SAINT SEURIN DE CADOURNE

CARTE COMMUNALE

1.0 Rapport de présentation

Tome 1.3

Résumé Non Technique

(RNT)

Révision de la Carte Communale prescrite par D.C.M du 09/05/2023

Projet de Carte Communale notifié par D.C.M du 20/01/2026

Dossier soumis à Enquête Publique du 26/05/2026 au 25/06/2026

Carte Communale approuvée par D.C.M du 31/08/2026

Carte communale approuvée par arrêté préfectoral du 26/10/2026

Metropolis

SIRE Conseil
EXPERTISES ENVIRONNEMENTALES

SOMMAIRE

Le rapport de présentation de la Carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne est organisé en 3 tomes.

- Tome 1.1 : Diagnostic, état initial de l'environnement, explication des choix, articulation ;
- Tome 1.2 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 1.3 : Résumé non technique.

Le présent document formalise le Tome 1.1. du rapport de présentation.

TOME 1.1 DU RAPPORT DE PRESENTATION

CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE 5
1. La situation communale 6
2. Limites et difficultés rencontrées 8

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 9
1. Diagnostic : les points à retenir 10
1. Synthèse 22

EXPLICATIONS DU PROJET 23
1. Le projet communal 24
2. Bilan du projet de carte communale 30
3. Evolution du zonage 33

INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT 37
1. Le grand paysage 38
2. Patrimoine naturel et continuités écologiques 38
3. L'eau en tant que ressource et milieu 39
4. Les risques naturels 40
5. Les risques technologiques et nuisances 42
6. Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable pas la mise en œuvre de la carte communale 43

CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

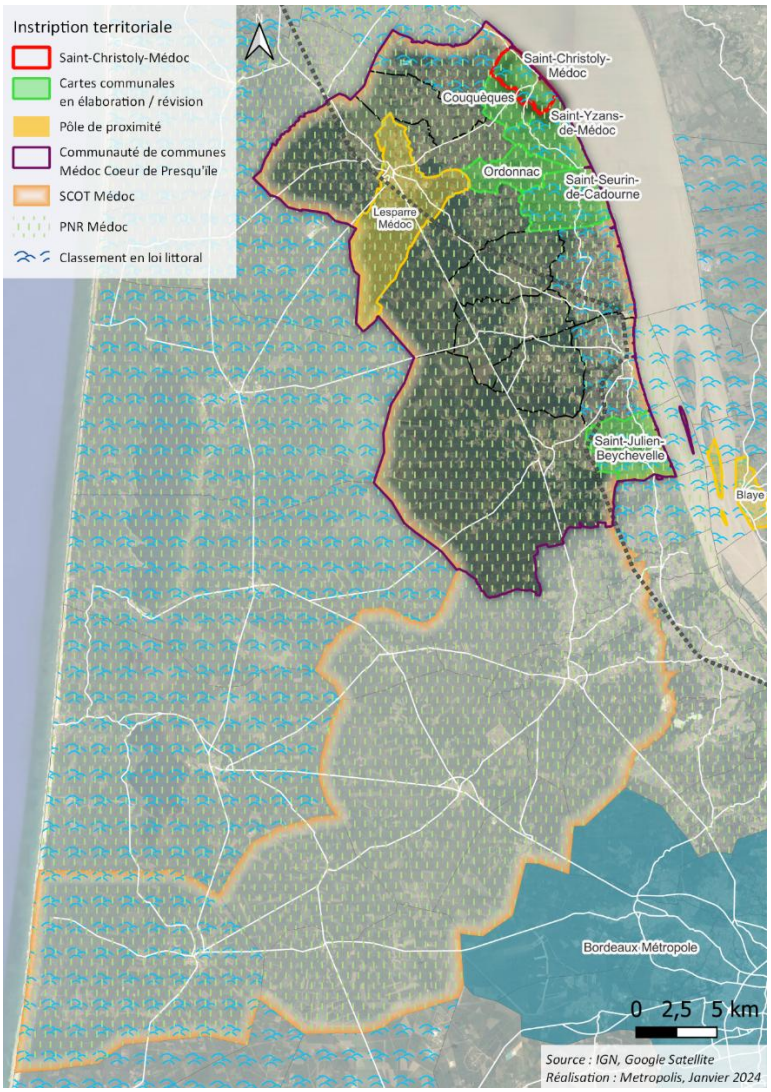
1. La situation communale

La commune de Saint-Seurin-de-Cadourne, qui compte 700 habitants en 2020, se situe dans la partie nord de la Communauté de communes de Médoc Cœur de Presqu'île, située le long de l'estuaire de la Gironde et composée de 18 communes où vivent 30 552 habitants en 2020.

La commune est éloignée d'environ 12 kilomètres de Lesparre-Médoc. Elle se trouve aussi à environ 55 kilomètres de l'agglomération bordelaise, et environ 45 kilomètres de la pointe de Grave. Avec sa localisation centrale et le long de l'estuaire au sein du Médoc, Saint-Seurin-de-Cadourne appartient selon l'INSEE à la zone d'emploi de Lesparre-Médoc et au bassin de vie de Pauillac, par contre, la commune se trouve en dehors de toute aire d'attraction des villes ou unité urbaine. Saint-Seurin-de-Cadourne est identifiée comme un « village » de l'unité « Médoc Cœur de Presqu'île » au sein de l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Médoc 20331. Un objectif d'accueil de 10% de la croissance démographique a été fixé pour les villages de cette unité, parmi l'ensemble des territoires qui composent le SCoT, l'objectif étant de conforter l'attractivité et de favoriser un meilleur accès aux services pour les habitants de ces villages.

Marquée par une tonalité rurale et viticole, Saint-Seurin-de-Cadourne est légèrement excentrée par rapport aux infrastructures de transport et notamment par rapport à l'axe de la RD1215 qui traverse le Médoc du nord au sud en direction de l'agglomération bordelaise. Toutefois, la commune reste relativement proche de Lesparre-Médoc, pôle économique, commercial et de services pour tout le Médoc, qui est par ailleurs desservie par la ligne de train Bordeaux-Pointe de Grave.

[1] *Le SCoT Médoc 2033 regroupe deux intercommunalités : la Communauté de communes Médulienne et la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.*


Instription territoriale
Saint-Christoly-Médoc
Cartes communales en élaboration / révision
Pôle de proximité
Communauté de communes Médoc Coeur de Presqu'île
SCOT Médoc
PNR Médoc
Classement en loi littoral
Saint-Christoly-Médoc
Couquèques
Saint-Yzans-de-Médoc
Ordonnac
Saint-Seurin-de-Cadourne
Lesparre Médoc
Saint-Julien-Beychevelle
Blaye
Bordeaux Métropole
0 2,5 5 km
Source : IGN, Google Satellite
Réalisation : Metropolis, Janvier 2024

2. Limites et difficultés rencontrées

Par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 2023, la révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne a été prescrite. Le travail a débuté début 2024.

L'élaboration de la carte communale s'est déroulée sans difficulté majeure. Elle a été réalisée en partenariat avec plusieurs élus de la commune, permettant une continuité dans les échanges et l'avancée de la réalisation du document.

La carte communale a été réalisée dans le cadre d'une commande groupée, ce qui a permis aux élus des 6 communes élaborant une carte communale de partager leurs problématiques communes ou particulières. Cela a permis d'avoir une dynamique intéressante et une logique partagée à l'échelle des 6 communes.

Néanmoins, il est à relever que l'application de la loi Climat et Résilience a été délicat pour la plupart des communes de ce groupement, où l'accueil démographique et la production de logements ont été très faibles sur les dernières décennies.

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Diagnostic : les points à retenir

a) Evolution socio-démographiques

Atouts	Faiblesses
▪ Une commune attractive pour les retraités ▪ La présence de familles, couples avec enfants et familles monoparentales ▪ Une légère reprise de la démographie très récente à confirmer	▪ Une commune qui connaît une perte démographique depuis les années 1990 ▪ Une population vieillissante, avec une forte augmentation des plus de 60 ans ▪ Une taille des ménages qui diminue
Les enjeux	
L'attractivité de la commune à regagner, notamment pour accueillir des familles 49 nouveaux habitants à accueillir en prenant en compte les objectifs du SCOT	

	Population *(Nombre ; TVAM 2014-2020)*	**Indice de jeunesse**	**Part des familles**	**Taille des ménages** *(Taille ; TVAM 2014-2020)*
Saint-Seurin de Cadourne	700 ; -0,189%	0,66	65,50%	2,201 ; -0,791%
Médoc Cœur de Presqu'île	30 552 ; +0,586%	0,75	65,70%	2,212 ; -0,433%
SMERSCOT	52 568 ; +1,173%	0,93	69,60%	2,324 ; -0,350%
Gironde	1 636 391 ; +1,171%	0,92	59,07%	2,106 ; -0,437%

b) Habitat

Atouts	Faiblesses
▪ Une pression foncière relative (+23 logements sur les 10 dernières années) et plusieurs réhabilitations en cours ▪ Une vocation résidentielle affirmée	▪ Une vacance encore importante ▪ Une dynamique de production de logements freinée par l'encadrement du RNU et la loi littoral ▪ Un parc de logements insuffisamment diversifié
Les enjeux	
Encadrer les possibilités de production de logements à travers la mise en place d'un document d'urbanisme Une diversification du parc de logements à envisager pour faciliter les parcours résidentiels	

52 nouveaux logements à créer pour accueillir les 49 habitants selon l'hypothèse SCOT

	Logements *(Nombre ; TVAM 2014-2020)*	**Logements vacants**	**Résidences secondaires**	**Diversité du parc** *(Taux de maisons ; Nb moy. pièces des RP)*
	420 ; -0,10%	11,17% *3,8% après mise à jour*	12,6%	97% ; 4,79
Médoc Cœur de Presqu'île	16592 ; +0,70%	12,0%	6,0%	87% ; 4,38
SMERSCOT	27170 ; +1,18%	9,4%	8,2%	90% ; 4,45
Gironde LE DÉPARTEMENT	881 620 ; +1,71%	6,1%	8,9%	70% ; 3,92

c) Perspectives d'accueil démographique et de production de logement

	Hypothèse basse -0,43%	Hypothèse médiane -0,21%	Hypothèse haute 0,34%	Hypothèse SCOT 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 LOGEMENST A METTRE SUR LE MARCHE	+14	+21	+40	+52

La mise sur le marché de logements peut résulter de :

- La production de logements neufs au sein d'espaces déjà artificialisés,
- La reprise de logements vacants,
- La production de logements neufs sur des espaces agricoles ou naturels,
- Changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles…).

d) Economie, commerce et équipements

Atouts	Faiblesses
▪ *Une économie viticole et quelques employeurs majeurs vecteurs d'emplois* ▪ *Quelques services de proximité et touristiques (châteaux viticoles, hébergements, maison du tourisme et du vin) qui peuvent dynamiser la commune* ▪ *Une très bonne couverture réseaux*	▪ *Une baisse récente mais notable des effectifs scolaires.*
Les enjeux	
Répondre aux besoins éventuels d'extensions / implantations de nouvelles activités économiques, y compris agricoles / viticoles, *Préserver les espaces viticoles et gérer les interfaces avec l'habitat,* *Pérenniser la présence des actifs locaux, en renforçant l'offre d'équipements, commerces / services de proximité.*	

e) Transports et mobilités

Atouts	Faiblesses
▪ Une commune rurale bien desservie par le maillage viaire ▪ Des aménagements piétonniers et de stationnement réalisés au niveau des principaux équipements ▪ Des aménagements réalisés récemment pensés pour les mobilités des personnes à mobilité réduite	▪ Trop peu d'alternatives à la voiture ▪ Peu d'aménagements pour les mobilités douces ▪ Des aménagement d'autres portions de routes attendus ▪ De nombreux points de dangerosité le long des axes de circulation
Les enjeux	
Répondre aux besoins de mobilités des habitants et futurs habitants, Améliorer le cadre de vie et mettre en valeur la commune par l'aménagement des espaces publics et une sécurisation des lieux habités fréquentés par les voitures.	

