

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 27/06/2017

Dossier soumis à Enquête publique du 8/01/2018 au 12/02/2018

PLU approuvé par D.C.M. du 11/07/2018

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION

---



sarl METROPOLIS,  
atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33 130 BEGLES

BIOTOPE  
agence Sud-Ouest

2 boulevard J-J Bosc

33 130 BEGLES





## SOMMAIRE

I)	PREAMBULE	5
<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
I)	SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES	9
II)	QUELQUES REPERES HISTORIQUES	10
III)	SITUATION DE CUSSAC-FORT-MEDOC DANS L'INTERCOMMUNALITE	11
<b>2.</b>	<b>DIAGNOSTIC COMMUNAL</b>	<b>15</b>
I)	ANALYSE DE L'IDENTITE URBAINE COMMUNALE	17
II)	APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	40
III)	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION	48
IV)	DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	58
V)	EQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET RESEAUX EXISTANTS	67
VI)	LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	85
<b>3.</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>91</b>
I)	LES DONNEES PHYSIQUES DE L'ENVIRONNEMENT	93
II)	LE MILIEU NATUREL	108
III)	CONTEXTE PAYSAGER	143
IV)	L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ESPACE RURAL	152
V)	QUALITES PATRIMONIALES DES SITES ET ENVIRONNEMENT URBAIN	164
VI)	LES RESSOURCES NATURELLES	173
VII)	LES NUISANCES, RISQUES, SALUBRITE ET SANTE PUBLIQUE	192
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET</b>	<b>211</b>
I)	LES ENJEUX D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL	213
II)	EXPLICATIONS DU PADD	219
III)	COHERENCE DES CHOIX ET DE LEUR TRADUCTION OPERATIONNELLE	229
IV)	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	237
<b>5.</b>	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>264</b>
I)	INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT	266
II)	INCIDENCES GLOBALES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	278
III)	EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE NATURA 2000	314
IV)	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCoT 2030 DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	324
<b>6.</b>	<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT</b>	<b>331</b>
I)	JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	333

II)	ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DU PLU	357
III)	SURFACES DEGAGEES AU PLU	373
IV)	LE PATRIMOINE CLASSE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19	378
V)	LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	390
VI)	LES EMPLACEMENTS RESERVES	400
VII)	LES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-35	402
<b>7.</b>	<b>CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>405</b>
I)	MESURES DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE	407
II)	MESURES DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLU	408
<b>8.</b>	<b>RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>413</b>
I)	SITUATION GENERALE	415
II)	LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	416
III)	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	423
IV)	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET	427
V)	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	438
VI)	JUSTIFICATION DU ZONAGE	441
VII)	LES INDICES DE SUIVI	443

## **I) PREAMBULE**

L'élaboration du PLU de Cussac-Fort-Médoc a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, le 5 février 2016.

Elle intervient après l'entrée en vigueur de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Elle a pour implication l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, et la mise en place d'une concertation en amont de la phase d'enquête publique.

Le présent document fait état d'un diagnostic, c'est à dire une analyse à un instant donné, de l'existant, des différents facteurs et indicateurs qui contribuent à donner à la commune sa physionomie. Il tend à mettre en évidence les enjeux en termes d'évolution, les opportunités et les problèmes liés à la mise en place des nouveaux projets et à la préservation de la qualité architecturale et environnementale.

Ce diagnostic fait partie intégrante du Rapport de Présentation du PLU. Le fond et la forme du Rapport de Présentation est défini par les articles R.151-1 et R.151-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Article R.151-1 : le Rapport de Présentation**

Article L.151-4 : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

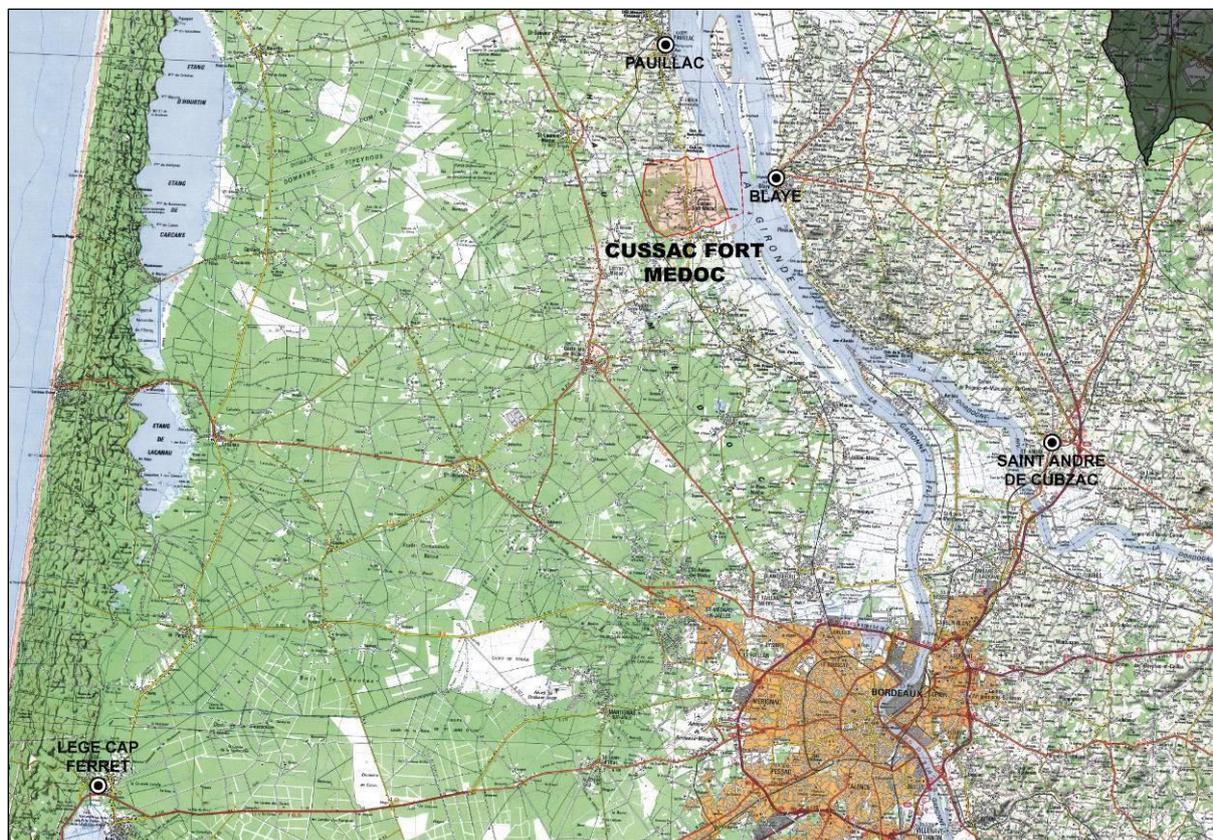


# **1. INTRODUCTION**



## I) SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES

La commune de Cussac-Fort-Médoc se situe dans le nord du département de la Gironde. Distante de 30 kilomètres de Bordeaux, elle appartient à la communauté de communes Médoc Estuaire qui l'associe à 10 autres communes du Sud-Médoc. Cussac-Fort-Médoc est représentative des paysages de la rive médocaine de la Gironde, caractérisés par des coteaux viticoles qui descendent vers l'estuaire et au contact desquels on trouve des zones humides de palus.



*Repérage de la commune de Cussac-Fort-Médoc dans le Sud-Médoc*

La population de Cussac-Fort-Médoc est de 2122 habitants en 2014 répartis sur une superficie cadastrée de 2435 ha. Malgré cette population, Cussac-Fort-Médoc ne se distingue pas, localement, par son importance. Plusieurs communes proches, dans la communauté de communes (Le Pian-Médoc, Ludon-Médoc) ou vers le nord (Pauillac), sont davantage peuplées et jouent un rôle commercial, de service, ou administratif, plus important.

L'urbanisation se présente sous une forme linéaire, le long de la route départementale 2, axe principal depuis Bordeaux et parallèle à la Gironde. Elle s'est fortement développée depuis 20 à 30 ans, l'influence de l'aire urbaine bordelaise se faisant de plus en plus sentir dans le Sud-Médoc.

Le bourg se positionne sur le coteau, entouré d'un vignoble de qualité classé en AOC Haut Médoc. Entourée des appellations prestigieuses que sont Margaux, Moulis, Listrac ou Saint Julien Beychevelle, la commune est traditionnellement plus partagée que ses voisines entre grands domaines et petits producteurs locaux.

Des systèmes de jalles (notamment la Berle et le Cartillon) et de palus en bord d'estuaire, permettent à la commune de bénéficier d'un cadre environnemental privilégié. Particulièrement marquée par les milieux humides, au sein desquels prend place le fort Vauban du XVII<sup>e</sup> siècle, Cussac-Fort-Médoc possède également d'importantes surfaces boisées dans sa partie ouest, qui annoncent la forêt de pins du Médoc. Mais l'élément paysager le plus remarquable reste bien sûr l'estuaire de la Gironde, vers lequel regarde le coteau.

Au-delà de sa Communauté de Communes, la commune de Cussac-Fort-Médoc fait partie du Pays Médoc, qui regroupe 4 Communautés de Communes (outre celle de Médoc Estuaire, Communauté de Communes Médoc, Cœur de Presqu'île, Communauté de Communes La Médulienne, Communauté de Communes Médoc Atlantique) et 3 communes (Blanquefort, Eysines, Parempuyre). Soit un ensemble de plus de 90 000 habitants sur environ 2 400 km<sup>2</sup>.

## II) QUELQUES REPERES HISTORIQUES

La direction régionale des affaires culturelles mentionne des vestiges protohistoriques sur la commune, au niveau du site Moulin à vent – Bois de l'église. Mais les traces de peuplement sont rares, dans le Médoc de façon générale, avant l'âge du bronze (-1800 à -750). Les indices d'une présence gallo-romaine sont également anecdotiques.

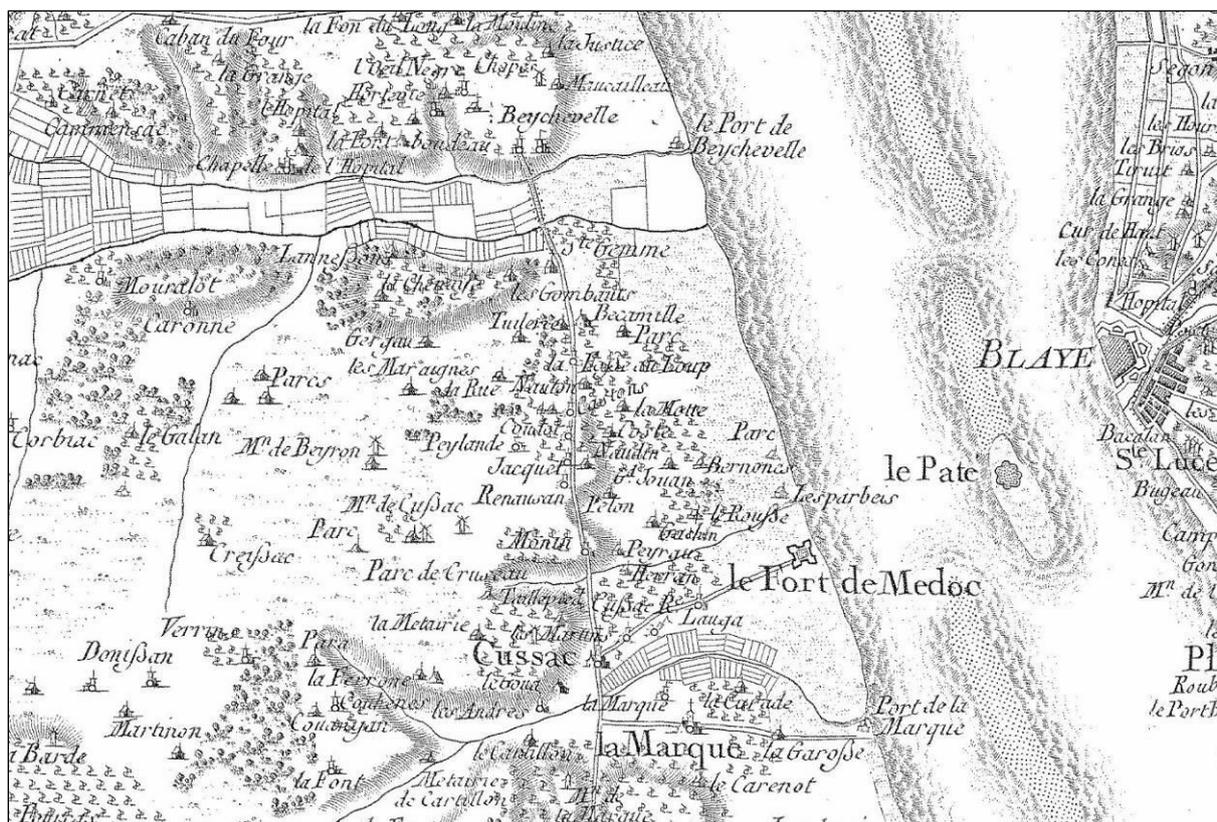
L'histoire de Cussac-Fort-Médoc nous est mieux connue à partir du Moyen Âge, avec l'établissement d'une paroisse (église au Vieux Cussac). La commune était cependant sous la dépendance de Lamarque, siège d'un pouvoir seigneurial avec son château. Le territoire présente alors un grand nombre de petits hameaux agricoles dispersés. Il existait, d'ailleurs, au moins une seconde paroisse à Sainte Gême, au nord. Plusieurs moulins jalonnaient également le haut du coteau, témoignant d'une activité agricole beaucoup plus diversifiée dans ses productions qu'elle ne l'est aujourd'hui.

Le développement des châteaux viticoles débute dans le Médoc au milieu du XVI<sup>e</sup> siècle, pour s'affirmer au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle. Le château devient le nom du logis implanté au cœur de la propriété et se voit doté d'attributs nobles. Commercialement, la démarche est un succès et touche Cussac-Fort-Médoc au même titre que l'ensemble du Médoc viticole, qui se spécialise progressivement dans la production de vin. Mais Cussac-Fort-Médoc semble avoir conservé un temps une agriculture plus paysanne que les communes voisines, davantage touchées par la constitution des grands domaines viticoles. La commune ne sera pas concernée par le classement des grands crus en 1855, ni par l'établissement des sous-appellations du Médoc dans les années 1930 et 1950. Cussac-Fort-Médoc est classée dès sa création, en 1936, dans la vaste appellation Haut-Médoc.

Si Cussac-Fort-Médoc entretenait des liens avec la navigation estuarienne, elle ne possédait pas de port. Le trafic cussacais transitait par le port de Beychevelle, mais concerné par les palus de bord d'estuaire. À Cussac-Fort-Médoc, les marais rendaient probablement difficile l'accès aux *esteys*, à l'embouchure des jalles, pour certains volumes de marchandises (vin, bois). Les premiers grands travaux de drainage furent lancés dans le Médoc sous Henri IV, jouant un rôle essentiel dans la constitution des *matte*s. Les terres inondables pouvaient toutefois être exploitées comme terre céréalières ou, comme elles le sont aujourd'hui, sous la forme de pâturages et de vignobles de palus, qui jouèrent un rôle de sauvegarde, au XIX<sup>e</sup> siècle, lors de la crise du phylloxéra (parasite qui ne résiste pas à l'inondation des pieds de vigne).

La commune de Cussac-Fort-Médoc en tant que telle naît avec la Révolution, de la fusion des multiples hameaux et « villages » qui se trouvaient sur le territoire que nous connaissons aujourd'hui (14 au total). À l'origine situé à Cussac Le Vieux, le centre de la commune se déplace vers Cussac le nouveau (centre de gravité d'une majorité de hameaux) au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. L'événement le plus marquant de cette évolution est la décision, dans les années 1850 (décision évoquée dès 1847, actée en 1855 et autorisée en 1859), de déplacer l'église vers le nouveau bourg.

Enfin, Cussac-Fort-Médoc est remarquable en raison de la présence du Fort Médoc, dont le nom est accolé à celui de la commune. Celui-ci fut construit entre 1689 et 1691, selon les plans de l'ingénieur Vauban, pour être le jalon médocain du Verrou de l'estuaire. Classé au titre des monuments historiques en 1956, il est, depuis juillet 2008, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, en tant que composante du Verrou de l'estuaire. Isolé du bourg, il témoigne d'une adaptation du système de défense au site de marais.



Carte de Cassini (seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle)

### III) SITUATION DE CUSSAC-FORT-MÉDOC DANS L'INTERCOMMUNALITE

#### 1) CUSSAC-FORT-MÉDOC DANS UN CONTEXTE ELARGI

Source : La croissance urbaine, état des lieux, déc. 2006, DDE GIRONDE / DRE / A'URBA

Le territoire girondin a été marqué au cours des années 2000 à 2010 par quatre grandes tendances :

- l'augmentation et l'allongement des déplacements automobiles
- la disparition progressive d'espaces naturels et agricoles de qualité
- la consommation excessive d'espace pour l'urbanisation
- la banalisation et l'uniformisation des paysages périurbains et ruraux

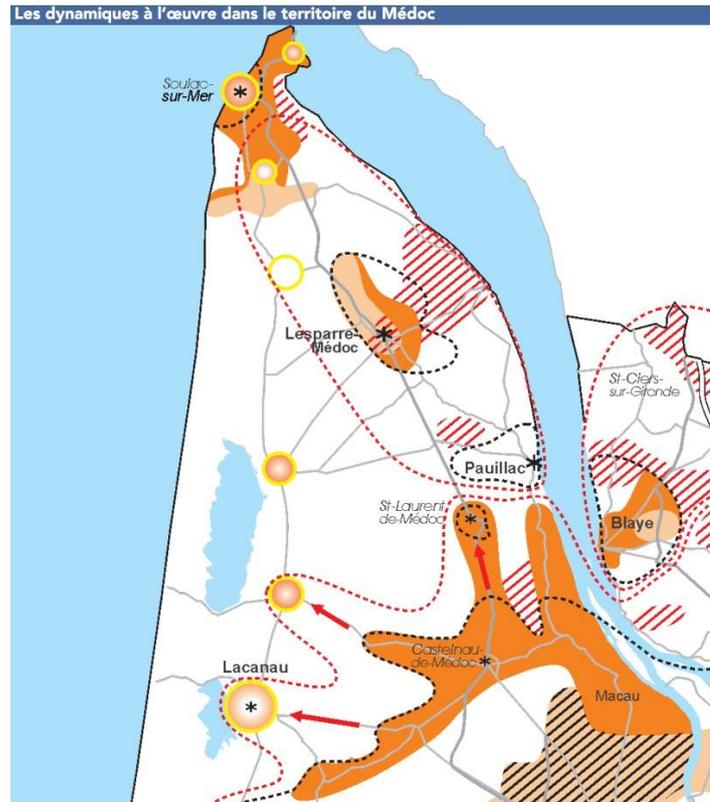
De plus en plus d'espaces sont soumis à une pression urbaine forte, et en particulier le Médoc. La commune de Cussac-Fort-Médoc, qui était jusqu'aux années 2000 relativement épargnée par cette pression urbaine, s'est vue ces deux dernières décennies sollicitée par une demande accrue de logements.

Le phénomène de pression urbaine sur Cussac-Fort-Médoc peut s'expliquer à la fois par le fait que son Bourg se situe au milieu d'un espace naturel et agricole largement préservé, et en même temps que la commune est victime du phénomène satellite de l'attractivité bordelaise

Le développement démographique et urbain croissant au cours des années 2000 concerne tous les territoires situés en périphérie de l'agglomération bordelaise. La dispersion du développement urbain a atteint un niveau important dans le bassin de vie du Médoc qui s'est fait relais de la croissance urbaine et démographique de la métropole.

La commune de Cussac-Fort-Médoc et plus globalement la Communauté de Communes du Médoc Estuaire se trouve à l'extrémité de la pression exercée par ces grands bassins de vie. C'est ce qui explique que le territoire a connu une croissance importante par rapport à d'autres territoires beaucoup plus proches.

La pression urbaine qui s'exerce sur le sud médoc depuis de nombreuses années, sous l'influence de la rocade et des pôles d'emplois de l'agglomération bordelaise, a généré une urbanisation massive sous la forme de tissus disparates et peu structurants (urbanisation spontanée, lotissements de grande envergure, zones d'activités, etc.) qui ne favorise pas la lisibilité du secteur. L'accélération et le déploiement vers le nord de cette pression pose ouvertement la question de ses limites, du rôle de transition que ce secteur joue entre l'aire urbaine bordelaise et l'espace rural médocain, de l'articulation des espaces qui le composent ainsi que des nombreux déplacements sur des axes de liaisons relativement peu nombreux.



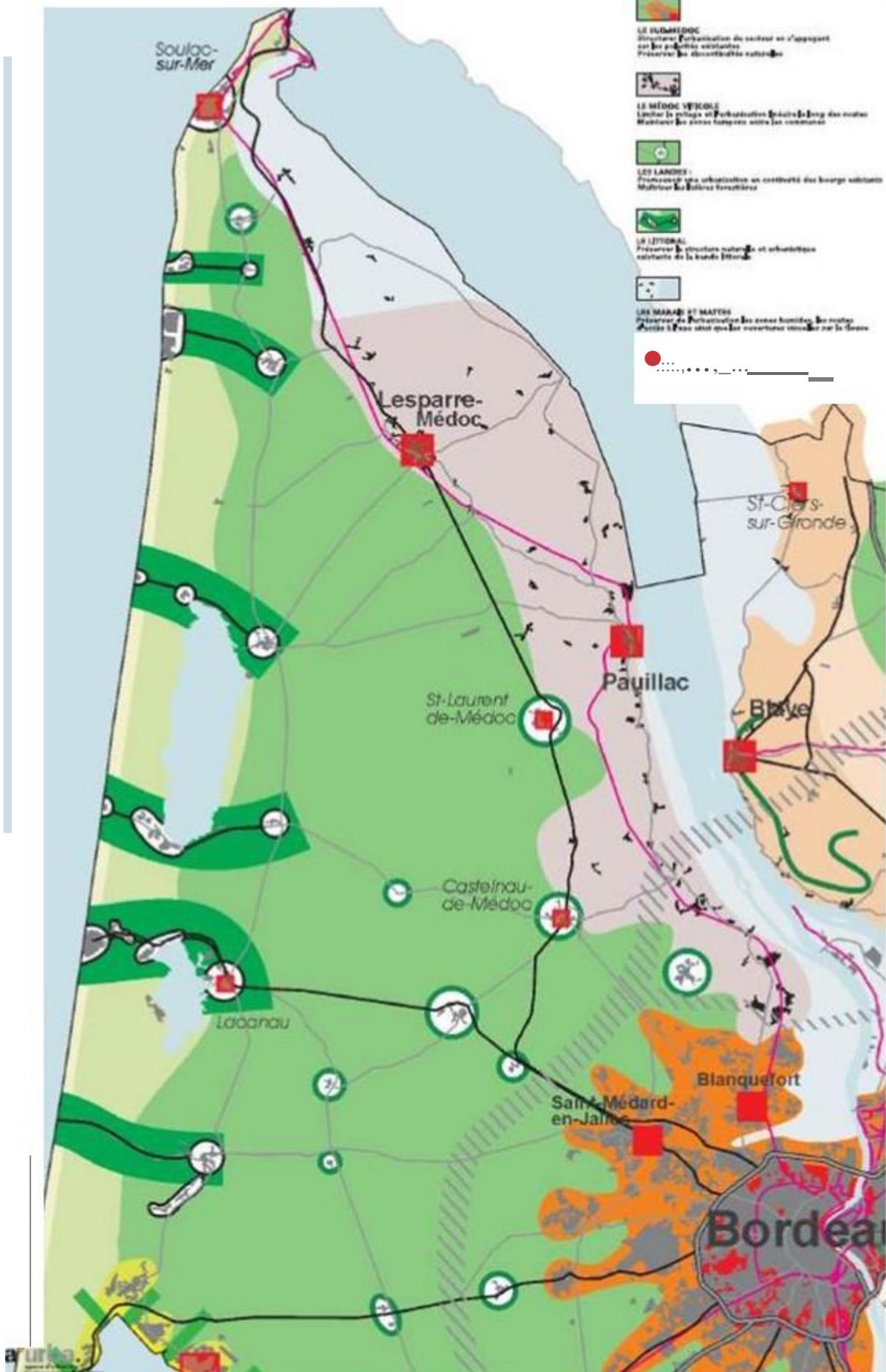
En bordure d'estuaire, ce secteur s'organise le long des voies historiques structurantes qui ont toujours joué un rôle déterminant dans son évolution. Encadré par le front sylvicole des Landes et de larges zones humides inconstructibles, il se caractérise principalement par une absence de relief sensible et une activité viticole prégnante, tant par son intensité que par sa « renommée ». Ce contexte a ainsi engendré une urbanisation en chapelet le long des routes sous formes de villages et de hameaux éparpillés qui ont conservé en grande partie leur caractère rural. La pression foncière grandissante sur cette partie du territoire, en particulier en bordure d'agglomération bordelaise et autour des centres urbains historiques, pose la question de la capacité de l'activité agricole et viticole à encadrer le processus d'urbanisation ainsi que l'impact de cette dernière en matière de paysage (banalisation, etc.).

En raison de sa proximité avec Bordeaux, ce secteur entretient, en termes de fonctionnement, des rapports particulièrement étroits avec l'agglomération bordelaise.

Dans l'optique de respecter au mieux les principes de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il s'agit principalement pour ces communes du sud Médoc et du médoc viticole :

- d'urbaniser en continuité des tissus existants en privilégiant les secteurs desservis par les transports collectifs et ceux proches des polarités existantes.
- de conforter et densifier les polarités existantes.
- de préserver les coupures vertes existantes qui jouent un rôle important dans la structuration et la lisibilité du secteur.
- de ne pas permettre l'amorce de nouvelles poches d'urbanisation mais plutôt de conforter les principaux espaces urbains existants (centre-bourgs et hameaux importants).
- de préserver les coupures naturelles entre les poches d'urbanisation existantes le long des routes historiques en vue de maintenir la structure urbaine sous forme de chapelet et conserver le caractère rural des communes.
- d'encadrer la protection des terroirs viticoles remarquables

Médoc : les enjeux d'une croi W nce urbaine maitrisee





## **2. DIAGNOSTIC COMMUNAL**



## I) ANALYSE DE L'IDENTITE URBAINE COMMUNALE

### 1) LES CŒURS HISTORIQUES

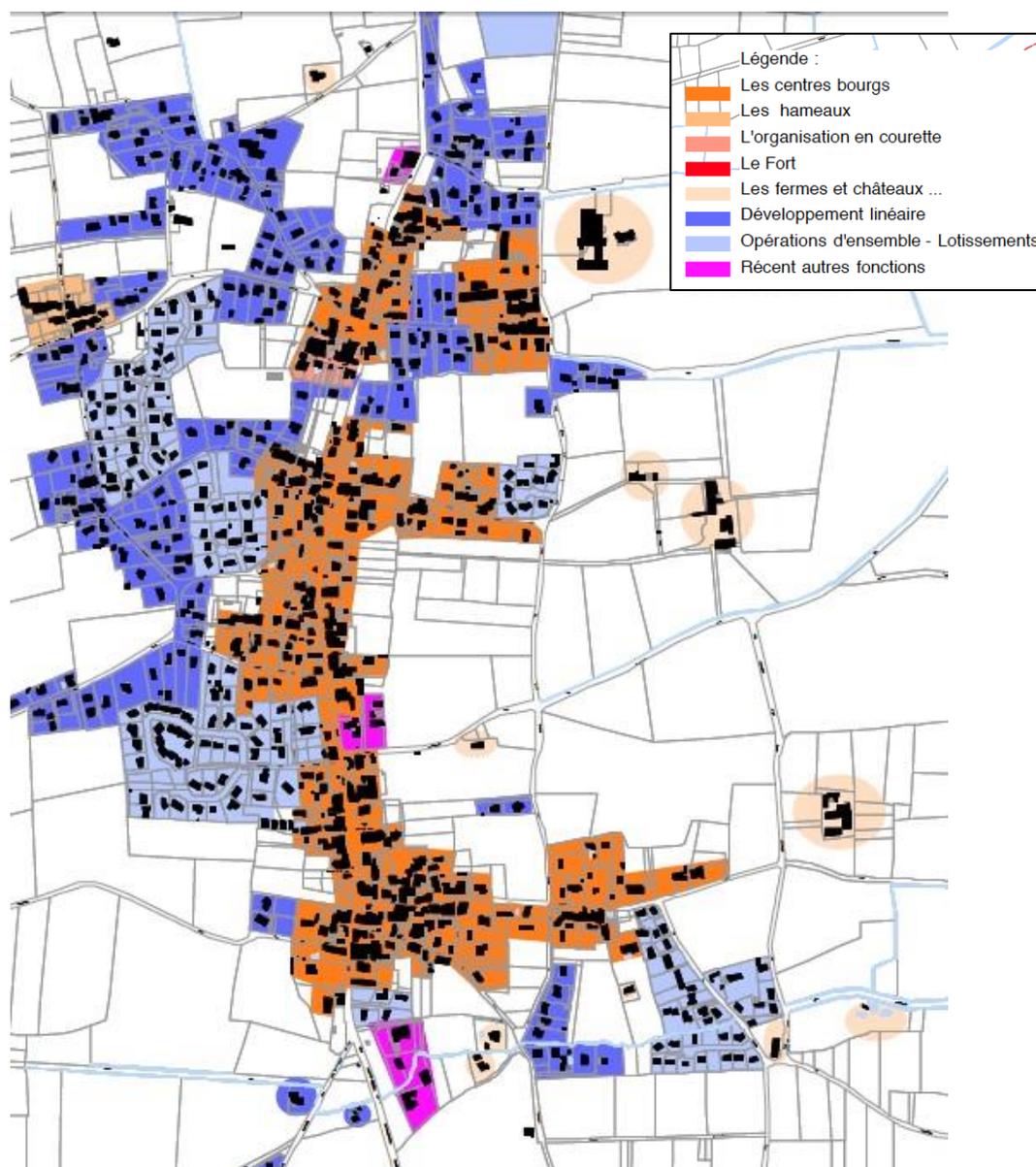
#### a) Description

Cussac-Fort-Médoc s'est structuré à partir de hameaux, qui se sont rejoints pour former un village-rue. Ces extensions linéaires historiques se sont faites avec compacité.

La lecture des entrées de village ont été perturbées par la construction :

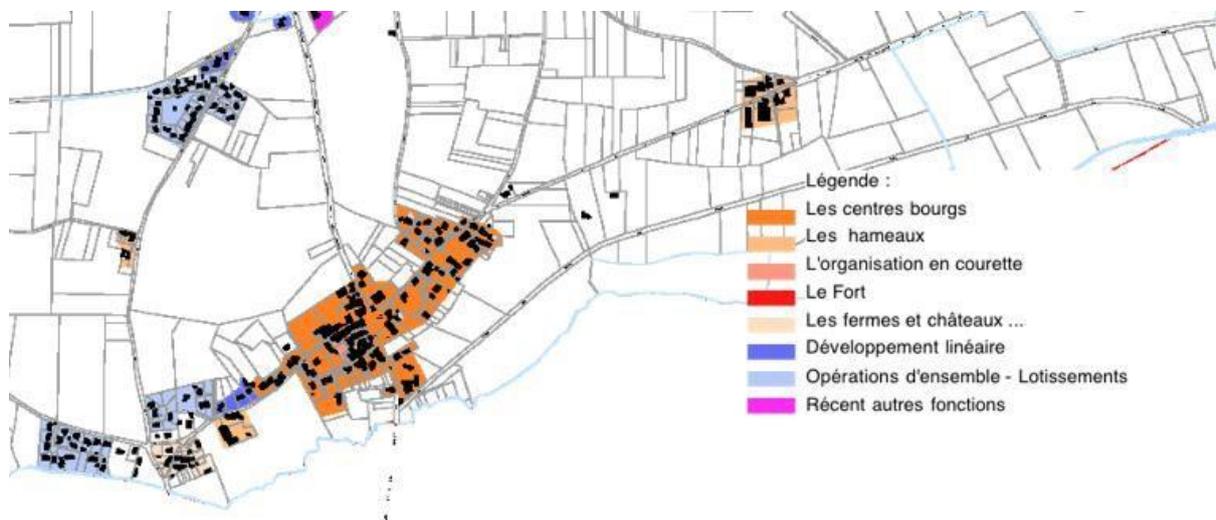
- au sud d'une zone commerciale,
- au nord par l'implantation de la cave.

