



SAINT-SEURIN-DE-CADOURNE

Elaboration de la Carte Communale

30 juin 2025
Réunion publique



1

Cadre règlementaire

2

**Éléments clés du
diagnostic**

3

**Projet de carte
communale**

1

Cadre règlementaire

2

**Éléments clés du
diagnostic**

3

**Projet de carte
communale**

LE CADRE LÉGAL : ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.101-1 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° **L'équilibre** entre :

- Les populations résidant dans les **zones urbaines et rurales** ;
- Le **renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une **utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

LE CADRE LÉGAL : ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.101-2 suite :

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La **prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LA COMPATIBILITÉ DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Socle législatif :

- Code de l'urbanisme
- Loi Littoral et Loi Montagne
- Lois Grenelle 1 & 2, UH, LME,...
- Loi ALUR
- Loi d'Avenir, pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,...

Documents supérieurs :

- SRADET**
- Charte de Pays
- Charte de Parcs Naturels Régionaux
- Loi Littoral et Loi Montagne
- SDAGE, SAGE,...
- Plans de Prévention des Risques,...
- ZPPAUP, AVAP,...
- Secteurs sauvegardés



Documents d'Urbanisme

- Carte Communale**
- PLU-PLUI
- ZAC
- PLH
- PDU,...

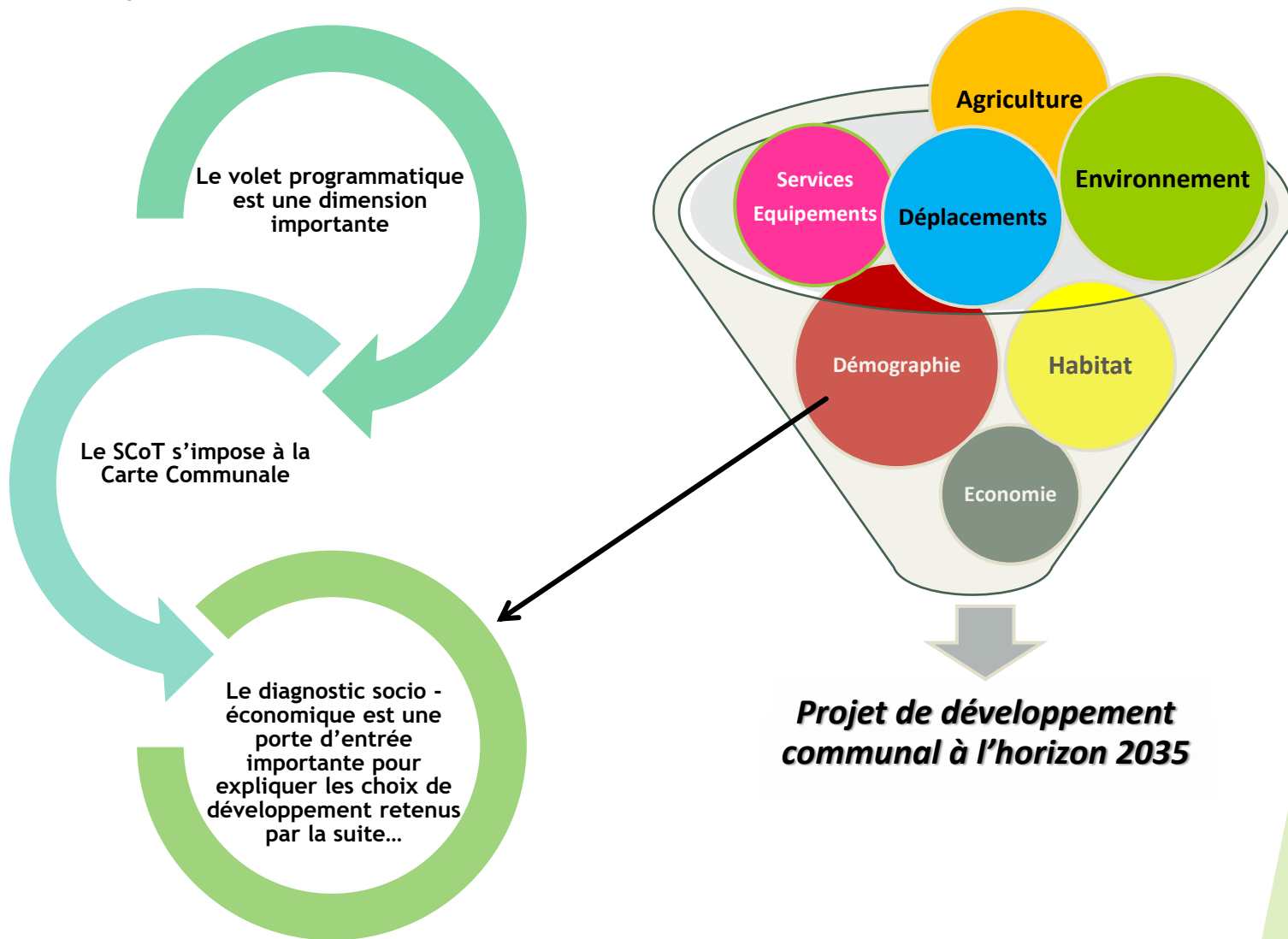
Exemple d'objectif du SRADET de la Région Nouvelle Aquitaine :

Liste des territoires et des objectifs décennaux associés de réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols

Profil de territoire	Objectif avec/sans bonification des efforts passés	2021/2031 Taux de réduction minimum du rythme de consommation d'espaces ¹⁴	2031/2041 Taux de réduction minimum du rythme d'artificialisation ¹⁵	2041/2050 Taux de réduction minimum du rythme d'artificialisation ¹⁶	Périmètres territoriaux concernés
Territoires littoraux et rétro-littoraux	Objectif de réduction	-55%	-30%	-30%	SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ; SCoT de l'île de Ré ; SCoT de Maremne Adour Côte Sud ; SCoT de Rochefort Océan ; SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ; SCoT du Born ; SCoT du Pays Marennés Oléron ; SCoT Medoc 2033 ; SCoT Médoc Atlantique

L'élaboration de la Carte Communale intègre de fait un bilan de sa mise en œuvre pour définir les objectifs.

LE CADRE LÉGAL



La carte communale doit donc répondre à la nécessité d'avoir une réflexion cohérente et globale sur l'aménagement de la commune tout en tenant compte des réflexions supra-communales en cours ou à venir (SCoT, PCAET, PLH,...).

CONSTRUCTION DE LA CARTE COMMUNALE

❑ Contenu d'une carte communale :

• Rapport de présentation :

- **Analyse** l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- **Explique** les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;
- **Evalue** les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

• Documents graphiques : délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exploitation agricole ou forestière ; à la mise en valeur des ressources naturelles.

• Annexes : servitudes d'utilité publique

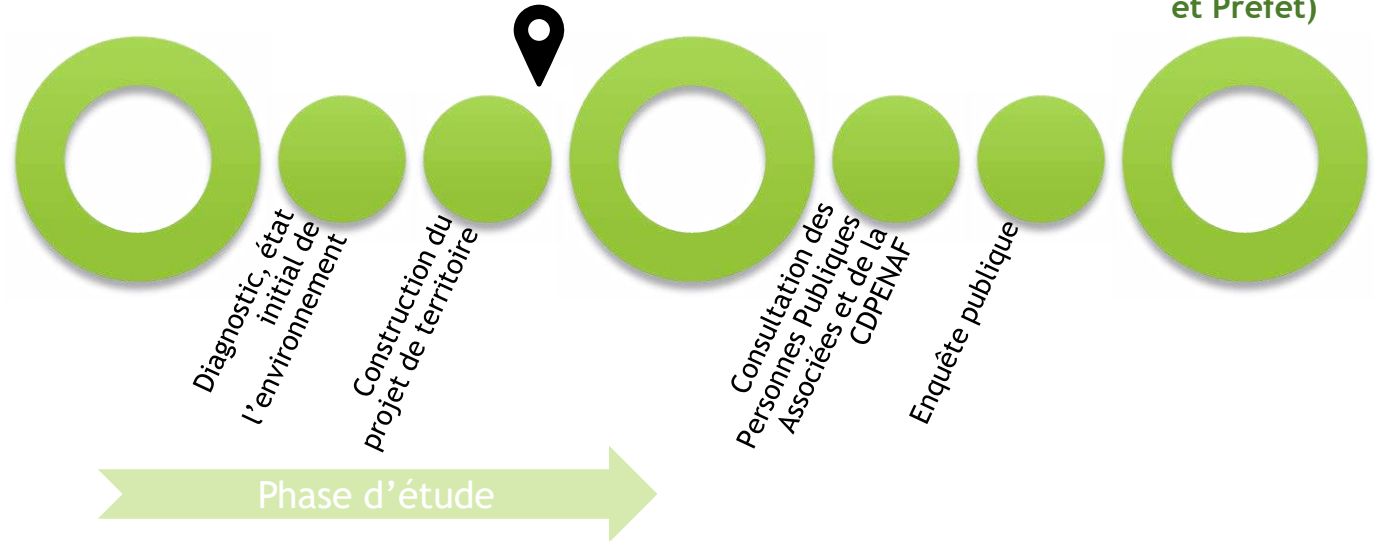
CONSTRUCTION DE LA CARTE COMMUNALE

Temps de réalisation de la carte communale

Lancement de la carte communale

Consultation et concertation

Co-approbation de la carte communale (Conseil Municipal et Préfet)



Temps de réalisation de l'étude

Diagnostic, état initial de l'environnement et prospectives
Mars - juin 2024

Construction du projet de territoire
Juillet 2024 - décembre 2024

Ajustement des projets de zonage suite aux inventaires écologiques



Présentation aux PPA
Juin 2024

Présentation à mi parcours aux PPA
Septembre 2024



1

Cadre règlementaire

2

**Éléments clés du
diagnostic**

3

**Projet de carte
communale**

INSCRIPTION ADMINISTRATIVE

- Au sein de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île
- Sur la partie nord de la Communauté de communes
- Une commune située le long de l'estuaire, donc concernée par l'application de la Loi Littoral
- Une petite commune qui s'étend sur 16 km²
- Une commune qui appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Lesparre-Médoc (INSEE), en étant éloigné de 13 kilomètres.

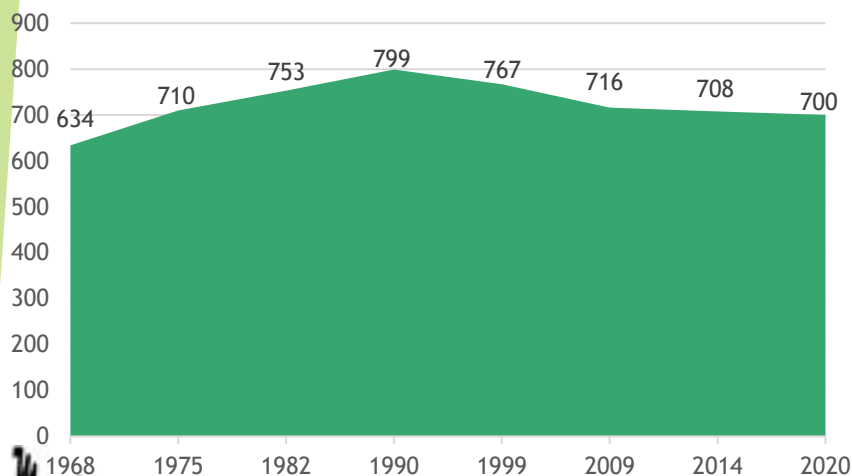


DÉMOGRAPHIE

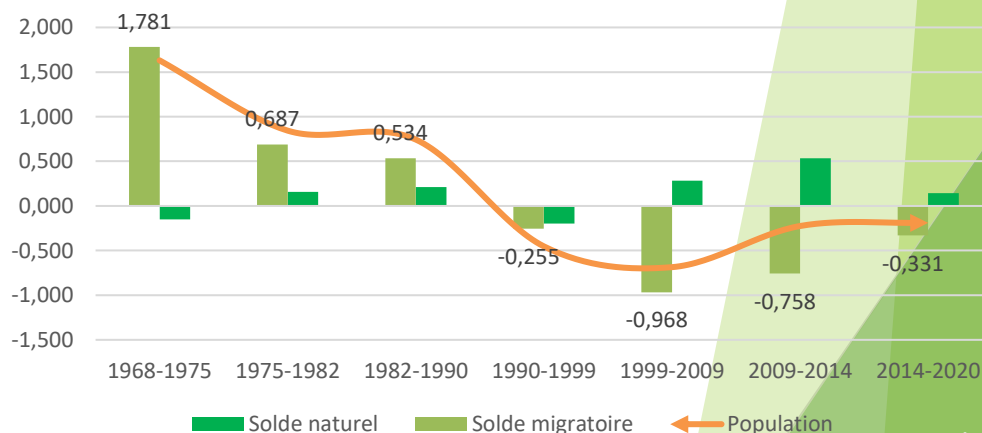
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

- Saint-Seurin de Cadourne compte **700 habitants** en 2020 (INSEE).
- La commune a connu une **légère hausse démographique** depuis 1968, mais une baisse sur les périodes récentes :
 - **+1,26 habitant par an en moyenne depuis 1968 (+66 sur la période)**
 - **-1,45 habitants par an sur les 10 dernières années (-16 sur la période)**
- Néanmoins, la commune a eu deux grandes périodes de variation démographique :
 - **1968-1990** : un **gain de population régulier**, grâce à une attractivité de la commune mais aussi un solde naturel positif.
 - **1990-2020** : une **décroissance démographique lente** essentiellement due au solde migratoire puisque **le solde naturel se maintient**. Cette perte de population est de moins en moins importante, la population tend à se stabiliser.

Evolution démographique

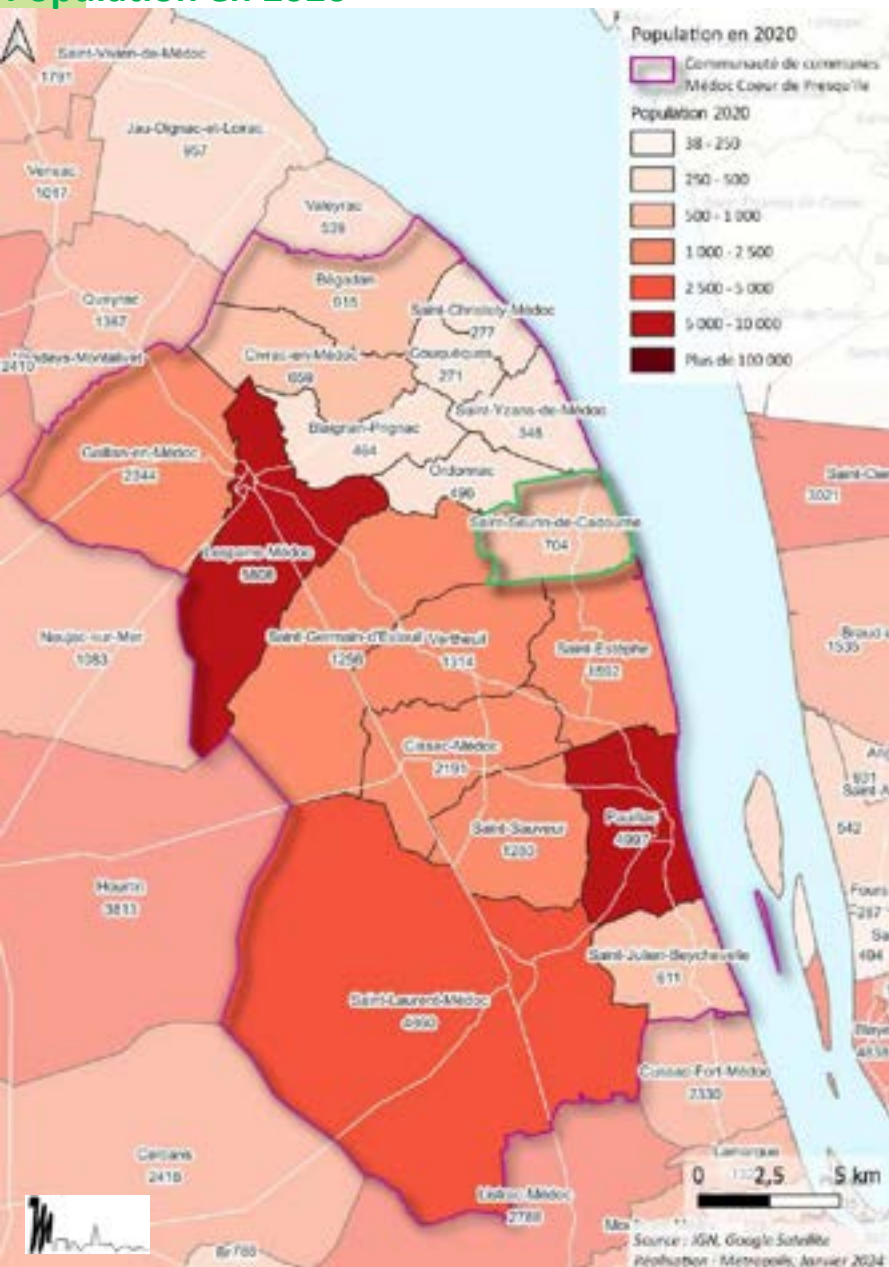


Facteurs d'évolution de la population
(Taux de variation annuel moyen)