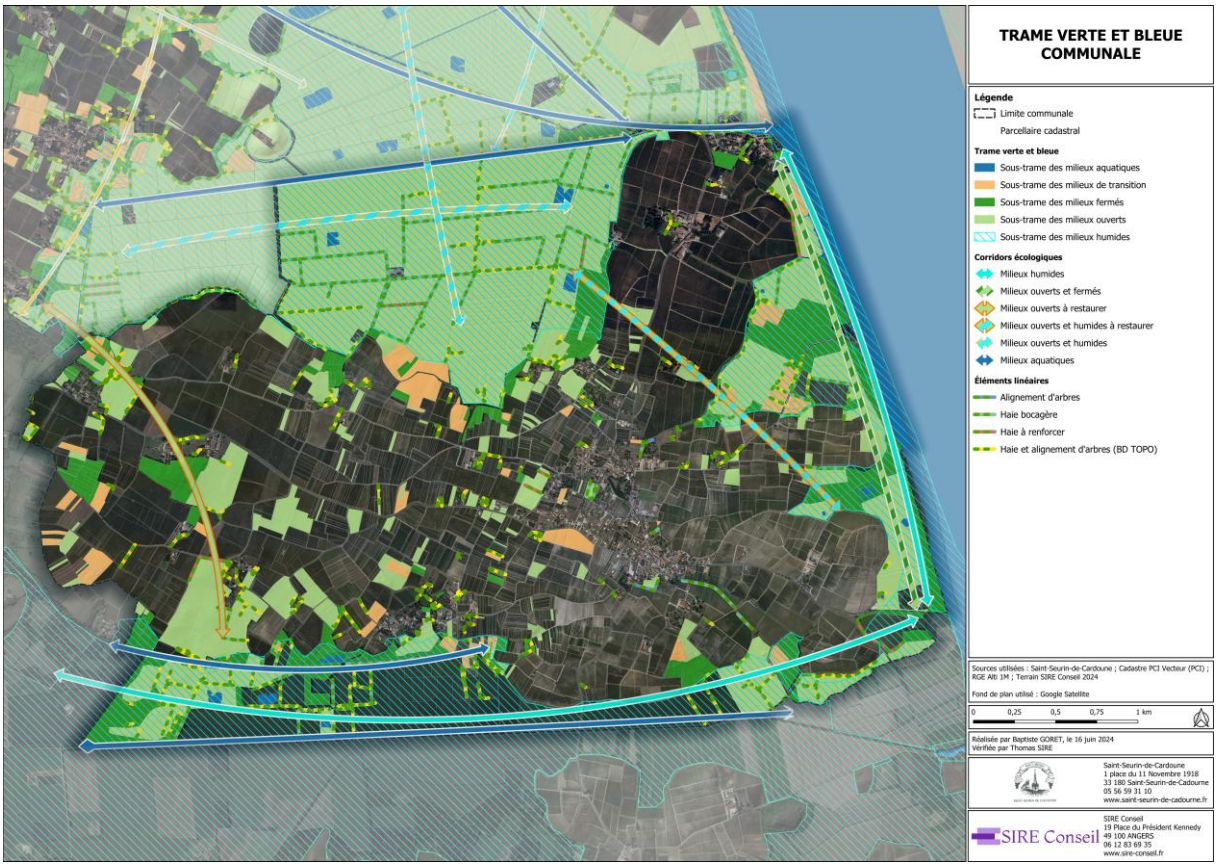
f) Biodiversité et trame verte et bleue



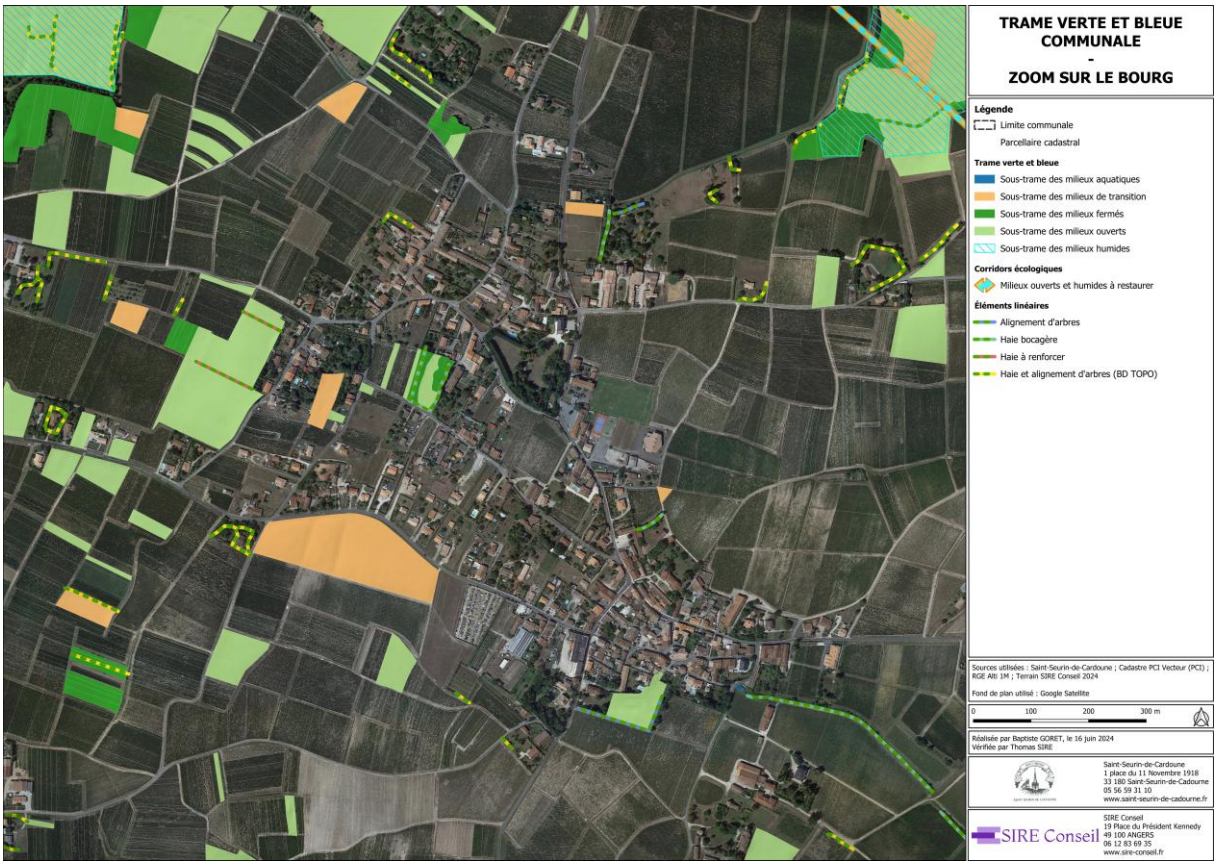
Périmètres environnementaux : ce qu'il faut retenir :
La commune est concernée par deux ZNIEFF de type 1 et se situent en limite de deux ZNIEFF de type 2. Elle est également concernée par un site Natura 2000. La commune fait partie du Parc Naturel Régional du Médoc. La Carte communale a une obligation de compatibilité avec la charte du PNR.



Richesse écologique du territoire : ce qu'il faut retenir :
43 espèces protégées ont été inventoriées selon la base de données FAUNA. Les enjeux liés au habitats naturels et à la faune sont concentrés au niveau des prairies et boisements humides ainsi qu'au niveau des formations boisés relictuelles. Le réseau bocager communal est encore bien conservé à certains endroits. 39 km de haies et alignements d'arbres et 27arbres remarquables sont recensés au sein de la commune et doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de la révision de la carte communale.



Carte de la TVB communale



Carte de la TVB communale – Zoom sur le bourg



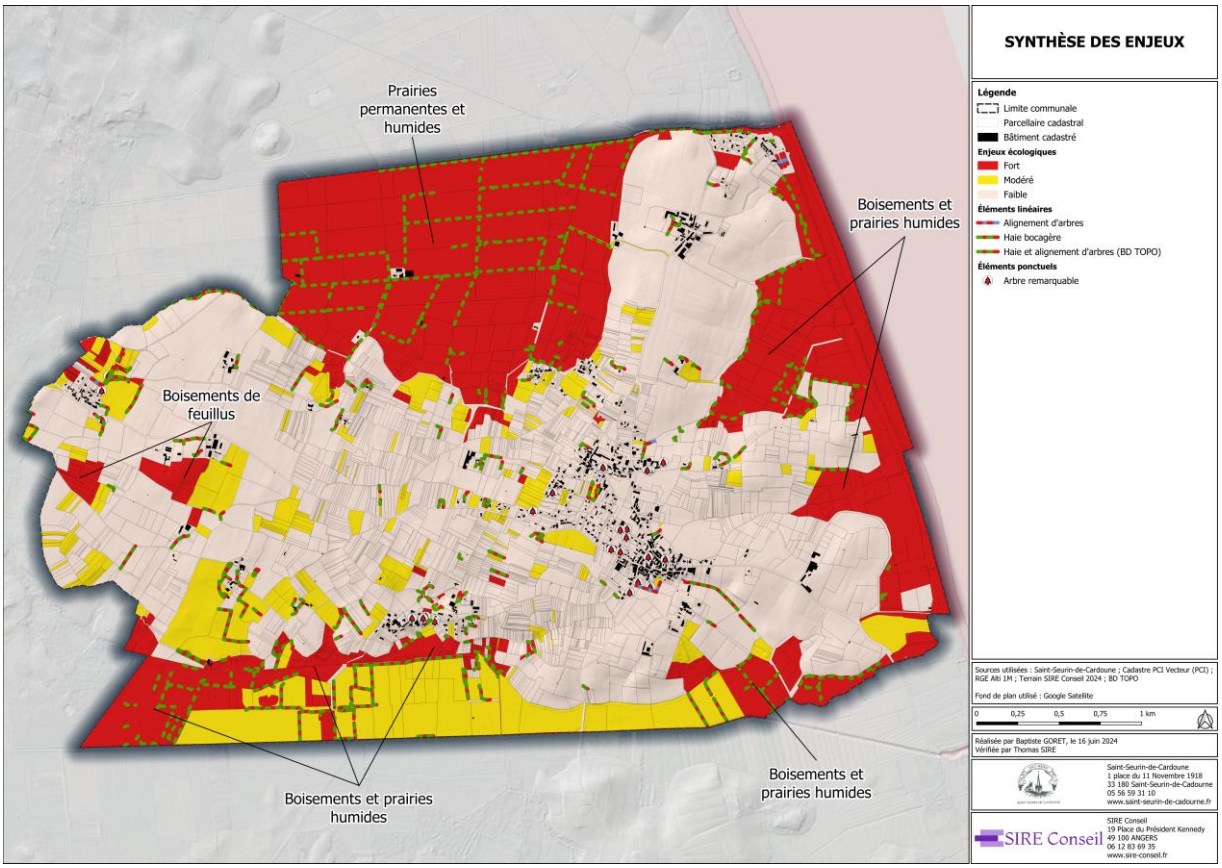
Trame Verte et Bleue : ce qu'il faut retenir :

La commune est concernée par 2 principaux réservoirs de biodiversité des milieux humides identifiés par le SRADDET et par le SCOT. Ces réservoirs sont d'importance intercommunale et doivent être préservés. 2 corridors des milieux aquatiques sont également identifiés et il s'agit des chenaux présents sur la commune. Les habitats naturels sont morcelés au sein de la commune en dehors des réservoirs identifiés. Des corridors des milieux ouverts et humides sont à restaurer.



Synthèse des enjeux : ce qu'il faut retenir :

La commune abrite de vastes espaces de prairies permanentes et de fauches humides associés à un réseau de haies bocagères développé sur ces secteurs. Ces milieux sont le support d'une biodiversité floristique et faunistique ordinaire et patrimoniale. Ils constituent un enjeu de conservation fort. Certaines prairies proches des bourgs constituent des enjeux de préservation forts en raison des espèces protégées qu'elles abritent.



Synthèse des enjeux écologiques communaux

g) Paysage

<u>Problématique générale :</u>

L'urbanisation va accueillir de nouvelles populations et amener une densité renforcée dans les espaces dits en « dents creuses » en priorité. Lorsque cela ne sera pas possible, le développement interrogera les limites des zones urbaines.

Pour faire évoluer les formes urbaines, la qualité urbaine et architecturale et paysagère doit être prise en compte, dans un grand paysage par ailleurs assez stable et structuré (vignes, boisement, villages et château en ilots.

<u>Enjeux à grande échelle :</u> Les entités du grand paysage

Les entités à préserver à grande échelle, c'est à die à l'échelle du « Grand Paysage », sont en lien avec les documents cadres, les lois cadres et les découpages juridiques : c'est-à-dire le SMERSCOT, de la loi littorale, ou encore de la Communauté de Communes.

Les entités de paysage définies à la fois par le SMERSCOT ainsi que les notions définies par la loi littorale sont très cadrantes :

La loi littoral : les éléments de paysage à protéger :

- La bande littorale des 100m
- Les espaces proches du rivage

- Les espaces proches du rivages
- Les espaces remarquables
- Les espaces urbanisés qualifiés
- Agglomérations ou villages
- Les secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages
- Les coupures d'urbanisation

Le SMERSCOT : les entités de paysage à valoriser

- Clairières de vignes
- Terrasses viticoles
- Les bords de l'estuaire
- Vignes et marais estuariens

Les éléments de grand paysage très cadrant, permettent de définir une base de périmètre de d'identification et de délimitation à grande échelle.

Ces éléments de cadrage doivent être complétés par des éléments contextuels plus fins, définis à partir d'une perception réelle sur place. Ce sont les enjeux à une échelle plus fine, ci-après.

<u>Enjeux à échelle plus fine :</u> à mettre en lien avec la charte paysagère

L'analyse de terrain nous donne des informations plus précises et plus nuancées sur les différents contextes traversés, avec des éléments qui peuvent évoluer au fil du temps et modifier le paysage :

- Les limites des bourgs et des villages avec les zones agricoles et naturelles
- Les espaces en mutations, les transformations urbaines, les changements de destination, les évolutions spatiales diverses
- Abandon de terres agricoles, d'espaces boisés, de vignes, de vergers, de marais qui modifient le paysage en profondeur.

<u>Enjeux</u> : Lisibilité des entités paysagères

Il s'agit de conserver certaines structures paysagères, architectures et implantations héritées du passé :

- Les « châteaux » viticoles et leur image de marque avec leurs vignes étendues sur les hauteurs, le bâti principal et ses annexes, les dépendances, les chais, leur parc arboré, leur boisement, leur vigne, et parfois leur marais mouillé (inondable), etc…
- Panoramas : sur les marqueurs forts du paysage : l'estuaire, les vignes, les boisements, les villages, le marais
- La gestion des espaces interdépendants : vignes, marais, estuaire, boisement, ville
- Les coupures d'urbanisation : Quelles limites pour la ville ?
- Les entrées de ville et la silhouette des bourgs
- Un risque de banalisation du paysage en entrée de ville
- Structure bocagère du paysage
- Le port et les bords de l'estuaire à découvrir
- La découverte du port et des bords de l'estuaire, des espaces à part, 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

<u>Enjeux</u> : préservation des « motifs » paysagers spécifiques à plus petite échelle

- Les demeures (rattachée ou non à un domaine viticole) sur les hauteurs, avec le bâti principal et ses annexes, les dépendances, leur parc arboré, leur boisement, et parfois leur marais mouillé (inondable), etc…
- Le patrimoine architectural, paysager : moulins, parcs…
- Les alignements d'arbres, les arbres remarquables isolés, les haies
- Les limites des bourgs et des villages avec les zones agricoles et naturelles
- Le petit patrimoine : Identité du bourg. Cela peut concerner les espaces publics, les murs, les croix et calvaire, etc… des éléments construits qui s'abiment et tendent à disparaitre.
- 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

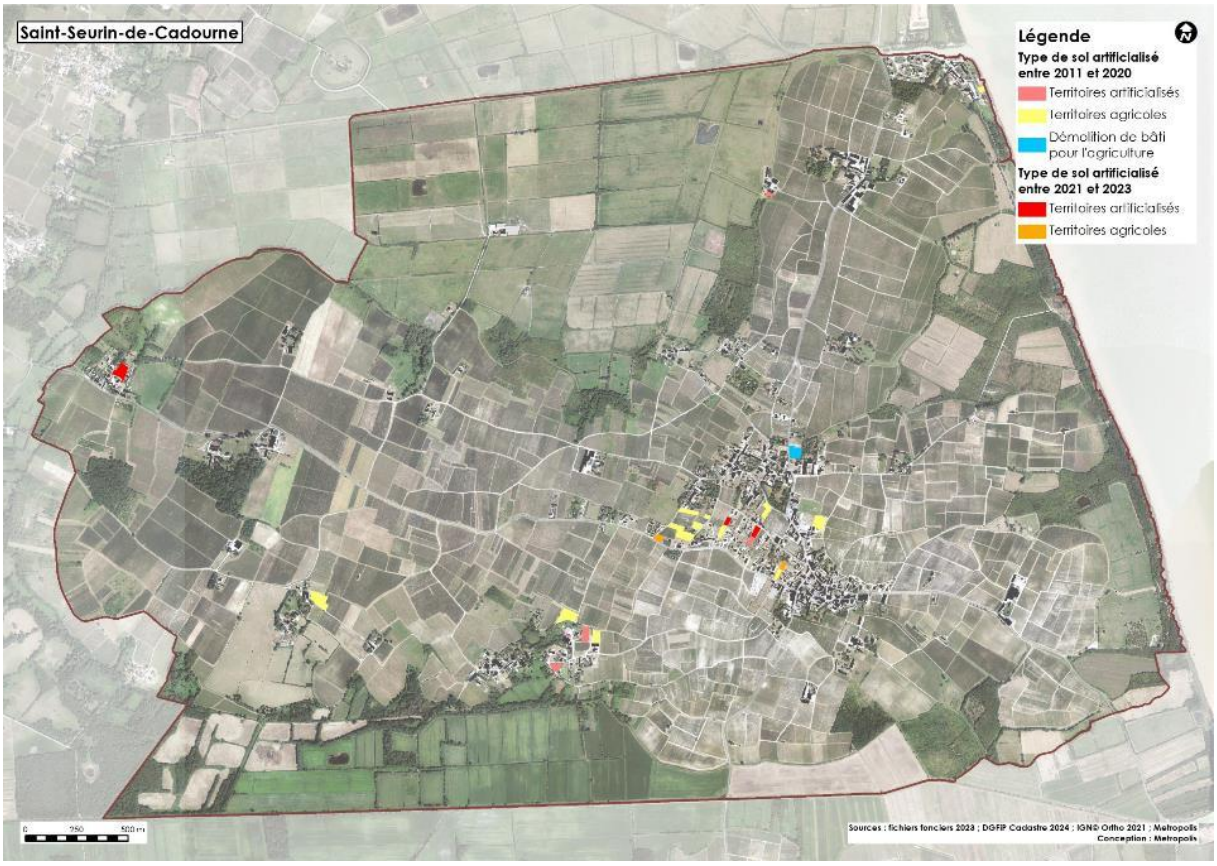
h) Ressources et capacités de développement

