



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE DES COMMUNES DE L'ESTUAIRE

---

# Saint-Ciers-sur-Gironde

---

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 Février 2011  
1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 23/05/2024

---

## Modification simplifiée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**NOTICE EXPLICATIVE** spécifique à la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du  
PLU de Saint Ciers sur Gironde

---



## Sommaire

<b>1. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>6</b>
<b>A. DEFINITION DES SDU DANS LE SCOT</b>	<b>8</b>
I. <i>RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE</i>	8
II. <i>OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</i>	9
III. <i>LES 6 SDU DEFINIS DANS LE SCOT SUR LA COMMUNE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE :</i>	12
<b>B. SDU LES AUGIRONS</b>	<b>13</b>
I. <i>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</i>	13
II. <i>ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT</i>	14
III. <i>ANALYSE PAYSAGERE</i>	15
IV. <i>CARTE GEOLOGIQUE</i>	17
V. <i>SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE - PROPOSITION DE ZONAGE</i>	17
VI. <i>EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</i>	18
<b>C. SDU LES FERRES</b>	<b>20</b>
I. <i>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</i>	20
II. <i>ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT</i>	21
III. <i>ANALYSE PAYSAGERE</i>	22
IV. <i>CARTE GEOLOGIQUE</i>	24
V. <i>PROPOSITION DE ZONAGE</i>	25
VI. <i>EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</i>	26
<b>D. SDU LES BUREAUX</b>	<b>28</b>
I. <i>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</i>	28
II. <i>ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT</i>	29
III. <i>ANALYSE PAYSAGERE</i>	30
IV. <i>CARTE GEOLOGIQUE</i>	32
V. <i>PROPOSITION DE ZONAGE</i>	33
VI. <i>EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</i>	34
<b>E. SDU LES MARTINAUDS</b>	<b>35</b>
I. <i>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</i>	35
II. <i>ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT</i>	36
III. <i>ANALYSE PAYSAGERE</i>	37
IV. <i>CARTE GEOLOGIQUE</i>	39
V. <i>PROPOSITION DE ZONAGE</i>	39
VI. <i>EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</i>	40
<b>F. SDU LES DROUILLARDS</b>	<b>42</b>
I. <i>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</i>	42
II. <i>ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT</i>	43

III.	<i>ANALYSE PAYSAGERE</i>	44
IV.	<i>CARTE GEOLOGIQUE</i>	45
V.	<i>PROPOSITION DE ZONAGE</i>	46
VI.	<i>EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</i>	47
<b>G.</b>	<b>SDU LE PAS D'OZELLE</b>	<b>48</b>
I.	<i>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</i>	48
II.	<i>ENVELOPPE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT</i>	49
III.	<i>ANALYSE PAYSAGERE</i>	50
IV.	<i>SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE - CARTE GEOLOGIQUE - SDU LE PAS D'OZELLE</i>	51
V.	<i>PROPOSITION DE ZONAGE</i>	52
VI.	<i>EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</i>	53
<b>H.</b>	<b>LES AUTRES SECTEURS UB ET UC NON DEFINIS COMME SDU</b>	<b>54</b>
<b>I.</b>	<b>BILAN DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLU</b>	<b>57</b>
<b>J.</b>	<b>MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT AFIN D'ADAPTER LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE AU REGARD DE L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL</b>	<b>60</b>
I.	<i>MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB</i>	60
II.	<i>MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC</i>	62
III.	<i>MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UY</i>	64
<b>2.</b>	<b>CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU</b>	<b>67</b>
<b>A.</b>	<b>CONSEQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>69</b>
<b>B.</b>	<b>CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>69</b>
<b>C.</b>	<b>CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES</b>	<b>69</b>
<b>D.</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>70</b>
<b>3.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>72</b>
<b>4.</b>	<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC</b>	<b>75</b>



**1. OBJETS DE LA PROCEDURE  
DE MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde a été approuvé le 25 Février 2011.

La municipalité engage ici la première procédure de modification simplifiée depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme.

La Communauté de communes de l'Estuaire est ici compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1er juillet 2021.

La commune est concernée par l'application de la loi littoral, et son PLU doit être compatible avec le SCoT de la Haute Gironde approuvé en février 2020. Ainsi la commune doit assurer cette mise en compatibilité en recourant à une procédure de modification simplifiée.

Cette procédure de modification simplifiée va porter sur les sujets suivants :

- Détermination, délimitation et justification des « secteurs déjà urbanisés » tels qu'identifiés au SCoT de la Haute Gironde, à retranscrire plus finement à l'échelle du PLU et écrire une partie réglementaire adaptée ;
- Déclassement en zone naturelle ou agricole des secteurs de quartiers actuellement classés en zone urbaine et ne répondant pas aux critères des SDU ;
- Ajustements du règlement écrit et graphique consécutifs à l'application des SDU.

## A. DEFINITION DES SDU DANS LE SCOT

Dans le cadre de la réalisation du SCOT de la Haute Gironde, un travail a été mené sur la définition des enveloppes urbaines, tenant compte des évolutions de la loi littorale.

Ce travail a permis de poser le cadre réglementaire de l'application de la loi littoral avec la mise en conformité de la loi ELAN au niveau du SCOT.

A l'échelle de la commune de Braud-et-Saint-Louis, le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT de la Haute Gironde.

La modification simplifiée du PLU de Braud et Saint-Louis s'appuie sur ce rappel réglementaire ainsi que sur la méthodologie définie par le SCOT, c'est pourquoi nous la présentons dans le présent rapport.

La démarche de modification simplifiée a permis dans un second temps d'affiner les enveloppes urbaines avec l'analyse paysagère et urbaine de terrain.

Enfin, les nouvelles délimitations proposées pour le zonage dans le cadre de la modification simplifiée tiennent comptes : du contexte réglementaire de loi littorale, des règles définies par le SCOT, des enjeux de terrain.

### I. Rappel du Contexte réglementaire

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.

La loi dite loi ELAN a toutefois introduit la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés » (SDU), formes urbaines intermédiaires entre le « village » et l'urbanisation diffuse. Ainsi, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, permet une densification réfléchie dans ces secteurs.

Il revenait aux SCOT de déterminer les critères d'identification de ces secteurs et d'en définir la localisation. Et ce n'est qu'une fois identifiés par le SCOT que ces secteurs pouvaient trouver une traduction dans le PLU. La loi ELAN donnait une liste non exhaustive de critères pour aider à identifier ces « secteurs déjà urbanisés » :

- densité de l'urbanisation ;



- continuité de l'urbanisation ;
- structuration de l'urbanisation 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 ;
- présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Sachant que les SDU ne peuvent en aucun cas être situés dans la bande littorale des cent mètres ni dans les espaces proches du rivage et les rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

En outre leur constructibilité y est limitée. Il est en effet seulement permis de combler les espaces vacants, dits « dents creuses » et les constructions et installations autorisées ne doivent en effet pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement (y compris activités hôtelières) et d'implantation de services publics.

Enfin, les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

## II. *Objectif de la modification simplifiée*

### A. DELIMITER LES ZONAGES DES SDU CONFORMEMENT A LA LOI LITTORAL

#### Travail sur les enveloppes urbaines proposé par le SCoT

La méthodologie est similaire pour toutes les communes dans un souci de cohérence territoriale.

Cette méthodologie permet d'obtenir des enveloppes urbaines qui seraient compatibles avec le SCoT et qui sont une base de travail pour vous.

Ces enveloppes sont à affiner au niveau de la commune dans le cadre de la modification/révision/création de vos documents d'urbanisme pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales ainsi que les spécificités liées aux risques, aux réseaux et à la préservation de l'environnement (Trame verte et bleue).

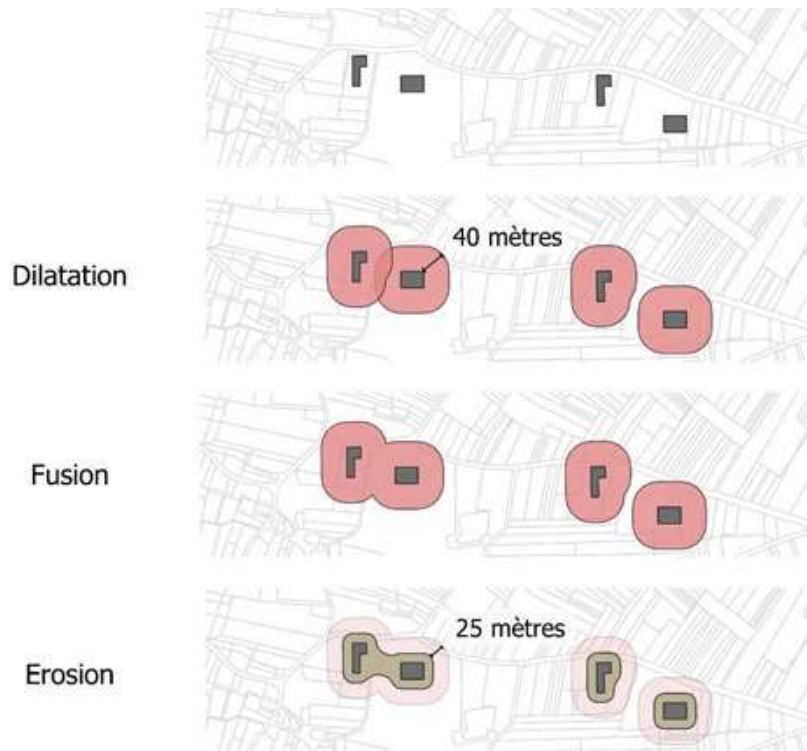
#### Qu'est-ce que l'enveloppe urbaine ?

- 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 autour d'un noyau urbain. (Cf. DOO)
- Différenciation du classement des parcelles dans les documents d'urbanisme présent ET à venir
- L'enveloppe urbaine constitue une photographie de l'urbanisation à une date donnée.
- Il peut y avoir plusieurs enveloppes urbaines pour une commune : le bourg centre et des hameaux de tailles importantes. Pour les communes littorales de la CCE, les villages et les SDU sont déjà définis dans le SCOT.

Méthode des zones tampons :

- Création d'une zone tampon autour des bâtiments des SDU et du village.
- Le tampon choisi après de multiples essais est de 40 m de dilatation et 25m d'érosion pour l'ensemble du territoire du SCoT afin de répondre à l'objectif de recentrage de l'habitat sur les polarités.
- Ajout des équipements non cadastrés à ces tampons (stade de foot, parking, cimetière ...)
- Affinement de l'enveloppe urbaine en suivant le parcellaire cadastral + prise en compte des prescriptions du SCoT

*Illustration : Méthode des tampons du Céréma pour aider à la délimitation des enveloppes urbaines.*



## Méthodologie du SCOT

- Destination des parcelles : espaces artificialisés ou à vocation agricole /naturelle ;
- 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 ;
- Contiguïté des parcelles : pour être incluses 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 parcelles artificialisées devra être inférieure à 70m\* pour que la parcelle soit incluse dans l'enveloppe urbaine.
- 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.
- 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 2500m<sup>2</sup>\* 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.
- 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



### Adaptation de la méthodologie du SCOT

Adaptation de la méthodologie à la suite de tests sur 12 communes → le bureau du SCOT préconise :

- D'écarter les bâtiments isolés de l'autre côté de la route qui auraient été détectés par la méthodologie du Cerema.
- D'écarter les bâtiments en bout d'enveloppe urbaine, un peu à l'écart, dont l'accès se fait par une voie située en dehors de l'enveloppe urbaine
- Objectif de recentrage de l'habitat sur les polarités et de limitation du mitage et de l'étalement

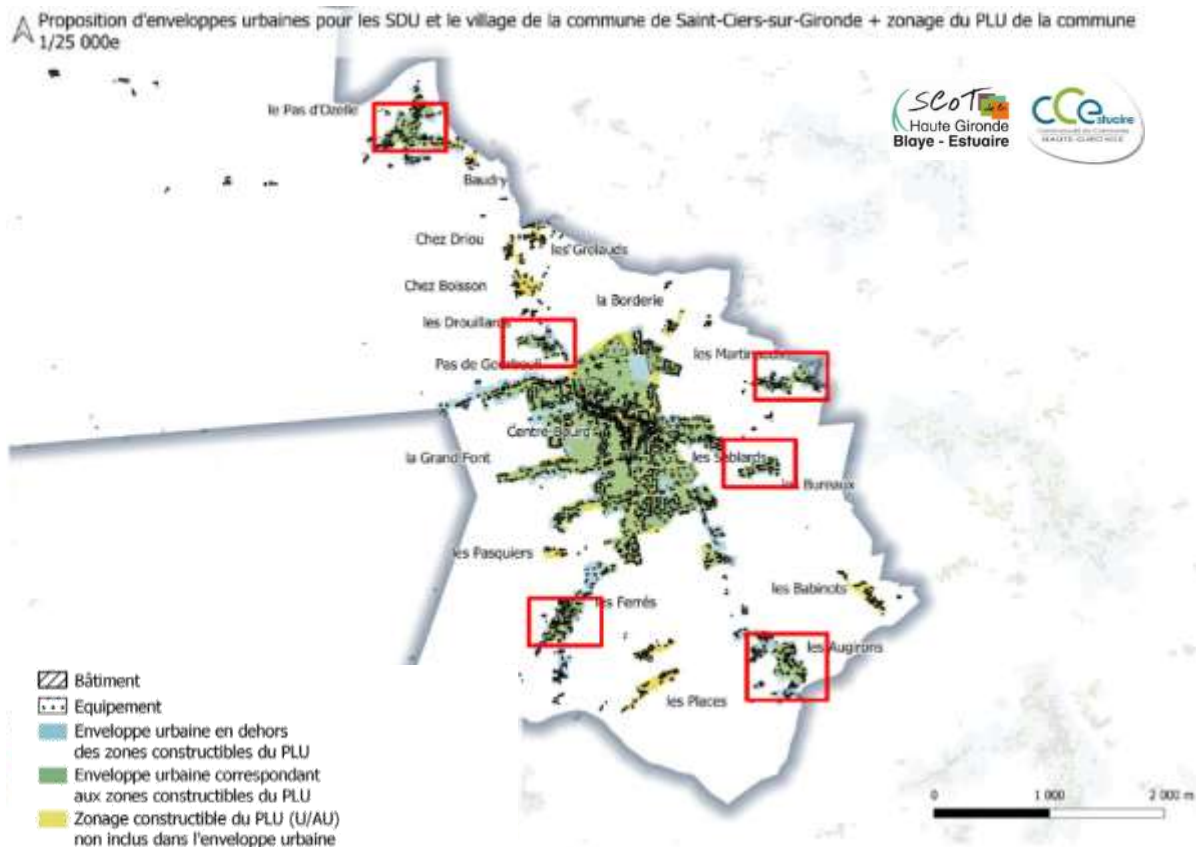
### Point de vigilance

→ L'état demande que les formes urbaines (surtout la densité) soient prises en compte pour la délimitation des enveloppes urbaines pour les PLU(I).

→ Les enveloppes urbaines des PLU(I), une fois retravaillées sur la base des recommandations de l'état seront fort probablement plus restrictives que celles que le SCOT propose comme base de travail.

### III. Les 6 SDU définis dans le SCOT sur la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde :

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



#### Compatibilité avec le SCOT

La modification simplifiée du PLU de Saint-Ciers sur Gironde doit être en comptabilité avec le SCOT et en particulier les enveloppes des SDU définis par le SCOT.

En s'appuyant sur la pré-identification des SDU compatibles avec les critères du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), il s'agit d'expliquer la redéfinition du zonage qui en résulte.

Les Secteurs-Déjà Urbanisés (SDU) doivent pouvoir continuer à être densifier, au sein de l'enveloppe agglomérée, par une urbanisation résidentielle. En plus des constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, annexes et piscines y sont autorisées. De ce fait, il est proposé que les quartiers définis en SDU bénéficient d'un zonage particulier, sous forme de zone UCsdu. Par cette appellation, il s'agit de spécifier le statut particulier de ces quartiers par rapport à ceux qui ne répondent pas aux critères préalables d'un Secteur Déjà Urbanisé selon le SCoT.

A partir des éléments de cadrage défini par le SCOT, un travail de terrain et d'analyse du paysage urbaine et des limites de l'urbanisation a été réalisé sur le terrain.

Les éléments prépondérants dans l'analyse de terrain se basent sur l'identification et caractérisation des limites urbaines :

- Patrimoine bâti et paysager, volumétrie générale et morphologie des espaces urbain.
- Ripisylve, espaces agricoles et forestier, la trame verte et bleue.
- Coupures d'urbanisations.

L'analyse urbaine et paysagère traite des 6 SDU identifiés dans le SCOT de la Haute Gironde sur la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde : Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards, Le Pas d'Ozelle

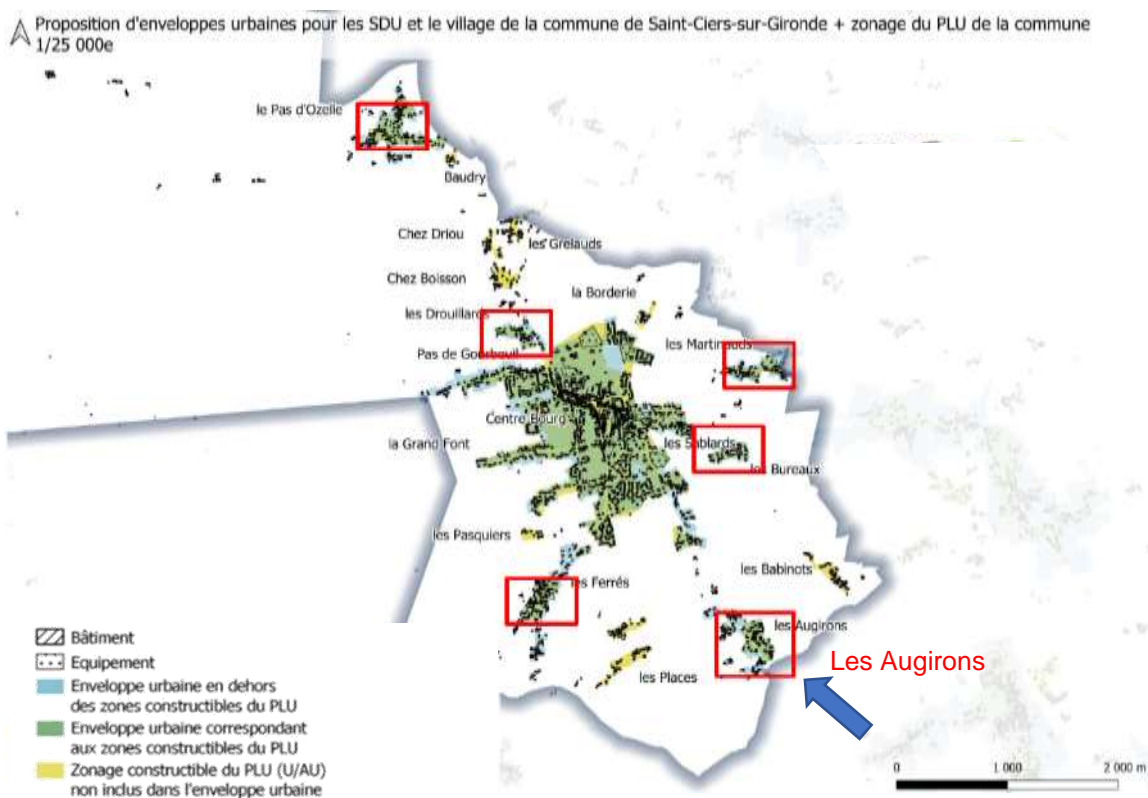
## B. SDU LES AUGIRONS

### I. Compatibilité avec le SCOT

Le PLU de Saint Ciers sur Gironde définit le secteur des Augirons comme une zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux, liées à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment), en rupture avec le bourg.

Il s'agit de plusieurs espaces regroupant des constructions anciennes autour desquelles de nouvelles constructions se sont implantées de façon linéaire le long de la RD18 et des voies communes.

Les constructions ont des vocations d'habitation, agricole ou d'activités comme par exemple un garage automobile.



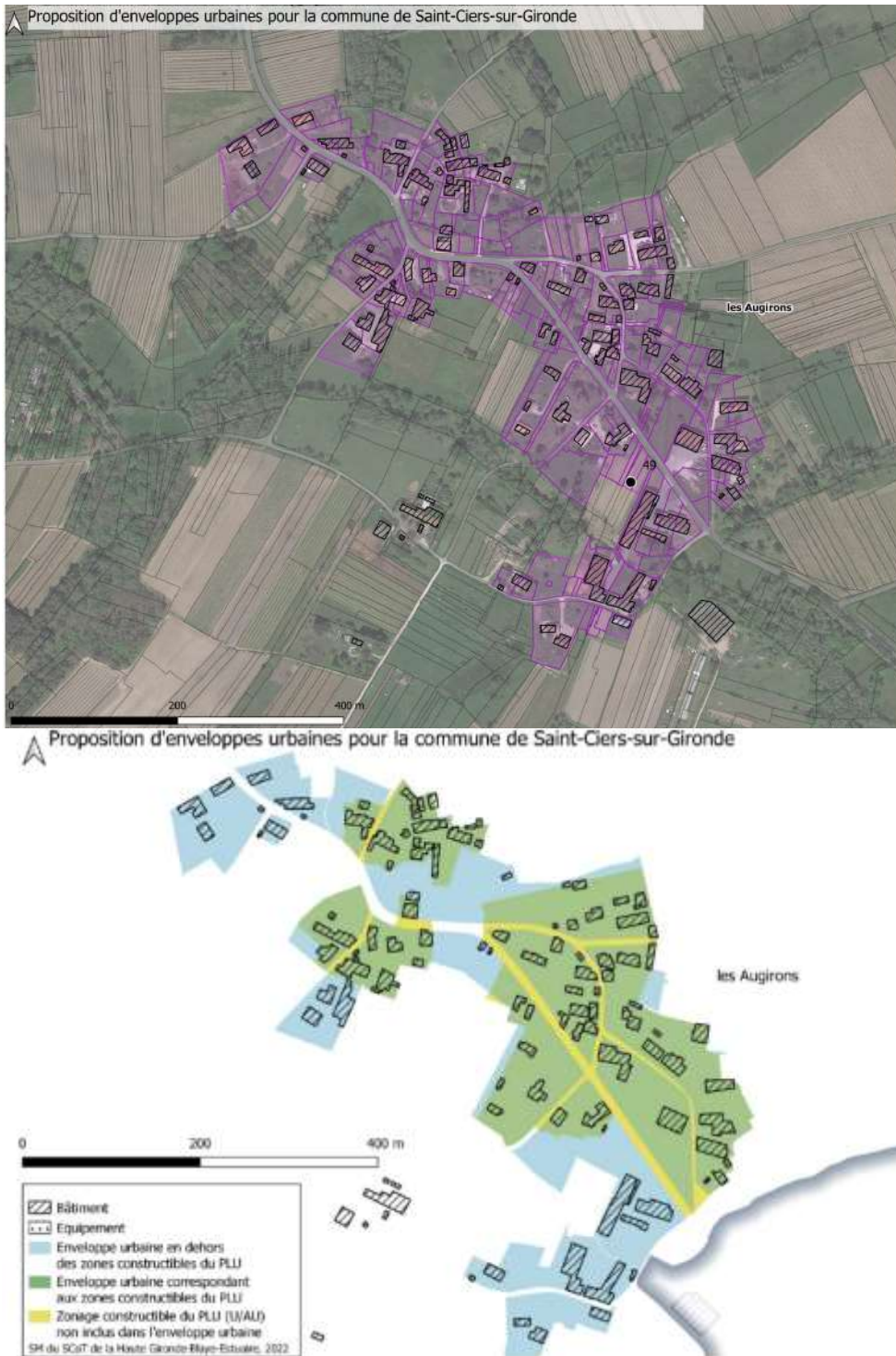
Zonage actuel

Limites des espaces artificialisés et photo aérienne

Le cadastre et la photo aérienne ne sont pas à jour car de nouvelles constructions sont en cours de réalisation.



## II. Enveloppe urbaine définie par le SCOT



La méthode de définition des enveloppes urbaines du SCOT sur le secteur des Augirons montre des espaces libres en bleu, hors des zones urbaines, qui intègrent des constructions à vocation agricole. Les zones urbaines sont séparées par des coupures d'urbanisation correspondant à des ripisylves le long du réseau hydrographique. Les zones urbaines du PLU sur ce secteur des Augirons compte encore des espaces libres et une capacité de développement résiduelle sur des espaces naturels.

Le secteur des Augirons se compose de plusieurs entités urbaines qui sont séparées par des ripisylves le long de cours d'eau ou de fossés. Les 3 entités urbaines n'ont pas la même taille, ni la même densité. Dans les secteurs à l'ouest de l'urbanisation, le nombre de constructions existantes sont moins nombreuses que dans le bourg principal des Augirons situé sur la partie Est du secteur.

### III. Analyse paysagère



Il en résulte une impression d'ensemble assez aérée, ou les séquences de traversée des ripisylves sont bien identifiables, ce qui contribue à scinder les implantations bâties en plusieurs parties.

Le SDU est donc composé de plusieurs fragments séparés les uns des autres par la trame verte et bleue sur le secteur. Quelques éléments patrimoniaux, visibles ou non depuis la route, viennent caractériser les séquences de traversées.

