



**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Du 14 septembre 2016**

\*\*\*\*\*

L'an deux mil seize,  
Le 14 septembre à 20h30,  
Le Conseil Municipal de la Commune de CUSSAC-FORT-MEDOC,  
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire  
A la Mairie, sous la présidence de Dominique FEDIEU, Maire,

**Date de la convocation du Conseil Municipal : 9 septembre 2016**

Secrétaire de séance : Alain GUICHOUX

Auxiliaire de séance : Guillaume GIRARD

ORDRE du TABLEAU	NOM	PRESENT	EXCUSE	PROCURATION à	ABSENT
1	Dominique FEDIEU	*			
2	Alain GUICHOUX	*			
3	Marie-Christine SEGUIN	*	*	Alain GUICHOUX	
4	Emile MEDINA				*
5	Mélanie KOVACEVIC	*			
6	Alain BLANCHARD	*			
7	Bernadette COUILLAUD-BIBARD	*			
8	Claudie DUSSOUCHAUD	*	*	Dominique FEDIEU	
9	Mireille JUNCK	*			
10	Thierry LARTIGUE	*			
11	Joëlle ARAGON	*			
12	Christophe MERGALET	*			
13	Stéphane LE BOT	*			
14	Cédric COUTURIER		*	Alain BLANCHARD	
15	Salima MAHFOUD				*
16	Jean-Claude MARTIN	*			
17	Corinne FONTANILLE	*			
18	Jacelyn PEREZ	*			
19	Sylvie ITIER				*

**ORDRE DU JOUR**

**2016-072** : REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU- DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

\*\*\*\*\*

A 20h30, Monsieur le Maire ouvre la séance et procède à l'appel des conseillers. Douze (12) membres du Conseil Municipal sont alors présents. Trois (3) sont excusés : Madame Marie-Christine SEGUIN qui a donné procuration à Monsieur Alain GUICHOUX ; Madame Claudie DUSSOUCHAUD qui a donné procuration à Monsieur Dominique FEDIEU ; Monsieur Cédric COUTURIER qui a donné procuration à Monsieur Alain BLANCHARD. Quatre (4) sont absents : Monsieur Emile MEDINA, Madame Mélanie KOVACEVIC, Madame Salima MAHFOUD et Madame Sylvie ITIER.

Le quorum étant atteint, la validité de la séance est proclamée.

Après appel à candidature, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de voter pour désigner le secrétaire de séance. Monsieur Alain GUICHOUX, seul candidat, est désigné secrétaire de séance à l'UNANIMITE.

\*\*\*\*\*

### 2016-072

#### REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU- DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'il s'agit lors de la présente séance de débattre sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il invite Monsieur Alain GUICHOUX, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire à présenter le document support du débat sur les orientations générales du PADD et à introduire les débats.

Monsieur Alain GUICHOUX procède à une présentation détaillée de l'ensemble du document support du débat. Il introduit sa présentation en rappelant qu'il s'agit de la troisième étape du processus d'élaboration du PLU, la première ayant porté sur la délibération mettant en révision le POS et prescrivant l'élaboration du PLU, la seconde ayant consisté à notifier aux Personnes Publiques Associées la délibération susvisée. Il précise à l'assemblée que son propos a pour objet de présenter dans le détail les orientations générales du PADD et que le débat doit permettre les questions, les remarques, les observations que les membres de l'assemblée souhaiteraient formuler et mettre en débat.

A 19h37, Madame Mélanie KOVACEVIC entre en séance. Treize (13) membres du Conseil Municipal sont désormais présents. Trois (3) sont excusés : Madame Marie-Christine SEGUIN qui a donné procuration à Monsieur Alain GUICHOUX ; Madame Claudie DUSSOUCHAUD qui a donné procuration à Monsieur Dominique FEDIEU ; Monsieur Cédric COUTURIER qui a donné procuration à Monsieur Alain BLANCHARD. Trois (3) sont absents : Monsieur Emile MEDINA, Madame Salima MAHFOUD et Madame Sylvie ITIER.

Après ce cadrage général, Monsieur Alain GUICHOUX rappelle les éléments ayant conduit à l'élaboration du préambule, qui rappelle les objectifs du PLU précédemment prescrits, ainsi qu'aux constats structurant l'introduction.

Madame Corinne FONTANILLE intervient pour demander des précisions sur les interdictions de panneaux photovoltaïques au Vieux Cussac, du fait de l'instauration de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Monsieur Alain GUICHOUX lui indique que l'AVAP, document distinct du PLU, n'a pas vocation à interdire les panneaux photovoltaïques mais de prescrire qu'ils soient masqués.

Monsieur Alain GUICHOUX poursuit la présentation du document support du débat, en abordant le premier axe intitulé « I. DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DANS UN PÉRIMÈTRE RESSERRÉ », celui-ci portant globalement sur l'orientation générale du PADD définissant une stratégie de densification urbaine, et ceci en déclinaison des objectifs fixés par les textes législatifs et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCOT) de l'agglomération Bordelaise, dont la commune de Cussac-Fort-Médoc est partie prenante.

Alors que Monsieur Alain GUICHOUX souligne le caractère prioritaire du principe de continuité entre urbanisation future et urbanisation existante, notamment quant à l'usage des dents creuses, Madame Corinne FONTANILLE demande des précisions sur les prescriptions réglementaires en la matière. Monsieur Alain GUICHOUX rappelle à l'assemblée que le PADD définit un cadre d'orientation générale mais ne fixe pas de dispositions réglementaires, qui seront précisées dans les pièces graphiques et écrites du PLU, lorsqu'il s'agira de l'arrêter.