Atouts	Faiblesses
• L'ensemble des masses d'eau souterraines présentent un bon état chimique. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires, taux de conformité 100%.	• Trois masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un mauvais état quantitatif, du fait des fortes pressions exercées sur la ressource pour la production eau potable. • Trois masses d'eau souterraines présentant un Objectif Moins Strict. • La vulnérabilité de la masse d'eau superficielle « Estuaire de la Gironde aval » qui montre un état très dégradé sur les plans écologique et chimique (présence de cadmium). • Un traitement des eaux usées qui repose uniquement sur des systèmes d'assainissement autonomes.
Opportunités	**Menaces**
• La création de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne, pour établir un état des lieux renouvelé sur le plan de la ressource en eau potable, tout en intégrant la notion de « bien commun partagé à l'échelle girondine » (voire au-delà). • La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine. • L'application du SCOT Médoc 2033, qui permet une approche globale sur les problématiques autour de l'eau, et apporte une trajectoire commune en termes de gestion de la ressource et des milieux.	• Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux…), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.
Les enjeux	
• La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ». • La bonne gestion des eaux usée afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local. • L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource.	

i) Risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions

Atouts	Faiblesses
• Une commune dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPRi), contribuant à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation. • Un territoire non concerné par les sites et sols pollués, ni par des friches. • Des équipements de défense contre les incendies globalement disponibles selon les données du SDIS 33. • Une commune préservée d'installations industrielles lourdes et potentiellement génératrices de risques et nuisances	• Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles (aléa majoritairement moyen) et de remontées de nappes souterraines sur la moitié Ouest du territoire (partie la plus urbanisée). • Un territoire soumis aux nuisances sonores. • Un territoire non soumis à des risques technologiques, mais qui est situé dans la zone des 20 km de la centrale nucléaire de Braud et Saint Louis.
Opportunités	**Menaces**
• L'élaboration de la carte pour informer la population locale des problématiques « inondations par remontée de nappe » et « retrait et gonflement des argiles ».	• Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues sur : la fréquence et l'intensité des périodes de sècheresse, et *in fine*, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux et aux feux de forêt notamment.
Les enjeux	
• La promotion d'un développement urbain qui intègre les enjeux de sécurité des personnes et des biens par rapport à l'ensemble des risques identifiés sur la commune, et au regard des impacts du réchauffement climatique sur la vulnérabilité du territoire : ne pas créer de nouveaux secteurs à enjeux. • La bonne information de la population locale concernant les problématiques soulevées par la présence de risques : retrait-gonflement des argiles, inondations, remontées de nappes souterraines, …	

j) Consommation d'espace et potentiel de densification



La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, consommation référente au regard du Code de l'urbanisme est de 2,22 hectares (consommation d'espaces NAF, par une vocation autre qu'agricole ou forestière). C'est cette surface qui sert de référence pour le calcul de réduction de la consommation d'espace NAF.

2011-2020 Période de référence	2021-2030 Diminution de 50%	2031-2040 Diminution de 50% supplémentaire
Consommation d'espaces NAF 2,22 hectares	Consommation d'espaces NAF maximale 2,22 ha /2 = **1,11 ha**	Consommation d'espaces NAF maximale **1,11 ha / 2 = 0,55 ha**

Conso d'espaces NAF max. à l'horizon 2035
1,11 ha + 0,28 ha = **1,39 ha**

2021-2023
Conso NAF :
0,76 ha

Temps de la carte communale 2025-2035
1,39 ha - 0,76 ha = 0,63 ha

La carte communale est pensée pour une durée de 10 ans. Une durée identique à la période de référence de consommation d'espaces, mais qui sera à cheval sur deux périodes de diminution : 2021-2030 et 2031-2040.

En se basant sur la consommation de la période de référence, la commune pourrait consommer entre 2021 et 2035 1,39 hectares. Toutefois, la commune a déjà consommé 0,76 hectares depuis 2021, elle pourra donc consommer 0,63 hectares.

Par ailleurs, la commune a connu un phénomène de désartificialisation de 0,32 hectares. Cette surface pourra être compensée et donc ajoutée à la consommation potentielle pour les 10 prochaines années. **La commune pourrait donc consommer jusqu'à 0,95 hectares d'espaces NAF dans le cadre de sa carte communale**.

Suite à la loi Climat et Résilience, une « garantie rurale » a été mis en place. Elle permet aux communes qui ont peu consommé d'espaces de pouvoir bénéficier d'un droit à construire de 1 hectare sur 10 ans. La commune entre dans ce cadre règlementaire et aurait le droit de consommer 1 hectare d'espace NAF entre 2021 et 2030.

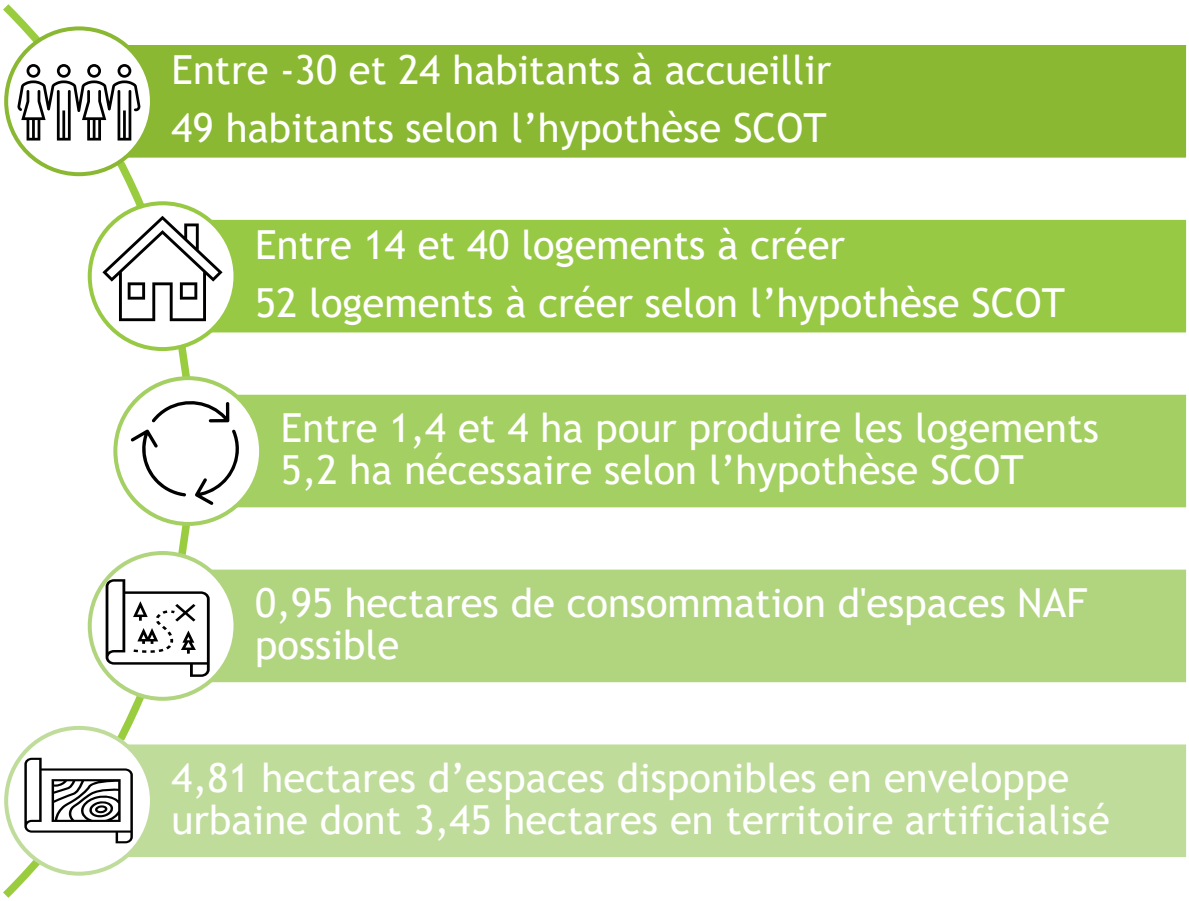
k) Perspectives de consommation foncière

Perspectives de consommation foncière

	Hypothèse basse -0,43%	Hypothèse médiane -0,21%	Hypothèse haute 0,34%	Hypothèse SCOT 0,68%
Habitants supplémentaires	-30	-15	24	49
Logements à mettre sur le marché	+14	+21	+40	+52
Surfaces nécessaires à la réalisation des logements	1,4 ha	2,1 ha	4,0 ha	5,2 ha

En application des **hypothèses du SCoT**, afin d'assurer la production de logements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, la carte communale devrait permettre de planifier, au maximum, **5,2 hectares au sein des espaces urbains ou en extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2035**.

1. Synthèse

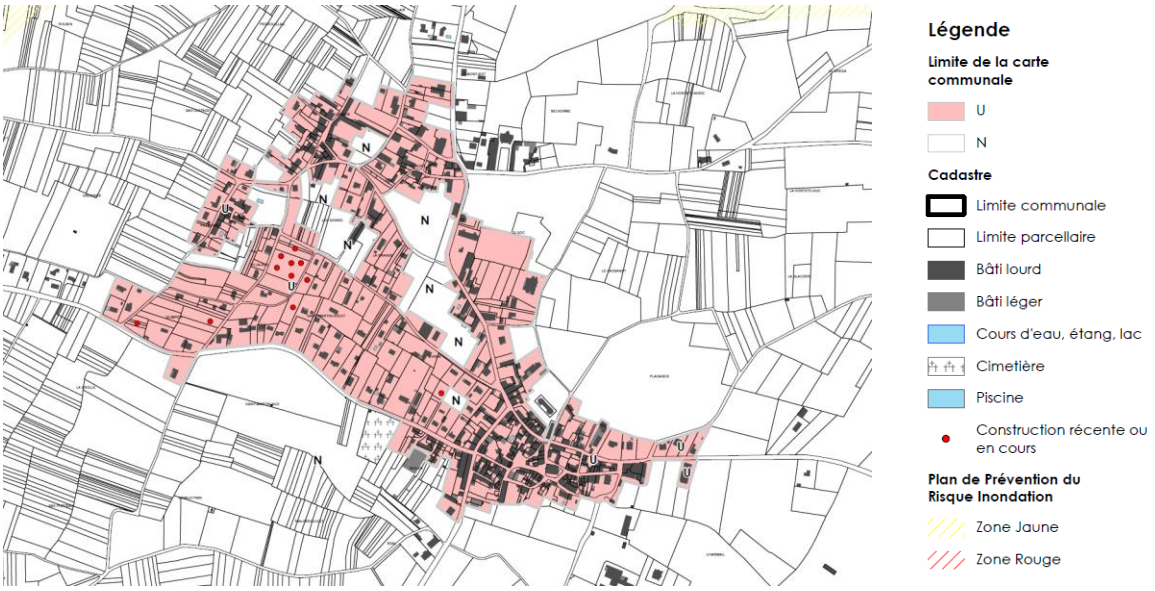

Entre -30 et 24 habitants à accueillir
49 habitants selon l'hypothèse SCOT
Entre 14 et 40 logements à créer
52 logements à créer selon l'hypothèse SCOT
Entre 1,4 et 4 ha pour produire les logements
5,2 ha nécessaire selon l'hypothèse SCOT
0,95 hectares de consommation d'espaces NAF possible
4,81 hectares d'espaces disponibles en enveloppe urbaine dont 3,45 hectares en territoire artificialisé

EXPLICATIONS DU PROJET

1. Le projet communal

A travers ce chapitre, l'objectif est de mesurer, au regard de toutes les thématiques qui ont été précédemment présentées au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les éléments qui ont orienté le projet de développement, la projection future, les secteurs amenés à être développés.

Le tracé du nouveau périmètre de zonage s'est attaché à prendre en considération l'enveloppe agglomérée existante. Il a été réalisé à partir de l'enveloppe urbaine, de l'espace urbanisé du SCOT et de la carte communale existante, en prenant compte divers autres enjeux et contraintes.



Le nouveau projet de zonage ne prévoit qu'un seul périmètre en zone U, correspondant à l'enveloppe urbaine existante du bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne. Elle a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine et de l'espace aggloméré du SCOT, et englobe les constructions existantes, à vocation d'habitat. La délimitation s'est généralement faite sur les limites parcellaires, en fonction des emprises utilisées par les habitations, ou au plus près du bâti si les espaces de jardins étaient trop conséquents et comptabilisaient de l'espace libre en extension.

Ce périmètre comprend de vastes enclaves d'espaces naturels, des parcs de propriétés et des espaces viticoles, qui sont aujourd'hui à préserver pour leur intérêt, écologique, paysager ou agricole.

Le tracé se justifie par le souhait de contenir le développement urbain du bourg, par une densification des espaces agglomérés.

Par ailleurs, d'autres paramètres ont été pris en compte et traduits dans le tracé de cette zone constructible :

La loi littoral

Traduite dans le SCOT, seule l'enveloppe du bourg est identifiée comme « espace urbanisé qualifié de village ». **Seul le bourg est retenu pour faire l'objet d'une zone constructible**, les autres secteurs étant repérés en espace déjà urbanisé, espaces qui ne peuvent être intégrés en zone constructible dans le cadre d'une carte communale. Le travail de tracé s'est donc appuyé à la fois sur les espaces urbanisés qualifiés de village du SCOT ainsi que sur l'enveloppe de la zone constructible de la carte communale actuelle, tout en conservant les logiques de

continuité, densité et compacité de l'enveloppe urbaine. **La délimitation d'appuie également sur les coupures d'urbanisation au sens de la loi littoral au nord et au sud du bourg, et de la limite des espaces proches du rivage à l'est du bourg**.

Les espaces remarquables se trouvent relativement éloignés de la zone du bourg, ils sont de fait en zone non constructible.

La coupure d'urbanisation au nord du bourg correspond à celle identifiée au SCOT. Ce secteur a connu relativement peu d'évolutions ces dernières années. Depuis la RD2, on traverse des espaces ouverts de vignes, pour arriver, après quelques constructions ponctuelles côté ouest de la route, sur un front urbain qui se dessine. C'est sur ce front urbain, bien que paysager puisqu'il s'agit majoritairement de constructions anciennes arborées, que s'est appuyé la coupure d'urbanisation.

Vue depuis la RD2 route de Cadourne



A l'est de la route de Cadourne, la densité des habitations est moins forte, ce sont des habitations en linéaire, et séparées par des parcelles agricoles et viticoles. Certaines constructions ont par ailleurs été démolies pour y planter de la vigne. Le contexte urbain est ressenti juste après la nouvelle parcelle plantée en vigne, au niveau du carrefour de la rue du Mont et de la rue de la Hontete, avec la présence du Château Bel Orme. Néanmoins, cet ensemble bâti côté est de la route de Cadourne est à vocation viticole, il est donc laissé en dehors de la zone constructible. Les constructions à vocation d'activité agricole pourront être réalisées en secteur inconstructible de la carte communale.