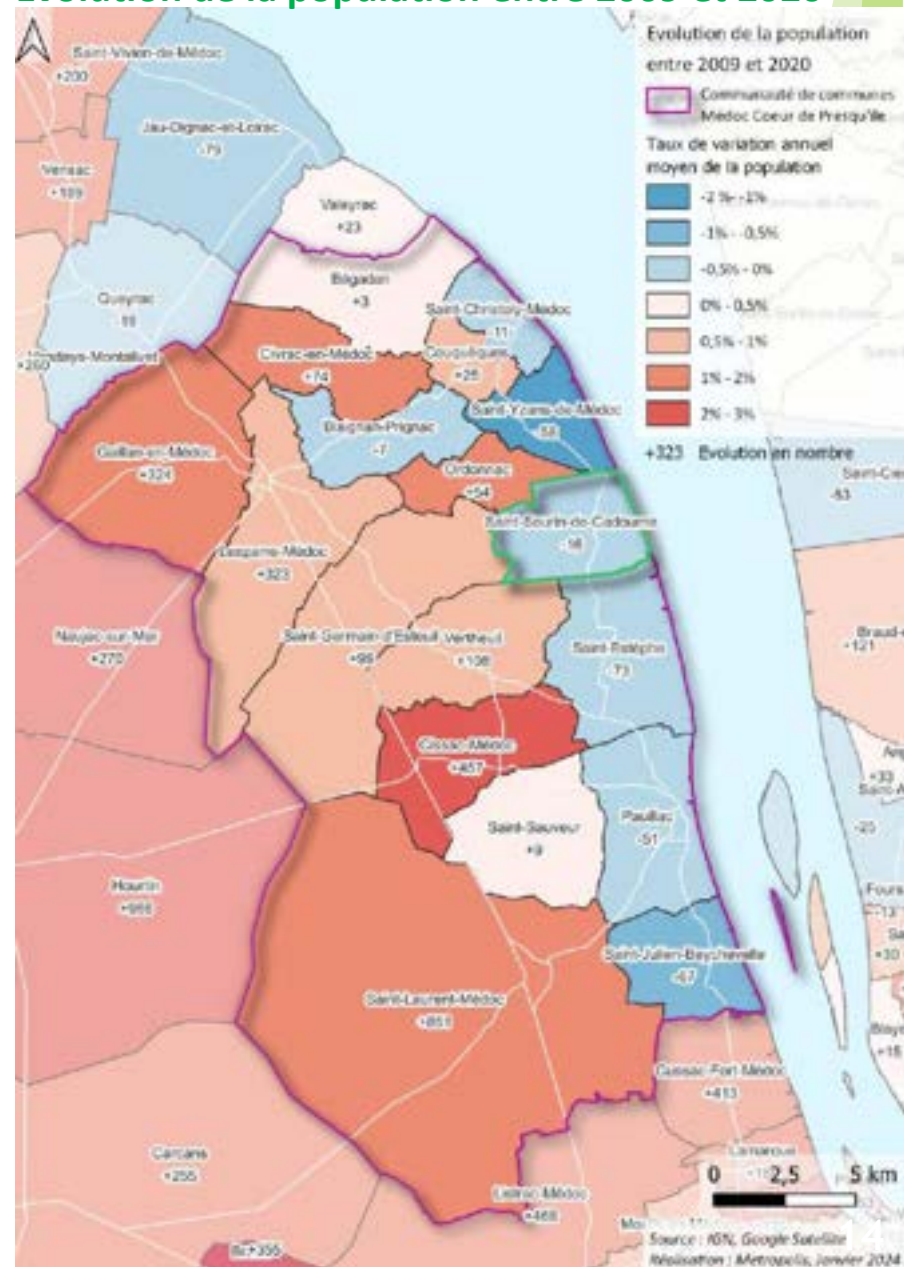


ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE COMPARÉE

Population en 2020



Evolution de la population entre 2009 et 2020

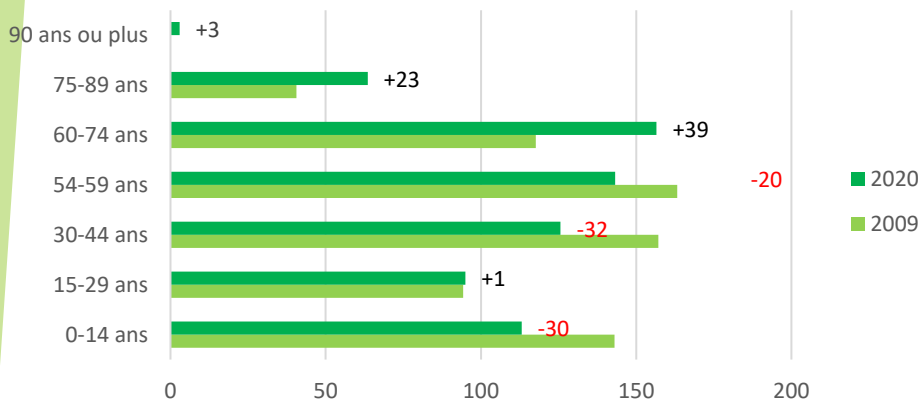


STRUCTURE DE LA POPULATION PAR ÂGES ET DES MÉNAGES

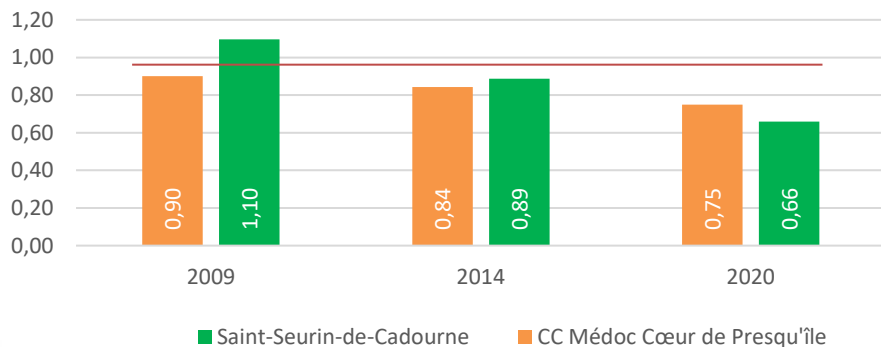
- **Une population plutôt équilibrée:**
 - 32% de la population a plus de 60 ans
 - 30% de la population a moins de 30 ans
- **Mais qui a tendance au vieillissement :**

L'indice de jeunesse est un ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Pyramide des âges



Evolution de l'indice de jeunesse

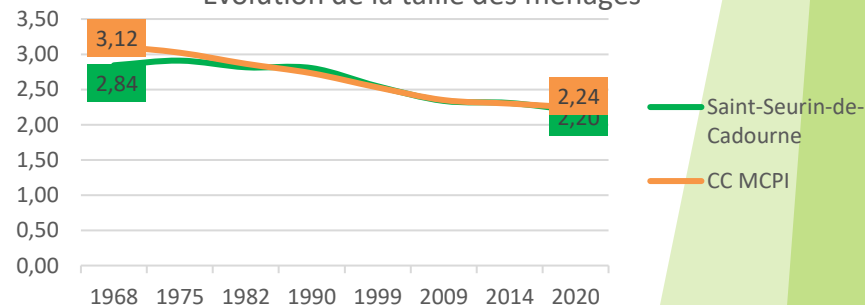


- En 2020, la taille des ménages est de **2,20**.

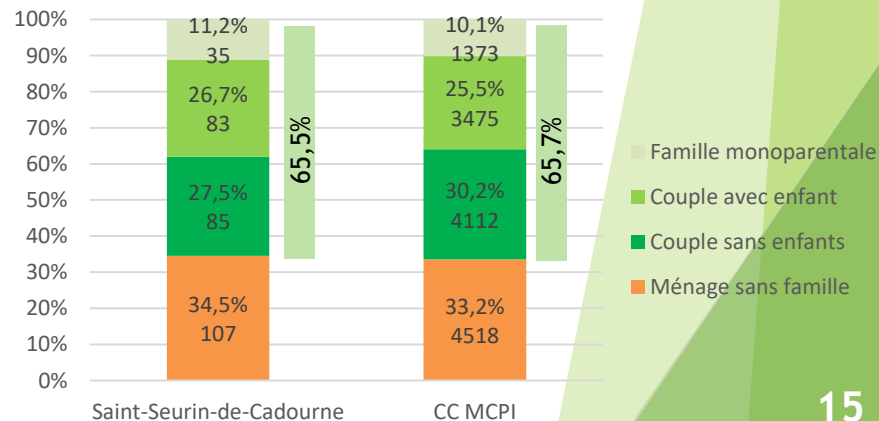
La taille des ménages correspond au nombre moyen d'occupant par résidence principale.

- **Un nombre de personnes par ménage qui diminue**
- **Une commune familiale**
 - Plus des 2/3 des ménages sont des familles,
 - Plus de ¼ des ménages sont des couples avec enfants, et plus de ¼ également sont des couples sans enfants.

Evolution de la taille des ménages



Comparaison de la composition des ménages

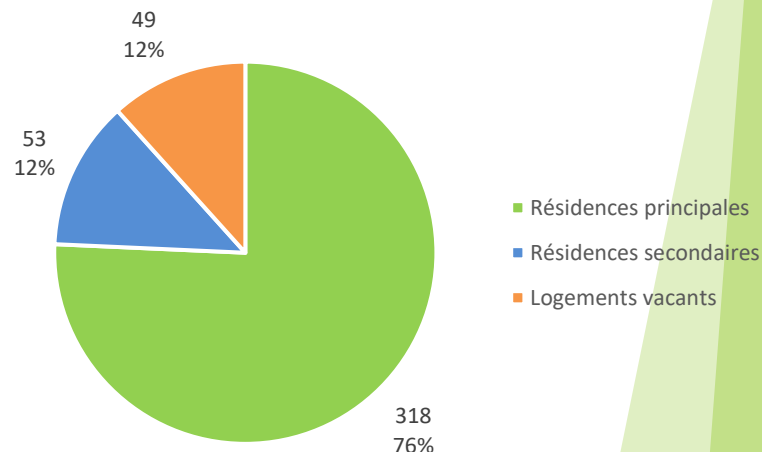


HABITAT

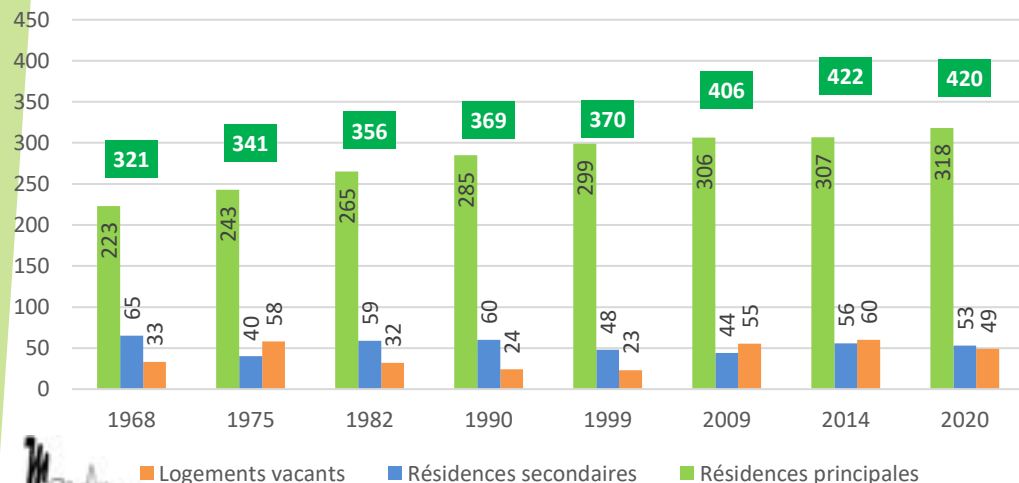
STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

- Saint-Seurin-de-Caudourne compte **420 logements** pour loger ses **700 habitants**, dont :
 - **318 résidences principales**
 - 53 résidences secondaires
 - 49 logements vacants.
- Cela représente environ 12% de logements vacants et 12% de résidences secondaires, soit **près d'1/4 de logements « vacants » une partie de l'année.**
- Un nombre de résidences secondaires qui fluctue autour de 50 logements.
- Un nombre de logements vacants qui varie également, mais qui a **tendance à augmenter depuis les années 2010** (autour de 55 logements vacants).

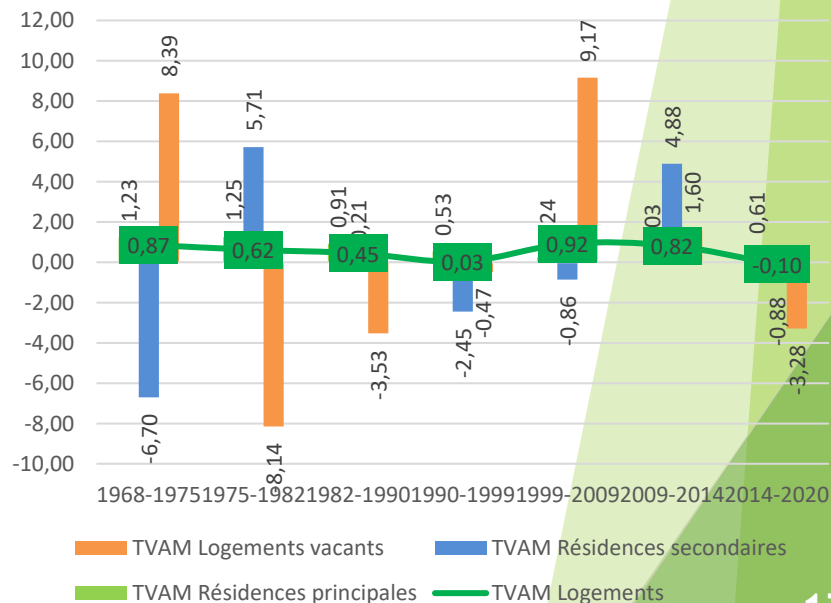
Composition du parc de logements



Evolution du parc de logements



TVAM du nombre de logements



LA VACANCE DANS LE PARC DE LOGEMENTS



EXTRAIT DU SCOT

- > P.3.3.1 - Remobiliser au moins 800 logements vacants sur 2020-2036, correspondant à 10% des objectifs de production de logements sur cette période - CF. Tableaux page 52
 - 45 par an sur Médoc Cœur de Presqu'île (objectif de réduction de 4,5 points de vacance)
 - 5 par an sur la Médullienne (objectif de réduction de 0,5 point de vacance), en particulier sur les villages viticoles

OBJECTIFS DE REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

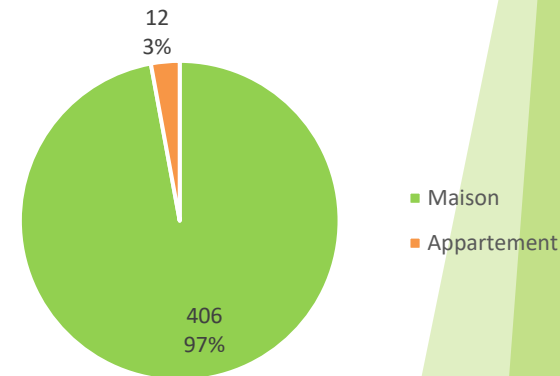
Objectifs de remise sur le marché de logements vacants	Logements vacants 2014 (insee 2014)	Taux de vacance 2014 (insee 2014)	Logements vacants 2036 à taux constant	Objectifs de réduction de la vacance	LV à remettre sur le marché sur 2020-2036
Médullienne	492	5,2%	763	- 0,5 point	80
Médoc Cœur de Presqu'île	2060	13,0%	2821	- 4,5point	720
Total SMERSCOT	2 552	10,1%	3584	- 3 points	800

- > P.3.3.4 - Traduire les objectifs de reconquête du parc vacant et dégradé dans les documents d'urbanisme locaux :
 - identifier pour chaque commune les secteurs et les îlots impactés par une vacance structurelle et des problèmes de dégradation des logements
 - mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour résorber la vacance des logements et le recyclage des secteurs/îlots dégradés, notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement
 - mettre en place les incitations réglementaires nécessaires à la production de logements à hautes performances énergétiques et environnementales.