Monsieur le Maire indique à l'assemblée que l'application d'un principe de densification urbaine n'est pas seulement liée à une motivation de la commune, mais qu'elle résulte également des développements du législateur, notamment renforcés par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Alors que Monsieur Alain GUICHOUX poursuit la présentation de l'ensemble du document et qu'il aborde la question de la protection renforcée sur les espaces boisés, des précisions complémentaires sont apportées sur cette orientation. Monsieur le Maire souligne le caractère prioritaire de cet enjeu, donnant l'exemple de communes, qui faute d'ensembles boisés, sont conduites à assurer aujourd'hui des protections sur des arbres isolés. Il ajoute que cela constitue un enjeu d'autant plus important dans le cadre de la problématique de préservation des corridors écologiques. Interrogé par Monsieur Jean-Claude MARTIN sur la localisation des espaces boisés à protéger, Monsieur Alain GUICHOUX confirme qu'ils sont essentiellement situés dans la partie ouest de la commune. Monsieur Thierry LARTIGUE précise qu'à l'époque de la première procédure d'élaboration du PLU, aucune opposition n'avait été formulée concernant les espaces boisés classés, notamment dans le secteur de Bayron. Il considère que ceci traduit que l'enjeu de protection est particulièrement partagé par les acteurs de la vie locale, notamment les viticulteurs.

Monsieur Alain GUICHOUX aborde ensuite les éléments relatifs au renouvellement urbain du centre-bourg, en soulignant les priorités données à l'urbanisation des dents creuses, des îlots non bâtis et des parcelles divisibles, ainsi qu'à l'amélioration constante du niveau d'équipement du centre bourg. Il considère que cette stratégie doit être menée pour poursuivre l'accueil de nouvelles constructions, avec un objectif de modération. Monsieur le Maire intervient alors pour présenter les objectifs de modération de la consommation d'espace, en renvoyant les membres de l'assemblée à la lecture du paragraphe suivant de la page 6 :

*« Par ailleurs, il a été constaté un nombre important de constructions entre 2005 et 2014 (254 constructions), une grande consommation d'espace (23,65 hectares) pour une surface moyenne de terrain de 931 m<sup>2</sup> par construction. De ce fait, la matérialisation du document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif de faire diminuer cette consommation d'espace (autour de 8 à 9 ha), soit une réduction de 61% à 66%. Dès lors, la surface moyenne terrain par constructions s'établira autour de 800m<sup>2</sup>, en compatibilité avec le SCOT. »*

Au niveau du centre bourg, Monsieur le Maire expose que constituent des orientations importantes les objectifs de réaménager les espaces publics et de maintenir une dynamique des services à la population.

Monsieur Alain GUICHOUX présente ensuite le deuxième axe majeur du PADD, relatif à « 2. ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE ». Il procède à la lecture du paragraphe d'introduction et aborde alors les éléments explicatifs consacrés à chacune des thématiques constituant ce second développement.

Concernant l'enjeu de donner plus de place aux circulations piétonnes et cyclistes, il rappelle qu'insuffisamment de place a jusque-là été accordée aux déplacements doux. Il ajoute que des projets sont à construire, comme cela avait été envisagé dans la précédente élaboration d'un PLU, dans le secteur du Bois de Cassagne ou comme cela a pu être réalisé lors des aménagements de la rue du champ sud avec valorisation des trottoirs. Monsieur le Maire donne également les exemples de l'opération PEDIBUS et des travaux d'aménagements de sécurité de l'avenue de Peylande. Monsieur Alain GUICHOUX estime que des emplacements réservés du précédent projet de PLU seront à reprendre dans le PLU aujourd'hui prescrit. Il indique à l'assemblée qu'il pourrait aussi être envisagé de valoriser l'utilisation de chemins d'exploitation, pourquoi pas pour favoriser les liaisons entre le Vieux-Cussac et le Bourg. Monsieur Stéphane LE BOT s'interrogeant sur les conditions d'usages des chemins de vignes et des chemins d'exploitation, Monsieur le Maire précise que certains chemins sont communaux et que d'autres nécessiteraient de conventionner avec les propriétaires privés.

Concernant les enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, Monsieur Alain GUICHOUX souligne d'abord que plusieurs zones ZNIEFF et NATURA 2000 font l'objet de protections spécifiques, notamment dans les espaces proches du rivage. Il ajoute que la problématique des trames vertes et trames bleues est essentielle, étant donné que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) s'impose à la commune et que la loi pose de manière plus générale le principe de mesures compensatoires à la consommation des espaces naturels et agricoles.

Monsieur le Maire intervient pour préciser que le PADD prévoit que devront être traités les conflits d'usage entre espaces de viticulture et espaces d'habitation, notamment quant à la problématique des traitements phytopharmaceutiques et que les prescriptions du SCOT sur l'instauration de zones tampons devront être prises en compte. Monsieur Stéphane LE BOT s'interrogeant sur la manière dont ce type de zones tampons peut être matérialisé, Monsieur Alain GUICHOUX explique que le règlement peut définir une distance de x mètres entre de nouvelles constructions et les limites des parcelles de vignes, précisant que le SCOT prévoit un minimum de 10 mètres. Monsieur Jocelyn PEREZ demandant si 10 mètres peuvent suffire à limiter les risques, Monsieur le Maire indique que des distances plus strictes peuvent être envisagées et que des prescriptions en matière de végétalisation peuvent être un outil complémentaire pour constituer des zones tampons.

Monsieur Jocelyn PEREZ demande ce qu'il en est au niveau de l'établissement scolaire. Monsieur le Maire indique que des mesures spécifiques ont été mises en œuvre et que l'exploitant est désormais en conversion biologique. Monsieur Alain GUICHOUX ajoute que les conflits d'usage nécessitent des réponses, car le problème est désormais connu et appelle de la précaution et que des évolutions législatives en la matière sont a priori à venir.

Concernant le patrimoine et l'espace estuarien, Monsieur Alain GUICHOUX explique que le Fort-Médoc est un élément central de cette problématique, bien que doivent être plus largement pris en compte la question globale de la préservation et la valorisation du petit patrimoine, du patrimoine urbain, de la façade estuarienne, notamment des carrelots et des petits ports, et du patrimoine paysager. Monsieur le Maire ajoute que le patrimoine, et a fortiori le Fort Médoc, est également au cœur d'un projet de développement touristique et qu'il faut le prendre en compte.

Monsieur Alain GUICHOUX indique à l'Assemblée que le ponton est un premier vecteur pour se tourner vers l'Estuaire, mais que la valorisation de l'ensemble de la façade est également essentielle dans la définition des orientations générales. Monsieur le Maire ajoute que le développement de l'œnotourisme et d'une offre de logement touristique est une autre priorité, à l'image du projet conduit au Château Lamothe Bergeron.

