace urbanisé.

2.1.2.4 L'intégration du secteur de la Borderie au « village » de Braud-et-Saint-Louis ne remet pas en cause les objectifs de la loi Littoral

L'intégration du secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » au sens de la loi Littoral ne contrarie ni les objectifs principaux de la loi Littoral de lutte contre le mitage de l'urbanisation et de préservation des milieux littoraux, ni ses principes de mise en œuvre, en particulier en matière de développement de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages.

L'intégration du secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » au sens de la loi Littoral ne remet pas en cause les objectifs principaux de la loi Littoral quant à la protection et la préservation des milieux naturels littoraux, ainsi qu'à la lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace, bien au contraire. Son intégration au « village » n'a pas pour objectif de permettre l'extension de l'urbanisation sur ce secteur mais au contraire, un aménagement en densification de cet espace urbain dont il serait intéressant de conserver la multifonctionnalité et de profiter des gisements fonciers internes encore disponibles.

La présente modification ne revient pas sur les dispositions essentielles d'application de la loi et retranscrites dans le SCoT, en matière de coupures d'urbanisation, de protection des espaces littoraux remarquables, de limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres. Le secteur de la Borderie est en effet situé en dehors de la bande des 100 mètres, des espaces littoraux remarquables et des espaces proches du rivage identifiés par le SCoT au titre de la loi Littoral.

2.2 La modification n°1 du SCoT conforte le parti d'aménagement du SCoT en vigueur sur son volet économique

Le projet économique territorial dans le SCoT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT comprend trois axes, dont le deuxième porte sur le projet économique du territoire : « Pour un développement économique équilibré et intégré basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales ».

Le SCoT se donne, à côté de dispositions concernant l'agriculture locale et l'économie présente, l'objectif de « *conforter le tissu industriel local et diversifier la filière énergétique du* »

territoire : le territoire bénéficie d'un levier économique important avec la présence d'un donneur d'ordre de premier plan du secteur de l'énergie, EDF, avec le site de la Centrale du Blayais, son réseau de sous-traitants et la création récente du cluster E-CLIDE autour de l'innovation digitale et numérique dans la maintenance industrielle. La stratégie du territoire est de :

- *Capitaliser autour de la présence de ce donneur d'ordre majeur pour structurer une filière énergétique complète et tendre vers un mix énergétique bas carbone donnant une place plus grande aux énergies renouvelables*
- *Accompagner et soutenir aux échelles infra et supra-territoriales le développement et l'implantation d'unités de production d'Énergies nouvelles Renouvelables*
- *Accompagner l'installation de nouvelles entreprises et développer un écosystème autour de l'innovation, de la recherche/développement et de la formation, en relation avec la centrale et le Cluster E-Clide*
- *Soutenir la création d'un campus des métiers et des qualifications sur la maintenance en milieu sensible et répondre aux besoins du tissu industriel local et régional en matière de formation et qualification de la main d'œuvre. »*

Extrait PADD du SCoT approuvé en mars 2020

Depuis, le territoire est candidat à l'accueil de deux EPR2 sur le site du CNPE du Blayais. Le Syndicat Mixte du SCoT a pris une motion de soutien à ce projet. Une étude récente de l'INSEE publiée en septembre 2022 (Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n°126) montre l'impact de la centrale nucléaire du Blayais sur l'économie locale. La centrale emploie directement 1 500 salariés et génère 1 000 emplois en lien avec la sous-traitance. Le CNPE est le deuxième établissement industriel de Gironde. La consommation des salariés et de leurs familles est créatrice d'emplois. Au total, selon l'étude, « *la centrale participe à l'activité de plus de 3 500 personnes et contribue à en faire vivre 9 400* ». Elle rayonne sur un territoire de 74 communes au nord de la Gironde, jusqu'en Charente-Maritime. Elle représente 8 % de l'emploi total de ce territoire. Elle contribue économiquement à la dynamique du territoire par le pouvoir d'achat de ses salariés, les commandes qu'elle passe auprès des entreprises locales et la contribution fiscale qu'elle apporte aux finances des collectivités locales.

Les salariés sont jeunes (40 % ont moins de 35 ans), en couple pour les trois-quarts et avec au moins un enfant à charge pour les deux-tiers (1 440 enfants). 23 % des salariés sont locataires et occupent un logement issu du dispositif proposé par l'entreprise (avec les « cités EDF » réparties sur les communes à proximité, à Blaye, Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers, Braud-et-Saint-Louis en particulier).

La production moyenne du CNPE est de 26 milliards de kilowattheures par an, soit l'équivalent des deux tiers de la consommation régionale en électricité.

Pour avoir plus de détails sur les conclusions de l'étude : *La centrale nucléaire du Blayais emploie 1 500 salariés et contribue à faire vivre 9 400 personnes - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - 126*

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT organise l'accueil de nouvelles activités et entreprises artisanales, industrielles et logistiques dans les zones d'activités existantes, en confortant, requalifiant, adaptant et développant ces dernières.

Il fixe pour cela des perspectives de développement en densification et en extension pour les zones d'activités existantes.

La ZAE de la Borderie à Braud-et-Saint-Louis a été créée dans les années 1990 pour y installer les entreprises sous-traitantes de la centrale nucléaire qui est située à quelques kilomètres du bourg de Braud-et-Saint-Louis en bord d'estuaire. Aucune zone d'activités équipée de bâtiments pouvant accueillir les entreprises sous-traitantes n'existe au droit du site du CNPE.

Pour la ZAE de la Borderie, le SCoT identifie des objectifs de requalification de la zone, d'optimisation du foncier disponible au sein de son périmètre actuel (le SCoT identifie un gisement de foncier encore disponible), d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments, d'insertion de la zone dans son environnement urbain et de développement des maillages de déplacement en modes doux. Soumise à des contraintes réglementaires notamment en matière de risques à l'ouest (Plan de Prévention des Risques Inondation) et entourée au nord, au sud et à l'est d'urbanisation, aucune extension de la zone n'est projetée dans le futur.

Finalement, le SCoT en vigueur approuvé en mars 2020 a qualifié, par défaut, à la demande de l'Etat, le secteur de la Borderie sur la commune de Braud-et-Saint-Louis comme « un Secteur Déjà Urbanisé autre que les agglomérations et les villages » (SDU).

Le SCoT identifie la zone d'activités de la Borderie parmi les zones d'activités structurantes du territoire ; il lui attribue encore des disponibilités foncières mobilisables en densification (environ 1 ha).

Or, le classement en SDU du secteur de la Borderie rend impossible toute construction ou installation nouvelle à destination économique sur la zone, hormis des extensions limitées de bâtiments déjà existants, en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Il permet en revanche un projet éventuel de constructions à vocation d'hébergement pour le foyer occupationnel EVA, la réalisation d'un équipement public ou la construction d'habitations, en densification.

Le rattachement de la Borderie au bourg qualifié de « village » par le SCoT au sens de la loi Littoral rendra à nouveau possible la construction de nouveaux bâtiments à vocation économique sur la zone du même nom qui accueillent déjà des activités artisanales et industrielles. Cette possibilité reste très limitée et encadrée (aucune extension de la zone possible, peu de disponibilités foncières au sein de la zone, règlement applicable à la zone pour encadrer la construction de bâtiments). Cette évolution est d'autant plus nécessaire aujourd'hui que des entreprises déjà présentes sur la zone d'activités de la Borderie ont déjà fait part à la collectivité de demandes d'autorisation pour la construction de nouveaux bâtiments.

Synthèse :

L'application des dispositions définies par le SCoT en vigueur en matière de critères de qualification des villages au sens de la loi Littoral, de définition et de méthodologie de délimitation des « enveloppes urbaines » montre qu'au regard de l'état des lieux actualisé depuis 2019, il existe aujourd'hui une continuité de l'urbanisation entre le secteur de la Borderie et le reste du bourg qui forment un seul et même espace urbain, cohérent sur le plan urbanistique et organisationnel.

En conséquence, il est proposé dans le cadre de la présente modification de rattacher le secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis que le SCoT qualifie de « village » au sens de la loi Littoral.

Ce rattachement du secteur de la Borderie au bourg ne remet pas en cause les objectifs et les principes fondamentaux de la loi Littoral et conforte le parti d'aménagement retenu par le SCoT sur son volet économique.

3. L'absence d'effets notables sur l'environnement et les paysages

La partie suivante vise à montrer que le rattachement du secteur de la Borderie au bourg qualifié de « village » par le SCoT au sens de la loi Littoral n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et les paysages.