Ces deux entités ne tenant pas compte de la spécificité des lieux ont banalisé le paysage. L'église, le groupe scolaire et la mairie manquent de liaisons pour former une polarité support de pratiques et d'identité. Les lieux se pratiquent en voiture.



*Typologies des constructions sur Cussac le nouveau*

Cussac Le Vieux a, dans ce dispositif, un rôle particulier : une position sur l'axe majeur, un point de passage vers Cussac-Fort-Médoc, implantation historique. Ce bourg historique a compté l'église avant sa démolition et sa reconstruction dans le bourg actuel de Cussac. Cussac Le Vieux a compté une boulangerie disparue depuis peu de temps et compte encore des commerces de vente de vin à la propriété. Il s'agit donc encore d'une centralité urbaine ayant une mixité fonctionnelle avérée.



*Typologies des constructions sur Cussac Le Vieux*

#### **b) Analyse selon critères réglementaires**

Critère	Analyse de l'existant	Enjeu
<b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis</b>	La commune de Cussac-Fort-Médoc est un village rural avec une vocation de relais des services publics municipaux. L'habitat et les services publics y sont donc les deux fonctions présentes et à maintenir.	Quels sont les types d'occupation compatibles avec l'architecture et les niveaux de confort attendus ?
<b>Accès et voirie</b>	Le centre-ville présente un maillage historique à préserver.	À ce stade de l'étude nous n'avons pas envisagé de plan d'alignement.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Le village est desservi.	
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Plus on se trouve dans des zones denses, plus les parcelles sont petites et l'espace est morcelé.	Éviter le morcellement et les bandes d'accès.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les implantations sont généralement à l'alignement, bien que dès que l'on sorte des secteurs les plus denses, le recul existe. Elles permettent parfois de régler des problèmes de topographie ou d'orientation.	Selon les sous-secteurs, les lieux sont soit caractérisés par l'alignement, soit par le recul. Dans ce dernier cas, le traitement du recul contribue au caractère des lieux. En effet dans l'ensemble ancien, le bâti n'est pas toujours implanté à l'alignement mais l'espace entre la voie et le bâti est soit un prolongement de l'espace public

		soit un espace de représentation. Pour conserver cette diversité il faudra permettre différentes organisations spatiales. Certains bâtiments s'implantent en peigne par rapport à la voie pour profiter de la vue et de l'orientation sud. Cette disposition spécifique pourra être encouragée.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Tous les cas existent, continuité, semi-continuité, discontinuité.	
<b>Emprise au sol</b>	Elle est très variable d'une parcelle à l'autre.	Il faudra réglementer ce point pour éviter une trop grande densification ponctuelle sans bloquer la compacité demandée par la loi.
<b>Hauteurs des constructions</b>	Le rez-de-chaussée à R+1 existe et contribue à l'image du village.	Le village situé au-dessus des palus rend la question de hauteur particulièrement prégnante. Quel fond de scène pour la ligne des châteaux ?
<b>Aspect extérieur</b>	<p>Les bâtiments anciens utilisent des matériaux locaux : pierre, enduit chaux, briques de terre cuite, tuiles de terres cuites, bois naturel, peint ou lasuré. Les proportions tiennent compte de principes de construction traditionnels et la volumétrie est basée sur des principes bioclimatiques ou fonctionnels pour des bâtiments techniques : grange, chai...</p> <p>L'usage des matériaux traditionnels crée une symbiose entre environnement paysager et bâti. Les tuiles rappelant les teintes des terres argileuses...</p> <p>Les extensions contemporaines sont bien plus hétéroclites aussi bien dans leurs volumétries que dans les matériaux ou les teintes.</p>	<p>L'esprit de gestion de ces lieux n'est ni la muséographie généralisée, ni un pastiche historique.</p> <p>L'objectif est que les rénovations permettent le maintien de la qualité architecturale par le respect des proportions et des matériaux. Les projets neufs d'habitation comme d'usage agricole doivent respecter des volumétries, des colorimétries qui ne dégradent pas l'image globale.</p> <p>La qualité architecturale ne se décrète pas.</p> <p>L'article 11 du règlement dans ce type de secteur doit permettre un rappel du respect du patrimoine en cas de rénovation et clarifier les règles communes de teinte en évitant tout ce qui impacte le paysage de façon non maîtrisée et non choisie (bardage réfléchissant, teinte exotique non justifiée par un parti architectural, traitement des toitures terrasses), en permettant une architecture contemporaine.</p>
<b>Stationnement des véhicules</b>	Actuellement, les larges emprises « vides », intégrées au tissu ancien, permettent d'intégrer ces fonctions. Dans le cadre d'une réorganisation spatiale il faudra intégrer les besoins présents et futurs de sorte à ne pas créer de pathologie.	Demander à des projets de renouvellement urbain d'intégrer le stationnement peut se faire à condition de ne pas multiplier les portes de garage sur l'espace public. Cela crée plus de problèmes (inconfort pour les piétons, image non qualitative) sans résoudre de façon significative le

		problème du stationnement.
<b>Espaces libres et plantations</b>	Ils sont rares.	Il semble difficile de gérer ces espaces par une règle générique. Un classement spécifique semble plus adapté.  Usage d'essences locales dans la végétalisation et favoriser le maintien des plantations existantes.
<b>Densité</b>	La compacité est très forte.	C'est une force à entretenir mais en gérant l'existant et en permettant son renouvellement.  La question de forme semble plus importante que celle de la densité en tant que telle.

### ***b) Forces et faiblesses***

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre bourg accueille une diversité fonctionnelle liée aux équipements (mairie, école),</li> <li>- L'implantation historique a créé un village,</li> <li>- De grandes emprises non bâties sont à proximité immédiate de ce pôle qui peut donc être renforcé,</li> <li>- Présence de commerces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les emprises en cœur de Bourg donnent une sensation de vide,</li> <li>- La rue principale est aussi une voie de transit.</li> </ul>



*Vue axe principal*

### c) Enjeux

- Comment gérer ces deux pôles : école – mairie et église - commerce à l'échelle du bourg ?
- Assumer et renforcer cette situation ?
- Avec quelles fonctions renforcer sur chaque centralité ? Comment gérer les « vides » ?
- Quels projets sur l'espace public ?
- Quelles formes urbaines ? Prolongement des formes historiques ? Quelles autres formes ?



Traitement routier de l'espace public



Espace vide en centre-bourg



Patrimoine qualitatif en manque s'usages

## 2) LES HAMEAUX

### a) Description

Les hameaux sont des lieux agglomérés, historiquement autour de fonctions agricoles. Aujourd'hui cet usage agricole est cerné par l'habitat, seule fonction en développement sur ces secteurs.

Les hameaux s'étant constitués au fil de l'eau, en obéissant à des motivations fonctionnelles, les bâtiments sont agglomérés sans ordonnancement. Cependant, les bâtiments anciens sont implantés selon des principes bioclimatiques traditionnels.

### b) Analyse selon critères réglementaires

Critère	Analyse de l'existant	Enjeu
<b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis</b>	Les hameaux sont essentiellement constitués d'habitat. L'occupation artisanale a souvent disparu. Des d'exploitations agricoles ont également leurs sièges sociaux dans ces lieux.	La diversité fonctionnelle (habitat, agriculture, artisanat) sera à encourager dans les hameaux : la diversité historique peut être le support de cette diversité fonctionnelle.
<b>Accès et voirie</b>	Deux types de hameaux coexistent : les hameaux-rues, où l'agglomération historique s'est faite autour d'un axe de transit, et les hameaux agglomérés, où les voies sont d'anciens chemins de desserte sous-dimensionnés, ce qui crée des difficultés d'usages notamment pour les agriculteurs.	Il faudra veiller au juste dimensionnement des voiries en fonction des nouveaux usages pour éviter des effets de resserrement.
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Plus on se trouve dans des zones denses, plus le foncier est morcelé. Plus on s'éloigne, plus les parcelles	Eviter le morcellement par desserte de bandes d'accès, dans les secteurs où la densité est moindre et l'urbanisation

	sont en lanières.	de cœurs d'îlots possible. Si le choix de leur constructibilité est fait alors il faudra un travail fin pour déterminer un mode d'urbanisation qualitatif.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les implantations sont généralement à l'alignement, bien que dès que l'on sorte des secteurs les plus denses le recul existe. Ils permettent parfois de régler des problèmes de topographie ou d'orientation.	Selon les sous-secteurs, les lieux sont soit caractérisés par l'alignement, soit par le recul. Dans ce dernier cas, le traitement du recul contribue au caractère des lieux. En effet dans l'ensemble ancien, le bâti n'est pas toujours implanté à l'alignement mais l'espace entre la voie et le bâti est soit un prolongement de l'espace public soit un espace de représentation. Pour conserver cette diversité il faudra permettre différentes organisations spatiales. Certains bâtiments s'implantent en peigne par rapport à la voie pour profiter de la vue et de l'orientation sud. Cette disposition spécifique pourra être encouragée.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	La plupart des cas montrent une continuité en cas d'alignement et une discontinuité en cas de recul.	Il faudra déterminer si la continuité est encore souhaitable et sous quelles conditions.
<b>Emprise au sol</b>	Elle est très variable d'une parcelle à l'autre.	Il faudra réglementer ce point pour éviter une trop grande densification ponctuelle sans bloquer la compacité demandée par la loi.
<b>Hauteurs des constructions</b>	Le rez-de-chaussée à R+1 existe et contribue à l'image des hameaux.	La hauteur permet de dégager des jardins et contribue à la qualité des hameaux, à leur silhouette dans le paysage.
<b>Aspect extérieur</b>	<p>Les bâtiments anciens utilisent des matériaux locaux : pierre, enduit chaux, briques de terre cuite, tuiles de terres cuites, bois naturel peint ou lasuré. Les proportions tiennent compte de principes de construction traditionnels et la volumétrie est basée sur des principes bioclimatiques ou fonctionnels.</p> <p>L'usage des matériaux traditionnels crée une symbiose entre environnement paysager et bâti. Les tuiles rappelant les teintes des terres argileuses...</p> <p>Les extensions contemporaines sont bien plus hétéroclites. Aussi bien dans leurs volumétries que dans les matériaux ou les teintes.</p>	<p>L'esprit de gestion de ces lieux n'est ni la muséographie généralisée, ni un pastiche historique.</p> <p>L'objectif est que les rénovations permettent le maintien de la qualité architecturale par les respects des proportions et des matériaux. Les projets neufs d'habitation comme agricole respectent des volumétries, des colorimétries qui ne dégradent pas l'image globale.</p> <p>La qualité architecturale ne se décrète pas.</p> <p>L'article 11 du règlement dans ce type de secteur doit permettre un rappel du respect du patrimoine, en cas de rénovation, et clarifier les règles communes de teinte en évitant tout ce qui impacte le paysage de façon non maîtrisée et non choisie (bardage</p>

		réfléchissant, teinte exotique non justifiée par un parti architectural, traitement des toitures terrasses) en permettant une architecture contemporaine.
<b>Stationnement des véhicules</b>	Le stationnement se fait dans les parties les plus denses sur l'espace public. Ailleurs, il est généralement sur la parcelle.	Les stationnements doivent être gérés sur la parcelle, au plus près de la voie, pour éviter une imperméabilisation de la parcelle. Sur les lieux de compacité cela peut impliquer une multiplication des portes de garage donnant sur l'espace public, ce qui dévalorise l'espace public et l'architecture. Un maintien du stationnement sur l'espace sera alors à envisager. Les préconisations seront donc à moduler en fonction des situations locales.
<b>Espaces libres et plantations</b>	Les cœurs d'îlots ou les jardins de représentation sur rue font la qualité de perception et de vie de l'ensemble.	Favoriser l'usage d'essences locales dans la végétalisation et favoriser le maintien des plantations existantes.  Garantir autant que possible le maintien de la présence végétale en cœur de village.
<b>Densité</b>	La compacité est très forte.	C'est une force à entretenir mais en gérant l'existant et en permettant son renouvellement.  La question de forme semble plus importante que la densité en tant que telle.

### c) Forces et faiblesses

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hameaux sont porteurs d'une image rurale recherchée ;</li> <li>- Les continuités de façades, la cohérence des matériaux, l'orientation et les teintes donnent une qualité à l'ensemble. Ils sont également peu consommateurs d'espaces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blocage de la fonction agricole qui se retrouve parfois enfermée et qui génère des conflits d'usages ;</li> <li>- Inadéquation des espaces publics (sous dimensionnement, sous aménagement), qui sont parfois intégrés à des extensions urbaines</li> </ul>

#### d) Enjeux

- Comment gérer ces hameaux ?
- Il est préconisé un non développement mais une simple gestion. La loi Littoral bloque également ce développement.
- Quels projets sur l'espace public ?
- Quels niveaux de contraintes apporter sur la gestion de ce bâti ancien ?
- Là où l'urbanisation récente a déjà modifié l'identité des lieux, quelle attitude adopter :
  - o laisser faire ?
  - o limiter à la situation actuelle ?
  - o réparer ?



Architecture de qualité



Clôture modifiant la lecture historique



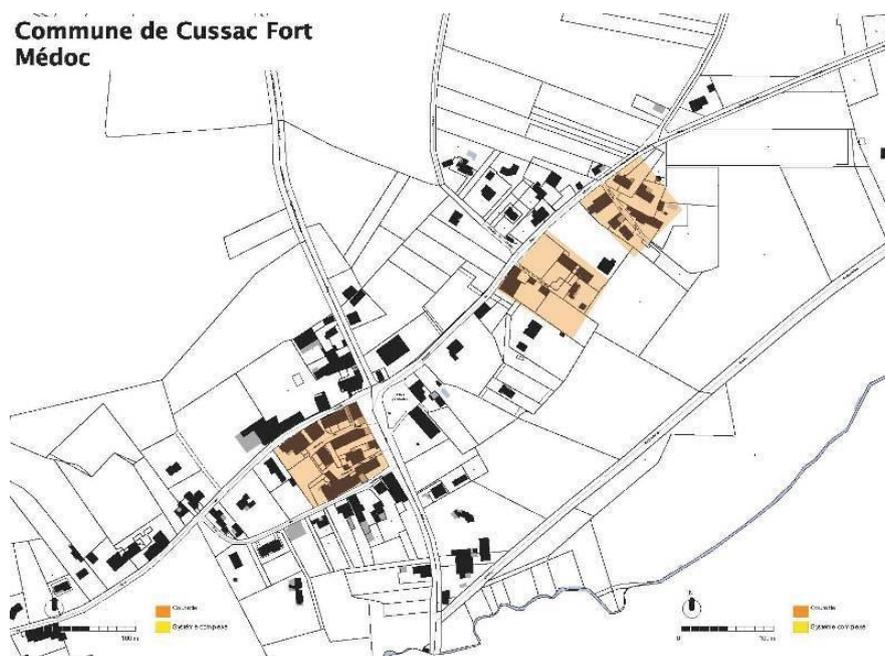
Présence de la fonction agricole (Lauga)

### 3) LES COURETTES

#### a) Description

Dans divers hameaux, nous retrouvons une organisation spécifique autour de courettes privées. Cette implantation historique crée un parcellaire fragmenté sur lequel s'implantent, à l'alignement, des bâtiments à la morphologie et aux fonctions initiales variées.

Certains bâtiments sont à étage, certains semblent avoir été de l'habitat, d'autres des granges, d'autres encore des étables, chais, entrepôts...



*Repérage des courettes à Cussac Le Vieux*



*Repérage des courettes à Cussac le nouveau*

**b) Analyse selon critères règlementaires**

Critère	Analyse de l'existant	Enjeu
Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis	Les courettes étaient pensées avec une diversité fonctionnelle aujourd'hui disparue.	Quels sont les types d'occupation compatibles avec l'architecture et les niveaux de confort attendus ?

<b>Accès et voirie</b>	Courette privé.	Quel statut à l'avenir ? Emplacements réservés partout ?
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Plus l'on se trouve dans des zones denses, plus les parcelles sont petites et l'espace est morcelé.	Eviter le morcellement.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les implantations sont généralement à l'alignement sur les voies et courettes.	C'est la caractéristique principale des lieux. Peut-être celle qui mérite d'être sauvegardée.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Tous les cas existent.	
<b>Emprise au sol</b>	Elle est très variable d'une parcelle à l'autre.	Il faudra réglementer ce point pour éviter une trop grande densification ponctuelle sans bloquer la compacité demandée par la loi.
<b>Hauteurs des constructions</b>	Le rez-de-chaussée à R+1 existe et contribue à l'image du village.	La hauteur relative en R+1 fréquemment rencontrée contribue au caractère des lieux.
<b>Aspect extérieur</b>	<p>Les bâtiments anciens utilisent des matériaux locaux : pierre, enduit chaux, briques de terre cuite, tuiles de terres cuites, bois naturel peint ou lasuré. Les proportions tiennent compte de principe de construction traditionnels et la volumétrie est basée sur des principes bioclimatiques ou fonctionnels pour des bâtiments techniques : grange, chais.</p> <p>L'usage des matériaux traditionnels crée une symbiose entre environnement paysager et bâti.</p> <p>Les extensions contemporaines sont bien plus hétéroclites aussi bien dans leurs volumétries que dans les matériaux ou les teintes.</p>	<p>L'esprit de gestion de ces lieux n'est ni la muséographie généralisée, ni un pastiche historique.</p> <p>L'objectif est que les rénovations permettent le maintien de la qualité architecturale par le respect des proportions et des matériaux. Les projets neufs d'habitation comme agricole respectent des volumétries, des colorimétries qui ne dégradent pas l'image globale.</p> <p>La qualité architecturale ne se décrète pas.</p> <p>L'article 11 du règlement dans ce type de secteur doit permettre un rappel du respect du patrimoine en cas de rénovation, et clarifier les règles communes de teinte en évitant tout ce qui impacte le paysage de façon non maîtrisée et non choisie (bardage réfléchissant, teinte exotique non justifiée par un parti architectural, traitement des toitures terrasses) en permettant une architecture contemporaine.</p>

<p><b>Stationnement des véhicules</b></p>	<p>Actuellement, la situation est problématique. Ces courettes ont été conçues à une autre époque pour un autre usage. Elles ne sont donc pas adaptées et peut-être pas adaptables à la voiture. Le projet de zones mixtes semi-piétonnes avec un partage de l'espace devrait renforcer le confort piéton mais doit être accompagné de la création de zones de stationnement supplémentaires, soit en périphérie du bourg, soit par reconversion totale ou partielle de certains ilots</p>	<p>Demander à des projets de renouvellement urbain d'intégrer le stationnement peut se faire à condition de ne pas multiplier les portes de garage sur l'espace public. Cela crée plus de problèmes (inconfort pour les piétons, image non qualitative) sans résoudre de façon significative le problème.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Ils sont rares.</p>	<p>Il semble difficile de gérer ces espaces par une règle générique. Un classement spécifique semble plus adapté.  Usage d'essences locales dans la végétalisation et favoriser le maintien des plantations existantes.</p>
<p><b>Densité</b></p>	<p>La compacité est très forte.</p>	<p>C'est une force à entretenir mais en gérant l'existant et en permettant son renouvellement.  La question de forme semble plus importante que celle de la densité en tant que telle</p>

**c) Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compacité urbaine,</li> <li>- Structuration de l'organisation spatiale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statut mal déterminé de l'espace,</li> <li>- Hétérogénéité des rénovations,</li> <li>- Présence de l'automobile dans les courettes</li> </ul>



Espace en copropriété : quelle gestion ?



Façade sur espace public



Espace en copropriété : quelle gestion ?

**d) Enjeux**

- Permettre la reconversion de ces lieux ?
- Quels statuts pour les cours ?

- Quel règlement ?

#### **4) LES EXTENSIONS URBAINES**

##### **a) Les implantations linéaires : les constructions le long des voies**

- **Description**

L'implantation est linéaire, d'une manière générale : des maisons se sont implantées sur de grandes parcelles avec un accès direct sur une voie de transit. Les maisons sont posées au milieu du terrain sans tenir compte ni de l'orientation, ni de la topographie. Les accès ne sont pas regroupés.

Les façades sont trop hétérogènes dans leur implantation, volumétries et teintes ne participent pas à la structuration de l'espace public. Ce sont les haies, murs et autres éléments de clôture qui marquent la limite de propriété et créent un paysage peu qualitatif.



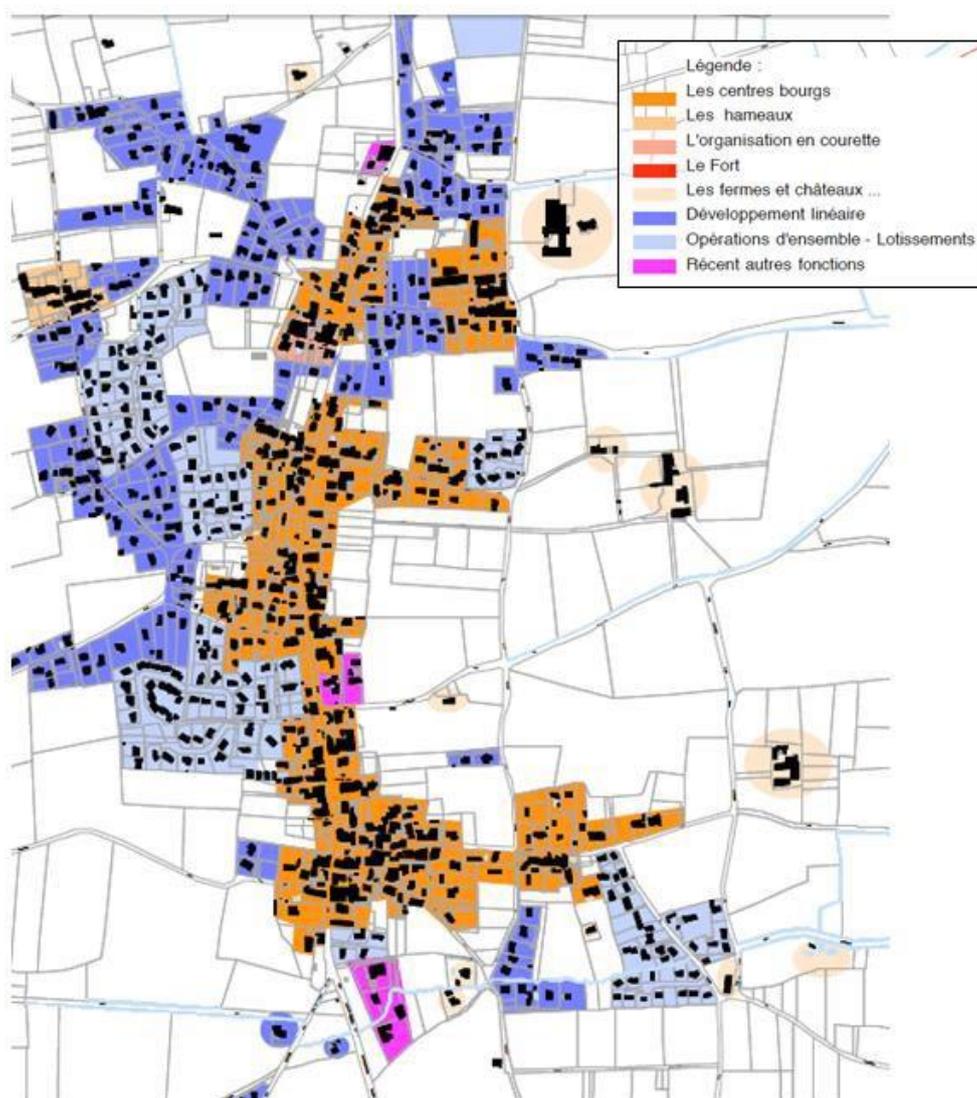
*Façade hétérogènes*



*Confrontation non structurée urbanisation agriculture*



*Façade publique faite de clôture*



- **Analyse selon critères réglementaires**

Critère	Analyse de l'existant	Enjeu
<b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis</b>	Il s'agit presque exclusivement d'habitat.	Doit-on permettre la mutation en commerce ou artisanat ?
<b>Accès et voirie</b>	Accès individuel direct.	Dans la mesure du possible, préconiser le regroupement des accès.
<b>Desserte par les réseaux</b>	Hétérogène : parfois collectif, parfois non.	En cas de présence de réseaux, permettre les extensions de bâtiment en semi-continu.
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Les terrains sont souvent en lanière.	

<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Souvent à l'alignement, parfois en recul.	Avoir une gestion différenciée de l'alignement en fonction de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nature des voies (bruyantes ou non),</li> <li>- La présence de réseaux (équipement d'assainissement dans la marge de recul),</li> <li>- L'orientation de la voie (exemple : permettre un recul pour les façades sud afin de pouvoir planter dans la marge de recul...).</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Généralement du discontinu.	Favoriser la densification en autorisant le semi-continu.  Minimiser les marges de recul latérales car elles n'apportent que peu de confort.  Favoriser des marges de recul en fond de parcelle.
<b>Emprise au sol</b>	Actuellement elle est souvent faible. Entre 10 et 30%.	Même si la tendance naturelle n'est pas celle des macro-constructions dans ces secteurs, une emprise garde-fou peut être déterminée.
<b>Hauteurs des constructions</b>	La hauteur dans les lotissements et dans les extensions linéaires est le rez-de-chaussée.	Les hauteurs rencontrées pourraient être pérennisées : rez-de-chaussée et R+1.
<b>Aspect extérieur</b>	Très hétérogènes. Les bâtiments	de chaque époque traduisent l'usage de certains matériaux.  La rénovation des bâtiments les plus contemporains (logement des années 1960 ou équipement des années 1990) doit se faire sur une emprise foncière suffisante.  Des préconisations pourront être apportées sur l'intégration des équipements techniques, les traitements des clôtures et balcons...
<b>Stationnement des véhicules</b>	Généralement sur la parcelle, mais attention au stationnement des visiteurs.	Ne pas sous-estimer le nombre de places de stationnement.  Veiller à la cohérence des programmes bâtis et à l'aménagement de l'espace public.
<b>Espaces libres et plantations</b>	Les jardins privés sont souvent masqués par des haies et clôtures de qualités diverses.	Apporter des préconisations sur les haies.
<b>Densité</b>	Faible mais peut facilement devenir	Ne traiter que par les aspects formels

	denses (exemple des échoppes).	
--	--------------------------------	--

- **Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation des voies et réseaux existants,</li> <li>- Une offre de terrain constructible avec peu d'investissement (attention, pas toujours).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non hiérarchisation des espaces publics et privés,</li> <li>- Absence de gestion des fonctions concomitantes (stationnements, déchets, espaces verts),</li> <li>- Formes architecturales datées et parfois stigmatisées,</li> <li>- Multiplication des accès sur des voies de transit, créant un danger routier,</li> <li>- Forme urbaine au fil de l'eau pouvant permettre la re-division des parcelles et l'implantation d'habitations en second rideau sans connexion avec l'espace public,</li> <li>- Risque de refermer l'accès à des parcelles agricoles ou naturelles,</li> <li>- Faible qualité des espaces verts.</li> </ul>

- **Enjeux**

- Eviter la prolifération de ces extensions urbaines et en déterminer un mode de gestion.
- Quelles évolutions pour ce bâti ?
- Doit-on envisager son renouvellement, sa densification ?
- Doit-on désenclaver les terrains derrière ces franges bâties ?
- Quelle image pour les entrées de village ?
- Comment sécuriser l'espace public ?



*Silhouette de bourg modifiée*



*Elément de l'urbanisation sans création d'espaces communs adaptés, privatisation du paysage*

## **b) Les opérations d'ensemble : lotissements et permis groupés**

### • **Description**

Le lotissement est une des procédures d'aménagement opérationnel existant en droit français de l'urbanisme. Bien qu'il existe des lotissements communaux, cette procédure est plutôt utilisée par des aménageurs privés. Il est défini comme le morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations.

La demande d'autorisation de lotir est présentée par le propriétaire du terrain ou son mandataire par l'intermédiaire de la déclaration préalable. Cette procédure est obligatoire à partir de 3 lots. Pour contourner cette procédure, le découpage des lots est parfois fragmenté dans le temps.

Certaines opérations et c'est le cas sur votre commune, utilisent le permis valant division. Les divisions de terrains effectuées dans ce cadre, visé par l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises à permis d'aménager. L'article R. 442-1 les exclut, en effet, du champ d'application de la réglementation sur les lotissements. La distinction entre un lotissement et le permis de construire valant division réside dans le mode opératoire. Les opérations réalisées sous forme de lotissement font appel à plusieurs opérateurs : un lotisseur qui procède aux divisions et à l'équipement des lots et un ou plusieurs constructeurs qui interviennent (ou interviennent) pour la réalisation des constructions sur les lots issus de la division. Les opérations réalisées sous forme de permis de construire valant division, quant à elles, peuvent faire intervenir un ou plusieurs opérateurs. Lorsque le permis de construire a été obtenu par plusieurs personnes, celles-ci sont solidaires de la réalisation des équipements et du paiement des taxes. Par contre, lorsque le permis de construire a été obtenu par une seule personne, il est nécessaire de procéder par modification du permis d'origine pour en faire bénéficier d'autres personnes. Le permis de construire modifié doit alors mentionner le ou les noms du ou des nouveaux titulaires, lesquels deviennent solidairement responsables de la réalisation des équipements et du paiement des taxes.

Ces différentes procédures permettent la mise en œuvre de nouvelles constructions, elles ne préjugent ni de la forme urbaine générées, ni de la qualité architecturale. Malheureusement, à Cussac-Fort-Médoc, elle a généré des extensions urbaine de faible qualité.

Du point de vue urbain elles n'ont pas créé de maillage de voies nouvelles mais une multiplication de bandes d'accès privées desservant chacune une maison. Ce qui produit une multiplication des accès sur les voies publiques (donc des points dangereux), imperméabilise les sols et peut dans le temps créer des conflits de voisinage.

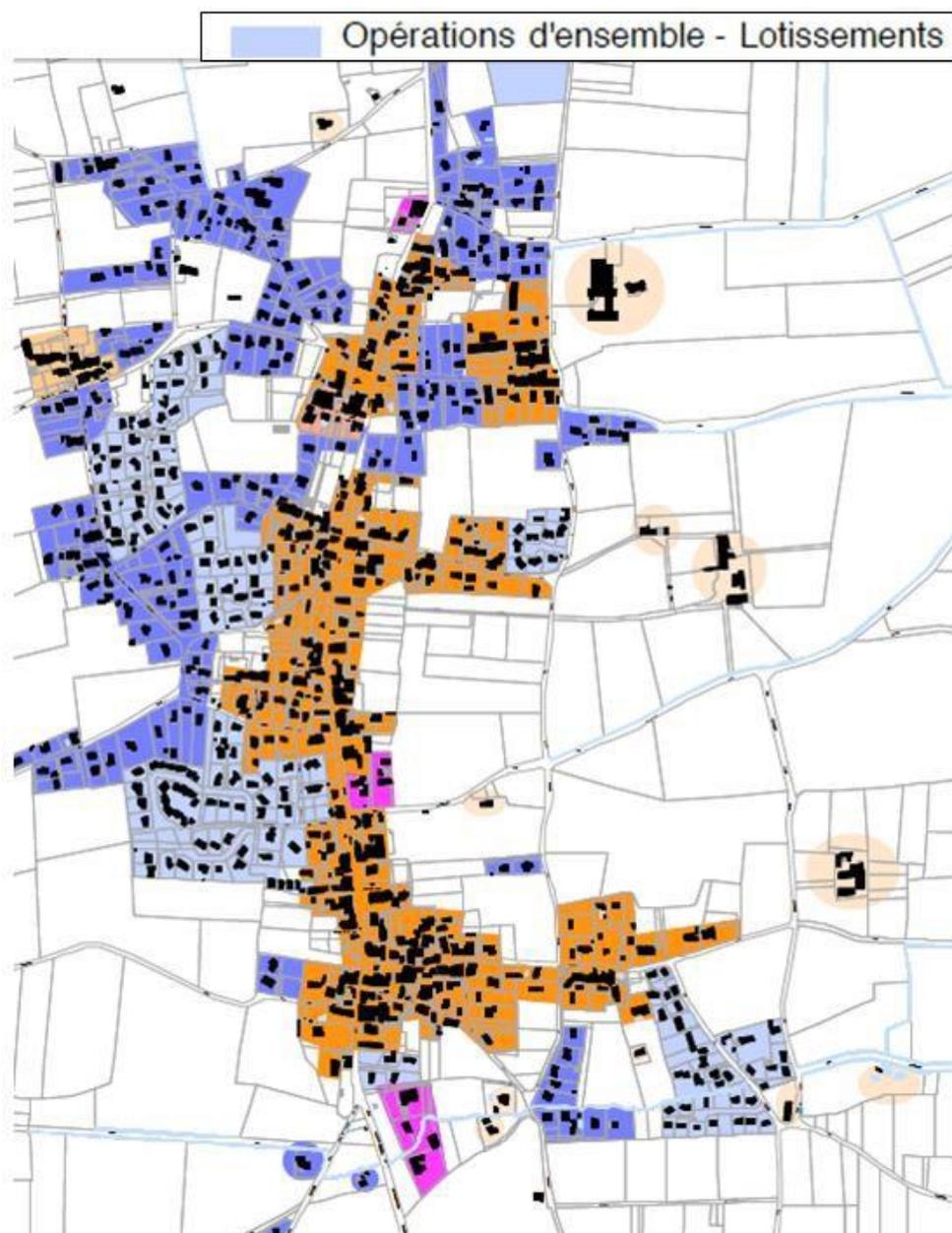
L'habitat pavillonnaire y a souvent été implanté en dépit du bon sens, dans une grande promiscuité et sans adaptation ni au terrain, ni au contexte.