Monsieur Alain GUICHOUX précise qu'une telle orientation soit ensuite être traduite réglementairement, pour permettre la transformation d'un ancien chai, par exemple, en habitation touristique, et qu'en la matière le PADD fixe l'orientation et que le règlement aura vocation à le décliner. Monsieur Stéphane LE BDT s'interrogeant sur la manière dont devra être gérée une situation dans laquelle viticulteur voudrait arracher des vignes pour construire un lotissement, Monsieur Alain GUICHOUX précise que le règlement d'une zone agricole ne peut permettre une telle opération.

Monsieur Jocelyn PEREZ demandant des précisions, Monsieur Alain GUICHOUX indique que l'habitation touristique dispose d'un régime spécifique. Monsieur le Maire indique que cela peut être l'opportunité de valoriser d'anciens logements ouvriers. Interrogé par Madame Corinne FONTANILLE sur les possibilités de vente desdits logements, Monsieur le Maire considère que de telles ventes sont difficiles à envisager, lesdits logements étant pour la plupart situés au cœur des domaines. Madame Bernadette COUILLAUD BIBARD constate qu'existent des maisons fermées au Vieux Cussac, et que dans de nombreuses régions des fermes ouvrent des gîtes, et que c'est une pratique à encourager.

Monsieur Jocelyn PEREZ demande des éléments sur le régime d'imposition des habitations touristiques. Monsieur le Maire indique que le changement de destination d'un bâtiment à vocation agricole doit faire l'objet d'un permis, et qu'un réajustement des taxes est prévu par l'intervention conjointe de la Commission Communale des Impôts Directs et de l'administration fiscale.

Après avoir finalisé la présentation du document valant PADD, dans sa version débattue ce jour, Monsieur Alain GUICHOUX informe l'assemblée des prochaines étapes à venir dans le processus d'élaboration du PLU. Il rappelle que les délais sont contraints, par la caducité à venir des POS au premier semestre 2017. Il indique que le bureau d'étude va devoir consolider son travail, à partir des éléments d'orientation du PADD, qu'une réunion publique et une réunion des Personnes Publiques Associées vont être organisées dans le cadre de la concertation. Ensuite, l'assemblée sera amenée à se prononcer sur l'arrêt du PLU, avant enquête publique a priori en début d'année 2017. A l'issue de la consultation des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur, l'organe délibérant aura à se prononcer au final sur l'approbation du PLU. Il rappelle que la présente séance vise à débattre du PADD.

Monsieur le Maire interroge l'assemblée sur les questions, remarques, observations, oppositions aux orientations générales ainsi présentées.

Monsieur Jean Claude MARTIN tient à faire part à l'assemblée qu'il considère difficile de débattre uniquement sur la base des documents transmis au Conseil Municipal, et déclare manquer d'éléments du cabinet d'études pour se prononcer sur le projet. Monsieur le Maire rappelle que le projet présenté durant cette séance est celui permettant d'ouvrir le débat. Il rappelle que les enjeux du PADD ont fait l'objet d'une présentation préalable en commission urbanisme et qu'il s'agit bien de débattre à partir d'un document préparé par le cabinet d'étude, amendé pour bien préciser les orientations générales.

Monsieur le Maire ajoute que le document débattu s'inspire fortement de celui qui avait été débattu lors de la première procédure d'élaboration d'un PLU, bien que celui-ci ait nécessairement fait l'objet d'une actualisation juridique et l'objet de compléments, notamment liés à l'évolution des enjeux relatifs aux conflits d'usage entre zones viticoles et d'habitation et à la protection du patrimoine. Il interroge

l'Assemblée sur l'objectif démographique fixé dans le document débattu. Monsieur Jean Claude MARTIN indique qu'il voterait CONTRE ces objectifs. Monsieur le Maire rappelle qu'il n'y a pas nécessairement de vote dans le débat et interroge Monsieur Jean Claude MARTIN sur les objectifs qu'il préconise. Monsieur Jean-Claude MARTIN indique qu'il n'a pas d'éléments suffisants pour ouvrir le débat.

Après que Monsieur le Maire ait constaté qu'aucune remarque complémentaire n'était proposée au débat,

### Le Conseil Municipal,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment en ses articles L. 151-5, définissant le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et L. 153-12, définissant les modalités de sa mise en débat au sein de l'organe délibérant,

**Vu** la délibération n°2016-002 du 10 février 2016 portant mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**Vu** la version du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) jointe à la présente délibération, servant de support au débat,

**Entendu** le rapport de Monsieur le Maire, et après en avoir débattu,

**PREND ACTE** de la tenue, ce jour, en séance du Conseil Municipal, du débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## DELIBERATION 2016-072-SUPPORT DU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

# CUSSAC FORT MEDOC



POS approuvé par D.C.M. du 16/10/2001

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 10/02/2016

Projet de PLU arrêté par D.C.M. du .....

Dossier soumis à Enquête publique du .....au .....

PLU approuvé par D.C.M. du .....

## PLAN LOCAL URBANISME

### 2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Cussac-Fort-Médoc a décidé de réviser son Plan d'occupation des sols (POS) et de le remplacer par un Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, comme pour les Cussacais de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités qui sont ceux de leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également utile pour dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une vision et une ambition quant à l'avenir de la commune.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) représente le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Cussac-Fort-Médoc. Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en ceci qu'il envisage le développement de la commune, à court et long termes.

Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du *Code de l'urbanisme*, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin d'assurer la poursuite des objectifs définis lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Maîtriser le développement communal face à la pression foncière ;
- Donner une identité au centre-bourg et valoriser celle des hameaux ;
- Mettre en valeur le patrimoine (petit patrimoine rural, bâti ancien, Fort-Médoc) et développer le potentiel touristique ;
- Développer les services de proximité, les activités d'intérêt général et diversifier les activités économiques ;
- Favoriser les modes de circulation non polluants et maîtriser la circulation automobile ;
- Pérenniser le caractère rural et agricole de la commune ;
- Assurer une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
- Atteindre plus globalement, dans le respect des objectifs du développement durable, les objectifs assignés à l'action des collectivités en matière d'urbanisme par le Code de l'Urbanisme, notamment en son article L. 101-2.

Dans ce cadre, le projet prend acte de la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté. Le document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui caractérisent et structurent le projet de territoire de la commune.