3.1 Du point de vue de la loi Littoral

Comme évoqué précédemment, l'intégration du secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » au sens de la loi Littoral ne remet pas en cause les objectifs principaux de la loi Littoral quant à la protection et la préservation des milieux naturels littoraux, ainsi qu'à la lutte contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace, bien au contraire.

A l'exception de la requalification du « secteur déjà urbanisé » de la Borderie en « village » au sens de la loi Littoral, la présente modification du SCoT ne revient pas sur les dispositions essentielles d'application de la loi et retranscrites dans ce dernier, en matière de coupures d'urbanisation, de protection des espaces littoraux remarquables, de limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres.

La modification n° 1 du SCoT n'a pas d'incidence sur la capacité d'accueil de la commune de Braud-et-Saint-Louis ; elle ne modifie pas l'analyse réalisée dans le SCoT approuvé en mars 2020 portant sur les impératifs mentionnés à l'article L121-21 du code de l'urbanisme à prendre en

compte pour déterminer la capacité d'accueil des communes littorales dans le projet porté par le SCoT.

En sus de ce que permettait déjà le classement en SDU du secteur de la Borderie, la modification permet de rendre possible la densification de la zone d'activité qui est un espace déjà urbanisé, aménagé et desservi par les réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, déchets). La construction de 2 ou 3 nouveaux bâtiments, tout au plus, à vocation économique sur la zone permettrait d'accueillir quelques dizaines d'emplois supplémentaires sur site, sans que la « capacité de charges » maximale de la commune ne soit atteinte et les milieux naturels littoraux ne soient affectés.

En effet, la commune de Braud-et-Saint-Louis compte un peu plus de 1 500 habitants (1 510 hab., RP INSEE 2021), dont un peu plus de 1 000 habitants environ dans le bourg.

En matière d'alimentation en eau potable, la commune dépend du SIAEP du Blayais. Elle est alimentée essentiellement par les points de captage situés sur la commune limitrophe de Saint-Ciers-sur-Gironde. Ces points de captage prélèvent de l'eau dans la nappe Eocène Nord qui n'est pas déficitaire ; ils alimentent un ensemble de communes, dont Braud-et-Saint-Louis. Les autorisations cumulées de prélèvement sur ces points de captage s'élèvent à 700 000 m³ par an (arrêté du 26/12/2022). En 2021, les volumes prélevés sur ces captages s'élevaient à un peu moins de 514 000 m³. Le secteur de la Borderie est équipé de bornes de défense incendie, dont les derniers rapports de contrôle du SDIS de la Gironde en mars 2025 attestent d'un bon fonctionnement.

En matière d'assainissement, la commune est en système collectif sur une grande partie de son périmètre (seulement 89 installations individuelles). Elle dispose de trois stations d'épuration pour une capacité maximale cumulée de 1 970 Equivalents Habitants (EH) : Bourg (1 500 EH), Azac (350 EH) et Les Nouvelles Possessions (120 EH). La capacité maximale de la station d'épuration du bourg – dont le réseau de collecte dessert le secteur de la Borderie – n'est pas atteinte : la charge mesurée de la STEP du bourg est de 1 167 Equivalents Habitants en 2021, ce qui correspond à un taux de charge organique de l'équipement de 78 %. Sur les derniers suivis, les installations et les rejets du système d'assainissement de la STEP du bourg sont conformes à la réglementation.

La commune de Braud-et-Saint-Louis accueille le Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) du Blayais dont la production correspond au deux-tiers de la consommation d'électricité de la région. Le réseau de transport et de distribution de l'électricité est de très grande qualité sur la commune.

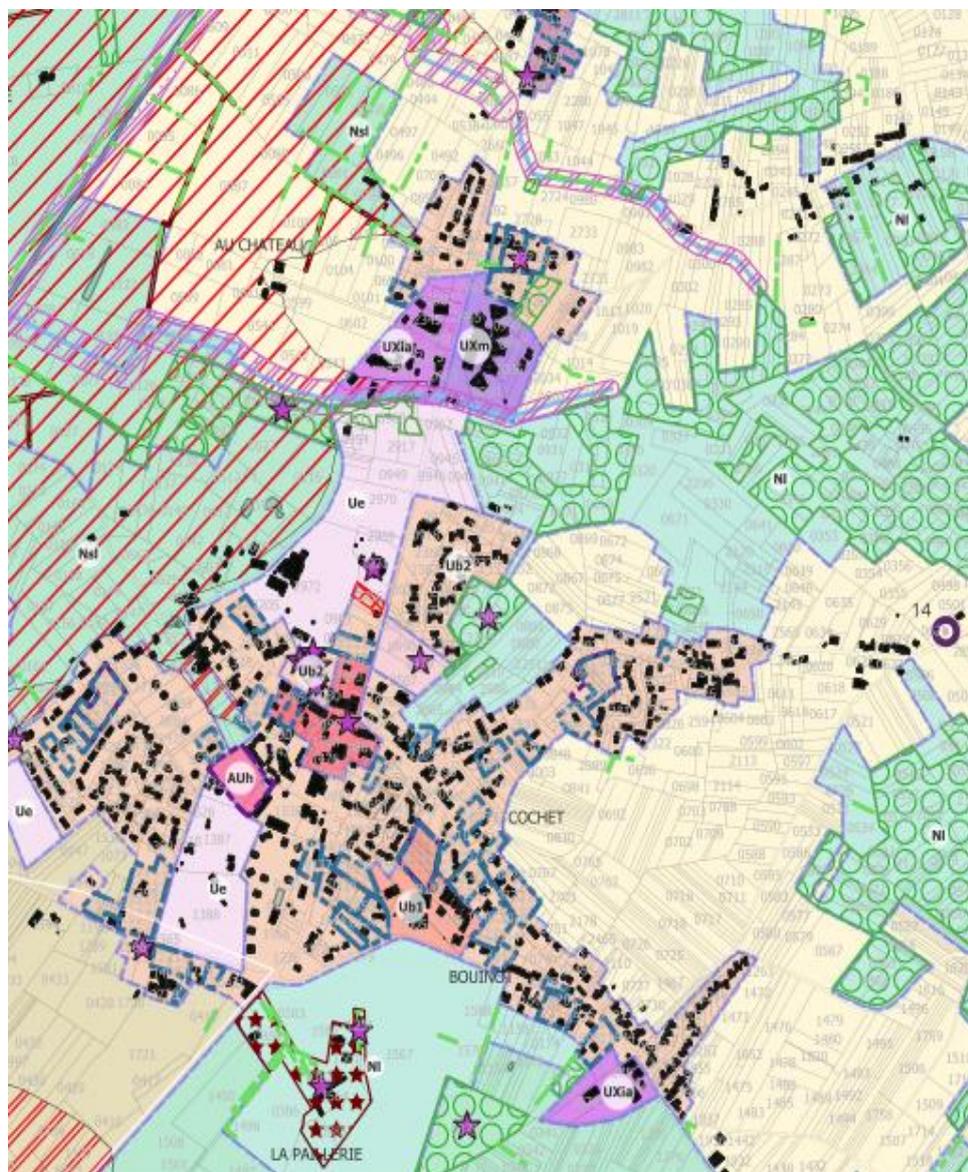
Le secteur de la Borderie est situé en dehors de la bande des 100 mètres, des espaces littoraux remarquables et des espaces proches du rivage identifiés par le SCoT au titre de la loi Littoral. Il n'est pas prévu sur ce secteur, dans le PLU en vigueur comme dans le futur PLUi-H, d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.2 Du point de vue de la consommation d'espaces et de la limitation de l'étalement urbain

L'intégration du secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » au sens de la loi Littoral n'a pas pour objectif de permettre l'extension de l'urbanisation sur ce secteur mais au contraire, un aménagement en densification de cet espace urbanisé dont il serait intéressant de conserver la multifonctionnalité et de profiter des gisements fonciers internes encore disponibles.

Le projet de PLUi-H de la Communauté de communes de l'Estuaire ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles environnants du secteur de la Borderie. Aucune zone à urbaniser (AU) n'est envisagée sur ce secteur.

Le projet de PLUi-H conserve, comme dans le PLU actuel, la coupure d'urbanisation au nord avec les Allains pour arrêter l'étalement urbain linéaire le long de la RD255.