*Effet de façade qui structure un espace partagé*



*Traitement des clôtures peu adapté, anarchie des implantations*



• **Analyse selon critères réglementaires**

Critère	Analyse de l'existant	Enjeu
<b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis</b>	Il s'agit exclusivement d'habitat.	Doit-on permettre la mutation en commerce ou artisanat ?
<b>Accès et voirie</b>	Accès individuel direct.	Dans la mesure du possible préconiser le regroupement des accès, voire interdire les bandes d'accès et contraindre à la création de voies ?

**Desserte par les** Hétérogène : parfois collectif, parfois En cas de présence des réseaux

<b>réseaux</b>	non.	permettre les extensions de bâtiment en semi-continu.
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Les terrains sont souvent en lanière.	
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Souvent à l'alignement, parfois en recul...	Avoir une gestion différenciée de l'alignement en fonction de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nature des voies (bruyante ou non),</li> <li>- La présence de réseaux (équipement d'assainissement dans marge de recul),</li> <li>- L'orientation de la voie (permettre un recul pour les façades sud afin de pouvoir végétaliser la marge de recul).</li> </ul>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Généralement du discontinu.	Favoriser la densification en autorisant le semi-continu. Minimiser les marges de recul latérales car elles n'apportent que peu de confort. Favoriser des marges de recul en fond de parcelle.
<b>Emprise au sol</b>	Actuellement elle est très variable.	Même si la tendance naturelle n'est pas aux macros constructions dans ces secteurs, une emprise garde-fou peut être déterminée, mais elle ne peut se substituer au travail sur les autres articles qui agissent sur la forme urbaine.
<b>Hauteurs des constructions</b>	La hauteur est souvent du rez-de-chaussée.	La hauteur la plus cohérente paraît être ici du R+1, qui permet un habitat individuel plus compact donc libérant de l'emprise au sol et plus favorable à un bon bilan énergétique.
<b>Aspect extérieur</b>	Standardisé en fonction des modes.	Veillez à éviter les erreurs connues : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux à enduire non enduits,</li> <li>- Intégration de l'équipement technique.</li> </ul> <p>Il peut être possible d'interdire les matériaux de trop faible qualité (tuiles plastiques, volet pvc...) mais cela reste difficiles à porter.</p> <p>Il est possible de préconiser des teintes, des volumétries...</p> <p>Il est important de rappeler l'existence du volet paysager pour justifier le parti architectural.</p>

<b>Stationnement des véhicules</b>	Généralement sur la parcelle, mais attention au stationnement des visiteurs.	Ne pas sous-estimer le nombre de places de stationnement.  Veiller à la cohérence des programmes bâtis et à l'aménagement de l'espace partagé (attention ici, il est conçu dans le projet d'ensemble donc à réaliser par le promoteur).
<b>Espaces libres et plantations</b>	Les jardins privés sont souvent masqués par des haies et clôtures de qualités diverses.	Apporter des préconisations sur les haies.
<b>Densité</b>	Faible mais peut facilement devenir dense (exemple des échoppes).	Conserver la notion comme garde-fou mais travailler d'avantage sur les articles traitant de la forme urbaine.

- **Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répond à une demande d'habitat individuel avec espace extérieur à « faible investissement »,</li> <li>- Opération d'ensemble donc avec la possibilité d'une cohérence si elle est demandée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tourne le dos à l'espace public (parfois),</li> <li>- Blocage de terrains non bâtis entre les lotissements,</li> <li>- Consommateur d'espace,</li> <li>- Les différents programmes ne profitent pas des particularités du terrain,</li> <li>- Ils imperméabilisent de grandes surfaces (dimensions imposantes des voiries et stationnements),</li> <li>- Qualité architecturale faible (inadéquation au contexte, matériaux industriels standards, finitions non abouties).</li> </ul>

- **Enjeux**

Le lotissement est avant tout un mode de découpage foncier. Il ne crée pas un bon ou un mauvais projet en termes d'architecture ou d'urbanisme. Il convient donc d'observer ce qui s'est produit pour proposer des règles qui minimiseront les effets négatifs.

Ces opérations d'ensemble marquent le paysage, consomment des terres. Elles utilisent les potentiels des réseaux pour une faible compacité. Elles contribuent à vider les cœurs de village.

- Répondent-elles à des besoins ? Quels effets ont-elles sur le patrimoine existant ?
- Est-il souhaitable d'imposer la continuité des voiries ?
- Doit-on favoriser la création de lotissements compacts ?
- Peut-on favoriser une implantation qualifiant l'espace public ?

- Comment gérer le stationnement dans ces opérations d'ensemble ?
- Quel principe de maillage ?
- Quelle part d'espace collectif ? Pour quels usages ?
- Quels besoins, quelle politique de transport ?



*Un paysage de clôture peu qualifiant*



*Implantation anarchique*

## 5) LES SECTEURS SPECIFIQUES

### a) *Le fort*

- *Description*

Le Fort Médoc est membre du Réseau des sites majeurs de Vauban. Classé au patrimoine mondial de l'UNESCO avec le Fort Paté et la Citadelle de Blaye. (Cf. dossier AVAP).



*Patrimoine historique en zone inondable*

*Porte Royale*

- **Analyse selon critères réglementaires**

Sans objet.

- **Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le patrimoine isolé historique est de qualité architecturale,</li> <li>- Permet à la commune de disposer d'un site d'importance internationale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inondable,</li> <li>- Charge d'entretien importante,</li> <li>- Isolement du site, éloigné par rapport aux équipements routiers (RD) et au bourg.</li> </ul>

- **Enjeux**

- Quelles fonctions sont compatibles avec la logique de préservation du patrimoine et les contraintes environnementales ?

Le site fait partie de l'AVAP du Verrou Estuaire qui fixe les objectifs de protection et de mise en valeur.

### **b) Les bâtiments en zone agricole et naturelle**

- **Description**

Cussac-Fort-Médoc fait partie de la « route des châteaux », cela se lit très clairement dans le paysage. Des maisons ou mobil-homes occupent également de façon ponctuelle l'espace.

- **Analyse selon critères réglementaires**

Trop hétérogène pour être décrit.

- **Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le patrimoine isolé historique est de qualité architecturale,</li> <li>- Permet l'exploitation des territoires agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitage,</li> <li>- Dégradation du paysage,</li> <li>- Effet spéculatif sur le patrimoine agricole.</li> </ul>

- **Enjeux**

Le choix de gestion de ces espaces est difficile. En protégeant le bâti ancien par l'autorisation de mutation de bâtiments agricoles en habitations, la spéculation, alors favorisée, fragilise l'agriculture. En limitant ces zones à la fonction agricole, les possibilités de réhabilitation du bâti restent limitées.

- Comment gérer ce bâti ?
- Quelles extensions possibles ?
- Comment permettre une meilleure insertion dans le paysage des nouvelles constructions ?
- Comment gérer les interfaces entre les bâtiments devenus habitation et les zones agricoles ?



Le patrimoine agricole



Constructions récentes en milieu agricole

**c) La zone commerciale et la cave coopérative**

• **Description**

Ces bâtiments et lieux sont répartis sur le territoire communal sans stratégie de regroupement.



Zone artisanale à l'entrée du bourg, projet d'extension et création d'une nouvelle façade



Cave coopérative marquant l'entrée Nord de Cussac-Fort-Médoc

• **Analyse selon critères réglementaires**

Trop hétérogène pour être décrit.

• **Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont des outils nécessaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments ne font l'objet d'aucune intégration paysagère,</li> <li>- La qualité architecturale est faible (inadaptation au contexte, matériaux industriels standard, finitions pas abouties),</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils constituent une zone dévalorisante à l'entrée nord de la commune.</li> </ul>
--	---

- **Enjeux**

- Ces bâtiments peuvent-ils être autorisés sur toute la commune ou doivent-ils être rassemblés ?
- Des règles d'organisation doivent-elles être édictées ?

**d) Les équipements**

- **Description**

Ces bâtiments sont rassemblés au centre Bourg. Le stade se situe à proximité de la mairie.



Salle des fêtes, école



Mairie



Patrimoine à revaloriser, lieu de projet communal

- **Analyse selon critères réglementaires**

Trop hétérogène pour être décrit.

- **Forces et faiblesses**

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une importante surface de stationnement non qualifiée les accompagne,</li> <li>- Ils constituent un patrimoine architectural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils ne répondent pas aux attentes et aux normes contemporaines (thermique, accessibilité...),</li> <li>- Faible qualité des espaces extérieurs,</li> <li>- Ils sont situés à la limite de zones urbaines</li> </ul>

- **Enjeux**

- Quel avenir pour ces équipements (rénovation, extension) ?
- Quelles dérogations techniques sont nécessaires (hauteurs) ?

## **LES ENJEUX GLOBAUX A L'ECHELLE DU TERRITOIRE**

**Les enjeux majeurs en termes de formes urbaines pour Cussac-Fort-Médoc sont :**

- ***La restructuration du village par la mise en valeur du patrimoine, le renforcement de l'urbanisation existant, la valorisation des espaces publics. Elle passe par une limitation des lotissements aux formes urbaines banales qui gomme le caractère des lieux.***
- ***La préservation ou la réparation de la silhouette du bourg, ainsi que le traitement qualitatif des entrées de bourg doivent également être intégrés à l'urbanisation avenir.***
- ***Cussac Le Vieux et certains hameaux doivent, pour leur part, être gérés dans leur configuration existante. Leur entretien et adaptation aux nouveaux besoins doivent être rendus possibles par la règle mais leur développement n'est pas souhaitable car contradictoire avec le renforcement du bourg et à plus long terme une perte d'identité.***
- ***L'espace agricole doit pouvoir être exploité, mais certains secteurs déterminés dans le cadre de l'AVAP doivent être préservés des constructions à usage agricole compromettant le caractère patrimonial ou fragile (du point de vue environnemental) des lieux.***

## **II) APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

Cette loi fixe, pour les communes littorales (ou estuariennes) des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles.

En tant que commune estuarienne, la commune de Cussac-Fort-Médoc est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A ce titre, elle se doit de prendre en compte la délimitation des espaces remarquables. Ils devront faire l'objet d'une délimitation en zone naturelle, le règlement de cette zone devant reprendre les dispositions de l'article R.121-5. Cette délimitation a fait l'objet d'un « Porter à Connaissance » de M. le Préfet de la Gironde en date du 9 décembre 1991.

Enfin, les parties boisées de ces espaces remarquables ainsi que les espaces boisés significatifs de la commune doivent faire l'objet d'un classement en espace boisé classé, après avis de la commission départementale des sites.

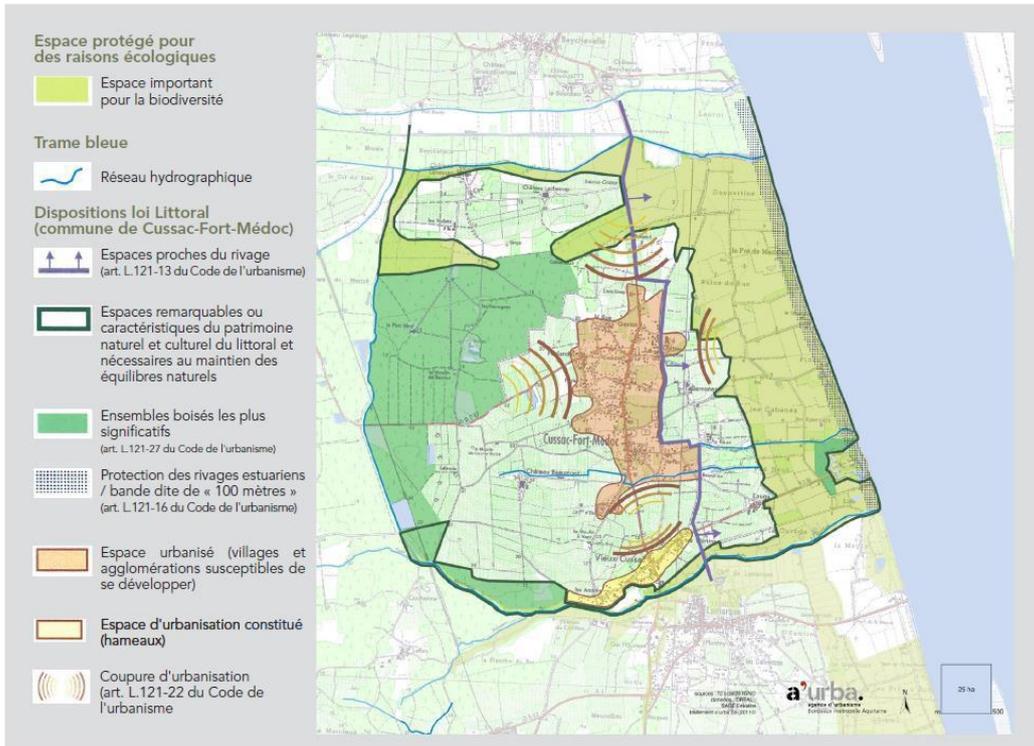
Les coupures d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, doivent être identifiées comme telles dans le document d'urbanisme. Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès de celui-ci.

Les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Cette extension doit être justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

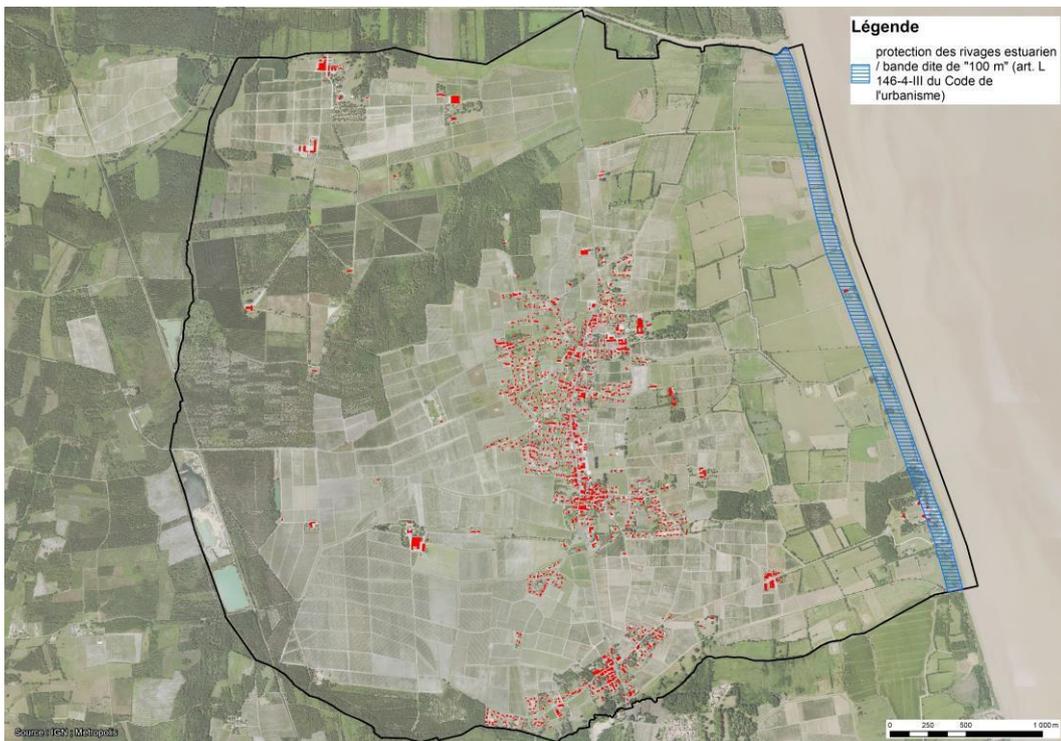
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables si l'urbanisation est conforme à un Schéma Directeur, lui-même compatible avec la loi Littoral ou compatible avec un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Ainsi, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise s'applique et a défini les espaces et sites naturels à protéger au titre de la loi littoral sur le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc.



## 1) LA BANDE D'AU MOINS 100 METRES

En application de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, il s'agit de reporter une bande de 100m le long du littoral, c'est-à-dire le long de l'estuaire qui est préservé.

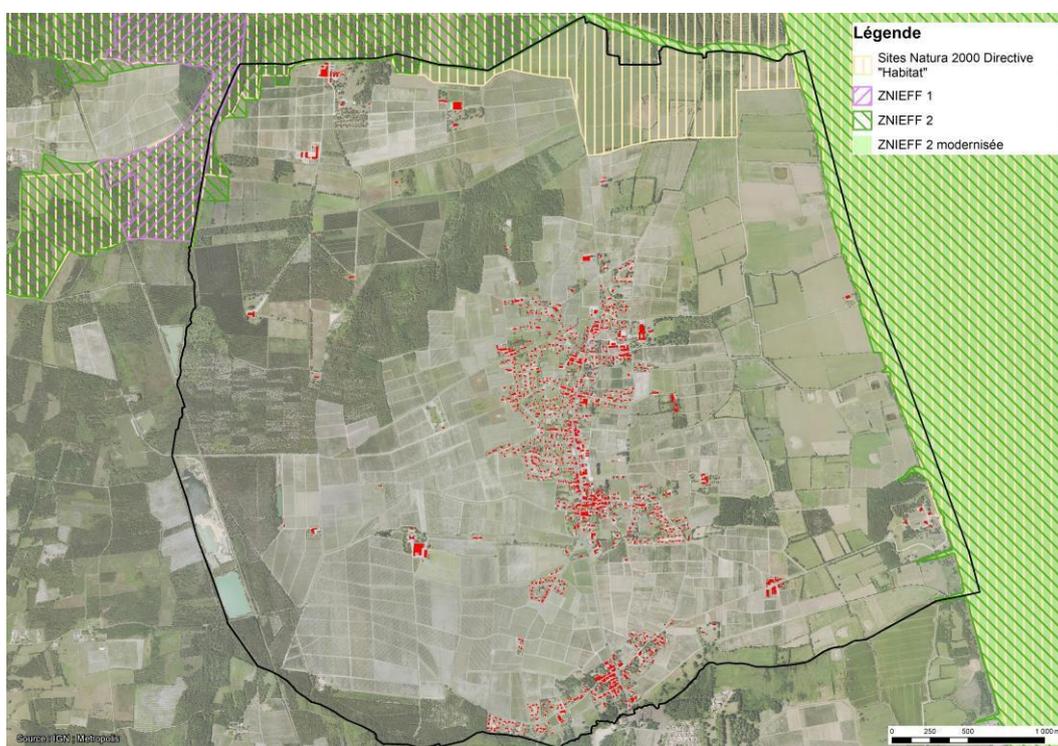


## 2) LES ESPACES REMARQUABLES

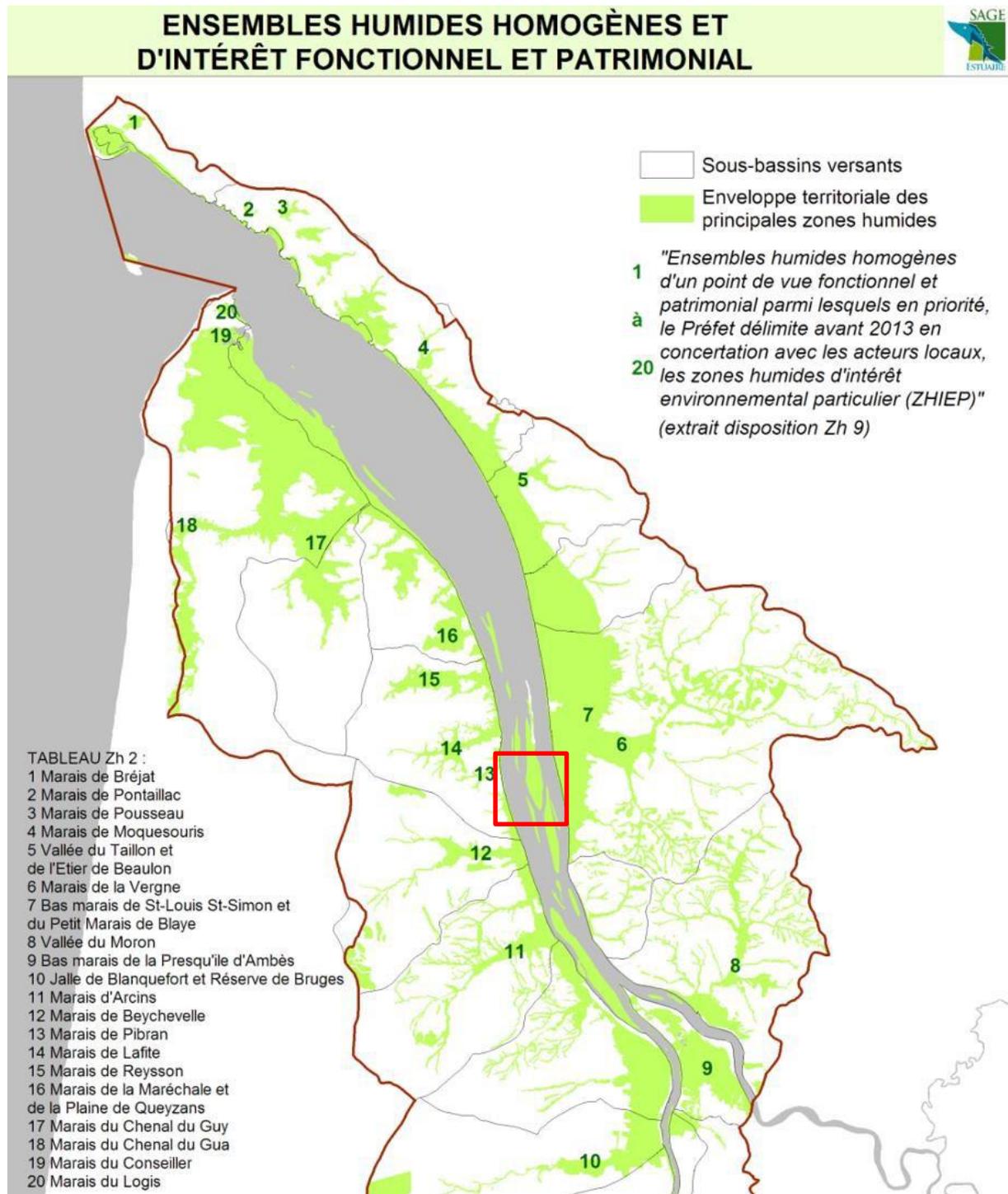
Le décret 89-694 du 20 Septembre 1989, en application de la loi du 3 Janvier 1986 ("loi Littoral"), définit la liste des espaces préservés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, " *comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.* »

Les zones de la commune concernées par la loi Littoral sont :

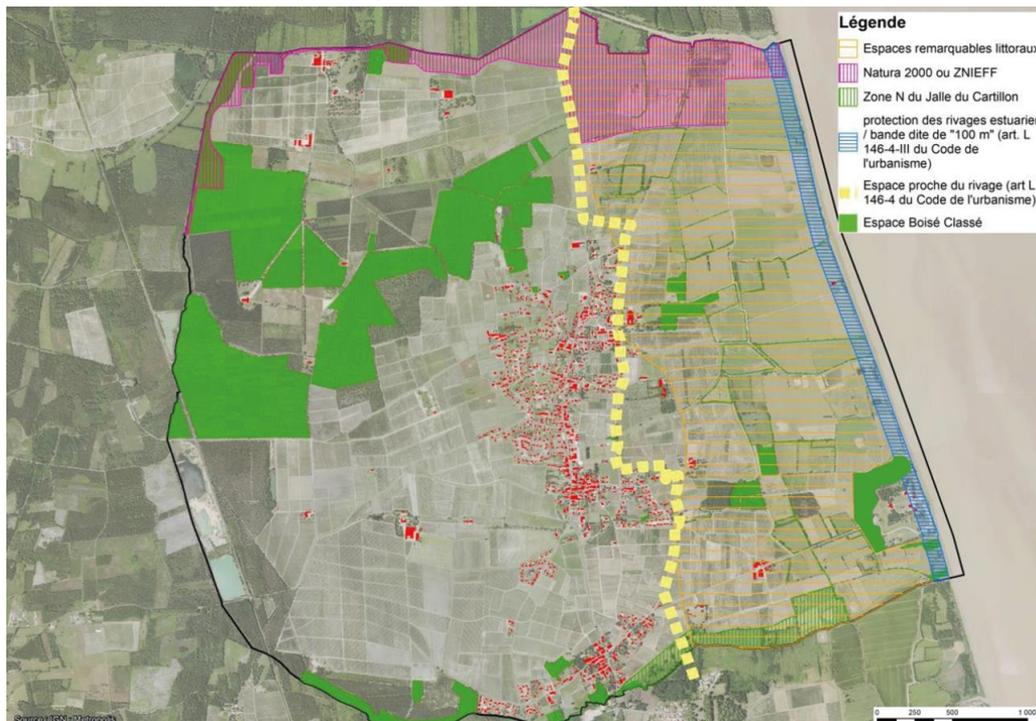
- Les espaces protégés réglementairement
- Le périmètre Natura 2000 « ESTUAIRE DE LA GIRONDE » et « MARAIS DU HAUT MEDOC »
- La ZNIEFF de type 1 « MARAIS DE BEYCHEVELLE ET MARAIS DU MERICH »
- La ZNIEFF de type 2 « ESTUAIRE DE LA GIRONDE », périmètre modernisé



- Les espaces particuliers :
- Les zones humides (base inventaire SMIDDEST, SAGE Estuaire de la Gironde),
- Les espaces proches du rivage,
- L'espace naturel patrimonial autour du Fort Médoc,
- Les espaces naturels le long de la Jalle du Cartillon,
- Les espaces le long de la Jalle de l'Archevêque (protégés au titre de Natura 2000).



Source : SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés



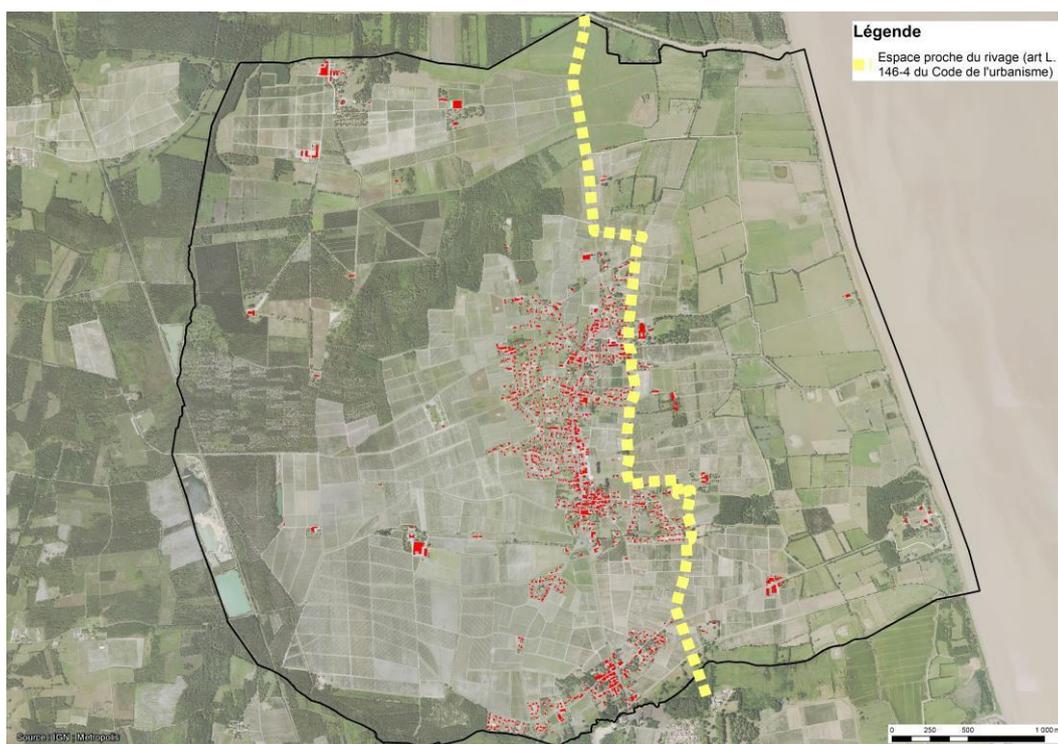
### **3) LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES**

Ces espaces proches intègrent non seulement la bande d'au moins 100m le long du littoral (l'estuaire), les espaces naturels ou agricoles typiques le long de l'estuaire qui comprennent les zones humides (espaces identifiés par le SAGE Estuaire de la Gironde) et les espaces agricoles concomitant.

Les espaces identifiés, sont délimités :

- à l'est par l'estuaire de la Gironde,
- à l'ouest, du nord au sud de la commune, par la RD2 avec les points de vue sur l'estuaire, le chemin des Graves, une ligne entre les châteaux Bernones et du Raux à partir de laquelle il y a une perte des vues sur l'estuaire, le chemin du Raux, le chemin de Sourbey et une ligne droite depuis l'avenue du Fort-Médoc jusqu'à la Jalle du Cartillon.

Ces espaces se composent de paysages spécifiques, à la fois : des palus, prairies humides, des espaces viticoles, des châteaux et constructions agricoles et du site historique du Fort Médoc.



Le tracé proposé dans le cadre du PLU est compatible avec la délimitation du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

En application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-viti-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité des espaces déjà urbanisés. C'est pour cela que les espaces proches du rivage laissent une marge de manœuvre pour permettre la création de nouveau bâti agricole en continuité des espaces déjà urbanisés.