## INTRODUCTION

Il était grand temps d'envisager l'avenir de Cussac-Fort-Médoc au travers d'un nouveau document d'urbanisme, intégrant de nouvelles procédures issues notamment des lois du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) et du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Cussac Fort Médoc, en effet a été maintes fois modifié pour libérer et ouvrir exagérément des espaces à urbaniser. Le projet initial s'est perdu au fil du temps pour devenir incompréhensible, y compris pour les services de l'Etat. En quelques années, la commune de Cussac a vu pousser les maisons comme des champignons, dans le cadre de divisions parcellaires et de lotissements. Cette urbanisation à vitesse forcée a déstabilisé les finances communales et le lien social. La commune n'était pas prête pour accueillir dans de bonnes conditions autant de nouveaux habitants.

La voirie, les réseaux électriques, d'assainissement, d'eau potable, les équipements publics, en particulier l'école, n'étaient pas adaptés. Or, la logique aurait voulu que la commune investisse en premier lieu afin de créer les conditions d'installations de nouveaux quartiers, ou qu'elle impose aux promoteurs de participer aux frais de voirie et réseaux. Le « tout-voiture » à la campagne doit être contrebalancé par des cheminements doux piétons, cyclables qui relient les quartiers entre eux et les services du centre bourg en toute sécurité. En outre, organiser les espaces publics actuels ou nouveaux est un enjeu pour le « bien vivre ensemble » et faciliter les rencontres.

De ce fait, le Conseil Municipal a décidé en 2016 de construire un véritable projet structuré qui permette un développement maîtrisé de l'urbanisme et qui prenne en compte aussi les enjeux environnementaux grâce à une perspective environnementale de l'urbanisme. Quel visage devons-nous donner à Cussac pour qu'il fasse bon vivre ? Comment préserver un cadre de vie rural et naturel ? Comment permettre le développement de nouvelles activités économiques ? Quels objectifs démographiques pour 2030 ? Quelle place pour les énergies renouvelables ? Comment réduire l'impact environnemental des constructions nouvelles ?

Cussac est riche d'un petit patrimoine bâti et naturel caractéristique des villages estuariens du Médoc. Il n'est pas toujours valorisé à sa juste mesure et peut renforcer l'attrait de notre village, au-delà du Fort Médoc. Ce dernier peut avoir un impact significatif dans le développement économique du village (en renforçant les commerces et en favorisant l'émergence de projets touristiques). Une ou plusieurs zones d'activités pourraient aussi contribuer à proposer des emplois locaux. Les villages ruraux comme Cussac n'ont pas de véritable centre bourg. Nous souhaitons que le PLU soit l'occasion de poser les fondements d'un véritable cœur de bourg, mixant des fonctions d'habitat, de services et de commerces à taille humaine.

Un projet urbain bien pensé contribue à nourrir des relations sociales riches, signes d'une convivialité villageoise retrouvée, où chacun trouve sa place, anciens et nouveaux, d'ici et d'ailleurs. Si l'action du Conseil Municipal est importante en la matière, les habitants doivent aussi s'approprier cette démarche pour lui donner corps. C'est pourquoi, nous faisons participer les cussacais à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, véritable projet de développement à la croisée du social, de l'économie et de l'environnemental. Le PLU ne sera pas un projet hors sol mais puisera dans l'histoire de l'organisation du bâti à Cussac pour en retirer des principes d'organisation urbaine, lorsque ces derniers répondent aux exigences d'aujourd'hui.

## 1. DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DANS UN PÉRIMÈTRE RESSERRÉ

L'essentiel de l'urbanisation communale s'est effectué à partir des bourgs de Cussac et du hameau de Cussac le Vieux. Chacune de ces entités possède néanmoins des particularités, qu'il convient de prendre en compte dans le projet de territoire. Si l'urbanisation apparaît nécessaire compte-tenu des besoins d'habitat, d'équipement et dans l'intérêt de l'économie locale, il doit néanmoins être recherché un développement urbain équilibré. Celui-ci doit être compatible avec les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et avec le SCOT de l'Aire urbaine de l'agglomération bordelaise. Une attention toute particulière est apportée au respect de la loi littoral et à l'obligation d'urbaniser en continuité des bourgs existants. Elle s'illustre à travers les principes suivants.

## **APPLIQUER UN PRINCIPE DE GESTION DANS LES HAMEAUX**

Soumise à la loi Littoral, la commune de Cussac-Fort-Médoc se doit d'être particulièrement attentive aux obligations d'économie de l'espace et de lutte contre le mitage qui sont celles du code de l'urbanisme. Ces obligations s'appliquent tout spécialement aux différents hameaux et constructions d'origine agricole dispersés autour du bourg de Cussac.

Prenant acte de ses obligations et des principes de développement durable dont elles découlent, la commune a décidé d'appliquer un principe de gestion de l'urbanisation dans ces hameaux. Les travaux d'entretien, de réhabilitation ou d'extension raisonnable des constructions existantes doivent demeurer possibles. De même, il faut envisager les aménagements nécessaires aux changements de destination des constructions agricoles, lorsqu'elles ont perdu leur vocation d'origine. Ces dispositions sont nécessaires à la préservation de constructions anciennes et de patrimoines bâtis, notamment d'origine agricole, ainsi qu'au maintien de bonnes conditions d'habitabilité et d'agrément de nombreux logements. Les travaux susceptibles d'améliorer les performances thermiques et environnementales des logements participent de ces conditions d'habitabilité.

En revanche, les possibilités de constructions entièrement nouvelles et d'extension de l'urbanisation sont fortement circonscrites. Ce principe général de gestion de l'urbain incorpore différents objectifs. Il doit permettre de ménager les coupures d'urbanisation, notamment dans les hameaux en discontinuité du bourg (Cussac Le Vieux, Lauga,...) et de limiter les pressions éventuelles sur les zones humides.

En application de la loi Littoral, l'enjeu de protection des espaces boisés à l'ouest de la commune (outre les garennes des châteaux) est capital. Cussac-Fort-Médoc est l'une des rares communes du Médoc viticole à posséder encore des bois et une diversité de paysages (notamment des espaces boisés en continuité des palus). Il est donc nécessaire de préserver ces espaces boisés, surtout dans un contexte où l'on peut craindre des formes d'empiètement de l'espace viticole.