Vue depuis la RD2, route de Cadourne



La coupure d'urbanisation au sud du bourg longe l'axe de la route de Lesparre/rue de Verdun/ rue Georges Mandel, sur les abords du centre historique, les constructions étant quasi exclusivement au nord de cet axe. Sur la portion du centre historique, la coupure d'urbanisation intègre l'ensemble des secteurs bâtis au sud de la route, à partir du cimetière entouré de son muret de pierre marquant la transition, jusqu'aux constructions situées autour du croisement de la rue de la Fontaine. Une autre construction existante est intégrée côté sud de la route.

Vue depuis la route de Lesparre – entrée ouest

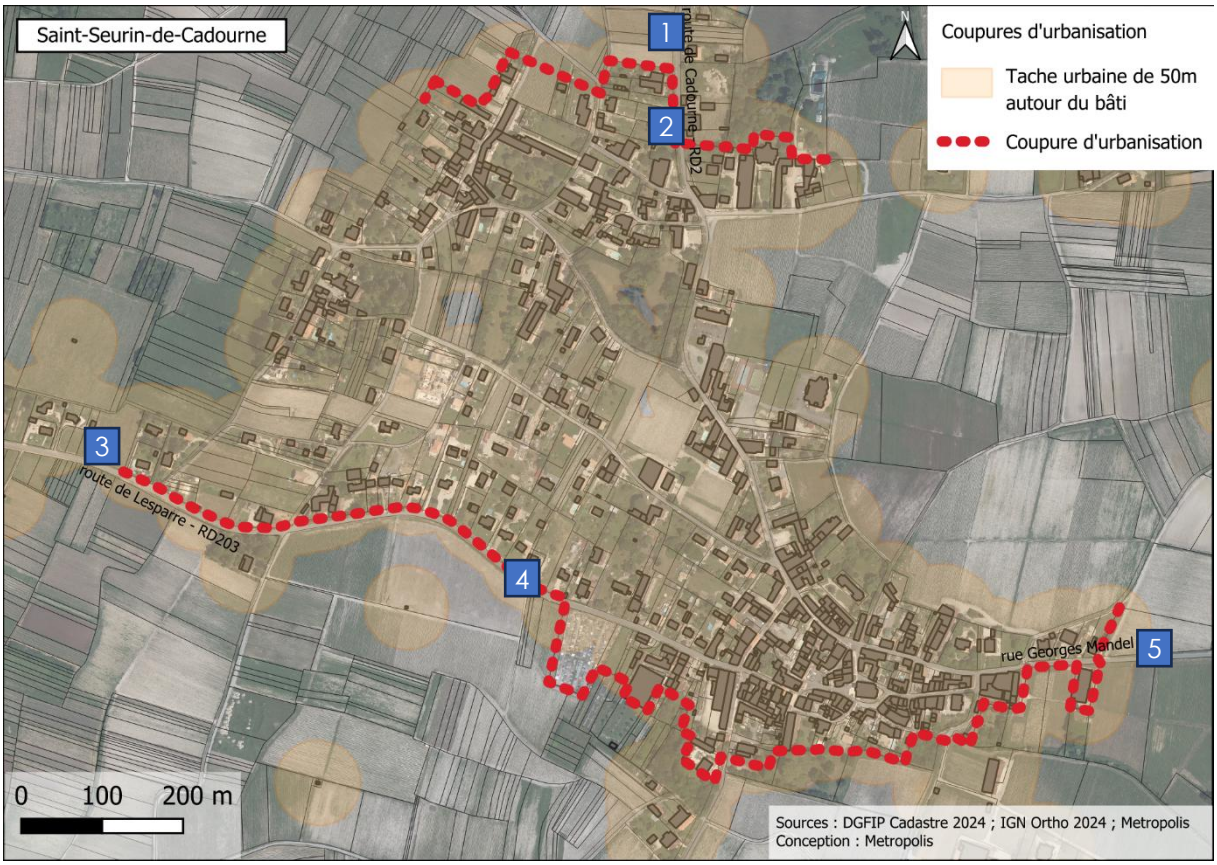


Vue depuis la route de Lesparre – niveau du cimetière



Vue depuis la rue Geaorges Mandel





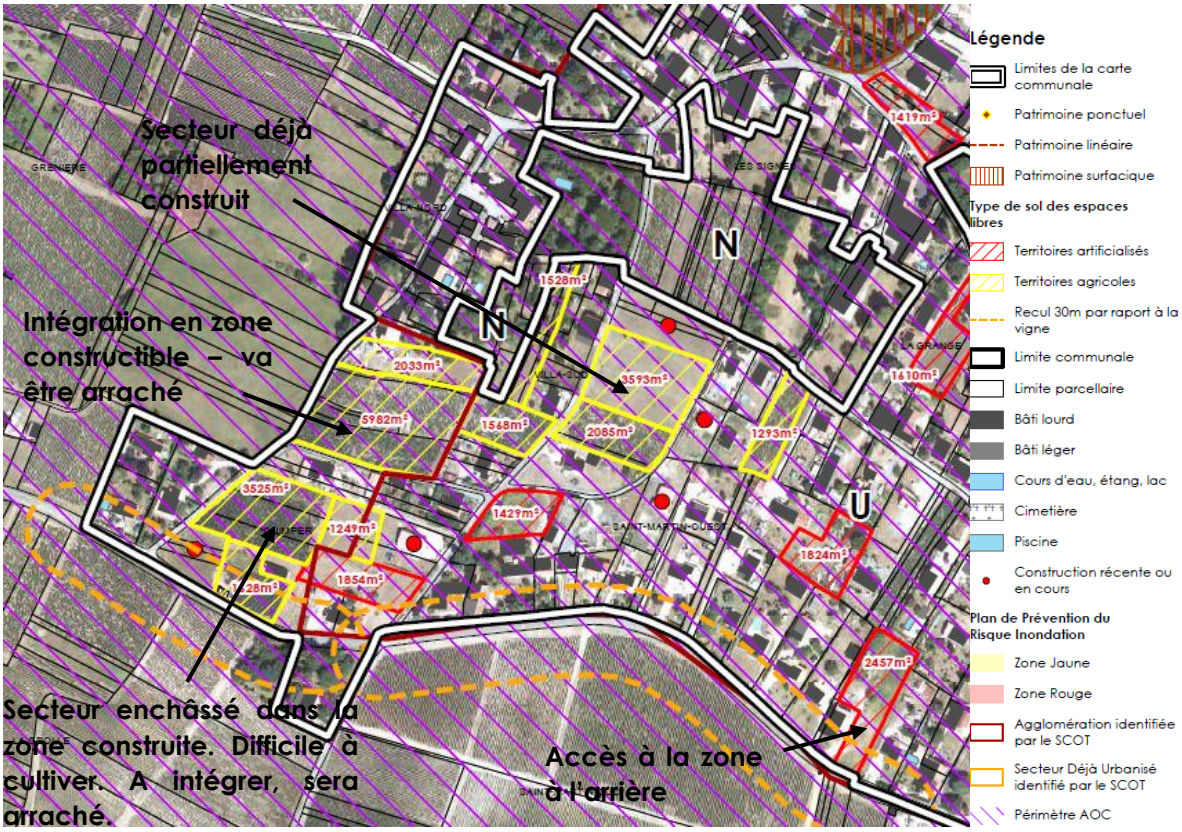
La prise en compte de l'activité viticole

Les espaces agricoles et plantés en vigne se trouvent en zone inconstructible de la carte communale.

Des périmètres de protection des AOC existent sur la commune. La consommation réduite de ces espaces a été réfléchie. Néanmoins, tout le bourg se trouve en AOC, chaque potentiel de densification vient donc consommer de l'AOC. Le projet consommera donc nécessairement des surfaces en AOC, en veillant à prendre en compte en priorité des espaces en densification et non en extension, et en limitant le développement des espaces plantés en vigne.

Le SCOT impose un recul de 30 mètres par rapport à la zone viticole. Des tampons inconstructibles de 30 mètres ont donc été appliqués autour des espaces plantés en vigne. Toutefois, de nombreuses parcelles viticoles sont cultivées au sein de l'enveloppe urbaine, bordées par des habitations. Les plus grosse unités seront conservées et le tampon des 30 mètres sera appliqué, pour autant, les surfaces plus réduites, si elles sont arrachées ou vouées à l'être pourront être comprises dans la zone constructible afin d'être urbanisées. En effet, certaines parcelles se trouvent aujourd'hui trop contraintes par l'urbanisation pour être cultivées. Elles pourront donc être intégrées à la zone constructible. La zone constructible sera par contre contenue afin de ne pas se rapprocher des zones plantées en vignes afin de limiter les conflits d'usage.

Extrait du plan de travail avec les reculs de 30 mètres

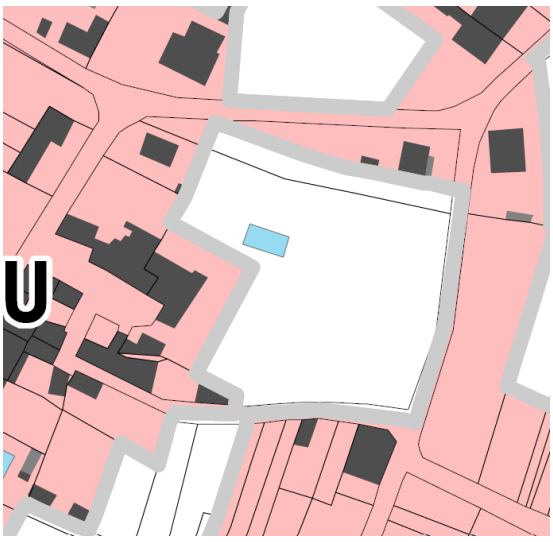


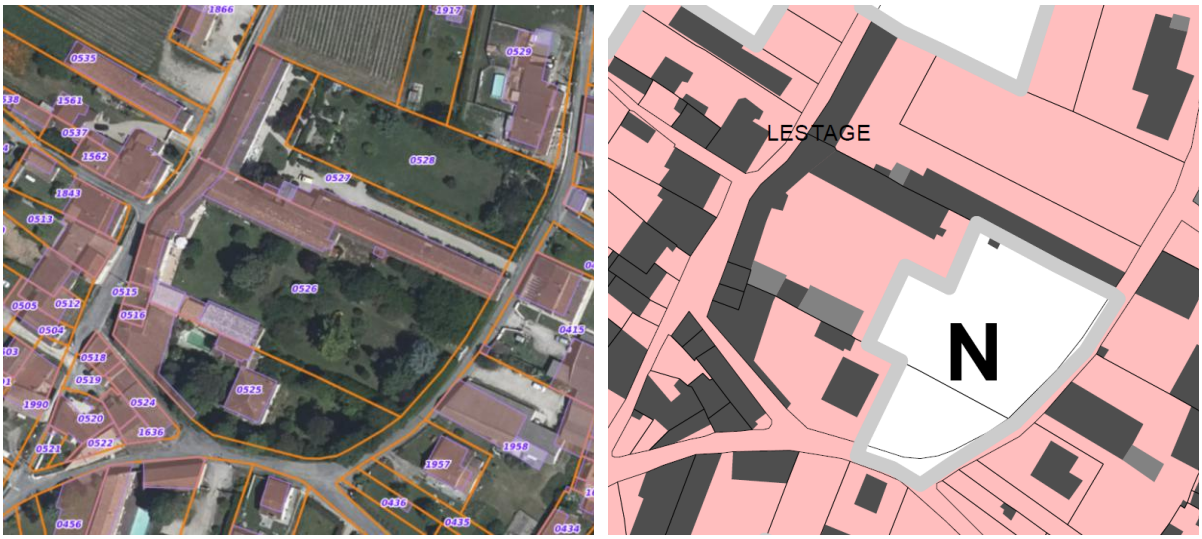
La prise en compte des qualités patrimoniales

Au sein de l'espace bâti, des zones inconstructibles sont maintenues. Il s'agit de parcelles naturelles qui n'ont pas vocation à être construites et de parcelles en vigne. La commune est ponctuée de propriétés - grosses bâtisses entourées de leur parc- qui forment une unité patrimoniale à conserver. La bâtisse est donc souvent prise dans la zone constructible, et le parc est laissé en zone inconstructible en vue de préserver l'unité patrimoniale.

Extrait de géoportail et plan de zonage







L'environnement paysager et écologique

L'environnement est pris en compte dans la définition du projet et dans le cadre de l'évaluation environnementale. Celle-ci a conduit à **limiter l'extension de la zone urbaine,** et à projeter un projet largement en densification des enveloppes urbaines.

Des inventaires écologiques, à l'échelle communale et au niveau des enveloppes urbaines, ont été faits au printemps 2024, ce qui a conduit à une carte d'enjeux, support au travail de zonage. Cela a permis d'éviter les secteurs à enjeux.

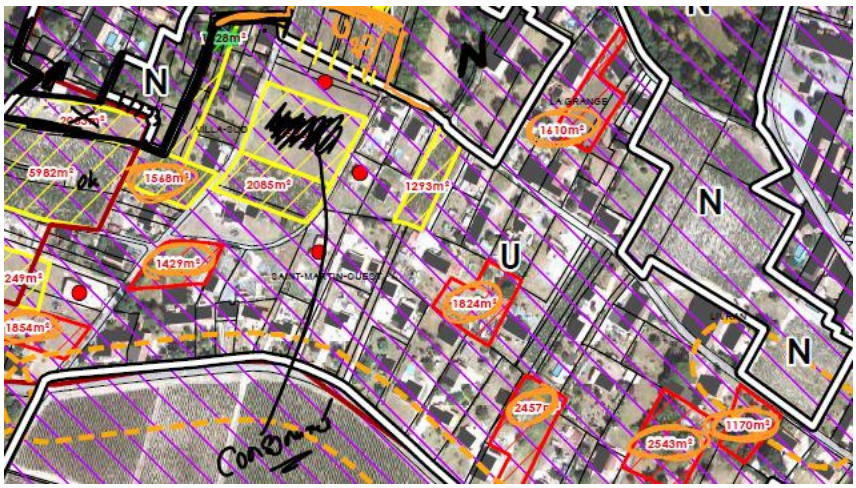
Malgré cela, **chacun des espaces libres a fait l'objet d'investigations écologiques**, mais aucune zone ne révélait des enjeux justifiant un ajustement du zonage.

La préservation des entrées de bourg a été réfléchie en limitant les linéaires le long des axes, notamment le long de la route de Lesparre, mais également en matérialisation les coupures d'urbanisation au nord et au sud du bourg.

Toutefois, la limite de la zone urbaine masque la réalité de la non disponibilité de plusieurs parcelles à l'intérieur de la zone constructible, qui ne seront pas mobilisables pendant l'application de la future carte communale (rétention foncière). En effet, les espaces libres en densification ne font pas l'objet de projets de division, la commune étant marquée par la ruralité, les habitant souhaitent conserver de larges parcelles. Les potentiels de densification ont tous été examinés afin de connaître leur devenir. C'est pourquoi, les élus ont choisi de dégager des surfaces en entrée ouest du bourg, afin de permettre la construction de nouveaux logements sur des surfaces non utilisées aujourd'hui, qui feront l'objet de mises en vente.

