



# SCoT

de l'aire  
métropolitaine  
bordelaise



## Document d'Orientation et d'Objectifs

3

Rapport principal

Document d'aménagement commercial

Dispositions particulières liées à la loi Littoral

Cartographies

Atlas des territoires

Espaces agricoles, naturels et forestiers protégés

Enveloppes urbaines et secteurs de constructions isolées

SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

approuvé le 13 février 2014

modifié le 2 décembre 2016, 30 avril 2021, 7 avril 2023, 12 mai 2023

Ambarès-et-Lagrave  
Ambès  
Arcins  
Arsac  
Artigues-près-Bordeaux  
Ayuemorte-les-Graves  
Bassens  
Baron  
Baurech  
Beautiran  
Bègles  
Beychac-et-Caillau  
Blanquefort  
Blésignac  
Bonnetan  
Bordeaux  
Bouliac  
Bruges  
Cabanac-et-Villagrains  
Cadaujac  
Camarsac  
Cambes  
Camblanes-et-Meynac  
Canéjan  
Cantenac  
Capien  
Carbon-Blanc  
Cardan  
Carignan-de-Bordeaux  
Castres-Gironde  
Cénac  
Cenon  
Cestas  
Créon  
Croignon  
Cursan  
Cussac-Fort-Médoc  
Eysines  
Fargues-Saint-Hilaire  
Floirac  
Gradignan  
Haux  
Isle-Saint-Georges  
La Brède  
Labarde  
Lamarque  
Langoiran  
Latresne  
La Sauve  
Le Bouscat  
Le Haillan  
Le Pian-Médoc  
Le Pout  
Le Taillan-Médoc  
Le Tourne  
Léognan  
Lestiac-sur-Garonne  
Lignan-de-Bordeaux  
Lormont  
Loupes  
Ludon-Médoc  
Macau  
Madirac  
Margaux  
Martignas-sur-Jalle  
Martillac  
Mérignac  
Montussan  
Paillet  
Parempuyre  
Pessac  
Pompignac  
Quinsac  
Rions  
Sadirac  
Saint-Aubin-de-Médoc  
Saint-Caprais-de-Bordeaux  
Saint-Genès-de-Lombaud  
Saint-Jean-d'Ilac  
Saint-Léon  
Saint-Loubès  
Saint-Louis-de-Montferrand  
Saint-Médard-d'Eyrans  
Saint-Médard-en-Jalles  
Saint-Morillon  
Saint-Selve  
Saint-Sulpice-et-Cameyrac  
Saint-Vincent-de-Paul  
Sainte-Eulalie  
Salleboeuf  
Saucats  
Soussans  
Tabanac  
Talence  
Tresses  
Villenave-d'Ornon  
Villenave-de-Rions  
Yvrac

# Appliquer des dispositions particulières sur le territoire riverain de l'estuaire concerné par la loi Littoral

## L'application de la loi Littoral sur Cussac-Fort-Médoc

Les dispositions suivantes relèvent de l'application de la loi Littoral de 1986 eu égard au décret d'application du 29 mars 2004 identifiant les communes estuariennes concernées.

Deux principes majeurs ont guidé la traduction cartographique de la loi :

- Les limites des espaces proches du rivage ont été définies en s'appuyant sur des éléments physiques reconnaissables, en l'occurrence le chemin des Graves, le secteur urbanisé situé au Nord de la rue Jeanne d'Arc, le chemin du Raux, puis celui du Sourbey jusqu'à la limite Est de la zone urbanisée du Vieux-Cussac, au-delà desquels le caractère agricole et naturel des espaces domine ;
- Les limites de l'agglomération, dite espace urbanisé, résultent de l'appréciation du contour de l'ensemble urbain continu regroupant de façon pérenne les différentes fonctions urbaines et villageoises (mairie, école, église, place, entreprises, etc.) en évitant d'aller au-delà de la limite des espaces proches du rivage dans la mesure où le projet de développement urbain modéré de la commune ne justifie pas la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels.

Dans ce cadre, dans la mesure où l'agglomération répond largement aux besoins de la commune, et dans le but d'assurer au mieux la protection des espaces proches du rivage, le choix a été fait de n'admettre qu'une extension limitée des bâtiments existants.

Ces appréciations s'appuient aussi sur les principes généraux de recentrage de l'urbanisation autour des secteurs les plus développés et les mieux équipés (le bourg notamment) portés par le projet de SCoT.