Photo 1 : Le lavoir

Photo 2 : La ripisylve, une aulnaie et espaces agricoles ouverts bien visibles caractérise une coupure d'urbanisation

Photo 3 : De grandes ouvertures sur les parcelles agricoles et les jardins

Photo 4 : Tissu urbain aéré le long de la D18

Photo 5, 6 : Implantations bâties en retrait de la ripisylve





**Éléments de diagnostic :**

Des enjeux environnementaux et paysagers sont recensés sur cette zone avec des continuités paysagères et écologiques (Aulnaie et ripisylve, boisements de feuillus, trame verte et bleue) marquées. Nous préconisons d'écarter ces secteurs de l'urbanisation, ils seront à revoir dans le PLU.

**Au Nord du site :**

**Ripisylve Les Augirons nord (Photo 1)**

L'ensemble de la ripisylve en milieu agricole ouvert forme une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral.

Une trace du patrimoine hydraulique encore visible mériterait d'être valorisé : ancien lavoir, repéré (carte IGN).

On note la présence d'une maison d'habitation avec une « casse automobile » dans la zone N.

**Ripisylve Les Augirons nord (Photo 3)**, l'entrée de bourg nord est marquée par la ripisylve qui divise les zones urbaines en petites entités autonomes.

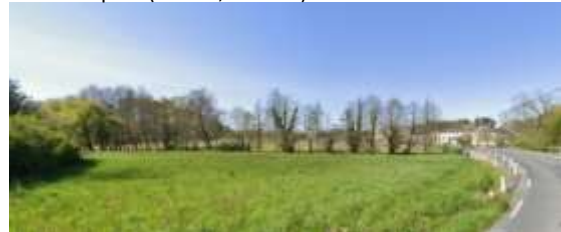
**Au sud : Une entrée de bourg de SDU marquée par la ripisylve (Photo 2).**

Le secteur fait apparaître des champs et zones humides potentielles. Des zones d'habitations ponctuelles sont venues conforter les implantations bâties agricoles anciennes.

2 Paysage d'entrée de bourg avec ripisylve très marquée (aulnes, feuillus)



3 Paysage agricole ouvert avec ripisylve assez marquée (aulnes, feuillus)



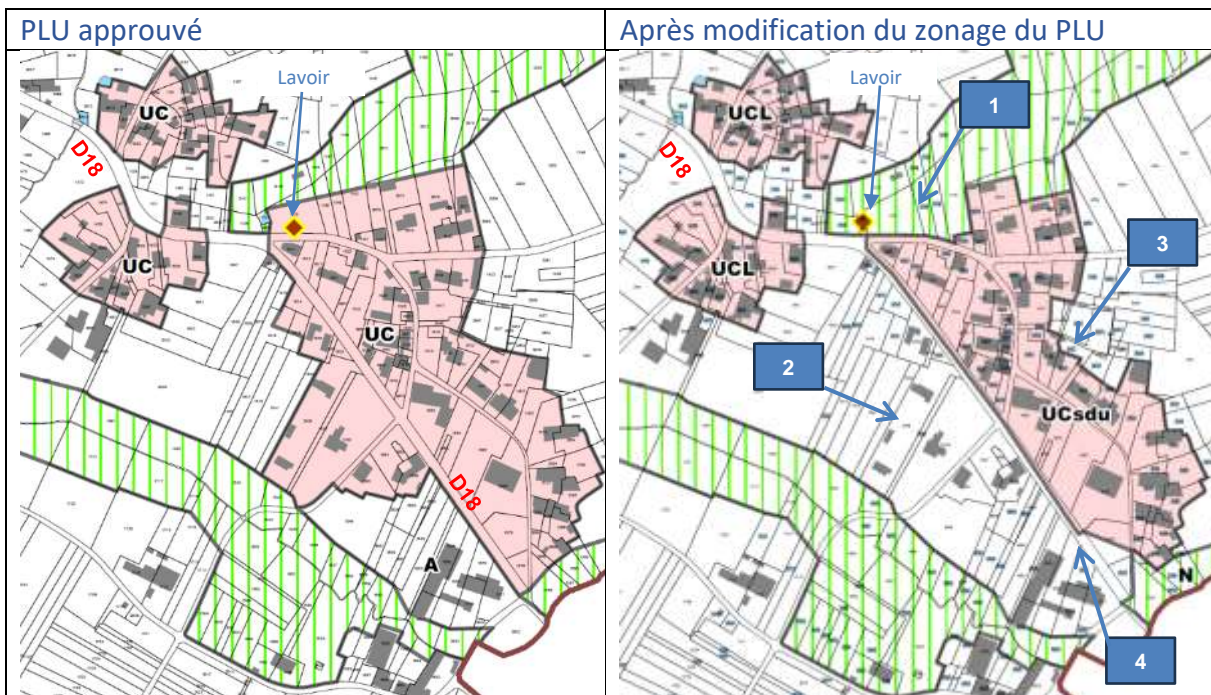


## IV. Carte géologique



La carte géologique, associée à la trame hydraulique, met en évidence la décomposition spatiale des entités bâties du SDU Les Augirons en plusieurs groupes, ce qui permet d'expliquer le paysage du bourg, traversé de ripsylves.

## V. Saint-Ciers-sur-Gironde - Proposition de zonage



<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Les entrées de bourg nord et sud sont caractérisées par des ripisylves.</p> <p>Des coupures d'urbanisation marquées au sein du SDU : Nous proposons d'écarter les secteurs à l'ouest de l'urbanisation car la densité et le nombre de construction existantes sont moins nombreuses que dans le bourg principal des Augirons ; ils seront à revoir dans le PLUi.</p> <p>Les ripisylves sont proches des secteurs urbanisés, avec des zones humides potentielles. Il est nécessaire d'interdire strictement les extensions urbaines autour des ripisylves.</p> <p>Par ailleurs, à surveiller :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la transition avec les espaces naturels et agricoles</li> <li>- l'optimisation de la voie de desserte existante.</li> <li>- l'interdiction de créer de nouvelle sortie sur la D18</li> <li>- Le reclassement en zones N ou A des arrières de parcelles.</li> </ul>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>1 - Au nord : la transition avec l'espace naturel proche de la ripisylve doit être conservée. La zone constructible est à supprimer car il existe des zones humides potentielles compte tenu de la proximité avec le cours d'eau. Reclassement des zones urbaines au Nord de la ripisylve et détachée de l'entité urbaine principale du SDU en zone Naturelle.</p> <p>2 - A l'ouest de la départementale : Les parcelles sont reclassées en zone agricoles, ce qui ne leur interdit pas des extensions des habitations existantes.</p> <p>3 - Au nord-est : La limite de la zone urbaine est modifiée, permettant de réduire les possibilités des constructions en second rang : reclassement des jardins de la zone urbaine en zonage A.</p> <p>4 - Au Sud : modifications du zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restitution à la zone naturelle à la pointe de la parcelle du garage qui est libre de toute construction.</li> </ul> <p>Les zones urbaines du SDU sont indiquées en UCsdu.</p>
---	--

## VI. Evolution de la capacité d'accueil

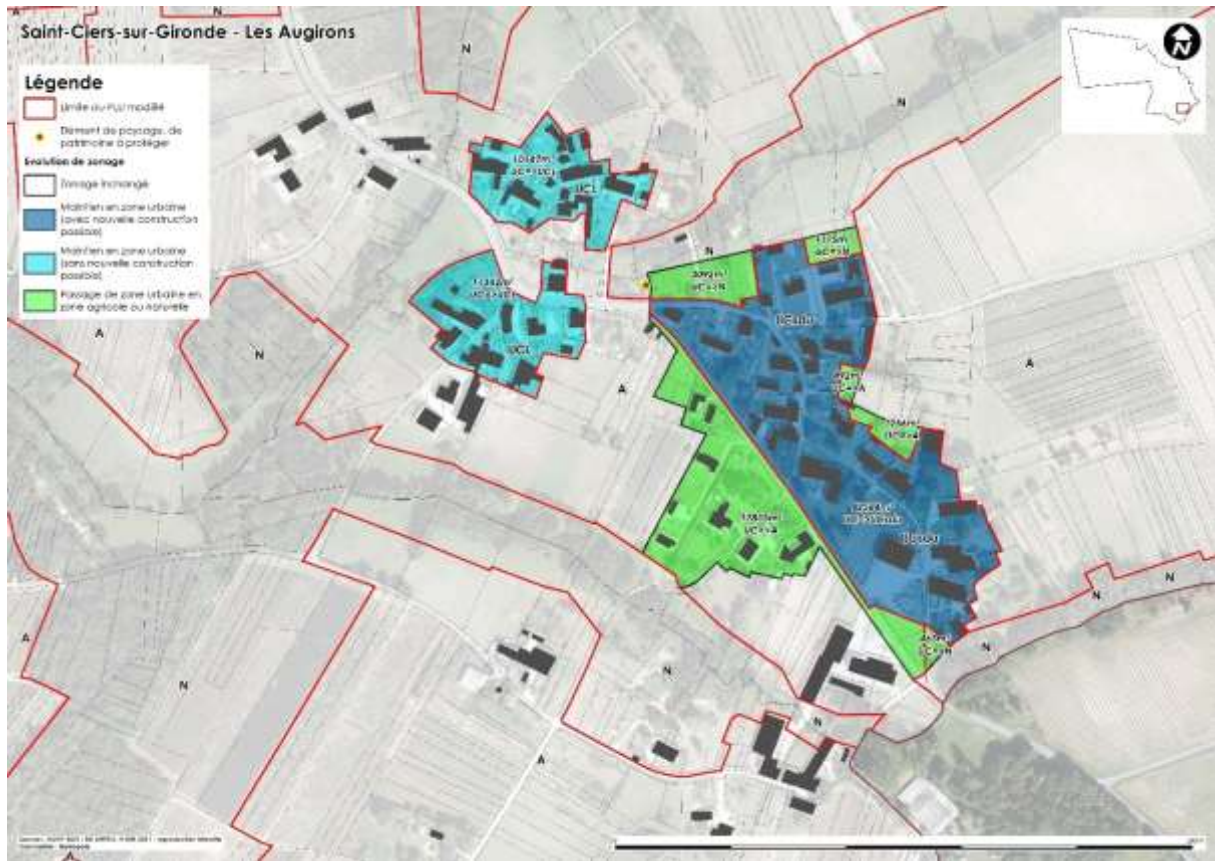
	PLU en vigueur		PLU suite à la Modification simplifiée	
	UC		UCsdu	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Les Augirons</b>	<b>10</b>	<b>11259</b>	<b>3</b>	<b>3484</b>

La capacité d'accueil est réduite, passant de 10 constructions à 3 constructions sur le bourg des Augirons

	Evolution brute		Evolution (%)	
	U habitat		U habitat	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Les Augirons</b>	<b>-7</b>	<b>-7776</b>	<b>-70%</b>	<b>-69%</b>

La capacité d'accueil est réduite de 7 constructions, soit une baisse de 70% de la capacité d'accueil.

### Evolution des surfaces



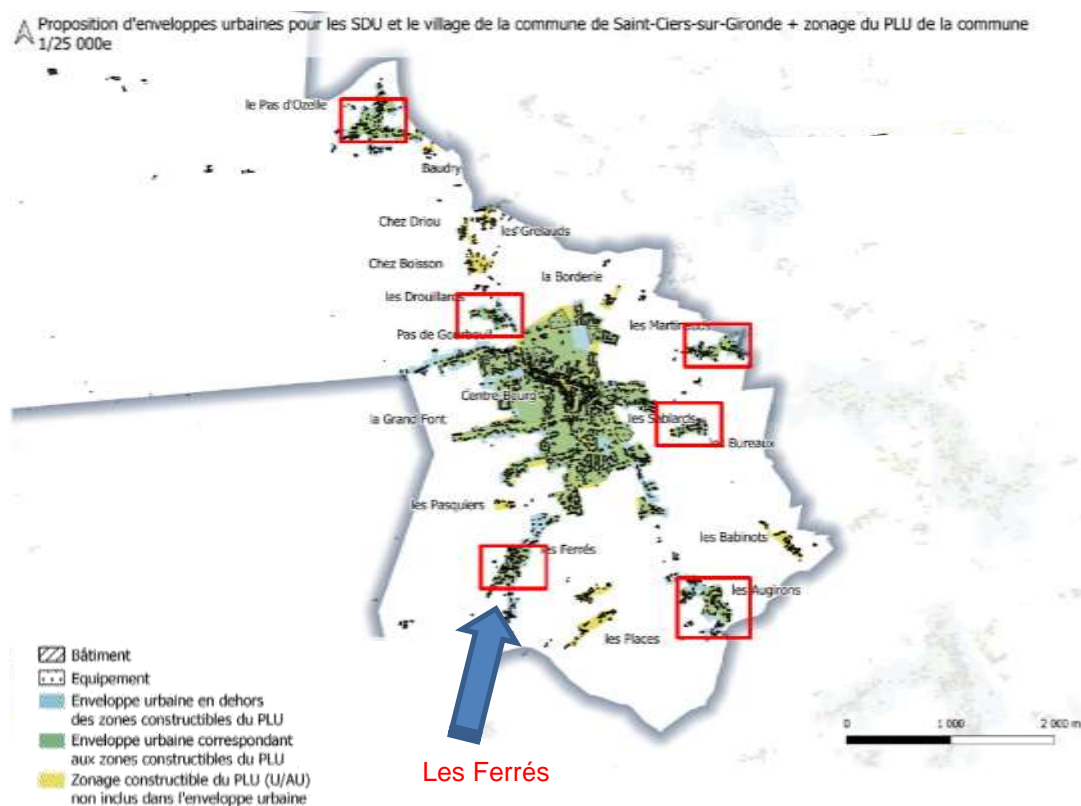
## C. SDU LES FERRÉS

### I. Compatibilité avec le SCOT

Le PLU de Saint Ciers sur Gironde définit le secteur des Ferrés comme un secteur urbain correspondant aux extensions et à la périphérie du centre-bourg : premières extensions, joignant certaines fermes, et pavillonnaires plus récentes (les « cités »).

De vocation majoritairement résidentielle, le secteur se compose d'une forme relativement aérée, qui résulte d'une urbanisation souvent spontanée en discontinuité (ou semi-continuité) par rapport à la voie. L'ensemble de ces constructions a majoritairement un niveau (R+1). On y rencontre également quelques bâtis anciens, d'origine viticole, et ayant été « rattrapés » par les extensions du bourg.

Ce secteur s'est développé le long de la RD255 et le long de voies secondaires qui rayonnent depuis la route départementale.



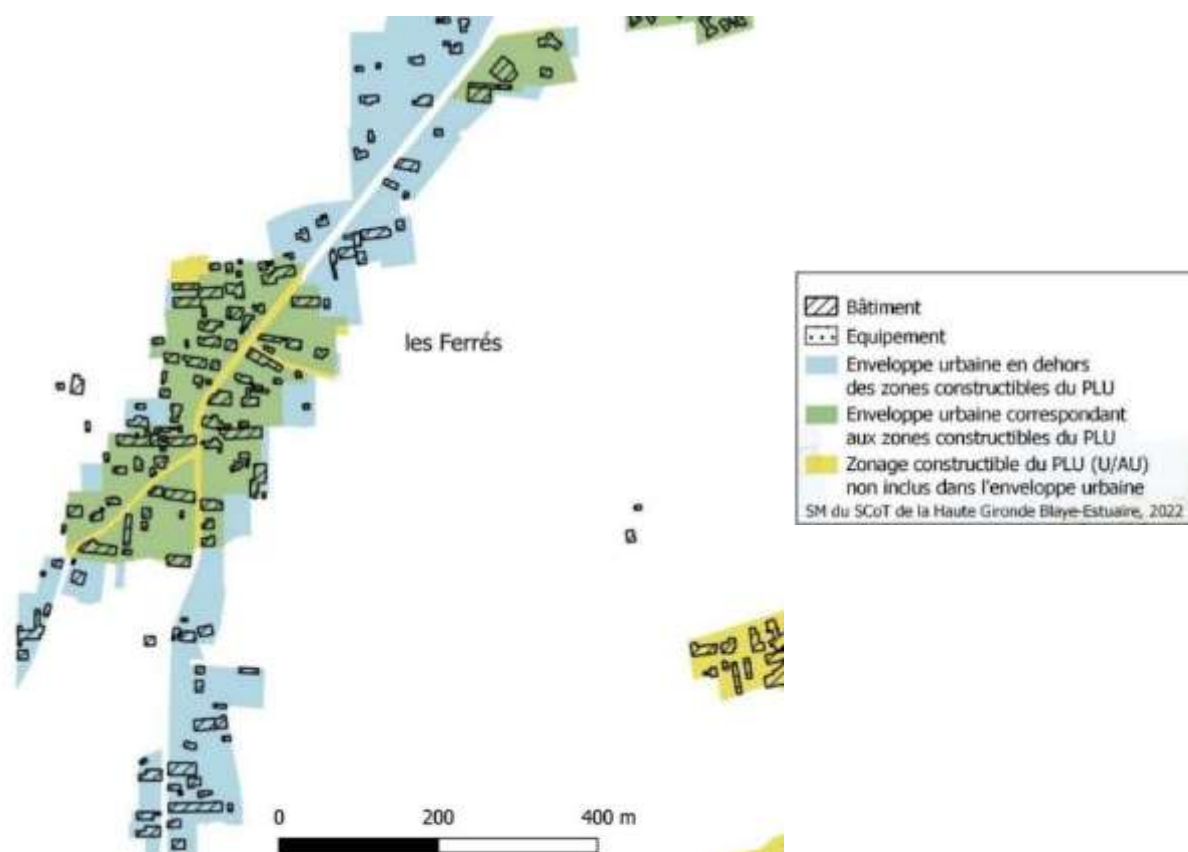
Zonage actuel

Limites des espaces artificialisés et photo aérienne

Le cadastre et la photo aérienne ne sont pas à jour car de nouvelles constructions sont en cours de réalisation.



## II. Enveloppe urbaine définie par le SCOT



La méthode de définition des enveloppes urbaines du SCOT sur le secteur des Ferrés montre le développement linéaire le long de la RD255 en bleu, hors des zones urbaines, qui intègrent des constructions de différentes destinations (habitations, agricole, activités).

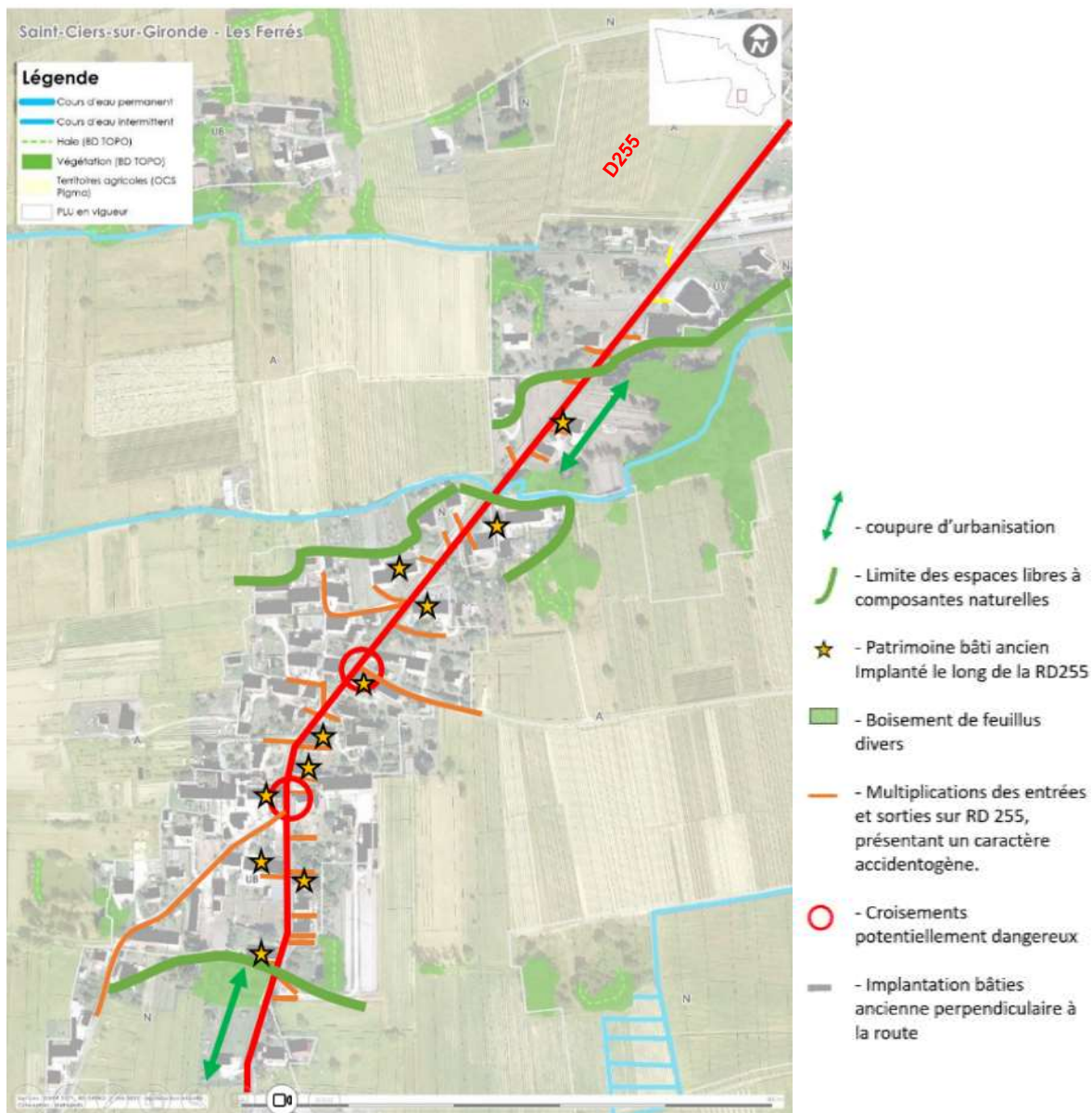
### III. Analyse paysagère



#### Analyse de terrain :

Le secteur des Ferrés est une longue séquence de traversée avec une urbanisation non alignée à la voie, qui correspond à une implantation ancienne orientée nord, sud.  
Des accès très difficiles et accidentogènes depuis la RD255.

- Photo n°1 : Implantation des anciens bâtiments agricoles perpendiculairement à la route.
- Photo n°2 : Une séquence étirée en ligne droite, sans visibilité des sorties sur la D255.
- Photo n°3 et 4 : Des chemins trop étroits et sinueux pour garantir l'accès à toutes les parcelles
- Photo n°5 : Une coupure d'urbanisation au Nord au niveau du ruisseau des Ferrés.



### Analyse de terrain :

Un secteur d'urbanisation étirée le long de la RD255.

Une implantation de bâti ancien qui est très présent sur le secteur, le village semble figé dans le temps, perpendiculairement à la RD.

Ces bâtiments ont été pour certains complétés par des extensions contemporaines.

Une vitesse excessive des véhicules caractérise cette séquence de traversée urbaine, rendant les arrêts très difficiles.

On dénombre aussi beaucoup d'entrées et sorties sur la Départementale, ce qui augmente le caractère accidentogène du secteur.

Enfin, le réseau des accès internes est peu fonctionnel (largeur d'accès faibles, croisements impossibles, virages serrés).

## IV. Carte géologique

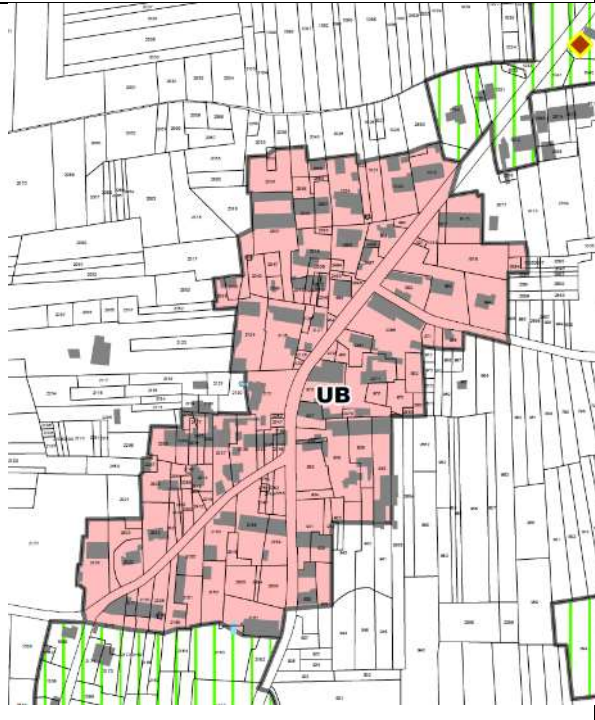
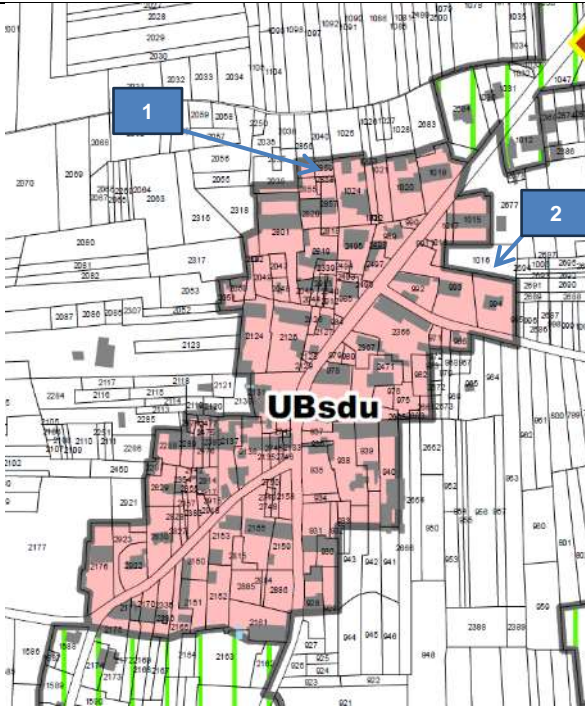


La carte géologique, associée à la trame hydraulique, ne montre pas de zone humide potentielle directement sur le secteur des Ferrés.