La question de la préservation du vignoble est elle aussi essentielle dans la justification de la limite des zones urbaines.

## **OPÉRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU BOURG DE CUSSAC**

Le bourg de Cussac joue, localement, un rôle important en tant que pôle de services et d'équipements. La pérennité et le renforcement de ce statut comptent, davantage encore que l'accueil de population, pour dynamiser et développer la commune, tout comme pour assurer la durabilité de ce développement.

L'urbanisation de Cussac-Fort-Médoc doit être pensée à court, moyen et long termes. Le bourg de Cussac dispose de nombreuses dents creuses et cœurs d'îlots non bâtis, ou encore de vastes parcelles divisibles, qui sont prioritaires afin d'accueillir de nouvelles populations. Mais elles sont, en même temps, relativement qualitatives d'un point de vue paysager, permettant des respirations dans les tissus urbains et contribuant à une image et à une qualité de vie rurale.

La logique de préservation du cadre rural impose de limiter les constructions qui viendraient le remettre en cause. Il s'agira notamment de limiter les constructions « en second rideau », forme susceptible de nuire à la qualité de la composition urbaine comme à la sécurité des entrées sur la voirie publique.

L'objectif est de parvenir à composer une urbanisation relativement cohérente et dense tout en ménageant et en rationalisant les réseaux présents dans le bourg de Cussac. Cet objectif sera traduit dans les orientations d'aménagement. La réussite du projet se mesurera dans sa capacité à créer une identité urbaine de « village », avec tout ce que cela peut supposer d'attention pour les implantations des constructions et, surtout, de qualité apportée aux espaces publics. La recomposition de certains espaces publics devra être l'occasion de mettre en valeur et de mieux signaler la présence des équipements publics majeurs de la commune, notamment le long de la RD n°2 qui traverse le village.

La densité et la diversité des opérations doivent garantir la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population, notamment en développant une offre à destination des jeunes ménages. Un traitement paysager soigné doit être pensé pour prendre en compte les spécificités des sites : en particulier celles liées à la proximité de certains sites avec des espaces agricoles à l'ouest du bourg, ou à la proximité des espaces naturels boisés et des zones humides entre le bourg et l'estuaire de la Gironde, qui valorisent les paysages alentours.

Le projet de développement de la commune, en particulier du point de vue démographique, s'appuie sur la nécessité de pérenniser les équipements publics, notamment les équipements scolaires. Ces équipements sont les garants, pour les années à venir, du dynamisme de la vie locale dans le bourg. La pérennisation de l'équipement scolaire passe par une relative stabilisation de la population, qui permettra à Cussac-Fort-Médoc de renouveler ses habitants d'ici à 2030.

La commune entend retravailler sa structure urbaine, réparer les conséquences de son développement récent et améliorer la qualité de vie de ses habitants. L'accueil de nouvelles populations doit donc être concentré là où leur venue aura davantage de valeur stratégique. Il s'agit de réorienter l'offre d'habitat pour combler les espaces urbains résiduels de périphérie, mais aussi pour initier un retour vers le bourg, marqué par une certaine vacance des logements.

## CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITÉ DU BOURG

Le bourg de Cussac rassemble les principaux équipements, commerces et services de la commune. Il constitue un noyau à partir duquel il est prioritaire de développer les nouvelles extensions urbaines. L'application d'un principe de continuité entre urbanisation future et urbanisation existante permet de rester compatible avec les ambitions du développement durable, notamment en garantissant aux nouveaux habitants un bon niveau d'accès aux aménités du centre-bourg. La loi Littoral n'autorise d'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Le développement urbain et démographique de la commune est nécessaire pour renforcer la population permanente, dans l'intérêt d'une économie locale encore extrêmement tournée vers la viticulture. Il doit également permettre de mieux mettre à profit (et donc de mieux rentabiliser) des équipements existants, calibrés en fonction des besoins de la population des trois communes raccordées au système d'assainissement collectif (Lamarque, Arcins et Cussac).

La continuité du bourg de Cussac propose déjà des espaces qui, urbanisés, permettraient à la commune une croissance importante de la population. Cependant, le projet communal entend encadrer son développement urbain et démographique, concentrer les extensions urbaines en privilégiant des espaces qui sont susceptibles de redonner davantage de cohérence et d'épaisseur à une forme urbaine jusqu'à présent trop marquée par l'urbanisation linéaire et l'étalement. Certains de ces terrains ont également un caractère stratégique pour compléter et améliorer les équipements de la commune, en fonction des besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants.

Compte tenu de leur importance pour le développement communal, l'organisation de ces secteurs voués à être urbanisés fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin que les terrains à vocation d'équipement soient repérés et que le déploiement de l'urbanisation y respecte des principes de desserte, d'économie de l'espace et de compensation des impacts. Les nouvelles constructions et les nouveaux quartiers devront pouvoir s'intégrer aux formes urbaines environnantes et consacrer une grande place aux modes de déplacement doux, davantage susceptibles de favoriser le lien social.

Dans une logique de continuité avec l'offre déjà existante, et dans un souci de pouvoir accueillir le plus grand nombre, notamment les jeunes, la mixité sociale pourra être développée de manière raisonnée et équilibrée en fonction du niveau d'équipement de la commune. Afin de parvenir à une certaine diffusion de cette offre dans le parc de logements, un ratio de logements locatifs sera demandé en fonction de la taille de l'opération réalisée.

L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre de rationaliser et de phaser dans le temps le développement urbain. Ce principe va dans le sens d'une meilleure structuration de l'espace urbanisé et d'une meilleure intégration des futures zones d'habitats, notamment pour stopper le développement linéaire le long des axes de communication.

Par ailleurs, il a été constaté un nombre important de constructions entre 2005 et 2014 (254 constructions), une grande consommation d'espace (23,65 hectares) pour une surface moyenne de terrain de 931 m<sup>2</sup> par construction. De ce fait, la matérialisation du document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif de faire diminuer cette consommation d'espace (autour de 8 à 9 ha), soit une réduction de 61% à 66%. Dès lors, la surface moyenne terrain par constructions s'établira autour de 800m<sup>2</sup>, en compatibilité avec le SCOT.