(Format A3) version arrêtée 06.06.2025
Commune de Braud-et-Saint-Louis

LEGENDE

Prescriptions graphiques
Les dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue (TVB)
Cours d'eau (selon loi sur l'eau 2017 n° 103)
Zones humides (selon loi sur l'eau 2017 n° 103)

Espaces Naturels Classés "ENC"
"ENC"
"EN"

Lignes de haies, alignements d'arbres à préserver, à restaurer, à restaurer ou à créer
Alignement identifié en Espace Rural Classé
Lignes de haies, alignements d'arbres à préserver, à restaurer, à restaurer ou à créer

Les secteurs où les bâtiments et les haies sont à préserver ou à protéger et les secteurs où ceux-ci sont à préserver
Espaces des cours d'eau à préserver
Temps de 10 mètres par rapport aux cours d'eau situés en zone U2M
Temps de 10 mètres par rapport aux haies
Temps de 10 mètres en dehors des cours d'eau insubmersibles
Espaces et secteurs des zones U2M (hors zone U2M d'ouvrages), temps de 20m
Temps de 30 mètres par rapport aux cours d'eau situés en zone U2M

Les secteurs où les bâtiments et les haies sont à préserver ou à planter
Espace Rural Classé

Éléments d'intérêt paysager, culturel, historique, architectural ou écologique
"Patrimoine" identifié
Éléments d'intérêt paysager, culturel, historique, architectural ou écologique à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Autres identifiants
Autres identifiants de changement de destination en zone U ou N
Lignes commerciales
Équipement récréatif
Secteurs identifiés au titre de l'article R111-34 du Code de l'urbanisme (selon loi sur l'eau 2017 n° 103)
Recolement PLO-R

Valeurs et obstacles à préserver, maintenir ou à créer
Recolement PLO-R

Orientations d'aménagement et de Programmation "OAP"
OAP actionnelles
OAP actionnelles en extension urbaine
OAP actionnelles en densification
OAP thématiques
OAP thématique "habitat"
OAP thématique "identification"
OAP thématique "habitat" - Zone de Plan de Protection des Faunes Sauvages
OAP thématique "Trame Verte et Bleue"
Espace TVB à restaurer
Espace TVB à restaurer

Éléments relatifs à la loi Littoral
Lignes de haies
Bande des 100 mètres - temps de 100m à partir de la limite Trame-Mer
En attente du retour de la DREAL

Espaces Naturels Remarquables "ENR"
En attente du retour de la DREAL

Espaces Proches du Rivage "EPR"
En attente du retour de la DREAL

Zonage
Zones urbaines "U"
Zones U1A - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U1B - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U2 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U3 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U4 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U5 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U6 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U7 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U8 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U9 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U10 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U11 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U12 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U13 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U14 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U15 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U16 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U17 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U18 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U19 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U20 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U21 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U22 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U23 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U24 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U25 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U26 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U27 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U28 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U29 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U30 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U31 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U32 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U33 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U34 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U35 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U36 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U37 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U38 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U39 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U40 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U41 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U42 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U43 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U44 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U45 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U46 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U47 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U48 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U49 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U50 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U51 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U52 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U53 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U54 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U55 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U56 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U57 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U58 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U59 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U60 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U61 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U62 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U63 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U64 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U65 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U66 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U67 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U68 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U69 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U70 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U71 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U72 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U73 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U74 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U75 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U76 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U77 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U78 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U79 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U80 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U81 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U82 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U83 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U84 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U85 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U86 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U87 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U88 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U89 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U90 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U91 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U92 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U93 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U94 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U95 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U96 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U97 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U98 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U99 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)
Zones U100 - zones urbaines de 30 à 50 densité (résidence, études, et 30 à 50 densité culturelle)

Zones agricoles "A"
Zones A - agricoles
Zones A1 - agricole en lot individuel
Zones A2 - agricole protégé
Zones A3 - agricole favorisant les équipements de services publics

Zones naturelles et forestières "N"
Zones N - naturelles
Zones N1 - naturelle en lot individuel
Zones N2 - naturelle à sensibilité environnementale
Zones N3 - naturelle à sensibilité patrimoniale en lot individuel
Zones N4 - naturelle patrimoniale

Recolement au Titre II de Capacité d'Annuel Limitées "ETICAL"
ETICAL - à vocation de lot individuel
ETICAL - à vocation de lot individuel
ETICAL - à vocation d'équipements économiques, sociaux
ETICAL - à vocation d'équipements des ports de voyage
ETICAL - à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics locaux

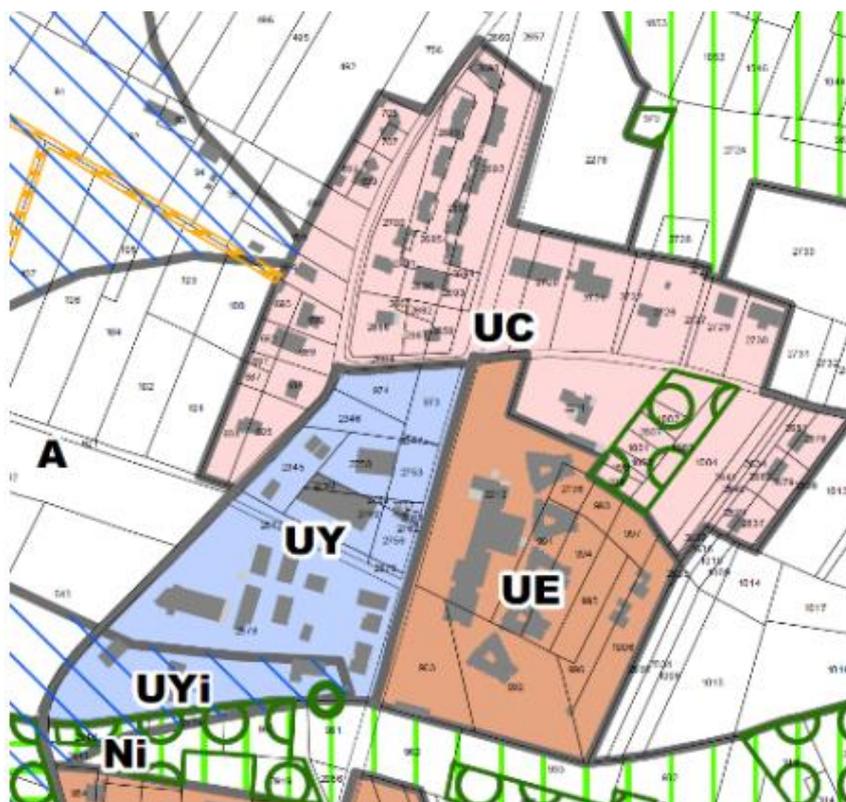
CADASTRE
Parcelles cadastrées
Parcelles en eau
Parcelles
Bâtiments

Extrait du projet de zonage du PLUi-H de la CCE sur le bourg de Braud-et-Saint-Louis (juin 2025 – Source : CCE/Cittanova)

Dans l'axe II du DOO qui est le volet économique du SCoT, la zone d'activités de la Borderie est identifiée parmi les zones d'activités structurantes du territoire. Du foncier mobilisable à vocation économique est encore disponible, en densification au sein du périmètre actuel de la zone (environ 1 ha). Aucun projet d'extension de la zone n'est possible compte tenu de l'environnement contraignant à proximité immédiate de la zone (habitations, zones inondables/PPRI, voiries, continuités écologiques). Un projet de requalification de la zone est en cours. Elle compte 12 bâtiments d'ateliers et bureaux qui sont loués par la collectivité aux entreprises ; un seul est libre actuellement. La première phase vient d'être réalisée ; elle portait sur la mise aux normes réglementaires des bâtiments du point de vue du code du travail et l'aménagement des espaces publics (une centaine d'emplois présents sur la zone). La seconde tranche devrait commencer en novembre 2025 pour une livraison attendue au printemps 2026 : elle portera sur des travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, toujours pour le confort des salariés des entreprises.



Requalification de la Zone d'activité de la Borderie : réfection de la voirie, des réseaux, de l'éclairage et de la signalétique, aménagement d'espaces verts, création de stationnements avec un revêtement perméable (dalles enherbées)



Extrait du zonage opposable actuellement au secteur de la Borderie (PLU de Braud-et-Saint-Louis, version approuvée le 13 mars 2018)

Le projet de PLUi-H conserve, comme dans le PLU actuel, la coupure d'urbanisation au nord avec les Allains pour arrêter l'étalement urbain linéaire le long de la RD255.