On remarque au Nord du SDU Les Ferrés la ripisylve.



V. Proposition de zonage

PLU approuvé	Après modification du zonage du PLU
	
<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Un développement urbain ne semble pas souhaitable sur ce SDU, non seulement d'un point de vue de la densité ni vis à vis de la mauvaise accessibilité des parcelles depuis la route départementale.</p> <p><b>Préconisations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter ce SDU aux extensions limitées des bâtiments existants.</li> <li>- Interdire les extensions sur les limites agricoles.</li> <li>- Limiter strictement la densification : pas de nouvelles constructions dans les espaces libres de la zone urbaine.</li> <li>- Préserver la qualité du bâti existant.</li> <li>- Créer des aménagements de sécurité sur la D255 pour ralentir les véhicules et en continuité avec les schéma cyclable le long de la RD255.</li> </ul>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>Les espaces à composantes naturelles et agricoles sont situés en limite des zones urbaines. Les espaces agricoles et naturels situés dans les zones urbaines sont enlevés du zonage, et transformés en zonage A.</p> <p>Cela concerne deux secteurs :</p> <p>1 - Au nord-ouest : une adaptation de la forme de la zone urbaine en fonction du relevé de terrain et du projet de réhabilitation de bâtiment en limite de zone urbaine. Le zonage a été adapté pour intégrer ce projet de maison.</p> <p>2 - A l'est, un espace avec des composantes naturelles en « dent creuse » est reclassé en zone agricole.</p>

## VI. Evolution de la capacité d'accueil

Evolution de la capacité d'accueil	PLU en vigueur		Modification simplifiée	
	UB		UBsdu	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Les Ferrés</b>	<b>5</b>	<b>5237</b>	<b>3</b>	<b>2316</b>

La capacité d'accueil est réduite, passant de 5 constructions à 3 constructions sur le secteur des Ferrés.

Evolution de la capacité d'accueil	Evolution brute		Evolution (%)	
	U habitat		U habitat	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Les Ferrés</b>	<b>-2</b>	<b>-2921</b>	<b>-40%</b>	<b>-56%</b>

La capacité d'accueil est réduite de 2 constructions, soit une baisse de 40% de la capacité d'accueil.



## D. SDU LES BUREAUX

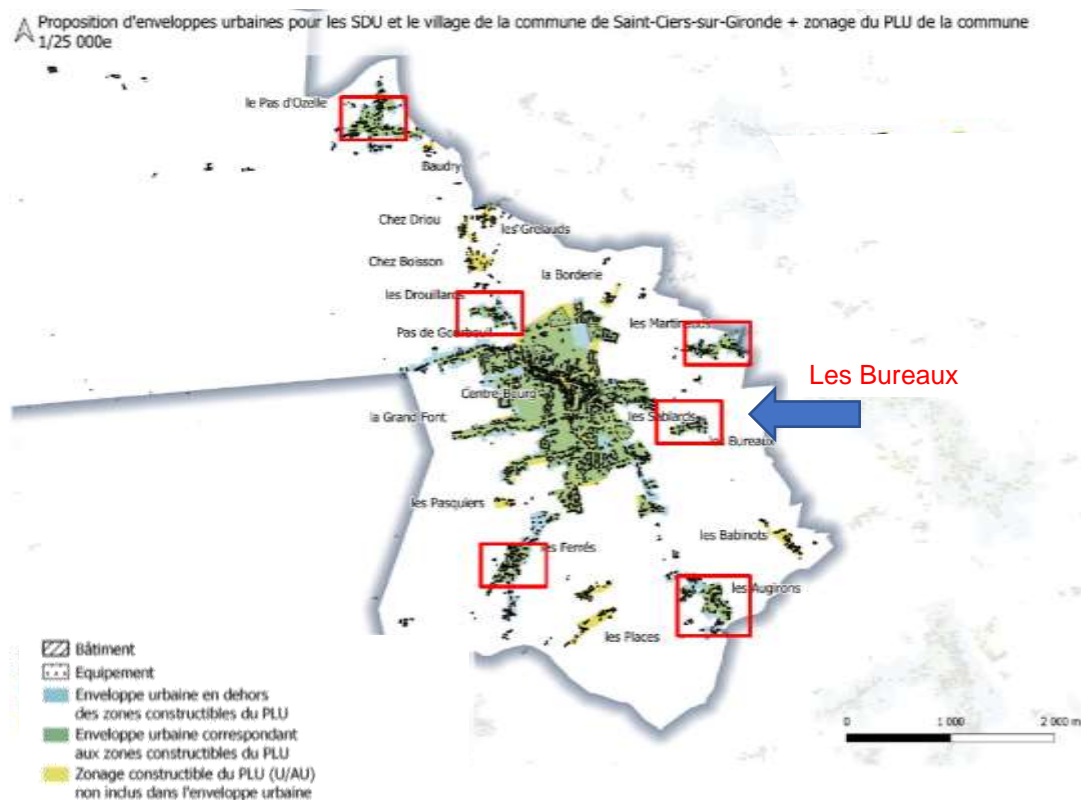
### I. Compatibilité avec le SCOT

Le PLU de Saint Ciers sur Gironde définit le secteur des Bureaux comme une zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux, liée à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment), en rupture avec le bourg.

Il s'agit de plusieurs espaces regroupant des constructions anciennes autour desquelles de nouvelles constructions se sont implantées de façon linéaire le long de la voie communale des Bureaux.

Les constructions ont des vocations d'habitation, agricole ou d'activités.

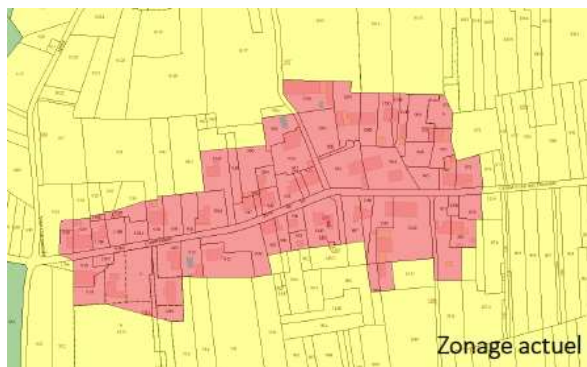
La forme urbaine définit une enveloppe compacte avec peu de profondeur le long des voies de communication qui desservent le secteur.



Zonage actuel

Limites des espaces artificialisés et photo aérienne

Le cadastre et la photo aérienne ne sont pas à jour car de nouvelles constructions sont en cours de réalisation.



## II. Enveloppe urbaine définie par le SCOT



La méthode de définition des enveloppes urbaines du SCOT sur le secteur des Bureaux montre des espaces libres en bleu, hors des zones urbaines, qui se situent en second rang de construction. Ces espaces libres se situent en frange avec les espaces agricoles et naturels périphériques de la zone urbaine.

### III. Analyse paysagère



#### Analyse de terrain :

Le secteur des Bureaux est un secteur mixte d'habitat, zone d'équipement et zone d'activité.

Ce SDU présente une urbanisation hétéroclite, formelle et fonctionnelle.

L'implantation bâtie ancienne est parallèle à la route (exposition Sud et Nord) le long de la route « Les Bureaux ».

L'urbanisation est assez aérée, le tissu peu dense, mais la forme urbaine confère une unité à l'ensemble.

#### Reportage photo :

- 1 : Les vignes des Bureaux, en pente douce exposée au sud.
- 2 : Entrée du bourg sur pignons assez tranchée, sans transition avec les espaces agricoles
- 3 : Rangs de vignes entre les habitations
- 4 : Espace ouvert en zone urbaine
- 5 : Ouverture sur le paysage agricole (vignes)
- 6 : Fond de parcelle jardinés





**Analyse de terrain :**

Une implantation urbaine ramassée mais peu dense. Du bâti ancien au cœur d'une espace agricole majoritairement en vignes.

On distingue quelques extensions et maisons contemporaines, mais aussi des hangars agricoles et espaces de stockage.

Le quartier est composé d'espaces interstitiels lâches et grands jardins, notamment sur les parties arrière des parcelles.

La desserte viaire se fait par une voie centrale de faible largeur qui traverse le quartier.

Trame verte et bleue :

- Pas de cours d'eau sur le secteur.
- Boisements Nord et au Sud mais pas directement en contact avec le quartier.
- L'urbanisation est bordée à l'Ouest et au Nord pas des vignes.
- Parcelles agricoles au Nord et au Sud en contact avec l'urbanisation.

-  - Limite avec les espaces à composantes naturelles
-  - Boisement feuillus
-  - Espace lâche
-  - Bâti ancien

**Préconisation :**

- Un développement urbain limité à proximité des réseaux en place est possible dans ce SDU, en structurant et densifiant légèrement les espaces, tout en conservant un caractère assez aéré et paysager en profondeur des parcelles.
- Pas d'extension sur les limites agricoles

## IV. Carte géologique


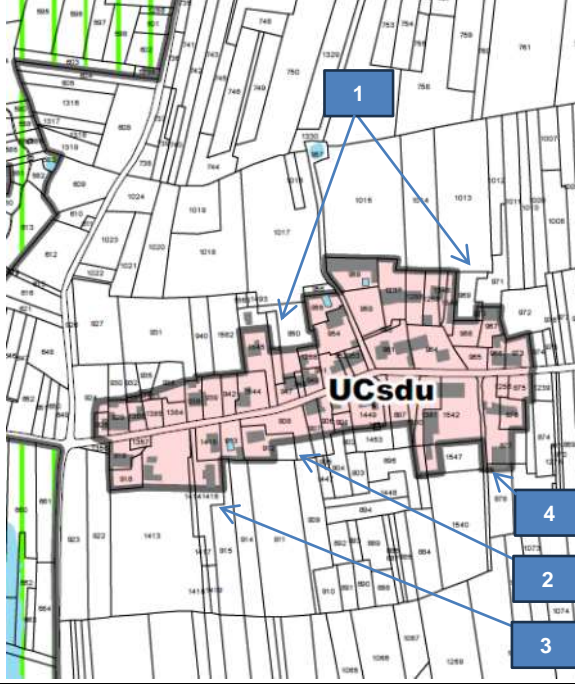


La carte géologique, associée à la trame hydraulique, ne montre pas de zone humide potentielle directement sur le secteur.

On remarque à plus de 100 mètres une trame hydraulique et un étang à l'ouest du SDU Les Bureaux.



V. Proposition de zonage

PLU approuvé	Après modification du zonage du PLU
	
<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Le SDU Les Bureaux est un secteur urbain constitué à partir d'un tissu assez lâche, en partie densifiable.</p> <p>Les limites urbaines du secteur peuvent être réduites en travaillant sur la profondeur de la zone constructible, des jardins et de certaines dents creuses.</p> <p>Le secteur bénéficie d'une bonne déserte viaire et de réseaux en place.</p>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>Les fonds de jardins en limite avec la zone agricole et à l'interface avec la zone urbaine sont sortis de l'enveloppe urbaine en plusieurs points :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - Secteur nord : arrières de parcelles en second rang sans accès direct depuis l'espace public.</li> <li>2 - Secteur sud : arrières de parcelles en second rang de constructibilité en lisière avec l'espace agricole.</li> <li>3 - Secteur sud-ouest : arrière de parcelles en second rang de constructibilité en lisière avec l'espace agricole.</li> </ol> <p>Adaptation du tracé de la zone UC :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4 - Adaptation du tracé de la zone urbaine pour correspondre avec la limite de l'habitation existante.</li> </ol> <p>Remarque générale :</p> <p>Conservation du zonage Uc sur le secteur d'entrée à l'ouest, car l'analyse de terrain montre un secteur urbain certes peu dense, mais formant un espace unitaire avec le reste de l'urbanisation, bien desservi par la trame viaire et les réseaux, avec la capacité de remplir un espace libre en dent creuse entre deux constructions.</p>

## VI. Evolution de la capacité d'accueil

Evolution de la capacité d'accueil	PLU de 2011		Modification simplifiée	
	UC		UCsdu	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Les Bureaux</b>	<b>5</b>	<b>4806</b>	<b>4</b>	<b>3206</b>

La capacité d'accueil est réduite, passant de 5 constructions à 4 constructions sur le secteur des Bureaux.

Evolution de la capacité d'accueil	Evolution brute		Evolution en pourcentage	
	U habitat		U habitat	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Les Bureaux</b>	<b>-1</b>	<b>-1600</b>	<b>-20%</b>	<b>-33%</b>

La capacité d'accueil est réduite de 1 constructions soit une baisse de 20% de la capacité d'accueil.

### Evolution des surfaces



## E. SDU LES MARTINAUDS

### I. Compatibilité avec le SCOT

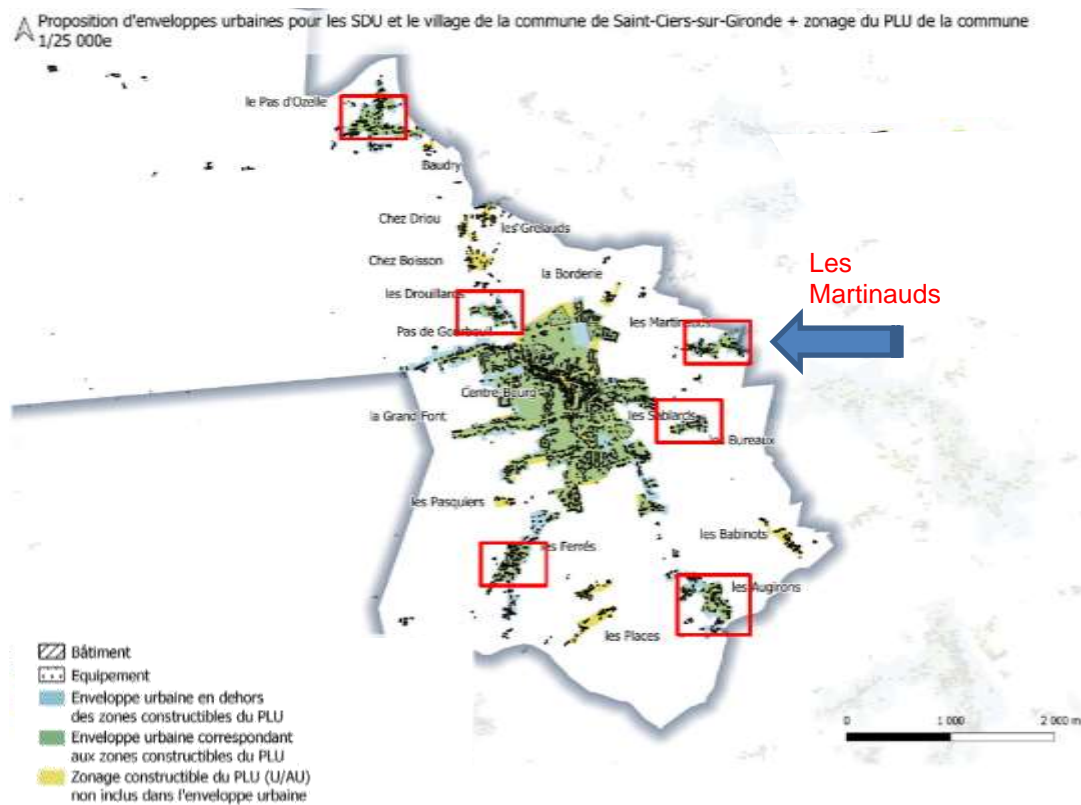
Le PLU de Saint Ciers sur Gironde définit le secteur des Martinauds comme une zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux, liées à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment), en rupture avec le bourg.

Il s'agit de plusieurs espaces regroupant des constructions anciennes autour desquelles de nouvelles constructions se sont implantées de façon linéaire le long de la voie communale des Martinauds.

Les constructions ont des vocations d'habitation, agricole ou d'activités.

La forme urbaine définit une enveloppe compacte avec peu de profondeur le long des voies de communication qui desservent le secteur.

Le secteur des Martinauds se situe en limite est de la commune en continuité avec un hameau de la commune nouvelle de Val de Livenne.



Zonage actuel

Limites des espaces artificialisés et photo aérienne

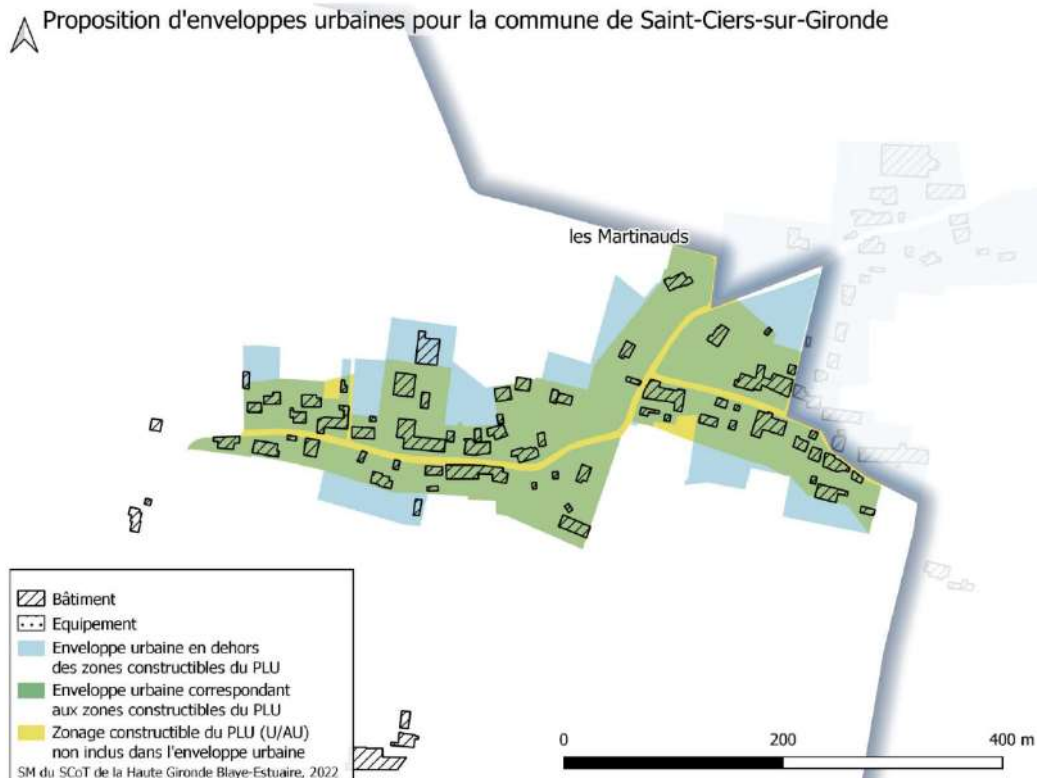
Le cadastre et la photo aérienne ne sont pas à jour car de nouvelles constructions sont en cours de réalisation.



## II. Enveloppe urbaine définie par le SCOT



Proposition d'enveloppes urbaines pour la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde



La définition des enveloppes urbaines du SCOT sur le secteur des Martinauds montre le développement linéaire le long de la rue de Martinauds. En bleu, hors des zones urbaines, des espaces en second rang de constructibilité ne sont pas intégrés dans la zone urbaine du PLU.

### III. Analyse paysagère



#### Analyse de terrain :

Ce SDU présente une urbanisation hétéroclite, formelle et fonctionnelle :

- Des bâtiments anciens avec une implantation continue le long de la rue des Martinauds.
- Des hangars agricoles au milieu de la zone urbaine et en profondeur des parcelles.
- Des espaces résidentiels se sont agglomérés aux extrémités et dans les interstices du tissu ancien.

On constate en particulier une évolution récente qui a fait se rejoindre les espaces urbains au carrefour de la rue « Les Martinauds » et de la rue « Les Reynards », formant une seule entité urbaine.

Photo 1 : Ouverture visuelle

Photo 2 : Ruine en fond de jardin, poulailler

Photo 3 : Ancienne grange, boisement de feuillus

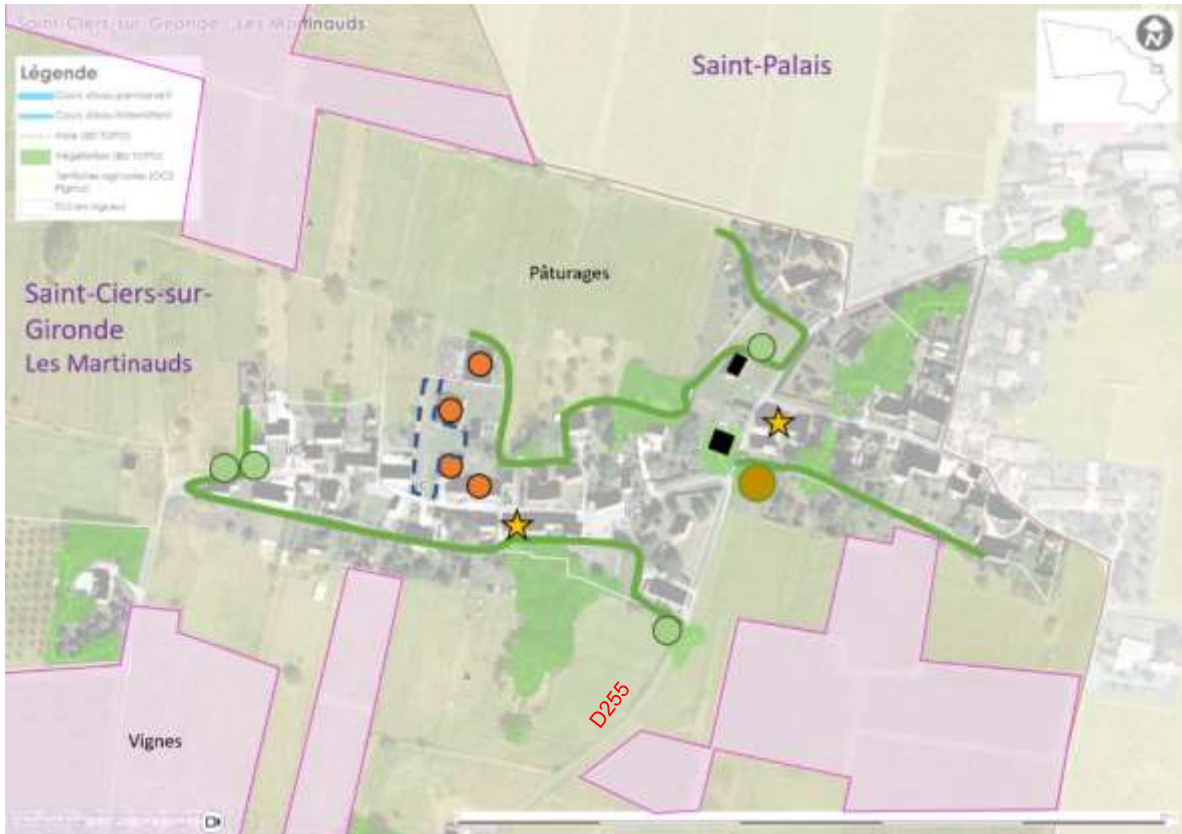
Photo 4 : Arbres remarquables à l'entrée du SDU

Photo 5 : Des fonds de jardins en contact avec les zones agricoles

Photo 6 : Arbres remarquables et implantations résidentielle récente, fortement en retrait de la route, sur le côté nord

Photo 7 : Hangars en série, en profondeur de parcelle





On constate une dichotomie entre la forme urbaine ancienne et la nouvelle forme urbaine.

La forme urbaine est caractérisée par :

- Implantation de bâtis anciens le long de la rue des Martinauds.
- Implantation récente d'habitation, avec pour effet de créer une continuité urbaine sur le secteur.
- Des arbres repères aux entrées du quartier sont à valoriser.
- Plusieurs hangars se trouvent au sein de la zone urbaine de ce SDU Les Martinauds, au milieu de la séquence de traversée de la zone urbanisée.