Le réaménagement des espaces publics, complétant la politique d'équipement, bénéficiera également aux commerces et services de proximité qui gagneront en accessibilité pour les usagers. La revitalisation des espaces publics ainsi que le maintien d'une diversité de services et de commerces sont les préalables à une reconquête des logements vacants du centre-ville.

Mais la pérennité du développement urbain passe également par une amélioration de l'offre commerciale et artisanale. Une zone d'activités existe en entrée sud du bourg de Cussac-Fort-Médoc. Néanmoins prenant conscience des enjeux paysagers spécifiquement liés aux entrées de bourg, une requalification de cette entrée de ville devra être réalisée afin de mieux intégrer les bâtiments, améliorer et sécuriser les différents types de cheminements. Cette politique générale d'accompagnement du développement d'activités économiques pourra se traduire par une requalification des espaces publics, par une réglementation plus ferme en matière de construction.

Par ailleurs, l'objectif fondamental consistant à redynamiser économiquement le bourg ne doit pas être perdu de vue. L'ambition municipale est de permettre le co-développement des différentes zones : du bourg et de l'entrée sud.

## 2. ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Cussac-Fort-Médoc dispose de vastes espaces agricoles, naturels et forestiers qu'il convient de ménager en tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques. Ils constituent un cadre, dans lequel doit s'inscrire le projet de développement urbain, mais aussi des vecteurs de projets, sur lesquels appuyer une politique de développement durable ainsi qu'une ambition pour l'ensemble du territoire, y compris en matière de promotion du développement des énergies renouvelables. Les usages seront encouragés et les opportunités d'implantation d'équipements pour la production examinées avec une attention particulière.

Soucieuse de la préservation de ses paysages et de son environnement, Cussac-Fort-Médoc souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable et le PLU doit être un outil (parmi d'autres) pour réaliser des avancées significatives dans ce domaine.

### **DONNER PLUS DE PLACE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES**

L'évolution récente de Cussac-Fort-Médoc s'est accompagnée d'un développement du « tout-voiture » et d'une intensification des usages automobiles, rendant certains secteurs dangereux pour les piétons.

L'absence d'itinéraires alternatifs dans certains secteurs est un souci de la collectivité, qui souhaite proposer des connexions inter-quartiers et inter-villages (Cussac le Vieux et Cussac bourg). Des connexions alternatives devront être trouvées, afin que les déplacements usuels vers le centre bourg, ses services et ses équipements (l'école notamment) ne se fassent plus systématiquement en voiture.

En s'appuyant sur une mutation progressive des usages et des manières d'appréhender certains parcours de la vie quotidienne, les requalifications d'espaces publics accorderont davantage de place aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile. À plus ou moins long termes, les grandes artères communales doivent bénéficier de requalifications allant dans ce sens.

Néanmoins, cette politique ne doit pas être portée exclusivement par la maîtrise d'ouvrage publique. Il sera demandé aux futurs aménageurs de contribuer à l'ouverture des quartiers aménagés et à leur mise en connexion avec les autres quartiers de la ville. La somme de ces actions contribuera à dégager une cohérence communale dans l'aménagement des espaces publics.

Certains axes, la RD 2 notamment, devront bénéficier d'opérations de sécurisation des espaces publics afin d'améliorer les conditions de déplacements sur des voies parfois inadaptées à l'intensification des usages.

En parallèle à cet axe majeur, une réflexion sur l'utilisation des chemins de vignes et des chemins d'exploitation peut conduire à une réorganisation des déplacements alternatifs à l'automobile, qu'il s'agisse de déplacements piétons ou cyclistes. En effet, l'existence de ces chemins en dehors du système de circulation automobile constitue un support considérable en la matière. Il s'agit dans un premier temps de vérifier leur praticabilité avec les propriétaires fonciers sans créer de conflits avec les usages agricoles des terrains que ces chemins traversent. Dans un second temps, un repérage et un fléchage adapté, il s'agit de favoriser l'utilisation de ces chemins alternatifs.

### **PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES**

Malgré l'importance de l'étalement urbain, Cussac dispose encore de vastes espaces naturels et agricoles qu'il convient de ménager en tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques. D'autant que la qualité paysagère tout à fait remarquable de la commune, et donc une grande partie de son identité comme de son intérêt touristique, reposent sur les atouts de son site. Des atouts qui sont intrinsèques, mais demeurent étroitement dépendants de la préservation des espaces naturels et agricoles.

La commune étant consciente de ses obligations vis-à-vis de la *loi littoral*, les espaces à vocation agricole et naturelle, situés entre le bourg de Cussac et Cussac le Vieux ou au nord du bourg, seront également considérés comme des coupures d'urbanisation. Volonté de contenir l'étalement urbain, protection des paysages, notamment des ouvertures paysagères sur l'estuaire, et loi littoral se conjuguent donc pour limiter les constructions qui viendraient menacer les espaces à préserver.

La dimension viticole et rurale, l'attrait touristique de la commune, reposent en grande partie sur son intérêt paysager et sur ses espaces viticoles et naturels (estuaire de la Gironde). Si les espaces viticoles apparaissent comme des ressources stratégiques vis-à-vis de l'activité touristique, d'autres milieux jouent un rôle régulateur indispensable.

Il s'agit, en priorité, de l'espace estuarien de la commune : îles, estuaire proprement dit, mais aussi zones humides ou « semi-humides » des Marais du Haut Médoc, par ailleurs classés ZNIEFF et/ou *Natura 2000*. Ils couvrent une part non négligeable du territoire communal (surtout si l'on considère les eaux de la Gironde). La protection de ces espaces naturels sensibles doit être garantie.

Les massifs boisés existants doivent être préservés, notamment pour assurer la diversité des paysages encore présents sur le territoire communal. En plus de l'apport paysager, ils jouent un rôle dans le maintien des sols et régulent l'écoulement des eaux pluviales, car ils se situent le plus souvent à proximité des marais et des zones humides.

Leur rôle est particulièrement important, tant ils constituent un espace tampon entre les secteurs urbanisés et les zones humides ou la Gironde. Cette dernière est également remarquable en tant que milieu d'accueil d'une végétation estuarienne particulière.