Sont cependant autorisés en dehors des espaces définis comme urbanisables :

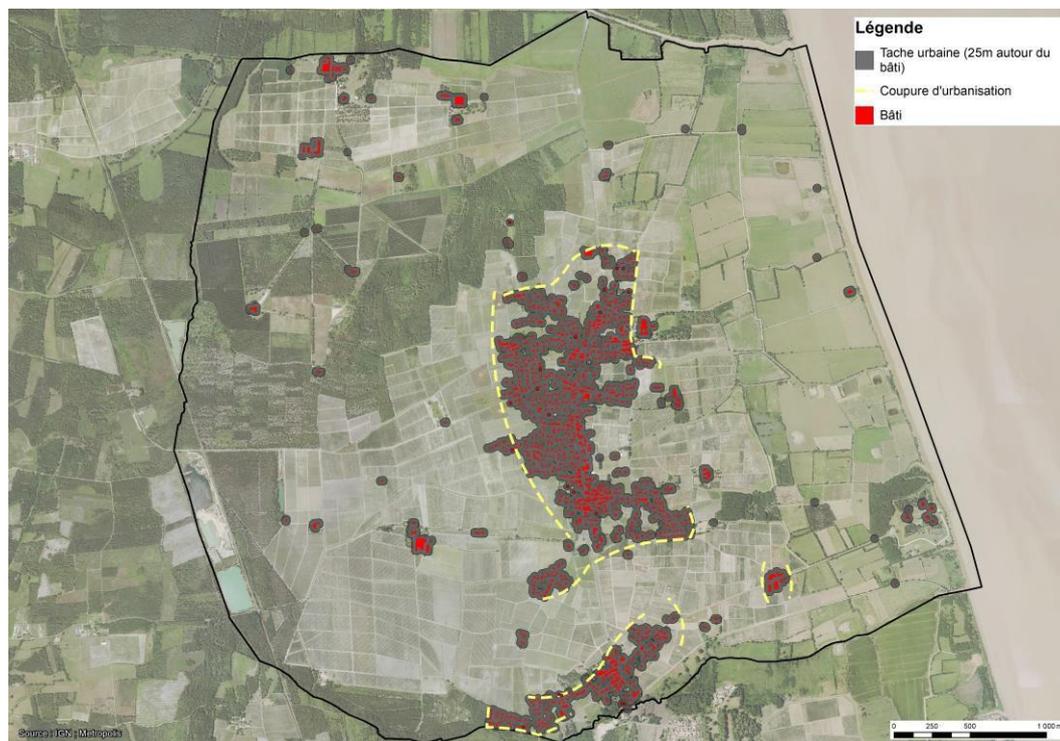
- les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis-à-vis des espaces habités ;
- l'extension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

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

#### **4) LES COUPURES D'URBANISATION**

A partir de la tâche urbaine, aire de 25m autour de chaque construction existante, les coupures d'urbanisation se définissent d'elles-mêmes, du nord au sud de la commune et d'est en ouest :

- La coupure d'urbanisation entre la limite communale nord et la limite nord du bourg de Cussac-Fort-Médoc (la cave coopérative),
- La coupure entre le bourg de Cussac-Fort-Médoc et Cussac Le Vieux,
- Les coupures entre la limite ouest de la commune et le bourg de Cussac-Fort-Médoc, entre la limite ouest de la commune et Cussac Le vieux,
- Les coupures entre l'estuaire et le bourg de Cussac-Fort-Médoc d'une part et d'autre part Cussac Le Vieux.



## **5) LES BOURGS, LES ZONES URBANISEES, LES CONSTRUCTIONS ISOLEES**

A partir de l'application des dispositions particulières sur le territoire riverain de l'estuaire concerné par la loi Littoral réalisée par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, il est possible de définir que le bourg de Cussac-Fort-Médoc et le bourg de Cussac Le Vieux peuvent être identifiés comme espaces urbanisés.

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

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

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

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

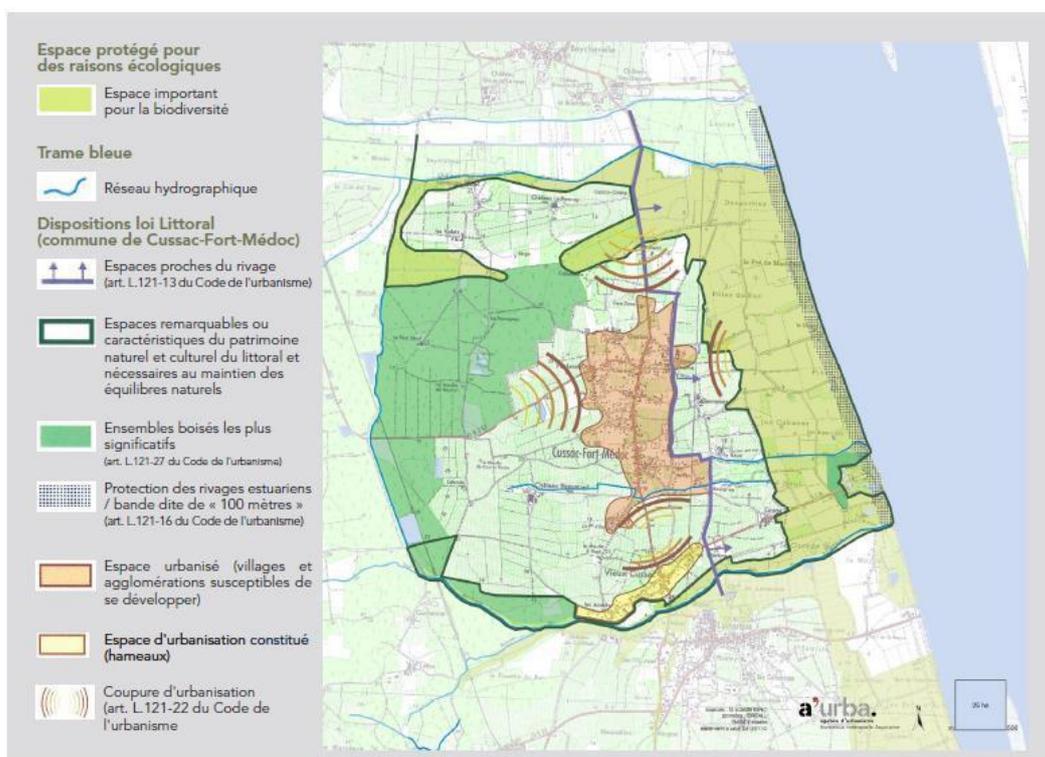
*Ces appréciations s'appuient aussi sur les principes généraux de recentrage de l'urbanisation autour des secteurs. »*

En effet, le bourg de Cussac-Fort-Médoc regroupe à la fois toutes les fonctions urbaines (habitat, commerces, activités économiques, équipements, services, ...) et présente une forme urbaine dense.

De même (reprenant les éléments d'analyse sur Cussac Le Vieux présentés pages 18 et 19), Cussac Le Vieux a regroupé par le passé toutes les fonctions urbaines (habitat, commerces, activités économiques, équipements, services, ...). Ce secteur regroupe encore actuellement une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces de vente de vins, activités économiques agricoles) et présente aussi une forme urbaine dense. Cussac Le Vieux est donc considéré comme un espace d'urbanisation constitué mais dont la constructibilité doit être limitée et encadrée par rapport aux limites de la zone urbaine du POS, pour ne pas concurrencer le recentrage de l'urbanisation sur le bourg de Cussac.

Ainsi, le secteur du bourg et celui de Cussac Le Vieux constituent deux villages au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, et peuvent donc connaître une extension de l'urbanisation, dans la continuité des zones urbaines existantes. Ainsi, l'urbanisation peut se faire :

- autour du bourg de Cussac-Fort-Médoc en continuité de l'urbanisation existante en évitant l'extension dans les espaces proches du rivage à l'est,
- autour de Cussac Le Vieux, dans une moindre mesure, en continuité de l'urbanisation existante en évitant l'extension dans les espaces proches du rivage à l'est, vers la zone inondable le long de la Jalle du Cartillon.
- à l'intérieur des dents creuses.



La proximité du bourg avec les espaces proches du rivage limite fortement son développement, ce qui impose la mise en œuvre d'une urbanisation plus resserrée.

Le secteur de Cussac Le Vieux relève quant à lui d'un classement en « espace d'urbanisation constitué » en application de l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, en application de l'article susmentionné précise que :

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

Par ailleurs, les limites de l'urbanisation de Cussac Le Vieux doivent être redéfinies en application et en compatibilité avec le périmètre de l'AVAP.

Les autres constructions isolées recensées sur le reste du territoire communal, non intégrées aux deux secteurs du bourg et de Cussac Le Vieux ne sont pas considérées comme des zones urbaines et ne peuvent supporter une nouvelle urbanisation.

Cas particulier du Fort Médoc : il s'agit d'un ensemble immobilier historique sous Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP du Verrou de l'Estuaire). Aucune extension des constructions existantes n'est envisagée mais le site doit être géré pour permettre l'accueil du public.

### **III) ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION**

Il est difficile de résumer le développement engendré par le document d'urbanisme sur plusieurs années en quelques lignes. L'objectif de ce chapitre est donc de déterminer les éléments illustrant et expliquant le mieux possible quelques effets du Plan d'Occupation des Sols sur l'urbanisation de la commune ces dernières années. L'accent est volontairement mis sur les aspects négatifs, ou non souhaités, afin d'en tirer des leçons pour la planification future de l'urbanisation communale

#### **1) BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

##### ***a) Analyse ciblée sur quelques problématiques***

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé en 2001 et a connu un certain nombre de modifications.

Le premier constat est que, sur le plan spatial, ce sont les zones UB et NA (lotissement de la rue de la Landotte) qui ont soutenu une grande partie de l'urbanisation cussacaise. Autrement dit, ce sont des espaces aux densités diverses, mais au caractère urbain généralement peu marqué (souvent concernés par des implantations pavillonnaires). Ils ont globalement été utilisés pour remplir les espaces entre les anciens petits hameaux, théoriquement réunis lors de la création de la commune (zones UA), et ainsi concrètement agglomérés en une vaste entité (le Bourg principal, autour de Cussac le nouveau).

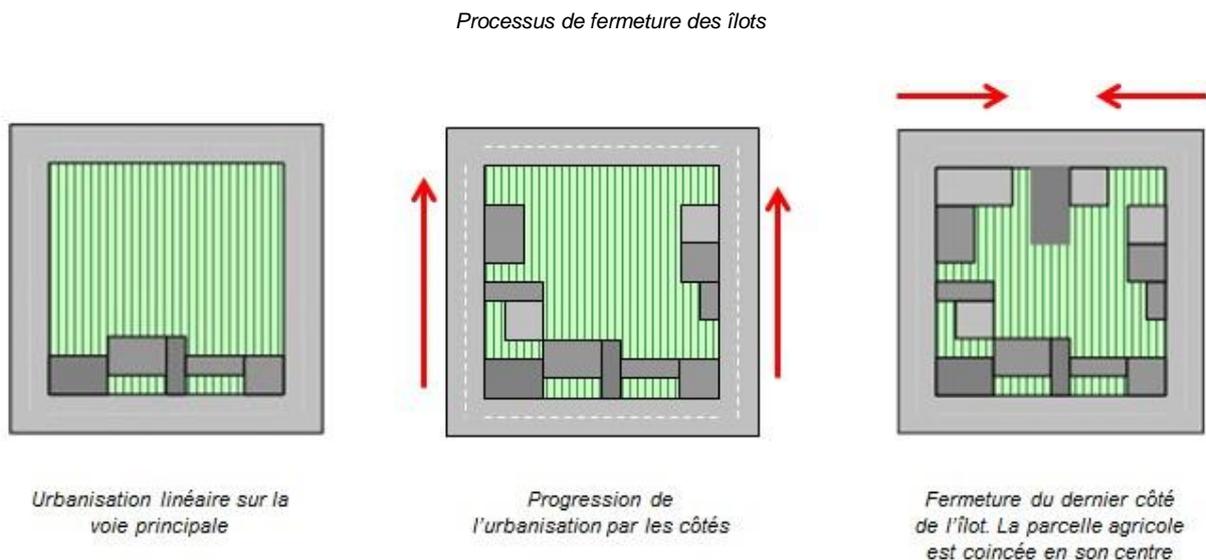
C'est donc une logique délibérée de remplissage qui a longtemps déterminé l'urbanisation de la commune. Si elle a effectivement permis la réunion de plusieurs entités anciennement indépendantes et isolées, cette politique a contribué à faire de Cussac Le Nouveau un bourg très vaste et étalé de manière linéaire, le long de D2. Les problèmes de sécurité que connaît la commune le long de cet axe

sont donc l'un des effets négatifs de cette politique, en raison de la longueur de route concernée par la zone urbaine et de la faible densité de celle-ci, qui incite d'autant moins les conducteurs à réduire leur vitesse.

Les extensions les plus récentes, bien que toujours en relative continuité de la tâche urbaine (à la notable exception du lotissement du château d'eau), on reproduit les formes urbaines peu denses, de plus en plus systématiquement sous forme d'opérations de lotissements. Cette politique d'extension urbaine a été particulièrement évidente durant la période 1999-2007, constituant l'épisode de plus forte croissance de la commune. Les révisions du POS, à l'époque, malgré le caractère lacunaire des documents disponibles (y compris en sous-préfecture) et la très dommageable imprécision du zonage, semblent toujours avoir été menées dans le but d'ouvrir de nouvelles zones au bénéfice d'une urbanisation pavillonnaire.

Celle-ci s'est principalement développée en fonction des axes de communication et au gré des opportunités foncières permises par les révisions successives. Ce développement spatial, porté par le zonage, accompagné d'une réglementation peu stricte, n'a fait que soutenir l'émergence d'une urbanisation standardisée. Elle a ainsi contribué à l'appauvrissement de l'image communale.

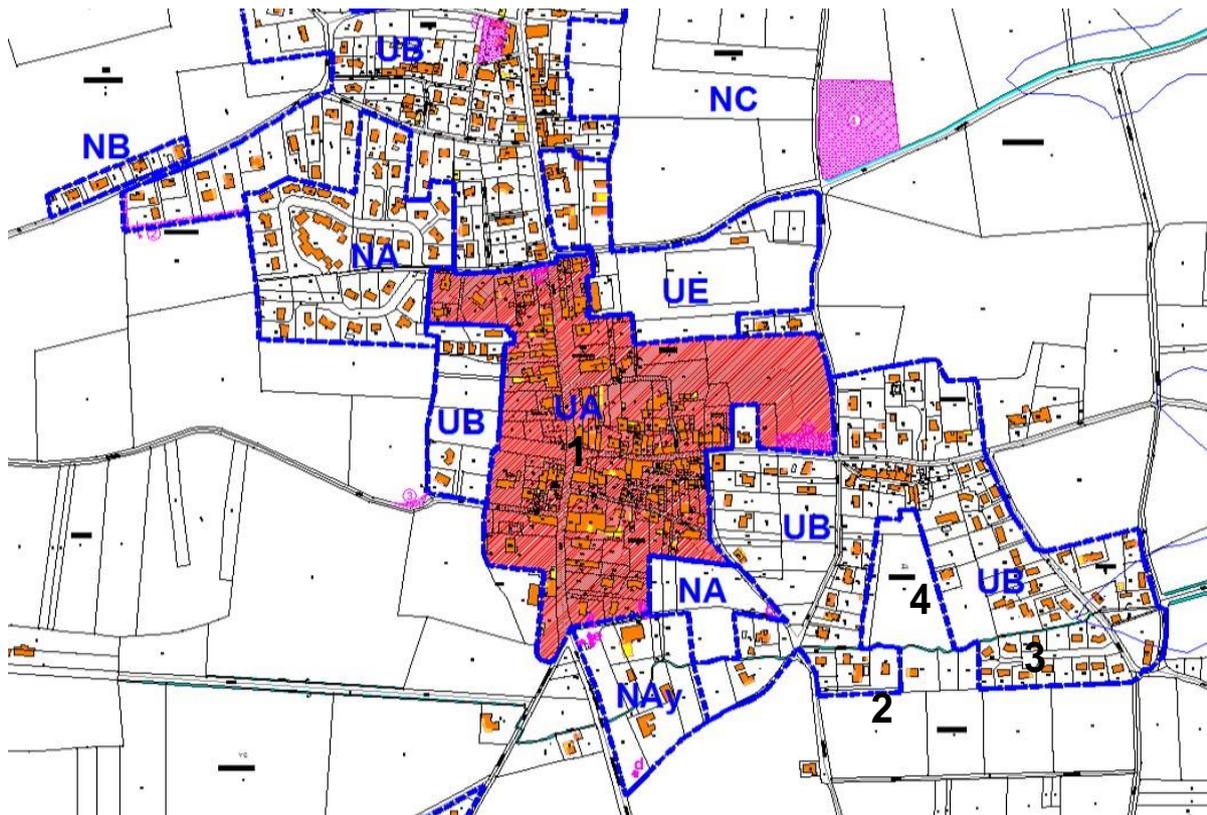
Par ailleurs, en recherchant la proximité des réseaux et des voies, ce mode d'urbanisation engendre des processus de fermeture d'îlots, particulièrement fréquents et caricaturaux à Cussac-Fort-Médoc. Si les surfaces résiduelles de l'urbanisation peuvent théoriquement être exploitées d'un point de vue agricole, on constate dans certains de ces secteurs : soit l'émergence d'un entre-deux, favorable aux conflits d'usage entre agriculteurs et habitants, soit une déprise. Les terrains sont alors perdus pour l'activité agricole et, en l'absence de schéma d'aménagement du cœur de l'îlot, connaissent un manque de rationalisation de la desserte, voire, sont gaspillés (une seule habitation sur un grand parcellaire...).



En ce qui concerne l'approche sensible et plus particulièrement la typologie des constructions engendrées par le zonage, il convient de se référer à la première partie du présent rapport qui détaille les effets induits.

Le document d'urbanisme actuel a pu engendrer d'autres travers qui sont aujourd'hui préjudiciables au bon fonctionnement global de certains quartiers : voies en impasse, imperméabilité de certaines opérations d'ensemble, multiplication des accès sur les voies publiques... autant d'éléments qui génèrent des conflits d'usages dans le temps ou des situations à risques (accidentogènes).

Le plan de zonage ci-contre illustre la logique de remplissage avec des zones UB et NA, de même que de nouvelles velléités d'extensions en zones NA.



Cette photographie aérienne du sud-est de la commune illustre quelques tendances de l'urbanisation contemporaine à mieux gérer dans l'avenir :

- 1. Il y a différence entre la forme bâtie traditionnelle des hameaux (densité, rapport à l'espace public,...) et les formes plus contemporaines (majoritairement pavillonnaire) qui traduisent mieux, semble-t-il, l'aspiration des résidents à vivre « à la campagne ».
- 2. Des divisions parcellaires génèrent parfois une multiplication des entrées et sorties des automobiles sur les voies de desserte, ce qui conduit à une urbanisation « en drapeaux », pour parvenir à exploiter les profondeurs, ou à des problèmes de sécurité sur des axes très passants (notamment dans la partie nord du bourg).
- 3. La formule du lotissement permet parfois de mutualiser les accès mais génère des quartiers refermés sur eux-mêmes.
- 4. Le développement linéaire contribue à refermer les paysages agricoles au point d'en compromettre parfois la viabilité.

Le Plan d'Occupation des Sols prévoit de grandes surfaces à urbaniser d'ores et déjà en zones UB (notamment autour du Vieux Cussac) et UC ou à travers des zones NA (dont la plus importante, au nord du bourg est déjà en cours d'urbanisation). Aucune réserve foncière n'est envisagée dans ce document pour hiérarchiser l'urbanisation. Les révisions successives ont visiblement toujours été considérées comme le seul mode d'évolution du document, au coup par coup. Et il existe encore plus de 3 ha en zone NC, enclavés par l'urbanisation linéaire, auxquels s'ajoutent 15,7 ha dont l'enclavement est très avancé (fermeture sur trois côtés). Ce sont souvent des zones qui, par leur surface nécessitent à présent une réflexion importante quant à leur classement et aux modalités de leur développement. Dans la plupart des cas, l'urbanisation réalisée sur ces zones n'a pas contribué à valoriser l'image du site ni à améliorer le fonctionnement global du territoire.

Le constat démontre l'insuffisance occasionnée par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces importants sur la base d'un simple règlement. Le PLU doit absolument prendre le contre-pied pour offrir des projets d'accueil de population compatible avec leur souhait mais aussi avec un « intérêt général » dans l'amélioration du cadre de vie, de la sécurité et du fonctionnement communal.

Compte tenu du renforcement de l'urbanisation qui s'est opéré ces dernières années, sans réflexion d'ensemble, dans les périphéries proches des bourgs (Cussac Le vieux et Cussac le nouveau), une actualisation de la réflexion sur l'opportunité et les modalités d'ouvertures de ces zones est urgente. La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme représente une étape décisive pour appréhender des zones urbanisables, mais encore peu bâties, ou enclavées. Le phasage dans le temps des futures zones à urbaniser est essentiel et devra reposer prioritairement sur l'état des réseaux, des équipements et les projections de renforcement. Cela restera un élément déterminant de la justification du projet.

### ***b) Bilan paysager***

Une lecture paysagère du POS en vigueur permet d'emblée de définir certains grands enjeux qui vont se prolonger dans le document de PLU :

- Repérage des zones inondables (indice i)
- Repérage et classement des espaces naturels (ND)
- Un vaste secteur agricole conséquent (NC) qui entoure le bourg et le sépare de Cussac Le Vieux, mais avec une tendance au mitage du secteur ouest et une extension de la zone UB vers le sud (lotissement du moulin à vent)
- Préservation de certains boisements au nord-ouest et à l'ouest du Bourg ainsi que le long des jalles,

Les enjeux autour de la protection du paysage au niveau du cœur de bourg de Cussac-Fort-Médoc concernent :

- La question des continuités bleues et vertes de long du réseau hydrographique à préserver, à restaurer ou à reconstituer.

- La question des vis-à-vis paysagers, des ouvertures visuelles depuis certains axes routiers (cf. AVAP)
- Les seuils et lisières au nord et l'ouest du bourg, en limite de vignoble, et question de la transition entre le secteur urbain et les secteurs viticoles.

### c) *Bilan qualitatif*

La logique du POS qui consistait à ouvrir des secteurs constructibles par un « simple jeu de zonage » a clairement montré ses limites à bien des endroits de la commune, le résultat :

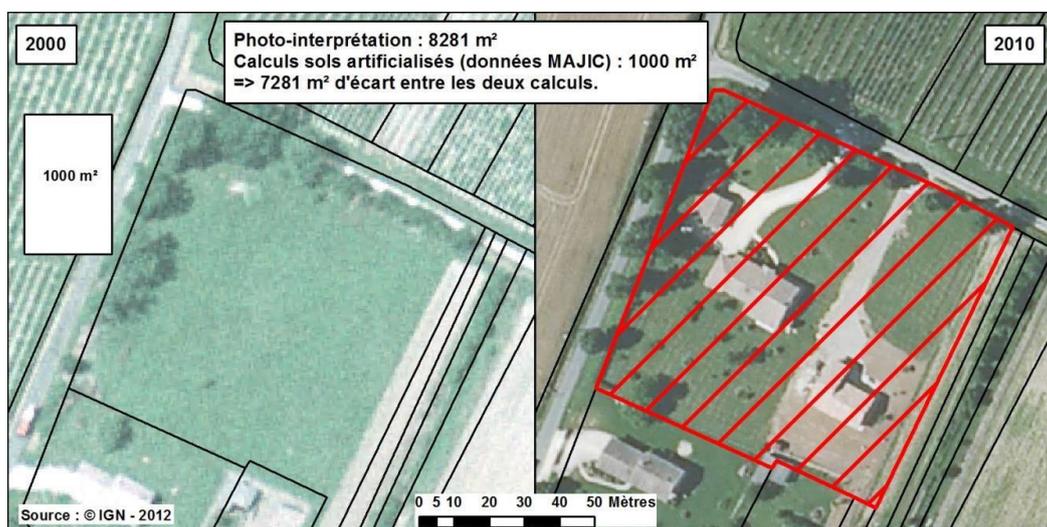
- Absence de lisibilité dans l'armature urbaine (hiérarchie des voies, des rues,...) ;
- Logique (économique) de remplissage sans questionnement de l'intégration du projet à l'échelle de la parcelle, du quartier et communale ;
- Mise en œuvre d'une logique de cloisonnement de « paquets de logements » sous des arguments vendeurs de sécurité,... ;
- Absence d'anticipation de la forme urbaine en fonction du devenir des espaces publics.

## 2) LA CON SOMMATION D'ES PACES

Le POS approuvé avait défini des **zones urbaines (UA+UB+UC) et à urbaniser (1NA) représentant 135,19 ha** qui regroupaient à la fois des espaces déjà urbanisés et des espaces libres à urbaniser (notamment pour étendre les bourgs de Cussac et de Cussac Le Vieux).

À partir de photographies aériennes, nous avons pu établir, par photo-interprétation, que **27,37 ha ont été consommés par l'urbanisation** entre 2005 et 2015, en grande partie dans le périmètre de la zone U.

Exemple :



## Usages d'origine des espaces consommés

		Habitat		Activités / Agriculture	Total général	Répartition des espaces consommés par origine
		Individuel groupé	Individuel pur	Total Habitat		
Friche		0,31	4,91	5,42	5,42	20%
Vigne		0,11	1,09	1,20	1,20	4%
Prés		0,75	15,61	18,06	18,67	68%
Découpage parcellaire		0,13	1,45	1,58	1,58	6%
Bois			0,50	0,50	0,50	2%
<b>Total général</b>		<b>1,30</b>	<b>23,55</b>	<b>26,76</b>	<b>27,37</b>	<b>100%</b>

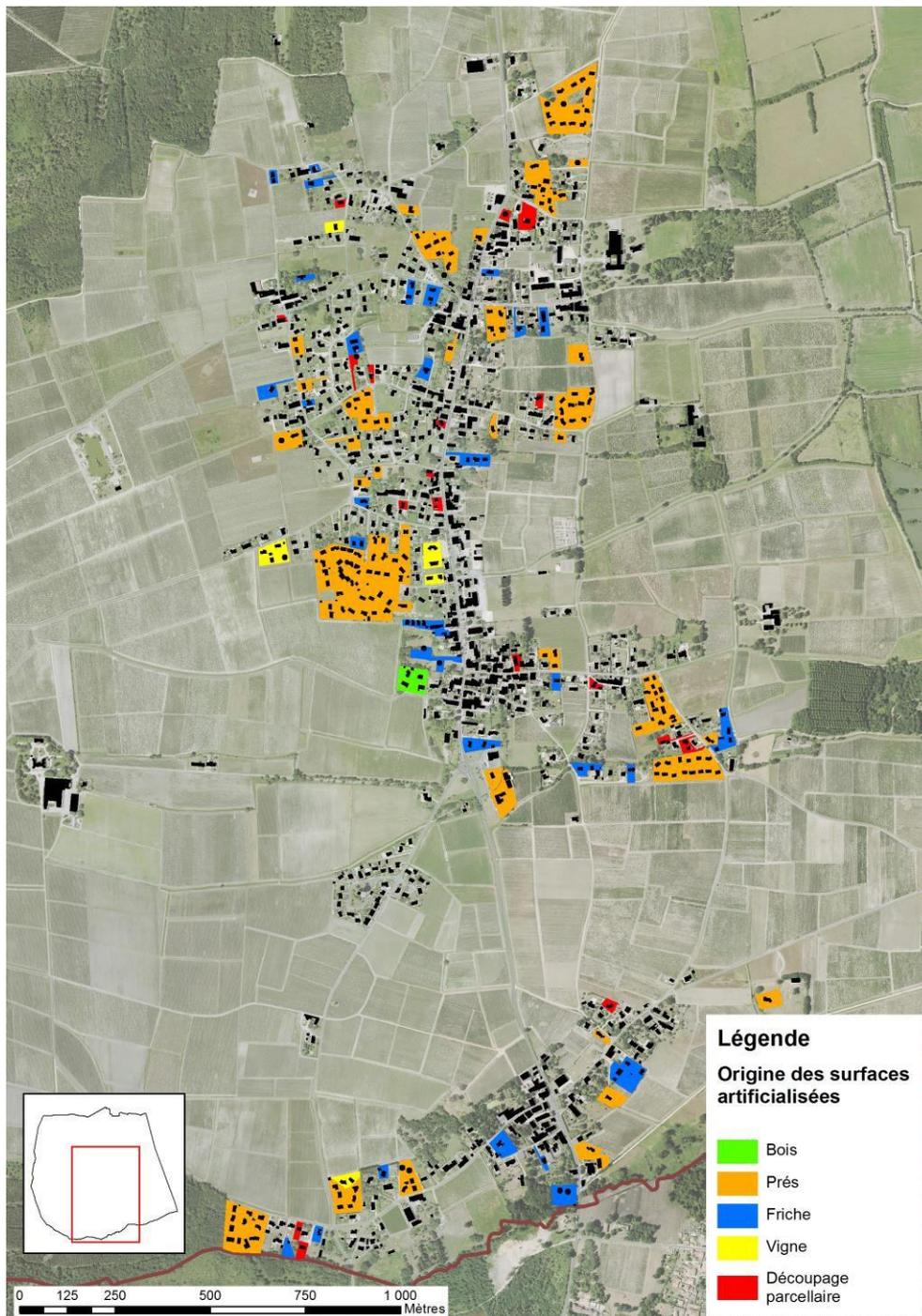
## Nombre de constructions par origine d'espaces consommés

		Habitat		Activités / Agriculture	Total général	Répartition des constructions par type d'espaces consommés
		Individuel groupé	Individuel pur	Total Habitat		
Friche		7	49	56	56	21%
Vigne		2	10	12	12	4%
Prés		22	151	173	176	65%
Découpage parcellaire		4	17	21	21	8%
Bois			4	4	4	1%
<b>Total général</b>		<b>35</b>	<b>231</b>	<b>266</b>	<b>269</b>	<b>100%</b>

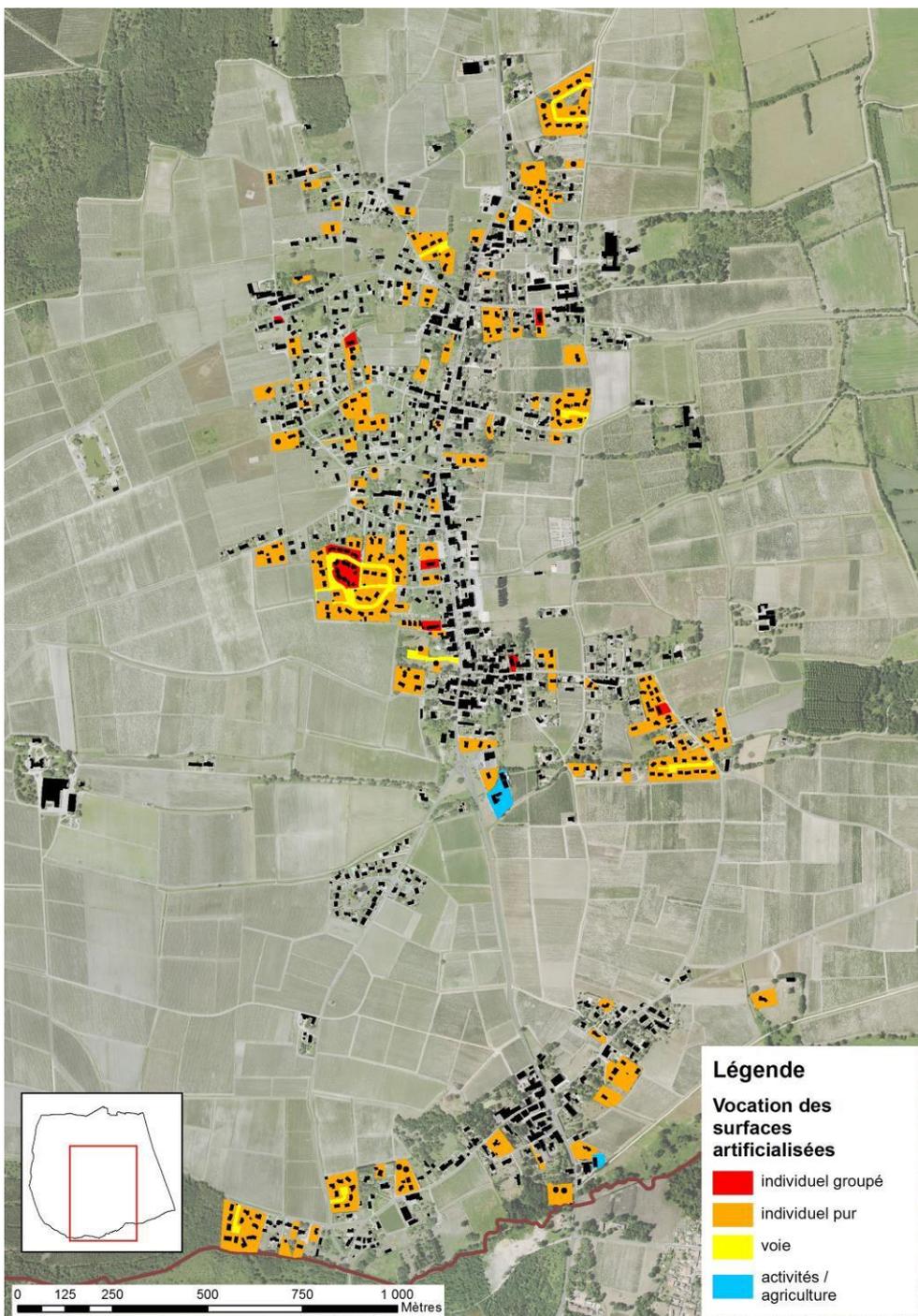
Entre 2005 et 2015, 27,37 hectares ont été consommés dont 97% à vocation habitat soient 26,76 hectares. La construction de logement individuel pur est, de loin, le premier facteur de consommation d'espace avec 23,55 hectares en 10 ans pour 231 constructions. De fait, la surface consommée moyenne pour un logement individuel est de 1019 m<sup>2</sup> nets (hors voirie).