Dans le document d'urbanisme en vigueur, le secteur de la Borderie est classé en grande partie en zone U. C'est un secteur mixte d'un point de vue fonctionnel ; il accueille de l'habitat (UC), des équipements (UE), des activités artisanales et industrielles (UY), des aménagements d'espaces publics (parking, voies cyclables et pédestres, etc.). Aucune extension de l'urbanisation n'est envisagée compte tenu de l'environnement contraignant à proximité immédiate du secteur de la Borderie (espaces agricoles (secteur A sur le plan), zones inondables/PPRI (en rayé bleu), continuités écologiques (secteur N en rayé vert complété par un Espace Boisé Classé (rond vert foncé)).

Le projet de modification du SCoT n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires. En conséquence, il ne sera pas nécessaire de procéder à la saisine de la CDPENAF.

3.3 Du point de vue de la conservation des sites Natura 2000 situés à proximité

3.3.1 Localisation du secteur de la Borderie par rapport aux sites Natura 2000

Le projet de modification du SCoT concerne uniquement le secteur de la Borderie à Braud-et-Saint-Louis.

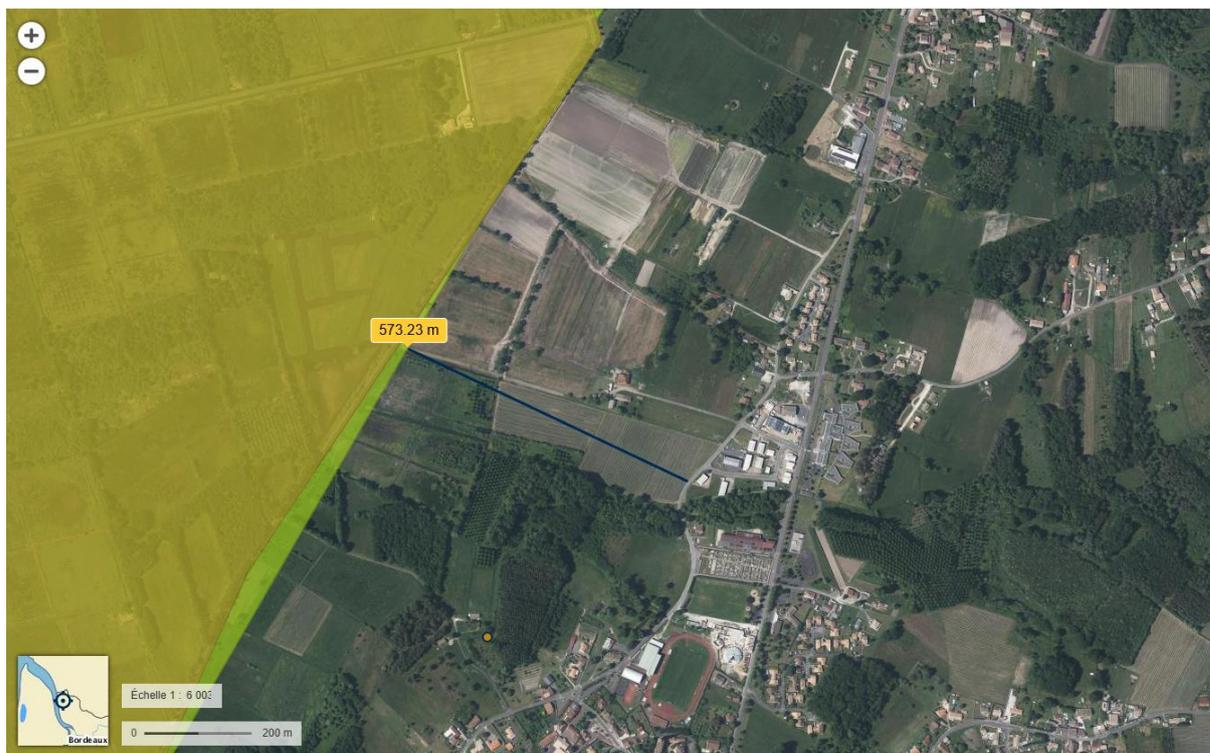
Le secteur de la Borderie est localisé hors sites Natura 2000, ZNIEFF de types I et II, ZICO (voir les cartes pages suivantes).

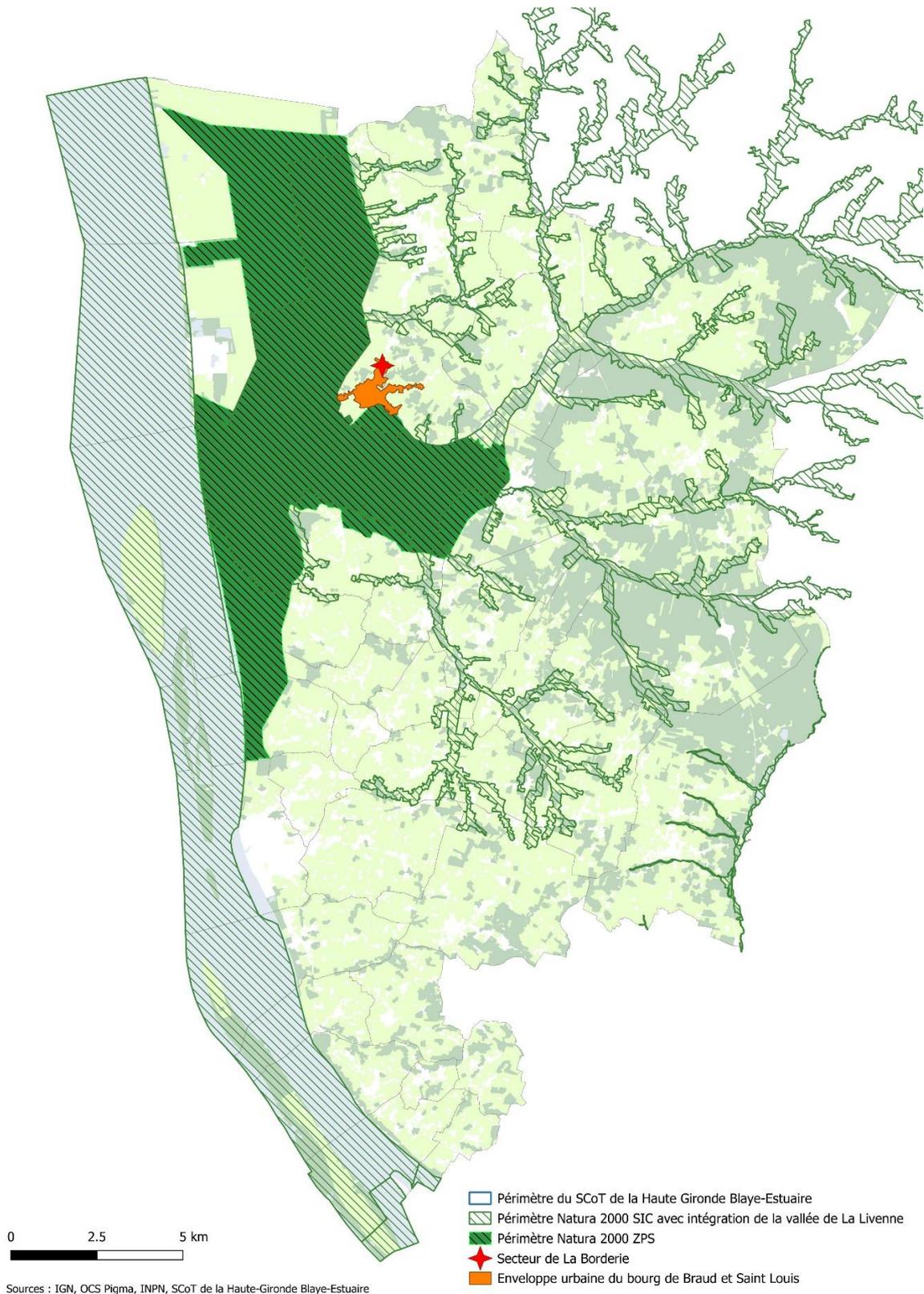
Il se trouve à proximité des sites Natura 2000 FR7212014 « Estuaire de la Gironde : Marais du Blayais » (Zone de protection spéciale – Directive « Oiseaux ») et FR7200684 « Marais de Braud-et-Saint-Louis et Saint-Ciers-sur-Gironde » (Zone spéciale de conservation – Directive « Habitats »).

Il est distant de plus de 500 mètres des deux sites Natura 2000. Des parcelles agricoles cultivées les séparent.