Le Plan local d'urbanisme propose des mesures « compensatoires » à la création de nouvelles zones urbaines, tant au niveau environnemental (impermeabilisation des sols, replantation d'espaces verts par parcelles, par groupements d'habitations...), que paysager (arbres de hautes tiges, création de nouvelles lisières plantées en « tampon » autour des secteurs à construire...).

Le réseau écologique de la commune de Cussac Fort Médoc se décline en une trame bleue et une trame verte qui s'organisent sur l'ensemble du territoire et se callent sur les éléments du patrimoine naturel identifié. S'articulant avec la « trame humaine », celles-ci sont constituées de réservoirs de

biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques afin d'assurer les libres déplacements et la pérennité à long terme des espèces vivant dans ces différents types de milieux (boisés, humides, etc.).

### **DEDIER DES ESPACES À L'AGRICULTURE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

L'activité et les paysages agricoles s'inscrivent, sur l'ensemble de la commune, dans la continuité des espaces naturels. Ils ont été les principales victimes de l'étalement urbain, qui n'a cependant pas menacé leur continuité. Ils doivent désormais être considérés comme des éléments incontournables de la qualité du cadre de vie local, conférant une véritable dimension rurale à la commune. Le projet de valorisation du paysage communal entend s'appuyer sur ces espaces et sur leurs qualités en les préservant du mitage et des pressions urbaines, tout en permettant les évolutions des bâtiments qui s'y trouvent (nécessaires à leur occupation et à leur entretien).

Il s'agit d'espaces où la pratique de l'agriculture, en l'occurrence de la viticulture, repose sur des entités confortables pour le travail et la pérennité des exploitations. Il est nécessaire d'y limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitat, et souhaitable de privilégier la vue sur les espaces cultivés. Dans cette perspective et en cohérence avec le SCOT, le PLU sanctuarisera l'existence de zone tampon entre espaces habités et viticoles, compte-tenu des risques sanitaires engendrés par l'application de produits phytopharmaceutiques.

Au-delà de l'enjeu agricole, le fait que du vin puisse être produit sur le territoire communal relève d'une grande importance symbolique pour Cussac et pour son appellation. La viticulture conserve une influence considérable sur l'image de la commune, sa notoriété et son attrait touristique et économique.

Il est donc essentiel de conforter ces terres agricoles en les protégeant contre les pressions foncières et en favorisant la cohérence des zones d'exploitation. Les espaces agricoles existants seront donc confirmés et pérennisés dans le zonage, après repérage et vérification des différents sièges d'exploitation ainsi que des bâtiments d'exploitation liés, et nécessaires, aux activités de l'agriculture.

Les spécificités culturelles (cultures céréalières dans les palus, viticulture dominante sur le reste du territoire,...) des différents secteurs agricoles seront prises en compte, afin de correspondre le mieux possible aux réalités de l'agriculture sur le terrain.

### **FAIRE DU PATRIMOINE UN VECTEUR DE PROJET : DES SYMBOLES À S'APPROPRIER**

Pour Cussac-Fort-Médoc, la question de l'appropriation du patrimoine constitue un véritable défi. Le patrimoine de notre territoire est protéiforme et riche de sa diversité.

Au niveau urbain, places, rues, venelles, courettes forment une structure hiérarchisée, dont l'agencement doit être préservé et valorisé. Ces enjeux patrimoniaux sont d'ailleurs particulièrement prégnants dans l'ancien bourg de Cussac. Au-delà de leurs caractéristiques architecturales, et de l'intérêt des immeubles remarquables et d'intérêt patrimonial les structurant, les espaces urbains font patrimoine, en ce qu'ils sont aussi délimités par des seuils d'urbanisation marquant des limites claires entre bourg et paysages naturels et agricoles.

Le paysage est également un vecteur fort du patrimoine local, marqué par le caractère exceptionnel du site de l'Estuaire de la Gironde et des zones humides, agricoles et naturelles composant la façade estuarienne. L'activité humaine a en outre contribué à modeler ce patrimoine paysager de manière remarquable, par l'activité viticole comme par l'implantation du verrou défensif de l'estuaire conçu par Vauban. Le Fort-Médoc est en effet un monument reconnu et emblématique de notre patrimoine. En conséquence il doit être au cœur du projet de développement territorial et de la stratégie de protection et de valorisation du patrimoine, en complément des autres atouts patrimoniaux de la commune.

C'est dans cette optique, qu'en parallèle de la révision de son document d'urbanisme, la municipalité de Cussac-Fort-Médoc s'est engagée dans la démarche volontariste que constitue une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), en collaboration avec la commune de Blaye. Si la démarche d'appropriation des symboles patrimoniaux concerne globalement notre territoire, le Fort Médoc, inséré dans l'écrin paysager de la façade estuarienne, doit en être un moteur.

La municipalité souhaite en effet souligner son ambition de réduire la distance entre cet héritage imposant, d'une grande valeur historique (récemment élevé au rang de patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO) et le quotidien des Cussacais. Il s'agit de réinvestir ce patrimoine qui contribue à l'identité estuarienne de la commune et constitue, avec l'ensemble du « verrou estuarien », son principal atout touristique. Cette démarche doit également contribuer à davantage ouvrir le Fort au quotidien des Cussacais et plus largement aux locaux et aux touristes.

Des projets, en son sein, sont ainsi envisagés pour compléter l'approche réglementaire, puisqu'il s'agit :

- d'améliorer l'accueil des visiteurs en gérant en amont du site le stationnement des véhicules et des bus,
- d'accéder au site et de se déplacer dans le site,
- d'utiliser des bâtiments du site,
- d'utiliser différemment et de façons différenciées les constructions du site,
- d'assurer de nouvelles fonctionnalités au site : événementiel, pédagogiques (conservatoire des variétés anciennes), par exemple,
- de proposer des hébergements sur le site,
- d'assurer la logistique des futurs projets sur le site,

- de permettre la construction d'équipements, de structures et d'infrastructures complémentaires aux projets (ponts, pontons, planchers, scène, ...)

Si le Fort est un élément d'identité marquant pour la commune, le patrimoine cussacais est également d'intérêt fort dans le bourg de Cussac et à Cussac le Vieux à travers la forme urbaine traditionnelle spécifique en courette et la qualité architecturale qui représentent une véritable richesse. La municipalité souhaite donc également préserver et valoriser ce patrimoine.