Consommant seulement 1,30 hectare pour 35 constructions, le logement groupé ne consomme en moyenne que 372 m<sup>2</sup>. Au final, la consommation moyenne d'un logement (individuel + groupé) est de 934 m<sup>2</sup>.

Enfin, 68% des constructions ont été réalisés sur des prés (à l'origine) soient 18,67 hectares. 29% des constructions (77 logements) ont été réalisés sur des terrains à l'origine en friche ou issus de découpage parcellaire. Il est par ailleurs à noter que les terrains accueillant de nouveaux logements, issus de découpage parcellaire sont en moyenne de 751 m<sup>2</sup> contre 1043 m<sup>2</sup> pour les terrains étant des prés à l'origine.



Origine des surfaces artificialisées entre 2005 et 2015



Vocation des surfaces artificialisées pour les constructions bâties entre 2005 et 2015

### 3) LE POTENTIEL DE DENSIFICATION RESIDUEL DU POS

Le bilan du POS, sur le plan quantitatif, se caractérise par un important potentiel de densification au sein des zones urbaines existantes.

*Surfaces des zones du POS*

Zones	Surfaces en hectares	Potentiel existant	Ratio potentiel existant / surface de la zone
UA	21,16 ha	3,34 ha	16%
UB	89,60 ha	8,42 ha	4%
UC	6,94 ha	3,37 ha	48%
NA	17,49 ha	2,31 ha	19%
<b>Total commune</b>	<b>1801,00 ha</b>	<b>17,44 ha</b>	

Le document laisse encore apparaître un potentiel de 17,44 ha urbanisables (soit 12,9 % des zones urbaines et à urbanisées du POS).

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise explicite par ailleurs les objectifs de rationalisation de l'occupation des sols. En ce sens, « *un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine doit être trouvé à l'échelle de chaque territoire afin de renverser les pratiques en faveur du renouvellement tout en prenant en compte les spécificités et les contextes locaux.* »

Ainsi, dans les bassins de vie, hors centralités relais, ce qui est le cas de Cussac-Fort-Médoc, l'équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine peut s'approcher de la répartition suivante tant en termes de production de logements qu'en termes de foncier économique (répartition en m<sup>2</sup> de plancher) :



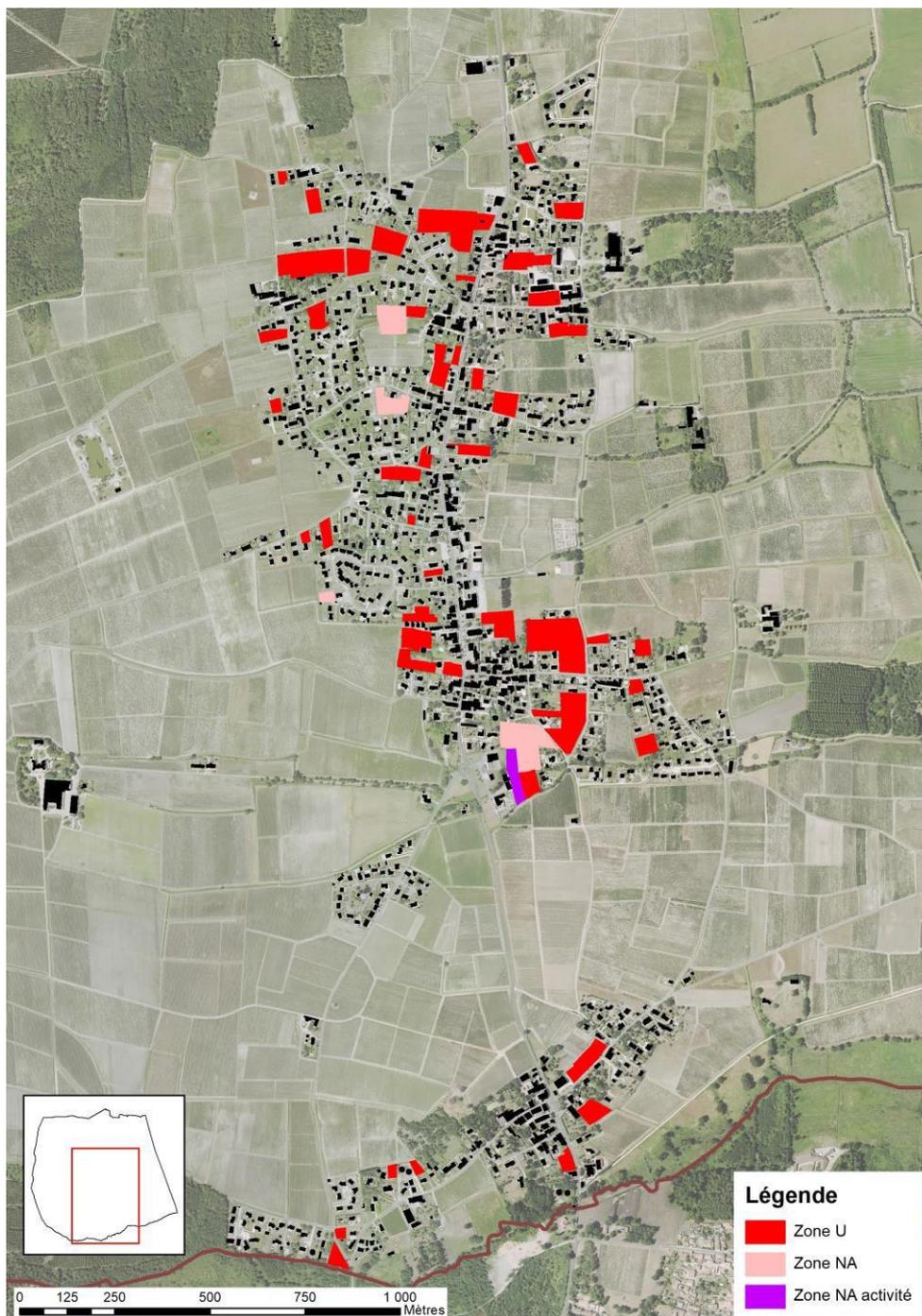
*Document d'Orientations et d'Objectifs, SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise*

En application des surfaces moyennes consommées référentes, il est possible d'appréhender le potentiel constructible en termes de logements, offerts par le POS :

- En application d'une surface consommée moyenne de 700m<sup>2</sup> par logement (individuel et collectif) défini par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise,
- En application d'une surface consommée moyenne de 900m<sup>2</sup> par logement (individuel uniquement) défini par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise,
- En application de la surface moyenne consommée par logement constatée sur la décennie précédente, de 934m<sup>2</sup> nets.

Au terme de l'application du POS, le potentiel constructible offert par ce document d'urbanisme reste important : entre 187 et 249 logements potentiellement constructibles dont près de 87% au sein de la zone urbaine (dent creuse, division parcellaire) et 13% au sein de zone à urbaniser présentant des espaces non bâtis.

Zones	Potentiel existant	Surface appliquée par logement		
		700 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	934 m <sup>2</sup>
U	15,13 ha	216	168	162
NA	2,31 ha	33	26	25
<b>Total commune</b>	<b>17,44 ha</b>	<b>249 logements</b>	<b>194 logements</b>	<b>187 logements</b>



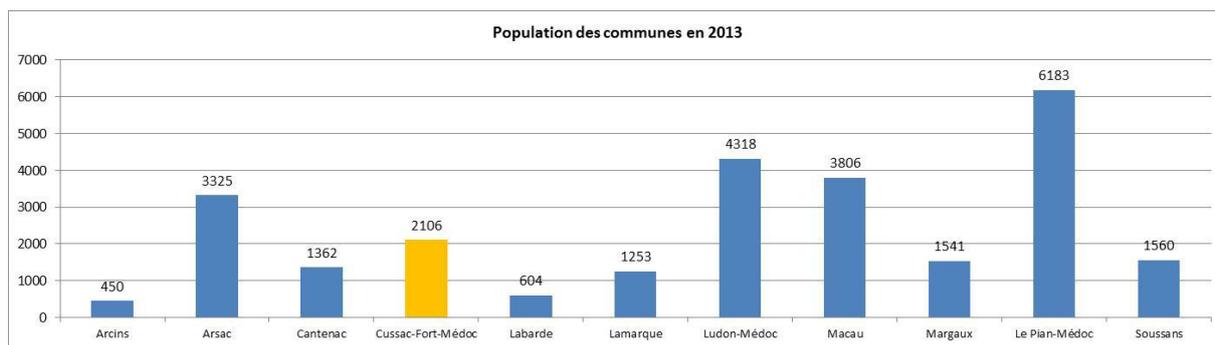
Potentiel de densification du tissu urbain existant du POS

## IV) DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### 1) CUSSAC-FORT-MEDOC AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Les données sont issues du recensement de la population 2013 de l'INSEE, exploitations principale et complémentaire, sauf mention contraire.

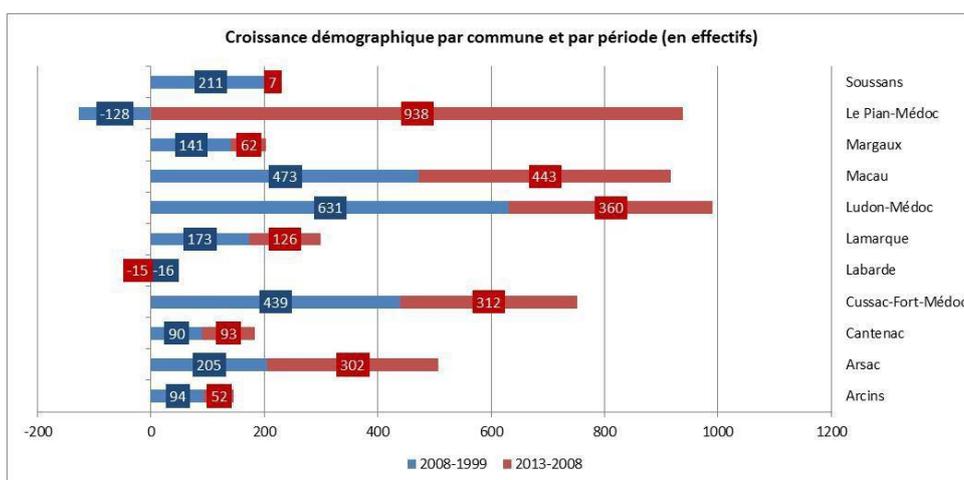
En 2013, la communauté de communes Médoc Estuaire compte 26508 habitants, soit près de 23% de plus qu'en 1999. Ces quelques données démographiques illustrent la part qu'occupe Cussac-Fort-Médoc dans le fonctionnement de l'intercommunalité.



Cussac-Fort-Médoc est dans la moyenne de la communauté de communes au vue du nombre d'habitants. Elle est devancée par les communes du Pian-Médoc, de Ludon-Médoc, de Macau et d'Arsac.

Elle est par contre la commune qui a connu le plus fort développement entre 1999 et 2013 (+55%, soit 751 habitants) sur la communauté de communes. La croissance intercommunale est pourtant assez importante, avec une augmentation de 23% de sa population depuis 1999.

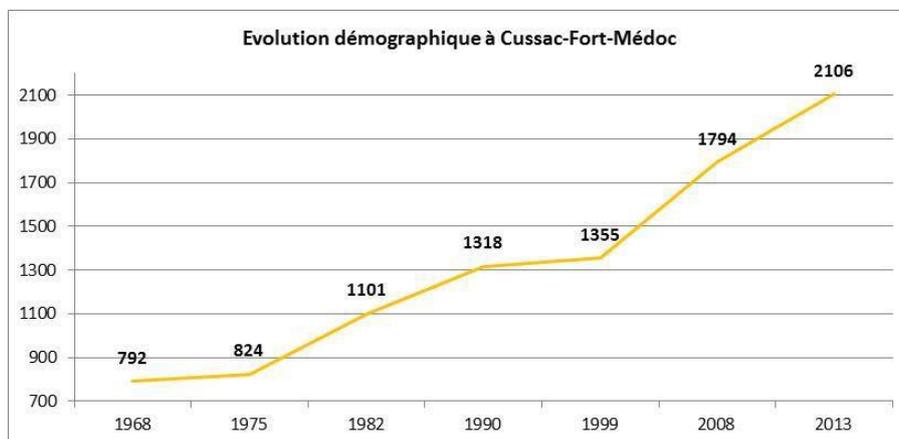
A l'exception de Labarde, les communes connaissent toutes une forte croissance démographique depuis la fin des années 1990.



## 2) DEMOGRAPHIE COMMUNALE

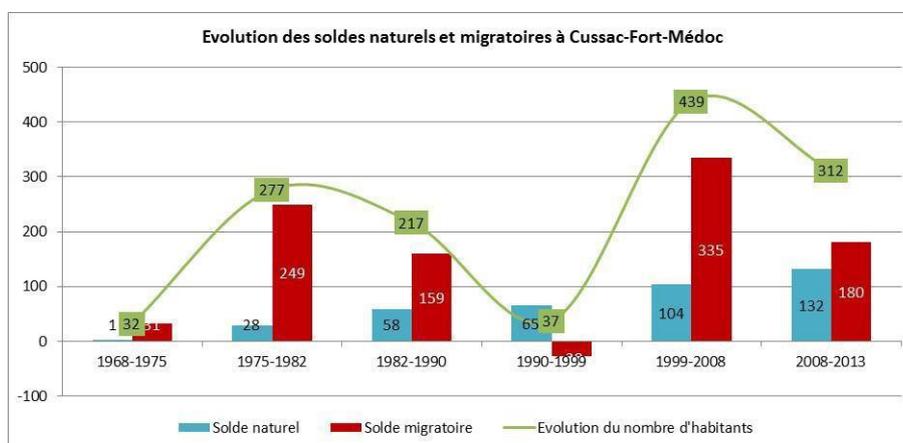
Avec 2106 habitants en 2013 (2140 en 2014 selon l'INSEE), la population de la commune de Cussac-Fort-Médoc a augmenté de 55% par rapport à celle de 1999, de 17% par rapport à 2008.

Depuis 1968, la commune a connu une forte augmentation de sa population. Si elle a marqué quelques paliers durant cette période, notamment entre 1968 et 1975, puis entre 1990 et 1999, la croissance de la population s'est révélée extrêmement soutenue le reste du temps.



À l'échelle d'une commune rurale, ce type de croissance est généralement soutenu par une ouverture à l'urbanisation importante et régulière de terrains. Les paliers correspondent quant à eux à la raréfaction ponctuelle des terrains à bâtir, lorsque ceux-ci ont été consommés et avant que de nouvelles ouvertures aient lieu. Cette offre a d'autant plus d'impact qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une dynamique profonde : celle de l'extension de l'influence de l'agglomération bordelaise dans le Médoc entraînant une accélération de la construction particulièrement sensible à Cussac-Fort-Médoc depuis 1999.

Le solde migratoire constitue logiquement le facteur déterminant de l'évolution démographique. Les nouvelles populations sont en grande partie des ménages venant de l'agglomération bordelaise ou attachés à l'agglomération professionnellement. Ils ont contribué à un certain rajeunissement de la population et ont également entraîné à la hausse du solde naturel, constamment positif et en progression depuis 1968. Cette seconde composante de l'évolution démographique est d'ailleurs devenue non négligeable, au moins depuis 1982.

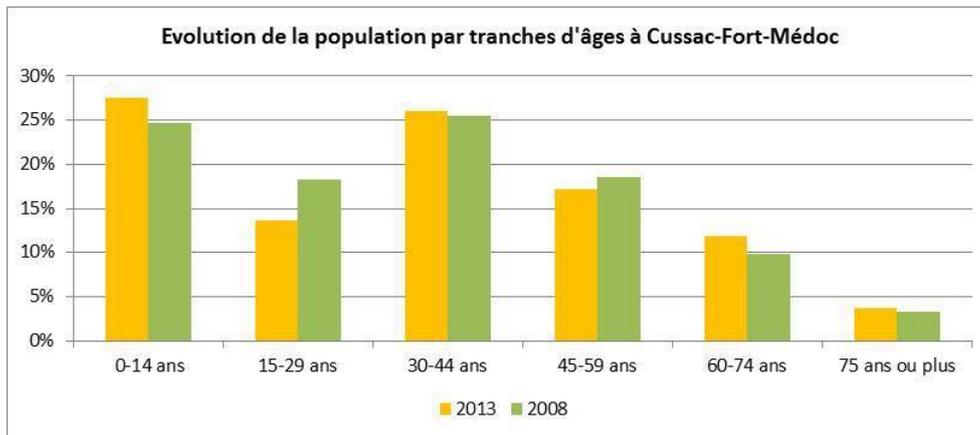


Entre 1999 et 2008, la croissance démographique avait été largement soutenue par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, probablement venus s'installer à proximité de l'agglomération pour accéder à la propriété et/ou faire construire une maison.

Entre 2008 et 2013, on constate toutefois que ce sont les 60-74 ans qui participent proportionnellement le plus à l'augmentation de la population. Les effectifs de cette tranche d'âge ont augmenté de 42% sur cette période, même s'ils ne représentent encore que 12% de la population totale.

Ce sont les 0-14 ans qui représentent la plus grande proportion dans la population : 28%. Une proportion en nette augmentation puisqu'elle était de 25% en 2008. A l'inverse, le nombre de 15-29 ans diminue dans une logique de décohabitation caractéristique des territoires périurbains (départs pour les études, pour un premier emploi par exemple).

On constate surtout que la commune jouit d'un important renouvellement de sa population. Comme sur la précédente période, Cussac-Fort-Médoc continue à attirer de jeunes ménages (30-44 ans) ce qui permet de maintenir une population jeune, liée à un solde naturel largement positif.

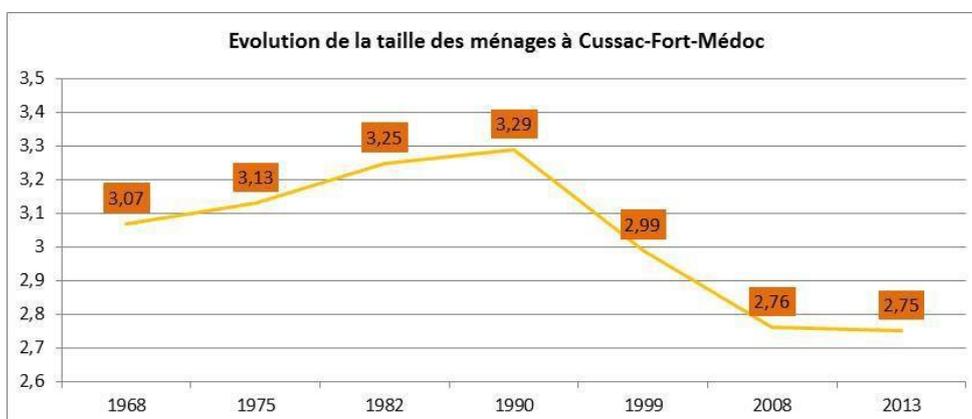


### 3) **STRUCTURE DES MENAGES**

Parallèlement à l'augmentation de la population, le nombre total de ménages a augmenté à Cussac-Fort-Médoc, passant de 700 à 767 ménages entre 2008 et 2013. Cette augmentation s'inscrit dans des proportions encore supérieures à celles de l'augmentation de la population sur la zone entre ces mêmes dates.

Depuis 1990, le territoire connaît une importante baisse de la taille des ménages qui, après avoir baissé fortement jusqu'en 1999, décroît désormais plus lentement.

La taille des ménages est ainsi passée de 3,29 personnes par ménage en 1999 à **2,75 personnes par ménage en 2013**. Une partie de la hausse du nombre de ménage est liée à ces phénomènes de réduction de leur taille.



Si la taille des ménages diminue, elle reste largement supérieure à la moyenne girondine, qui est de 2,2 occupants par ménage, confirmant une nouvelle fois que la population cussacaise est constituée d'un certain nombre de familles. Ces familles avaient permis, jusqu'en 1990, une augmentation de la taille moyenne des ménages. Ces chiffres, en contradiction avec les moyennes régionales, étaient généralement caractéristiques du périurbain. Depuis 1990, la courbe est davantage représentative des évolutions sociales nationales et régionales (décohabitation, familles monoparentales, etc.).

**La croissance de la population cussacaise est importante depuis 1962 et est la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants. Celle-ci s'explique en priorité par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, de son bassin d'emploi, et plus généralement par l'attrait de la Gironde. De ce fait, la croissance enregistrée depuis 1999 n'apparaît pas comme une parenthèse, et semble amenée à persister, au regard des évolutions récentes.**

**Le profil type des nouveaux arrivants est celui de jeunes actifs avec enfants, attirés par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, des perspectives d'accession à la propriété et un cadre de vie (incluant un habitat de maison individuelle). Néanmoins, plus récemment, la commune attire également de jeunes retraités attirés par la qualité de vie qu'offre la commune.**

**La diminution de la taille des ménages et, parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages, impliquent une demande croissante de logements. Celle-ci s'ajoutant à la demande liée à la croissance démographique, elle contribue à expliquer la très forte proportion de l'habitat dans l'urbanisation de la commune.**

#### **4) LES ACTIFS ET LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA COMMUNE**

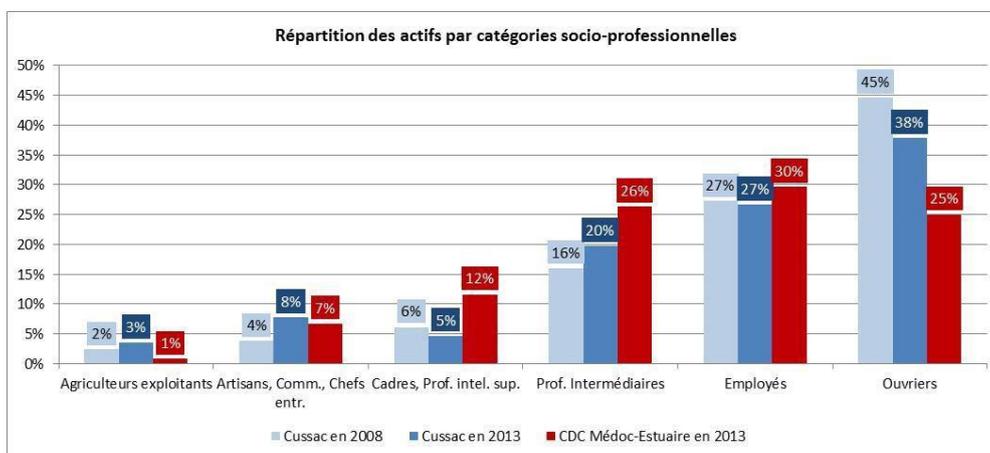
La population active a augmenté à Cussac-Fort-Médoc entre 2008 et 2013, passant sur cette période de 904 à 1035 actifs potentiels (dans la population âgée de 15 à 64 ans), soit une augmentation de 14% des effectifs.

Néanmoins, l'augmentation du nombre de ces actifs se manifeste par une augmentation du nombre d'actifs occupés (+12% soit 95 actifs supplémentaires) mais aussi une forte augmentation de chômeurs (+45% soit 36 chômeurs supplémentaires).

En conséquence, si le taux d'activité a augmenté, passant de 76% à 79%, supérieure à la moyenne girondine, cette augmentation est davantage due à l'augmentation du taux de chômage (de 9% à 11%) que du taux d'emploi (parallèlement, diminuant de 91% à 89%).

	Taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs et la population âgée de 15 à 64 ans)	Taux d'emploi (rapport entre le nombre d'actifs occupés et le nombre total d'actifs)	Taux de chômage (rapport entre le nombre de chômeurs et le nombre total d'actifs)
<b>En 2009</b>	76% (904 actifs)	91% (824 actifs occupés)	9% (80 chômeurs)
<b>En 2013</b>	79% (1035 actifs)	89% (919 actifs occupés)	11% (106 chômeurs)

Concernant les inactifs, de la population âgée de 15 à 64 ans, on constate une augmentation des proportions d'élèves et étudiants (+3 personnes) et de retraités et préretraités (+3 personnes), conformes aux évolutions démographiques précédemment évoquées.



En 2013, les ouvriers sont les plus représentés parmi les actifs cussacais : ces 392 ouvriers représentent 38% des actifs. Leur proportion a nettement diminué depuis 2008 (où elle était de 45%) mais reste nettement supérieure à celle de l'intercommunalité (25% en 2013).

Cussac-Fort-Médoc se distingue parallèlement par la faible proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures par rapport à l'intercommunalité (5% contre 12% en 2013). Ces actifs, occupant des emplois largement centralisés sur Bordeaux, semblent résider dans les communes de l'intercommunalité plus proche de l'agglomération bordelaise.

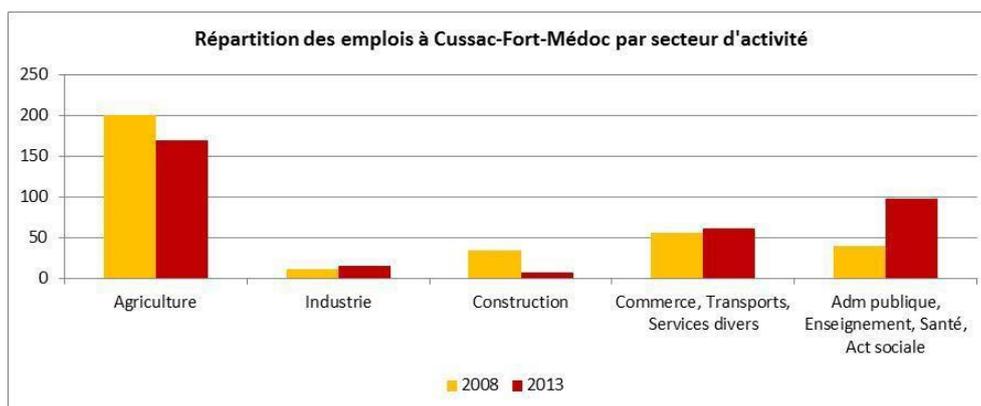
La commune, comme l'intercommunalité en général, connaît une forte augmentation de professions intermédiaires. A Cussac-Fort-Médoc, la proportion de professions intermédiaires est passée de 16% à 20%, soit 204 actifs. Par ailleurs, les employés représentent 27% des actifs, une proportion stable dans le temps et semblable à celle dans l'intercommunalité (30%).

Bien qu'ils ne représentent que 8% des actifs, l'augmentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise est notable, puisqu'ils ne représentaient que 4% des actifs en 2008. On compte en 2013 80 artisans, commerçants et chefs d'entreprise contre 32 en 2008. Une augmentation qui est plutôt spécifique à Cussac-Fort-Médoc, le reste de l'intercommunalité ayant connu une augmentation bien moindre.

Enfin, l'activité agricole, et notamment viticole sur la commune est relativement présente et dynamique. Entre 2008 et 2013, 16 agriculteurs exploitants supplémentaires résident sur la commune, portant à 36 le nombre d'agriculteurs exploitants résidents, leur proportion parmi les actifs passant de 2% à 3,5%.

Le secteur agricole est le premier poste économique de la commune, avec 170 emplois en 2013 (48% des emplois). Ce secteur a toutefois perdu 31 emplois depuis 2008 soit une diminution de 16%, contre -3% en moyenne dans l'intercommunalité.

Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale offre 98 emplois sur la commune, soit 48 de plus qu'en 2008. Les autres secteurs (industrie, construction et commerces) ont connu des évolutions moins marquées mais contribuent toutefois à l'augmentation du nombre total d'emplois sur la commune. En effet, Cussac-Fort-Médoc dispose de 353 emplois en 2013 contre 344 en 2008.



Alors que le nombre d'actifs a augmenté de 14%, le nombre d'emplois n'a lui augmenté que de 3% entre 2008 et 2013. Ainsi, la commune compte 34 emplois pour 100 actifs, ce qui suggère une forte dépendance aux pôles d'emplois voisins.

En effet, près de 80% des actifs résidant sur la commune travaillent en-dehors de Cussac-Fort-Médoc, une proportion stable depuis 2008.

Ces analyses révèlent que la mobilité des actifs cussacais est de plus en plus importante. Une grande partie des habitants de la commune effectue donc des trajets quotidiens pour se rendre au lieu de travail (en particulier vers le bassin d'emplois bordelais). Ils impliquent l'usage toujours plus important de l'automobile pour des déplacements pendulaires, ce qui n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement circulaire au sein de la commune.

***Dans le domaine de l'emploi, la commune recensait, en 2013, 353 emplois et 1036 actifs, la plupart des emplois étant situés sur d'autres communes. La hausse du nombre d'actifs sur la période 2008-2013, est un élément positif pour le dynamisme économique communal, mais qu'il faut relativiser par la faible création d'emploi sur place. Le taux de chômage a de plus significativement augmenté.***

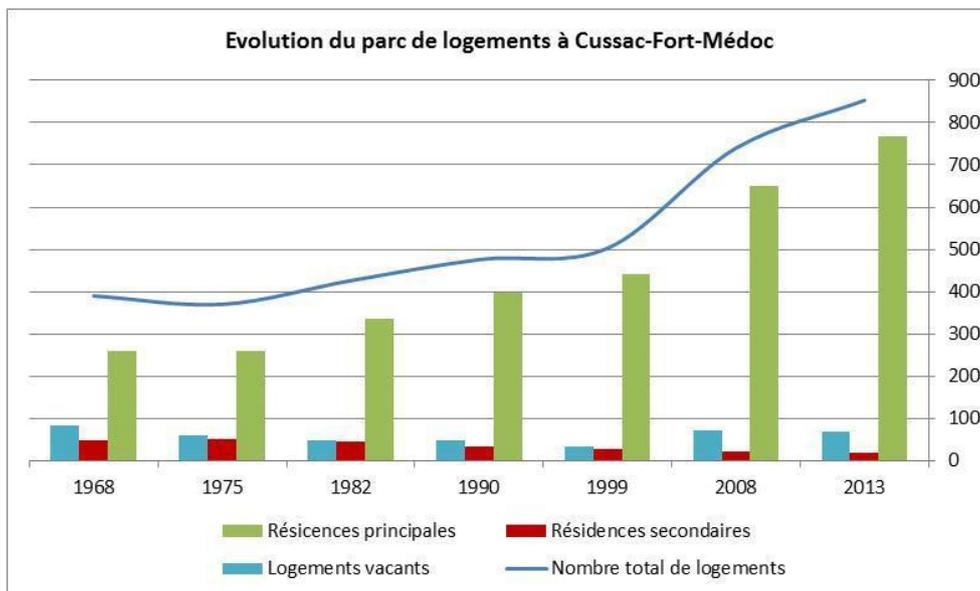
***En outre, de plus en plus de cussacais travaillent hors de la commune, ce qui augmente les flux de transports journaliers des actifs.***

***Enfin, au niveau de la structure de ses catégories socioprofessionnelles, Cussac-Fort-Médoc se caractérise par une forte proportion d'ouvriers, mais évolue vers des emplois tertiaires (cadres, professions intermédiaires et employés), généralement situés à l'extérieur de Cussac-Fort-Médoc, qui gagnent en importance. Le nombre d'agriculteur et d'ouvriers (en partie agricoles) confirment tout de même le caractère encore rural de la commune.***

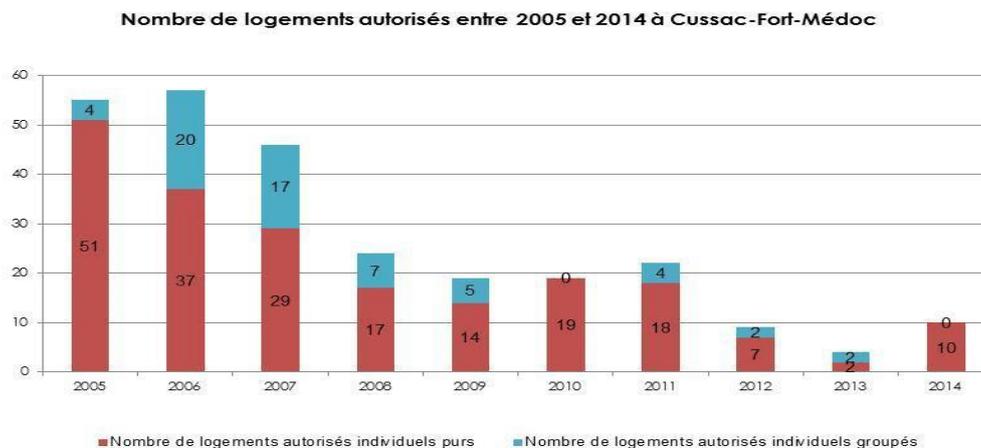
## **5) LE LOGEMENT**

Le nombre de logement est en augmentation constante depuis 1975, passant de 370 logements en 1975 à 853 en 2013, soit une augmentation de 130%.