Ces futures constructions ne devraient pas avoir d'impact paysager, puisqu'elles se feront à l'arrière de maisons existantes le long de la route de Lesparre. Ainsi, elles viennent renforcer une urbanisation lâche existante.

Carte de travail



** Repérage des potentiels de densification faisant l'objet de rétention foncière en orange*

2. Bilan du projet de carte communale

a) Dimensionnement du projet

Les élus des six communes élaborant les cartes communales groupées ont fait le choix **de suivre les dynamiques de développement indiquées dans le SCOT**. L'objectif est donc :

- ✓ d'accueillir 49 habitants,
- ✓ par la création de 52 de logements,
- ✓ avec une consommation d'espaces NAF maximale de 0,95 hectare (en respectant la réduction de la consommation d'espaces NAF),
- ✓ et avec la possibilité de remobiliser 4,90 hectares d'espaces libres en enveloppe urbaine en territoire déjà artificialisé.

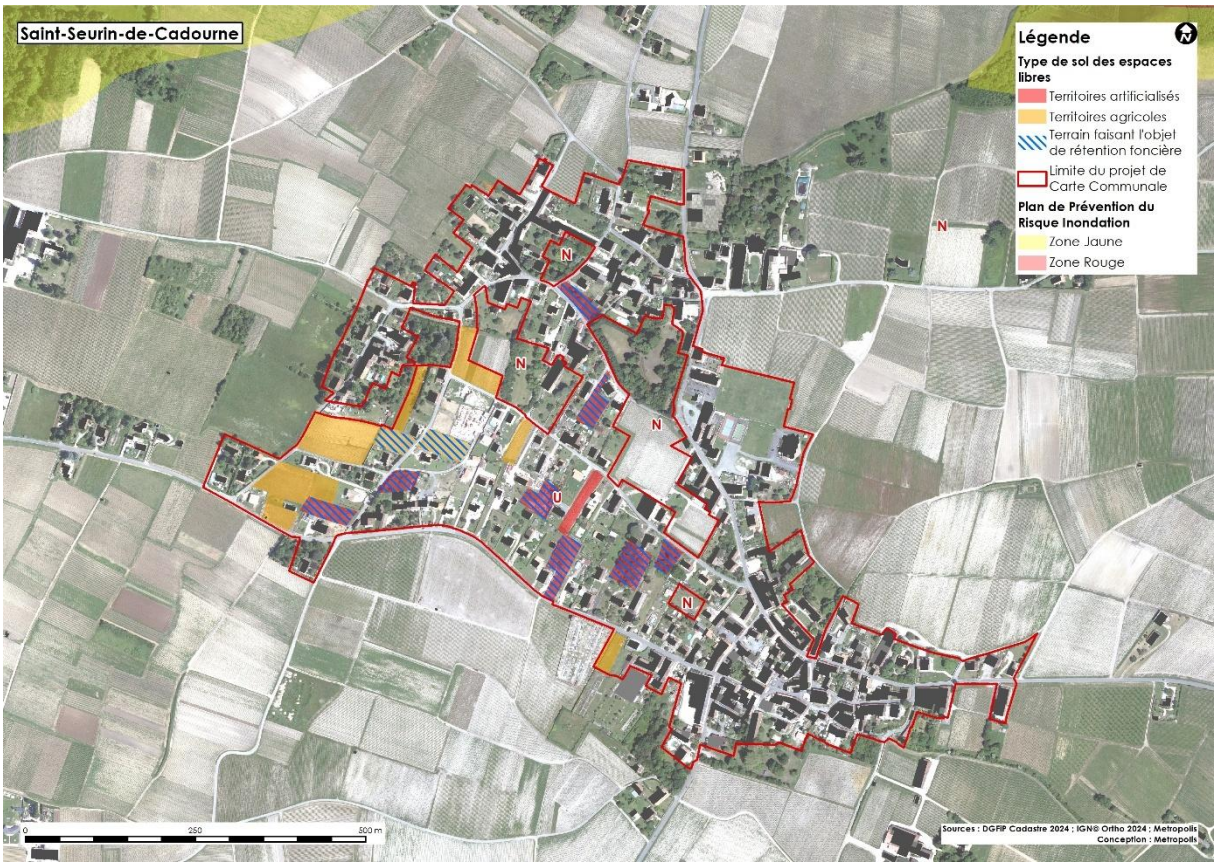
Néanmoins, les élus ont conscience qu'il est peu probable qu'un tel nombre de logements soit produit sur la commune, et **se projettent plutôt sur une hypothèse démographique positive, permettant de produire entre 30 et 40 logements**. Ceci reste des hypothèses, il est par ailleurs difficile, et ce d'autant plus dans le cadre d'une carte communale, de programmer un nombre de logements attendu. Le projet communal est avant tout de s'inscrire dans une attractivité modérée, qui permette le renouvellement de la population afin de faire vivre le bourg de la commune. Par ailleurs, le projet sera limité par la consommation d'espaces allouée à la commune en application de la loi Climat et Résilience.

Les élus font donc le choix de respecter les objectifs de consommation de l'espaces, ce qui ne leur permettra pas d'atteindre les objectifs de production de logements ni les objectifs d'accueil démographique du SCOT.

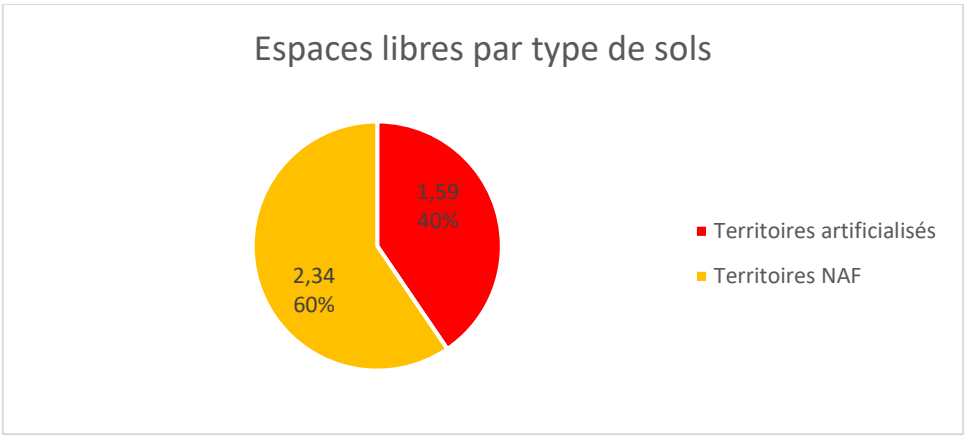
La possibilité de remobiliser 4,90 hectares d'espaces libres en enveloppe urbaine en territoire déjà artificialisé est également purement théorique. Cette comptabilisation prend en compte l'ensemble des enveloppes urbaines de la commune, qui sont nombreuses. Toutefois, seule l'enveloppe urbaine peut être identifiée en zone constructible. Qu'une petite partie de ces potentiels peuvent donc être intégrés au sein du projet de carte communale.

b) Les surfaces de la carte communale

La répartition et la proportion des surfaces par zones dans la carte communale est la suivante :



Carte des espaces libres du projet de carte communale par type de sols



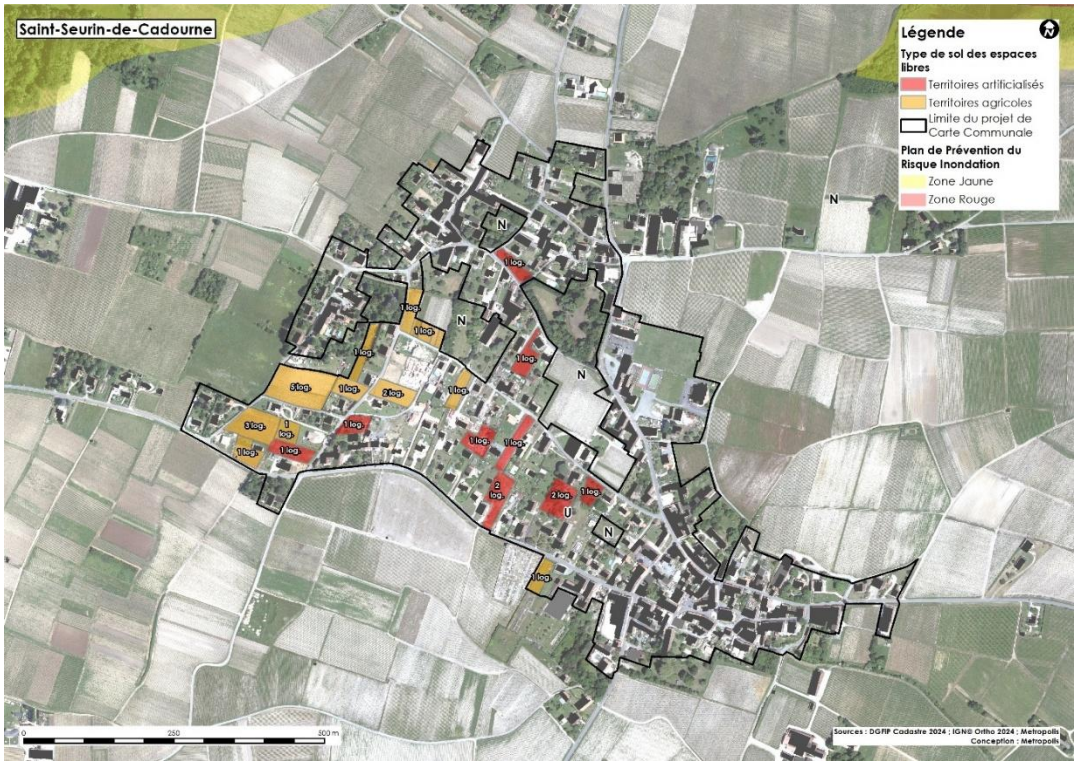
La capacité d'accueil du projet de la carte communale est de 3,94 hectares, dont 1,59 hectares en espace artificialisé et 2,34 hectares en espaces naturels agricoles et forestiers. Néanmoins, 1,8 hectares de potentiels sont concernés par de la rétention foncière, dont 1,43 ha en territoire artificialisé et 0,37 ha en espace NAF.

La consommation d'espaces NAF par le projet, en retirant les espaces en **rétention foncière** serait alors **de 1,97 ha**, consommation supérieure à la consommation possible par application de la loi Climat et Résilience et en prenant en compte la garantie rurale.

c) Capacité de production de logements

A l'échelle de la commune, il est facile d'évaluer au réel le nombre de logements potentiels. En sachant qu'il s'agit d'une commune rurale et que les densités qui y sont pratiquées ne sont pas élevées.

Au total, 29 logements sont réalisables par l'application du projet de carte communale. Ce projet est donc compatible avec les objectifs de logements envisagés dans le projet communal. Ils sont par ailleurs bien inférieurs aux objectifs en application du taux d'évolution de la population projeté par le SCOT.



Carte du nombre de logements attendus par application du projet de carte communale

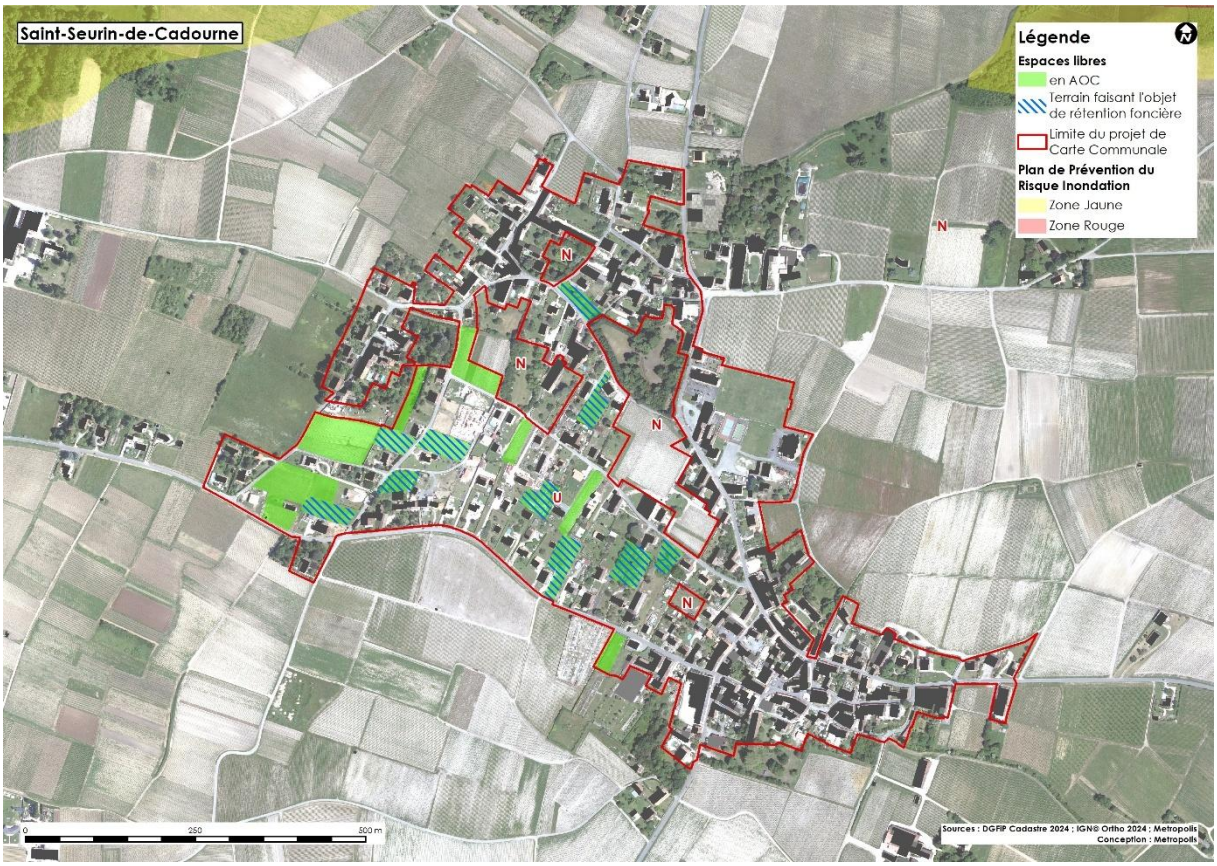
Si on prend en compte la rétention foncière le nombre de logements réalisables n'est plus que de 24 logements, en comptabilisant une rétention foncière de 50% sur les espaces repérés.

Les potentiels repérés concernés par la rétention foncière sont des potentiels qui étaient déjà constructibles en application de la carte communale actuellement en vigueur et qui ne l'ont pas été depuis son approbation en février 2014.

d) Atteinte aux surfaces affectées à des productions AOC

Le bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne étant intégralement compris dans le périmètre des AOC de la commune, AOC Bordeaux, Bordeaux Supérieur, crémant de Bordeaux, Médoc et Haut-Médoc, le projet de développement du bourg impacte nécessairement des superficies en AOC.

Le projet de carte communal tel qu'il est présenté réduit significativement la consommation potentielle d'espaces en AOC. Ce sont 3,94 hectares de potentiels urbanisables qui sont compris dans les périmètres des AOC représentant 0,4% de la superficie totale de l'AOC.