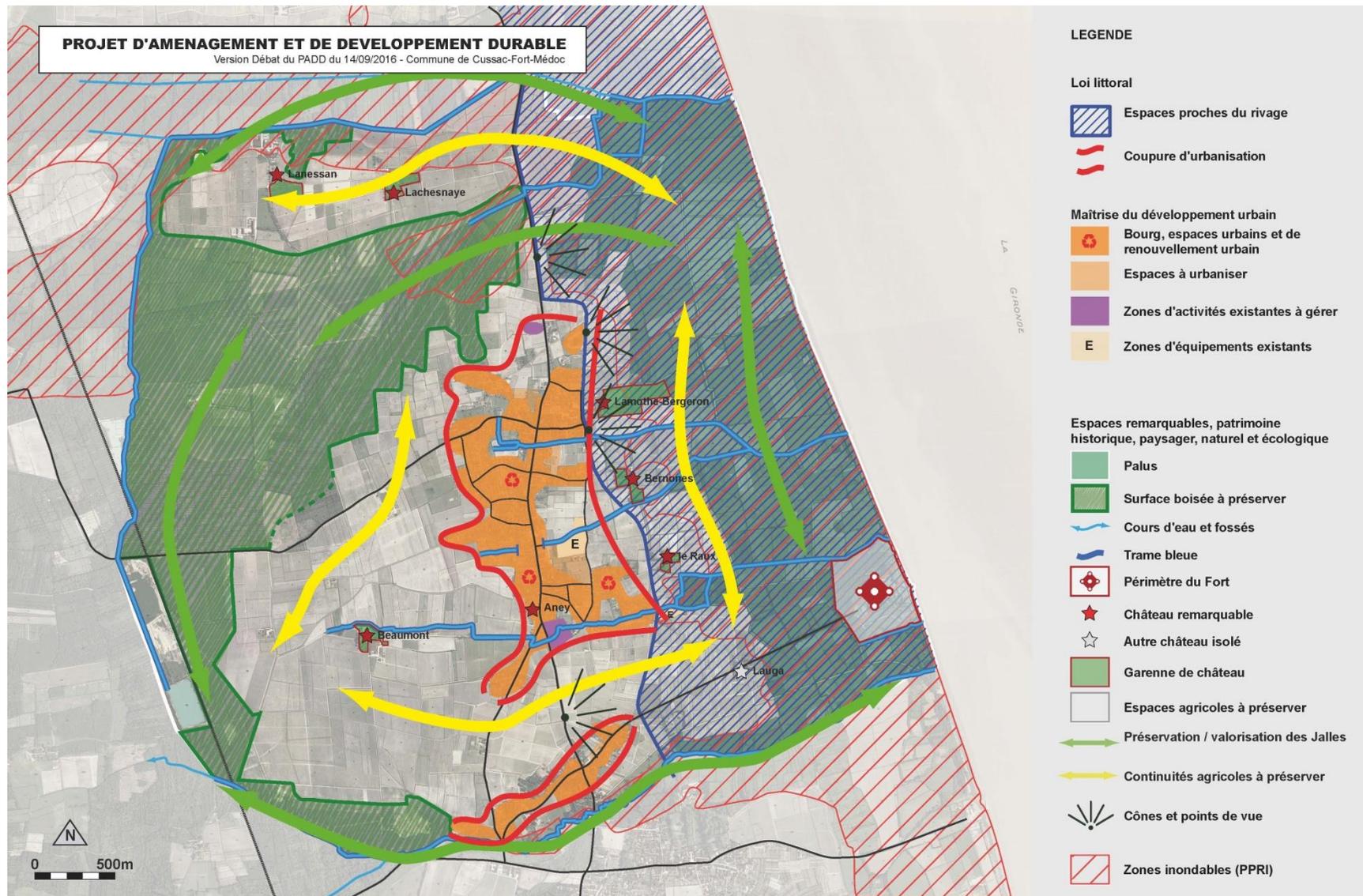
Outre le projet de requalification des îlots anciens et de son habitat dense, les traces des implantations rurales, châteaux, anciens hameaux ou maisons de maître à l'origine du paysage cussacais, méritent d'être mis en avant dans le projet urbain communal. Le travail de diagnostic territorial a permis de constater la fragilité de ce patrimoine local face à l'implantation de constructions contemporaines, quels qu'en soient leurs usages. Ce patrimoine bâti, mais aussi paysager, de jardins, parcs, garennes et espaces arborés, contribue à la qualité paysagère de la commune, qui valorise d'autant le cadre de vie urbain.

Le patrimoine de la commune compte aussi sur le paysage viticole et de l'activité touristique induite par le vignoble. La présence sur la commune de Cussac de quelques beaux châteaux viticoles complète le patrimoine historique et architectural. Ces châteaux font partie, pour la plupart, de domaines viticoles plus vastes. Afin de valoriser ce patrimoine, certes privé, il est nécessaire d'intégrer ces châteaux et leurs dépendances dans le projet communal.

Ainsi, il est nécessaire de permettre à ces châteaux viticoles une évolution de leur usage au travers de projets d'hébergements touristiques, complémentaires à l'activité agricole. Au sujet de l'œnotourisme il convient donc de signaler que la commune de Cussac consciente de la synergie à trouver entre le Fort Médoc qui accueille près de 25000 visiteurs par an et l'activité viticole, souhaite permettre le développement d'une diversification économique pour les châteaux viticoles, en particulier pour développer des équipements d'accueil (surtout d'hébergements). Cussac pourrait ainsi devenir un village d'étape au cœur de l'Estuaire.

## **SE TURNER VERS L'ESTUAIRE**

La Gironde est le vecteur d'une nouvelle forme de tourisme fluvial. Second élément fort de l'identité cussacaise avec le verrou Vauban, l'Estuaire et sa façade sont une opportunité pour accroître les échanges sur notre territoire et se tourner vers l'extérieur. Pour mieux faire dialoguer ses patrimoines, historique et paysager, la commune entend notamment établir par la Gironde des liaisons avec d'autres acteurs et territoires, par exemple Lamarque et Blaye, les îles estuariennes, et plus largement l'ensemble du bassin de navigation.



\*\*\*\*\*

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 21H51**