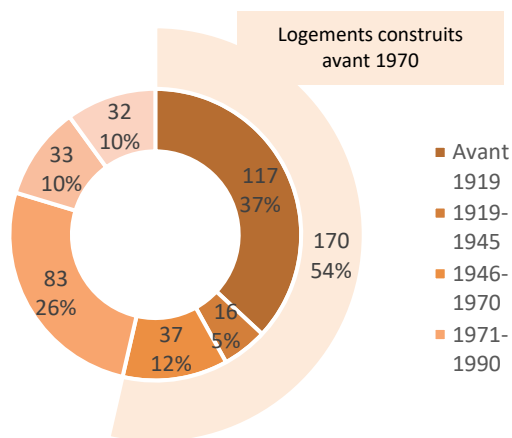
UN PARC TYPIQUE DU MILIEU RURAL, PEU DIVERSIFIÉ

- Sur les 420 logements, le **parc est très peu diversifié** puisqu'on compte :
 - **97% de maisons**
 - **3% d'appartements.**
- Les résidences principales sont à **81% des grands logements** (T4 et plus).
- Occupées majoritairement par des propriétaires, mais un part de logements locatifs intéressante (22%)
- Aucun logement social n'est présent, mais commune non soumise à l'art.55 de la loi SRU.
- Près de 55% des logements ont été construits avant 1970, parc potentiellement dégradé, sujet à la vacance ?

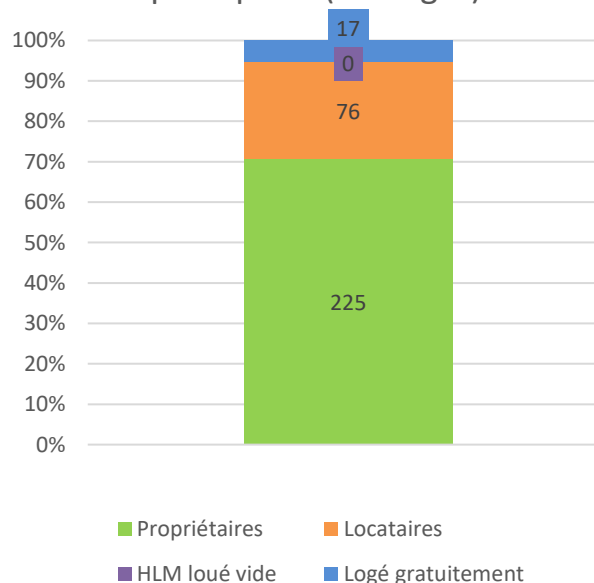
Nature des logements



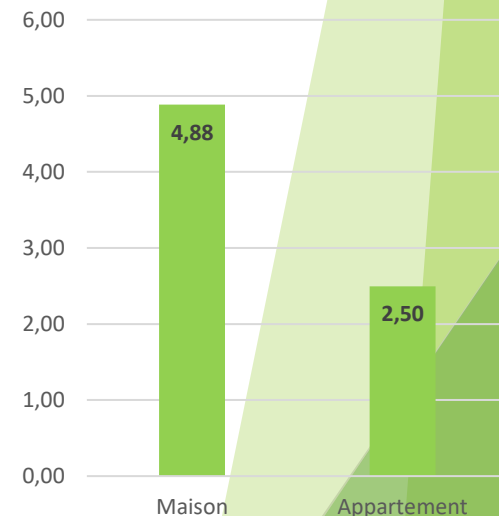
Année de construction des résidences principales



Occupation des résidences principales (ménages)

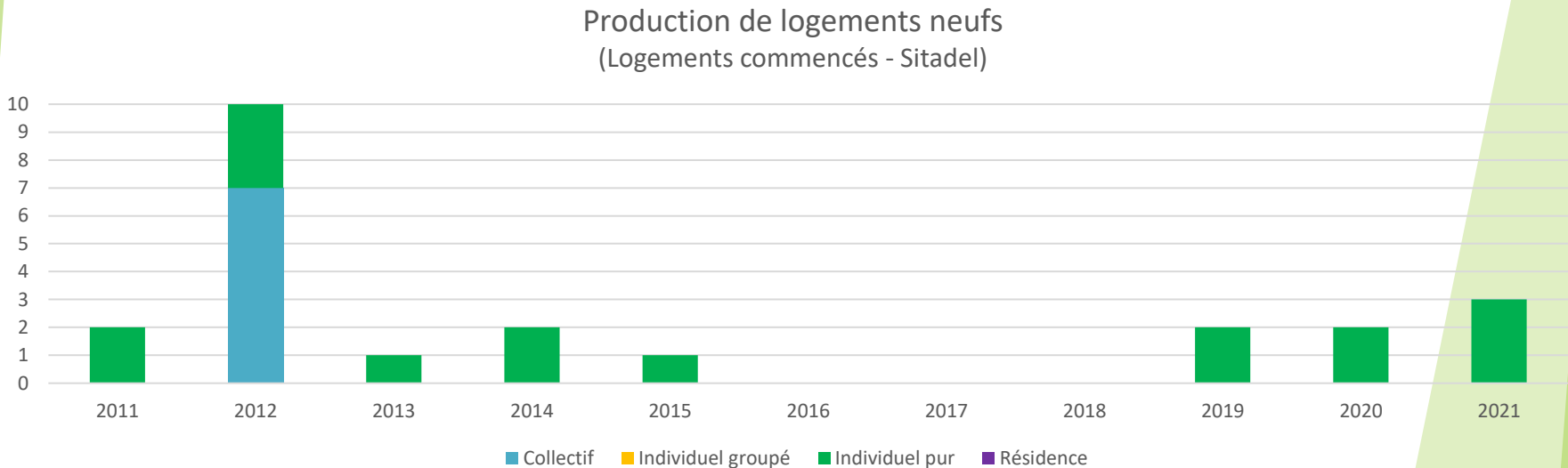


Nombre moyen de pièces des résidences principales



LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

- Les données INSEE ne fournissent que l'évolution du stock de logements, mais il peut exister des démolitions / reconstructions, fusion ou division de logements, changements de destination... qui font varier le stock de logements existants sur la commune.
- Les **données SITADEL** assurent l'exhaustivité du nombre de logements commencés sur le territoire.
- Entre 2011 et 2021 (10 ans), **23 logements ont été commencés** :
 - **Des logements produits principalement en individuel pur,**
 - **7 logements collectifs produits sur l'année 2012,**
 - **Une dynamique qui s'était atténuée de 2016 à 2018, mais qui semble reprendre sur les 3 dernières années.**



Pour rappel : selon l'INSEE, entre 2009 et 2020, le parc a évolué de +14 logements.

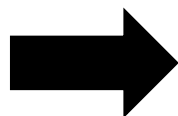
PERSPECTIVES DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

PERSPECTIVES DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- **Quelle perspective d'évolution démographique anticiper ?**
- Une perspective d'accueil de population qui **s'appuie sur les dynamiques connues dans le passé par la commune et au niveau intercommunal, à long, moyen et court termes.**
- Une analyse qui sert de cadrage afin :
 - **D'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché ;**
 - **D'appréhender la consommation d'espaces liée.**

Taux de variation annuel moyen (TVAM) comparé

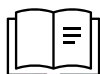
Période	1968 et 2020	1990 et 2020	1999 et 2020	2009 et 2020	2014 et 2020
Saint-Seurin-de-Cadourne	0,191	-0,440	-0,434	-0,205	-0,189
CC Médoc Cœur de Presqu'île	0,556	0,420	0,636	0,631	0,586
SCOT Médoc	1,015	1,014	1,333	1,253	1,173
Gironde	0,951	1,015	1,165	1,227	1,171



Des dynamiques moins soutenues qu'au niveau intercommunal, du SCOT et de la Gironde. Des dynamiques négatives depuis plus de 30 ans.

PERSPECTIVES DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

LE PROJET D'ACCUEIL DU SCOT



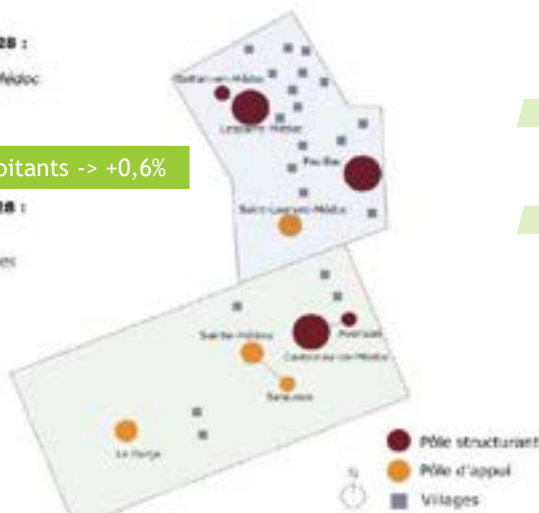
EXTRAIT DU SCOT

Perspectives démographiques à l'horizon 2028

Médoc Cœur de Presqu'île:
Plafond de population en 2028 :
34 480 habitants
 9 924 sur Lesparre/Gaillan-en-Médoc
 5 918 sur Pauillac
 5 316 sur Saint-Laurent-Médoc
 13 322 sur les villages

+616 habitants -> +0,6%

Méduillienne
Plafond de population en 2028 :
25 756 habitants
 9 578 sur Castelnau/Avensan
 4 671 sur Sainte-Hélène/Salaunes
 3 593 sur Le Porge
 5 452 sur les villages viticoles
 2 462 sur les villages forestiers



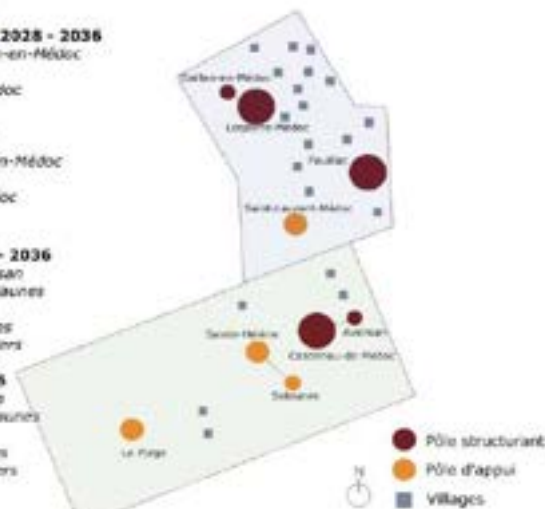
Perspectives démographiques 2028 - 2036

Médoc Cœur de Presqu'île:
Gain de 3 400 habitants sur 2028 - 2036
 dont 1 279 sur Lesparre/Gaillan-en-Médoc
 dont 855 sur Pauillac
 dont 535 sur Saint-Laurent-Médoc
 dont 720 sur les villages

+ 1,2%/an sur 2028 - 2036
 + 1,5 % sur Lesparre/Gaillan-en-Médoc
 + 1,7 % sur Pauillac
 + 1,2 % sur Saint-Laurent-Médoc
 + 0,7 % sur les villages

Méduillienne
+ 2 865 habitants sur 2028 - 2036
 dont 1 260 sur Castelnau/Avensan
 dont 415 sur Sainte-Hélène/Salaunes
 dont 125 sur Le Porge
 dont 665 sur les villages viticoles
 dont 300 sur les villages forestiers

+ 1,3% / an sur 2028 - 2036
 + 1,7 % sur Castelnau/Avensan
 + 1,1 % sur Sainte-Hélène/Salaunes
 + 0,4 % sur Le Porge
 + 1,4 % sur les villages viticoles
 + 1,5 % sur les villages forestiers



PLAFONDS D'ACCUEIL DE POPULATION PAR PERIODES*

EPCI / Armature territoriale <small>sources : insee populations municipales</small>	Projections théoriques 2014-2020		Ventilations 2020-2028			Ventilations 2028-2036		
	Population 2014	Projections 2020***	Plafonds population 2028	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	Plafonds population 2036	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs
CC Méduillienne	19516	22192	25756	496	2,0%	28619	358	1,3%
Castelnau-de-Médoc / Avensan	7120	8176	9578	176	2,1%	10938	170	1,7%
Le Porge	2721	3093	3593	62	2,0%	3718	16	0,4%
Sainte-Hélène / Salaunes	3533	4019	4671	81	2,0%	5084	52	1,1%
Villages forestiers	1706	2030	2462	54	2,7%	2763	38	1,5%
Villages viticoles	4436	4874	5452	73	1,5%	6116	83	1,4%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	29499	31635	34480	356	1,1%	37881	425	1,2%
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	7815	8721	9924	151	1,7%	11203	160	1,5%
Pauillac	4924	5350	5918	71	1,3%	6783	108	1,7%
Saint-Laurent-Médoc	4517	4859	5316	57	1,2%	5851	67	1,2%
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	12243	12705	13322	77	0,6%	14044	90	0,7%
TOTAL SMERSCOT	49015	53827	60236	802	1,48%	66500	783	1,24%

PERSPECTIVES DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

LE PROJET D'ACCUEIL DU SCOT

EXTRAIT DU SCOT



OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PERIODE, TOUS GISEMENTS CONFONDUS

EPCI / Armature territoriale	2020-2028		2028-2036	
	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements
CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)	1,1%	251	1,2%	294
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101
Pauillac	1,3%	47	1,7%	67
Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81
TOTAL SMERSCOT	1,48%	502	1,24%	511

* NB : Ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

Taux de variation annuel moyen (TVAM) comparé

Période	1968 et 2020	1990 et 2020	1999 et 2020	2009 et 2020
Saint-Seurin-de-Cadourne	0,191	-0,440	-0,434	-0,205
CC Médoc Cœur de Presqu'île	0,556	0,420	0,636	0,631
SCOT Médoc	1,015	1,014	1,333	1,253
Gironde	0,951	1,015	1,165	1,227

Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
-0,43	-0,21	0,34	0,68
Correspond à			
TVAM sur la période longue 1990-2020 et 1999-2020	TVAM 2009-2020	Croissance SCOT / 2	Moyenne SCOT (0,6% -> 2027 et 0,7% -> 2035)

PERSPECTIVE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

LES BESOINS POUR STABILISER LA POPULATION INITIALE

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
	-0,43%	-0,21%	0,34%	0,68%
Habitants supplémentaires	-30	-15	24	49
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	-14	-7	12	24
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	28			
TOTAL DE LOGEMENTS A METTRE SUR LE MARCHÉ	+14	+21	+40	+52

- La mise sur le marché de logements peut résulter :
 - De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
 - De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
 - De la reprise de logements vacants,
 - Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...).

Il s'agit d'hypothèses théoriques qui ne tiennent pas compte d'autres éléments du diagnostic à venir.

ECONOMIE ET ÉQUIPEMENT

LES ÉTABLISSEMENTS ÉCONOMIQUES (HORS AGRICULTURE)

La Charmille

Activités des sociétés de holding (Château Coufran, Château Verdignan)
6 à 9 salariés
(Non localisé)

IZARD

Travaux de construction spécialisés
1 à 2 salariés

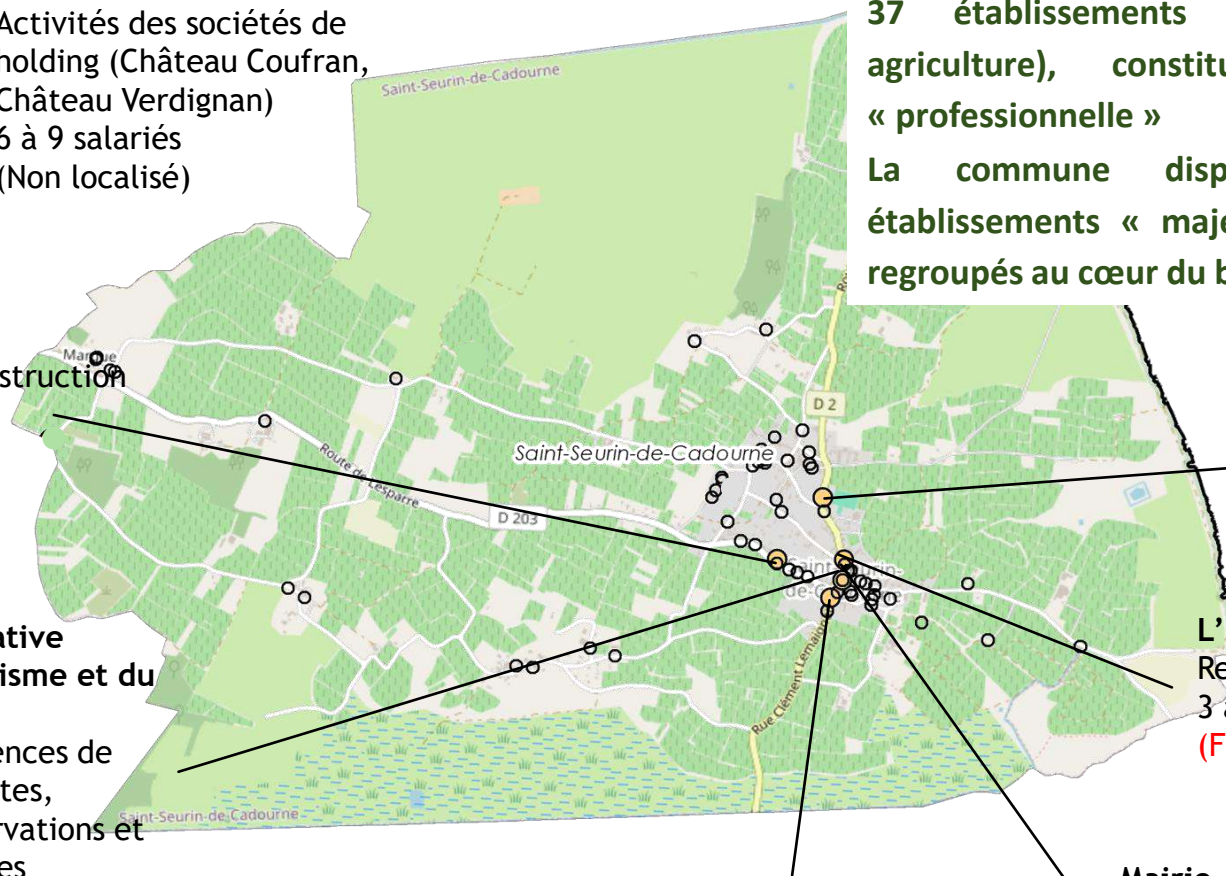
Syndicat d'Initiative (Maison du Tourisme et du Vin)

Activités des agences de voyages, voyagistes, services de réservations et activités connexes
1 à 2 salariés

Légende

Tranches d'effectifs des établissements

- Non employeur
- 1 à 9 salariés



La commune compte, en 2021 selon l'INSEE, 37 établissements économiques (hors agriculture), constituant une activité « professionnelle »

La commune dispose de quelques établissements « majeurs » qui sont tous regroupés au cœur du bourg.