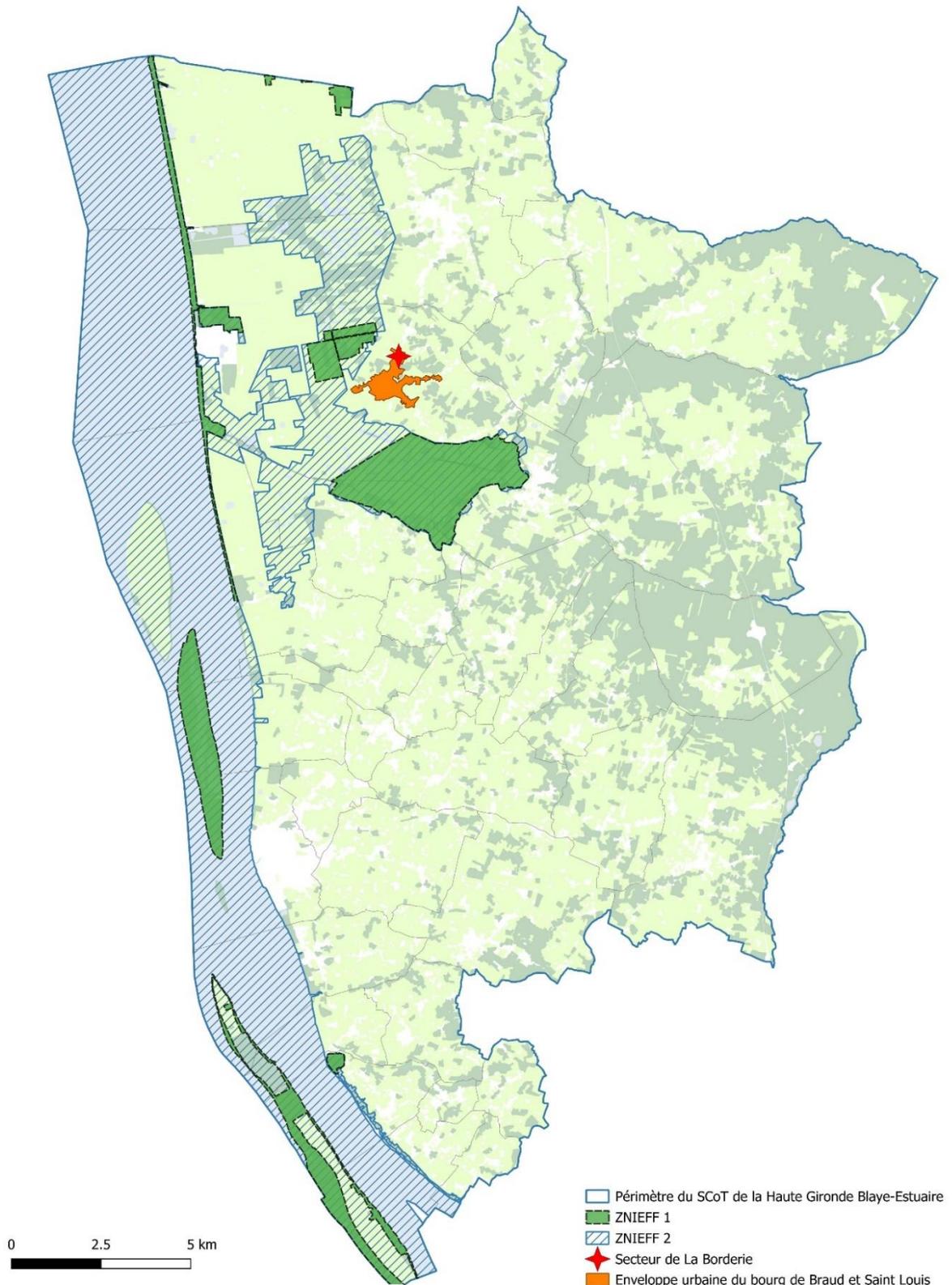
Le secteur de la Borderie est déconnecté de ces sites Natura 2000. Il se trouve au sein d'une zone urbaine existante formée par le bourg de Braud-et-Saint-Louis, dans sa partie Nord.

Photographie aérienne : distance entre le secteur de la Borderie et les sites Natura 2000 (source : géoportail, 2025)

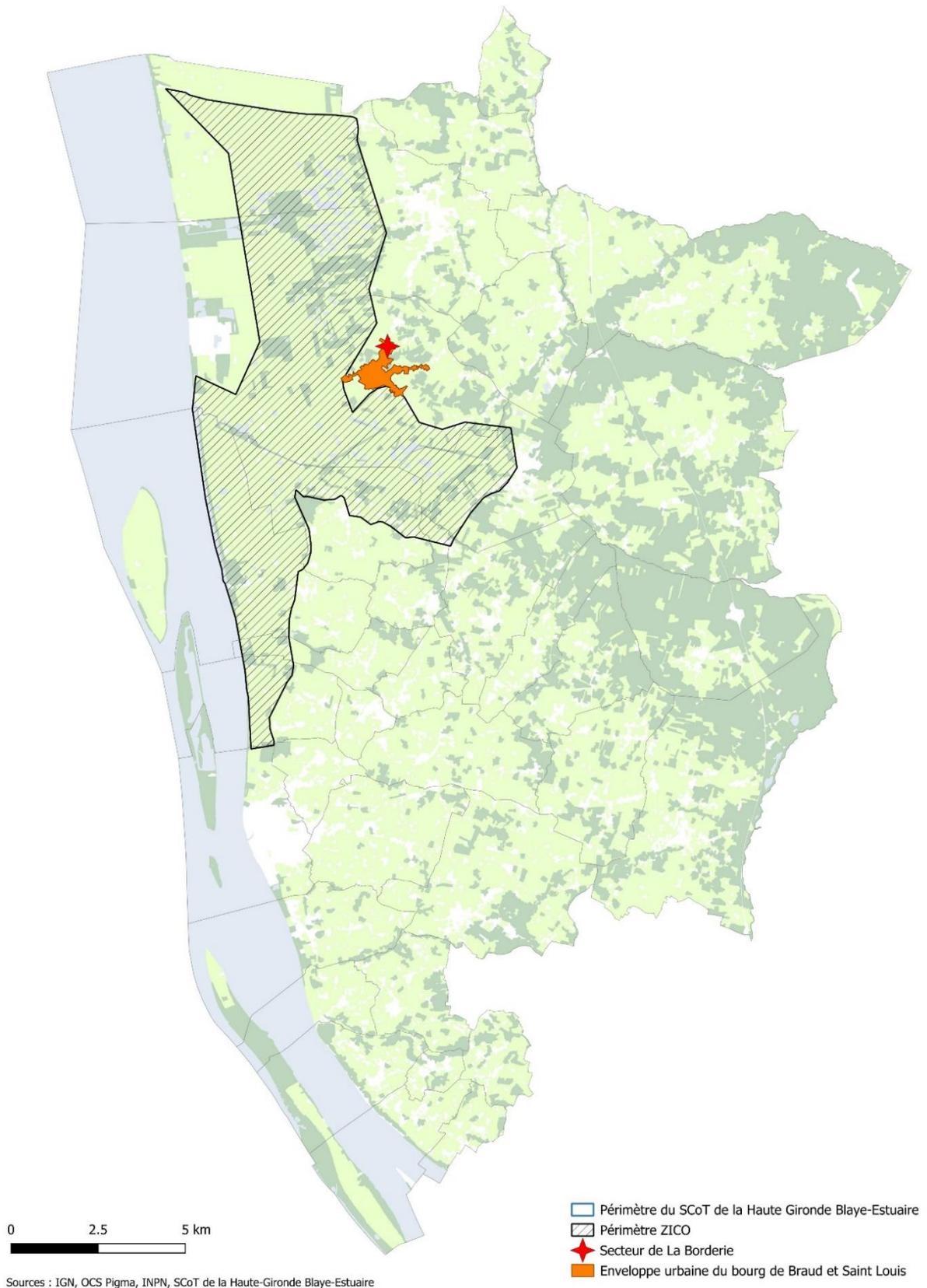




Carte de situation du secteur de la Borderie par rapport aux sites Natura 2000 présents sur le périmètre du SCoT



Carte de situation du secteur de la Borderie par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de types I et II présentes sur le périmètre du SCoT



Carte de situation du secteur de la Borderie par rapport aux Zones d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) présentes sur le périmètre du SCoT

3.3.2 Les incidences du projet de modification du SCoT sur les sites Natura 2000 situés à proximité

Au regard de l'annexe II de la Directive européenne sur l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement du 27 juin 2001 (réf. : 2001/42/CE), en application de son article 3 paragraphe 5, il apparaît que la modification du SCoT rentre dans les cas de « modifications mineures de plans ou programmes » visés au paragraphe 3 du même article, pouvant faire l'objet d'un examen au cas par cas. L'ampleur probable des incidences notables du plan ou programme, en l'occurrence dans notre cas la modification du SCoT, sont caractérisés à partir des deux critères suivants :

- Les caractéristiques de la modification du SCoT
- Les caractéristiques des incidences de la modification du SCoT et de la zone susceptible d'être touchée

L'analyse à suivre montrera également en quoi la modification du SCoT ne compromet pas les objectifs de conservation des deux sites Natura 2000 situés à proximité du secteur de la Borderie, sur la commune de Braud-et-Saint-Louis.

