

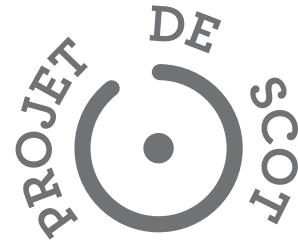
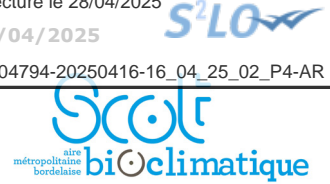
.D2O.

Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025

ID : 033-253304794-20250416-16\_04\_25\_02\_P4-AR



# Document *d'Orientation et d'Objectifs*

## Dispositions particulières liées à la loi littoral - *Cussac-Fort-Médoc*

SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise  
Projet arrêté le 16 avril 2025



Envoyé en préfecture le 28/04/2025

Reçu en préfecture le 28/04/2025

Publié le 29/04/2025



ID : 033-253304794-20250416-16\_04\_25\_02\_P4-AR



avec la contribution de



# *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 reprise par le code de l'urbanisme dans ses articles L. 121-1 à L. 121-3 eu égard au décret d'application du 29 mars 2004 identifiant les communes estuariennes concernées.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 ajoute un alinéa à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme concernant le rôle accru du SCoT dans la mise en œuvre de la loi littoral en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.

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

- Les limites des espaces proches du rivage ont été définies par les critères suivants : distance par rapport au rivage, caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une co-visibilité ;

- La localisation du village résultent de l'appréciation du contour de l'ensemble urbain continu regroupant de façon pérenne les différentes fonctions urbaines et villageoises (mairie, école,

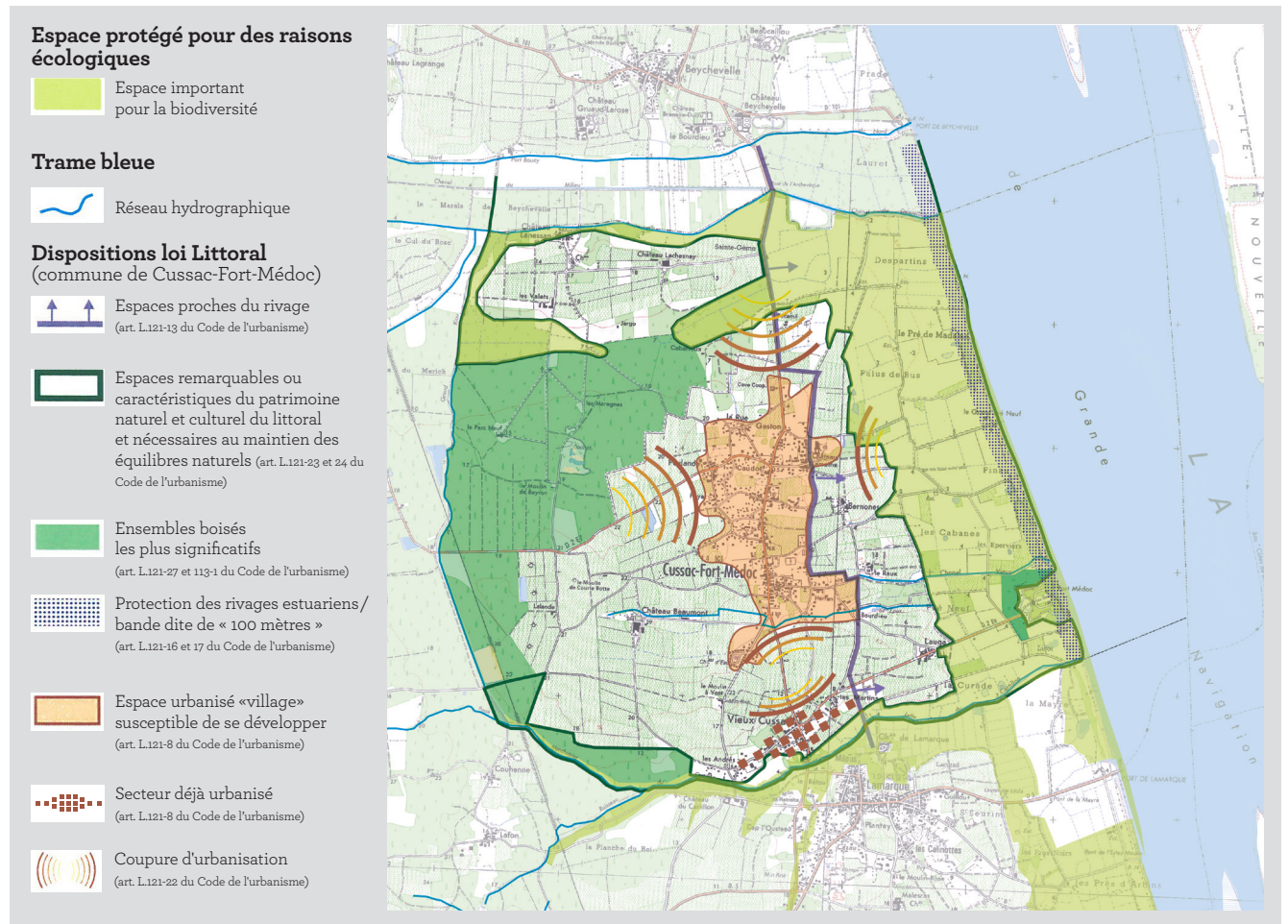
église, place, entreprises, etc.) en évitant d'aller au-delà de la limite des espaces proches du rivage dans la mesure où le projet de développement urbain modéré de la commune ne justifie pas la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels.