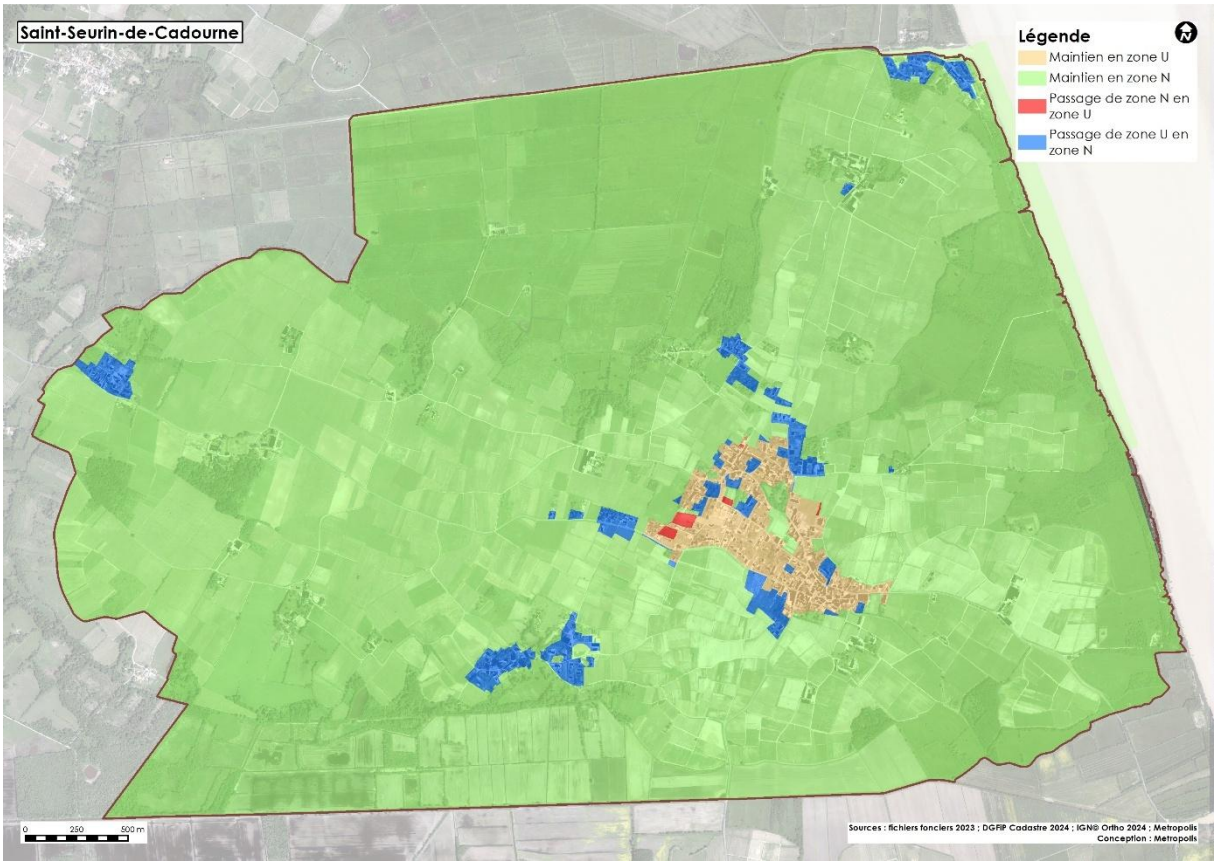


Carte de la consommation d'espaces en AOC par le projet de carte communale

3. Evolution du zonage

a) Evolution du zonage entre la carte communale actuelle et le projet présenté

Saint-Seurin-de-Cadourne disposait déjà d'une carte communale. Le tracé de la zone constructible concernait le bourg ainsi que plusieurs hameaux. Les périmètres sur les hameaux ont été supprimés et le tracé de la zone constructible du bourg a été nettement modifiée.



Evolution des surfaces entre la carte communale opposable et le projet présenté

Evolution de la Carte Communale	Surface en ha	%
Maintien en zone N	1536,37	95,65%
Passage de zone U en zone N	32,55	2,03%
Passage de zone N en zone U	1,28	0,08%
Maintien en zone U	36,08	2,25%
Total général	**1606,29**	**100,00%**

Evolution des surfaces détaillée par secteur entre la carte communale opposable et le projet présenté

Surface en ha	Carte communale révisée		
Carte communale actuelle	U	N	Total général
U	36,08	32,55	68,63
N	1,28	1536,37	1537,66
Total général	**37,36**	**1568,92**	**1606,29**

La majorité des surfaces sont maintenues en zone naturelle ou en zone urbaine. Néanmoins, des surfaces importantes qui se trouvaient en zone urbaine sont reclassées en zone inconstructible.

Les évolutions portent sur :

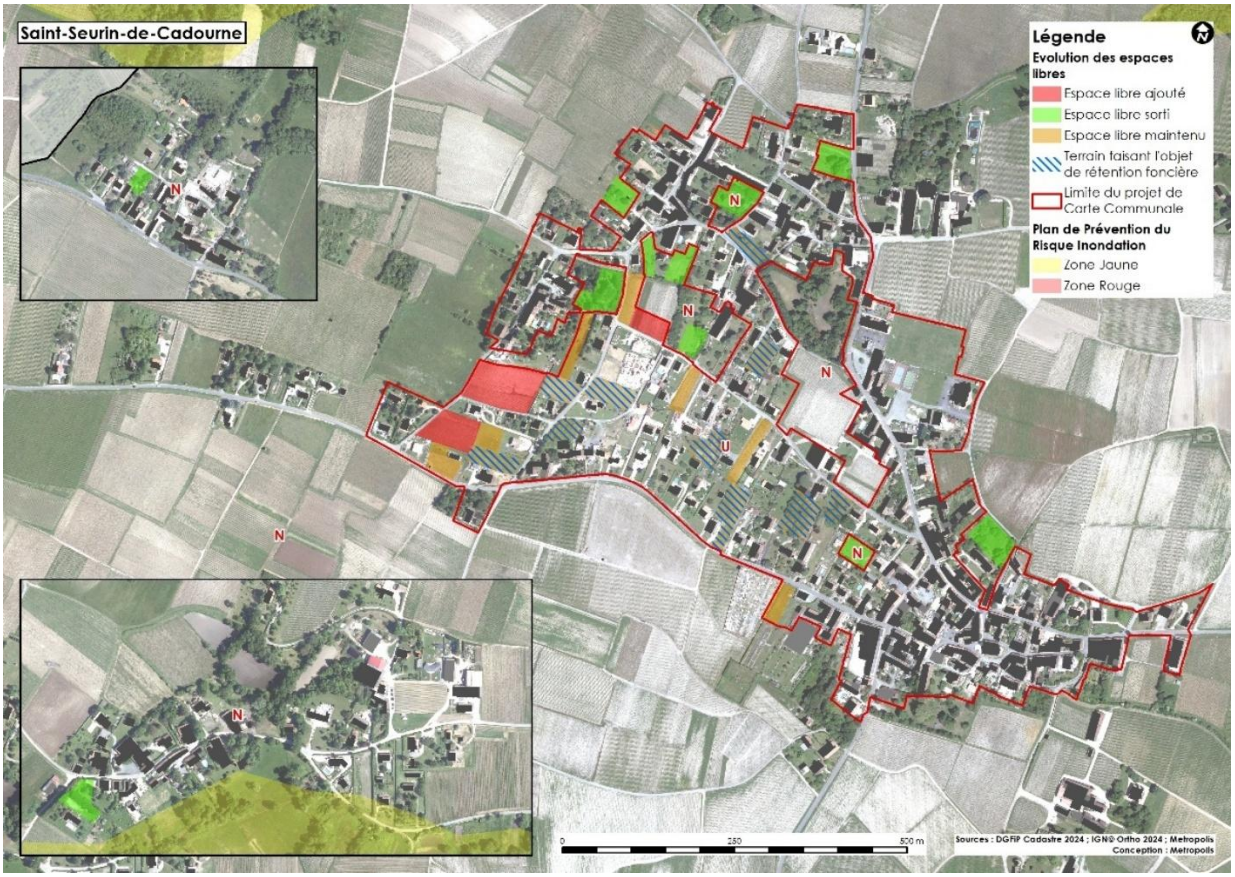
- 32,55 hectares qui se trouvaient en zone urbaine et qui sont classés par le projet de carte communale en zone inconstructible. Cela concerne largement les hameaux secondaires qui ne peuvent être intégrés en zone constructibles en application de la loi littoral, mais aussi des extensions du bourg qui se trouvent sur les écarts et qui

ont été replacés en zone inconstructible pour prioriser la densification de l'enveloppe urbaine ;

- 1,28 hectares qui se trouvaient en zone naturelle qui sont intégrés à la zone constructible. Il s'agit principalement d'espaces qui étaient en vigne et qui ont été, ou vont être, arrachés car se trouvant dans un contexte trop contraint pour la viticulture.

b) Evolution de la capacité des espaces libres et de la consommation d'espaces NAF

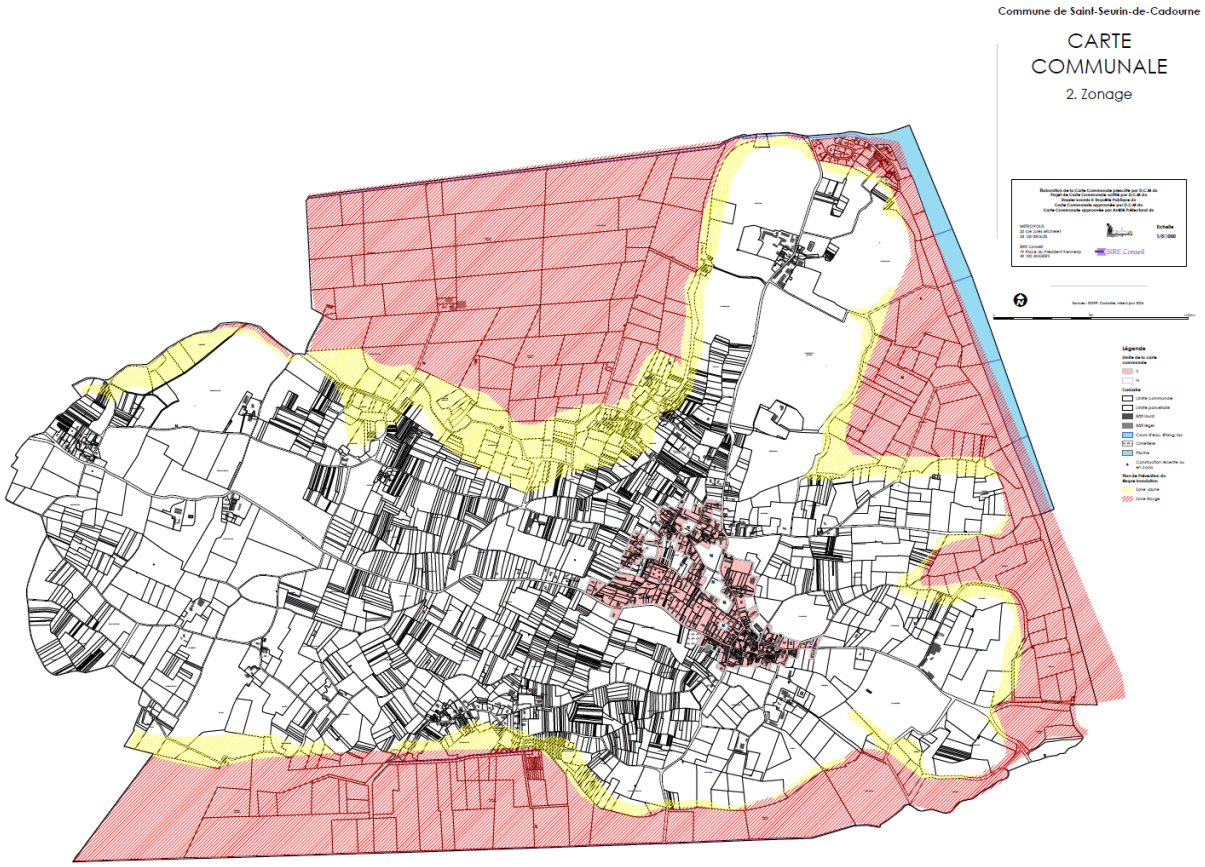
Les évolutions des périmètres de la zone constructible ont impacté les surfaces d'espaces libres.



Evolution des espaces libres entre la carte communale opposable et le projet présenté

La carte communale de Saint-Seurin permettait la construction de 4,81 hectares d'espaces libres. Le projet de carte communale permet la construction de 3,94 hectares d'espaces libres.

	Surface en ha
Espaces libres maintenus	2,83
Espaces libres ajoutés	1,11
Espaces libres sortis	1,99


Commune de Saint-Seurin-de-Cadourne
CARTE COMMUNALE
2. Zonage

INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT

1. Le grand paysage

L'urbanisation attendue sera progressive et va ainsi conduire à une évolution du paysage urbain perçu depuis les voies de desserte, du fait de la minéralisation à venir des sites. L'essentiel du foncier potentiellement mobilisable est situé au niveau de la route de Lesparre/Rue du Villa, et au niveau de la rue du 19 mars 1962. Au niveau de la route de Lesparre/Rue du Villa, on pourra observer un épaississement urbain, du fait de l'urbanisation de parcelles agricoles. Cette évolution à attendre permettra néanmoins de proposer une lisière urbaine mieux définie et plus aboutie.

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale de Saint-Yzans-de-Médoc ne saurait être de nature à générer des incidences négatives notables sur le grand paysage. Celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ».**

La révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne s'est accompagnée d'un important effort de contraction de l'emprise possible des zones urbaines. L'intégration du potentiel de densification au sein de la zone urbaine contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Notons que par rapport à la carte communale en vigueur, la révision permet de rompre avec l'effet de conurbation potentiel au niveau du secteur de Mourlon, le long de la route de Lesparre. De plus, les paysages urbains que renvoient les secteurs de Jeandeys, la Maréchale, Maillet - Le Trale et Marque seront préservés, du fait de leur reclassement en zone N.

Par ce choix, la révision de la carte communale conserve le caractère naturel et agricole du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie. En effet, près de 1568 ha du territoire sont classés en zone N, soit 97,7% de la superficie communale. De plus, 32,55 ha de zone U sont reclassés en zone N dans la révision du document d'urbanisme.

Les boisements épars ou les secteurs de marais estuariens (à l'instar de la Palus de Reysson et des boisements qui l'accompagnent), qui œuvrent pleinement à l'instauration d'un capital paysager d'intérêt, bénéficient d'une attention forte dans la carte communale. La qualité paysagère associée à ces ensembles naturels sera durablement maintenue par la mobilisation du zonage N.