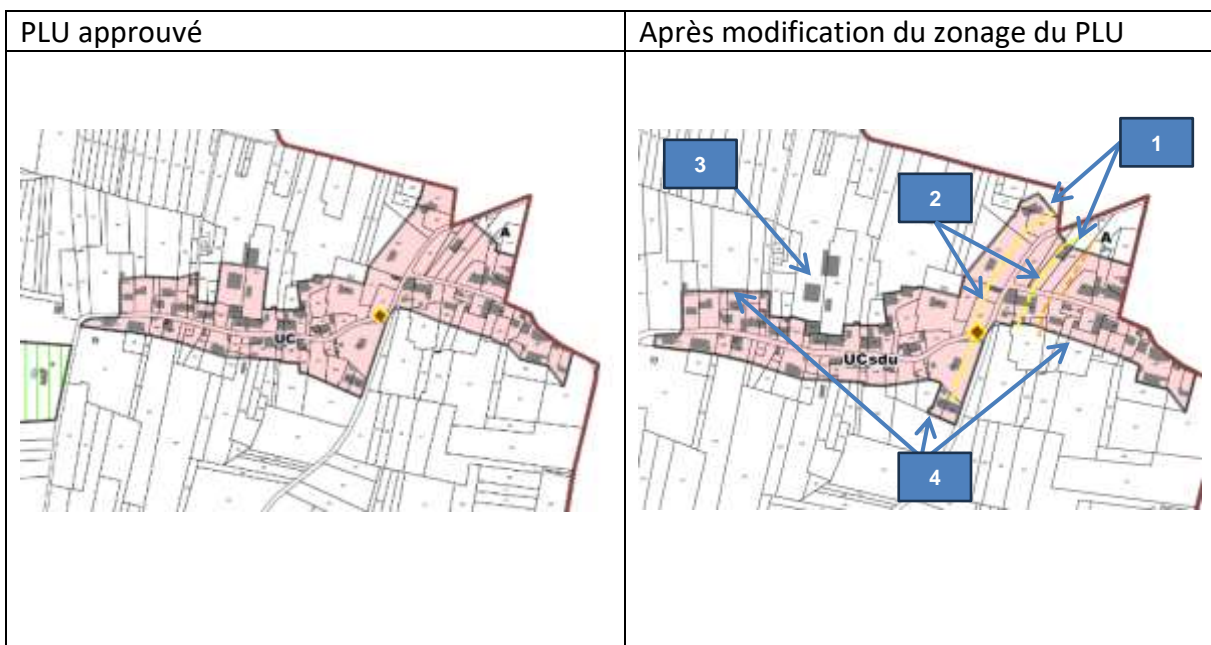
-  - Limite des espaces libres à composantes naturelles
-  - Patrimoine bâti ancien
-  - Vignes
-  - Boisement de feuillus divers
-  - Sujet isolé remarquable (chêne)
-  - Groupe de chênes
-  - Espace lâche non structuré
-  - Hangars
-  - Implantations résidentielles récentes

## IV. Carte géologique



La carte géologique, associée à la trame hydraulique, ne montre pas de zone humide potentielle directement sur le secteur.

## V. Proposition de zonage



<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Un développement urbain limité est possible dans ce SDU, en structurant et densifiant légèrement les espaces, tout en conservant un caractère assez aéré et paysager. Les extensions urbaines sur les limites agricoles sont à proscrire. Les hangars (constructions agricole) ne doivent pas être inclus dans la zone urbaine.</p>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>1 - A l'ouest du SDU : Le périmètre de la zone urbaine est réduit autour de la partie nord-ouest du secteur, en limite avec la partie agricole de la commune voisine Val de Livenne.</p> <p>2 - Définition d'une bande de recul par rapport à la rue centrale « Les Martinauds » afin de limiter la densification des espaces libres et les implantations de constructions en premier et second rang.</p> <p>3 – Déclassement des hangars agricoles de la zone urbaine et reclassement en zone agricole A.</p> <p>4 – Suppression de la zone urbaine en profondeur ou en seconde ligne en contact avec la zone agricole, sur les limites Nord, sud du hameau</p>
---	---

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée a permis d'expression d'une demande sur la parcelle D1300. La propriétaire demande que la parcelle D1300 située aux Martinauds reste entièrement en zone constructible

Cette demande semble réaliste et correspondre au découpage de la zone urbaine. Cette petite extension ne remet pas en cause le nombre de constructions sur ce secteur.

Cette demande est donc prise ne compte dans le dossier pour approbation.

## VI. Evolution de la capacité d'accueil

Evolution de la capacité d'accueil	PLU en vigueur		Modification simplifiée	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
	UC		Ucsdu	
<b>Les Martinauds</b>	<b>5</b>	<b>4900</b>	<b>4</b>	<b>4086</b>

La capacité d'accueil est réduite, passant de 5 constructions à 4 constructions sur le secteur des Martinauds.

Evolution de la capacité d'accueil	Evolution brute		Evolution (%)	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
	Zonage U habitat		Zonage U habitat	
<b>Les Martinauds</b>	<b>-1</b>	<b>-814</b>	<b>-20%</b>	<b>-17%</b>

La capacité d'accueil est réduite de 1 constructions soit une baisse de 20% de la capacité d'accueil.





## F. SDU LES DROUILLARDS

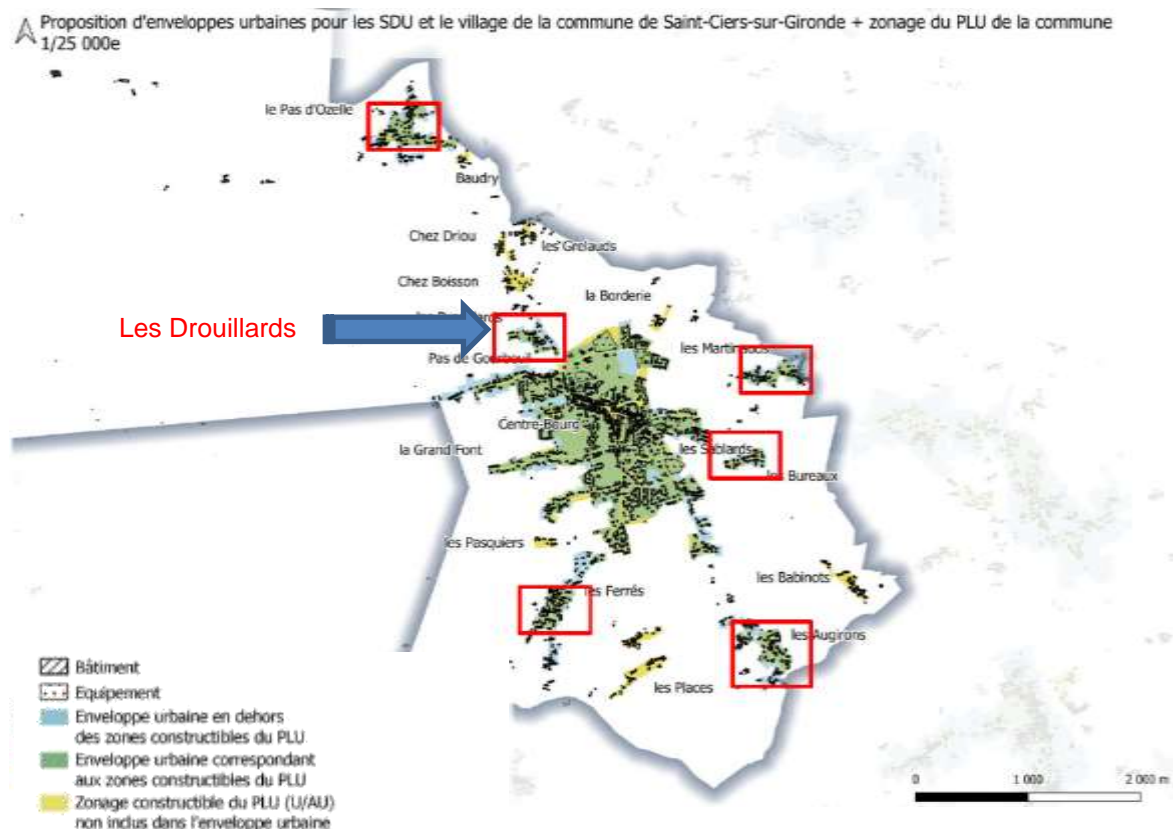
### I. Compatibilité avec le SCOT

Le PLU de Saint Ciers sur Gironde définit le secteur des Drouillards comme un secteur urbain correspondant aux extensions et à la périphérie du centre-bourg : premières extensions, joignant certaines fermes, et pavillonnaires plus récentes (les « cités »).

De vocation majoritairement résidentielle, le secteur se compose d'une forme relativement aérée, qui résulte d'une urbanisation souvent spontanée en discontinuité (ou semi-continuité) par rapport à la voie. L'ensemble de ces constructions a majoritairement un niveau (R+1). On y rencontre également quelques bâtis anciens, d'origine viticole, et ayant été « rattrapés » par les extensions du bourg.

Ce secteur s'est développé le long de la RD218 et le long de la rue des Drouillards qui va vers le canal de Ceinture du marais.

Le secteur des Drouillards se détache du bourg de Saint Ciers par une coupure d'urbanisation correspondant au passage d'un ruisseau accompagné d'une ripisylve.



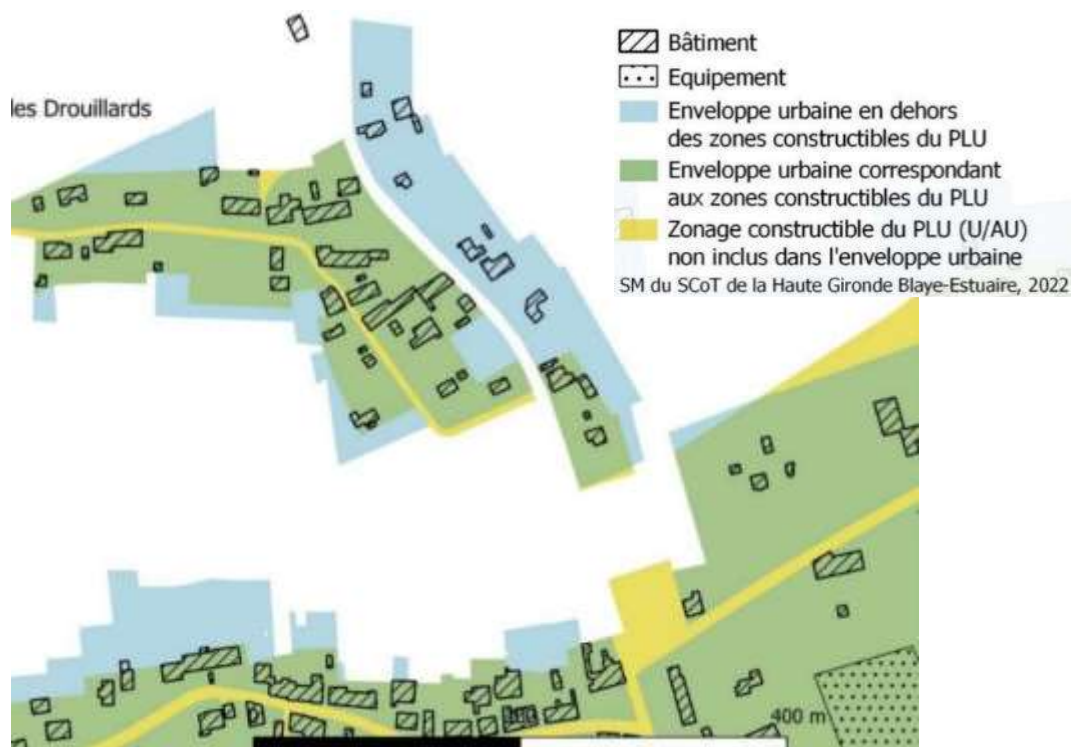
Zonage actuel

Limites des espaces artificialisés et photo aérienne

Le cadastre et la photo aérienne ne sont pas à jour car de nouvelles constructions sont en cours de réalisation.



## II. Enveloppe urbaine définie par le SCOT



La définition des enveloppes urbaines du SCOT sur le secteur des Drouillards montre le développement linéaire le long de la RD18 et de la rue des Drouillards. En bleu, hors des zones urbaines, des espaces construits le long de la RD18 ne sont pas intégrés dans la zone urbaine du PLU, à vocation agricole.

### III. Analyse paysagère



#### Analyse de terrain :

Les Drouillards est un secteur urbanisé le long de la D18, et séparé du bourg de Saint-Ciers dans sa partie sud par une coupure d'urbanisation composée d'une zone agricole et d'une ripisylve.

L'urbanisation s'est faite le long de la D18 et secondairement en profondeur le long de la route « Les Drouillards ».

Le secteur est desservi par la D18 avec un carrefour droit qui n'est pas très sécurisé, avec une mauvaise visibilité en arrivant par le nord.

#### Reportage photo :

- 1 - Entrée du Secteur : entreprise avec cuve de fioul sur la droite, au niveau de la ripisylve.
- 2 - Vue de la ripisylve, au milieu d'un espace agricole
- 3 - Jardin potager vivrier en « dent creuse » de l'urbanisation
- 4 et 5 - A l'ouest des « Drouillards » : jardins privés très ouverts en profondeur, en limite avec les espaces agricoles au nord et ouest.

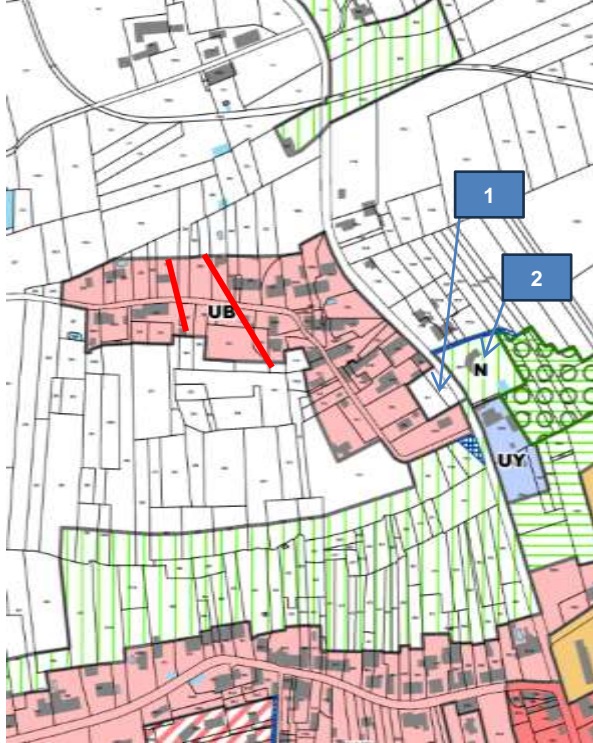
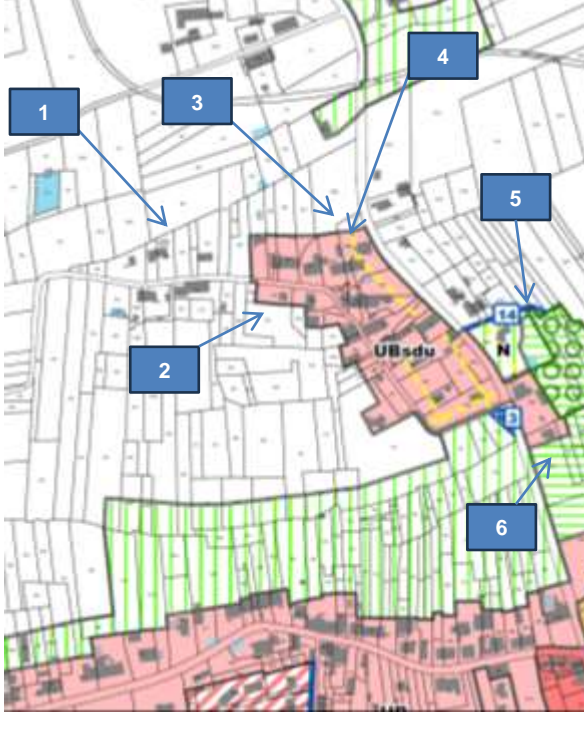


## IV. Carte géologique



La carte géologique, associée à la trame hydraulique, montre un périmètre bordé au sud par une trame hydraulique, et au Nord du SDU Les Drouillards.

## V. Proposition de zonage

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



## G. SDU LE PAS D'OZELLE

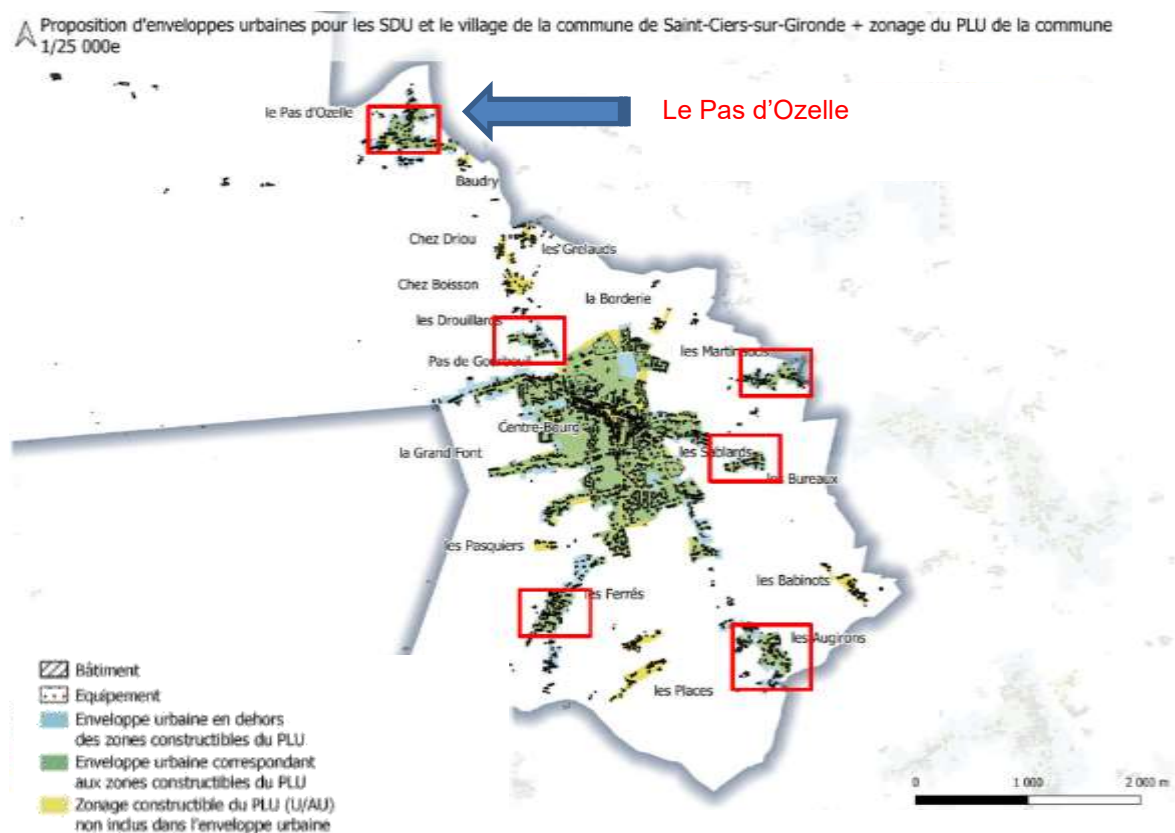
### I. Compatibilité avec le SCOT

Le PLU de Saint Ciers sur Gironde définit le secteur du Pas d'Ozelle, comme une zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux, liées à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment), en rupture avec le bourg.

Il s'agit d'une vaste zone urbanisée, entre la RD18 à l'est (limite avec le département de la Charente Maritime) et le Canal de Ceinture du Marais à l'ouest, regroupant des constructions anciennes autour desquelles de nouvelles constructions se sont implantées de façon linéaire le long des voies de desserte.

Les constructions ont des vocations d'habitation, agricole ou d'activités.

La forme urbaine définit une enveloppe compacte avec peu de profondeur le long des voies de communication qui desservent le secteur.



Zonage actuel

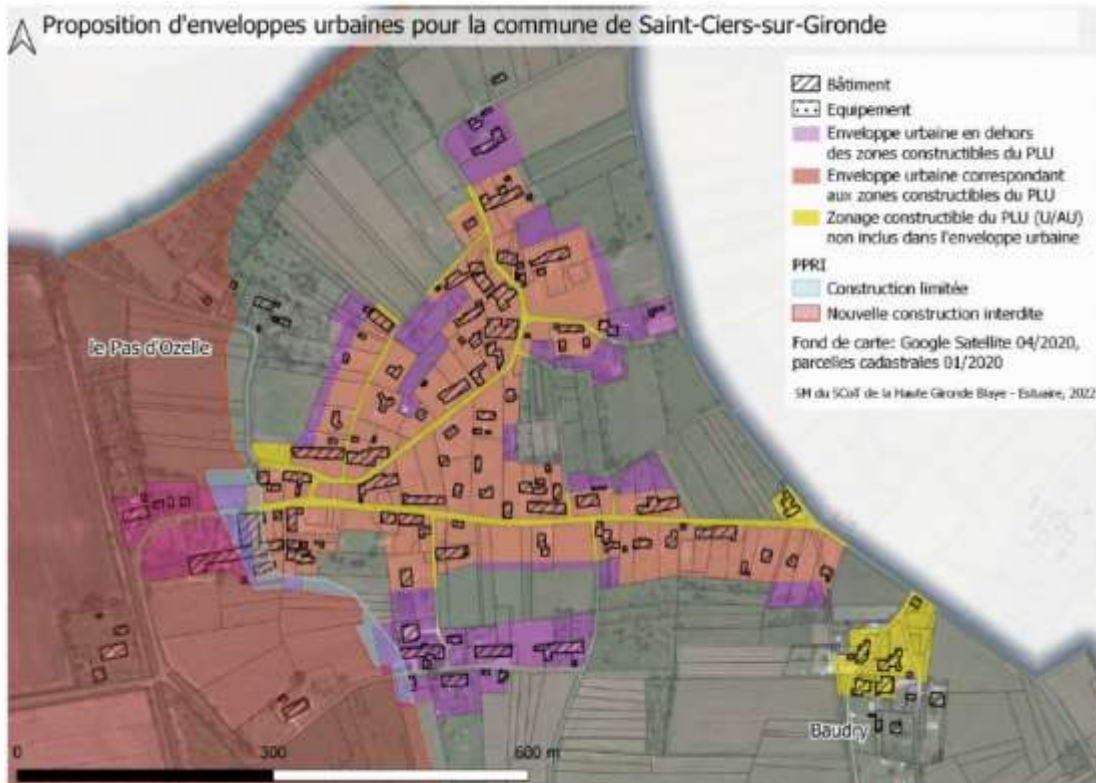
Limites des espaces artificialisés et photo aérienne

Le cadastre et la photo aérienne ne sont pas à jour car de nouvelles constructions sont en cours de réalisation.





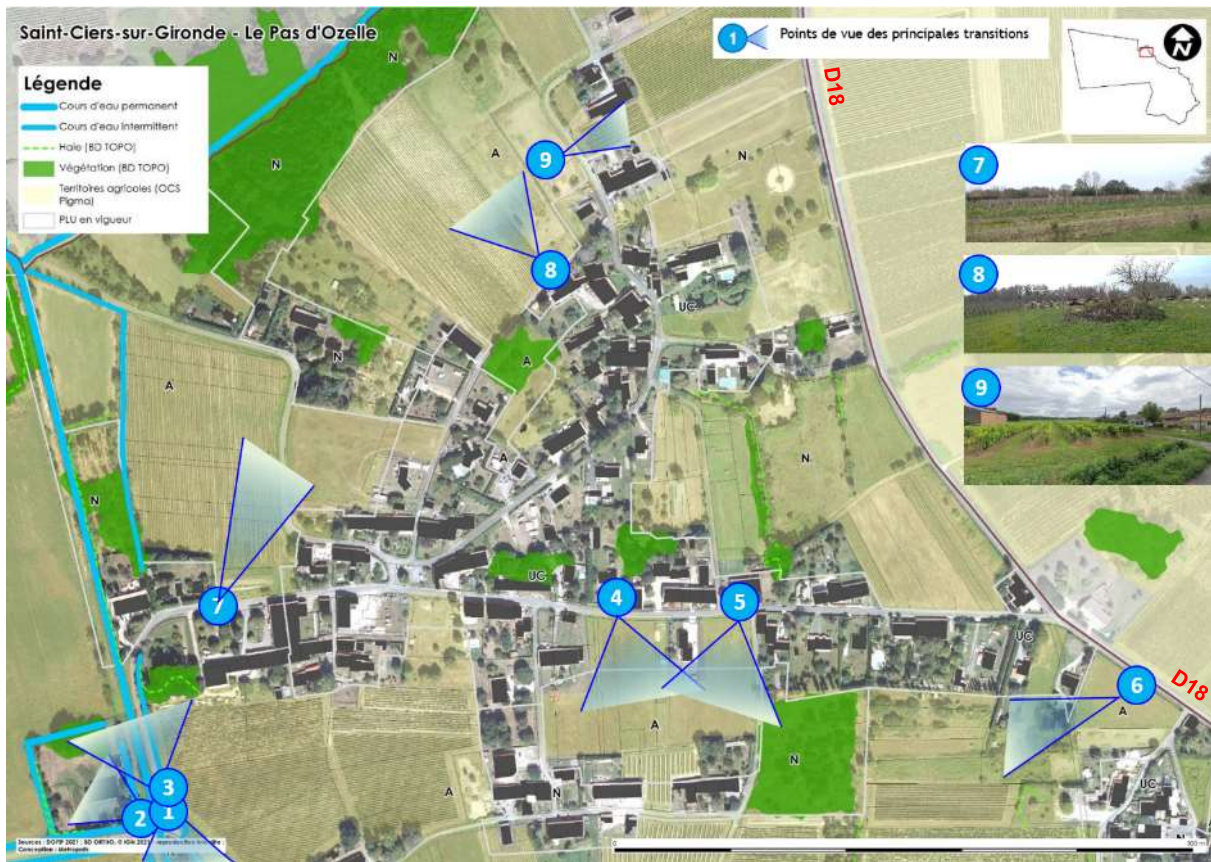
## II. Enveloppe urbaine définie par le SCOT



La définition des enveloppes urbaines du SCOT sur le secteur du Pas d'Ozelle est plus vaste que la zone urbaine du PLU approuvé. La cartographie montre le développement linéaire le long de 'avenue du Pont de la Grâce, de la rue Pampelune ou de la rue des Sables.

En bleu, hors des zones urbaines, des espaces à vocation agricole ou naturelle ne sont pas intégrés dans la zone urbaine du PLU.