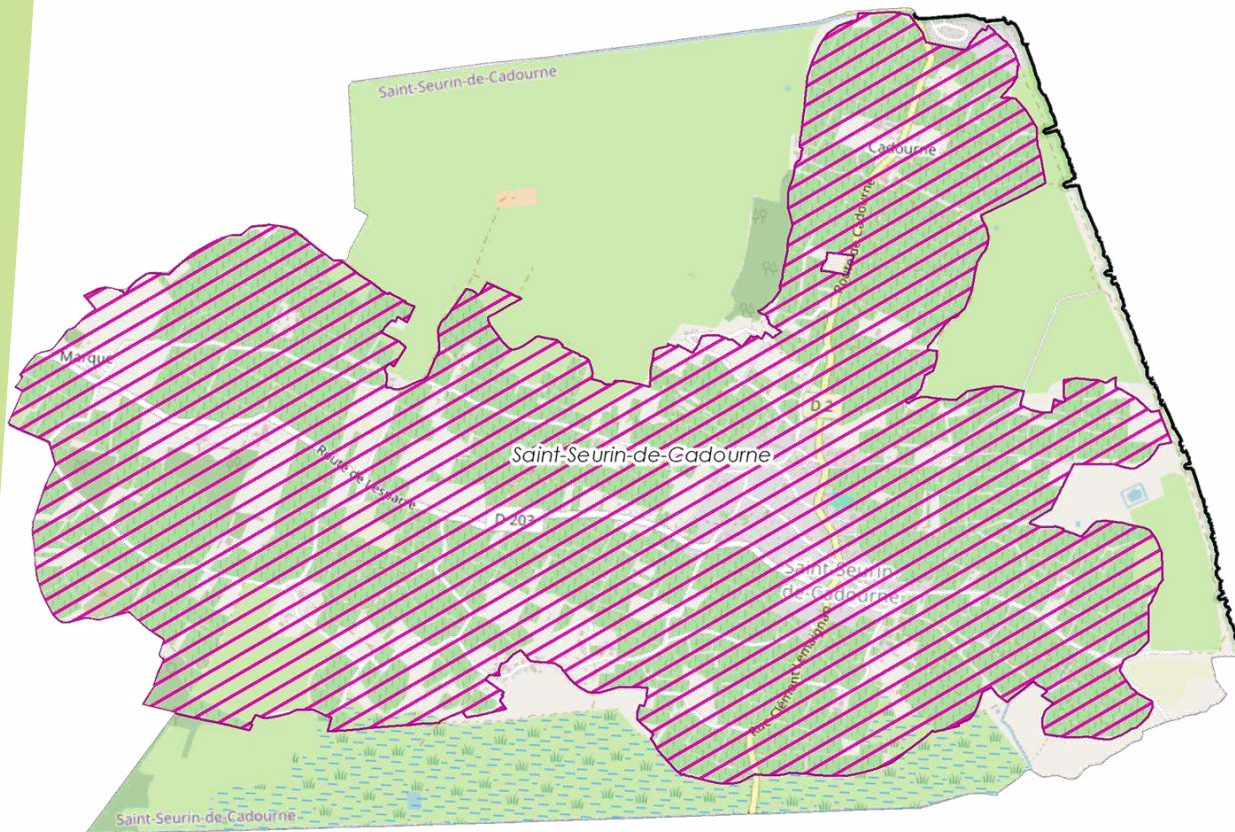
Ecole Enseignement
3 à 5 salariés

L'Instant de Saint-Seurin
Restauration
3 à 5 salariés
(Fermé ?)


Société Coopérative Viticole
Fabrication de boisson
3 à 5 salariés

Mairie
Administration
6 à 9 salariés

AGRICULTURE ET VITICULTURE



Légende

 Délimitation des AOC

Source : INAO

La commune est concernée par 5 AOP :

- Haut-Médoc
- Médoc
- Bordeaux,
- Bordeaux Supérieur,
- Crémant de Bordeaux

La surface AOC couvre 1010 hectares sur la commune...couvrant l'ensemble des espaces urbanisés et leurs abords.

Les surfaces agricoles utilisées (déclarées à la PAC) couvrent 623 hectares :

- 255 hectares de vignes,
- 236 hectares de prairies,
- 82 hectares de maïs, grain ensilage
- 50 hectares d'autres cultures diverses



APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi Littoral vise, pour les communes riveraines de la mer et des grands lacs, estuaires ou deltas, à **concilier préservation et développement du littoral**, face à la **pression urbaine** et en prenant en compte les phénomènes d'**érosion** ou de **submersion marine**.

Le code de l'urbanisme fixe des règles concernant plusieurs espaces à préserver :

1 - La bande littorale des 100 mètres : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont **interdites** sur une bande littorale de **100 mètres minimum** à compter de la limite haute du rivage.

Objectif : préserver de l'urbanisation cette zone sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement prime.

=> Zone inconstructible

2 - Les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être **limitée et être justifiée et motivée**.

Ces espaces répondent à un ou plusieurs critères :

- la distance par rapport au rivage,
- les caractéristiques des espaces les séparant de la mer,
- l'existence de covisibilité avec la mer

Dans les espaces urbanisés, seule la partie la plus proche du rivage est située en espace proche du rivage.

Objectif : sauvegarder le paysage littoral, la physionomie des quartiers.

=> Est considéré comme extension l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur, mais aussi la densification significative de zones déjà urbanisées.

3 - Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral : espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver.

Les espaces remarquables sont soumis à une inconstructibilité de principe.

Objectif : préserver les milieux qui ont un intérêt écologique

=> Zone inconstructible

4 - Les espaces boisés les plus significatifs : concernent tous les parcs et ensembles boisés significatifs sans critère de proximité avec le rivage.

Objectif : prohiber tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

=> Classer en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L121-27

5 - Les coupures d'urbanisation : espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation

Objectif : séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

=> Zone inconstructible

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi Littoral vise, pour les communes riveraines de la mer et des grands lacs, estuaires ou deltas, à **concilier préservation et développement du littoral**, face à la **pression urbaine** et en prenant en compte les phénomènes d'**érosion** ou de **submersion marine**.

1- L'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et des villages.

2- Il est possible de procéder au comblement des dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés, sans extension du périmètre bâti.

3 types de zones urbaines :

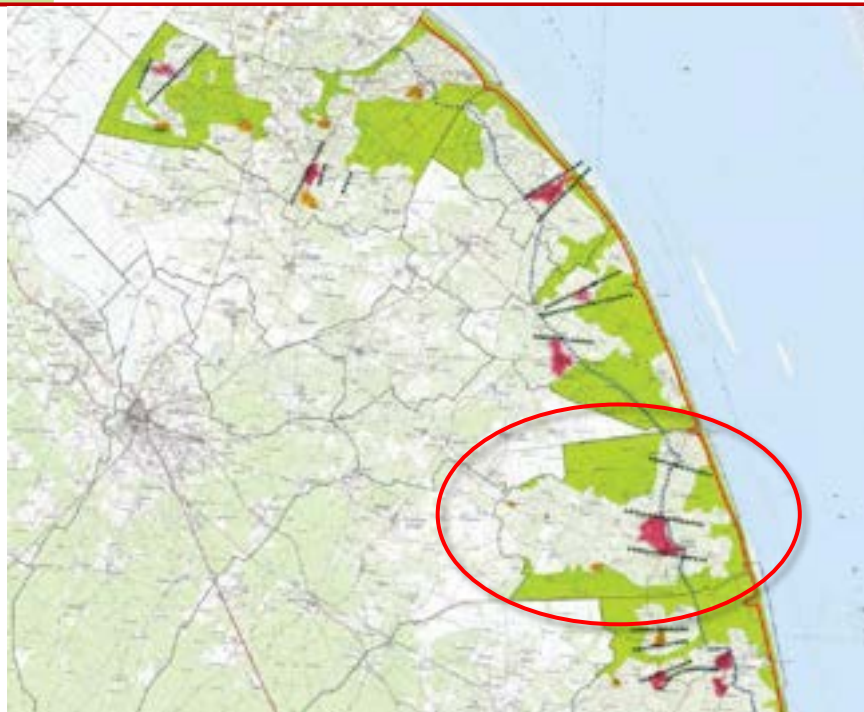
- **Les agglomérations** : Ensemble à caractère urbain, composé de quartiers centraux denses, et de quartiers de densité moindre en continuité.
- **Les villages** : Ensemble urbain suffisant, organisé autour d'un noyau traditionnel doté d'éléments de vie collective.
- **Les espaces déjà urbanisés** : Forme urbaine entre le village et la zone d'urbanisation diffuse (critère de densité, de continuité, de structuration par les voies, de la présence d'équipements publics). Les constructions et installations autorisées doivent exclusivement être destinées à améliorer l'offre de logement ou d'hébergement et à implanter des services publics.

→ Espaces définis dans le SCOT

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



EXTRAIT DU SCOT



La bande littorale des 100 m



Les espaces proches du rivage



Les espaces remarquables



Les espaces urbanisés «qualifiés» : Agglomérations ou villages



Les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages



Les coupures d'urbanisation



APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



EXTRAIT DU SCOT

Liste des « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages »

Localisation par photographie aérienne

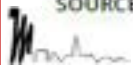
SAINT-SEURIN-DE-CADOURNE

1 - Marque : 34 bâtiments - Densité de 11 bat./ha

2 - Le Trale : 67 bâtiments - Densité de 9 bat./ha



SOURCE Géoportail - photographie aérienne



Paysage

LE MÉDOC - DOCUMENT CADRES

Contexte général

- **Le Médoc apparait comme une presqu'île**
Latin : « le pays du milieu ou entouré d'eau »
Pagum medulum = pays du milieu
Mediculus ... Medius (milieu) et Licus (liquide).

- **Le double visage très contrasté du Médoc**

1 A l'ouest, le « Landescots », paysage forestier du Médoc

2 A l'est, le Médoc des « ribeirous », le paysage des rives estuariennes avec des rivières, les jalles, les croupes des graves déposées en terrasses. Anciennes îles.

Cadre réglementaire

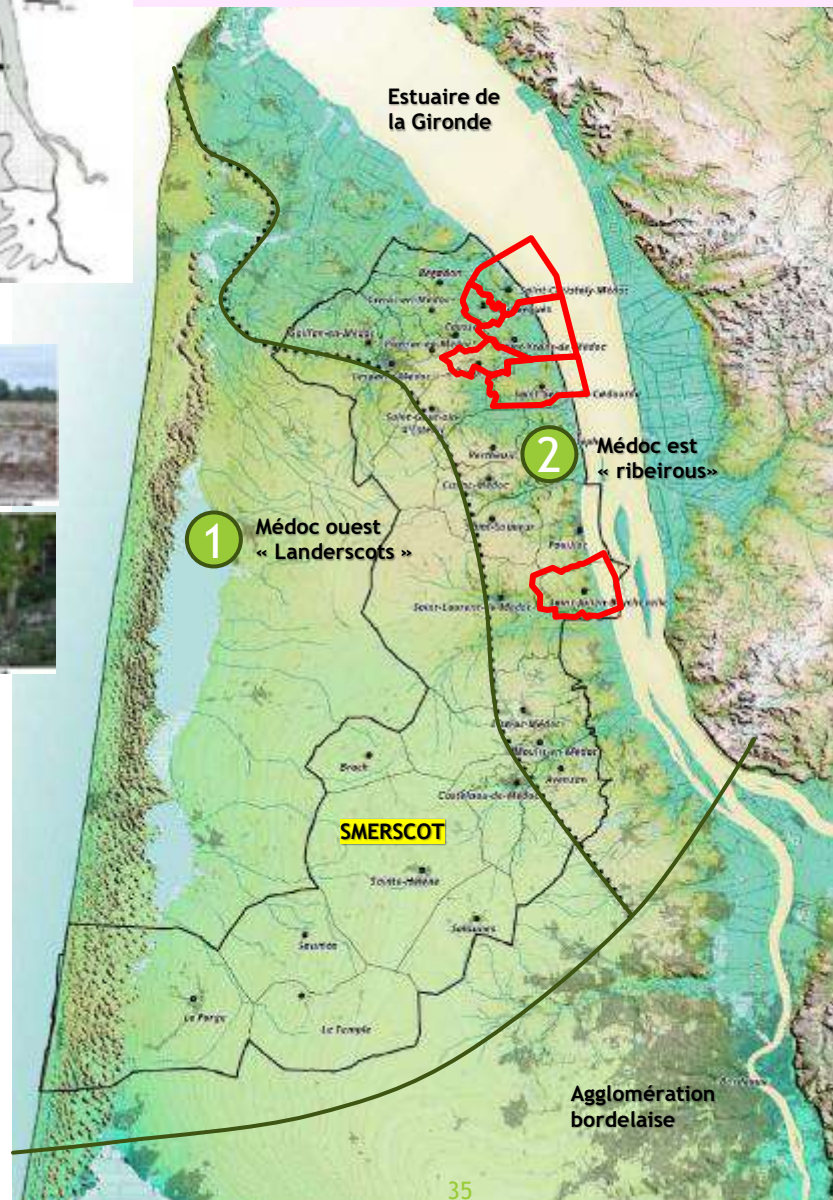
- SMERSCOT : Syndicat mixte du médoc
- Parc Naturel Régional du Médoc (PNR)
- Communauté de communes
- Loi Littoral

Objectifs:

- Carte communale
- Charte paysagère et architecturale



ÉCHELLE DU GRAND PAYSAGE



SCOT - DOO - UN AVENIR ÉCOLOGIQUEMENT SOUTENABLE

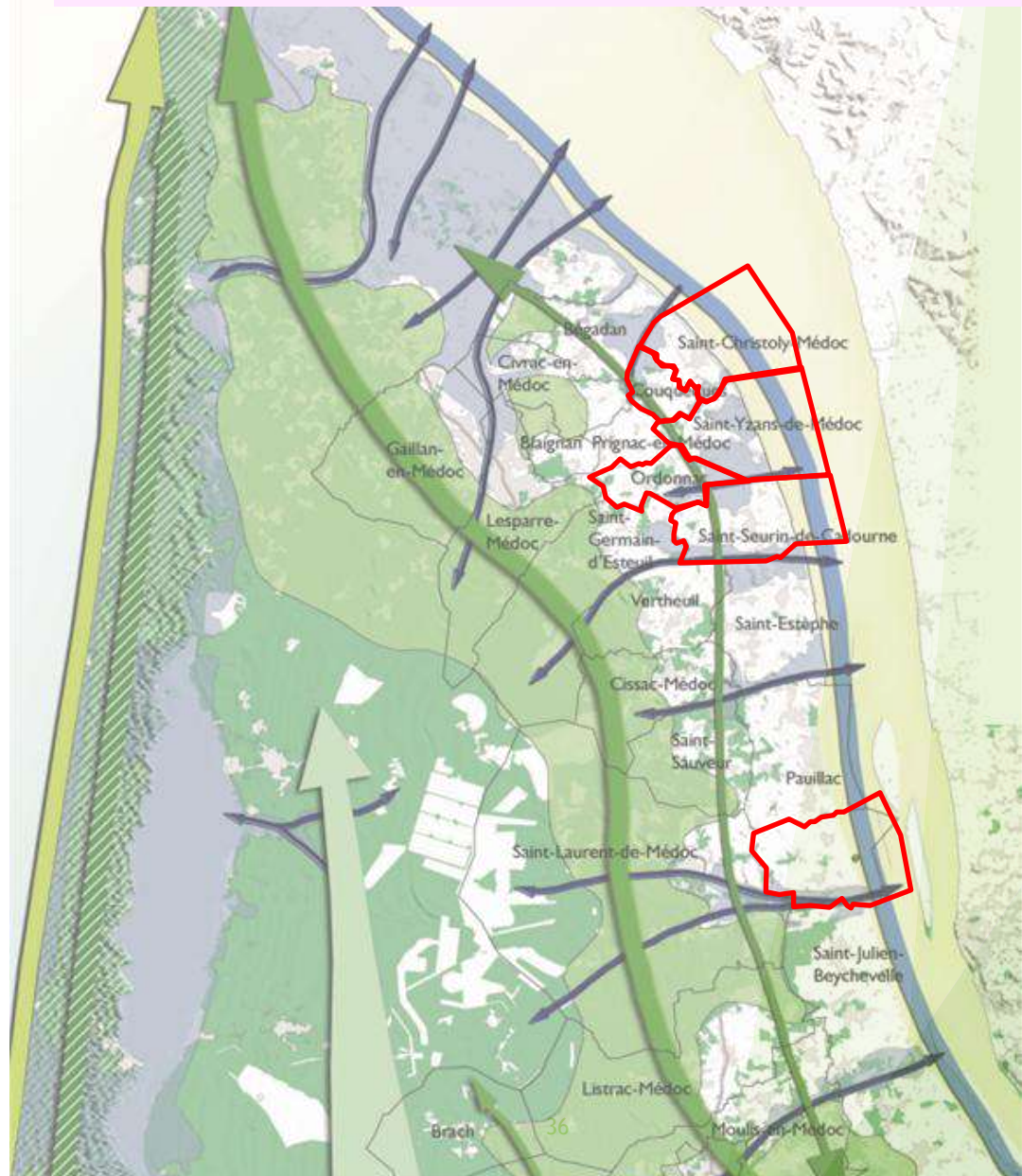
La trame verte et bleue

Identifier les espaces naturels de liaison en tant que trames vertes et bleues et les protéger strictement