Les caractéristiques de la modification du SCoT :

- La modification du SCoT a un objet et un périmètre restreint.

Elle ne porte que sur une seule commune du périmètre du SCoT sur les 34 communes qu'il comprend. Elle ne porte que sur un secteur de la commune de Braud-et-Saint-Louis, la Borderie, qui représente 0,2 % de la superficie totale de la commune.

Elle ne porte que sur l'application de la loi Littoral sur ce secteur.

Elle conforte le parti d'aménagement du SCoT en vigueur sur son volet économique, visant notamment à conforter le tissu industriel local tout en ayant une logique d'optimisation de l'usage du foncier économique.

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT organise l'accueil de nouvelles activités et entreprises artisanales, industrielles et logistiques dans les zones d'activités existantes, en confortant, requalifiant, adaptant et développant ces dernières. Il fixe pour cela des perspectives de développement en densification et en extension pour les zones d'activités existantes, sans créer de nouvelle zone sur la Communauté de communes de l'Estuaire.

Pour la ZAE de la Borderie, le SCoT identifie des objectifs de requalification de la zone, d'optimisation du foncier disponible au sein de son périmètre actuel (le SCoT identifie un gisement de foncier encore disponible), d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments, d'insertion de la zone dans son environnement urbain et de développement des maillages de déplacement en modes doux. Soumise à des

contraintes réglementaires notamment en matière de risques à l'ouest (zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation) et entourée au nord, au sud et à l'est d'urbanisation, aucune extension de la zone n'est projetée dans le futur.

- Le SCoT en vigueur s'applique depuis le 24 août 2020, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme des communes toujours en vigueur et s'appliquera aux futurs PLUi-H des Communautés de communes en cours d'élaboration qui se sont largement appuyées sur le SCoT pour établir leurs projets de plans. Une fois approuvée, la présente modification du SCoT, pour son seul objet, s'appliquera de la même façon aux documents d'urbanisme en vigueur.
- La modification du SCoT ne revient pas sur les dispositions du SCoT approuvé en 2020 relevant de son volet relatif à la protection de l'environnement, des paysages et des ressources, notamment en matière de protection des continuités écologiques composant la trame verte et bleue du territoire, de préservation des panoramas sur les paysages emblématiques de notre territoire (viticoles et estuarien), ou encore sur sa trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui intègre déjà les objectifs de réduction de moitié de la consommation fixés pour la première phase de mise en œuvre de la loi Climat et Résilience dans le cadre de l'application de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Elle ne revient pas non plus sur les mesures de protection des milieux littoraux et de réduction de l'étalement urbain et du mitage dans les espaces littoraux au titre de la loi Littoral (voir ci-après).
 - ➔ Pour plus de détails sur les volets environnemental et littoral du SCoT, se référer respectivement aux parties I et IV du DOO, accessible en ligne sur le site internet du SCoT : www.scot-hautegironde.fr

Les caractéristiques des incidences de la modification du SCoT et de la zone susceptible d'être touchée

Ce que pourrait potentiellement engendrer la modification du SCoT en matière d'urbanisation

Le changement de statut du secteur de la Borderie au sens de la loi Littoral – passant d'une qualification de « Secteur déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » dans le SCoT approuvé en 2020 à une qualification de « village » dans la présente modification du schéma – n'augmenterait pas la capacité de développement en densification du secteur de la Borderie en matière de logements, d'hébergement et de services publics. En application de la loi, le SCoT en vigueur permet déjà de densifier les secteurs déjà urbanisés autres que les villages et les agglomérations pour ces destinations, à condition de ne pas étendre l'urbanisation existante.

Les projections envisagées par la commune estiment sur le secteur de la Borderie le gisement potentiel de densification pour de l'habitat à 6 constructions (source : CCE/projet de modification du PLU en cours).

Le rattachement du secteur de la Borderie au bourg qualifié de « village » par le SCoT au sens de la loi Littoral rendrait à nouveau possible la construction de quelques bâtiments à vocation économique sur les parcelles, libres ou « densifiables », situées au sein du périmètre actuel de la zone d'activité aménagée qui accueille déjà des activités artisanales et industrielles.

Cette possibilité reste très limitée et encadrée : en effet, aucune extension de la zone n'est possible compte tenu de son environnement contraint (zone rouge du PPRI Estuaire de la Gironde – secteur du Blayais, urbanisation proche). Il reste peu de disponibilités foncières au sein de la zone existante, que ce soient des parcelles encore libres ou déjà construites avec un potentiel de densification (partie Nord de la zone). Le règlement applicable à la zone dans les documents d'urbanisme en vigueur ou en cours d'élaboration encadre l'aménagement des terrains et la constructibilité des bâtiments pour conserver une cohérence d'ensemble au sein de la zone (gabarit/hauteur des bâtiments).



Plan d'occupation de la zone d'activité de la Borderie (Source : CCE, Inventaire des ZAE / retravaillé par le SCoT)

Les parcelles libres susceptibles potentiellement d'accueillir de nouvelles constructions au sein de la zone d'activités existante (en orange sur le plan précédent) sont sans enjeu environnemental connu. Il s'agit de surfaces d'agrément enherbées entretenues ou de zones de stockage et de stationnement, peu qualitatives dans les deux cas.

Ces parcelles ne correspondent à aucun des habitats constituant des milieux favorables pour les espèces visées au titre des deux sites Natura 2000 (prairies humides, forêts alluviales, marais, landes, etc.) pour leur conservation. Ces parcelles ne sont pas directement connectées à ces habitats par le réseau hydrographique ou la trame boisée.



Parcelles libres au sein de la zone d'activités de la Borderie, à l'ouest (1^{ère} photo) et au nord (2^{ème} photo)

3.4 Du point de vue de la préservation des continuités écologiques

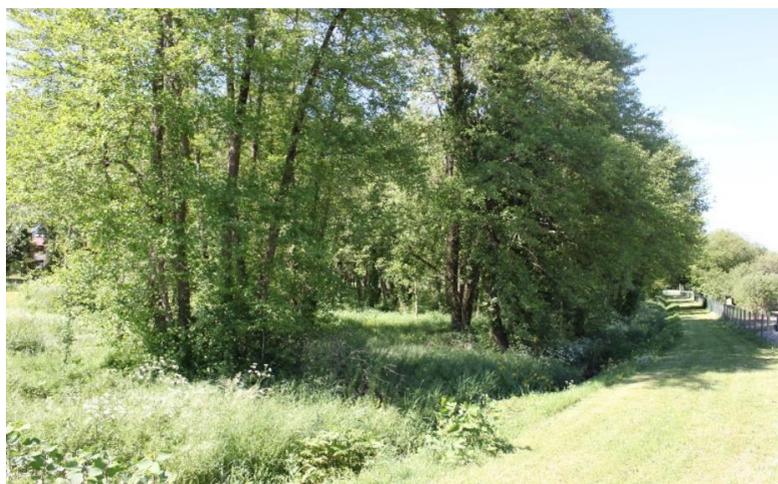
Le projet de modification du SCoT ne remet pas en cause l'existence de la continuité écologique correspondant au boisement alluvial constitué principalement d'aulnes, espèces caractéristiques des zones humides, le long d'un cours d'eau, localisé entre l'ALSH et la zone d'activité. Elle est connectée au marais de Braud-et-Saint-Louis à l'ouest. Elle est hors site Natura 2000. Elle a une forme en trapèze qui s'affine en allant vers l'ouest (largeur inférieure à 15 mètres).



Vue sur le côté Ouest de la continuité écologique : on distingue sur la droite derrière les arbres d'agrément du jardin la maison d'habitation joutant l'ALSH et sur la gauche les premiers bâtiments de la zone d'activité en secteur inondable.