### III. Analyse paysagère



#### Analyse de terrain :

Le Pas d'Ozelle est située à l'extrémité nord de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde, à proximité du département de la Charente. Il s'agit d'un des SDU les plus complexe par sa forme sur la commune de Saint Ciers.

Ce secteur est bordé par le marais avec le canal à l'Ouest et la ripisylve du Chiron au nord, éléments remarquables du paysage.

Ce SDU présente une urbanisation linéaire le long de la trame viaire, décomposée en 2 grandes voies principales et plusieurs rues secondaires.

Les implantations anciennes sont disparates, avec le plus souvent une exposition nord sud.

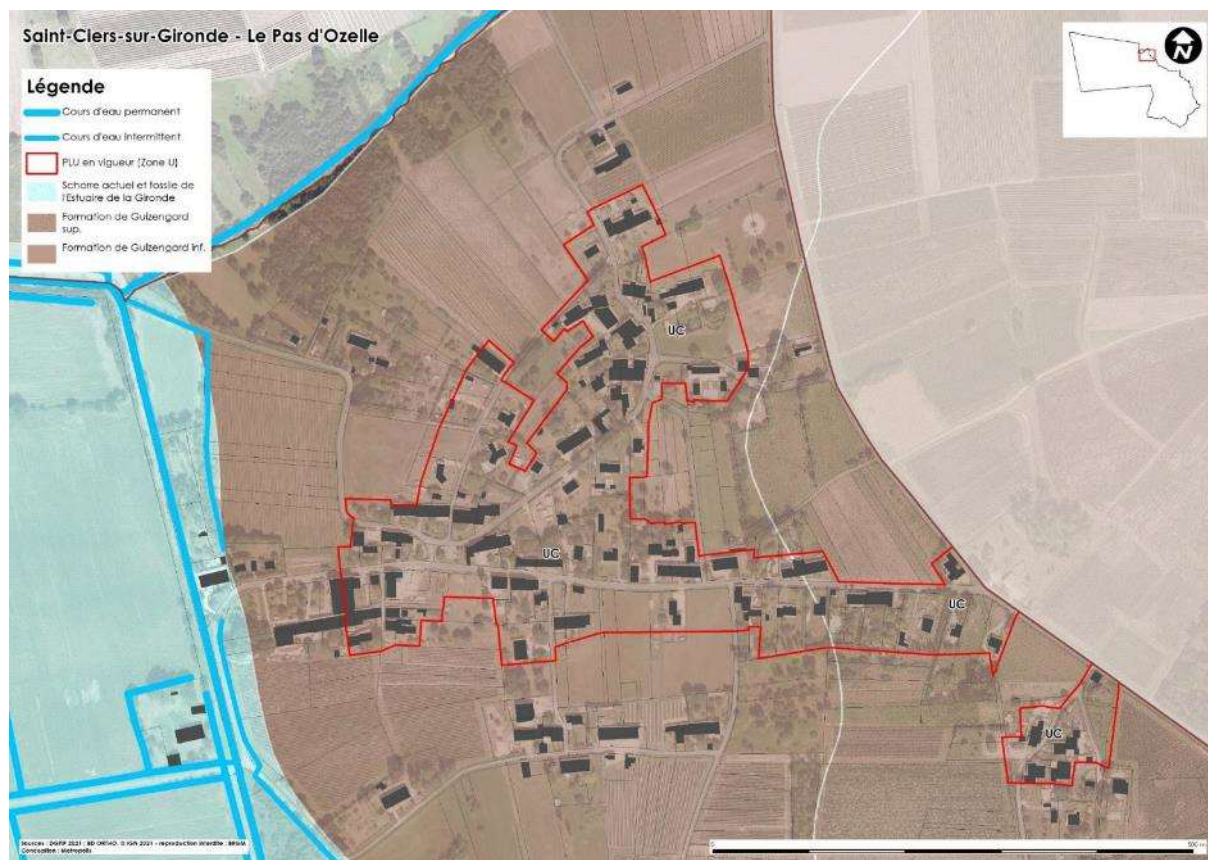
Les espaces agricoles et naturels sont partout autour de ses espaces, et en limite avec les zones urbaines.

#### Reportage photo :

- 1 et 3 - Le canal, espace remarquable de la trame verte et bleue
- 2- Maison ancienne le long de « La ceinture » du canal
- 4 et 5 - Ouverture vers les espaces agricoles vus depuis le bourg
- 6 - Coupure d'urbanisation à l'est du secteur
- 7 - Ouverture visuelle sur les vignes
- 8 - Les espaces agricoles au nord (vignes et prairie)
- 9 - Coupure d'urbanisation avec vignes au Nord




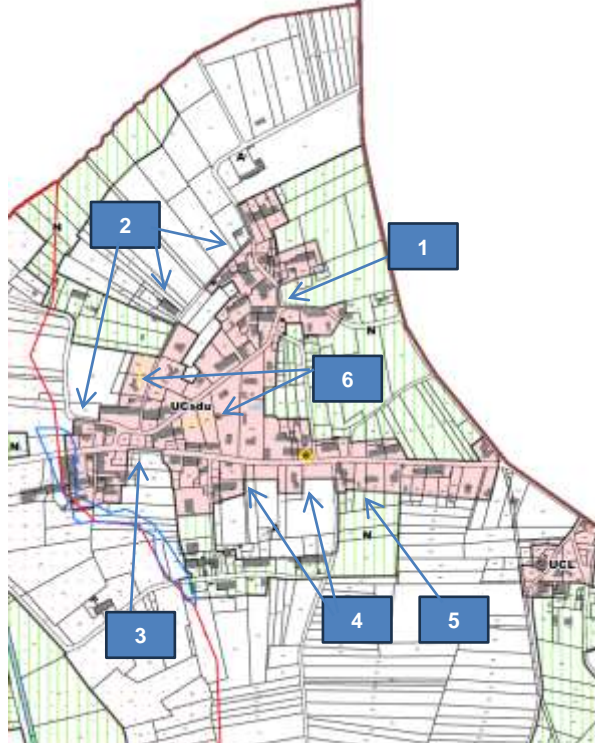
#### IV. Saint-Ciers-sur-Gironde - Carte géologique - SDU Le Pas d'Ozelle



La carte géologique, associée à la trame hydraulique, ne montre pas de zone humide potentielle directement sur le secteur.

On remarque à une trame hydraulique conséquente avec le schorre actuel et fossile de l'estuaire de la Gironde. Ce secteur remarquable de la trame bleue correspond au marais estuarien.

V. Proposition de zonage

PLU approuvé	Après modification du zonage du PLU
	
<p><b>Élément de diagnostic à prendre en compte :</b></p> <p>Il apparait clairement que ce secteur présente des enjeux associés à la préservation des continuités de la trame verte et bleue, rattachée notamment à la partie ouest de ce secteur.</p>	<p><b>Réduction de l’enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>Une série de points sont modifiés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 – Les espaces naturels : la zone humide et les arbres au nord du Pas d’Ozelle sont reclassés en zone N.</li> <li>2 – Au nord : reclassement en zone agricole de parcelles construites de la zone urbaine en limite avec les zones agricoles (prairies, vignes) : les extensions de la construction sont toujours possibles en zone agricole.</li> <li>3 – Adaptation de la zone urbaine autour de la « place du Lavoir » du SDU, fenêtre visuelle sur les espaces agricoles</li> <li>4 – Réduction de l’enveloppe urbaine pour garder une continuité urbaine le long de l’avenue du Pont de la Grace, mais en conservant les espaces agricoles à l’arrière.</li> <li>5 – Réduction de l’enveloppe urbaine par les fonds de jardins en limite de la zone agricole : deviennent N et A, en continuité avec les espaces adjacents.</li> <li>6 – Maintien de la zone urbaine dans la continuité de la construction existante et ajout d’une marge de recul dans la zone constructible en fonction des implantation bâties existantes proches.</li> </ol>

## VI. Evolution de la capacité d'accueil

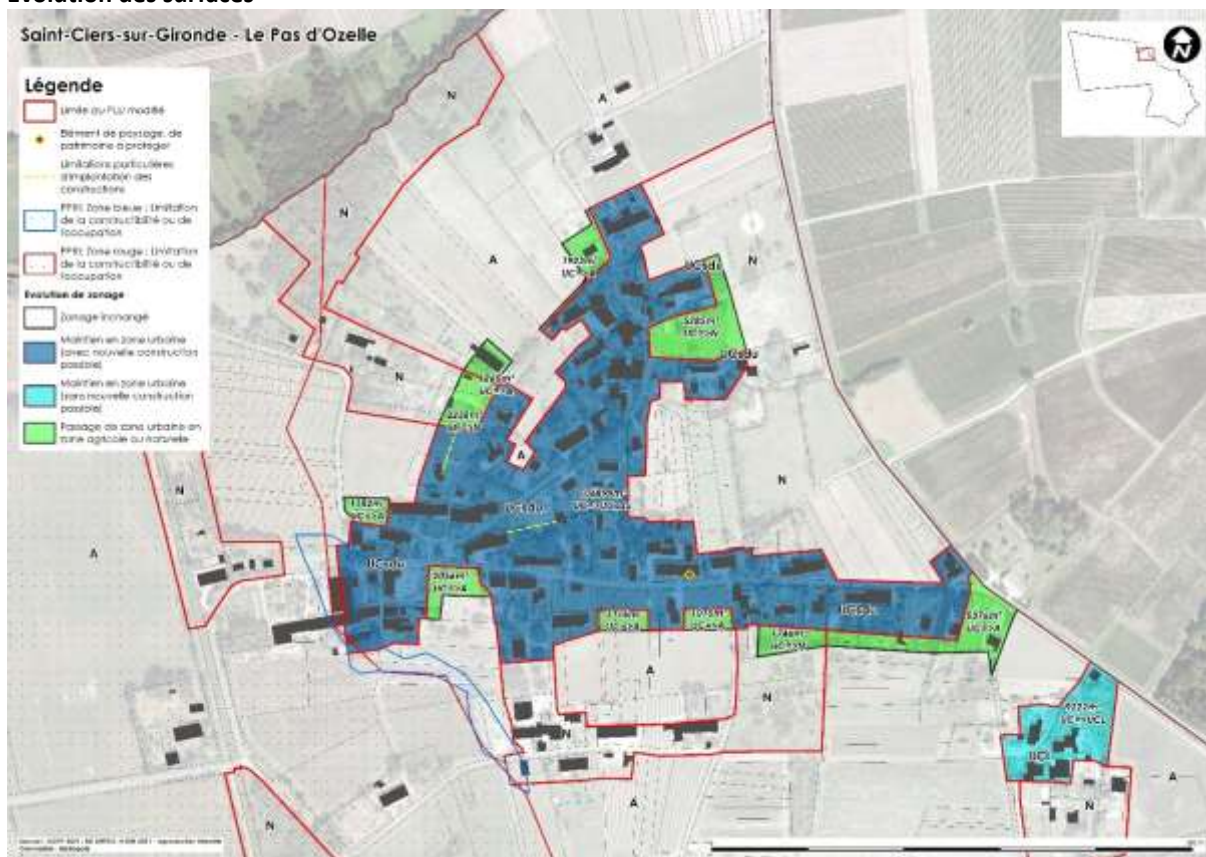
Evolution de la capacité d'accueil	PLU en vigueur		Modification simplifiée	
	UC		Ucsdu	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Le Pas d'Ozelle</b>	<b>14</b>	<b>14698</b>	<b>6</b>	<b>5892</b>

La capacité d'accueil est réduite, passant de 14 constructions à 6 constructions sur le secteur du Pas d'Ozelle.

Evolution de la capacité d'accueil	Evolution brute		Evolution (%)	
	U habitat		U habitat	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Le Pas d'Ozelle</b>	<b>-8</b>	<b>-8806</b>	<b>-57%</b>	<b>-60%</b>

La capacité d'accueil est réduite de 8 constructions soit une baisse de 57% de la capacité d'accueil.

### Evolution des surfaces

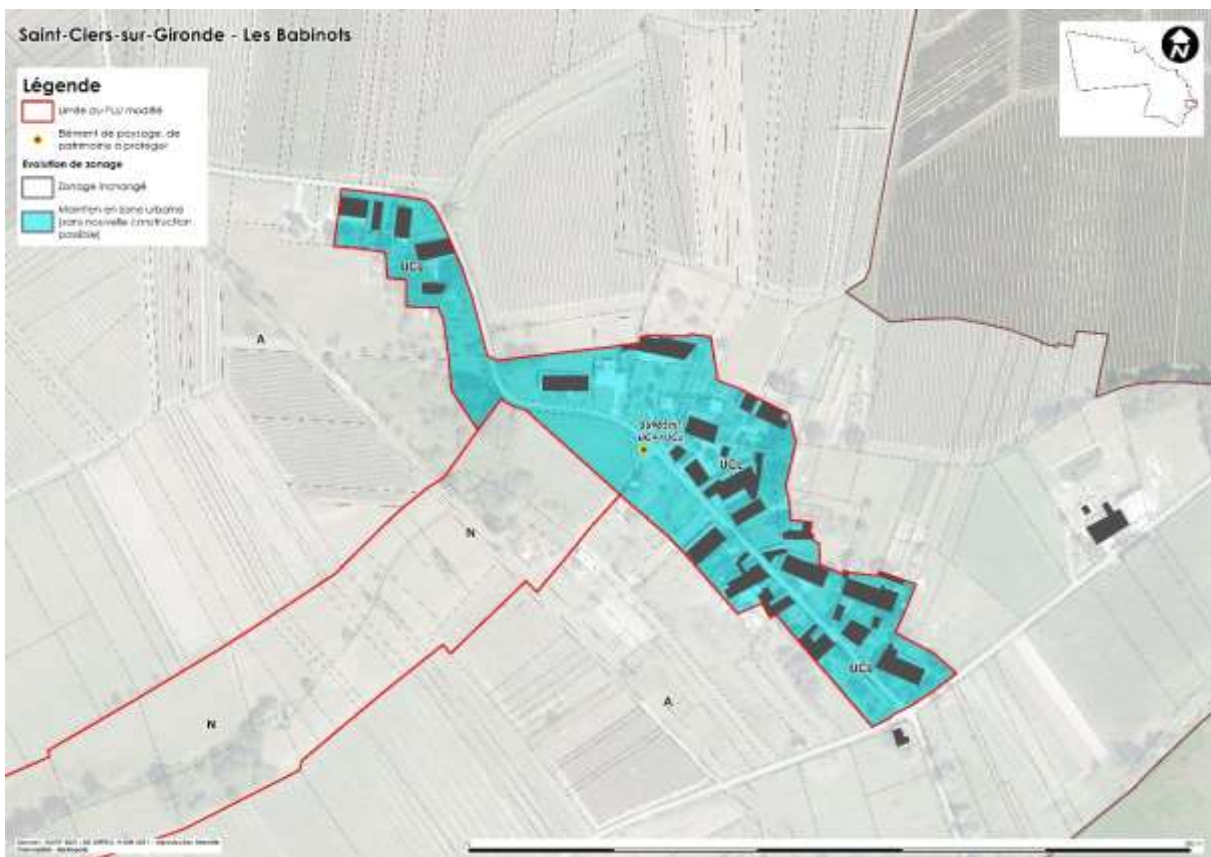


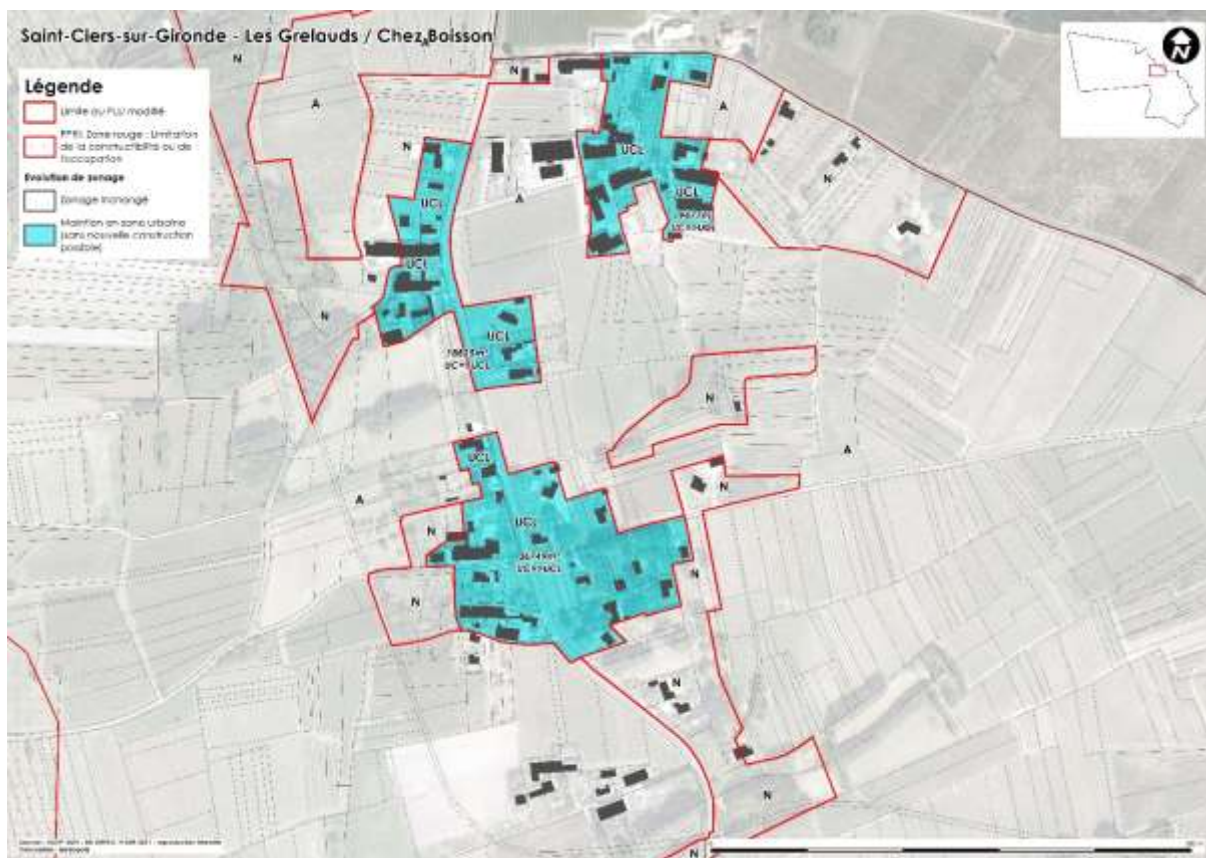
## H. LES AUTRES SECTEURS UB ET UC NON DEFINIS COMME SDU

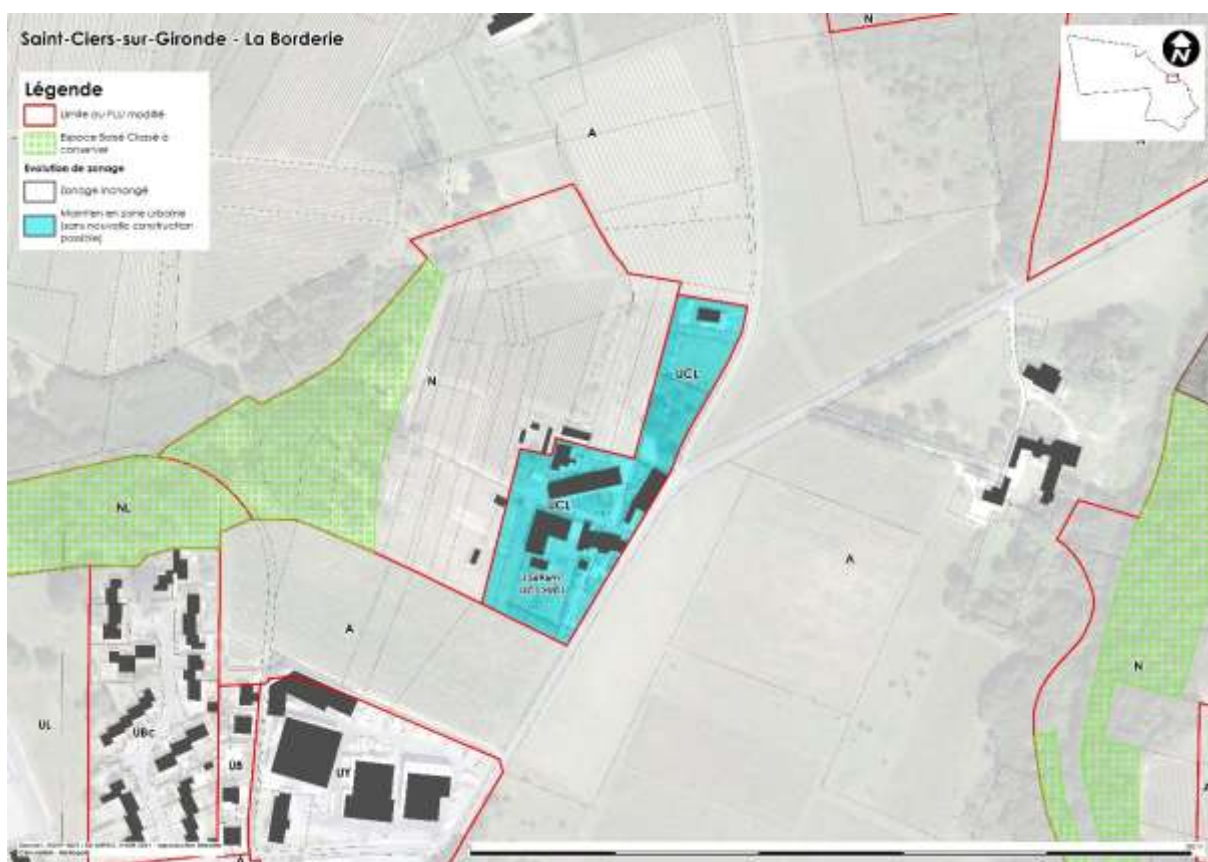
Le PLU approuvé de Saint Ciers sur Gironde définit des secteurs urbains classés en zone UB ou UC mais qui ne sont pas identifiés comme SDU : Baudry, Chez Boisson, Les Babinots, les Grelands, Les Pasquiers, les Places, Saint Fiacre et la Borderie.

Afin de respecter les impératifs de la loi Littoral et notamment l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme imposant l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants parmi lesquels la loi ne range pas ces hameaux, un zonage UBL et UCL a été tracé en reprenant les limites du zonage Ub et UC existants dans le PLU approuvé.

La création de ces secteurs UBL et UCL, correspondent à des hameaux existants mais qui ne doivent pas être considérés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités au regard des fortes restrictions de constructibilité apportées par la présente modification simplifiée du PLU ; ces secteurs UBL et UCL permettent de gérer ces espaces urbains non identifiés en « Secteur Déjà Urbanisé » (pas de nouvelles habitations).









## I. BILAN DES ADAPTATIONS APPORTEES AU PLU

Le PLU de Saint-Ciers-sur-Gironde définit 6 secteurs déjà urbanisés (SDU). Il s'agit de secteurs urbains identifiés avec une capacité d'accueil limitée possible en densification dans les dents creuses.

### Bilan de l'évolution de la capacité d'accueil

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

### Bilan des 6 SDU de Saint-Ciers-sur-Gironde :

- La capacité d'accueil des SDU passe de 74 à 24 constructions, la capacité d'accueil est ainsi divisée par 3. La capacité d'accueil des SDU ne représente plus que 52 habitants supplémentaires (2,2 personnes par logements source INSEE 2020) sur la durée de validité du PLU, contre 163 habitants supplémentaires potentiellement avant la modification du PLU de Saint Ciers sur Gironde.

## Bilan de l'évolution de la capacité d'accueil

	PLU 2011		PLU modif simp	
	Évolution brute		Évolution en %	
	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de construction	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Saint-Ciers-sur-Gironde</b>	<b>-50</b>	<b>-59559</b>	<b>-68%</b>	<b>-73%</b>
Baudry	-1	-796	-100%	-100%
Chez Boisson	-4	-3244	-100%	-100%
Le Pas d'Ozelle	-8	-8806	-57%	-60%
Les Augirons	-7	-7776	-70%	-69%
Les Babinots	-5	-5518	-100%	-100%
Les Bureaux	-1	-1600	-20%	-33%
Les Drouillards	-5	-5054	-56%	-64%
Les Grelands	-2	-2274	-100%	-100%
Les Martinauds	-1	-814	-20%	-17%
Les Pasquiers	-3	-4260	-100%	-100%
Les Places	-8	-11395	-100%	-100%
Saint-Fiacre	-1	-2345	-100%	-100%
Les Ferrés	-2	-2921	-40%	-56%
La Borderie	-2	-2753	-100%	-100%

### Bilan des 6 SDU de Saint-Ciers-sur-Gironde :

- La capacité d'accueil est réduite 50 constructions, soit une réduction de 68 % de la capacité d'accueil sur les hameaux et villages en dehors du Bourg de Saint Ciers sur Gironde.