-  Continuité paysagère et écologique estuarienne
-  Continuité paysagère et écologique de la forêt des Landes
-  Continuité paysagère et écologique des forêts de feuillus
-  Continuité paysagère et écologique du massif dunaire
-  Trame bleue : Continuité paysagère et écologique des cours d'eau
-  Continuité paysagère et écologique du littoral atlantique

Identifier, préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité

-  Zone humide
-  Forêts de feuillus
-  Forêt de conifères
-  Dunes boisées

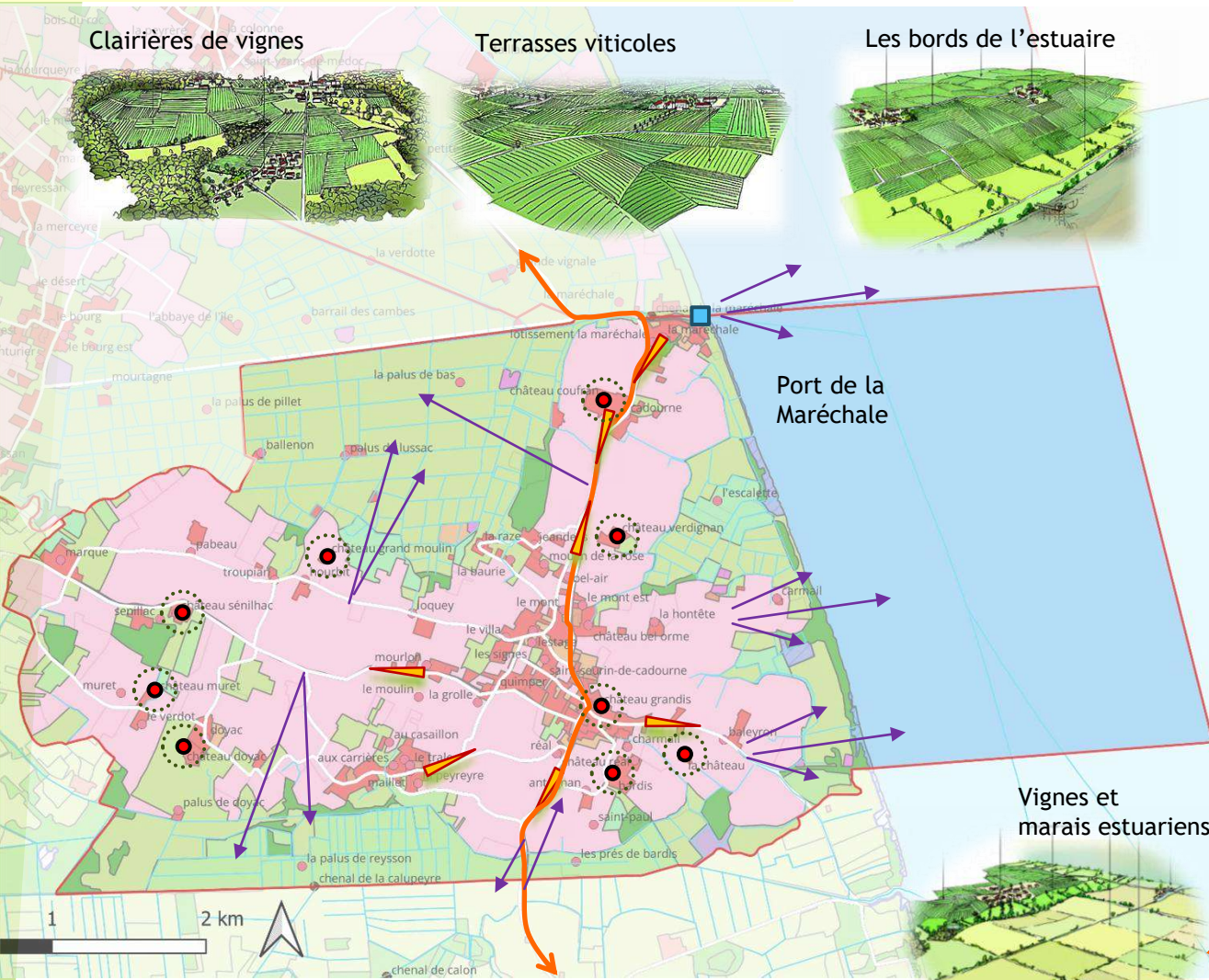


Perceptions du paysage

Saint-Seurin de Cadourne est en aplomb de l'estuaire de la Gironde avec un effet de presqu'île et de promontoire parmi les plus marqué du médoc.

L'effet de relief est souligné les prairies bocagères ouvertes dans le marais, qui vient souligner les espaces en vignes.

Le « grand paysage » est dominé par les des étendues les vignes en point haut, ponctuées de villages, de châteaux parfois discrets, de boisements, avec les vues sur l'estuaire et le marais, en point bas.











Les bords de l'estuaire

Terrasses viticoles

Clairières de vignes

Port de la Maréchale

Vignes et marais estuariens

-  - Les « châteaux ». Installés sur les hauteurs. avec leur parc arboré, leur vigne, et parfois leur marais mouillé.
-  - Les ports: des lieux à part à valoriser
-  - Panoramas, balcon sur l'estuaire, vues profondes
-  - Limites des bourgs et villages avec les espaces agricoles
-  - Route principale de découverte
-  - Les espace en vignes
-  - Les espaces de marais en prairie, bocage, jalles et canaux
-  - Les espaces boisés



- COMMUNES LIMITE
- HYDROGRAPHIE
- PATRIMOINE - ATLAS
 - Site patrimonial remarquable
 - Zone de présomption de prescription archéologique
 - Périmètre monument historique
 - Bâtiment classé
- OCS_2020 MEDOC
 - Forêts et milieux semi-naturels
 - Milieux humides
 - Surfaces en eau
 - Territoires agricoles
 - Territoires artificialisés
- ROUTE
- VOIE FERREE

Patrimoine protégé

Zone archéologique de présomption archéologique

Les entités du grand paysage

L'alternance de croupe viticole et de marais mouillés sur la frange estuarienne

Les limites des bourgs et des villages avec les zones agricoles et naturelles

Vigilance

- Les espaces en mutations
- Abandon de terres agricoles, d'espaces boisés, de vignes, de vergers, de marais qui modifient le paysage en profondeur

Les « motifs » paysagers

- Les « châteaux » et leur domaine viticole sur les hauteurs, avec : leur parc arboré, leur vigne, et parfois leur marais mouillé (inondable).
- Patrimoine architectural, paysager
- Les alignements d'arbres, les arbres isolés
- Les limites des bourgs et des villages avec les zones agricoles et naturelles

Vigilance

- Le petit patrimoine: les murs, les croix et calvaire, etc... qui s'abîme et tend à disparaître
- Le patrimoine hydraulique et la gestion des espaces
- La gestion des espaces et l'aspect jardiné: un entretien constant
- En ville et à la campagne: abandon de patrimoine bâti, parfois de grands ensembles et de grandes propriétés: impact négatif sur le paysage

Enjeux : préservation des motifs paysagers

Lisibilité des entités du grand paysage

- Panoramas sur l'estuaire
- Les châteaux et leur image
- La gestion des espaces interdépendants: vignes, marais, estuaire, marais, boisement

Les coupures d'urbanisation

- Quelles limites pour la ville ?

Les entrées de ville

- Silhouettes des bourgs
- Un continuum urbain qui altère et ferme les vues sur le paysage
- Un risque de banalisation du paysage en entrée de ville

Le port et les bords de l'estuaire à découvrir

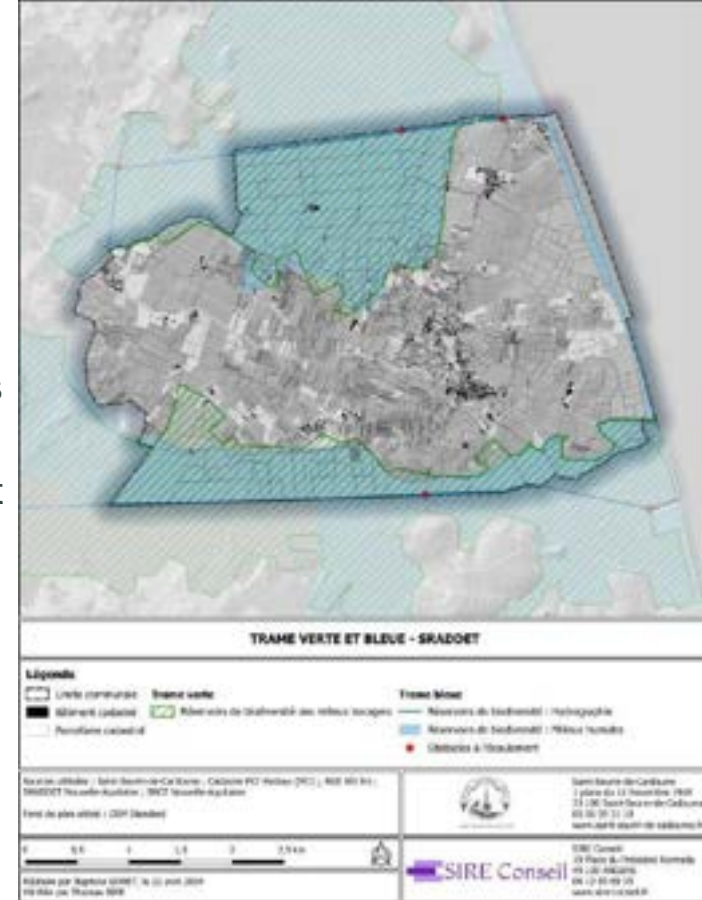
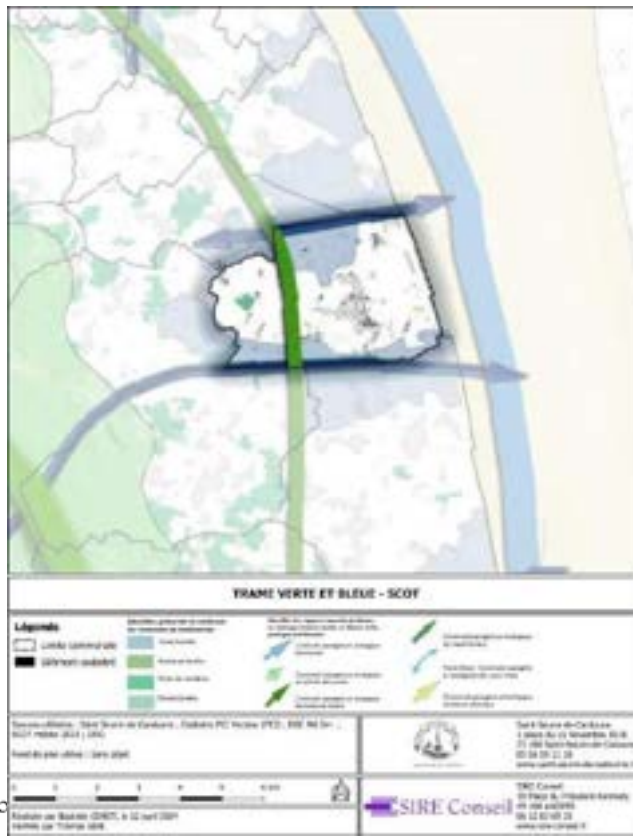
- La découverte du port et des bords de l'estuaire, des espaces à part, souvent méconnus ou oubliés
- Perte du lien entre l'estuaire et l'intérieur des terres, marais, château et vignes. Les ports font pourtant partie de la frange estuarienne indissociable des entités de paysage

Environnement

TRAME VERTE ET BLEUE

Continuités écologiques

- Des supradocuments qui guident les réflexions.
- Réservoirs de biodiversité et continuités écologiques liées aux marais
- Une TVB du SRADDET peu prescriptive et schématique dans la conception des corridors



- Une TVB du SCOT davantage prescriptive et précise au sujet des réservoirs de biodiversité et qui définit des corridors écologiques.
- TVB locale cohérente avec la TVB régionale.
- Obligation de compatibilité avec cette TVB.

MILIEUX NATURELS

➤➤ Périmètres environnementaux connus

- Deux ZNIEFF de type I :
 - Marais d'Ordonnac, de Saint-Yzans et de Saint-Seurin
 - Site archéologique de Brion et palus de Boyac
- Deux ZNIEFF de type II
 - Marais de Reysson
 - Estuaire de la Gironde
- Deux sites Natura 2000
 - Estuaire de la Gironde
 - Marais du Haut-Médoc
- Un parc naturel régional :
 - PNR Médoc



ZNIEFF

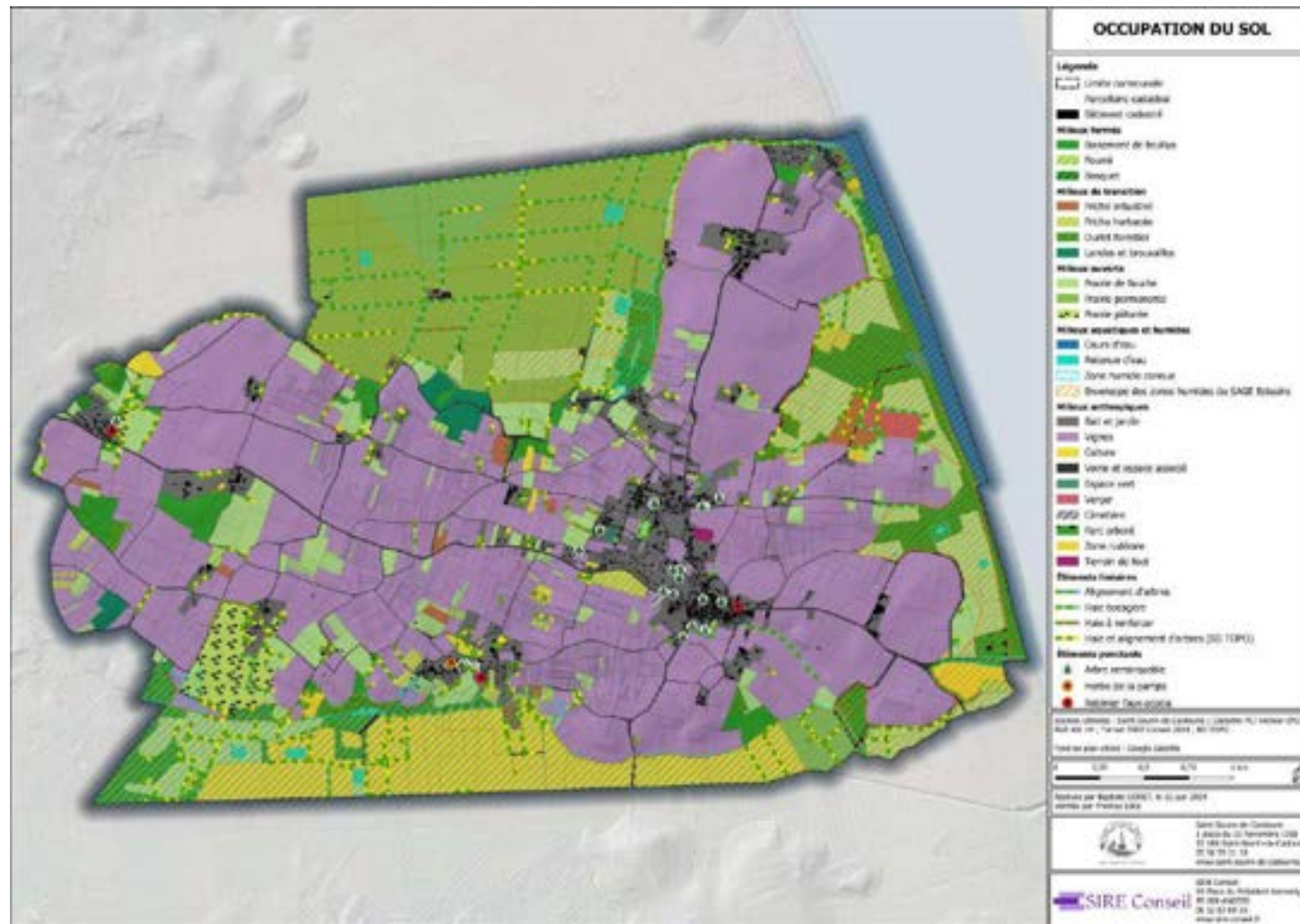


NATURA 2000

→ **Des patrimonialités à intégrer finement**

MILIEUX NATURELS

Occupation du sol



→ **Commune dominée par les vignes, les prairies humides et les friches herbacées**