Suivant la croissance démographique, l'augmentation du nombre de logements a été particulièrement soutenue entre 1999 et 2008 (soit une augmentation de 47 % du parc communal sur cette période) puis s'est progressivement ralentie. Entre 2008 et 2013, ce sont tout de même 113 logements supplémentaires qui ont été créés sur la commune, soit une hausse de 15%.



Le nombre de logements autorisés, malgré les difficultés d'interprétation de cet indicateur (toutes les autorisations ne donnent pas forcément lieu à construction), confirment un net ralentissement de la dynamique de construction depuis 2005. Notons qu'aucun logement collectif n'a été construit sur la période, ce qui reflète les formes urbaines de la commune.

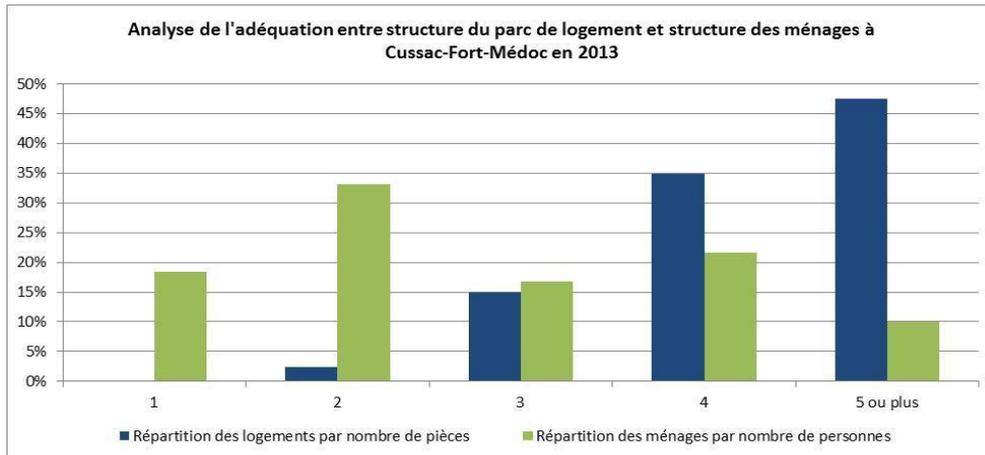


Source : Sitadel

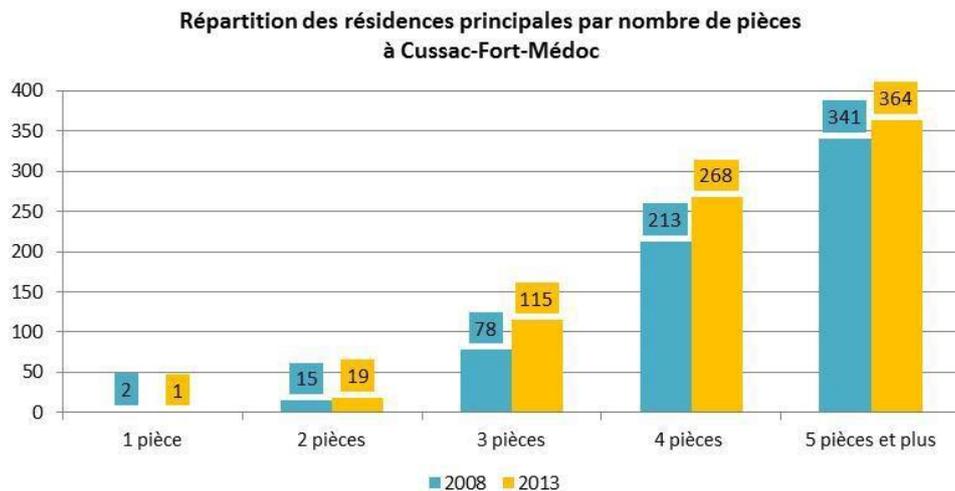
Le taux de vacance du logement à Cussac-Fort-Médoc en 2013 est supérieur à la moyenne intercommunale : 7,9 % de logements vacants sur la commune alors que l'intercommunalité compte 5,9% de logements vacants en moyenne. Le taux de vacance a nettement diminué entre 2013 et 2008 où il était alors égal à 9,5%. En effet, la commune compte 3 logements vacants de moins qu'en 2008, soit 67 logements vacants.

Malgré des efforts de reprise de cette vacance, les risques d'un vieillissement de l'habitat existant (du moins d'une partie du parc de logements) et son inadéquation par rapport aux évolutions démographiques récentes restent présents, notamment pour les 17% de logements du parc construits avant 1919.

Par ailleurs, l'offre de logements est assez dissociée de la structure des ménages dans le sens où les grands logements sont surreprésentés par rapport au nombre de ménages de 4 personnes ou plus. A l'inverse, l'offre de logement à destination des ménages composés d'une à deux personnes est sensiblement insuffisante.



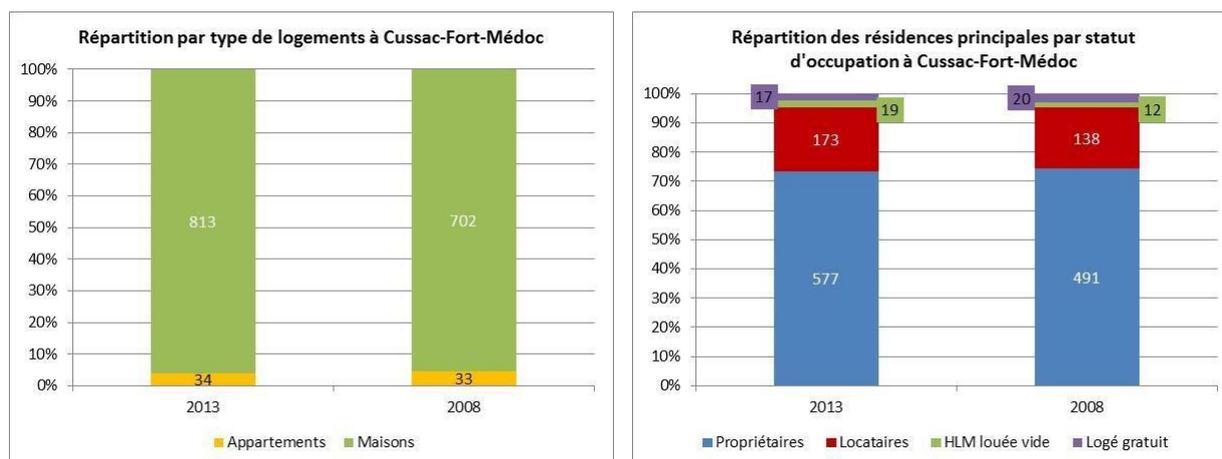
Néanmoins les logements construits entre 2008 et 2013 affichent un nombre de pièces plus en adéquation avec les évolutions de taille des ménages. En effet, le nombre de résidences principales de 3 pièces a fortement augmenté alors que, proportionnellement, la part des grands logements a diminué.



Cussac-Fort-Médoc a vu se construire 111 maisons supplémentaires entre 2008 et 2013 (96% des logements de la commune sont des maisons en 2013) pour un seul appartement, ce qui traduit également un certain manque d'offre de ce type de logement

Enfin, le parc est occupé à 73% par des propriétaires et 22% par des locataires. De plus, Cussac-Fort-Médoc dispose de 19 résidences principales HLM louées vides, 7 de plus qu'en 2008. Cette répartition du statut d'occupation est stable depuis 2008.

Cela vient tout de même confirmer que, pour les nouveaux arrivants, l'un des attraits principaux de Cussac-Fort-Médoc est que la commune propose des perspectives d'accèsion à la propriété (notamment par le biais de la construction de logements de grande taille) dans un cadre de vie qualitatif tout en offrant les avantages de la proximité des services d'une agglomération



**Conformément à l'augmentation de sa population, la commune de Cussac-Fort-Médoc a vu se construire beaucoup de nouveaux logements sur son territoire. Le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien qu'il y a de la part des nouveaux arrivants la recherche d'une certaine qualité de vie couplée à un désir d'accession à la propriété, ce qui se concrétise par l'installation de la population sur le long terme.**

**Pour pérenniser le renouvellement de population, il est important que l'offre de logements soit suffisamment diversifiée. L'offre en logements locatifs est déjà intéressante sur la commune. Dans l'avenir l'équilibre avec l'accession à la propriété pourra être un objectif à poursuivre.**

**En revanche la taille des logements est relativement inadaptée à l'évolution des ménages, les logements comportant en grande partie 5 pièces ou plus (alors que la taille des ménages est davantage diversifiée). Toutefois, les constructions plus récentes semblent davantage en adéquation.**

**Enfin, la diminution de la vacance pourrait faire partie des objectifs à poursuivre.**

#### • **La question du logement social**

Sont assujetties, par la loi, à l'obligation de réaliser des logements sociaux « les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté. »

À Cussac-Fort-Médoc, le nombre de logements sociaux (Parc Locatif Social) au nom de la loi SRU a augmenté depuis 2000. Particulièrement dans le cadre d'opérations groupées telles que celle dite de « Tokyo ». En 2015, Cussac-Fort-Médoc comptait 20 logements sociaux<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Source : SOeS-DREAL, RPLS au 1er janvier 2015

Aujourd'hui Cussac-Fort-Médoc n'est pas concernée par les obligations de l'article 55 de la loi SRU, dans la mesure où elle ne fait pas partie d'une communauté d'agglomération de plus de 50 000 habitants, ni d'une communauté de commune de plus de 15 000 habitants et qu'elle ne dispose pas d'un PLH.

Un PLH est cependant en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale.

## **V) EQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET RESEAUX EXISTANTS**

### **1) LES EQUIPEMENTS GENERAUX**

#### **a) Les équipements scolaires et périscolaires**

La commune de Cussac-Fort-Médoc possède une école publique (école Vauban). Elle accueillait 287 élèves à la rentrée 2016/2017 répartis de la très petite section (TPS) au CM2. Des effectifs stables puisqu'ils étaient de 280 en 2012.

L'accueil périscolaire est également assuré sur la commune.

La commune possède un restaurant scolaire ouvert tous les jours d'école. Il propose des menus variés et équilibrés, conçus par des diététiciens de la société SRA (Service Restauration Ansamble).

#### **b) Les équipements sportifs et de loisirs**

La commune de Cussac-Fort-Médoc possède plusieurs équipements sportifs : un terrain de sport, des terrains de tennis, La commune dispose également d'une salle polyvalente, animés par les 23 associations implantées à Cussac-Fort-Médoc.

La commune possède aussi le site du Fort Médoc sur lequel un programme de restauration des bâtiments est en cours de réalisation.

De plus, un projet d'amélioration de la visite et de l'animation du site est en cours d'étude et en passe d'être lancé.

Pour permettre l'amélioration de l'accueil des visiteurs, le PLU devra définir un secteur pour la réalisation d'un accueil des visiteurs en compatibilité avec le PPRI.

La particularité des équipements à Cussac-Fort-Médoc vient surtout du fait de leur concentration en plein cœur du bourg. Cela représente un atout puisqu'ils peuvent être porteurs de structuration des espaces publics et contribuent à donner une centralité forte à la commune.

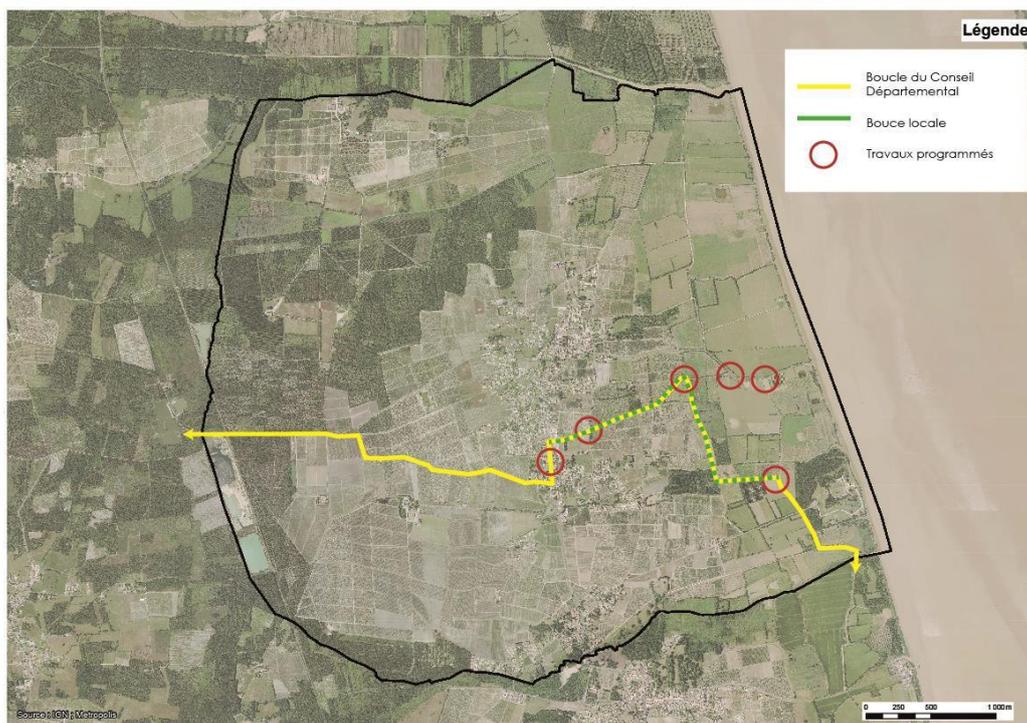
De ce fait, il est intéressant d'imaginer comment un projet futur d'urbanisation pourra non seulement contribuer à pérenniser l'ensemble des équipements mais aussi à s'appuyer dessus pour renforcer un cadre de vie dynamique autour de ces équipements.

#### **• Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**

La commune de Cussac-Fort-Médoc possède quelques chemins de randonnée, supports de valorisation touristique du territoire et pouvant servir également pour des déplacements plus fonctionnels pour la population résidente.

Les chemins identifiés au PDIPR sont protégés et soumis aux respects de conventions établies. La commune de Cussac-Fort-Médoc a validé un plan de travaux en 2012 présenté dans la carte suivante réalisée à partir des données transmises par le Conseil Départemental.

Celui-ci indique par ailleurs que le projet de Parc Naturel Régional du Médoc intégrera dans sa charte les préconisations liées aux itinéraires de randonnées du PDIPR. Un projet GR 81, prévu pour 2018-2019, est en cours de réflexion. Il rallierait Le Verdon à Bordeaux par le côté Médoc Estuaire de la Gironde. Des études de tracé sont en cours, sachant qu'une bonne partie du cheminement est déjà existante (chemins usagers, chemins communaux ou déjà balisés).



Extrait du PDIPR de Gironde sur Cussac-Fort-Médoc

La commune dispose de boucles locales maillant notamment le Nord du territoire et le bourg. Malheureusement, le document transmis par le Conseil Départemental ne permet pas de retranscrire sur la cartographie ci-dessus leur localisation.

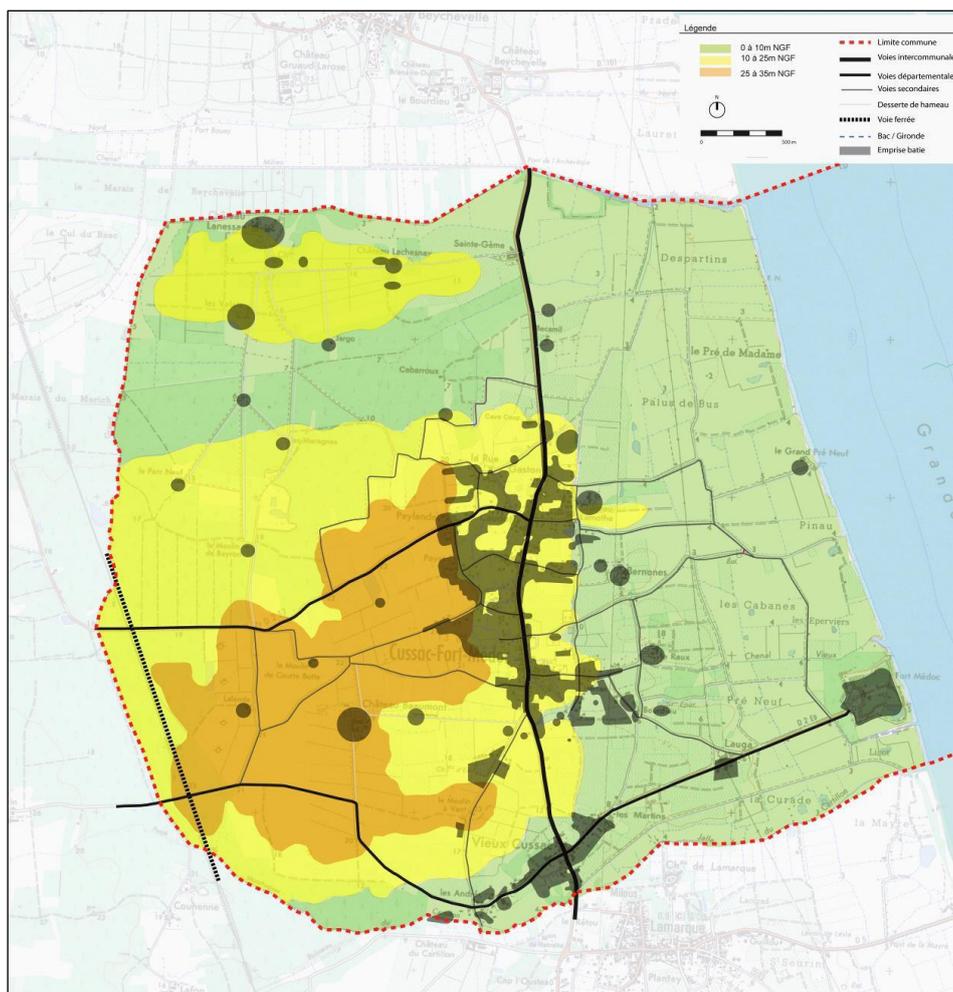
## **2) MOBILITES, TRANSPORT ET STATIONNEMENT**

### ***a) Les réseaux de voies***

Une voie principale structure la commune (dans le sens nord-sud) : la RD 2 reliant l'agglomération bordelaise à la pointe du Médoc, côté estuarien. Dans la partie centrale de la commune cette voie devient l'Avenue du Haut Médoc.

Deux autres voies structurantes (sens est-ouest) sont des déclinaisons de la Route Départementale n°2 :

- la Route Départementale 2E9 menant à Fort Médoc,
- la Route Départementale 2E9 ramenant sur la Route Départementale 1215 vers l'ouest, axe principal de liaison entre la pointe du Médoc et l'agglomération bordelaise



Principaux réseaux de transports de la commune de Cussac

Le réseau de voies secondaires est un large damier. La maille lâche de celui-ci correspond à la fonction agricole du territoire. Un certain nombre de voies en impasses desservent des lieux-dits.

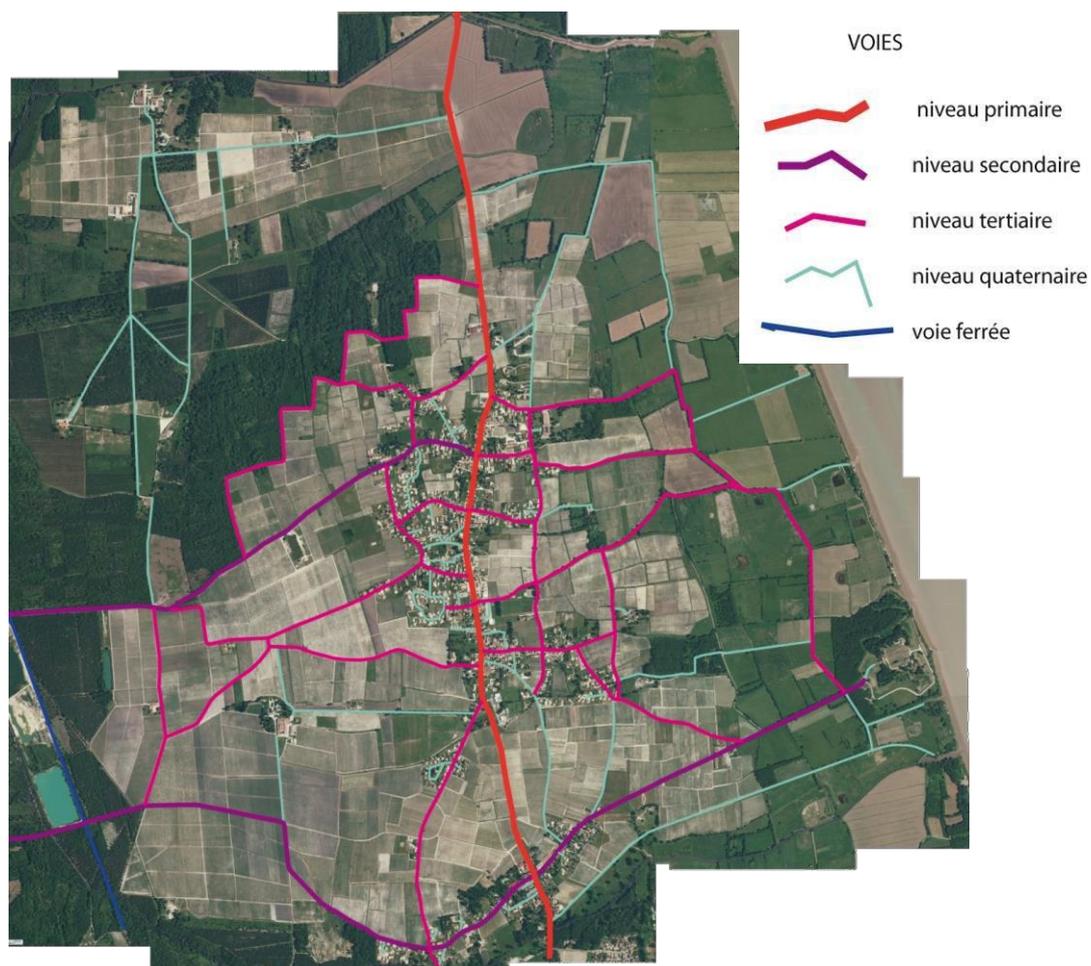
#### • **Structure générale**

Le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc est marqué par un réseau hiérarchisé selon deux directions générales, une première nord-sud, parallèle à l'estuaire, et l'autre est-ouest, pour les parcours perpendiculaires à celui-ci.

L'axe principal est constitué de la RD 2 du nord au sud, voie classée en voie à grande circulation, avec nuisance de bruit, avec des reculs et des prescriptions en termes de protection acoustique des bâtiments. Le trafic enregistré en 2015 sur la RD 2 était de 5000 à 10000 véhicules/jour (recensement de la circulation, gironde.fr ; trafic moyen journalier annuel : 5630 véhicules /jours à Soussans station de comptage temporaire en 2015 et 6070 véhicules /jours à Pauillac station de comptage temporaire en 2015), soit un trafic relativement significatif à l'échelle d'un itinéraire routier en milieu rural.

2 voies constituent ensuite une ossature secondaire :

- la RD2E7 reliant Cussac-Fort-Médoc à Bernos, au nord, vers l'ouest ;
- la RD2E9 menant au Fort Médoc (entrée touristique du monument) et desserte de l'extension ouest de Cussac Le Vieux.



*Hiérarchisation du réseau viaire sur la commune de Cussac Fort-Médoc*

La majorité de l'urbanisation est ensuite supportée par le réseau tertiaire de voies communales, réseaux ramifiés « raidisseurs » entre les voies principales et secondaires :

- Rue du Bois des Andrès à Cussac Le Vieux,
- Chemin des Graves à l'est du bourg,
- Chemins du Monteil, de Payat, des Vignes, rue du Champ Sud à l'ouest.

Ainsi en vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et les risques d'accidents, le Département a prescrit par sa délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale hors agglomération pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

- Routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie, la RD2 :
  - o Habitation : 35 mètres de l'axe,
  - o Autres : 25 mètres de l'axe.
- Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie, les RD2E7 et 2E9 :
  - o Habitation : 10 mètres de l'axe,
  - o Autres : 8 mètres de l'axe.

Le développement urbain s'est essentiellement réalisé le long d'une départementale passante (RD2), mais aussi en remplissage de voies tertiaires de part et d'autre de cet axe. Enfin, un réseau de desserte relativement développé vient desservir les hameaux agricoles, et les portions de territoires cultivées.

- **Accidentologie**

Les accidents recensés sur la commune de Cussac-Fort-Médoc sont dans le tableau ci-après. Ils concernent la route départementale N°2 pour 4 d'entre eux et la voie communale N°0 pour 3 autres.

Date Heure	Routes ou voies	Circonstances
Lun 12/12/2016	RD2	Accident hors agglomération, hors intersection, en plein jour. La chaussée est normale. Collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton, heurtant un support de signalisation verticale ou poste d'appel d'urgence. Bilan : 1 tué
Ven 31/07/2009  14 h 00	RD 0002 7E  PR calculé 1+963  partie rectiligne plat	Accident hors agglomération, hors intersection, en plein jour. Collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton. Véh. A (1 blessé hospitalisé) : un véhicule léger, conduit par une femme de 28 ans, circulant dans le sens des PR décroissants de la RD 0002 7 E, heurte un arbre. Bilan : 1 blessé hospitalisé.
Ven 14/12/2001  22 h 15	RD 0002  PR calculé 52+400  partie rectiligne  plat	Accident hors agglomération, hors intersection, la nuit sans éclairage public. La chaussée est normale. Collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton. Véh. A (1 tué) : un véhicule léger, conduit par un homme de 21 ans (dont l'alcoolémie dépasse le seuil du délit), circulant dans le sens des PR décroissants de la RD 0002 , circule sans changement de direction, heurte un obstacle fixe sur trottoir ou accotement. Bilan : 1 tué.
Lun 15/12/2008  8 h 45	RD 0002  PR calculé 55+944  en courbe à gauche	Accident hors agglomération, hors intersection, au crépuscule ou à l'aube. En présence de brouillard ou de fumée et la chaussée est normale. Collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton.

	<p>penne</p>	<p>Véh. A (1 blessé hospitalisé) : un véhicule utilitaire, conduit par un homme de 30 ans, circulant dans le sens des PR croissants de la RD 0002, circule sans changement de direction, heurte un arbre.</p> <p>Bilan : 1 blessé hospitalisé.</p>
<p>Jeu 22/05/2003</p> <p>18 h 45</p>	<p>VC 0000</p> <p>PR calculé 0+0</p> <p>en courbe à droite</p> <p>plat</p>	<p>Accident en agglomération (de 501 à 2 000 h.), hors intersection, en plein jour.</p> <p>La chaussée est normale.</p> <p>Collision frontale impliquant 2 véhicules et pas de piéton.</p> <p>Véh. A (1 blessé non hospitalisé) : un véhicule léger, conduit par une femme de 55 ans, circulant sur la VC 0000 , circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule.</p> <p>Véh. B (2 blessés non hospitalisés) : un véhicule léger, conduit par un homme de 25 ans, circulant sur la VC 0000 , circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule.</p> <p>Bilan : 3 blessés non hospitalisés.</p>
<p>Lun 24/09/2007</p> <p>18 h 00</p>	<p>VC 0000</p> <p>PR calculé 0+0</p> <p>partie rectiligne</p> <p>plat</p>	<p>Accident en agglomération (de 0 à 500 h.), hors intersection, en plein jour.</p> <p>La chaussée est normale.</p> <p>Collision frontale impliquant 2 véhicules et pas de piéton.</p> <p>Véh. A (pas de victime) : un véhicule léger, conduit par une femme de 32 ans, circulant sur la VC 0000 , circule sans changement de direction, heurte un autre véhicule.</p> <p>Véh. B (1 blessé hospitalisé) : une bicyclette, conduite par un garçon de 4 ans, circulant sur la VC 0000 traversant la chaussée, heurte un autre véhicule.</p> <p>Bilan : 1 blessé hospitalisé.</p>
<p>Lun 13/08/2001</p> <p>22 h 00</p>	<p>VC 0000</p> <p>PR calculé 0+1</p> <p>partie rectiligne</p> <p>plat</p>	<p>Accident hors agglomération, en intersection en T, la nuit sans éclairage public.</p> <p>Sans collision impliquant 1 véhicule et pas de piéton.</p> <p>Véh. A (1 tué) : un véhicule léger, conduit par une femme de 65 ans (dont l'alcoolémie dépasse le seuil du délit), circulant sur la VC 0000 , circule sans changement de direction, heurte un fossé, un talus ou une paroi rocheuse.</p> <p>Bilan : 1 tué.</p>

D'une manière générale, la commune connaît des problèmes de sécurité au niveau des carrefours pouvant avoir pour conséquence la création d'emplacements réservés.

- **Relation entre urbanisation et réseau routier (rappel des objectifs du Porter à connaissance)**
- La gestion des déplacements
  - Offrir une alternative à la voiture particulière et partager la voirie en faveur de toutes les catégories d'usagers et tous les modes de déplacement. Il s'agit de prévoir des sur-largeurs ponctuelles.
- La sécurité routière
  - Améliorer certaines causes d'insécurité actuelles, et ne pas créer de nouvelles situations d'insécurité (par de nouvelles sorties).
  - Des améliorations qualitatives du réseau pourront également résulter d'une réflexion sur la fonction et les caractéristiques actuelles des voies :
    - en les hiérarchisant entre fonction structurante, itinéraires alternatifs et circulation « apaisée » ;
    - en établissant un schéma des itinéraires cyclables ;
    - en effectuant un diagnostic sécurité basé sur les problèmes de capacité et de visibilité des carrefours, ainsi que sur la visibilité le long des voies ;
    - en réalisant un diagnostic de l'implantation des arrêts bus ;
    - en prévoyant le traitement qualitatif des entrées d'agglomération.
- La création de nouvelles situations d'insécurité devra être évitée par l'adoption de mesures préventives :
  - en analysant l'impact des créations / extensions des équipements générateurs de trafic ;
  - en évitant les créations d'accès isolés en rase campagne ou en les regroupant ;
  - en prévoyant en cas de création de zones « AU » les itinéraires pour les modes de déplacement doux en évitant les voies très circulées (orientations d'aménagement)
  - en évitant de densifier ou d'ouvrir à l'urbanisation des zones desservies par des points sensibles (proximité de passages à niveau, carrefours accidentogènes) sans prévoir leur aménagement ;
  - en luttant contre l'urbanisation linéaire le long des axes routiers importants, hors agglomération et en zone péri-urbaine ;
  - en recherchant, pour les nouvelles zones à urbaniser, le regroupement des accès autour de voies à circulation apaisée (« zone 30 ») ou des contre-voies, intégrant l'ensemble des fonctions (circulation, stationnement, cyclistes, piétons).



*Prévoir une sur largeur à la RD 2 entre Cussac Le Vieux et Cussac ? À proximité de l'école ? De même pour la RD 2 E9 vers Fort Médoc?*

### **b) Le réseau de transport en commun**

La commune est desservie par la ligne 705 du réseau TransGironde, qui relie Bordeaux à Pauillac. Ces bus desservent trois arrêts sur la commune (Cussac Le Vieux, le bourg et Caudot) et la fréquence de passage est d'environ douze allers-retours par jour, avec des dispositions particulières selon les jours de la semaine et les périodes de l'année (soit en service régulier, soit en service à la demande : dans ce cas, l'activation du trajet fait suite à la réservation téléphonique d'un usager).