**Cette évolution représente une capacité de 110 habitants en moins sur les SDU de Saint Ciers. Il s'agit d'un effort important de réduction de la consommation d'espaces et de réduction de la constructibilité en dehors de l'agglomération du bourg.**

A la lecture de ces chiffres, **la capacité d'accueil de Saint Ciers sur Gironde est donc renforcée sur le bourg.**

La croissance de +200 logements, portée par le PLU de 2011, se concentre donc majoritairement dans le bourg, puisque les **50 constructions (soit 110 habitants) qui ne seront pas réalisées dans les SDU, permettra de renforcer la constructibilité du bourg.**

Le potentiel du PLU modifié porte donc un objectif nouveau d'environ 150 logements, soit un rythme de 15 constructions par an. **Ainsi, la commune rectifie sa trajectoire de croissance et de maîtrise dans enveloppes urbaines, pour se caler sur celle du SCOT.**



## **J. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT AFIN D'ADAPTER LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE AU REGARD DE L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SCoT de la Haute Gironde et l'application de la loi littoral modifie à la fois les périmètres et les appellations de certaines zones (comme vu précédemment), et nécessite également de revoir le niveau de constructibilité possible au sein des zones.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme entraîne les conséquences suivantes en matière de zonage :

- Le maintien de quartiers en zone UBsdu, UCsdu (avec un périmètre resserré), car identifiés en « Secteurs Déjà Urbanisés » ;
- La création des secteurs UBL et UCL existants mais qui ne doivent pas être considérés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités au regard des fortes restrictions de constructibilité apportées par la présente modification simplifiée du PLU ; ces secteurs UBL et UCL permettent de gérer ces espaces urbains non identifiés en « Secteur Déjà Urbanisé »
- La création d'un secteur UYL existant permettant de gérer l'activité existante, non identifiée en « Secteur Déjà Urbanisé » (pas de nouvelles habitations).

Ces nouvelles affectations de zonage et de droit à construire nécessitent donc d'apporter une série d'adaptation réglementaire, plus particulièrement à la rédaction du règlement en zone UB, UC, ainsi qu'en zone UY.

### **I. Modification du règlement de la zone UB**

#### **A. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.

La loi dite loi ELAN a toutefois introduit la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés » (SDU), formes urbaines intermédiaires entre le « village » et l'urbanisation diffuse. Ainsi, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, permet une densification réfléchie dans ces secteurs.

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement (y compris activités hôtelières) et d'implantation de services publics.

Au regard de l'évolution apportée au zonage par l'identification des zones UB, les zones UB ne correspondent désormais plus uniquement aux hameaux périphériques de Saint Ciers sur Gironde aux extensions urbaines du bourg mais elles intègrent aussi les quartiers considérés en « Secteur Déjà Urbanisés », les propos introductifs de présentation de la zone doivent être actualisés. Cette nouvelle introduction du caractère de la zone doit également permettre de désormais présenter :

- Les secteurs UBsdu correspondant aux SDU des Ferrés et des Drouillards,
- Le secteur UBL « inconstructible » pour l'espace urbain des Pasquiers, Les Michenauds

L'introduction sur le caractère de la zone était donc rédigée de la manière suivante :

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde. Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions et à la périphérie du centre-bourg : premières extensions, joignant certaines fermes, et pavillonnaires plus récentes (les « cités »). La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de

services, artisanales ou agro-viticoles, insérées dans le tissu urbain. Ainsi au caractère « mixte », ce secteur urbain a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone comprend un secteur correspondant à des prescriptions particulières :

- **UBc** : Secteur correspondant aux cités, caractérisées par une implantation bâtie spécifique.

Elle est désormais complétée de la manière suivante :

*Cette zone comprend trois secteurs correspondant à des prescriptions particulières :*

- **UBc** : Secteur correspondant aux cités, caractérisées par une implantation bâtie spécifique.
- **UBsdu** : secteurs déjà urbanisés (SDU) dans lesquels seuls les logements, les hébergements et les équipements sont autorisés en application de la loi littoral et de la loi Elan.
- **UBL** : secteurs dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan.

## **B. ARTICLE UB1**

L'article 1 définit les occupations et utilisations du sol interdites. Il est donc nécessaire de préciser les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans les deux nouveaux secteurs créés en application de la loi littoral.

L'article UB1 était donc rédigé de la manière suivante :

*Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- a) *Les constructions nouvelles à usage :*
  - *industriel,*
  - *agricole.*
- b) *Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.*
- c) *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- d) *Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :*
  - *les éoliennes,*
  - *les parcs d'attraction ouverts au public.*

L'article UB1 est désormais complété de la manière suivante :

- e) *En secteur UBsdu, toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles définies dans l'article UB2.*
- f) *En secteur UBL, en plus des interdictions citées aux alinéas précédents les habitations nouvelles sont interdites.*

## **C. ARTICLE UB2**

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il est donc nécessaire de préciser les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions dans les deux nouveaux secteurs créés en application de la loi littoral.

L'article UB2 était donc rédigé de la manière suivante :

- 1) ***En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :***
  - a) *Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.*
  - b) *Les constructions à usage artisanal **sous réserve** qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.*
  - c) *Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des **constructions existantes** à usage agricole.*
  - d) *L'aménagement et l'extension limitée des installations classées pour la protection de l'environnement existantes **dans le cadre de mises aux normes.***

e) *Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement et qui sont liées aux commerces (pressing, boulangerie, etc...).*

**2) En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI**

*(Joint en pièce 6b\_Annexes Pièces Graphiques du présent dossier de PLU).*

L'article UB2 est désormais complété de la manière suivante :

**3) En secteur UBsdu, uniquement :**

- **les constructions nouvelles à usage de logement, d'hébergement et d'équipements.**
- **les annexes des habitations.**
- **les extensions des constructions existantes.**

**4) En secteur UBL, uniquement l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les annexes ( garages, ...) et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.**

## **D. ARTICLE UB9**

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions. Suite à la création du secteur UBL, qui permet de gérer un espace urbain non identifié en « Secteur Déjà Urbanisé » et dans lequel les nouvelles habitations sont interdites, il est donc nécessaire de préciser l'emprise au sol des extensions des constructions existantes.

L'article UB9 était donc rédigé de la manière suivante :

*Non réglementé*

L'article UC9 est désormais complété de la manière suivante :

**En secteur UBL, l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les annexes (garages, ...) et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.**

*Non réglementé dans le reste de la zone.*

## **II. Modification du règlement de la zone UC**

### **A. CARACTERE DE LA ZONE**

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants.

La loi dite loi ELAN a toutefois introduit la possibilité de procéder au comblement des « dents creuses » dans des « secteurs déjà urbanisés » (SDU), formes urbaines intermédiaires entre le « village » et l'urbanisation diffuse. Ainsi, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, permet une densification réfléchie dans ces secteurs.

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement (y compris activités hôtelières) et d'implantation de services publics.

Au regard de l'évolution apportée au zonage par l'identification des zones UC, les zones UC ne correspondent pas désormais plus uniquement aux hameaux périphériques de Saint Ciers sur Gironde et aux extensions

urbaines du bourg mais elles intègrent aussi les quartiers considérés en « Secteur Déjà Urbanisés », les propos introductifs de présentation de la zone doivent être actualisés. Cette nouvelle introduction du caractère de la zone doit également permettre de désormais présenter :

- Les secteurs UCsdu correspondant aux SDU
- Les secteurs UCL« inconstructible » pour les autres espaces urbains du PLU en dehors des SDU.

L'introduction sur le caractère de la zone était donc rédigée de la manière suivante :

*Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde. Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux hameaux et villages à la périphérie de la zone urbaine du bourg. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, liée à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment).*

*Au sein de ces hameaux aux constructions souvent anciennes, les bâtiments sont le plus souvent édifiés en ordre semi-continu ou discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.*

*Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.*

Elle est désormais complétée de la manière suivante :

*La zone UC compte :*

- *Des secteurs déjà urbanisés (SDU) UCsdu dans lequel seuls les logements, les hébergements et les équipements sont autorisés en application de la loi littoral et de la loi Elan.*
- *Des secteurs UCL dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan.*

## **B. ARTICLE UC1**

L'article 1 définit les occupations et utilisations du sol interdites. Il est donc nécessaire de préciser les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans les deux nouveaux secteurs créés en application de la loi littoral.

L'article UC1 était donc rédigé de la manière suivante :

***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- a) Les constructions à usage :*
  - *industriel,*
  - *agricole, hormis celles prévues à l'article UC2.*
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.*
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- d) Les installations classées soumises à autorisation.*
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :*
  - *les éoliennes,*
  - *les parcs d'attraction ouverts au public.*

L'article UC1 est désormais complété de la manière suivante :

- f) En secteur UCsdu, toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles définies dans l'article UC2***
- g) En secteur UCL, en plus des interdictions citées aux alinéas précédents les habitations nouvelles sont interdites.***

## **C. ARTICLE UC2**

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il est donc nécessaire de préciser les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions dans les deux nouveaux secteurs créés en application de la loi littoral.

L'article UC2 était donc rédigé de la manière suivante :

- 1) **En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :**
- a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
  - b) Les hangars de stockage du matériel agricole, liés à un **siège d'exploitation existant** dans la zone.
  - f) Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des **constructions existantes** à usage agricole.
  - c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes **dans le cadre de mises aux normes**.
  - d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, **en cas de destruction accidentelle** et **sous réserve** que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine **repérés au plan de zonage** (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- 2) **En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI** (joint en pièce 6b\_Annexes Pièces Graphiques du présent dossier de PLU).

L'article UC2 est désormais complété de la manière suivante :

**f) En secteur UCsdu, uniquement :**

- les constructions nouvelles à usage de logement, d'hébergement et d'équipements.
- les annexes des habitations.
- les extensions des constructions existantes.

**g) En secteur UCL, uniquement l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les annexes (garages, ...) et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.**

## **D. ARTICLE UC9**

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions. Suite à la création du secteur UCL, qui permet de gérer un espace urbain non identifié en « Secteur Déjà Urbanisé » et dans lequel les nouvelles habitations sont interdites, il est donc nécessaire de préciser l'emprise au sol des extensions des constructions existantes.

L'article UC9 était donc rédigé de la manière suivante :

*Non réglementé*

L'article UC9 est désormais complété de la manière suivante :

*En secteur UCL, l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les annexes (garages, ...) et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.*

*Non réglementé dans le reste de la zone.*

## **III. Modification du règlement de la zone UY**

### **A. CARACTERE DE LA ZONE**

Au regard de l'évolution apportée au zonage par l'identification des SDU, le règlement de la zone UY du PLU approuvé doit évoluer car se situant hors SDU.



Les propos introductifs de présentation de la zone doivent être actualisés. Cette nouvelle introduction du caractère de la zone doit également permettre de désormais présenter :

- Les secteurs UYL« inconstructible » pour les autres espaces urbains du PLU en dehors des SDU.

L'introduction sur le caractère de la zone était donc rédigée de la manière suivante :

*Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.*

Elle est désormais complétée de la manière suivante :

*La zone UY compte aussi :*

- *Un secteur UYL dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan*

## **B. ARTICLE UY2**

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il est donc nécessaire de préciser les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions dans ce nouveau secteur créé en application de la loi littoral. L'article UC2 était donc rédigé de la manière suivante :

***Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores pour le voisinage :***

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,*
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,*
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,*
- d) les aires de stationnement,*
- e) les éoliennes,*
- f) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,*
- g) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),*
- h) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,*
- i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.*

*En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.*

L'article UY2 est désormais complété de la manière suivante :

- j) En secteur UYL : les extensions des constructions existantes à approbation du PLU, dans la limite 10% de l'emprise au sol initiale.*

## **C. ARTICLE UY9**

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions. Suite à la création du secteur UYsdu, qui permet de gérer les extensions des constructions existantes en dehors des constructions autorisées, il est donc nécessaire de préciser l'emprise au sol des extensions des constructions existantes.

L'article UY9 était donc rédigé de la manière suivante :

*Elle est fixée à 50% de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.*

L'article UC9 est désormais complété de la manière suivante :

*En secteur UYL : les extensions des constructions existantes à approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise supplémentaire, par rapport à l'emprise initiale, créée en une ou plusieurs fois.*

## **2. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**



## A. CONSEQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice explicative, ainsi que le dossier d'examen au cas par cas, constituent les compléments apportés au rapport de présentation.

## B. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits modifié afin d'intégrer les obligations réglementaires inhérentes aux SDU et aux secteurs urbains hors SDU.

Les modifications apportées sont mises en avant au sein du projet de règlement joint au dossier de modification simplifiée : surlignée en jaune pour les ajouts, barré et en rouge pour les suppressions.

## C. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de 2011.

Zone du PLU	PLU approuvée 2018		Zone du PLU	PLU après la modification Simplifiée		Évolution	
	Surface en ha	%		Surface en ha	%	Surface en ha	%
<b>Zones U</b>	<b>228,51</b>	<b>5,92%</b>		<b>220,54</b>	<b>5,71%</b>	<b>-7,97</b>	<b>-3,5%</b>
UA	24,93	0,65%		24,93	0,65%	0,00	0,0%
UB	95,65	2,48%		79,63	2,06%	-16,02	-16,7%
UBc	25,76	0,67%		25,76	0,67%	0,00	0,0%
UBL				5,01	0,13%	5,01	
UBsdu				9,81	0,25%	9,81	
UC	53,22	1,38%				-53,22	-100,0%
UCL				23,26	0,60%	23,26	
UCsdu				23,97	0,62%	23,97	
UL	16,77	0,43%		16,77	0,43%	0,00	0,0%
UY	12,18	0,32%		10,49	0,27%	-1,70	-13,9%
UYL				0,90	0,02%	0,90	
<b>Zones AU</b>	<b>22,22</b>	<b>0,58%</b>		<b>22,22</b>	<b>0,58%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1AU	6,67	0,17%		6,67	0,17%	0,00	0,0%
2AU	15,55	0,40%		15,55	0,40%	0,00	0,0%
<b>Zones A</b>	<b>2991,40</b>	<b>77,50%</b>		<b>2997,45</b>	<b>77,66%</b>	<b>6,05</b>	<b>0,2%</b>
A	2991,40	77,50%		2997,45	77,66%	6,05	0,2%
<b>Zones N</b>	<b>617,55</b>	<b>16,00%</b>		<b>619,48</b>	<b>16,05%</b>	<b>1,92</b>	<b>0,3%</b>
N	611,17	15,83%		612,86	15,88%	1,69	0,3%
NL	6,39	0,17%		6,62	0,17%	0,23	3,6%
<b>Total général</b>	<b>3859,68</b>	<b>100,00%</b>		<b>3859,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>

## **D. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative



### **3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**





La présente notice est spécifique à la 1ère modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 septembre 2013.

La présente démarche de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Saint Ciers sur Gironde, elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification simplifiée engagée par le conseil communautaire du 16 décembre 2021 en vertu de sa compétence en matière de PLU depuis le 1er juillet 2021.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément aux articles L.153-41 et suivants et L.153-45 et suivants, cette modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

**4. AVIS DES PERSONNES  
PUBLIQUES ET MISE A  
DISPOSITION DU PUBLIC**

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES



Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service des Procédures Environnementales  
Unité Protection de l'Environnement et des Sites

Bordeaux, le 23 février 2024

Le Préfet

à

Madame la Présidente de la Communauté de  
Communes de l'Estuaire

**Objet** : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS),  
Formation « sites et paysages » - avis de la CDNPS du 13 février 2024

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui s'est réunie le 13 février 2024, dans sa formation « sites et paysages, pour examiner les projets de modification simplifiée n°1 du PLU de St Braud-et-St-Louis et de St Ciers-Sur-Gironde - délimitation des périmètres des secteurs déjà urbanisés et mise en compatibilité du PLU avec le SCOT a émis les avis suivants :

- projet de modification simplifiée n°1 du PLU de St Braud-et-St-Louis : « avis favorable à l'unanimité »
- projet de modification simplifiée n°1 du PLU de St Ciers-Sur-Gironde « avis favorable à la majorité »

Pour le Préfet,

Le Chef de l'Unité Prévention des Pollutions  
et des Nuisances

Pierre ROUSTIT

Copie : mairies de St Braud-et-St-Louis et de St Ciers-Sur-Gironde

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry - BP 90  
33 000 Bordeaux Cedex  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

**Alexandre Daeschler**

---

**De:** ROUAULT Christian - DDTM 33/SUPEM/PPEVD <christian.rouault@gironde.gouv.fr>  
**Envoyé:** jeudi 29 février 2024 18:25  
**À:** alexandre.daeschler  
**Objet:** Re: [INTERNET] Relance dossier CDPENAF CCE - REIGNAC / BRAUD / STCIERS

Bonjour M. DAESCHLER,

Ces 3 dossiers (Braud-et-St-Louis, St-Ciers-sur-Gironde, et Reignac) ont bien été reçus au secrétariat de la CDPENAF.

Considérant l'objet des procédures engagées ainsi que le nombre de dossiers déjà important mis à l'ordre du jour, il a été considéré que ces demandes d'avis n'entraient pas dans les cas d'une saisine obligatoire. Ils ne feront donc pas l'objet d'un avis formel de la commission.

Cordialement,

**Christian ROUAULT**

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service urbanisme paysage énergies mobilités  
Unité publicité paysage espaces et ville durables

Cité administrative - BP 90 - 33090 BORDEAUX cedex  
Téléphone : 05 47 30 53 03



Le 29/02/2024 à 15:06, > alexandre.daeschler (par Internet) a écrit :

**Bonjour Monsieur Rouault,**

**La CDPENAF a été saisie sur deux dossiers pour lesquelles la CCE est toujours sans nouvelle.**

- **Modification simplifiée Braud et StLouis et StCiers sur Gironde – délimitation des secteurs déjà urbanisés – dossier transmis le 22/11/2023**
- **Révision carte communale de Reignac – dossier transmis le 04/12/2023**

**Les dossiers sont-ils passés en commission ?**

**Cordialement**

**Alexandre Daeschler**

Service urbanisme. Chargé de mission PLUI.  
Communauté de Communes de l'Estuaire  
38, avenue de la République  
33820 Braud Saint Louis  
05 57 42 61 99





REÇU LE

13 DEC. 2023

URBANIS

Bordeaux, le 5 décembre 2023

REÇU  
Le: 13 DEC. 2023

Madame la Présidente  
Communauté de Communes  
De l'Estuaire  
38 avenue de la République  
33820 Braud-et-Saint-Louis

**Objet :** Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Ciers sur Gironde.

**Dossier suivi par :** Evanguella Montarnier- 05 56 999 118  
[evanguella.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr](mailto:evanguella.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr)

Madame la Présidente,

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Ciers sur Gironde a pour objet de mettre en application la loi Littoral et d'assurer sa mise en conformité avec la loi ELAN toutes deux reportées au SCoT de la Haute Gironde.

Cette mise en compatibilité avec le SCoT abouti à une nouvelle délimitation du zonage du PLU, en particulier des enveloppes urbaines, à partir de la notion de SDU ou Secteur Déjà Urbanisé. Ces modifications portent sur 6 SDU ; les SDU les Augirons, les Ferrés, les Bureaux, les Martinauds, les Drouillards et le Pas d'Auzelle. Ces modifications concernent également des secteurs UB et UC qui ne sont pas considérés comme des SDU ; Baudry, Chez Boisson, Les Babinots, les Grelands, les Pasquiers, les Places, Saint-Fiacre et la Borderie qui sont versés en UBL et UCL inconstructibles.

\*Sur le SDU les Augirons, au sud-ouest, de l'autre côté de la D18, en dehors des deux parcelles les plus importantes dont le bâti est implanté en cœur de parcelles, la reversion des autres parcelles bâties en zone A interroge (2). La scission de la parcelle 1675 en deux, la moitié étant reversée en A, peut être préjudiciable à l'évolution de l'activité du garage. Seule la parcelle 1570 devrait être reversée en A bien qu'elle soit hors de la zone N et enclavée dans du bâti (4).

\*Pour le SDU les Martinauds, la réversion d'hangards agricoles en zone A s'entend bien mais la division de la parcelle en bord de rue alors que le mitoyen est bâti plus en profondeur ne semble pas logique (2). La carte de la page 41 correspond au SDU les Bureaux.

.../...



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté • égalité • fraternité

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE NOUVELLE-AQUITAINE  
GIRONDE

16 rue Général de Lermontov - 33074 Bordeaux cedex | 05 56 999 100 | [www.artisans-gironde.fr](http://www.artisans-gironde.fr)  
📍 📞 📧 🌐 - [www.artisanat-nouvelle-aquitaine.fr](http://www.artisanat-nouvelle-aquitaine.fr) - Décret n° 2020-1436 du 18 novembre 2020



REÇU LE  
13 DEC. 2023  
URBANISME

\*Sur le SDU les Drouillards, il est surprenant de constater que seule la parcelle bâtie classée en N bénéficie d'une intégration en UBsdu et pas celles contiguës également bâties (4). La réduction de la zone UY, devenue UYsdu, amputée de sa partie sud reversée à la zone NL est préjudiciable aux activités qui s'y trouvent implantées qui n'ont plus de possibilités d'évoluer (6).

Ce projet de modification simplifiée ne semble ni équitable ni pertinent au regard du zonage retenu des trois SDU précédents. Aussi, j'ai le regret d'émettre un **Avis Défavorable** à ce projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Ciers sur Gironde.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sincères salutations.

La Présidente,

Nathalie LAPORTE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté • égalité • fraternité

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE NOUVELLE-AQUITAINE  
GIRONDE

46 rue Général de Larminat - 33074 Bordeaux cedex | 05 56 999 100 | [www.artisans-gironde.fr](http://www.artisans-gironde.fr)  
www.artisanat-nouvelle-aquitaine.fr - Décret n° 2020-1495 du 18 novembre 2020

1ère modification simplifiée du PLU  
de Braud-et-Saint-Louis



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

REÇU

le 22 DEC. 2023

La Directrice de l'INAO

à

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par Emilie CHALAUD  
Tél : 05 56 01 73 44  
Mail : [e.chalaud@inao.gouv.fr](mailto:e.chalaud@inao.gouv.fr)

Madame Lydia Héraud  
Présidente de la Communauté de  
Communes de l'Estuaire  
Service Urbanisme  
38 avenue de la République

Objet : Projet de modification simplifiée n°1 du PLU  
de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde (33)

33 820 BRAUD-ET-SAINT-LOUIS

Bègles, le 19 décembre 2023

Madame la Présidente,

Par courriel reçu le 20 novembre 2023, vous avez bien voulu faire parvenir à l'INAO, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde.

La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde se situe dans l'aire de production des Appellations d'Origines Contrôlées (AOC) « Côtes de Bordeaux », « Blaye », « Côtes de Blaye », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ».  
Elle appartient également à l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Beurre Charentes-Poitou » et aux aires des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge du Blayais », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La présente modification a pour but de mettre en cohérence le PLU approuvé le 25 février 2011 avec le SCoT de la Haute Gironde approuvé en février 2020.

La modification porte sur la réduction des enveloppes urbaines des secteurs déjà urbanisés du PLU aux lieux-dit « les Augirons », « les Ferres », « les Bureaux », « les Martinauds », « les Drouillards » et « Au pas d'Ozelle » au profit des zones naturelle et agricole pour concentrer le développement de l'urbanisation dans le centre bourg de la commune.

La capacité d'accueil de la commune est considérablement réduite, passant de 74 constructions à 24 soit une diminution de 68%.

Le projet de modification prévoit également la retraduction de ces ajustements dans le règlement écrit et graphique.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

Copie : DDT 47

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes  
SITE DE BORDEAUX  
Portes de Bègles - 1, quai Wilam  
33 130 BÈGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



1ère modification simplifiée du PLU  
de Braud-et-Saint-Louis



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
Reçu en préfecture le 22/01/2024  
Publié le 22 JAN. 2024  
ID : 033-200032951-20240117-2024\_01\_17\_0028-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
n° 2024.01.17.002 B

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

Date de la convocation : 11/01/2024

Nombre de membres en exercice : 8

Secrétaire de séance : Marie-France DJERAD (CCE)

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

Nombre de membres en exercice	8
Nombre de membres présents	6
Nombre de pouvoirs	

Nombre de votes exprimés	6
Votes : pour	6
contre	0

AVIS CONCERNANT LA DEMANDE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-CIERS SUR GIRONDE (A. GANDRE)

Vu le code de l'urbanisme,

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

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

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

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

Considérant l'article L 121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN qui précise que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants<sup>1</sup> ».

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

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

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

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

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

<sup>1</sup>Pour rappel, au sens de la loi Littoral, le bourg de la commune de Saint-Ciers sur Gironde a le statut d'agglomération. En continuité du bourg, l'extension de l'urbanisation est possible.

**1ère modification simplifiée du PLU  
de Braud-et-Saint-Louis**



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
Reçu en préfecture le 22/01/2024  
Publié le 22 JAN. 2024  
ID : 033-200032951-20240117-2024\_01\_17\_0029-DE

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

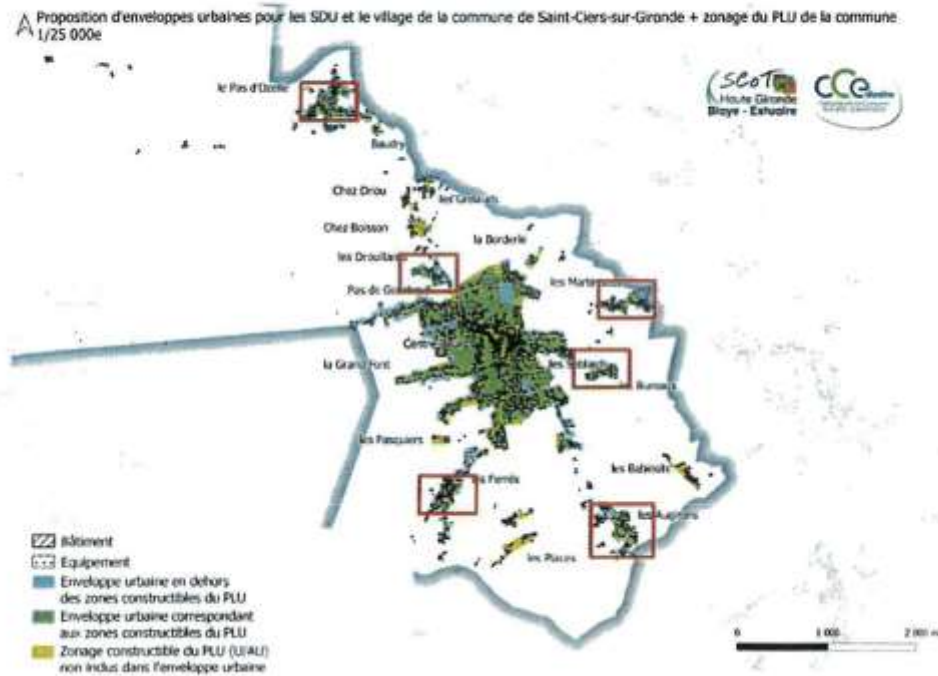
La modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde porte sur la délimitation des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », ci-après dénommés SDU, identifiés en application de la loi ELAN par le SCOT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, et la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

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

La commune de Saint-Ciers sur Gironde est concernée par six SDU : Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards et Le Pas d'Ozelle (cf. carte ci-dessous).