- La localisation du secteur déjà urbanisé au travers des critères suivants : densité et continuité de l'urbanisation, structuration de l'urbanisation par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services public de distribution d'eau potable, électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, présence d'équipements ou de lieux collectifs.

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 portés par le projet de SCoT.

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





## 1. Les espaces remarquables littoraux

Conformément à l'article L.121-23 et L. 121-24 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, des zonages ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO2, ainsi que sur l'enveloppe des zones humides issues des inventaires locaux, notamment ceux du SAGE Estuaire de la Gironde et des milieux associés.

Pour ces espaces remarquables, en application des articles R.121-23 du Code de l'urbanisme, c'est le principe d'interdiction de construire qui s'applique. Seuls des aménagements légers peuvent

être autorisés, à condition qu'ils participent à la mise en valeur des lieux, notamment économique, et/ou à leur ouverture au public et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Le plan local d'urbanisme doit classer les espaces remarquables littoraux en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles limitativement autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

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 devra appliquer le principe d'inconstructibilité, en respect de l'article L.121-16. du Code de l'urbanisme, sur une profondeur de 100 mètres à compter de la limite la plus haute du rivage. La distance de 100 mètres est un minimum, elle peut être portée à plus de 100 mètres dans les conditions prévues à l'article L. 121-19 du Code de l'urbanisme.

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. Les 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

Le SCoT identifie les espaces proches du rivage en application des critères suivants : distance par rapport au rivage, caractéristiques des espaces séparant le terrains de l'Estuaire (notamment en fonction du relief et de la configuration des lieux), l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et l'Estuaire. Ainsi, afin de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, les espaces proches du rivages de Cussac-Fort-Médoc sont définis et délimités 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.

Au sein de ces espaces l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée.

Au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme l'extension de l'urbanisation s'apprécie par rapport à l'ouverture à la construction de zones non urbanisées mais également à la densification significative (transformant la physionomie d'un quartier) des zones déjà urbanisées. Une densification raisonnable ne sera pas considéré comme extension de l'urbanisation.

La détermination d'une extension d'urbanisation limitée se fait par application des critères suivants : importance de la surface de plancher créés et du gabarit de la construction, densité de l'urbanisation existante, destination des constructions projetées, secteur d'implantation.