La commune est desservie par la ligne 715 du réseau TransGironde, qui relie Cussac-Fort-Médoc à Lacanau Océan.

Par ailleurs, Cussac-Fort-Médoc bénéficie de la proximité de la gare située sur la commune de Moulis. Moins de 10 minutes sont nécessaires pour rejoindre cet équipement qui permet également de rejoindre d'autres bassins d'emplois tels que ceux situés sur Bordeaux Métropole par exemple. La fréquence de passage est d'environ 11 à 14 allers-retours par jour, avec des dispositions particulières selon les jours de la semaine et les périodes de l'année.

### **c) L'équipement automobile**

La commune de Cussac-Fort-Médoc est un territoire plutôt rural où la dépendance à la voiture est forte.

Ainsi, en 2013, 95% des ménages cussacais possédaient au moins une voiture (84% en moyenne en Gironde).

*Taux d'équipements automobile des ménages en 2013*

Au moins un parking	Une voiture	Au moins deux voitures
77%	38%	57%

Surtout, le taux d'équipement des ménages du territoire tend à augmenter alors qu'il reste stable dans le département, ce qui peut traduire une dépendance de plus en plus accrue à la voiture.

Ceci peut notamment s'expliquer par une augmentation du nombre d'actifs travaillant en dehors de la commune de résidence. Ce constat est d'autant plus marquant que 57% des ménages possèdent au moins deux voitures alors que seul 38% des ménages n'en possèdent qu'une.

Enfin, alors que 95% de ménages possèdent une voiture, seule 77% des ménages bénéficient d'au moins un parking. Le territoire communal est mieux doté en place de parking qu'en moyenne en Gironde (84% de ménages avec au moins une voiture pour seulement 66% à posséder une place de parking) mais ces différences de taux peuvent néanmoins suggérer des problématiques de stationnement public.

### **d) Les capacités de stationnement**

Le stationnement est un enjeu fondamental pour permettre l'accès automobile aux commerces et aux équipements, pour accueillir à proximité des logements les voitures des visiteurs et des habitants.

En effet, si 95% des ménages de Cussac-Fort-Médoc possèdent au moins une voiture, seul 77% possèdent un parking. Près de 130 ménages possèdent donc au moins une voiture et pas de parking.

Si les habitations construites après 1950 (essentiellement des pavillons) à Cussac-Fort-Médoc intègrent presque toujours une possibilité de stationnement dans un garage protégé ou sur la parcelle, l'habitat dense du bourg et des cœurs de hameaux ne le permet généralement pas. Ainsi, les habitants et les visiteurs ne peuvent stationner leur automobile que sur l'espace public, d'où l'importance de prévoir et d'organiser des capacités de stationnement public suffisantes dans le bourg et dans les hameaux, et dans une moindre mesure dans les extensions pavillonnaires.

Dans les hameaux, la voirie est souvent étroite, mal délimitée, en sortie du cœur dense les murets longeant les voies empêchent également souvent de se ranger sur les bas-côtés. Ainsi, le stationnement est difficile pour certains habitants sans parcelle utilisable ni garage, et pour les visiteurs.

Dans les lotissements, le stationnement est bien plus aisé, avec d'abord des possibilités importantes sur chaque parcelle (garages ou allée), ainsi que de grands espaces le long des voiries et des raquettes de retournement.

Par contre, dans les secteurs d'individuel diffus, si les parcelles permettent également d'accueillir au moins un véhicule, en dehors aucun espace collectif n'a été pensé, les bas-côtés de la voirie ne sont pas aménagés et ne peuvent recevoir que difficilement parfois les voitures des visiteurs (murets, fossés...), du moins pas sans occasionner de gêne pour les autres usagers de la route.

*En lotissement (ici, résidence les Tokyos),  
aménagements adaptés le long des voiries pour le  
stationnement*



*Dans les hameaux ou en cœur dense (ici, Cussac Le  
Vieux), peu d'aménagements*



La commune n'est que peu concernée par la problématique de stationnement, une large partie des habitations associant un garage ou du moins d'un stationnement extérieur sur la parcelle. De plus, en cœur de bourg, de nombreuses places de stationnement sont également à disposition (gratuites) près des commerces et services :

- 5 à 7 places en face du château Aney
- Une vingtaine de places autour de l'église,
- Une vingtaine de places autour de l'école,
- Une quinzaine de places sur les aménagements spéciaux en bords de chaussée situés tout au long de l'avenue du Haut Médoc

### **3) LE RESEAU DE DEFENSE INCENDIE**

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Ces textes précisent entre autres que les pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en deux heures quelle que soit la nature des points d'eau ; ce débit constitue un minimum.

Ces besoins peuvent être satisfaits indifféremment, à partir d'un réseau de distribution, par des points d'eau naturels, par des réserves artificielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des réserves d'eau aménagées.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S.61.213 et NF.S.62.220.

En ce qui concerne le réseau de distribution, les prises d'eau doivent se trouver en principe à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres. Cet espacement entre prises d'eau équivaut à une distance entre la construction et la prise d'eau comprise entre 100 et 150 mètres ; par dérogation, il est admis que cette distance peut être portée à 200 mètres.

Le Maire a la possibilité d'adapter la défense incendie en fonction de son coût et de la réalité des enjeux ; à ce titre, s'il apprécie un risque comme étant particulièrement faible, il relève de sa responsabilité d'accepter un point d'eau naturel se trouvant à 400 mètres.

Les points d'eau naturels peuvent être des cours d'eau, mares, étangs, puits, pièces d'eau, etc. ... Les points d'eau naturels et les réserves artificielles doivent être équipés et aménagés de façon à être accessibles par les engins.

Il est à noter que les réseaux d'eau potable ne peuvent être dimensionnés pour les seuls besoins de la défense incendie.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les zones artisanales et industrielles, l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sera requis.

Par ailleurs, par lettre circulaire du 10 mai 2004, le Préfet de la Gironde précise, dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme, la prise en compte du risque incendie selon la nature du risque.

Cette circulaire distingue :

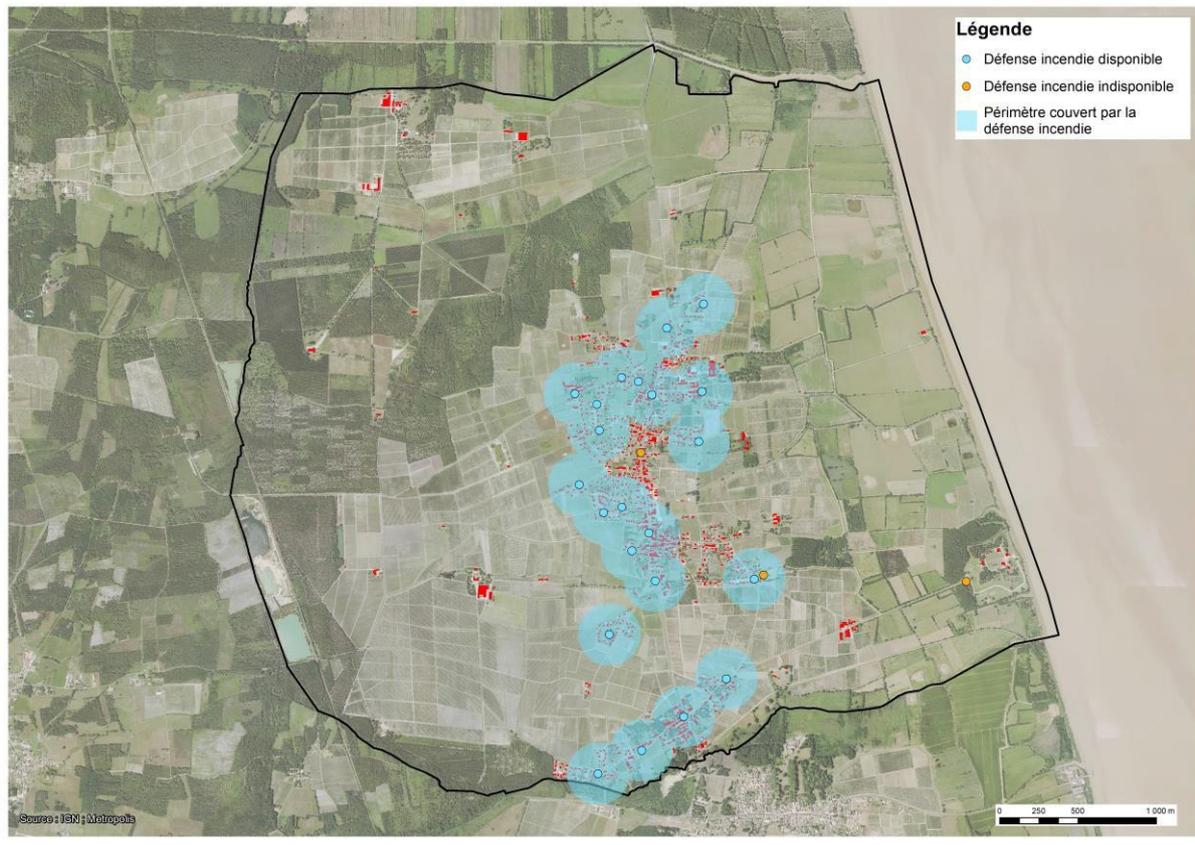
- Le risque courant ;
- Le risque bâtimentaire faible ;
- Le risque aggravé pour lequel la consultation du S.D.I.S. est recommandée ;
- Les risques particuliers pour lesquels la consultation du S.D.I.S. est obligatoire.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les communes de la Gironde.

En 2017, le dernier relevé des poteaux et des bornes incendie effectué par le SDIS montre que tous les secteurs urbains ne sont pas desservis par un système de défense incendie. Certains secteurs ci-après sont mal défendus pour un risque courant, car les hydrants présentent un débit insuffisant ou de prise accessoires :

- Le long de l'avenue du Haut Médoc (centre bourg) à cause d'un poteau incendie présent mais indisponible,
- Fort Médoc à cause d'un poteau incendie présent mais indisponible,
- Lauga au Nord du bourg et Herran au Sud-Est, situés à plus de 200 mètres d'un système de défense incendie.

***La commune de Cussac-Fort-Médoc a donc dans bon nombre de secteurs du territoire un réseau de défense incendie perfectible. La mise en œuvre d'une démarche volontariste en matière d'urbanisme devra donc nécessairement s'accompagner des moyens de protéger les risques d'incendie créés ou encore existants.***



L'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **4) LE RESEAU D'EAUX USEES**

- **Le système d'assainissement collectif**

Le système d'assainissement sur la commune de Cussac-Fort-Médoc est composé d'une station d'épuration (au lieu-dit « Le Bourdieu »), de collecteurs et de postes de refoulement. Sa capacité nominale est de 3 800 Equivalents-Habitants et reçoit les effluents de quatre communes : Cussac-Fort-Médoc, Lamarque, Arçins et Moulis. Elle a fait l'objet de travaux d'extension en 2007-2008. Elle est gérée par le Syndicat Intercommunal Lamarque-Cussac-Arcins. La Communauté de communes « Médoc Estuaire » devrait prendre la compétence assainissement sur son territoire et donc avoir en gestion cette station d'épuration.

Le réseau comprend deux sections de canalisations en refoulement et plusieurs postes de refoulement. Aucun industriel n'est raccordé à ce réseau.

La filière « eau » est traitée par des prétraitements et des boues activées et aérées. La filière « boues » se compose de filtres plantés de roseaux. Les sables et les graisses sont repris par la société Terralys et les refus de dégrillage sont évacués avec les ordures ménagères. Le fonctionnement des ouvrages de dépollution est satisfaisant. Les boues sont extraites depuis le bassin d'aération vers les filtres plantés de roseaux ; un stockage est prévu pour plusieurs années avant évacuation.

Le réseau d'assainissement collectif compte actuellement 1370 raccordements soit environ 3562 Equivalents-Habitants. La capacité nominale de la station d'épuration est quasiment atteinte car ce chiffre ne tient pas compte des raccordements sur la commune de Moulis, non connu par l'exploitant.

En 2016, le volume moyen rejeté était de 625 m<sup>3</sup> / jour en moyenne pour une capacité de la station de 570 m<sup>3</sup> / jour. En ce qui concerne le niveau de rejet et de rendement épuratoire, en 2016, la Communauté de Communes précise : « les analyses faites au canal de rejet de la station peuvent laisser penser que le niveau épuratoire est bon, mais les résultats peuvent être faussés par des surcharges hydrauliques en entrée de station. Ainsi l'ensemble des eaux usées ne passent pas dans la station, en cas de fortes surcharges des effluents bruts partent directement dans le milieu naturel. »

Paramètres (Données auto surveillance 2017)	Niveau de rejet exigé par arrêté préfectorale du 22/06/2015	Concentrations moyennes mesurées en mg/l	Rendement épuratoire moyens en %
Volume m3/j	570	625	/
MES mg/l	25	20	95
DCO mg/l	125	83	89
DBO5 mg/l	30	15	95
NKT mg/l	40	22	79

La station d'épuration subit des situations de saturation hydraulique chronique en période hivernale, elle est également impactée lors des fortes pluies.

L'étude ARTELIA de juin 2017 « Diagnostic des réseaux EU » abouti à la même conclusion, les réseaux drainent des eaux claires de nappe (problème d'étanchéité des réseaux).

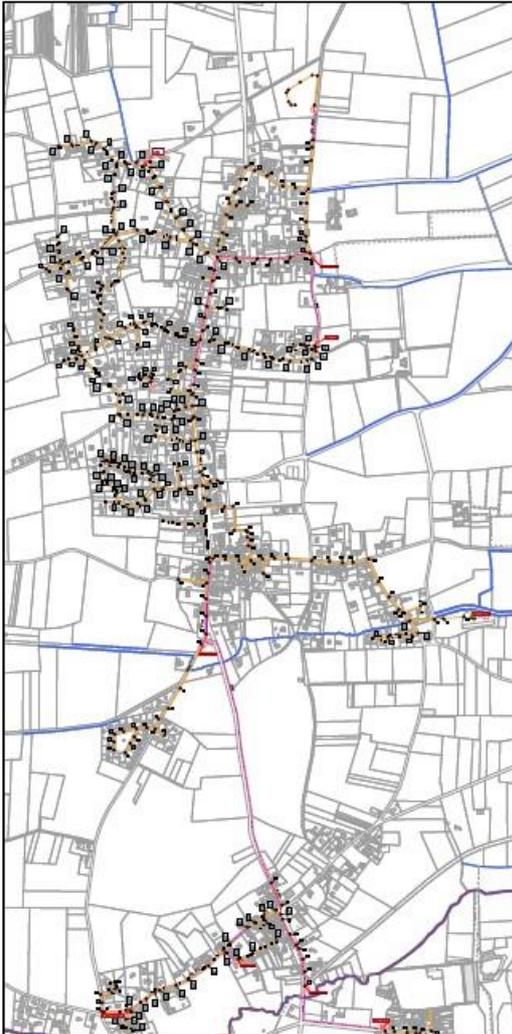
Les réseaux sont sensibles et réagissent de façon significative aux fortes précipitations (problème de mauvais raccordement : eaux pluviales dans l'eau usées)

En l'état actuel des constatations, il apparait que la station est à saturation « hydraulique » la moitié de l'année. Du point de vue de sa charge de pollution, elle est de l'ordre de 67 % en moyenne mais avec des pointes dépassant la capacité (119%).

Il ressort des services de contrôles et de l'étude diagnostique ARTELIA que le système d'assainissement de la collectivité est déficient.

La Communauté de Communes identifie 2 priorités d'actions pour améliorer le réseau d'assainissement collectif :

- Priorité 1 : Engager les travaux et investigations complémentaires pour réduire les eaux claires parasites sur les réseaux (travaux évalué par ARTELIA à 720 000 € dont 558 000 € correspondant à réhabiliter 3470 mètres de réseaux)
- Priorité 2 : Prévoir une extension de la station d'épuration (tenant compte des besoins futur de développement des communes). La capacité actuelle correspond quasiment à la population déjà raccordée => au-delà du problème des eaux claires parasites, il n'y a presque plus de marges de manœuvres en terme de potentiel résiduel.



Réseau d'eaux usées sur la commune de Cussac-Fort-Médoc

La station d'épuration a des capacités foncières d'extension sur son périmètre et s'adaptera à la venue de nouveaux raccordements.

Le rythme d'urbanisation des quatre communes raccordées semble faible car :

- Cussac-Fort-Médoc, au travers de son projet de PLU, prévoit une urbanisation limitée et encadrée ;
- Moulis ne prévoit rien dans un avenir à moyen terme ;
- Arçins présente peu de possibilité d'extension ;
- Seule Lamarque pourrait avoir une urbanisation à court terme

**Dans ces conditions, l'extension de la station d'épuration existante doit être anticipée dès à présent.**

**Le SIVOM a la volonté de continuer les travaux de raccordement sur les communes membres :**

- **A Cussac-Fort-Médoc** : mise en place de l'assainissement collectif. Montant de la tranche: 1 million d'euros. Liaison entre Cussac Le Vieux et la station et déviation des effluents de Lamarque et Arcins. La municipalité de Cussac-Fort-Médoc procède à l'extension de son réseau d'assainissement collectif par des tranches de travaux successifs les dernières tranches en date étant la rue Jeanne d'Arc, le Route des Graves par exemple.

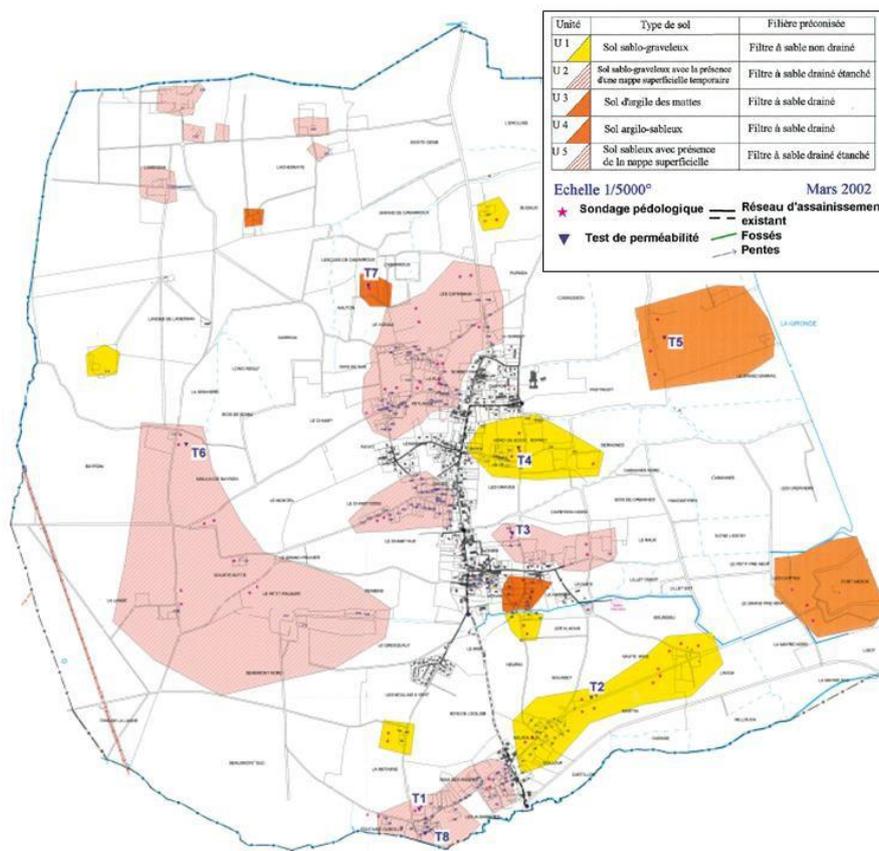
#### • **L'assainissement individuel**

La grande majorité des logements sont sans contrainte sur la commune.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel sur la commune semble globalement homogène. On remarque la prédominance du sable et des galets. Une carte d'aptitude des sols a été réalisée en 2002 à partir du croisement de trois critères fondamentaux : géologie, hydrologie et pédologie. Des zones homogènes sont ainsi identifiées et sont représentées par des couleurs conventionnelles sur la carte des zonages :

- En vert, site convenable dans son ensemble sans problème majeur et aucune difficulté de dispersion. Un système classique d'épuration-dispersion-restitution par épandage souterrain peut-être adopté sans risque. Une vérification très simple du site reste cependant nécessaire par principe ;
- En jaune, site convenable dans son ensemble avec quelques difficultés de dispersion. Un système classique de dispersion-restitution par épandage souterrain peut cependant être mis en œuvre après quelques aménagements mineurs. L'examen du site est nécessaire ;
- En orange, site présentant au moins un critère défavorable. Les difficultés de dispersion sont réelles. Cependant, un dispositif classique peut-être mis en œuvre au prix d'aménagements spéciaux. L'examen détaillé du site est indispensable ;

- En rouge, site ne convenant pas. La dispersion dans le sol n'est plus possible, nécessité d'améliorer le traitement d'épuration pour pouvoir restituer l'effluent au milieu naturel superficiel. La vérification des possibilités de restitution est obligatoire.



Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, étude du schéma directeur d'assainissement

Les données disponibles en matière d'assainissement individuel sont limitées. Selon l'Observatoire national des services d'eau et d'assainissement, à l'échelle du SIVOM, 75% des dispositifs d'assainissement contrôlés sont en conformité avec la réglementation en 215, contre 60% en 2014. On peut donc constater une nette amélioration des dispositifs d'assainissement individuel.

## 5) LE RESEAU D'EAU POTABLE

« Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation » (Article L.1321 du Code de la Santé Publique).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour – Garonne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Cet outil de planification a été défini par loi n°92-3 du 3 janvier 1992. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Adour – Garonne en date du 6 août 1996.

Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau. En application de l'article R. 1321654 Livre III, Titre II, Chapitre I du Code de la Santé Publique (sécurité sanitaire des eaux et des aliments) : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

**Réglementations applicables aux distributions privées :**

- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
- Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 et à l'arrêté du 26 Juillet susvisés.

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- Loi sur l'Eau n°92-3 du 3 Janvier 1992 codifiée (Code de l'Environnement – Code Général des Collectivités Territoriales – Code de la Santé Publique).
- SDAGE Adour-Garonne, approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin en date du 6 Août 1996.
- Arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 approuvant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Nappes Profondes de Gironde ».
- Article 131 du Code Minier.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est alimentée en eau potable par le syndicat d'intercommunal d'eau et d'assainissement de Lamarque/Cussac/Arcins. Des contrôles, effectués en 2016, indiquent que l'eau distribuée par le Syndicat était de bonne qualité bactériologique et conforme aux limites réglementaires pour les substances physico-chimiques recherchées.

Le réseau sur la commune de Cussac dessert toutes les zones urbaines et les constructions implantées sur la commune.

Le réseau AEP est géré par délégation par Véolia.



Selon les dernières données 2016 transmises par la Communauté de Communes, en matière d'eau potable, le volume d'eau potable produit est de 192 200 m<sup>3</sup> soit 535 m<sup>3</sup> par jour. Le volume de prélèvement autorisé par le forage de Sainte Gème est de 1000m<sup>3</sup> par jour comme le précise l'arrêté en date du 6 décembre 2010, pour l'ensemble des communes du SIVOM.

Au vu de la capacité de production autorisée et de la production actuelle, une capacité de production résiduelle de 169 725 m<sup>3</sup> par an est encore disponible (1000 m<sup>3</sup> – 535m<sup>3</sup> par jour, calculé à 365 jours de l'année).

Selon les données du Commissariat général au Développement Durable, en moyenne un habitant en France consomme environ 150 litres d'eau potable par jour, soit environ 50 m<sup>3</sup> par habitant et par an.

En considérant un rendement faible, de seulement 75% concernant le réseau du SIVOM, on peut donc estimer que 25% de la production en eau potable n'est pas distribuée aujourd'hui. Néanmoins, la Communauté de Communes indique travailler actuellement sur les fuites afin d'atteindre un rendement du réseau de 80%.

Par extrapolation, on peut donc estimer que le potentiel résiduel de consommation réelle d'eau potable est d'environ 127000 m<sup>3</sup> (169725m<sup>3</sup> \* 75%). Le réseau en eau potable peut donc supporter, à l'échelle du SIVOM, l'accueil d'environ 2540 nouveaux habitants, considérant une hypothèse basse sans effort relatif à l'amélioration du rendement du réseau.

## **6) LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES**

Il existe de nombreux fossés dont certains sont en partie busée notamment dans la zone urbaine. De façon générale, les eaux de pluie ruissellent en fonction de la topographie, de la nature du sol et de l'urbanisation.

Les communes sont responsables de la maîtrise du ruissellement et du traitement des eaux pluviales. Aucun système de collecte et de traitement des eaux pluviales n'est mis en place sur la commune et

aucun projet de ce type ne semble par ailleurs projeté à courte échéance. Les eaux pluviales sont évacuées par les fossés du cimetière, de l'école et de la salle polyvalente.

Toutefois il est à noter que le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols ont fait des eaux pluviales une véritable menace. Les eaux pluviales n'étant plus absorbées par le sol, elles peuvent provoquer des inondations. Aussi, les eaux pluviales en ruisselant, peuvent se charger de polluants. Si elles ne sont pas traitées, elles sont fortement susceptibles d'entraîner une pollution diffuse des milieux naturels.

A noter que l'agriculture est concernée par le phénomène de ruissellement. Le maintien des zones boisées et de la ripisylve en bordure des réseaux hydrographiques de la commune joue un rôle important en terme "d'absorption" d'une partie du ruissellement ainsi que des polluants pris en charge par ces eaux. Les sols nus favorisent le ruissellement, les bandes enherbées au niveau des plantations viticoles devraient être généralisées ainsi que le respect d'une zone tampon non cultivée de part et d'autre des cours d'eau (bandes enherbées de 5 m minimum obligatoires dans le cadre des aides de la PAC).

Des coulées de boues ont déjà été signalées sur la commune notamment sur la route des châteaux.

## 7) LE RESEAU DE COMMUNICATION NUMERIQUE

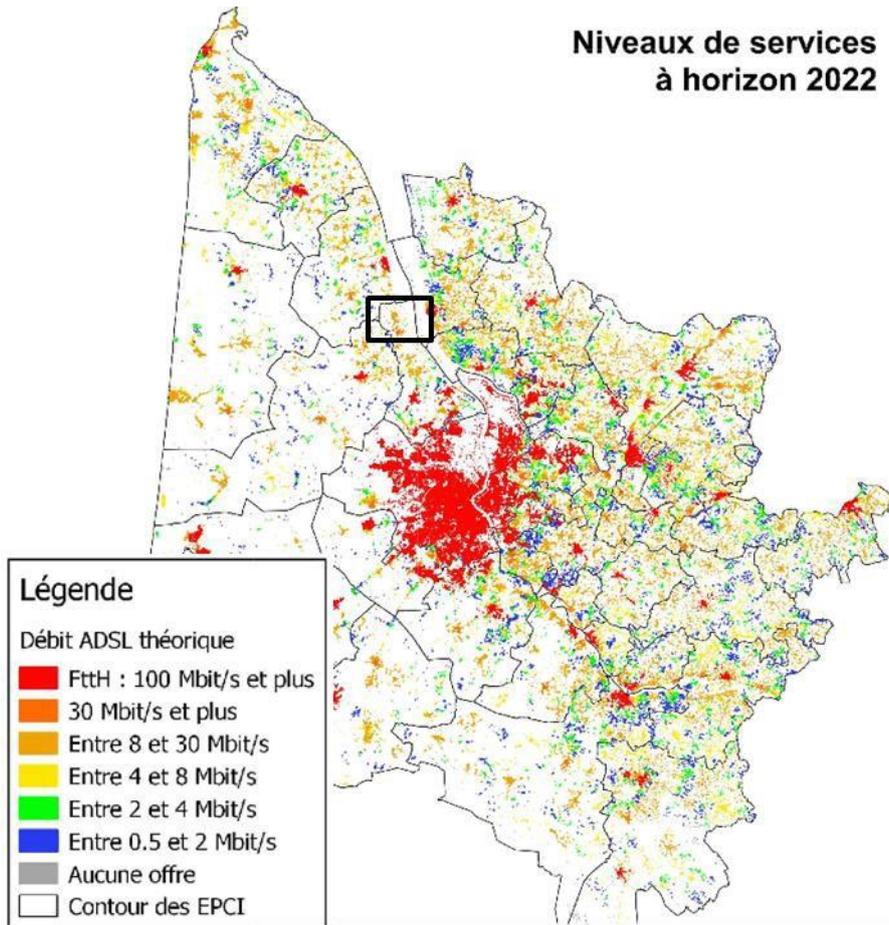
La commune de Cussac-Fort-Médoc adhère au Syndicat Mixte Gironde Numérique qui fédère ainsi le réseau de communication numérique des collectivités territoriales de la Gironde.

Gironde Numérique se donne pour mission la couverture des zones blanches, l'amélioration des débits en zones grises, et partant, le développement économique local, le soutien des collectivités et l'anticipation des besoins futurs en préparant l'arrivée de la fibre. A l'horizon 2022, le bourg de Cussac-Fort-Médoc et le Vieux Cussac devraient bénéficier de débits allant jusqu'à 30 Mbit/s et plus.

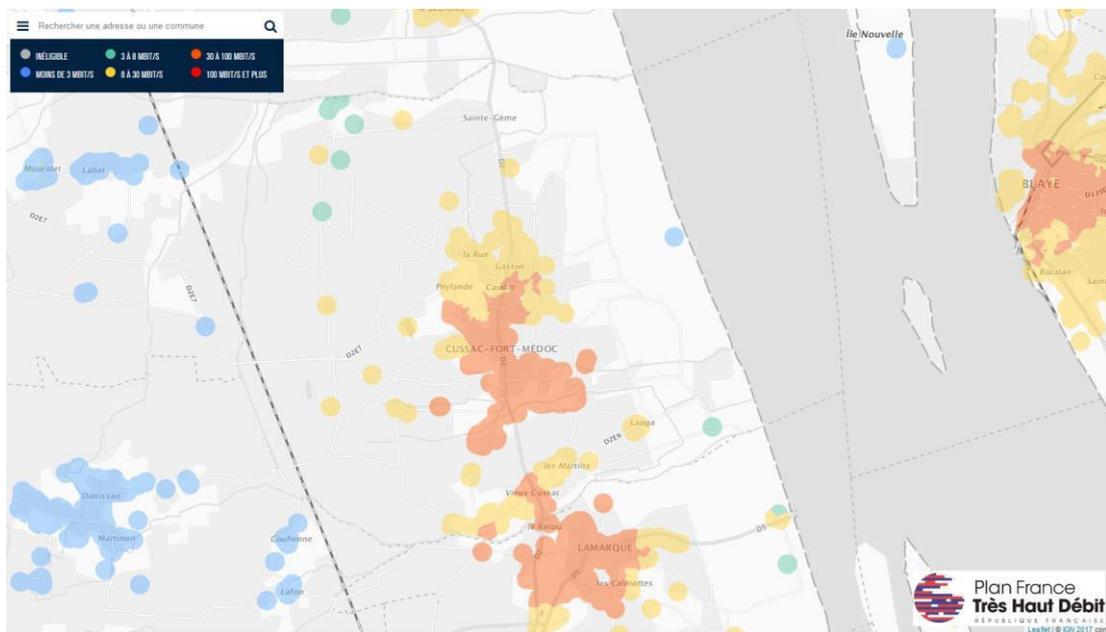
*Situation actuelle de Cussac fort Médoc*

Situation actuelle							
Nombre de lignes	Nombre de lignes restant en zone blanche (mux ou affaiblissement sup à 78 dB)	Taux de couverture 512 kbits (en pourcentage des lignes de la commune)	Nombre de lignes à 512 kbits	Taux de couverture 2 Mbits (en pourcentage des lignes de la commune)	Nombre de lignes à 2 Mbits	Taux de couverture 8 Mbits (en pourcentage des lignes de la commune)	Nombre de lignes à 8 Mbits
767	0	100%	767	91%	698	83%	634

*Source Gironde Numérique*



Source Gironde Numérique



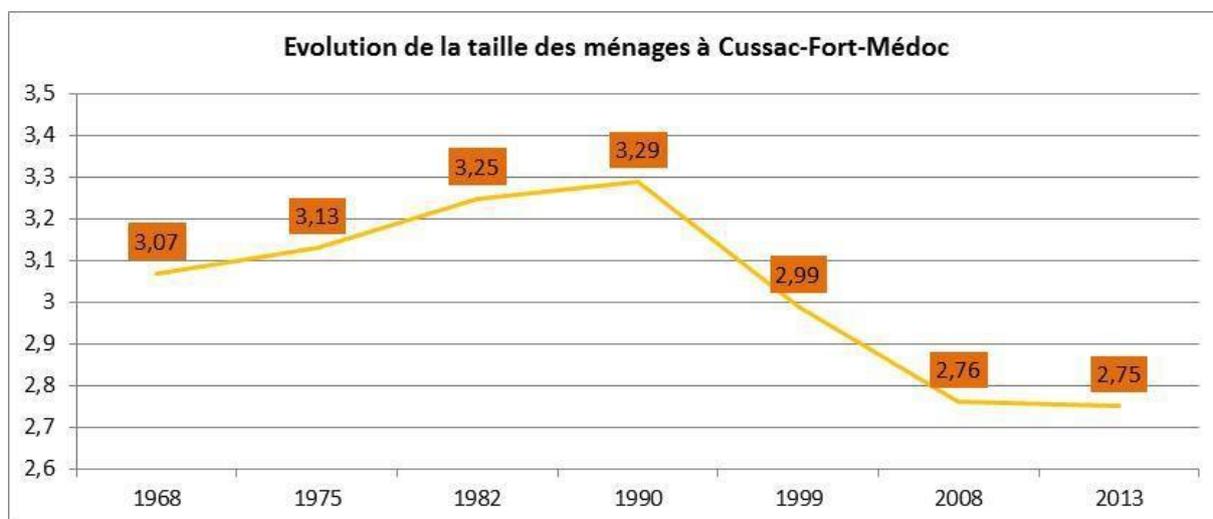
Données : observatoire.francethd.fr 2017

## VI) LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

### 1) LA DEFINITION DU « POINT MORT »

**Définition :** « Le point-mort sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels » (INSEE).

Compte tenu de la diminution du nombre de personne par ménage à Cussac-Fort-Médoc, qui est passé de 3,29 à 2,75 personnes en moyenne entre 1990 et 2013, mais qui reste encore largement au-dessus du nombre moyen enregistré à l'échelle départementale (environ 2,2), les probabilités sont fortes que cette tendance se poursuive durant les prochaines années.