## Les espaces et sites naturels à protéger au titre de la loi Littoral

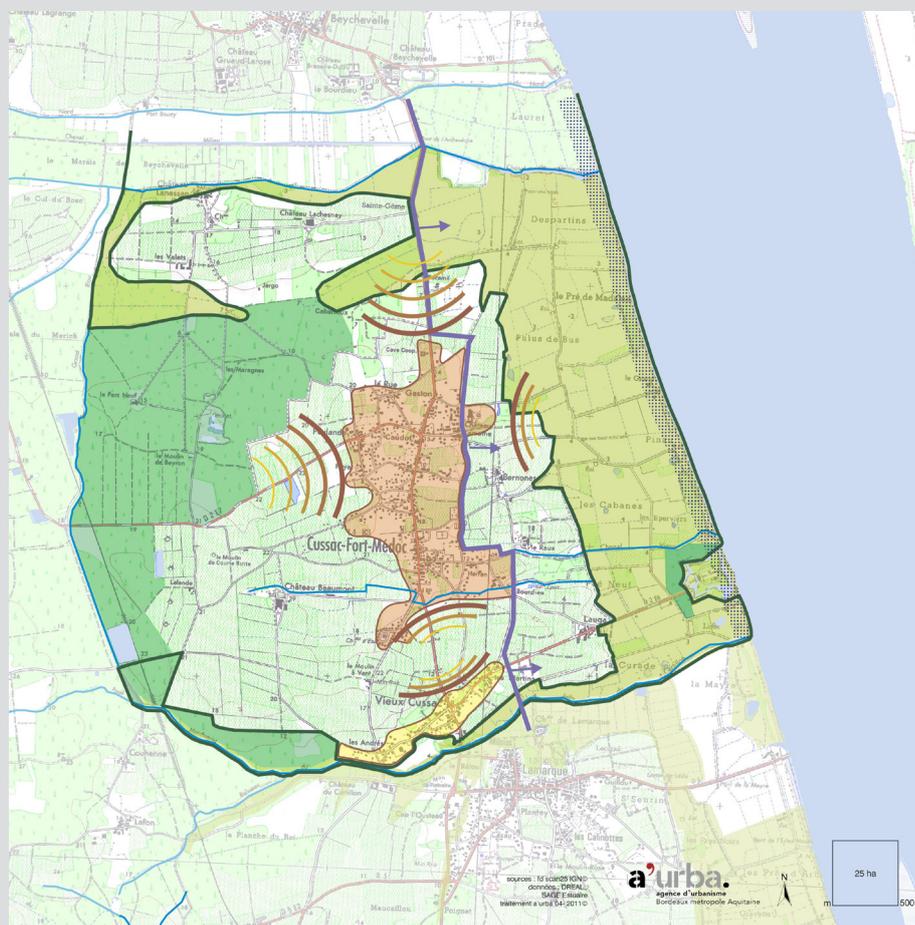
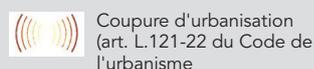
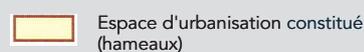
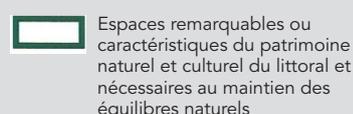
### Espace protégé pour des raisons écologiques



### Trame bleue



### Dispositions loi Littoral (commune de Cussac-Fort-Médoc)





## 1. Les espaces remarquables littoraux

Conformément à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, ces espaces sont composés des parties naturelles de l'estuaire au sein desquelles peuvent être recensés notamment le marais de Beychevelle, la vallée de la Jalle du Cartillon, des vasières et autres zones humides dont la délimitation relève notamment du SAGE estuaire porté par le SMIDDEST.

Ces espaces remarquables doivent être délimités et faire l'objet d'un classement en zones naturelles ou agricoles protégées, permettant de sauvegarder leur intégrité (écologique, paysagère, fonctionnelle, etc.) dans les documents d'urbanisme locaux. Leur délimitation doit en particulier s'appuyer sur le document d'objectif (DOCOB) de la zone Natura 2000 du marais de Beychevelle ainsi que sur l'enveloppe des zones dites « humides » issues du SAGE estuaire, dans la mesure où ces derniers sont définitivement validés.

Ces espaces remarquables sont frappés d'une inconstructibilité quasi absolue en application des articles R.121-4 s. du Code de l'urbanisme et seuls des aménagements légers peuvent y être autorisés, à condition qu'ils participent à la mise en valeur des lieux et/ou à leur ouverture au public.

Dans la mesure où, pour des raisons patrimoniales, culturelles et économiques, il convient de prendre en compte les installations cynégétiques existantes afin de respecter les prescriptions de l'article L.424-5 du Code de l'environnement, « le classement en zone naturelle doit néanmoins autoriser les activités suivantes :

- gestion des tonnes nécessaires à la chasse au gibier d'eau la nuit, existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2000 ;
- déplacement de ces tonnes après autorisation préfectorale ;
- entretien des plans d'eau et des parcelles de marais ou prairies humides attenantes aux tonnes, selon les modalités prévues par l'éventuel schéma départemental de mise en valeur cynégétique ».