MILIEUX NATURELS

➤➤➤ Zones humides

Première définition en 2006

Critères techniques de délimitation
le 24 juin 2008

Aujourd'hui : trois critères alternatifs



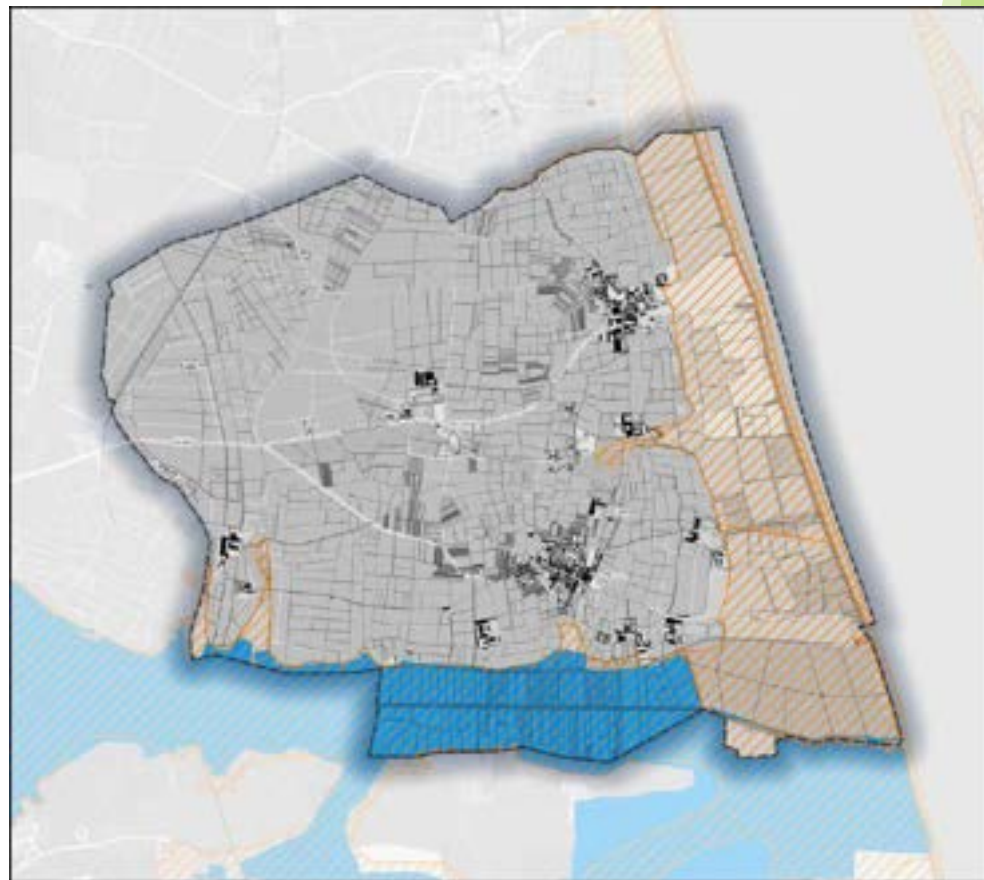
La morphologie des sols



Le recouvrement d'espèces
floristiques hygrophiles



La présence de communauté
végétale ou d'habitats
caractéristique de zone humide



ZONES HUMIDES CONNUES

Légende

- Limite communale
- Zones humides connues
- Bâtiment cadastré
- ▨ Enveloppe des principales zones humides du SAGE Estuaire
- Parcelles cadastrales

Sources utilisées : Saint-Julien-Beycheville ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE AB 5m ; SP
FNA ; SRSODEST

Fond de plan utilisé : OSM Standard

0 0,5 1 1,5 2 2,5 km

Rédigé par Baptiste GORET, le 12 avril 2014
Vérifié par Thomas SIRE



Saint-Julien-Beycheville
Place de l'Éclair de Vie
33 230
SAINT-JULIEN-BEYCHEVILLE
05 34 59 96 11

SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49 100 ANGERS
06 12 63 69 35
www.sire-conseil.fr

MILIEUX NATURELS

TVB Communale

- Une sous-trame des milieux fermés
- Une sous-trame des milieux de transition
- Une sous-trame des milieux ouverts
- Une sous-trame des milieux aquatiques
- Une sous-trame des milieux humides



MILIEUX NATURELS

TVB Communale

- Une sous-trame des milieux fermés
- Une sous-trame des milieux de transition
- Une sous-trame des milieux ouverts
- Une sous-trame des milieux aquatiques
- Une sous-trame des milieux humides



Eau : ressource et milieu

LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Rappels préalables

Le **SIAEPA de la région de Saint-Estèphe** assure la compétence eau potable pour les communes de Cissac, Saint Estèphe, Saint Sauveur, **Saint Seurin de Cadourne** et Vertheuil.

Le mode de gestion est la délégation de service public (DSP) par affermage (SAUR)

Le Syndicat est alimenté par les forages profonds captant les **nappes de l'Eocène** :

- Anguilley (1951)
- Font Petite (1970)
- St Sauveur Le Sablonnet (1985)

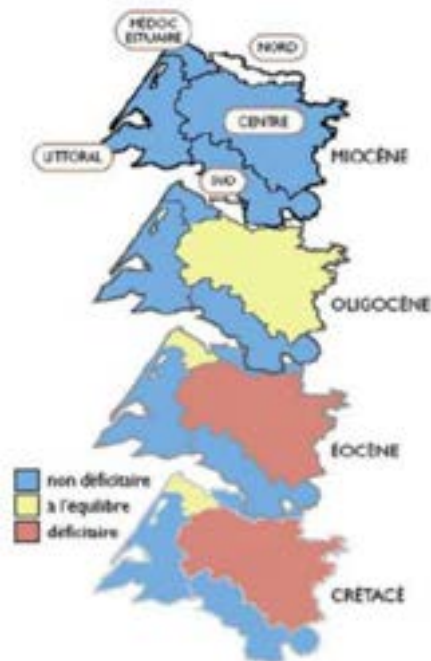
L'eau subit un traitement de déferrisation et de désinfection avant d'être distribuée sur le réseau.



Dans le SAGE Nappes Profondes en vigueur, les forages alimentant le SIAEPA ont pour corollaire l'unité de gestion (UG) « Médoc Estuaire ».

➔ sur cette UG, la nappe de l'Eocène est « à l'équilibre ».

👉 La **préservation de la ressource en eau potable est un enjeu fort à l'échelle de la Gironde (et au-delà)**



LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Bilan des pressions exercées sur la ressource en eau potable

En 2022, les volumes prélevés sur les 3 ouvrages alimentant le SIAEPA furent, en cumul, de **682 880 m3**.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Volume prélevé en 2019 (m3)	Volume prélevé en 2020 (m3)	volume prélevé en 2021 (m3)	volume prélevé en 2022 (m3)
AEP Anguilley (Saint-Estèphe)	Nappe souterraine	381981	366 621	450 227	481 175
AEP Font Petite (Saint-Estèphe)	Nappe souterraine	118275	130 304	0	1 342
AEP St Sauveur Le Sablonnet (Saint-Estèphe)	Nappe souterraine	161411	185 129	208 421	200 363
TOTAL		661 667	682 054	658 648	682 880
Nombre d'abonnés sur le Syndicat		3788	3836	3917	3970
Consommation moyenne par abonné (m3/an)		117,72	128,12	114,46	117,82

Source : RPQS 2020 et SISPEA 2019, 2020, 2021 et 2022

Sur le pas de temps 2019-2022, on constate une **augmentation des volumes prélevés pour l'année 2020**, année marquée par la **pandémie de COVID 19**.

Ceci a probablement eu pour corollaire une modification notable des pratiques domestiques, conduisant à **considérer 2020 comme une année assez atypique**.

LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Bilan des pressions exercées sur la ressource en eau potable

Fin 2022, de nouveaux arrêtés préfectoraux ont été définis pour chaque Maître d'Ouvrage « Eau Potable » de Gironde.

Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m³/h	m³/j	m³/an
FONT - PETITE (SAINT - ESTEPHE)	BSS001VZJY (Ancien BSS : 07548X0116)	EOCENE MEDOC	120	1 800	600 000
LANGUILEY (SAINT - ESTEPHE)	BSS001VZGV (Ancien BSS : 07548X0005)	EOCENE MEDOC	37	740	600 000
SABLONNET (SAINT - ESTEPHE)	BSS001VZEK (Ancien BSS : 07547X0068)	EOCENE MEDOC	150	1 800	600 000
TOTAL : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE MEDOC					680 000

Pour le **Syndicat de Saint-Estèphe**, le volume maximum prélevable autorisé est, cumulativement, de **680 000 m3/an**.

Au regard des volumes prélevés sur la ressource d'eau brute, **le taux de pression est de 100,4 % par rapport aux données 2022**.

- ✓ **2022** = année caractérisée par des conditions météorologiques marquées par la **chaleur** et la **sècheresse + hausse** du nombre **d'abonnés**

MAIS, la consommation moyenne par abonné est néanmoins **dans les niveaux observés** sur les années 2019 et 2021, **peu atypiques**.

Nombre d'abonnés sur le Syndicat	3788	3836	3917	3970
Consommation moyenne par abonné (m3/an)	117,72	128,12	114,46	117,82

La ressource en eau potable semble constituer aujourd'hui un **facteur limitant** et contraint donc l'accueil potentiel de nouveaux habitants sur l'ensemble des communes du Syndicat.

Un retour à des conditions plus favorables pourrait toutefois intervenir, via une **optimisation des réseaux de distribution existants**. En effet, le **rendement** en 2022 est de **72,4%**.

LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Bilan des pressions exercées sur la ressource en eau potable

Rendement du réseau de distribution

C'est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution.

[Voir la fiche de l'indicateur P104.3](#)

Evolution temporelle de l'indicateur P104.3 (en %)



En 2022, l'eau distribuée sur le réseau est de **bonne qualité** et répond aux exigences microbiologiques et physico-chimiques que demande la réglementation.

Le linéaire de réseau hors branchement forme un cumul de 173,84 km.

Le **rendement des réseaux** est de **72,4%** (source : SISPEA).

Le *RPQS 2020* indique que **l'objectif contractuel est de 82%**, et qu'il aurait dû être atteint depuis 2017.



ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les **eaux usées** de la commune de Saint-Seurin-de-Cadourne sont traitées par **la station d'épuration communale** (bourg + secteur de La Maréchale)

- Maître d'ouvrage : Syndicat de la région de Saint Estèphe
- Délégation de service public : SAUR

La **STEP de Saint Seurin de Cadourne** a été mise en service en 2007, pour une **capacité nominale de 1100 équivalent-habitant (EH)** :

- **Charge organique** = 99 kg/j, soit **1650 EH**
- **Hydraulique** = 165 m³/j, soit **1100 EH**

Rejet dans l'Estuaire de la Gironde

Pour l'exercice 2022 :

- Sollicitation pour le **paramètre DBO₅** = 12 kg/j en moyenne en entrée de STEP
 - La capacité résiduelle pour ce paramètre est de 87 kg/j, soit un **équivalent de 1450 EH**.
- Sollicitation pour le **paramètre hydraulique** = 39 m³/j en moyenne en entrée de STEP
 - La capacité résiduelle pour ce paramètre est de 126 m³/j, soit un **équivalent de 840 EH**.
- La STEP est **conforme** en équipement et en performance
- **Bonne qualité des eaux rejetées** (source : rapport SATESE 2023)

Station de traitement des eaux usées			
Nom :	STEU SAINT SEURIN DE CADOURNE		
Lieu d'implantation :	SAINT SEURIN DE CADOURNE		
Date de mise en service :	Juin 2007		
Maître d'ouvrage :	SIAEPA de SAINT-ESTÈPHE		
Capacité nominale :	Equivalent Habitants (EH)	Organique (kg/jour de DBO ₅)	Hydraulique (m ³ /jour)
Temps sec	1 650	99	165
Débit de référence :	248 m ³ /j		
Type de traitement	File eau : Boues activées - aération prolongée File boues : Epaissement et compostage		
Exploitant(s) :	SAUR		



PROFIL ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Sur le territoire communal



Évolution de la consommation annuelle d'électricité

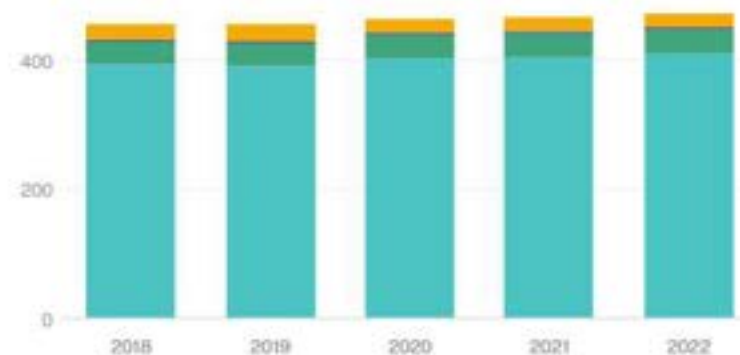
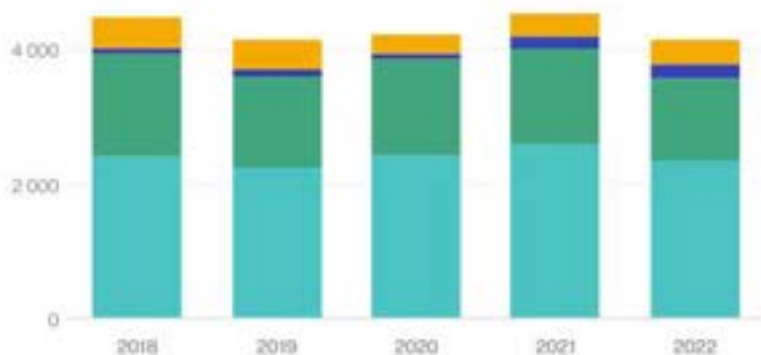
Évolution du nombre de sites de consommation d'électricité

4 149 MWh consommés en 2022*

Résidentiel	Agriculture	Industrie	Tertiaire	Inconnu
2 377	1 218	209	344	0
57,3%	29,4%	5,0%	8,3%	0%

474 sites de consommation en 2022*

Résidentiel	Agriculture	Industrie	Tertiaire	Inconnu
411	38	2	23	0
86,7%	8,0%	0,4%	4,9%	0%



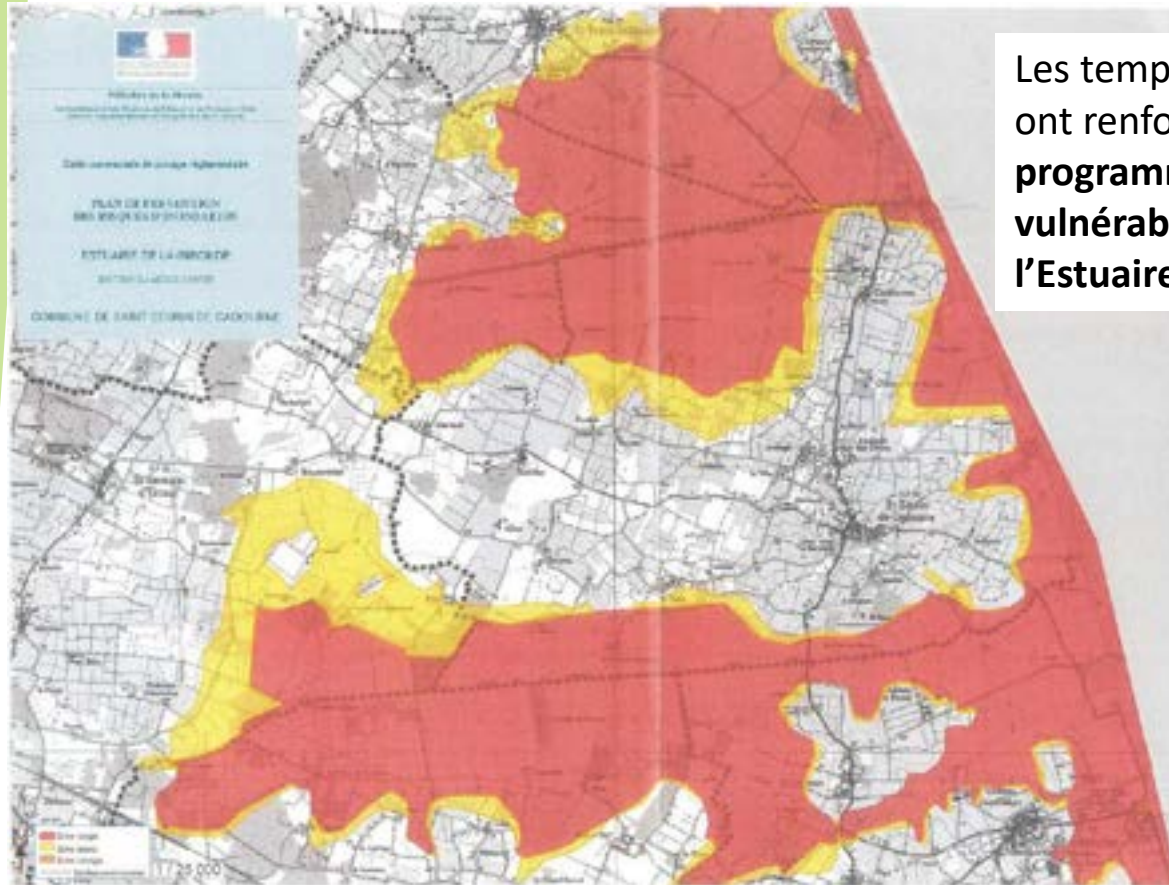
En 2022, sur le **territoire de Saint-Seurin-de-Cadourne**, la consommation totale d'électricité, tout poste confondu, fut de **4 149 MWh** (Enedis Open Data).