L'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liées à la configuration des lieux ou à l'accueil des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les corps de fermes/exploitations agroviticoles bénéficient d'une capacité maximale d'extension de 20 % 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 20 % 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

Les coupures d'urbanisation couvrent des espaces non construits ou faiblement urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, situés entre deux ou plusieurs enveloppes urbanisées, et pouvant avoir une fonction de corridor écologique ou un lien paysager et visuel avec l'Estuaire de la Gironde. Un principe d'inconstructibilité s'y applique.

Elles assurent une aération au sein du tissu urbain par le maintien d'un paysage naturel caractéristique, elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou concourir au maintien et au développement d'activités agricoles, elles contribuent à la protection de la trame verte et bleue, aux équilibres écologiques de la biodiversité.

Compte tenu des enjeux écologiques, économiques et sociaux forts que présentent ces coupures d'urbanisation, le SCoT identifie les coupures d'urbanisation en application de l'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme. A partir de cette localisation, le 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 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.

> Intégrer les dispositions réglementaires suivantes :

- en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU ne peut pas délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des coupures d'urbanisation ;
- l'évolution des contributions existantes agricoles ainsi que les extensions limitées sont autorisées, mais le changement de destination des bâtiments n'est pas autorisé conformément à l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme tel que modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

## **6. Les règles de constructibilité sur le reste du territoire communal : «village» et «secteur déjà urbanisé»**

Au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme le SCoT détermine les critères d'identification des secteurs concernées par des règles de constructibilités:

Sur la commune de Cussac-Fort-Médoc sont identifié un secteurs considéré



comme « village » et un secteurs identifié comme «secteur déjà urbanisé».

> Les « village » est considéré à partir d'un noyau de constructions organisées et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli, des structures de vie sociale (par exemple une place de village), quelques commerces de proximité ou un service de transport collectif, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. Le «village» peut être localisé par le cumul de quatre critères suivants :

- 1) densité de population : un espace urbanisé est considéré comme un village lorsqu'il concentre des bâtis desservis par un ensemble d'activités et services collectifs de proximité,
- 2) centralité secondaire dans la mesure où il possède une fonction polarisante moindre que les agglomérations, mais qui agit en complémentarité de celle-ci. Il concentre a minima un accès direct à une route départementale, un service de ramassage individuel des ordures ménagères, un ou plusieurs équipements qui attestent de la vie de village.
- 3) continuité du bâti (distance entre bâti inférieure ou égale de 120 mètres) ;

- 4) structuration de l'espace par la présence de réseaux (assainissement, électricité, eau, etc.).

Concrètement, le niveau de structuration est évalué au regard de la présence de voies de circulation majeures et de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. Plus une zone bâtie dispose de connexions à ces réseaux, plus celle-ci est considérée comme urbanisée.

> Le «secteur déjà urbanisé» (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui confèreraient une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Le «secteur déjà urbanisé» (SDU) peut être localisé par le cumul de quatre critères suivants :

- 1) densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup>, et continuité distincte d'une urbanisation diffuse.
- 2) situé en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme,

- 3) structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées,
- 4) structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Les localisations du «village» et du «secteur déjà urbanisé» (SDU) sur la commune de Cussac-Fort-Médoc 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.

Le SCoT localisé sur la commune de Cussac-Fort-Médoc le «village» au sein du bourg constitué (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.

L'extension de l'urbanisation et de densification doivent intégrer les critères suivants :

- 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.

Le quartier du Vieux Cussac relève quant à lui d'un classement en « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Le régime de constructibilité du SDU est étroitement encadré. Il est seulement permis de combler les espaces vacants, dits «dents creuses». Les constructions et installations autorisés

dans ce secteur doivent être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

### **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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2025  
Reçu en préfecture le 28/04/2025  
Publié le 29/04/2025  
ID : 033-253304794-20250416-16\_04\_25\_02\_P4-AR