Des mesures de protection de cette continuité sont inscrits aux documents d'urbanisme actuel et futur : elle est classée en Espaces boisés classés et en zone naturelle inondable (zone rouge du PPRI) au PLU en vigueur. Il sera ajouté au futur PLUi-H une zone de protection des cours d'eau, de 15 mètres, de part et d'autre du fossé. Aucune construction n'est autorisée.

Les parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à vocation économique sur la zone d'activités joutant le boisement alluvial sont distantes d'environ 100 mètres du boisement alluvial. Elles ne sont pas en contact direct avec ce dernier et sont séparées du boisement par des constructions déjà existantes et des aménagements de l'espace public récemment réalisés (aire de stationnement avec des dalles perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, espaces verts plantés d'arbres).



Espace boisé bordé d'un fossé et par la RD255

4. Les évolutions apportées aux documents constitutifs du SCoT dans le cadre de sa modification n°1

La modification n°1 du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire engendre des évolutions aux documents constitutifs du SCoT approuvé en mars 2020.

Elle ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT. Elle modifie en revanche le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), ainsi que le Rapport de Présentation (RP).

4.1 Dans le DOO et sa partie relative à l'application de la loi Littoral (DOO)

Le DOO du SCoT approuvé en mars 2020 comprend une partie consacrée à l'application de la loi Littoral.

La modification n°1 portant sur le rattachement du secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » au sens de la loi Littoral entraîne les évolutions suivantes à la Prescription [P28] du DOO (**modifications en rouge**) :

- La fiche descriptive du bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village » au sens de la loi Littoral est ainsi complétée :

Page 115 du DOO – Fiche « Village au sens de la loi Littoral » de Braud-et-Saint-Louis <u>avant</u> modification	Page 115 du DOO – Fiche « Village au sens de la loi Littoral » de Braud-et-Saint-Louis <u>après</u> modification
<p><i>Braud et Saint-Louis</i> Nombre de bâtiments : 480 Présence d'une église, d'une école et d'une mairie Autres caractéristiques : > Commerces du quotidien (épicerie, boulangerie, salon de coiffure, restaurations, marché hebdomadaire /halle semi-couverte) > Services du quotidien (La poste, pharmacie, médecins/pôle médical, agence intérim, garages auto, ...) > Présence d'équipements structurants consommateurs d'espaces : stade/piste d'athlétisme/salle de sports, camping, CAT, foyer occupationnel, piscine couverte, salle des fêtes, médiathèque, ...</p>	<p><i>Braud et Saint-Louis</i> Nombre de bâtiments : 480 625 Présence d'une église, d'une école et d'une mairie Autres caractéristiques : > Commerces du quotidien (épicerie, boulangerie, salon de coiffure, restaurations, marché hebdomadaire /halle semi-couverte) > Services du quotidien (La poste, pharmacie, médecins/pôle médical, agence intérim, garages auto, ...) > Présence d'équipements structurants consommateurs d'espaces : stade/piste d'athlétisme/salle de sports, camping, CAT, foyer occupationnel, piscine couverte, salle des fêtes, médiathèque, zone d'activités économiques La Borderie, Pôle Jeunesse/Accueil de Loisirs Sans Hébergement ...</p>

- Le nombre de « Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » identifiés par le SCoT diminue et passe de 14 à 13 secteurs déjà urbanisés.

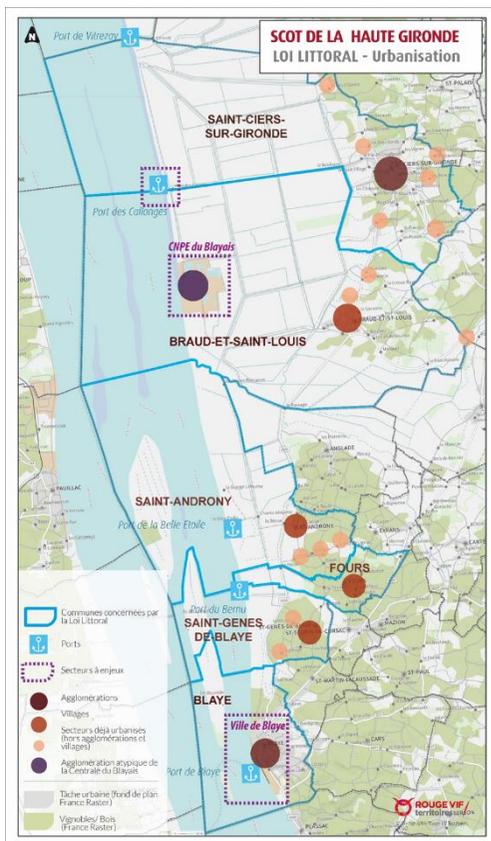
Page 117 du DOO – Qualification des « Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » <u>avant</u> modification	Page 117 du DOO – Qualification des « Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » <u>après</u> modification
<p>Les critères retenus pour qualifier un secteur urbanisé d'« espace déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de bâtiments, en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres - La densité de construction - L'accès aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets <p>Ces critères sont cumulatifs.</p> <p>Les secteurs urbanisés retenus et qualifiés d'« espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » dans le SCoT sont les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui comptent a minima 30 bâtiments en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres, - présente une densité de construction minimale de 5 bâtiments à l'hectare, - et qui sont raccordés aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets. <p>Au final, 14 secteurs ont été retenus et qualifiés d'espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages. L'atlas ci-après localise les « espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages ».</p>	<p>Les critères retenus pour qualifier un secteur urbanisé d'« espace déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de bâtiments, en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres - La densité de construction - L'accès aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets <p>Ces critères sont cumulatifs.</p> <p>Les secteurs urbanisés retenus et qualifiés d'« espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » dans le SCoT sont les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui comptent a minima 30 bâtiments en tenant compte d'une interdistance maximale entre bâtiments d'environ 70 mètres, - présente une densité de construction minimale de 5 bâtiments à l'hectare, - et qui sont raccordés aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets. <p>Au final, suite à la modification n°1 du SCoT, 14 13 secteurs ont été retenus et qualifiés d'espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages. L'atlas ci-après localise les « espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages ».</p>

- La fiche descriptive du secteur de la Borderie qualifié de SDU au sens de la loi Littoral modifiée par la loi ELAN est supprimée.

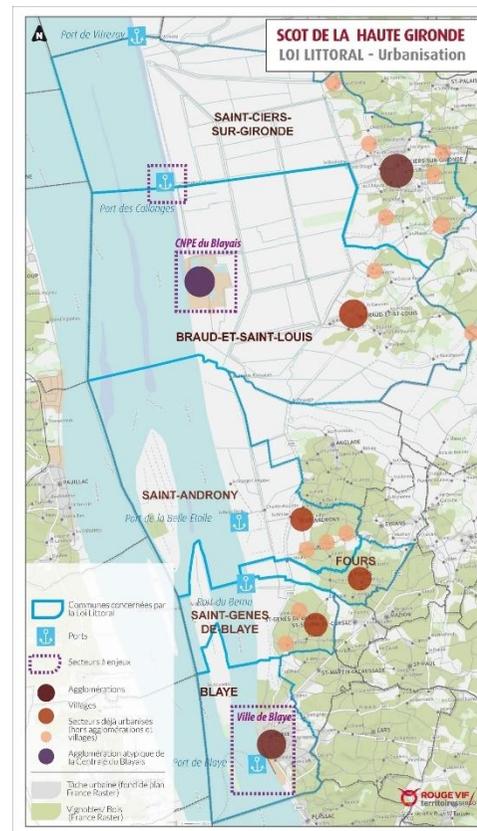
Page 122 du DOO – Fiche « SDU au sens de la loi Littoral » de la Borderie <u>avant</u> modification	Page 122 du DOO – Fiche « SDU au sens de la loi Littoral » de la Borderie <u>après</u> modification
 <p><i>Lieu-dit : La Borderie</i></p> <p><i>Commune : Braud-et-Saint-Louis</i></p> <p><i>Nombre de constructions : 50</i></p> <p><i>Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,2</i></p> <p><i>Présence d'une zone d'activités et d'un foyer occupationnel pour adultes handicapés et vieillissants</i></p> <p><i>A proximité immédiate du bourg</i></p>	 <p><i>Lieu-dit : La Borderie</i></p> <p><i>Commune : Braud-et-Saint-Louis</i></p> <p><i>Nombre de constructions : 50</i></p> <p><i>Densité estimée (nombre de constructions à l'hectare) : 5,2</i></p> <p><i>Présence d'une zone d'activités et d'un foyer occupationnel pour adultes handicapés et vieillissants</i></p> <p><i>A proximité immédiate du bourg</i></p>

- Les cartes de localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (Page 125) et de synthèse (Page 126) sont modifiées : le SDU de la Borderie est supprimé.