On note que 57,3% de la consommation électrique totale de la commune est liée au **secteur résidentiel** (consommations électriques liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire, la cuisson, le refroidissement, les appareils électriques spécifiques...).

Energie, risques et nuisances

NUISANCES ET RISQUES

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 16/06/2003



Les tempêtes Klaus, et surtout Xynthia, ont renforcé la nécessité d'engager un programme global destiné à réduire la vulnérabilité du territoire que forme l'Estuaire de la Gironde



La mise en œuvre du **PAPI de l'Estuaire de la Gironde** a proposé une action visant la **réduction de la vulnérabilité de la Maréchale en cas d'inondation de l'Estuaire** (27 bâtiments vulnérables dont 24 à vocation d'habitation)

- mise en place de **merlons en terre accompagnés de murets en béton et d'ouvrages hydrauliques** (digues en terre, muret en béton et 7 ouvrages hydrauliques de type clapets et batardeau)

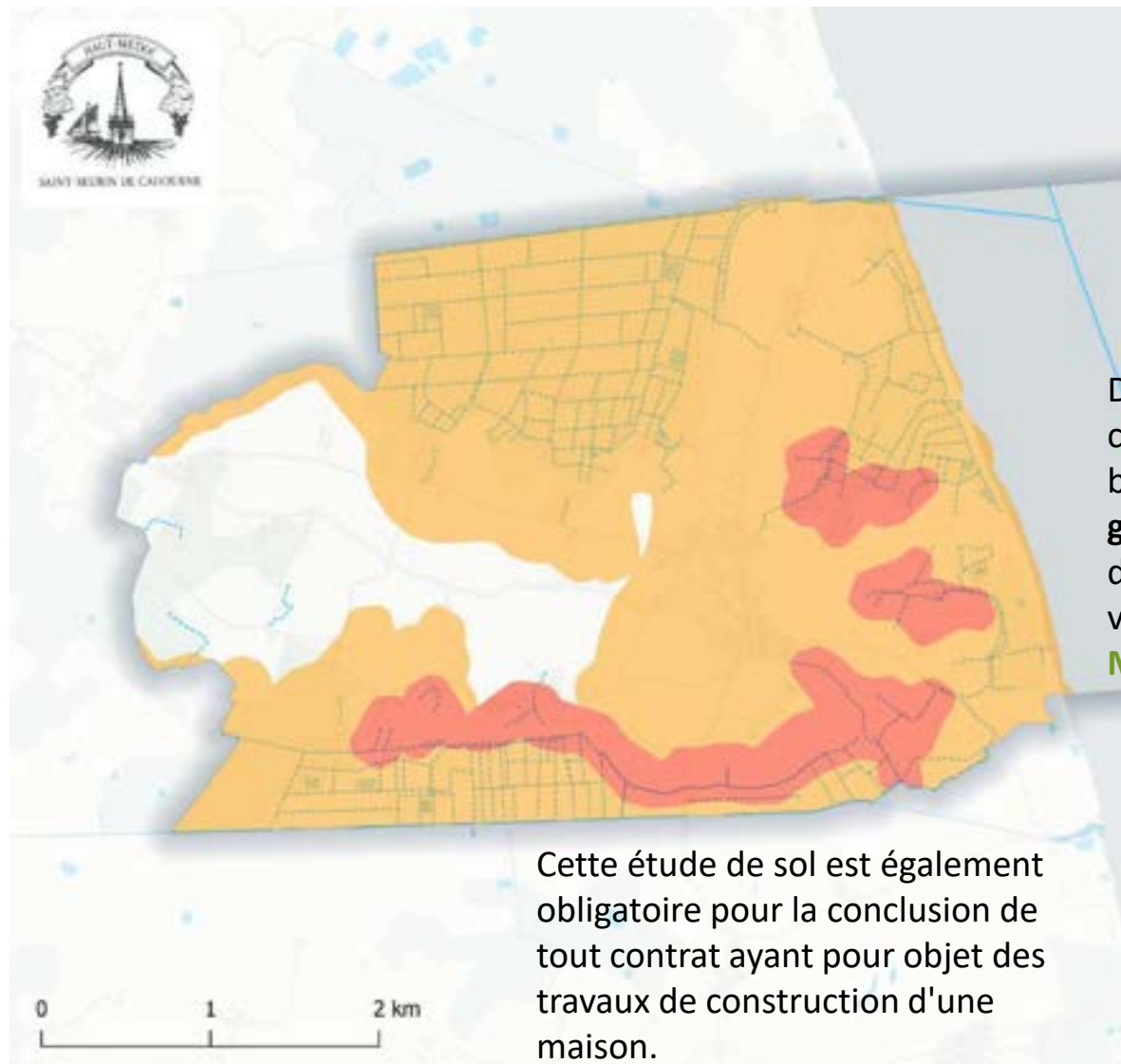
NUISANCES ET RISQUES

Risques de retrait-gonflement des argiles

Cartographie d'aléa mise à disposition par le BRGM



Depuis le 1er octobre 2020, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une **étude géotechnique préalable** (étude de sol) doit être fournie par le vendeur si situé en zone d'aléa **MOYEN** ou **FORT**.



Cette étude de sol est également obligatoire pour la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction d'une maison.

Retrait et Gonflement des Argiles

Fort

Moyen

Tronçon hydrographique

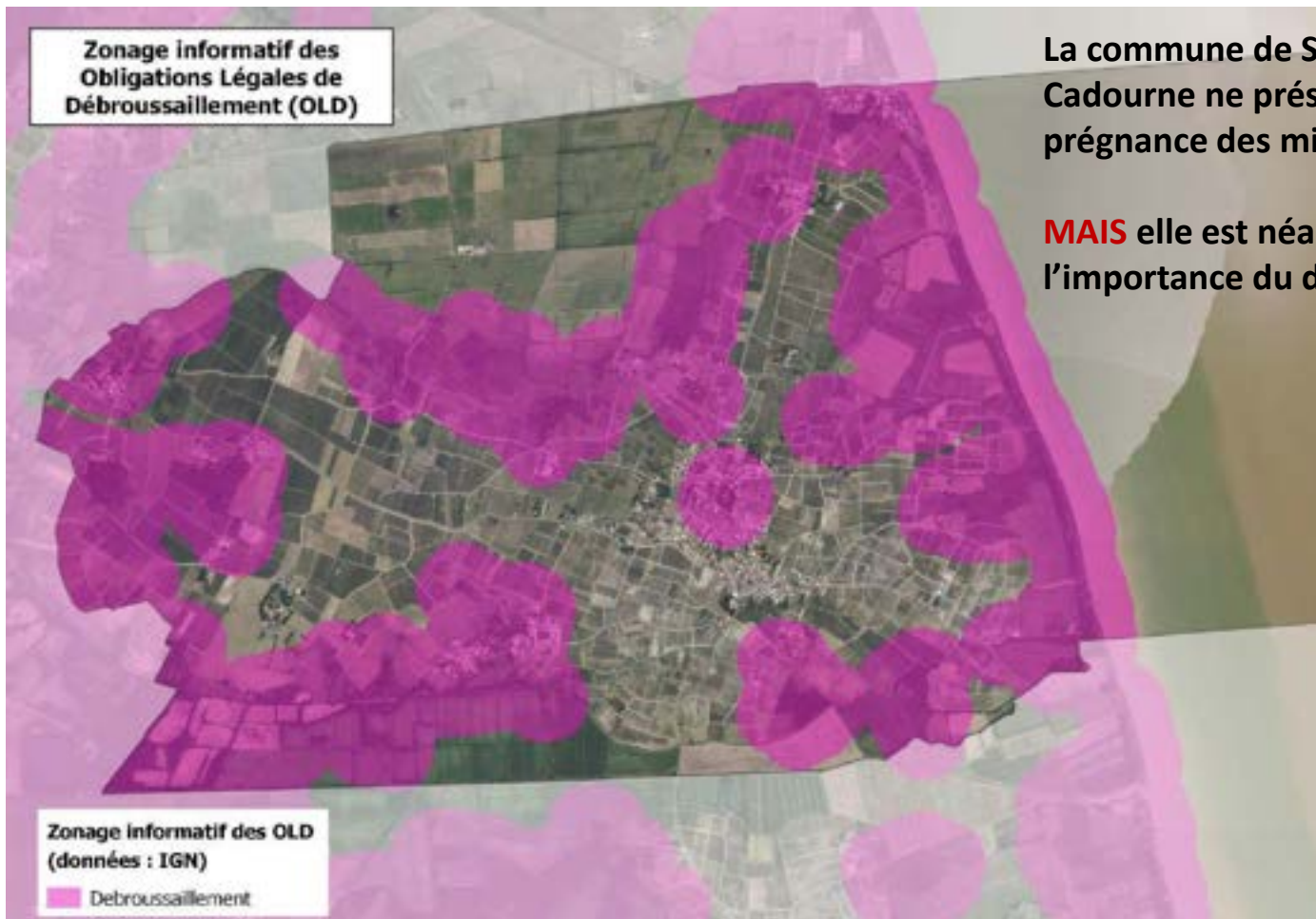
Intermittent

Permanent

Surface hydrographique

NUISANCES ET RISQUES

Risques incendie de forêt



La commune de Saint-Seurin-de-Cadourne ne présente pas une forte prégnance des milieux boisés.

MAIS elle est néanmoins concernée par l'importance du débroussaillage.

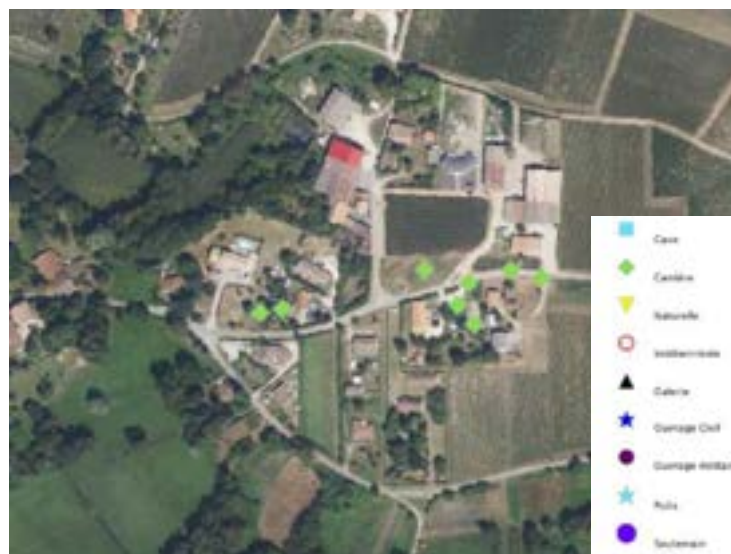
Conformément au règlement interdépartemental et en application du code forestier (articles L 133-1 et L134-6 du Code forestier), **le débroussaillage est obligatoire** dans les zones exposées situées à moins de 200 m de bois et forêts (massifs de plus de 0,5 ha), **sur l'ensemble du département.**

NUISANCES ET RISQUES

Autres risques naturels

La commune est **concernée** par des **mouvements de terrain** identifiés par le BRGM, et par des **cavités souterraines** abandonnées d'origine non minière :

- effondrement/affaissement, au lieu-dit La Peyreyre
- présence de plusieurs cavités souterraines abandonnées (anciennes carrières exploitant le calcaire)

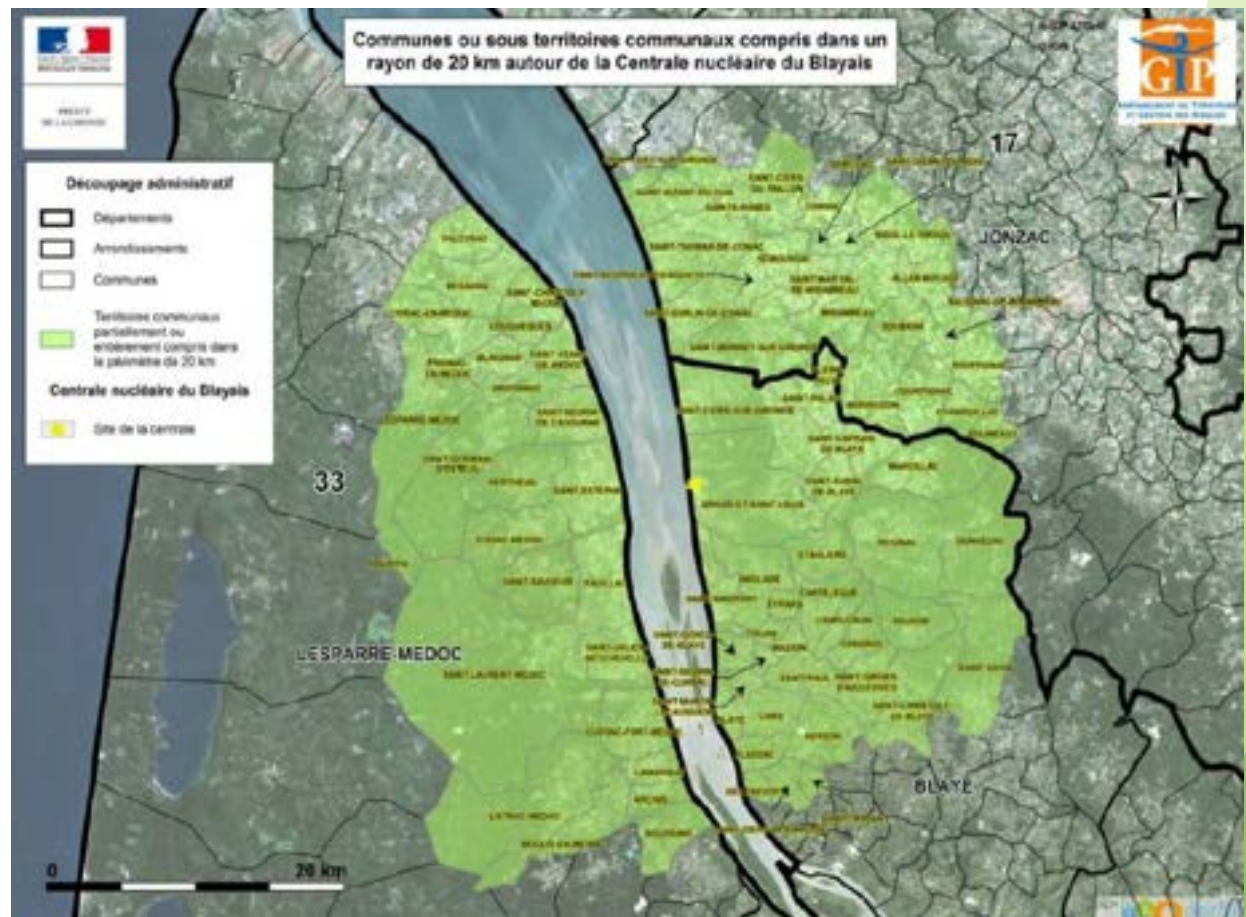


L'exposition **sismique** est caractérisée de « très faible » à Saint Seurin de Cadourne.