## 2. La bande dite « des 100 mètres »

Le littoral cussacais n'étant pas urbanisé, la bande littorale de protection doit être appliquée sur l'ensemble de son linéaire.

Le PLU doit prendre les dispositions permettant de protéger les espaces concernés, en respect de l'article L.121-16 s. du Code de l'urbanisme, sur une profondeur de 100 mètres à compter de la limite la plus haute du rivage.

En application l'article L.424-5 du Code de l'environnement, l'établissement de cette bande de protection ne fait pas obstacle à la gestion des tonnes nécessaires à la chasse au gibier d'eau la nuit.

Il conviendrait parallèlement de tenir compte des impératifs de gestion, préservation et valorisation de Fort Médoc, classé par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'humanité.



## 3. Le mode de gestion des espaces boisés les plus significatifs

En application de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, les ensembles boisés les plus significatifs (carte jointe) doivent être inscrits en espaces boisés classés (EBC - article L.113-1 s. et R.113-1 s. du Code de l'urbanisme) dans le PLU après consultation de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).



## 4. Les espaces proches du rivage

Les corps de fermes/exploitations agro-viticoles bénéficient d'une capacité maximale d'extension de 25 % de la surface de plancher existante considérée par unité foncière (et ce par extension de l'existant ou construction de nouveaux bâtiments).

Les habitations présentes bénéficient d'une capacité maximale d'extension de 25 % de l'existant (toujours considéré par unité foncière) avec interdiction de créer des bâtiments nouveaux, excepté les annexes de type garage.

## 5. Les coupures d'urbanisation



Compte tenu des enjeux écologiques, économiques et sociaux forts que présentent ces coupures d'urbanisation, les PLU doivent :

- délimiter à la parcelle les 2 coupures localisées sur la carte ci-avant :
  - la coupure entre le Vieux-Cussac et le bourg en tenant compte de l'inclusion du quartier de « Moulins à vent » (cf chapitre suivant) ;
  - la coupure séparant les bourgs de Cussac et de Beychevelle (hors SCoT pour ce dernier).
- prendre les dispositions réglementaires permettant de :
  - assurer la stricte protection et capacité de développement des activités primaires existantes (en particulier la gestion et extension des sièges d'exploitations existants) ;
  - autoriser (en y établissant un cadre stricte d'insertion paysagère répondant à la valorisation et au respect de l'environnement) les activités de sports/loisirs et équipements touristiques ;
  - stabiliser l'urbanisation existante sans création de logement, par simple extension limitée des constructions existantes et reconstructions après sinistre. Le hameau de « Moulins à vent » dispose de conditions d'évolutions adaptées.

## 6. Les règles de constructibilité sur le reste du territoire communal

Seul le village (agglomération de l'église/mairie) est éligible à une extension de son périmètre bâti (cf carte ci-avant). La « sanctuarisation » de nombreux arpents viticoles limite cependant les opportunités et impose par conséquent de mettre en œuvre une urbanisation plus resserrée, renouant avec les densités d'un bourg médocain traditionnel et rompant avec les modes de développement constatés ces 30 dernières années.



Le bourg doit constituer le point focal du développement des commerces et services locaux.

Le quartier du Vieux Cussac relève quant à lui d'un classement en « espace d'urbanisation constitué » au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme :



- les évolutions autorisées sont limitées à la gestion du bâti existant dans l'enveloppe urbanisée avec intégration de nouvelles constructions établies selon des densités répondant à celles déjà existantes ;
- l'insertion ponctuelle de nouvelles constructions est autorisée sur des parcelles extérieures mais immédiatement attenantes. Cette possibilité ne peut néanmoins concerner uniquement de petites dents creuses de surface peu ou prou égale à celle des terrains bâtis qui les jouxtent, sans dépasser la possibilité d'augmenter le nombre de constructions de quelques unités, ni remettre en cause la taille modeste du hameau ;
- enfin, les aménagements sécuritaires et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services urbains sont aussi autorisés.

## 7. Le mode de gestion des exploitations agro-sylvicoles sur l'ensemble du territoire non inscrites en espace naturel remarquable

En application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-viti-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité des espaces déjà urbanisés.

Sont cependant autorisés en dehors des espaces définis comme urbanisables :

- les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis-à-vis des espaces habités ;
- l'extension des exploitations existantes par adjonction de bâtiments techniques dans un périmètre immédiat de l'existant ;
- les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existants, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation des effluents animaliers ;
- les hébergements de type gîtes, chambres et tables d'hôtes, etc. au sein des bâtiments existants afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole commune européenne (PAC).

En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée.

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine  
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex  
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22  
[www.aurba.org](http://www.aurba.org)

© aurba | décembre 2016