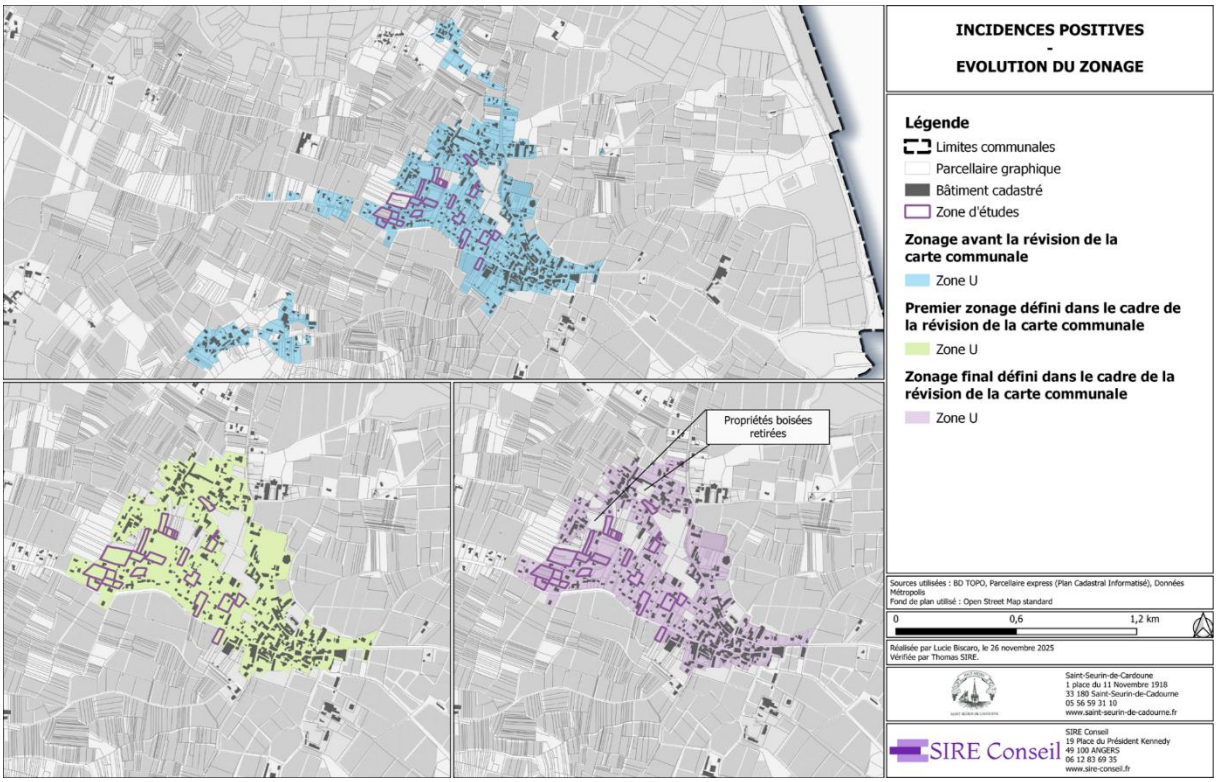
Dans le bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne, de vastes parcs privés bénéficient d'un classement en zone N, voire d'un reclassement (car en zone U dans la carte communale en vigueur). Cette évolution par rapport au zonage actuel va ainsi permettre de maintenir l'ambiance paysagère qu'ils génèrent, tout en confortant la qualité du cadre de vie perçue au niveau du bourg.

2. Patrimoine naturel et continuités écologiques

Les incidences du projet de révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne sur les milieux naturels peuvent donc être jugées comme négligeables.

Dans le cadre du projet de révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne, la commune a souhaité arrêter la conurbation sur la frange est du centre-bourg. Ce choix diffère de la version précédente de la carte communale. Ce choix permet de limiter la consommation d'espaces et l'étalement urbain.

Le projet de révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne présente donc des incidences positives sur la consommation de parcelles agricoles. Ces dernières présentent également un intérêt écologique, notamment par le biais de leur rôle fonctionnel dans les continuités écologiques du territoire communal.



Cartographie de la comparaison des choix des enveloppes urbaines, entre la première version de la carte communale et celle issue de la révision de la carte

3. L'eau en tant que ressource et milieu

a) Assainissement

Comme l'indique le Tome 1.1 du rapport de présentation, le projet de carte communale prévoit la construction de 29 (sans rétention foncière) à 23 logements (avec rétention foncière) à l'horizon 2035. Pour mémoire, le diagnostic met en évidence que le point mort pour la commune de Saint-Seurin-de-Cadourne, est de 28 logements.

Ces émissions supplémentaires, compatibles avec les capacités résiduelles de la station d'épuration, seront progressives dans le temps.

- **Le projet de développement urbain que permet la mise en œuvre de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne, n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'assainissement. Celles-ci sont évaluées comme « très faibles ».**

b) Eau potable

Dans le cas de l'hypothèse haute (la plus défavorable), les pressions exercées sur la ressource en eau potable à l'horizon 2035 et issues de la mise en œuvre de la carte communale révisée de Saint-Seurin-de-Cadourne, seront analogues à celles observées aujourd'hui. L'application du projet communal ne sera pas de nature à générer des pressions supplémentaires notables sur la ressource AEP. Dans le cas où des phénomènes de rétention foncière sont observés (ce qui est probable), la production de logements effective sera inférieure au point mort (28 logements) et les pressions exercées sur la ressource à l'horizon 2035, seront moindres, en comparaison avec aujourd'hui.

Ces émissions supplémentaires, compatibles avec les capacités résiduelles de la station d'épuration, seront progressives dans le temps.

Consciente de l'enjeu lié à la ressource dans son ensemble, et de la notion de « bien commun » partagé bien au-delà des limites du territoire, le Syndicat de la Région de Saint-Estèphe s'est pleinement engagé dans une politique de reconquête de la ressource, afin de maîtriser les pressions exercées sur les nappes de l'Eocène. Cette politique se traduit notamment par l'adoption d'un programme de travaux en octobre 2025, pour un montant global de plus de 854 000 euros

- **Le projet de développement urbain que permet la mise en œuvre de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne à l'horizon 2035, n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'eau potable. Celles-ci sont évaluées comme « très faibles ».**

4. Les risques naturels

Risque inondation par débordement de cours d'eau : une carte communale qui ne crée pas de nouveaux enjeux en zone couverte par le PPRi

Risques d'inondations par remontées de nappes souterraines :

- ✓ Sur le bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne, la quasi-totalité de la zone U évolue hors zone potentiellement sujette aux remontées de nappes, y compris les sites potentiellement voués à muter. Seules les franges NO et SE sont potentiellement concernées par l'aléa « inondation de cave », mais de façon très sectorisée et contenue.

- ✓ Les secteurs du Maillet – Le Trale, Jendeys, La Raze, Marque et de La Maréchale, qui sont en zone potentiellement sujette aux débordements de nappes ou inondations de cave, sont associés à la zone N. La carte communale ne permet pas le développement urbain sur ces secteurs.

- **Le bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne évolue hors zones possiblement sujettes à des débordements de nappes ou inondations de cave. La révision de la carte communale reclasse en zone N les secteurs potentiellement concernés par cet aléa. Au regard de ces éléments, les incidences notables sont évaluées comme potentiellement « très faibles ».**

Mouvements de sols : un phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

- **Au regard de ces éléments, la mise en œuvre de la carte communale ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à des risques supplémentaires, par rapport aux mouvements de sol. Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, cela suppose naturellement le respect des dispositions réglementaires qui incombent aux nouvelles constructions (étude géotechnique).**

  Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

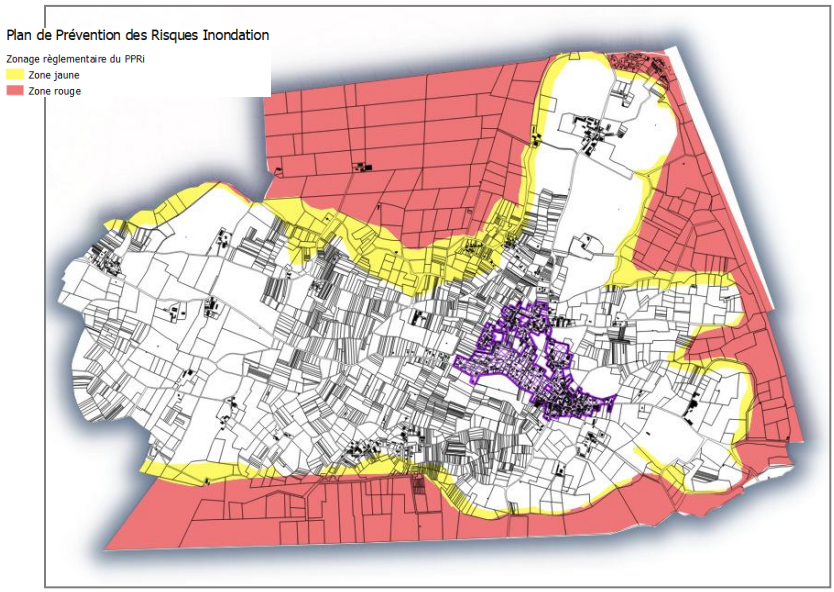
Risque lié aux incendies :

La superposition de l'emprise de la zone urbaine (U) avec la cartographie des PEI met en évidence une bonne compatibilité avec la couverture incendie. Les secteurs potentiellement voués à muter bénéficient de la proximité d'ouvrage de défense incendie dans un rayon de 200 à 300 m.

- **Concernant le risque incendie, les incidences négatives notables liées à la mise en œuvre de la carte communale sont évaluées comme potentiellement « faibles ». D'autant plus que le territoire évolue dans un contexte où les boisements sont globalement peu prégnants.**

Incidences positives

Une meilleure prise en compte du PPRi par le projet de révision du document d'urbanisme



La révision de la carte communale permet une meilleure prise en compte du PPRi. En effet, l'évolution du document d'urbanisme contribue à éviter la création de nouveaux enjeux sur les secteurs compris dans l'emprise du PPRi.

A travers le nouveau tracé de la zone urbaine (qui se concentre désormais sur le bourg), la collectivité évite d'exposer les personnes et les biens à des inondations fluvio-maritimes par crue de la Gironde.

Un projet qui instaure une dynamique vertueuse de prise en compte du capital environnemental pour œuvrer à la maîtrise de la réactivité du réseau hydrographique

Le maintien de vastes secteurs naturels et agricoles (près de 98% du territoire en zone N), au caractère unifié, ainsi qu'un développement urbain contenu et s'appuyant sur la densification du bourg, constituent des réponses fortes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (urbain comme agricole).

La commune de Saint-Seurin-de-Cadourne fait de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, la carte communale conforte les services rendus par les différents milieux en :

- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Les fonctions environnementales associées sont donc

garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;
- restituant 32,55 ha actuellement en zone Urbaine (application de la carte communale en vigueur) en zone naturelle N (via la carte communale révisée en 2025) ;
- n'impactant aucune zone humide sur les sites potentiellement voués à muter : le bureau d'études SIRE Conseil a mis en évidence l'absence de zone humide sur les sites investigués (y compris sur le plan pédologique).
- ne créant aucun contact entre la zone Urbaine définie (U) et le réseau hydrographique superficiel. Le foncier potentiellement mobilisable pour accueillir de l'urbanisation, est situé à distance des cours d'eau temporaires et permanents. Par ce choix, la collectivité met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Outre l'intérêt en termes de continuité écologique au sein de la zone urbaine, cette mesure constitue une réponse pour maîtriser la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation.

5. Les risques technologiques et nuisances

Une exposition de la population aux risques et nuisances particulièrement limitée

Compte tenu de sa tonalité plutôt rurale, la commune de Saint-Seurin-de-Cadourne ne montre pas d'enjeux particuliers en termes de risques technologiques ou industriel. Quelques Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont répertoriées sur la commune (en lien avec l'activité viticole), associées au régime de déclaration. Le croisement de l'emprise de la zone U avec la localisation des ICPE indique que les secteurs pouvant potentiellement muter sont situés à distance de ces établissements.

➢ **La mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à soumettre la population et les biens à de nouveaux risques technologiques, ni à des nuisances accrues.**

Au regard de ces éléments, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

a) Energie et gaz à effet de serre

La mise en œuvre de la carte communale révisée ne sera pas de nature à générer une augmentation marquée de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), d'autant plus que les nouvelles constructions seront associées à une meilleure efficacité énergétique. En effet, l'application de la réglementation thermique RE 2020 va conduire à une meilleure isolation des nouvelles habitations et le recours à des matériaux plus performants, qui seront ainsi moins gourmandes en énergie.
La carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne maintient de façon durable 1568 ha de milieux naturels, agricoles et boisés, via un zonage de type N, soit 97,7% de la superficie du territoire. A travers ce choix, la carte communale permet de conserver les occupations du sol jouant le rôle d'ilots de fraicheur à l'échelle communale.

La collectivité fait ici le choix d'une contraction forte de l'emprise de la zone urbaine, par rapport à la carte communale actuellement en vigueur. Via la carte communale révisée, le bourg dispose d'une capacité de mutation plus contenue, ce qui limitera fortement les effets thermiques de l'urbanisation à venir. Par ailleurs, le reclassement en zone N de parcs et jardins privés arborés, est un élément positif car, comme en témoigne la cartographie précédente, ils se montrent propices à un meilleur confort thermique en période estivale.

➢ **La révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de**

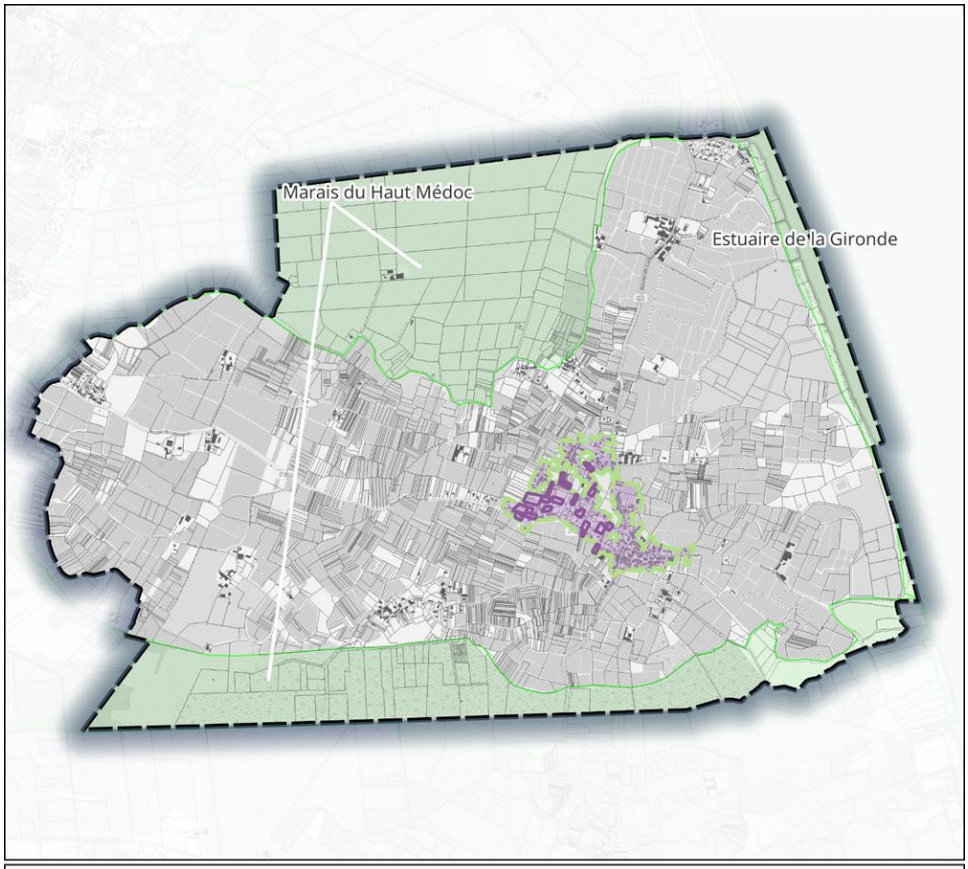
séquestration du carbone, en préservant notamment de vastes ensembles naturels, au caractère unifié. De façon corollaire, elle œuvre également à conserver des zones naturelles apportant du confort thermique aux habitants au niveau du bourg.

6. Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable pas la mise en œuvre de la carte communale

a) Evaluation des incidences au titre de Natura 2000

Site Natura 2000 : ce qu'il faut retenir :

Aucune zone étudiée n'est présente au sein du site Natura 2000. Le projet de révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne (33) n'apparait pas susceptible d'avoir d'incidence directe néfaste notable sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Marais Haut Médoc ». Le site Natura 2000 a été classé en totalité en zone N dans le règlement graphique. Les zones de projet n'entretiennent pas de lien de fonctionnalité écologique avec le site Natura 2000.



NATURA 2000

Légende

Limite communale
Parcellaire cadastral
Bâtiment cadastré

Enveloppe urbaine
Zone U

Périmètres environnementaux
Site d'Intérêt Communautaire (SIC)

Sources utilisées : Saint-Seurin-de-Cardoune ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE Alti 5m ; INPN

Fond de plan utilisé : OSM Standard

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

Réalisée par Lucie Biscaro, le 26 novembre 2025
Vérifiée par Thomas SIRE

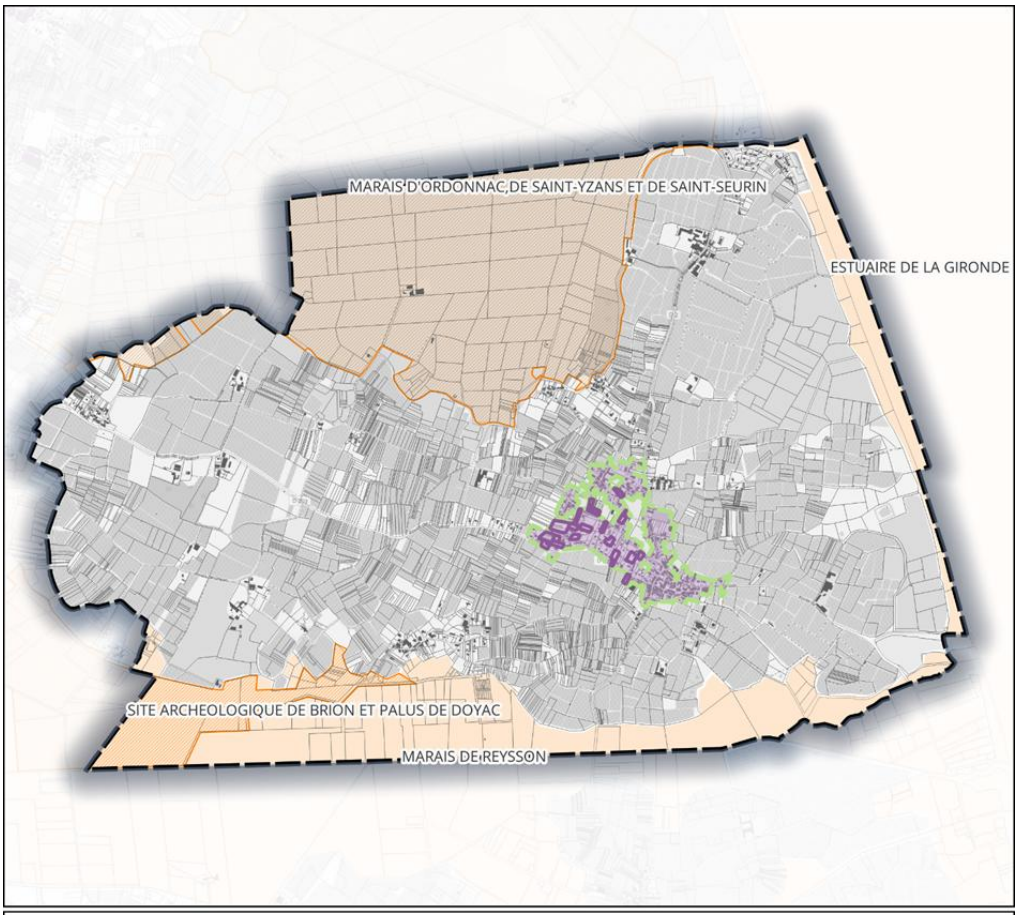
Saint-Seurin-de-Cardoune
1 place du 11 Novembre 1918
33 180 Saint-Seurin-de-Cadourne
05 56 59 31 10
www.saint-seurin-de-cadourne.fr

SIRE Conseil
SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49 100 ANGERS
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

b) Evaluation des incidences sur les ZNIEFF

Aucune zone étudiée n'est présente au sein des ZNIEFF de type I et II présentes au sein du territoire communal. La zone constructible la plus proche du périmètre de la ZNIEFF de type I « Marais d'Ordonnac, de Saint-Yzans et de Saint-Seurin », est localisée à environ 620 m, celle la plus proche de la ZNIEFF de Type I « Site archéologique de Brion et Palus de Doyac » est située à 1,2 km au nord. Enfin la zone constructible la plus proche de la ZNIEFF de Type II « Marais de Reysson » se situe à 850 m au nord.

Le projet de révision de la carte communale de Saint-Seurin-de-Cadourne (33) n'apparait pas susceptible d'avoir d'incidence directe néfaste notable sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation des sites ZNIEFF.
La totalité des ZNIEFFs présentent sur le territoire communal a été classée en zone N dans le règlement graphique de la carte communale. Les zones de projet n'entretiennent pas de lien de fonctionnalité direct avec la ZNIEFF.



ZNIEFF

Légende

Limite communale
Parcellaire cadastral
Bâtiment cadastré

Enveloppe urbaine
Zone U

Périmètres environnementaux
ZNIEFF de Type 1
ZNIEFF de Type 2

Sources utilisées : Saint-Seurin-de-Cardoune ; Cadastre PCI Vecteur (PCI) ; RGE Alti 5m ; INPN

Fond de plan utilisé : OSM Standard

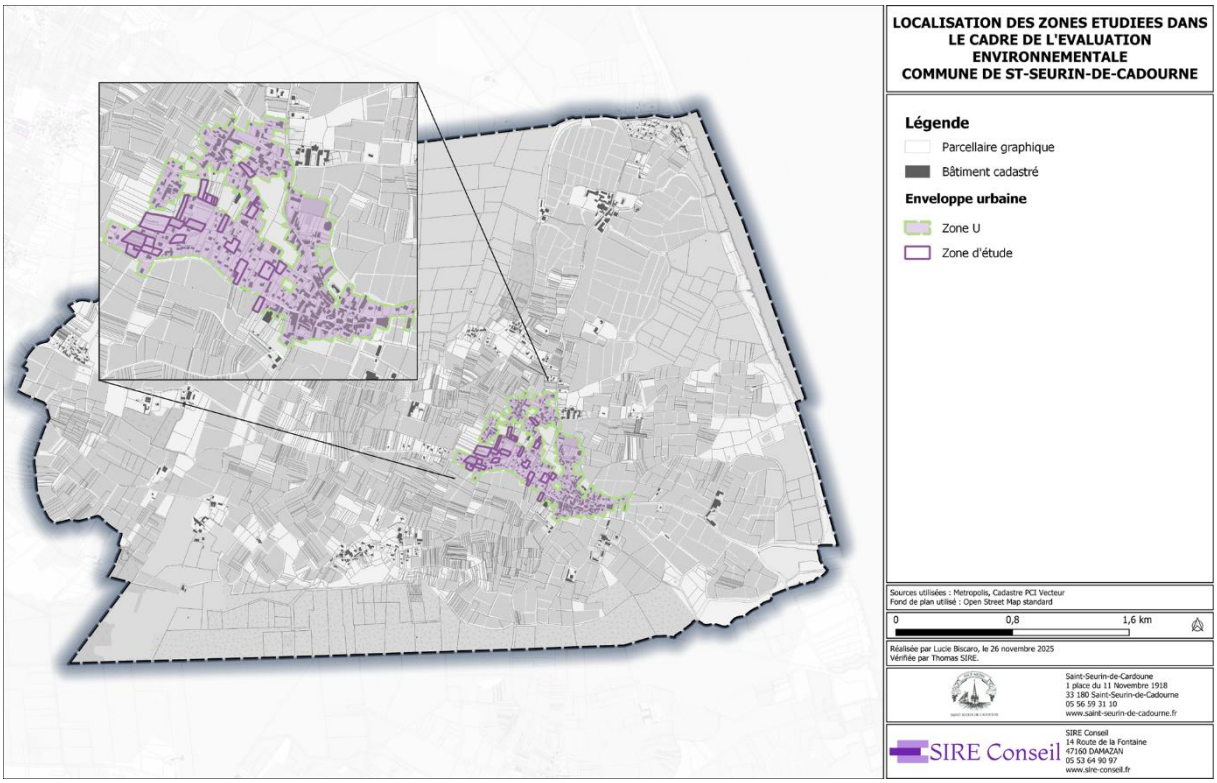
0 0,5 1 1,5 2 2,5 km

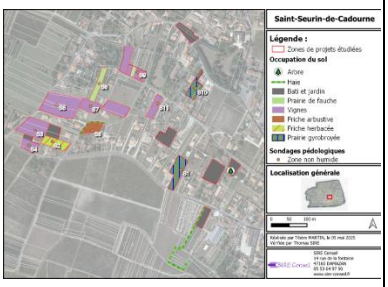
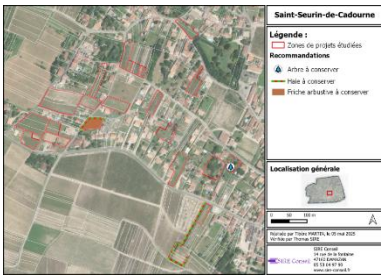
Réalisée par Lucie Biscaro, le 26 novembre 2025
Vérifiée par Thomas SIRE

Saint-Seurin-de-Cardoune
1 place du 11 Novembre 1918
33 180 Saint-Seurin-de-Cadourne
05 56 59 31 10
www.saint-seurin-de-cadourne.fr

SIRE Conseil
SIRE Conseil
19 Place du Président Kennedy
49 100 ANGERS
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

c) Focus sur les zones urbanisables



Fiche n°1 : Saint-Seurin-de-Cadourne – Secteur 1		Incidences		Mesures	
Etat initial		Le secteur dans les années 1950-1965		Recommandations	
					
Description thématique de l'état initial		Description thématique des incidences		Synthèse des mesures	
Topographie et paysage	**Topographie générale** : topographie plane. **Points de vigilance** : les haies et l'arbre remarquable devraient être préservés.	Topographie et paysage	**Topographie générale** : aucune incidence néfaste notable prévisible. **Points de vigilance** : risque de destruction des haies et de l'arbre remarquable.	**Eviter**	Au titre de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération prise après enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Dans ce cadre, les haies et l'arbre remarquable sur la zone de projet ont été identifiés.
Hydrographie	**Cours d'eau** : aucun cours d'eau. **Zones humides** : aucune zone humide.	Hydrographie	**Cours d'eau :** aucun cours d'eau. **Zones humides** : aucune zone humide.		
Habitats naturels et biodiversité	**Habitats naturels** : la plupart des zones sont des parcelles de vignes et des jardins privatifs. Quelques prairies et friches sont situées au sein de ce secteur. La friche arbustive est bordée d'un côté par une haie composée en grande partie de bambous. **Eléments patrimoniaux et réglementaires** : deux haies et un	Habitats naturels et biodiversité	**Habitats naturels** : les enjeux relatifs aux habitats sont faibles. Les haies et la friche arbustive présentes au sein du secteur sont favorables à la nidification d'une avifaune nicheuse ordinaire et patrimoniale et ne doivent pas être impactés par les travaux d'aménagements de la zone de projet.	**Réduire**	Aucune mesure de réduction.

Fiche n°1 : Saint-Seurin-de-Cadourne – Secteur 1		Incidences		Mesures	
	arbre remarquable ont été identifiés au sein et à proximité immédiate des zones de projet.		**Eléments patrimoniaux et réglementaires** : les haies jouent un rôle dans le maintien des continuités écologiques locales et devraient être protégées.		
Continuités écologiques	La majorité des zones de projets de ce secteur ne sont pas incluses dans la trame verte et bleue communale, ni dans celle définie par le SRADDET. Seules deux zones font partie de la sous-trame des milieux ouverts ou de la sous-trame des milieux de transitions, mais sont isolées des grands réservoirs de biodiversité. La fonctionnalité écologique de la zone est liée aux haies bocagères.	Continuités écologiques	Aucune incidence néfaste notable prévisible.		
Risques et nuisances	**Risques :** La commune est soumise à un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) inondation et bénéficie d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) mais les zones de projet ne sont pas classées en zone à risque. La commune est concernée par un risque de remontée de nappes d'eau souterraine, les zones de projet ne sont pas situées en zones sujettes aux débordements de nappes et inondations de cave. La commune n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain, ni à un Plan de prévention des risques cavités souterraines. Le risque sismique de la commune est considéré comme très faible. Le potentiel radon est faible sur l'ensemble du territoire communal. Les zones de projet se situent en aléa retrait-gonflement des sols argileux modéré. La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRF). Aucun site BASOL ni ancien site industriel n'est connu sur la commune. L'entièreté de la commune est concernée par un risque nucléaire avec la centrale nucléaire du Blayais située à 8,5 km. La commune n'est traversée par aucune canalisation de matières dangereuses. **Nuisances** : aucune nuisance particulière identifiée.	Risques et nuisances	**Risques** : aucune incidence néfaste notable prévisible. **Nuisances** : aucune incidence néfaste notable prévisible.	**Impacts résiduels et recommandations**	L'une des zones de projet étant incluse dans une friche arbustive cela implique des incidences résiduelles sur l'avifaune nicheuse ainsi que les reptiles.

Photo 1 : Prairie gyrobroyée	Photo 2 : Jardin privatif	Photo 3 : Friche herbacée	Photo 4 : Vignes	Photo 5 : Friche arbustive	Photo 6 : Haie
					

d) Focus sur l'Azuré du Serpolet

Présence de l'espèce sur la commune :

La commune abrite une à plusieurs populations d'Azuré du Serpolet. La session de terrain du 28 juin 2024 a permis de mettre en évidence plusieurs parcelles abritant l'Azuré du Serpolet ainsi que sa plante hôte. Il est à noter que cet inventaire ne peut pas être considéré comme exhaustif au regard de la répartition de l'espèce à l'échelle communale. Au sein des enveloppe urbaine, l'objectif a néanmoins été de recenser les milieux qui pourraient être favorable à l'espèce. Ainsi, aucune parcelle concernée par le projet communal et donc potentiellement urbanisable ne semble favorable à l'espèce. Les parcelles favorables ayant été évitées par le projet communal. L'espèce a été contactée au niveau de prairies de fauche située à proximité du bourg de Saint-Seurin-de-Cadourne, aucune parcelle du projet n'est concernée par l'Azuré du Serpolet.

e) Délimitation des zones humides règlementaires

Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages de reconnaissance pédologique à la tarière à main hélicoïdale de diamètre 7 cm jusqu'à 120 cm de profondeur lorsque c'était possible. Les sondages ont été localisés de manière homogène et en tenant compte de la topographie et de la végétation lorsqu'elle était présente : **au total, 11 sondages ont été conduits.**

Les résultats de délimitation des zones humides règlementaires sur la base des critères pédologiques : Aucun sondage n'est caractéristique de sols hydromorphes.