NUISANCES ET RISQUES

Risques technologiques

- **Aucun** Plan de Prévention des Risques Technologique (approuvé ou prescrit) n'est recensé sur la commune.
- **Aucune** canalisation de transport de matières dangereuses n'est présente.
- **La commune est située dans le périmètre des 20 kilomètres du Plan d'Intervention Particulier (PPI) de la centrale nucléaire d'électricité du Blayais.**



Urbanisme

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

ARTICLE L161-3 DU CODE DE L'URBANISME :

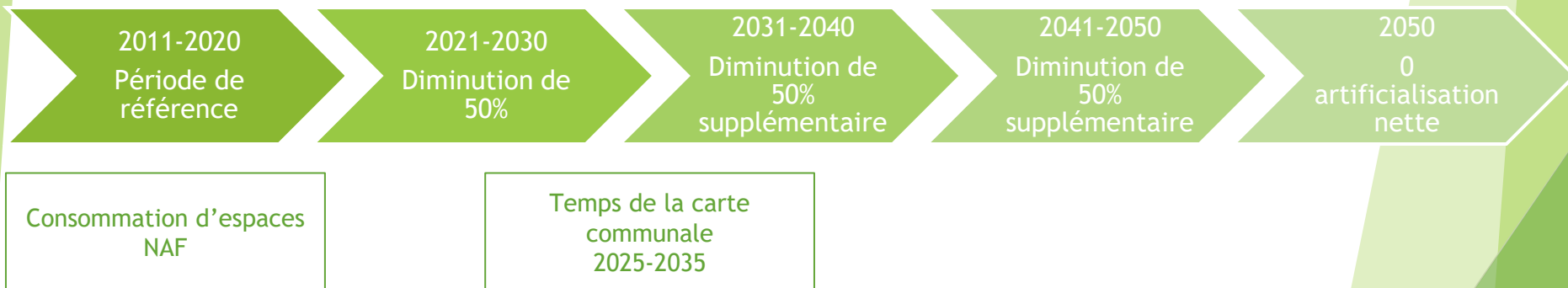
La carte communale « permet d'atteindre les **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** » prévus par le SCOT.

« Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises **que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés**. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants. »

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE :

La lutte contre l'artificialisation des sols représente un enjeu majeur, traduit dans la loi Climat et Résilience. Elle a établi l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) à l'horizon 2050, avec des objectifs intermédiaires de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, divisée par deux tous les 10 ans, par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

// garantie communale de 1ha accordée aux communes disposant d'un document d'urbanisme



BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES PAR L'URBANISATION

BILAN 2011-2020 – PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ET PROJECTION

2011-2020

Période de
référence

Consommation d'espaces NAF
2,22 hectares

2021-2030

Diminution de
50%

Consommation d'espaces NAF
maximale
 $2,22 \text{ ha} / 2 = 1,11 \text{ ha}$

2031-2040

Diminution de
50%
supplémentaire

Consommation d'espaces NAF
maximale
 $1,11 \text{ ha} / 2 = 0,55 \text{ ha}$

Conso d'espaces NAF max. à l'horizon 2035
 $1,11 \text{ ha} + 0,28 \text{ ha} = 1,39 \text{ ha}$

2021-2023
Conso NAF :
0,24 ha

**Temps de la carte
communale
2025-2035
 $1,39 \text{ ha} - 0,24 \text{ ha} \dots =$
1,15 ha**

La désartificialisation
peut être compensée
(démolitions)
= +0,32 ha

IDENTIFICATION DES ESPACES LIBRES – DÉFINITION DES ENVELOPPES URBAINES

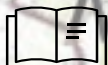
Saint-Seurin-de-Cadourne

La définition des enveloppes urbaines est réalisée sur la base des espaces urbanisés constituant une agglomération, un village ou un secteur déjà urbanisé selon le SCOT.

Objectif : Mobiliser prioritairement les espaces libres en **enveloppe urbaine**.



SAINT-SEURIN-DE-CADOURNE



EXTRAIT DU SCOT

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des constructions existantes et non par rapport au parcellaire (une route, un cours d'eau, un boisement est une rupture).

Une extension d'urbanisation est une construction nouvelle réalisée en dehors d'un espace urbanisé. La notion d'extension de l'urbanisation exclut les opérations de faible dimension et notamment l'agrandissement d'une construction existante au sens de la jurisprudence administrative.

Peut être classé comme zone urbaine :

- Le bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne,
- Les hameaux Le Trale et Marque

Toutefois, en cartes communales, les SDU ne peuvent pas être classés en zone urbaines

IDENTIFICATION DES ESPACES LIBRES – TYPE D'ESPACE LIBRE

Saint-Seurin-de-Cadourne

8,73 hectares potentiellement mobilisables en enveloppe urbaine de l'agglomération (SCOT) :

- 2,41 hectares en unité foncière libre
- 5,96 hectares en division parcellaire
- 0,36 hectares en propriété publique

Aucun espace libre se trouve en zone jaune ou rouge du PPRI.

Légende

Type d'espace libre

Unité foncière libre

Division parcellaire

Propriété publique

Plan de Prévention du
Risque Inondation

Zone Jaune

Zone Rouge



0,27 hectares de potentiel
en secteur déjà urbanisé



IDENTIFICATION DES ESPACES LIBRES *TYPE DE SOL*

Saint-Seurin-de-Cadourne

Sur les 8,73 hectares potentiellement mobilisables en enveloppe urbaine :

- 4,90 hectares sont en espace artificialisé, soit 56%
- 3,83 hectares sont en espace NAF (Naturel Agricole et Forestier), soit 44%

RAPPEL : 1,15 hectares maximum d'espaces NAF pourront être consommés

Légende

Type de sol des espaces libres

Territoires artificialisés

Territoires agricoles

Plan de Prévention du
Risque Inondation

Zone Jaune

Zone Rouge



IDENTIFICATION DES ESPACES LIBRES

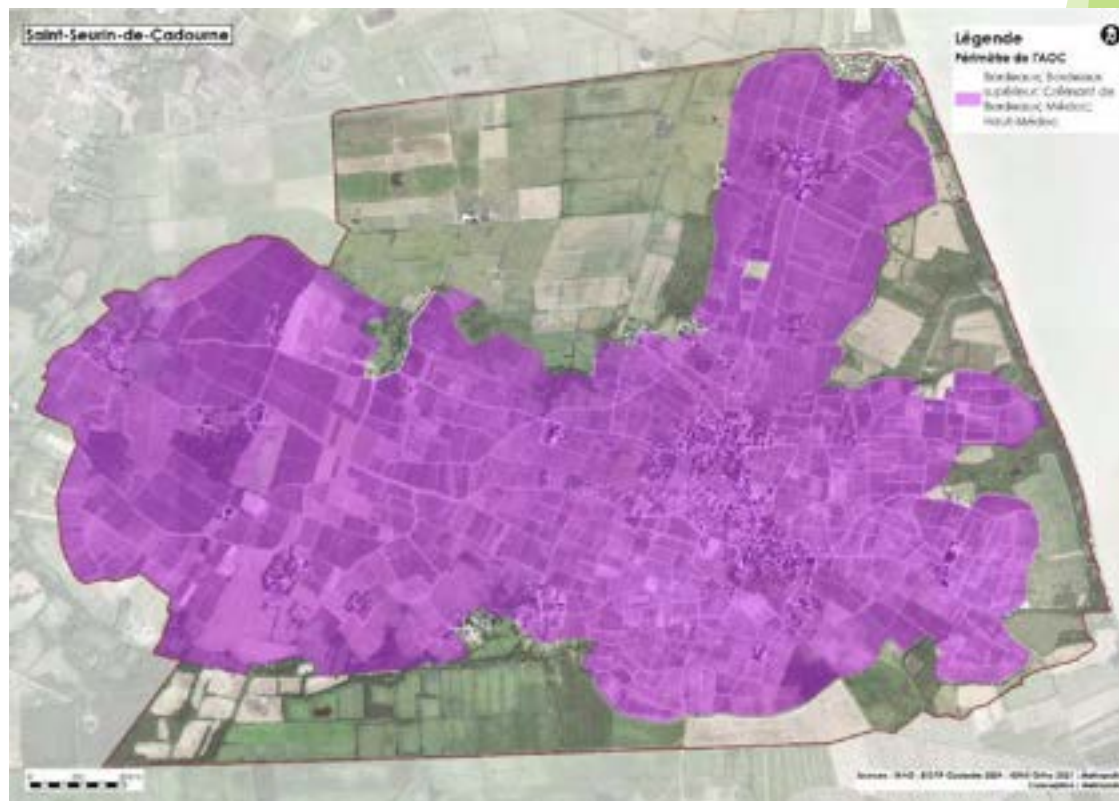
TRAME POURPRE

AOC	Surface (Ha)
Bordeaux / Bordeaux Supérieur / Crémant de Bordeaux	1011
Médoc	1011
Haut-Médoc	1011

Des potentiels quasi-intégralement situés dans les périmètres AOC de la commune :

- 8,66 hectares d'espaces libres se trouvent dans les secteurs AOC sur les 8,73 hectares d'espaces libres.

Les AOC couvrent 1011 hectares de la commune (même périmètre pour toutes les AOC).



EXTRAIT DU SCOT

* La « TRAME POURPRE », telle que définie dans l'InterSCoT Girondin, est l'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver du fait de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère. Cette enveloppe est définie sur la base des aires délimitées des AOC, après déduction des zones artificialisées.

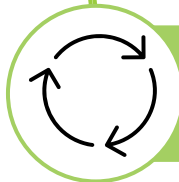
SYNTHÈSE DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT



Entre -30 et 24 habitants à accueillir
49 habitants selon l'hypothèse SCOT



Entre 14 et 40 logements à créer
52 logements à créer selon l'hypothèse SCOT



Entre 1,68 et 4,80 ha pour produire les logements
6,24 ha nécessaire selon l'hypothèse SCOT



1,47 hectares de consommation d'espaces NAF
possible



8,73 hectares d'espaces disponibles en enveloppe
urbaine dont 4,90 hectares en territoire artificialisé

1

Cadre règlementaire

2

Éléments clés du diagnostic

3

Projet de carte communale

DÉFINITION DU PROJET COMMUNAL À REPORTER DANS LA CARTE COMMUNALE

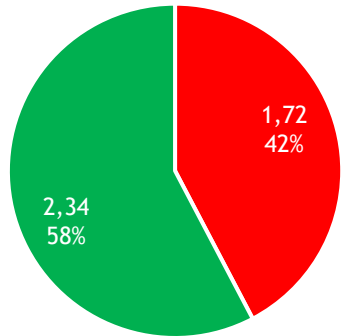
- Considérant :
 - L'application de la loi Littoral, qui circonscrit le développement au périmètre du bourg dans le cadre de la carte communale,
 - La faible capacité à pouvoir consommer des espaces NAF,
 - La forte capacité à mobiliser des espaces déjà urbanisés en densification,
 - Les reculs à observer vis-à-vis de la vigne, et la difficulté à s'appuyer sur du foncier viticole,

- Considérant :
 - La volonté communale de favoriser une dynamique de centre-bourg,
 - La volonté municipale de convertir les espaces de vignes au milieu des zones urbaines qui sont déjà très contraints.

- En conséquence :
 - la révision de la Carte Communale doit consister à recentrer les capacités d'urbanisation autour du bourg, en densification des espaces urbanisés.

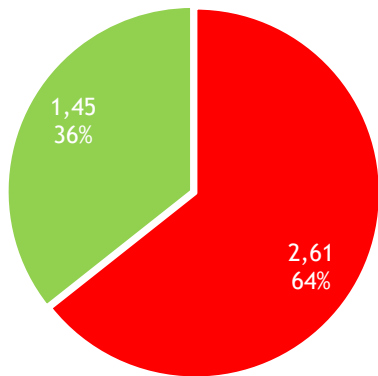
PROJET DE CARTE COMMUNALE

Type de sols

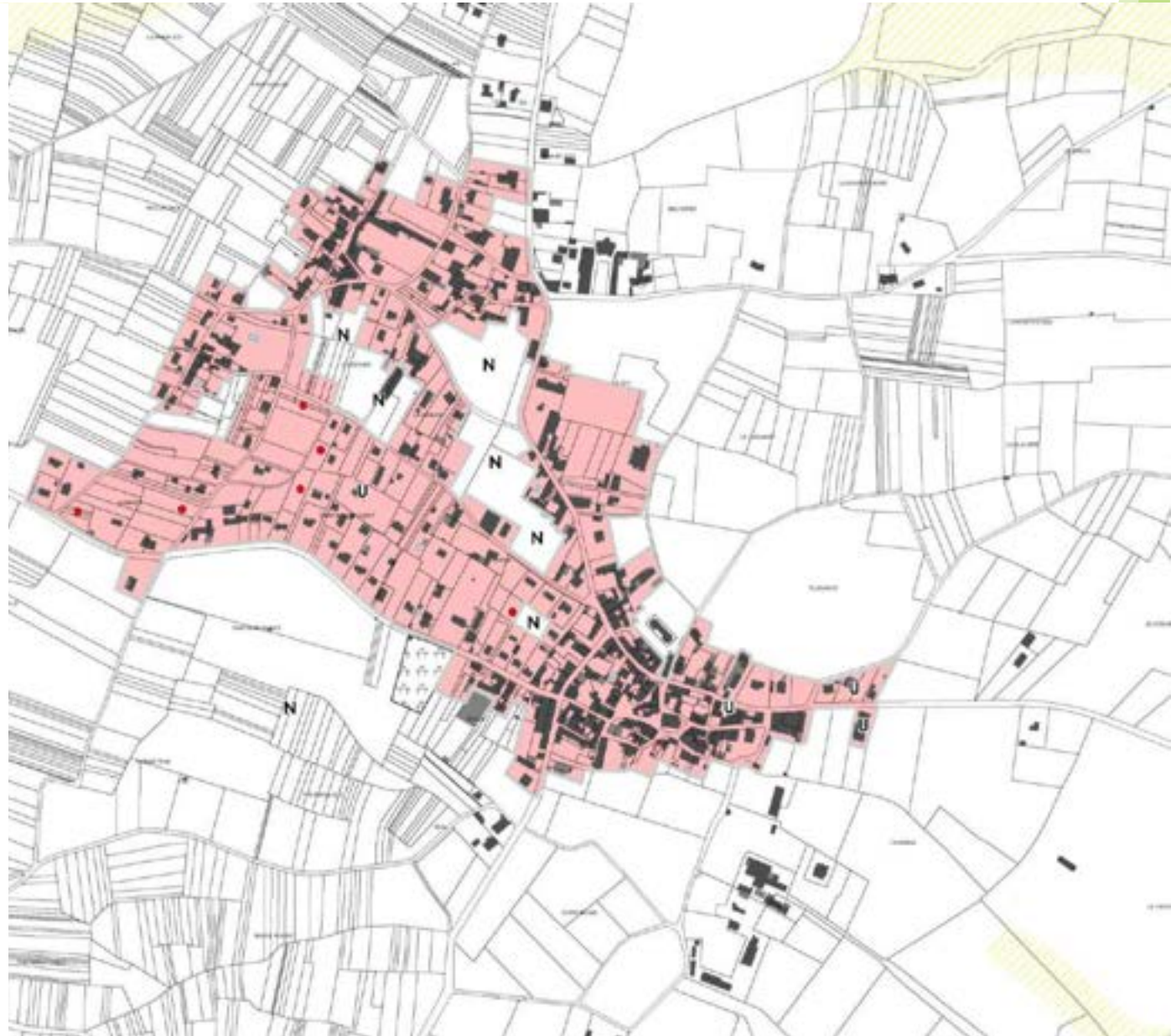


■ Territoires artificialisés ■ Espaces NAF

Type d'urbanisation



■ Division parcellaire
■ Unité foncière à grouper



SUITE DE LA PROCÉDURE

1. Finalisation de la réflexion sur la carte communale
2. Validation du projet de révision de la Carte Communale en Conseil Municipal
3. Notification officielle du projet de révision de Carte Communale aux Personnes Publiques Associées :
 - Délai d'instruction de 3 mois en intégrant notamment l'avis de l'Autorité Environnementale (document soumis à une évaluation environnementale)
 - Modifications éventuelles avant Enquête Publique
4. Enquête Publique :
 - 1 mois d'Enquête Publique
 - 1 mois de remise du rapport final
5. Approbation :
 - Modifications éventuelles
 - Approbation par le Conseil Municipal
 - Approbation par la Préfecture

Merci de votre attention