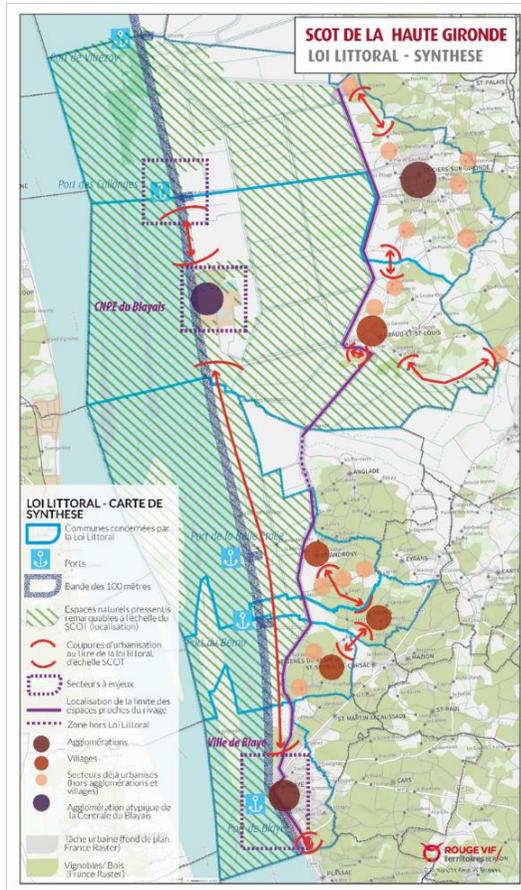
Page 125 du DOO – Carte de localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés avant modification



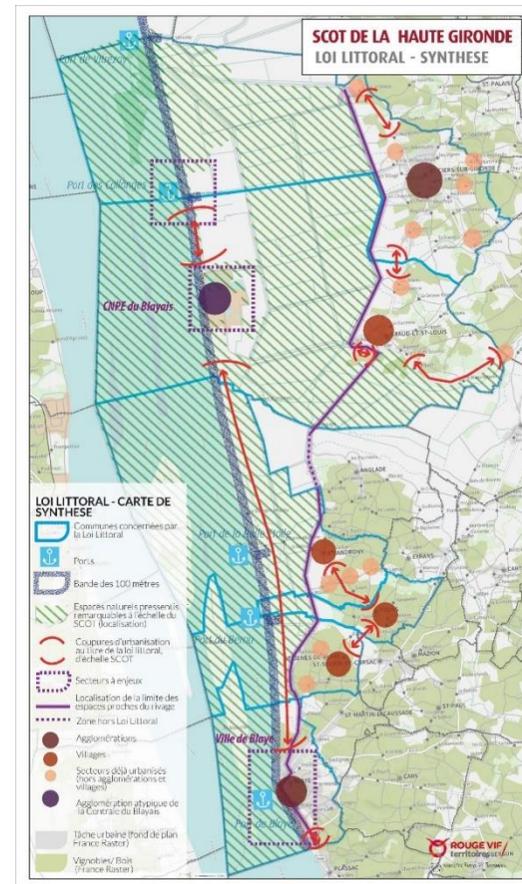
Page 125 du DOO – Carte de localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés après modification



Page 126 du DOO – Carte de synthèse Loi Littoral avant modification



Page 126 du DOO – Carte de synthèse Loi Littoral après modification



4.2 Dans le rapport de présentation : le résumé non technique et document de justification des choix retenus (RP05)

Dans le rapport de présentation, seul le résumé non technique faisant office de document de justification des choix retenus est modifié suite à la modification n°1 du SCoT, dans sa partie 4 portant sur les modalités d'application de la loi Littoral (cf. 4.5 L'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages, et dans les espaces déjà urbanisés). Le nombre de secteurs déjà urbanisés est actualisé (passant de 14 à 13). Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements opérés dans le cadre de la présente modification du SCoT.

Page 50 du Résumé non Technique (RP05) – Qualification des « Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » <u>avant</u> modification	Page 50 du Résumé non Technique (RP05) – Qualification des « Secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » <u>après</u> modification
<p>Enfin, pour déterminer les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages, une analyse croisée multicritères a été réalisée pour l'ensemble des secteurs urbanisés regroupant plus de 10 constructions sur les six communes littorales riveraines de l'Estuaire.</p> <p>Les critères retenus pour qualifier un secteur urbanisé d'« espace déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de bâtiments : a minima 30 bâtiments, avec une interdistance maximale entre bâtiments de 70 mètres, - La densité de construction minimale de 5 bâtiments à l'hectare - L'accès aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets <p>Ces critères sont cumulatifs.</p> <p>Au final, 14 secteurs ont été retenus et qualifiés d'espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages. Toute extension des espaces déjà urbanisés y est proscrite. Le développement de l'urbanisation ne doit se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine constituée de ces espaces.</p>	<p>Enfin, pour déterminer les espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages, une analyse croisée multicritères a été réalisée pour l'ensemble des secteurs urbanisés regroupant plus de 10 constructions sur les six communes littorales riveraines de l'Estuaire.</p> <p>Les critères retenus pour qualifier un secteur urbanisé d'« espace déjà urbanisé autre que les agglomérations et les villages » sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de bâtiments : a minima 30 bâtiments, avec une interdistance maximale entre bâtiments de 70 mètres, - La densité de construction minimale de 5 bâtiments à l'hectare - L'accès aux réseaux de services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte de déchets <p>Ces critères sont cumulatifs.</p> <p>La modification n°1 du SCoT approuvé le a actualisé la lecture de la loi Littoral par le SCoT sur la commune de Braud-et-Saint-Louis, pour tenir compte depuis l'arrêt du schéma en août 2019 de l'évolution de l'urbanisation du bourg, qualifié de « village au sens de la loi Littoral, qui s'est étendu vers la Borderie. La modification a démontré, sur la base des critères retenus par le SCoT et de l'état des lieux actualisé, l'existence d'une continuité urbaine entre le bourg et la Borderie justifiant le rattachement de ce dernier au « village ».</p> <p>Au final, suite à la modification n°1 du SCoT, 14 13 secteurs ont été retenus et qualifiés d'espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages. Toute extension des espaces déjà urbanisés y est proscrite. Le développement de l'urbanisation ne doit se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine constituée de ces espaces.</p>

5. CONCLUSION

L'application des dispositions définies par le SCoT en vigueur en matière de critères de qualification des villages au sens de la loi Littoral, de définition et de méthodologie de délimitation des « enveloppes urbaines » montre qu'au regard de l'état des lieux actualisé depuis 2019, il existe aujourd'hui une continuité de l'urbanisation entre le secteur de la Borderie et le reste du bourg qui forment un seul et même espace urbain, cohérent sur le plan urbanistique et organisationnel.

La modification n°1 du SCoT est compatible avec la loi Littoral. Le rattachement du secteur de la Borderie au bourg qualifié de « village » ne remet pas en cause les objectifs et les principes fondamentaux de la loi Littoral et leur traduction dans le SCoT.

Elle n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et les paysages, sur la conservation des sites Natura 2000 situés à proximité. La modification n°1 du SCoT n'engendre pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle préserve l'existence de la continuité écologique située entre le Pôle Jeunesse / ALSH et la zone d'activité, pour laquelle des mesures de protection sont prévues aux documents d'urbanisme actuel et futur. Aucune construction n'y sera autorisée.

La modification conforte le parti d'aménagement retenu par le SCoT sur son volet économique. Elle rend à nouveau possible la mobilisation, par densification, du foncier à vocation économique encore disponible au sein du périmètre actuel de la zone d'activités de la Borderie.

En conséquence, il est proposé dans le cadre de la présente modification de rattacher le secteur de la Borderie au bourg de Braud-et-Saint-Louis que le SCoT qualifie de « village » au sens de la loi Littoral.

La modification n°1 n'apporte aucune évolution au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT. Elle modifie en revanche le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ainsi que le Rapport de Présentation (RP), en supprimant le « Secteur déjà urbanisé » de la Borderie et en rattachant ce secteur au bourg de Braud-et-Saint-Louis.