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

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



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

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

- Les SDU nouvellement délimités sont classés en UCsdu ou UBsdu pour les zones à vocation résidentielle, UEsdu pour les zones qui accueillent des services publics et UYsdu pour celles qui accueillent des activités économiques. Dans ces dernières zones, compte tenu des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui limitent les nouvelles constructions dans les SDU à des fins de logement, d'hébergement et de services publics, les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques y sont interdites ; l'extension des bâtiments économiques existants y sont acceptés.

Espace France Services – 32, Rue des Maçons – BP 134 – 33394 BLAYE cedex  
Tél : 05 57 42 68 90 - @ : contact@scot-hautegironde.fr

**1ère modification simplifiée du PLU  
de Braud-et-Saint-Louis**

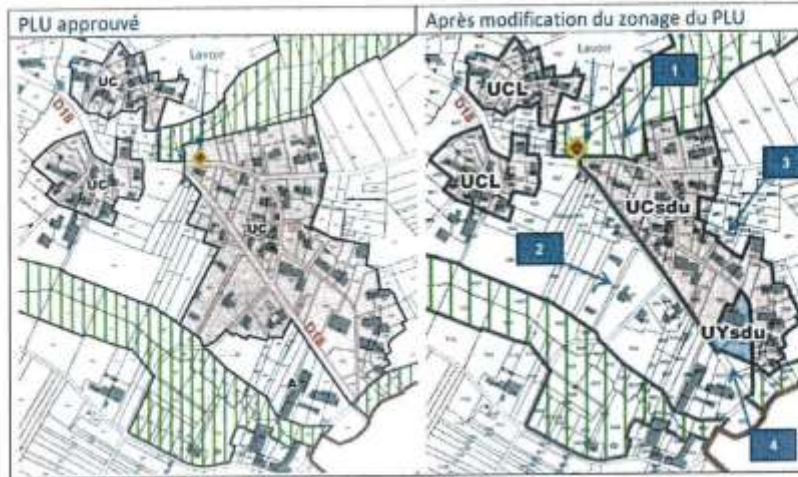


SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
 Reçu en préfecture le 22/01/2024  
 Publié le 12 JAN 2024  
 ID : 033-200032951-20240117-2024\_01\_17\_002B-DE

- Les secteurs classés en zones urbaines au titre de l'actuel PLU mais ne répondant pas aux critères retenus par le SCoT pour l'identification des SDU, sont déclassés en zones naturelle ou agricole.
- Les secteurs urbanisés non retenus dans la délimitation des SDU sont classés UC (habitat) ou UY (activités) Littoral, dénommés UCL et UYL. Dans ces secteurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seules les extensions des constructions existantes le sont en application des lois Littoral et Elan.

**SDU Les Augirons :**



<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Les entrées de bourg nord et sud sont caractérisées par des ripisylves.</p> <p>Des coupures d'urbanisation marquées au sein du SDU : Nous proposons d'écartier les secteurs à l'ouest de l'urbanisation car la densité et le nombre de construction existantes sont moins nombreuses que dans le bourg principal des Augirons ; ils seront à revoir dans le PLU.</p> <p>Les ripisylves sont proches des secteurs urbanisés, avec des zones humides potentielles. Il est nécessaire d'interdire strictement les extensions urbaines autour des ripisylves.</p> <p>Par ailleurs, à surveiller :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la transition avec les espaces naturels et agricoles</li> <li>- l'optimisation de la voie de desserte existante.</li> <li>- l'interdiction de créer de nouvelle sortie sur la D18</li> <li>- Le reclassement en zones N ou A des arrières de parcelles.</li> </ul>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>1 - Au nord : la transition avec l'espace naturel proche de la ripisylve doit être conservée. La zone constructible est à supprimer car il existe des zones humides potentielles compte tenu de la proximité avec le cours d'eau. Reclassement des zones urbaines au Nord de la ripisylve et détachée de l'entité urbaine principale du SDU en zone Naturelle.</p> <p>2 - A l'ouest de la départementale : Les parcelles sont reclassées en zone agricoles, ce qui ne leur interdit pas des extensions des habitations existantes.</p> <p>3 - Au nord-est : La limite de la zone urbaine est modifiée, permettant de réduire les possibilités des constructions en second rang ; reclassement des jardins de la zone urbaine en zonage A.</p> <p>4 - Au Sud : deux modifications du zonage interviennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une zone UYsdu sur la parcelle du garage automobile permettant de gérer l'extension de cette activité.</li> <li>- Restitution à la zone naturelle à la pointe de la parcelle du garage qui est libre de toute construction.</li> </ul>
---	--

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

Espace France Services - 32, Rue des Maçons - BP 134 - 33394 BLAYE cedex  
 Tél : 05 57 42 68 90 - @ : contact@scot-hautegironde.fr

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
Reçu en préfecture le 22/01/2024  
Publié le 12.2 JAN. 2024  
ID : 033-200032951-20240117-2024\_01\_17\_0028-DE



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

SDU Les Bureaux :



	<p><b>Après modification du zonage du PLU</b></p> <p><b>Éléments de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Un développement urbain ne semble pas souhaitable sur ce SDU, mais seulement d'un point de vue de la densité et, vis à vis de la mauvaise accessibilité des parcelles depuis la route départementale.</p> <p><b>Recommandations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter ce SDU aux extensions, limites des bâtiments existants.</li> <li>- Éviter les excroissances sur les terrains agricoles.</li> <li>- Limiter strictement la densification : pas de nouvelles constructions dans les espaces libres de la zone urbaine.</li> <li>- Préserver la stabilité du lot existant.</li> <li>- Gérer des aménagements de sécurité sur la D255 pour faciliter les venants et se conformer avec les sections cyclables le long de la RD255.</li> </ul>
	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>Les espaces à composantes naturelles et agricoles sont situés en limite des zones urbaines. Les espaces agricoles et naturels situés dans les zones urbaines sont isolés du zonage, et transformés en usage A.</p> <p><b>Cela concerne deux secteurs :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - Au nord-ouest : une adaptation de la forme de la zone urbaine en fonction du relief de terrain et du projet de réhabilitation de salinon en limite de zone urbaine. Le zonage a été adapté pour intégrer ce projet de maison.</li> <li>2 - A l'est, un espace avec des composantes agricoles, pour faciliter les venants et se conformer avec les sections cyclables le long de la RD255.</li> </ol>

<p><b>PLU approuvé</b></p>	<p><b>Éléments de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Le SDU Les Bureaux est un secteur urbain construit à partir d'un tissu ancien dense, en partie densifiable. Les mises urbaines du secteur peuvent être réduites en fonction sur la profondeur de la zone constructible, des jardins et de certains des lots existants.</p> <p>Le secteur bénéficie d'une bonne dénivelé vers et de secours en parc.</p>
<p><b>Après modification du zonage du PLU</b></p>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>Les jardins de jardins en limite avec la zone agricole et à l'interface avec la zone urbaine sont situés de l'enveloppe urbaine en plusieurs points.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - Secteur nord : anciens de parcelles en secteur agricole sans accès direct depuis l'enceinte agricole.</li> <li>2 - Secteur sud : anciens de parcelles en secteur agricole.</li> <li>3 - Secteur sud-ouest : anciens de parcelles en secteur agricole.</li> <li>4 - Adaptation du tracé de la zone UC :</li> </ol> <p><b>Adaptation du tracé de la zone UC :</b></p> <p>Adaptation du tracé de la zone UC pour correspondre avec la limite de l'habitat agricole.</p> <p><b>Recommandations générales :</b></p> <p>Conserver le tracé du zonage UC sur le secteur agricole à l'interface avec la zone agricole. Les mises urbaines existantes doivent être maintenues. Le tracé de l'enveloppe urbaine doit être adapté pour intégrer le projet de maison. Le zonage a été adapté pour intégrer ce projet de maison.</p>





SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

SDU Les Martinauds :

<p>PLU approuvé</p> 	<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Un développement urbain limité est possible dans ce SDU, en structure et densité, notamment les écoles, tant en conservant un caractère rural que en partageant.</p> <p>Les destructions urbaines sur les limites agricoles sont à privilégier, les constructions agricoles ne doivent pas être créées dans la zone urbaine.</p>
<p>Après modification du zonage du PLU</p> 	<p><b>Réduction de l'évolution urbaine générale :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - A l'ouest du SDU :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le périmètre de la zone urbaine est réduit autour de la partie nord-ouest du secteur, en limite avec la partie agricole de la commune voisine Vall de Liernon.</li> <li>- Révision d'une bande de recul par rapport à la rue centrale « Les Martinauds » afin de limiter la densification des espaces libres et les implantations de constructions en premier et second rang.</li> </ul> </li> <li>2 - Déclassement des larges agricoles de la zone urbaine et reclassement en zone agricole A.</li> <li>3 - Suppression de la zone urbaine en profondeur ou en second ligne en contact avec la zone agricole.</li> </ol>

SDU Les Drouillards :

<p>PLU approuvé</p> 	<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Une forme urbaine existe sur l'ancien de la Départementale le long de la rue des Drouillards, présentant des caractéristiques conséquentes en « écrit » créées ou s'inscrivant sur le terrain par des espaces libres proches des zones agricoles attenantes, permit de multiplier une couche d'urbanisation au lit de la dimension importante d'un espace libre le long de la rue des Drouillards.</p> <p>De plus, le zonage du PLU est adapté pour 2 raisons principales :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - une ancienne parcelle agricole est classée en zone agricole A, correspondant à un usage vierge abandonné, qui n'a donc plus de vocation agricole.</li> <li>2 - une parcelle classée en zone N, sur laquelle une maison a été construite. Il s'agit donc de rectifier cette erreur de zonage dans cette procédure de modification simplifiée.</li> </ol> <p>Il existe une zone d'activité industrielle (UI) dans la limite de la zone qui sépare les Drouillards du Bourg de Saint-Ciers. Le périmètre de la zone UI doit être révisable afin de réduire le permis dans la mesure d'urbanisation.</p>
<p>Après modification du zonage du PLU</p> 	<p><b>Adaptation du zonage 2023 :</b></p> <p>Réduction de l'évolution urbaine générale du SDU « Les Drouillards » et adaptation du zonage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - Réduction de la zone urbaine à l'ouest de l'ancien de la zone agricole, en conservant l'urbanisation.</li> <li>2 - Suppression de la zone agricole de la zone urbaine.</li> <li>3 - Création d'une bande de recul le long de la rue de la rue « Les Drouillards ».</li> <li>4 - Création d'une bande de recul le long de la rue de la rue « Les Drouillards ».</li> <li>5 - Transformation de la parcelle habitée en zone N sur laquelle est implantée une habitation vers un usage UC (habitation).</li> <li>6 - Réduction du périmètre de la zone UI dans la mesure d'urbanisation et transformation en UIbis.</li> </ol>

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
 Reçu en préfecture le 22/01/2024  
 Publié le 22 JAN. 2024  
 ID : 035-200032851-20240117-2024\_01\_17\_002B-DE

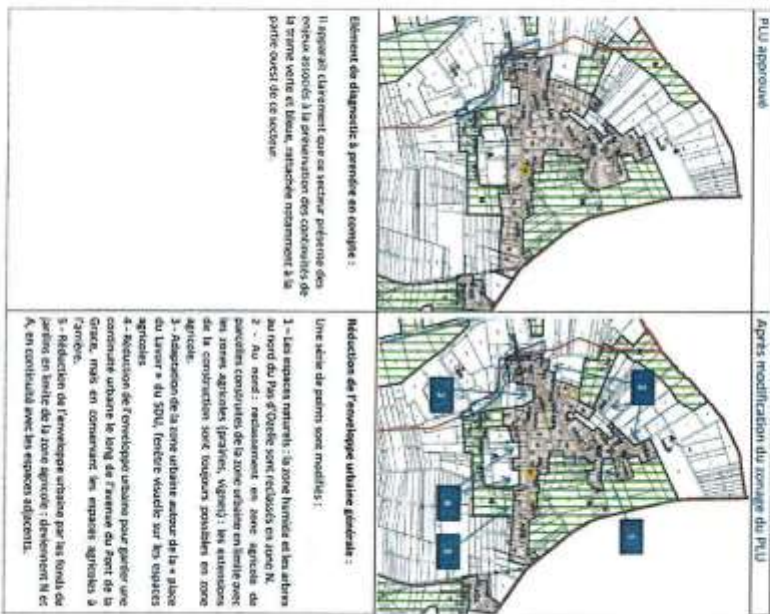
Epaxa Franca Services - 32, Rue des Mayonn - BP 134 - 33394 BLAYE cedex  
 Tél : 05 57 42 60 90 - @ : contact@scot-hautegironde.fr

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
Reçu en préfecture le 22/01/2024  
Publié le 22 JAN. 2024  
ID : 033-200032961-20240117-2024\_01\_17\_0026-DE



SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

SDU Le Parc d'Ozelle :



**Éléments de diagnostic à prendre en compte :**  
Il apparaît clairement que ce secteur présente des enjeux associés à la préservation des caractéristiques de la trame verte et bleue, associées notamment à la prise d'acte de ce secteur.

**Réduction de l'enveloppe urbaine globale :**  
Une série de permis sont modifiés :

- 1 - Les espaces naturels : la zone Natura et les arbres au nord du Parc d'Ozelle sont réclassés en zone N.
- 2 - Au nord : reclassement en zone agricole de parcelles cadastrales de la zone urbaine en limite zone en zones agricoles (prairies, vignes) : les stations de la construction sont toujours possibles en zone agricole.
- 3 - Adaptation de la zone urbaine autour de la « place du Larier » du SDU, l'objectif visé sur les espaces agricoles.
- 4 - Réduction de l'enveloppe urbaine pour garder une continuité urbaine le long de l'axe du front de la Garze, mais en conservant les espaces agricoles à l'arrière.
- 5 - Réduction de l'enveloppe urbaine par les fonds de jardins en limite de la zone agricole : deviennent U et A, en continuité avec les espaces agricoles.

La nouvelle délimitation des SDU a réduit de manière significative leur potentiel d'accueil par rapport à l'actuel PLU. Ces secteurs ont une capacité d'accueil qui se limite au remplissage de quelques dents creuses. Leur capacité a été divisée par trois : elle est passée ainsi de 74 constructions dans l'actuel PLU à 24 constructions dans la modification simplifiée, ce qui se traduit par une réduction de la consommation foncière associée de près de 6 ha, soit de trois quarts.

Bilan de l'évolution de la capacité d'accueil

Zones	PLU 2011		PLU modif simp	
	UB / UC	Surface en m²	Nombre de constructions	Surface en m²
<b>Saint-Ciers-sur-Gironde</b>	<b>74</b>	<b>81386</b>	<b>24</b>	<b>21828</b>
Baudry	1	796	0	0
Chez Boisson	4	3244	0	0
La Pas d'Ozelle	14	14608	6	5892
Les Augrions	10	11359	3	3484
Les Babinets	5	5518	0	0
Les Bureaux	5	4806	4	3206
Les Douillards	9	7899	4	2845
Les Grévaux	2	2274	0	0
Les Martinaults	3	4900	4	4085
Les Pasquiers	3	4260	0	0
Les Places	8	11395	0	0
Saint-Fiacre	3	2845	0	0
Les Ferrés	5	5217	3	2316
La Bordenie	2	2253	0	0

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

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

**1ère modification simplifiée du PLU  
de Braud-et-Saint-Louis**



**SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE**

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
Reçu en préfecture le 22/01/2024  
Publié le 22 JAN 2024  
ID : 033-200032951-20240117-2024\_01\_17\_0028-DE

Sur la forme, il est à noter une erreur de carte page 41 de la notice (carte des Bureaux au lieu des Martinauds), une erreur de classement de l'ancienne parcelle N aujourd'hui construite (dans le texte : UC au lieu de UB9du) sur le SDU Les Drouillards et une erreur de rédaction page 64 concernant le règlement des zones UY (classement UCsdu/UCL mentionné au lieu de UY)

Concernant le règlement écrit, il pourrait être judicieux, pour les secteurs classés en SDU, d'autoriser les constructions pour l'ensemble des destinations prévues à la loi ELAN et repris par le code de l'urbanisme, à savoir les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de services publics.

**Compatibilité du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde avec le SCoT**

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

Elle met en compatibilité, uniquement pour cet objet, le PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde avec le SCoT. Elle délimite précisément les six SDU identifiés par le SCoT sur la commune de Saint-Ciers sur Gironde : Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards et Le Pas d'Ozelle.

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

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

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

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

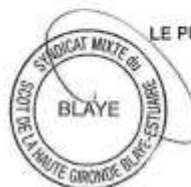
**Décision :** Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :

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

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

LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

  
Marie-France DJÉRAD



LE PRÉSIDENT DU SYNDICAT MIXTE

  
Denis BALDÉS

## AVIS DE LA MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde (33) porté par la  
communauté de communes de l'Estuaire**

N° MRAe 2023ACNA151

dossier KPPAC-2023-14867

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la présidente de la communauté de communes de l'Estuaire, reçu le 16 octobre 2023, relatif à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Avis conforme n°2023ACNA151 rendu par délégation  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine.

1/3



## 1ère modification simplifiée du PLU de Braud-et-Saint-Louis

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 17 novembre 2023 ;

**Considérant** que la communauté de communes de l'Estuaire, compétente en matière d'urbanisme, souhaite effectuer une première modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers-Sur-Gironde, approuvé le 25 février 2011 ;

**Considérant** que cette modification simplifiée vise à :

- délimiter six secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT<sup>1</sup> en application de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme ;
- reclasser des hameaux actuellement classés en secteurs urbains UB et UC, en secteurs urbains UBL et UCL inconstructibles sauf pour l'extension des constructions existantes ;
- déclasser 7,39 hectares situés en zone urbaine dans le PLU en vigueur en zone agricole (A) pour 5,78 hectares et en zone naturelle (N) pour 1,61 hectare ;

**Considérant** que le dossier expose les principes de prise en compte de l'environnement qui ont présidé à la délimitation des SDU ;

**Considérant** que la modification concerne deux SDU correspondant à deux zones d'activité économique, dite « les Drouillards » (0,4 ha) et « Les Augirons » (0,3 ha), actuellement classées en zone UY ; qu'elle conduit à autoriser des constructions à vocation d'hébergement ou d'habitation au sein de zones dédiées à des équipements ou à des activités économiques ; qu'il conviendrait de définir des règles visant à assurer la coexistence des différentes vocations, dans une perspective d'évitement et de réduction des nuisances ; que s'agissant du secteur « des Drouillards », il conviendrait, de plus, d'introduire dans le PLU une disposition visant à éviter toute incidence sur le cours d'eau identifié dans la trame bleue du SCoT Haute-Gironde Blaye Estuaire ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes de l'Estuaire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde (33) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

<sup>1</sup> Avis de la MRAe sur le projet de SCoT Haute Gironde Blaye-Estuaire : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8802\\_e\\_sco\\_t\\_hgbe\\_db\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8802_e_sco_t_hgbe_db_mrae_signe.pdf)

**1ère modification simplifiée du PLU  
de Braud-et-Saint-Louis**

Fait à Bordeaux, le 12 décembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

**Signé**

Patrice Guyot

Avis conforme n°2023A/CNA/151 rendu par délégation  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine.

3/3

## Retour de la consultation des Personnes Publiques Associées et MRAE

### Modification simplifiée du PLU de Braud et Saint Louis

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage	Documents modifiés
<b>CDNPS</b>			
23/02/2024	Projet de modification simplifiée no1 du PLU de St Ciers-Sur-Gironde « <b>avis favorable à la majorité</b> »		
<b>CNPF</b>			
23/11/2023	<p>Nous n'avons pas de remarque particulière dans la mesure où, d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative.</p> <p>Nous nous permettons toutefois de rappeler que les parcelles boisées qui seraient classées en zone urbanisable sont soumises à autorisation de défrichement au titre de l'article L.341-1 et suivants du Code Forestier.</p> <p><b>Au vu de ces éléments, nous émettons un avis favorable.</b></p>		
<b>CDPENAF</b>			
29/02/2024	Pas d'avis formel de la commission		
<b>SCoT</b>			
11/01/2024	Considérant le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers sur Gironde approuvé le 25 février 2011,		

	<p>Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé le 4 mars 2020 et en vigueur depuis le 24 août 2020,</p> <p>Considérant la délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du 14 octobre 2020, par laquelle le Comité syndical a délégué au Bureau la responsabilité d'émettre les avis sur les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCoT mentionnés au code de l'urbanisme,</p> <p>Considérant que la commune de Saint-Ciers sur Gironde est concernée par l'application de la loi Littoral, modifiée par la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, dénommée « ELAN », qui crée pour les communes concernées une nouvelle catégorie de secteurs urbanisés, entre l'urbanisation diffuse et les agglomérations et les villages, à savoir « les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages », dans lesquels l'urbanisation est possible par densification,</p> <p>Considérant l'article L 121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN qui précise que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.</p> <p><i>Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan focal d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux</i></p>		
--	--	--	--

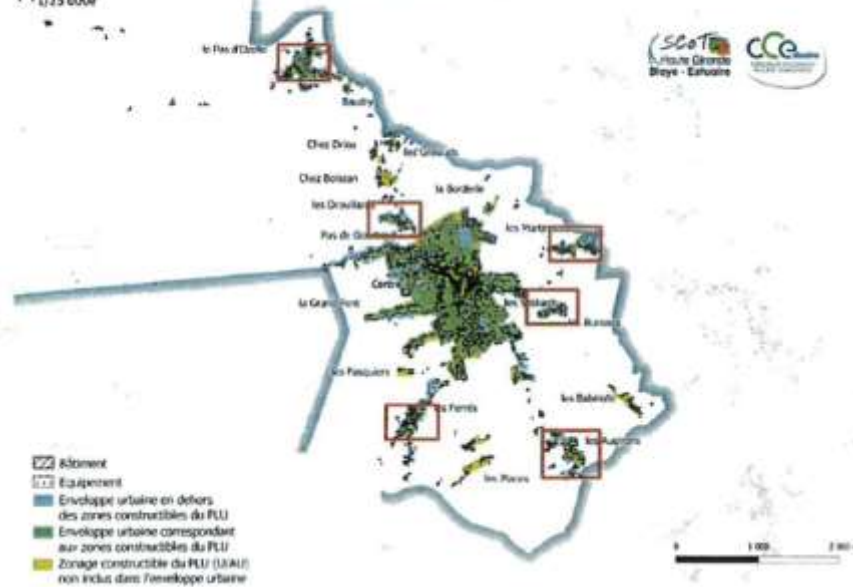
	<p><i>d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.</i></p> <p><i>L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »,</i></p> <p>Considérant les dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN permettant jusqu'au 31 décembre 2021 aux collectivités de recourir à une procédure de modification simplifiée pour procéder à l'évolution de leur document d'urbanisme et délimiter ces secteurs tel que prévu à l'article L121-8 dudit code,</p> <p>Considérant la délibération prise en application de ces dispositions par le Conseil communautaire de la CCE en date du 16 décembre 2021 engageant la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde,</p> <p>Considérant le dossier de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde transmis par la Communauté de communes de l'Estuaire le 20 novembre 2023,</p> <p>Vu l'avis favorable formulé par la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier du Syndicat Mixte qui s'est réunie en amont du Bureau le 8 janvier dernier,</p> <p>La modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde porte sur la délimitation des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages», ci-après dénommés SDU, identifiés en application de la loi ELAN par le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire, et la justification de leur périmètre. La modification simplifiée adapte en conséquence la partie réglementaire du PLU actuel, écrite et graphique.</p>		
--	--	--	--

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

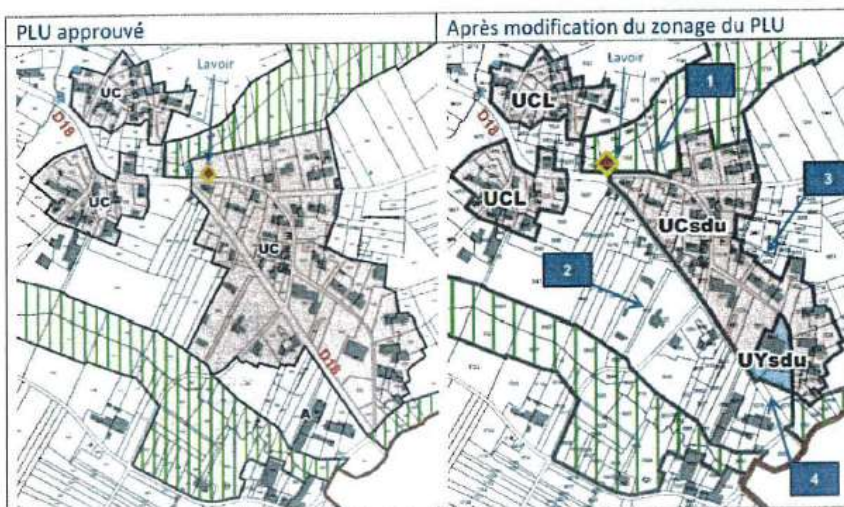
La commune de Saint-Ciers sur Gironde est concernée par six SDU : Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards et Le Pas d'Ozelle (cf. carte ci-dessous).

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

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



	<p>La méthode a consisté, à partir des enveloppes urbaines définies selon la méthodologie proposée par le SCoT, à réduire très largement la délimitation des secteurs concernés en prenant en considération les formes urbaines et architecturales, les risques, les réseaux et la préservation de la Trame Verte et Bleue. Cette première analyse a été complétée par un travail de terrain sur site pour caractériser les spécificités paysagères, les potentialités de densification et les limites des espaces urbanisés.</p> <p>Les délimitations obtenues ont été reprises dans le règlement graphique du PLU. Les évolutions apportées au règlement graphique de l'actuel PLU sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les SDU nouvellement délimités sont classés en UCsdu ou UBsdu pour les zones à vocation résidentielle, UEsdu pour les zones qui accueillent des services publics et UYsdu pour celles qui accueillent des activités économiques. Dans ces dernières zones, compte tenu des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui limitent les nouvelles constructions dans les SOU à des fins de logement, d'hébergement et de services publics, les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques y sont interdites ; l'extension des bâtiments économiques existants y sont acceptés.</li><li>- Les secteurs classés en zones urbaines au titre de l'actuel PLU mais ne répondant pas aux critères retenus par le SCoT pour l'identification des SDU, sont déclassés en zones naturelle ou agricole.</li><li>- Les secteurs urbanisés non retenus dans la délimitation des SDU sont classés UC (habitat) ou UY (activités) Littoral, dénommés UCL et UYL. Dans ces secteurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Seules les extensions des constructions existantes le sont en application des lois Littoral et Elan.</li></ul> <p><b><u>SDU Les Augirons :</u></b></p>		
--	--	--	--



**Élément de diagnostic, points de vigilance :**

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

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

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

Par ailleurs, à surveiller :

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

**Réduction de l'enveloppe urbaine générale :**

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

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

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

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

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

**4 - Au Sud :** deux modifications du zonage interviennent :

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



	<p>Il est à noter une erreur sur la carte page 19 de la notice : la zone UYsdu correspondant au garage doit être légendée en bleu ciel, la maintenant en zone urbaine sans construction nouvelle possible.</p>	<p>Prise en compte de la donnée avec modification de la carte page 19.</p>	
--	--	--	--





SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE

SDU Les Martinauds :

PLU approuvé

Après modification du zonage du PLU

<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Un développement urbain limité est possible dans ce secteur en structure et densité moyennes, à condition de préserver un caractère assez élevé et pacifique.</p> <p>Les extensions urbaines sur les terres agricoles sont à poursuivre.</p> <p>Les hangars, constructions agricoles ne doivent pas être reculs dans la zone urbaine.</p>	<p><b>Réduction de l'enveloppe urbaine générale :</b></p> <p>1 - A l'ouest du SDU : - L'enveloppe urbaine est réduite autour de la partie résidentielle du secteur, en limite avec la partie agricole de la commune via le Val de Uveine. - Définition d'une bande de recul par rapport à la rue centrale « Les Martinauds » afin de limiter la densification des espaces libres et les réalisations de constructions en premier et second rang.</p> <p>2 - Déplacement des hangars agricoles de la zone urbaine et reclassés en zone agricole A.</p> <p>3 - Suppression de la zone urbaine en bordure ou en seconde ligne en contact avec la zone agricole.</p>
---	--

SDU Les Drouillards :

PLU approuvé

Après modification du zonage du PLU

<p><b>Élément de diagnostic, points de vigilance :</b></p> <p>Une forme urbaine étirée sur l'axe de la rue des Drouillards, localement se prolonge sur le terrain par des espaces ouverts, zones agricoles et zones résidentielles, consécutives en fonction du tracé de la dimension importante d'un espace libre le long de la rue des Drouillards.</p> <p>De plus, le zonage du PLU est adapté pour 2 zones proches de la DUE : - Zone A, correspondant à un secteur végétal abandonné, qui n'a donc plus de vocation agricole ; - Une parcelle classée en zone N, sur laquelle une maison a été construite. Il s'agit donc de rectifier cette erreur de zonage dans cette procédure de modification simplifiée.</p> <p>Il existe une zone d'activité industrielle (ZI) dans le prolongement du secteur qui verra les Drouillards du Bourg de Saint-Ciers, le permis de la zone UT doit être autorisé afin de réduire le porcelaine dans la zone et l'urbanisation.</p>	<p><b>Adaptation de zonage 2023 :</b></p> <p>Réduction de l'enveloppe urbaine générale du SDU « Les Drouillards » et adaptation du zonage :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - Réduction de la zone urbaine à l'ouest de la rue des Drouillards.</li> <li>2 - Extension de la zone agricole urbaine avec la zone agricole.</li> <li>3 - Extension de la zone agricole.</li> <li>4 - Création d'une marge de recul le long de la DUE et de la rue « Les Drouillards » (limitation de la constructibilité dans le secteur urbanisé compris entre la rue des Drouillards et la zone agricole).</li> <li>5 - Transformation de la parcelle habitée en zone N sur laquelle est implantée une habitation vers un zonage UC (habitation).</li> </ol> <p>Le périmètre de la zone UT dans la zone agricole est transformé en UT (ZI).</p>
--	--


Mapu an preterreure le 2024/01/17  
Publié le 22 JAN. 2024 SLOW  
ID : 033-200032951-20240117-2024\_01\_17\_002B-DI

Espace France Service - 32, Rue des Mâchons - BP 134 - 33594 BLAYE cedex  
Tél : 05 57 42 68 90 - @ : contact@scot-hautgironde.fr

Envoyé en préfecture le 22/01/2024  
Reçu en préfecture le 22/01/2024  
Publié le 22 JAN. 2024  
ID : 033-200632951-20240117-2024\_01\_17\_0028-DE

**SDU Le Pas d'Ozelle :**  
**SYNDICAT MIXTE du SCOT de la HAUTE GIRONDE BLAYE-ESTUAIRE**


**PLU approuvé**



**Éléments de diagnostic à prendre en compte :**

Le zonage existant est en partie préservé dans son principe, mais il est à compléter par des zones d'habitat individuel et des zones d'habitat collectif. Le zonage existant est à compléter par des zones d'habitat individuel et des zones d'habitat collectif.

**Après modification du zonage du PLU**



**Réduction de l'enveloppe urbaine générale :**

Une série de petits secteurs modifiés :

1. - Les espaces naturels, les zones limitées et les zones au nord du Pas d'Ozelle sont redéfinies en zone N.
2. - Au nord : redéfinissent en zone agricole de parcelles constructibles de la zone urbaine en limite avec les zones agricoles (zones, vignes) ; les constructions agricoles sont toujours possibles en zone agricole.
3. - Adaptation de la zone urbaine autour de la « place du Travail » du SDU, finit par visible sur les espaces agricoles.

5. - Réduction de l'enveloppe urbaine pour garder une certaine urbanité à l'habitat individuel et collectif à l'habitat, mais en conservant les espaces agricoles à l'habitat.

La nouvelle délimitation des SDU a réduit de manière significative leur potentiel d'accueil par rapport à l'actuel PLU. Ces secteurs ont une capacité d'accueil qui se limite au remplissage de quelques dents creuses. Leur capacité a été divisé par trois ; elle est passée ainsi de 74 constructions dans l'actuel PLU à 24 constructions dans la modification simplifiée, ce qui se traduit par une réduction de la consommation foncière associée de près de 6 ha, soit de trois quarts.

Bilan de l'évolution de la capacité d'accueil

Zones	PLU 2011 UB / UC	Nombre de construction	Surface en m²	PLU modif simp Ubsdu / UCsdu/ UB1 / UC1	Nombre de construction	Surface en m²
<b>Saint-Ciers-sur-Gironde</b>	<b>74</b>	<b>81386</b>	<b>24</b>	<b>21828</b>		
Baudry	1	796	0	0		
Chez Boisson	4	3244	0	0		
Le Pas d'Ozelle	14	14608	6	5802		
Les Augrains	10	11250	3	3464		
Les Babinets	5	5518	0	0		
Les Burpiaux	5	4695	4	3706		
Les Grouillards	9	7697	4	2845		
Les Grelauds	2	2274	0	0		
Les Mailtrauds	5	4900	4	4056		
Les Pasquiers	3	4260	0	0		
Les Places	6	11395	0	0		
Saint-Fiacre	1	2345	0	0		
Les Ferris	5	5227	3	2316		
La Bordière	2	2793	0	0		

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

Plusieurs secteurs U dans l'actuel PLU ne sont pas retenus comme SDU et sont classés dans la cadre de la modification simplifiée en UC ou UB Littoral, dénommés UC1 ou UB1 : Babinets, Baudry, Chez Boisson, Les Grelauds, Les Pasquiers, Les Places, Saint-Fiacre, La Bordière et Les Michenauds (à reporter dans le tableau page 58 du rapport, ci-dessus), leur tracé reprend les délimitations de leur zonage actuel dans le PLU.

	<p>Sur la forme, il est à noter une erreur de carte page 41 de la notice (carte des Bureaux au lieu des Martinauds), une erreur de classement de l'ancienne parcelle N aujourd'hui construite (dans le texte : UC au lieu de UBsdu) sur le SDU Les Drouillards et une erreur de rédaction page 64 concernant le règlement des zones UY (classement UCsdu/UCL mentionné au lieu de UY)</p> <p>Concernant le règlement écrit, il pourrait être judicieux, pour les secteurs classés en SDU, d'autoriser les constructions pour l'ensemble des destinations prévues à la loi ELAN et repris par le code de l'urbanisme, à savoir les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de services publics.</p> <p><b><u>Compatibilité du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde avec le SCoT</u></b></p> <p>La modification simplifiée n°1 a un objet unique, à savoir la délimitation des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et les villages, créés par la loi ELAN qui modifie la loi Littoral.</p> <p>Elle met en compatibilité, uniquement pour cet objet, le PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde avec le SCoT. Elle délimite précisément les six SDU identifiés par le SCoT sur la commune de Saint-Ciers sur Gironde: Les Augirons, Les Ferrés, Les Bureaux, Les Martinauds, Les Drouillards et Le Pas d'Ozelle.</p> <p>Les zones U des secteurs concernés dans l'actuel PLU ont été réduites de manière très importante. Cette évolution représente un effort important de</p>	<p>Modification de la carte dévolution des surfaces sur le secteur des Drouillards page 47 sur la même logique que les Augirons par souci de cohérence : en zone Uy, pas de nouvelle construction possible.</p> <p>L'ensemble des destinations prévues à la loi ELAN et repris par le code de l'urbanisme, à savoir les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et de services publics sera repris dans les destinations autorisées de l'article 2 du règlement du secteur SDU</p>	
--	--	--	--

	<p>réduction de la constructibilité et de la consommation d'espaces des secteurs en dehors du bourg de la commune. Avec cette modification, la capacité d'accueil de la commune se repositionne et se renforce sur le bourg.</p> <p>Ainsi, la modification simplifiée proposée respecte pleinement les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT prises en application des lois littoral et ELAN. Elle participe à la mise en œuvre de l'orientation générale portée par le SCoT visant à recentrer le développement urbain sur les enveloppes urbaines principales des centralités de son armature territoriale.</p> <p>Au regard des éléments fournis, la présente modification simplifiée est compatible avec le SCoT.</p> <p>En conséquence, après avis de la Commission Aménagement, Urbanisme et Foncier, il est proposé au Bureau d'émettre un avis favorable concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde.</p> <p><u>Décision</u>: Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :</p> <p><b>Décide</b> d'émettre un <b>avis favorable</b> concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Ciers sur Gironde,</p>		
DDTM			

**Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

<p>5/12/2023</p>	<p>Cette mise en compatibilité avec le SCoT abouti à une nouvelle délimitation du zonage du PLU, en particulier des enveloppes urbaines, à partir de la notion de SDU ou Secteur Déjà Urbanisé. Ces modifications portent sur 6 SDU ; les SDU les Augirons, les Ferrés, les Bureaux, les Martinauds, les Drouillards et le Pas d' Auzelle. Ces modifications concernent également des secteurs UB et UC qui ne sont pas considérés comme des SDU; Baudry, Chez Boisson, Les Babinots, les Grelauds, les Pasquiers, les Places, Saint-Fiacre et la Borderie qui sont versés en UBL et UCL inconstructibles.</p> <p>*Sur le SDU les Augirons, au sud-ouest, de l'autre côté de la D18, en dehors des deux parcelles les plus importantes dont le bâti est implanté en cœur de parcelles, la reversion des autres parcelles bâties en zone A interroge. La scission de la parcelle 1675 en deux, la moitié étant reversée en A, peut être préjudiciable à l'évolution de l'activité du garage. Seule la parcelle 1570 devrait être reversée en A bien qu'elle soit hors de la zone Net enclavée dans du bâti.</p> <p>*Pour le SDU les Martinauds, la réversion d'hangars agricoles en zone A s'entend bien mais la division de la parcelle en bord de rue alors que le mitoyen est bâti plus en profondeur ne semble pas logique. La carte de la page 41 correspond au SDU les Bureaux.</p> <p>*Sur le SDU les Drouillards, il est surprenant de constater que seule la parcelle bâtie classée en N bénéficie d'une intégration en UBsdu et pas celles contiguës également bâties (4). La réduction de la zone UV, devenue UYsdu, amputée de sa partie sud reversée à la zone NL est préjudiciable aux activités qui s'y trouvent implantées qui n'ont plus de possibilités d'évoluer.</p> <p>Ce projet de modification simplifiée ne semble ni équitable ni pertinent au regard du zonage retenu des trois SDU précédents. Aussi, j'ai 1e regret</p>	<p>En application de la loi littoral et des critères du SCOT, la délimitation des SDU a été réalisée en concertation avec les services de la DDTM et du SCOT. Dans les SDU, seules les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement sont autorisées. Les périmètres de ces SDU ne doivent pas permettre un développement des constructions ou assurer le développement uniquement dans les bourgs et villages.</p> <p>Cf avis du SCOT qui explique l'application de la Loi littoral.</p>	
------------------	--	---	--

	<p>d'émettre un <b>Avis Défavorable</b> à ce projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Ciers sur Gironde.</p>		
<b>CD33</b>			
	<p>La modification a pour objet la mise en compatibilité de votre PLU avec la Loi littoral et le SCoT de la Haute Gironde approuvé en février 2020. Cette évolution représente une capacité de 110 habitants en moins sur les secteurs déjà urbanisés renforçant ainsi sa capacité d'accueil dans le centre (+50 constructions).</p> <p>Je note avec intérêt l'effort fait pour limiter les constructions à l'extérieur du bourg et le recentrage de votre développement ainsi que pour le secteur des Drouillards qui se détache du bourg, une coupure d'urbanisation correspondant au passage d'un ruisseau accompagné d'une ripisylve. La zone humide et, les arbres au nord du Pas d'Ozelle sont reclassés en zone N.</p> <p>Par ailleurs, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après des observations en ce qui concerne la gestion de l'eau et des risques.</p> <p><u>Le réseau d'assainissement :</u></p> <p>La notice explicative n'abordant pas l'impact des modifications sur les équipements et ressources en eau et assainissement, un point de vigilance est à porter sur la station d'épuration vieillissante du bourg dont un diagnostic démarré fin 2023 devra apporter une programmation de travaux sur le réseau de collecte fortement impacté par les1eau claires parasites. Il s'agit de vérifier que la densification du Bourg a bien été intégrée à la programmation de travaux. Par ailleurs, la STEP est défailante et impacte le milieu récepteur.</p>		



	<p><u>La ressource en eau :</u></p> <p>Il n'y a pas de contrainte particulière sur la ressource en eau. Toutefois, le projet de densification doit s'appuyer sur une étude du SIAP du Blayais, sur la capacité des réseaux d'eau potable.</p> <p><u>La gestion des risques liés à l'eau :</u></p> <p>La densification sur un secteur contraint par la remontée de nappes doit s'accompagner d'études à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales. Au regard du contexte d'inondabilité du secteur, la protection des cours d'eau permanents et intermittents est un enjeu. Ces cours d'eau au bassin versant réduit répondent très rapidement aux épisodes de pluies intenses et peuvent provoquer des inondations par manque de culture du risque et conscientisation du fonctionnement du cours d'eau. La proximité de l'habitat sur ces secteurs crée des points de vulnérabilité qu'il s'agit de compenser en améliorant les possibilités de débordement en amont, conformément aux objectifs GEMAPI. L'absence de protection spécifique peut conduire à la déviation, le busage, des constructions et clôtures en lit majeur, et par conséquent augmenterai l'exposition à de fortes vulnérabilités des bâtis où d'infrastructures (voirie, stationnement), ceci en limitant les capacités de débordement et de la zone d'expansion de crue.</p> <p>Ces espaces devraient être priorités pour les coupures d'urbanisation. Le document d'urbanisme peut motiver la préservation et la restauration de la ripisylve afin de répondre aux objectifs climatiques, de réduction des pollutions et de limitation des débits sur les réseaux secondaires des bassins versants (et non uniquement sur les grands axes TVB bénéficiant déjà de multiples protections). La protection de ces petits cours d'eau favorisera l'aménagement futur de circuits pédestres afin de valoriser un patrimoine hydraulique fortement marqué par les activités humaines et l'identité territoriale (source, lavoir, moulin, etc.), ainsi que le bien-être et cadre de vie à proximité des quartiers.</p>		
--	--	--	--

	<p>Enfin, des dispositions constructives visant à réduire les vulnérabilités sur les biens déjà construits, les agrandissements/modifications et équipements publics futurs des secteurs inondables, contribuent également à améliorer la culture du risque : .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recul des clôtures et de tout aménagement des cours d'eau ou fossés, permettant l'entretien et le débordement,</li> <li>- Transparence et/ou rehausse des constructions,</li> <li>- Surélévation des aérations,</li> <li>- Equipement des ouvertures de batardeaux,</li> <li>- Création de fenêtre de toits pour les zones susceptibles d'être encerclées par la crue.</li> </ul> <p>Je vous recommande de prendre en compte ces remarques et observations utiles à la mise en œuvre de votre projet</p>		
<b>INAO</b>			
19/12/2023	<p>La commune de Saint-Ciers-sur-Gironde se situe dans l'aire de production des Appellations d'Origines Contrôlées (AOC) « Côtes de Bordeaux », « Blaye », « Côtes de Blaye », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ».</p> <p>Elle appartient également à l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Beurre Charentes-Poitou » et aux aires des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Asperge du Blayais », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-ouest », « Jambon de Bayonne » et « Porc du Sud-Ouest ».</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>La présente modification a pour but de mettre en cohérence le PLU approuvé le 25 février 2011 avec le SCoT de la Haute Gironde approuvé en février 2020.</p>		

	<p>La modification porte sur la réduction des enveloppes urbaines des secteurs déjà urbanisés du PLU aux lieux-dit « les Augirons », « les Ferres », « les Bureaux », « les Martinauds », « les Drouillards » et « Au pas d'Ozelle » au profit des zones naturelle et agricole pour concentrer le développement de l'urbanisation dans le centre bourg de la commune.</p> <p>La capacité d'accueil de la commune est considérablement réduite, passant de 74 constructions à 24 soit une diminution de 68%.</p> <p>Le projet de modification prévoit également la retraduction de ces ajustements dans le règlement écrit et graphique.</p> <p>Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et les IGP concernées.</p>		
--	---	--	--

**Retour de la consultation des Personnes Publiques Associées et MRAE**

MRAe			
17/11/2023	<p><b>Considérant</b> que cette modification simplifiée vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• délimiter six secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT1 en application de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme ;</li> <li>• reclasser des hameaux actuellement classés en secteurs urbains UB et UC, en secteurs urbains UBL et UCL inconstructibles sauf pour l'extension des constructions existantes ;</li> <li>• déclasser 7,39 hectares situés en zone urbaine dans le PLU en vigueur en zone agricole (A) pour 5,78 hectares et en zone naturelle (N) pour 1,61 hectare ;</li> </ul>		

	<p><b>Considérant</b> que le dossier expose les principes de prise en compte de l'environnement qui ont présidé à la délimitation des SDU ;</p> <p><b>Considérant</b> que la modification concerne deux SDU correspondant à deux zones d'activité économique, dite « les Drouillards » (0,4 ha) et « Les Augirons » (0,3 ha), actuellement classées en zone UY ; qu'elle conduit à autoriser des constructions à vocation d'hébergement ou d'habitation au sein de zones dédiées à des équipements ou à des activités économiques ; qu'il conviendrait de définir des règles visant à assurer la coexistence des différentes vocations, dans une perspective d'évitement et de réduction des nuisances ; que s'agissant du secteur « des Drouillards », il conviendrait, de plus, d'introduire dans le PLU une disposition visant à éviter toute incidence sur le cours d'eau identifié dans la trame bleue du SCoT Haute-Gironde Blaye Estuaire ;</p> <p><b>Considérant</b> les informations fournies par la collectivité ;</p> <p style="text-align: center;"><b>rend un avis conforme</b></p> <p>sur l'<b>absence de nécessité</b> de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde (33).</p> <p>Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes de l'Estuaire rendra une décision en ce sens.</p>		
--	--	--	--

**MISE A DIPOSITION DU PUBLIC**

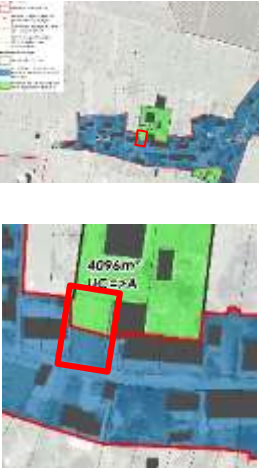
Demande 1 :



**1ère Modification Simplifiée du PLU de Saint-Ciers-sur-Gironde**

**Observations lors de la mise à disposition du dossier de la 1ère modification simplifiée**

N°	Demandeurs et Observations	Avis de la commission d'urbanisme	Documents adaptés
		<p>(*) Note de contexte général :</p> <p>La modification simplifiée n°1 a un objet unique, à savoir la délimitation des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et les villages, créés par la loi ELAN qui modifie la loi Littoral.</p> <p>Elle met en compatibilité, uniquement pour cet objet, le PLU de la commune de Braud-et-Saint-Louis avec le SCoT. Elle délimite précisément les trois SDU identifiés par le SCoT sur la commune de Braud-et-Saint-Louis : La Borderie, Azac et Les Alains.</p> <p>Les zones U des secteurs concernés dans l'actuel PLU ont été réduites de manière très importante. Cette évolution représente un effort important de réduction de la constructibilité et de la consommation d'espaces des secteurs en dehors du bourg de la commune. Avec cette modification, la capacité d'accueil de la commune se repositionne et se renforce sur le bourg.</p> <p>Ainsi, la modification simplifiée proposée respecte pleinement les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT prises en application des lois Littoral et ELAN. Elle participe à la mise en œuvre de l'orientation générale portée par le SCoT visant à recentrer le développement urbain sur les enveloppes urbaines principales des centralités de son armature territoriale.</p>	

<p>1</p>	<p>Mme EYMARD</p> <p>Je souhaiterais que la parcelle D1300 située aux Martinauds reste entièrement en zone constructible</p> 	<p>Voir la note de contexte général en début de document (*).</p> <p>La demande semble réaliste et correspondre au découpage de la zone urbaine.</p> <p>Il est possible d'agrandir la zone constructible pour implanter une maison.</p> <p>Avis favorable</p>	<p>Zonage</p>
<p>2</p>	<p>Mme COMBAS et Mr TRIDON</p> <p>Classement de la parcelle B 1386 dans le secteur « Pas d'Ozelle » en zone constructible.</p>	<p>Voir la note de contexte général en début de document (*).</p> <p>La parcelle se situe dans une dent creuse entre deux maisons. La parcelle est en cohérence avec le zonage du SDU « Pas d'Ozelle ».</p> <p>La demande s'inscrit dans le zonage proposé. Une partie de la parcelle est constructible.</p>	
<p>3</p>	<p>Mme ARRIVE</p> <p>Classement en zone constructible de 2 terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelles E2271 et E2272</li> <li>- parcelle E 2972</li> </ul>	<p>Voir la note de contexte général en début de document (*).</p> <p>Le secteur « Les Places » n'est pas classé en SDU, et ne peut donc pas être constructible.</p> <p>Avis défavorable</p>	
<p>4</p>	<p>Secteur pas d'Ozelle, demande de maintien en zone constructible de parcelles B203, 204,205,1260, 1263</p>	<p>Voir la note de contexte général en début de document (*).</p> <p>La demande de reclassement en zone urbaine des parcelles B203, 204,205,1260, 1263 est importante au regard de l'application de la loi littoral.</p> <p>Maintien du zonage tel que proposé dans la présente modification.</p>	

		Avis défavorable à la demande de classement de toutes les parcelles (B203, 204,205,1260, 1263)	
--	--	--	--