C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme doit intégrer à minima la nécessité de créer des logements pour compenser la simple diminution de population induite par la réduction de la taille des ménages.

Résidences Principales	Logements à créer (renouv pop)
2013	767*
2014	768
2015	769
2016	770
2017	771
2018	772
2019	773
2020	774
2021	775

2022	776
2023	777
2024	778
2025	779
2026	780
2027	782
2028	783
2029	784
2030	785
<b>Habitants suppl.</b>	0
<b>Log. suppl. nécessaires</b>	<b>15</b>
<b>Moy. log. suppl. / an</b>	<b>1,3</b>

\*767 représente le nombre de résidences principales au titre des données INSEE 2013

S'appuyant sur les données INSEE de 2013, il est estimé un nombre de **770 résidences principales en 2016** à Cussac-Fort-Médoc. En suivant la tendance des dernières années, pour maintenir le niveau actuel de population, dans une logique de compensation, **la création de 1,3 logements par an serait nécessaire** sur la durée d'application du PLU, **soit un total de 15 logements sur 10 ans.**

## **2) DEFINITION DE LA FOURCHETTE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE JUSTIFIABLE**

La commune de Cussac-Fort-Médoc a connu une forte augmentation de sa population depuis 1999. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise entend favoriser des équilibres démographiques entre les territoires, ce qui suppose de revoir les capacités d'accueil de la commune au regard des équilibres supracommunaux.

Respectant un rapport de compatibilité avec le SCoT, les projections d'accueil démographique théoriques ne peuvent donc pas se baser sur les observations faites sur les périodes précédentes où la croissance démographique a été très forte, le SCoT estimant ainsi que ces fortes attractivités démographiques n'ont pas participé, à Cussac-Fort-Médoc comme dans de nombreuses autres communes, à un développement équilibré de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le SCoT fixe deux objectifs assortis de commentaires spécifiques qui concernent, entre autre, Cussac-Fort-Médoc :

- Respecter les équilibres démographiques du projet entre les territoires : Selon le SCoT, la Communauté de Communes Médoc-Estuaire devrait atteindre 33500 habitants d'ici 2030, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,37%.
- De plus, « à l'échelle du bassin de vie du Médoc, il s'agit de parvenir à une croissance modérée d'accueil de nouvelles populations pour préserver le cadre de vie de qualité des communes plus « éloignées » du centre de l'agglomération. Pour cela, le développement de ce bassin de vie doit s'appuyer en priorité sur la centralité relais locale du Pian-Médoc, l'accueil résidentiel dans les autres communes devant rester maîtrisé ».

Afin d'assurer un rapport de compatibilité avec le SCoT, on peut donc estimer que le taux de croissance annuel moyen (TCAM) sur la commune ne pourra être supérieur à 1,35% (hypothèse arbitraire compatible avec les orientations du SCoT).

Ce taux de croissance étant un maximum, d'autres hypothèses plus modérées peuvent également être étudiées au regard à la fois de pressions exogènes (desserrement résidentielle de la métropole bordelaise sur les territoires plus ruraux, attractivité de l'aire métropolitaine, évolution du marché du foncier et de l'immobilier...) et plus endogènes (recherche d'équilibres territoriaux en termes d'habitat et d'emplois, accessibilité de la commune, offre en terrains à bâtir...). 3 hypothèses peuvent donc également être étudiées en estimant une variation des facteurs exogènes et endogènes plus ou moins bénéfiques à l'attractivité de la commune :

- Une hypothèse basse avec un taux de croissance annuel moyen de 0,5%, dans l'hypothèse d'une forte régression de l'attractivité exogène de la commune, accompagnée de mesures endogènes fortes.
- Une hypothèse moyenne à 0,9% dans l'hypothèse de pressions exogènes continues mais moins soutenues et de mesures endogènes moindres,
- Une hypothèse haute, « hypothèse SCoT » à 1,35%.

Cussac-Fort-Médoc	Croissance démographique		
	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse Scot
	0,50%	0,90%	1,35%
2013	2106	2106	2106
2014	2117	2125	2134
2015	2127	2144	2163
2016	2138	2163	2192
2017	2148	2183	2222
2018	2159	2202	2252
2019	2170	2222	2282
2020	2181	2242	2313
2021	2192	2262	2344
2022	2203	2283	2376
2023	2214	2303	2408
2024	2225	2324	2441
2025	2236	2345	2474
2026	2247	2366	2507
2027	2258	2387	2541
2028	2270	2409	2575
2029	2281	2431	2610
2030	2292	2452	2645
<b>Habitants suppl.</b>	155	289	453
<b>Log. suppl. nécessaires</b>	56	105	165
<b>TOTAL log. nécessaires</b>	71	120	179

*\*Le nombre d'habitants par logement supplémentaire (résidence principale) a été calculé sur la base de 2,75 occupants par résidence principale, donnée INSEE 2013.*

**Les logements à prévoir seront donc de 71 pour l'hypothèse de croissance démographique basse, de 120 pour l'hypothèse de croissance démographique médiane, et de 179 pour l'hypothèse de croissance démographique haute, équivalente à celle du SCoT.**

### 3) DEFINITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES JUSTIFIABLE

Compte tenu du développement démographique enregistré ces dernières années, de l'existence de logements vacants sur la commune, de la capacité actuelle des réseaux, la commune souhaite un développement raisonnable pour les prochaines années.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme doit s'appuyer sur un socle de potentiel d'accueil de logements à court terme correspondant au maintien de la population. Sur cette base, la commune souhaite pouvoir orienter l'ouverture progressive à l'urbanisation en s'appuyant sur des réserves foncières qui lui permettront de maîtriser une croissance urbaine et démographique autour du bourg.

La présente partie permet donc d'appréhender la consommation d'espaces nécessaire au regard des différentes hypothèses justifiables de croissance démographique. Il s'agit de calculer la consommation d'espace nette (agricoles, naturels, forestiers et artificialisés) maximale pour l'habitat. Hypothèse est faite qu'il est possible de retrancher 20% de la surface brute qui serait dédiée aux équipements et réseaux. Il s'agit là d'une hypothèse de travail qui, bien qu'imparfaite, permet d'ajuster aux mieux les potentialités de consommation d'espace.

Ces calculs, théoriques, ne traduisent pas la consommation d'espace effective du PLU mais permettent d'apprécier le potentiel mobilisable justifiable.

Hypothèses		Surfaces nécessaires en m <sup>2</sup> *			
		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche	Objectif moyen fixé par le SCoT pour la Communauté de Communes Médoc-Estuaire
Nombre de logements		400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Croissance nulle	15	7294	14589	18236	12145
Croissance faible	71	35448	70895	88619	62033
Croissance médiane	120	59943	119885	149857	104900
Croissance forte / SCoT	179	89744	179487	224359	157051

*\*Un coefficient minorateur de 0,8 est appliqué*

Les besoins en surfaces varient selon les formes urbaines et les perspectives de croissance. En s'appuyant sur le tableau ci-dessus et compte tenu des caractéristiques techniques des réseaux à disposition sur la commune, les surfaces nécessaires à l'accueil de nouvelles populations varient de 0,7 ha pour une croissance nulle avec des formes urbaines compactes de type bourg à 22,4 ha considérant une forte croissance démographique et une urbanisation de type pavillonnaire lâche.

En tenant compte des objectifs maximaux édictés par le SCoT, les besoins en surfaces justifiables seraient de 1,2 ha à 15,7 ha, incluant les besoins en logement individuel et collectif. Néanmoins, au vu des enjeux précisés précédemment, il convient de rappeler dès à présent que :

- La commune peut mobiliser un certain nombre de logements vacants sur le territoire pour les remettre sur le marché. En effet, la commune de Cussac-Fort-Médoc comptait 67 logements vacants sur la commune en 2013, soit 7,9% des logements. Toutefois, un recensement effectué par les services municipaux en 2012 ne dénombrait que 35 logements vacants sur la

commune. La municipalité estime que le PLU doit permettre de réintégrer entre 10 et 15 logements vacants dans le parc de logements.

- La commune doit « *trouver un meilleur équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine* », selon le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise : en termes de production de logements et de foncier économique, la programmation par extension urbaine doit au maximum être égale à 50% de la programmation de logement et d'activités économiques totale.

***Au regard des dynamiques passées, modulées au regard de l'exigence de cohérence territoriale portée par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, la commune de Cussac-Fort-Médoc peut justifier l'accueil maximale de 453 nouveaux habitants nécessitant la mise sur le marché de 179 logements.***

***En conséquence, la consommation d'espaces maximale (incluant les espaces naturels, agricoles forestiers et déjà artificialisés) ne pourra être supérieure à 15,7 hectares en compatibilité avec le SCoT.***

***Ceci est à mettre en relief avec le potentiel résiduel aujourd'hui offert par le POS de 17,44 hectares pour 249 logements en comptabilisant le potentiel au sein des zones urbaines et à urbaniser à destination d'habitat.***

***Le PLU doit donc garantir la mise en cohérence des surfaces constructibles avec sa capacité d'accueil de population.***

## **3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



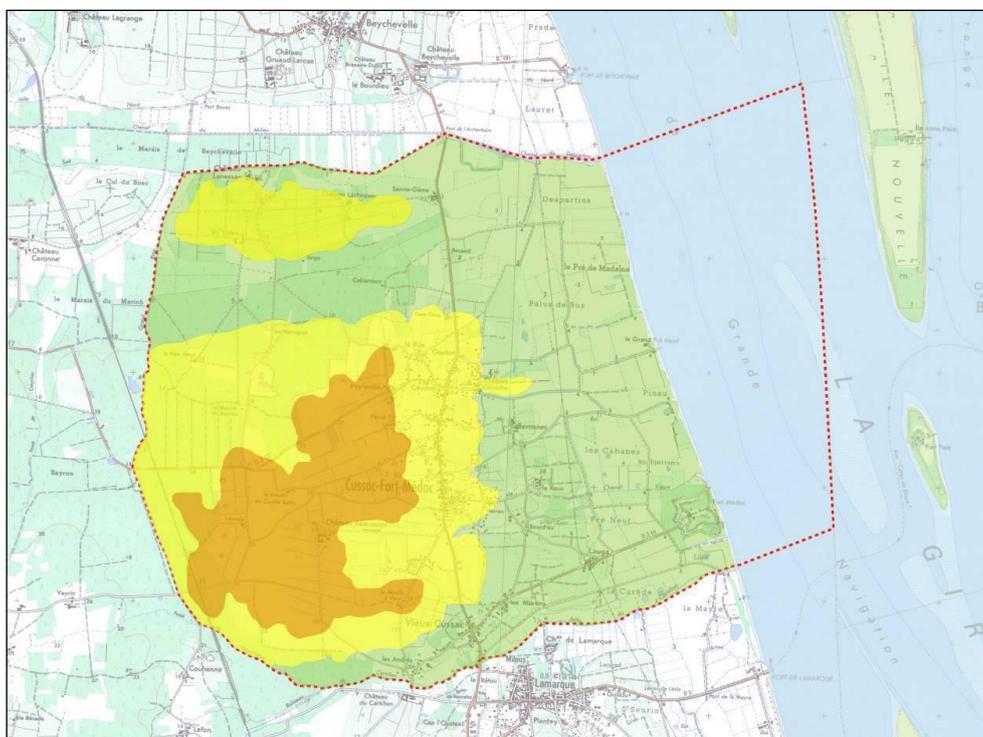
## I) LES DONNEES PHYSIQUES DE L'ENVIRONNEMENT

### 1) LE RELIEF

Le relief communal est relativement plat, s'élevant peu à peu des marais de l'estuaire vers les premières hauteurs du Médoc. Le relief s'abaisse ensuite au nord et au sud, au niveau des dépressions de la jalle de l'Archevêque et de la jalle du Cartillon. Les eaux se partagent donc à partir du bourg de Cussac-Fort-Médoc, dans toutes les directions.

Le relief offre des dénivelés compris entre 3m (estuaire) et 29m (butte du château de Beaumont). Cette topographie relativement plane a des conséquences en termes d'écoulement des eaux. La gestion des écoulements est d'autant plus importante que l'ensemble du territoire est concerné par la présence d'une nappe phréatique affleurante dans les parties les plus basses.

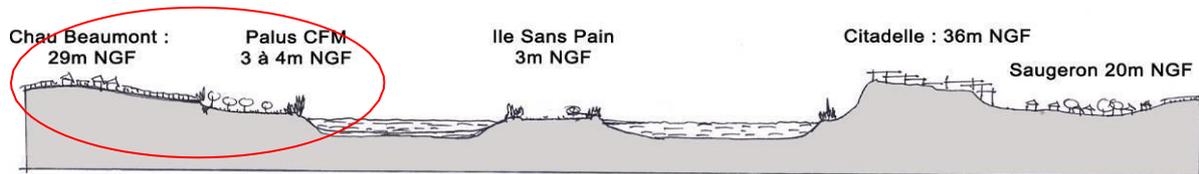
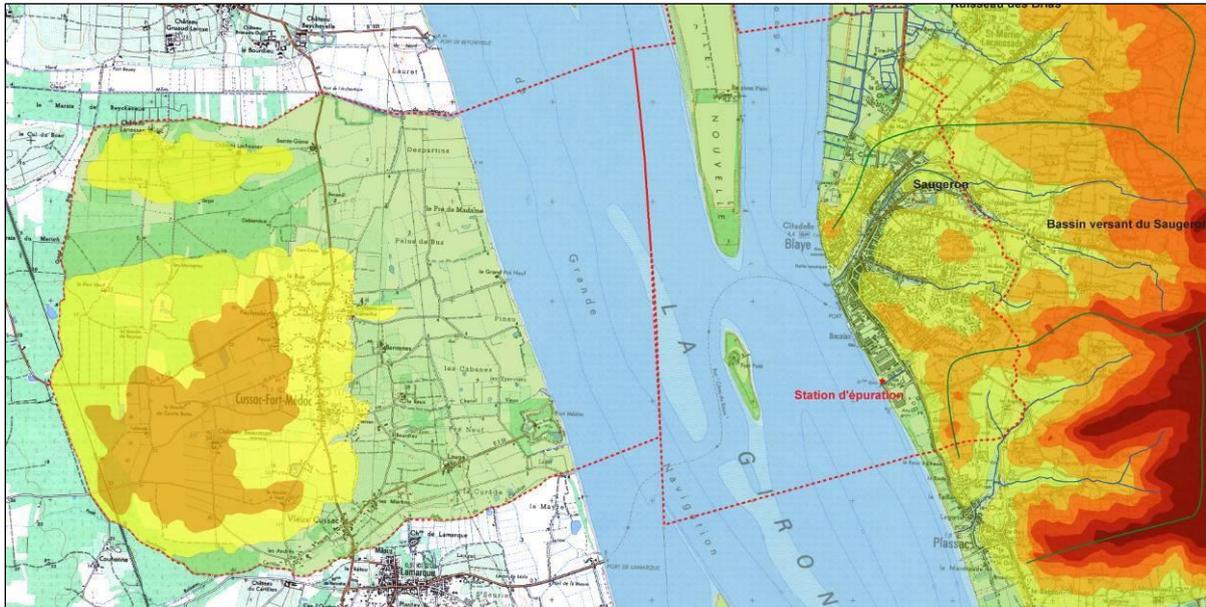
Cette topographie a également des conséquences en termes de perception globale des paysages. En effet, l'estuaire est visible depuis le bourg et de nombreux points de la commune, et les liens existants par le ruissellement des eaux sont partout visibles sur le territoire communal, même si cela nécessite un examen plus minutieux.



*Relief communal (d'après la carte IGN)*

À l'est d'une limite indiquée par les châteaux Lauga, le Raux et Bernones, ainsi que par le hameau de Sainte-Gème (à des altitudes qui s'établissent entre 5 et 8 mètres), débute véritablement la zone de palus, ponctuellement inondable. On y trouve, entre le Pré de Madame et le Palus de bus, un point situé sous le niveau de la mer (-2m), traduisant les efforts de drainage et de poldérisation le long de la Gironde. Les dépressions des jales, de direction est-ouest, ont pour conséquence de prolonger les espaces humides vers l'ouest.

Dans la partie haute de la commune (butte du château de Beaumont), des toponymes évoquant la présence de moulins (Moulin de courte botte, Moulin à vent) traduisent la situation dominante et l'exposition aux vents.



Comparaison des 2 rives de l'estuaire, en plan et Profil est-ouest du territoire communal

La topographie de Cussac-Fort-Médoc crée donc une variété de paysages, notamment avec les points de vue depuis la partie ouest vers le centre de la commune, mais représente aussi des contraintes d'écoulements des eaux du fait du peu de relief sur le reste du territoire. Le bourg occupe d'ailleurs le flanc du coteau, à distance raisonnable de l'estuaire et des palus.

## 2) DONNEES CLIMATIQUES

### a) *Contexte départemental*

Le climat de la Gironde est de type océanique, marqué par des hivers doux et des températures estivales plutôt chaudes. Les pluies sont réparties en toutes saisons. Elles sont rarement violentes, mais plus importantes en automne et en hiver. Cependant, un certain contraste existe entre la frange littorale très douce, l'arrière-pays tempéré et les zones forestières aux amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.

Les températures moyennes varient entre 5 et 7 °C en janvier et entre 19 et 21 °C en juillet-août. Les gelées se manifestent en moyenne trente jours dans l'année, une douzaine de jours sur la côte mais peuvent dépasser cinquante jours en zone forestière. Les températures maximales atteignent ou dépassent 30 °C quinze à vingt journées/an, une dizaine de jours au bord de l'eau et jusqu'à 25 à 30 jours dans la forêt.

Les précipitations annuelles sont comprises entre 700 et 1000 millimètres, d'ouest en est. Cependant, la bordure estuarienne est moins pluvieuse, avec 700 à 800 millimètres, que l'intérieur forestier. Du Nord Médoc jusqu'au département des Landes, la zone forestière est la plus arrosée avec souvent 1000 millimètres annuels.

Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominent largement. Le deuxième secteur important est le Sud-est, plus marqué dans la partie orientale de la Gironde. Ces vents sont rarement très forts.

Les brouillards, assez fréquents, naissent la nuit et ont parfois du mal à se dissiper dans les vallées de la Garonne et de la Dordogne, en automne et en hiver. L'ensoleillement dépasse le plus souvent 2000 heures annuelles. Il approche 2200 heures sur la frange littorale.

Grâce à l'influence des marées, les températures sont régulières. Les saisons sont assez identiques d'une année à l'autre avec :

- un printemps pluvieux mais doux,
- un été chaud,
- un automne ensoleillé,
- un hiver doux et humide avec des gelées ne durant jamais longtemps et la neige étant rare.

### **b) Précipitations ordinaires et températures**

Les données de précipitations et de températures moyennes présentées ici proviennent de la station météorologique de Mérignac (tableau ci-dessous). Il convient cependant de préciser que quelques légers écarts en termes de température et de pluviométrie peuvent exister entre la station de mesure de Mérignac et la ville de Cussac-Fort-Médoc. Ces données correspondent à des moyennes réalisées par Météo France sur une période de 19 ans (entre 1989 et 2008) statistiquement représentatives de la climatologie générale du secteur étudié.

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
<b>T (°C)</b>	7.1	8.1	10.8	12.4	16.8	19.6	21.5	21.9	18.4	15.1	10.0	7.3	Moyenne annuelle : 14.1 °C
<b>P (mm)</b>	74.2	72.3	58.0	82.6	73.8	63.6	52.0	62.9	96.1	93.5	115.4	99.6	Cumul annuel moyen : 944.1 mm

*Les précipitations et températures au sein du secteur d'étude*

Les températures moyennes mensuelles varient entre 7.3 °C en hiver et 21.9°C en été. La température moyenne annuelle est de 14.1 °C. Ceci traduit un climat tempéré avec de faibles écarts thermiques. Les précipitations sont comprises entre 52 mm en juillet et 115.4 mm en novembre. Le cumul annuel moyen des précipitations est de 944 mm.

### **c) Précipitations exceptionnelles**

La hauteur maximale des précipitations en 24 heures est la suivante sur la même période d'étude :

Mois	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>P (mm)</b>	46.0	81.7	33.6	26.8	48.4	56.8	51.0	87.6	79.0	62.0	49.2	59.6

*Les précipitations exceptionnelles du secteur d'étude*

### d) Bilan hydrique

Dans le secteur étudié, l'évapotranspiration (ETP) par le sol et les plantes est supérieure aux précipitations. On note un bilan hydrique positif pour les mois de septembre à mai (+734,0 mm) et un très léger déficit hydrique dans le sol pour les mois de juin à août (-86,1 mm) :

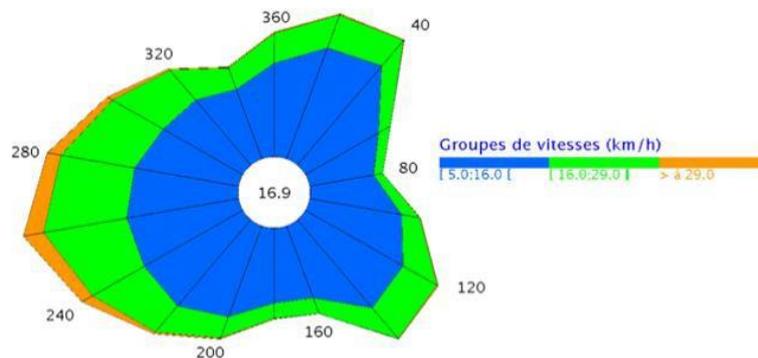
mm	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
pluie	74.2	72.3	58.0	82.6	73.8	63.6	52.0	62.9	96.1	93.5	115.4	99.6	944.0
ETP	16.7	29.9	64.9	91.6	130.9	148.6	156.1	137.3	89.6	50.2	20.9	14.7	951.4
bilan	57.5	42.4	-6.9	-9.0	-57.1	-85.0	-104.1	-74.4	6.5	43.3	94.5	84.9	-7.4

*Bilan hydrique mensuel à la station de Bordeaux-Mérignac de 1989 à 2008.*

Le bilan hydrique moyen sur les surfaces végétalisées (P-ETP) est négatif de mars à août. Il est proche de l'équilibre sur l'année.

### e) Vents

Généralement, les vents calmes dominent (60% du temps) avec des flux majeurs d'ouest et des flux secondaires de Sud-est et Nord-est.



*Rose des vents à la station météorologique de Mérignac  
Source : Météo France, station de Mérignac (1988-2007).*

### f) Orages

Il est important de considérer l'activité orageuse pour caractériser le climat local. Les orages sont en effet assez contraignants pour toute activité quelle qu'elle soit. Considérant les vents violents, l'intensité des précipitations ou encore la foudre peuvent affecter directement ou indirectement les installations.

Le nombre de jours d'orage est de 33 par an en moyenne dont les 2/3 entre les mois de mai et de septembre.

### 3) DONNEES GEOLOGIQUES ET CARACTERISTIQUES DES SOLS

Le secteur d'étude appartient au vaste ensemble géologique du Bassin Aquitain.

#### a) *Contexte géologique global*

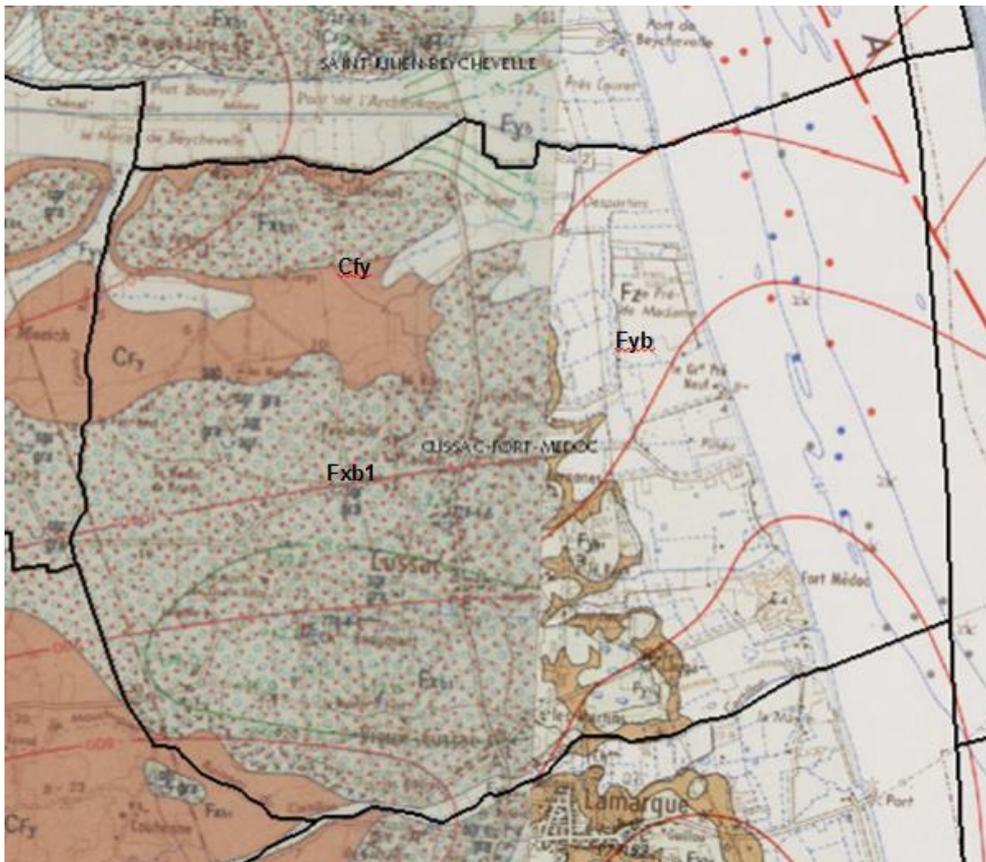
Des contreforts du Massif central et des Pyrénées jusqu'à l'Atlantique, le Bassin Aquitain est constitué d'empilements de couches perméables de grès ou de calcaires alternant avec des argiles ou des marnes imperméables.

Ces terrains appartiennent à la formation géologique allant du secondaire (250 millions d'années) au pliocène (1 million d'années). Au cours de cette période, le cycle des transgressions et des régressions marines ont déterminé les conditions de dépôt alternativement continentales, côtières ou océaniques. Schématiquement, le déplacement des lignes de côte a engendré à plusieurs reprises des couches horizontales d'argiles à huîtres à caractère de vasières littorales, encadrées par des terrains alternativement continentaux et sableux d'une part, calcaires et marnes d'autre part.

L'imperméabilité des formations littorales a contribué à individualiser des compartiments hydrauliques indépendants au sein de cette pile sédimentaire.

#### b) *Contexte géologique local*

Les éléments décrits proviennent de la carte géologique du BRGM à l'échelle 1/50 000 de Saint-Laurent-et-Benon—Étang-de-Carcans.



Extrait de la carte géologique de Bordeaux (source BRGM)

La série stratigraphique déduite des affleurements est la suivante :

- Colluvions de terrasses (Cf1) : Sables +/- argileux mélangés à quelques graviers et galets (au Nord-ouest et au Sud-ouest principalement). Ces dépôts sont très abondants, notamment en bordure des alluvions Fyb.

- Argiles des Mattes (Fyb) : Argiles bleuâtres à brunâtres compactées et finement silteuses (ruisseau du Cartillon, chenal du Milieu et le bord de Garonne). Elles forment les marais actuellement asséchés des bords de la Gironde. Leur partie inférieure non visible, qui constitue une première phase de remplissage consécutive à un important surcreusement, est formée de sables, de sables argileux et « d'Argiles à Scrobiculaires ». Cette formation ceinture le ruisseau du Cartillon, le chenal du Milieu et le bord de la Gironde ;
- Formation de Méric (Fxb1) : Faciès à galets, sables argileux, graviers (zone centrale de la commune). La plage argileuse est composée de 70 % de kaolinite et 30 % d'illites stratifiées.

Les formations affleurantes sont diverses avec une dominance du sable et des galets. La nappe superficielle sert de relais pour les nappes sous-jacentes qui sont donc vulnérables à toute pollution.

#### **4) L'HYDROGEOLOGIE**

Les aquifères présents sur la zone étudiée appartiennent au système médocain qui renferme deux systèmes multicouche :

- Le premier, constitué par les différents horizons poreux perméables du plio-quaternaire au Maestrichtien inclus, a une puissance de 600 m pouvant atteindre 800 m dans le sud-ouest de la région géologique. Cet ensemble est séparé du second par les formations imperméables marneuses du Campanien-Santonien.
- Le second complexe aquifère, aux qualités hydrodynamiques généralement moins favorables et géographiquement limité, comprend les assises du Coniacien, du Turonien et du Cénomaniens supérieur et moyen.

On note sur ce secteur, comme dans tout le Médoc, une absence de réservoir à eau douce dans le Jurassique.

##### ***a) Nappes superficielles et semi-profondes***

###### **• Aquifère du Plio-Quaternaire**

Les terrains sablo-graveleux du Plio-Quaternaire constituent l'aquifère superficiel de la majeure partie de la région étudiée. Toutefois, les caractéristiques hydrauliques de ces terrains ne sont pas uniformes et plusieurs zones peuvent être identifiées. Ces zones s'articulent autour des affleurements calcaires de l'Oligocène et de l'Eocène qui s'étendent de Saint-Laurent à Castelnau. Bien que le revêtement plio-quaternaire soit ainsi localement interrompu, la nappe phréatique ne l'est pas pour autant, le relais est pris par les calcaires poreux et fissurés des formations tertiaires. Les terrains du plio-quaternaire recouvrent successivement tous les termes de la série tertiaire avec lesquels ils sont le plus souvent en liaison hydraulique. La comparaison des piézométries de la nappe superficielle et des aquifères sous-jacents est en faveur d'une alimentation verticale descendante à partir de l'aquifère phréatique.

Le facteur principal de vidange des nappes superficielles semble être l'évapo-transpiration. Son importance croît de la Gironde vers l'ouest. Elle est de l'ordre de 50 à 55% de la pluviométrie. La réalimentation s'effectue sur une période très courte de deux mois. Les autres termes du bilan différent selon les régions. Sur le versant de la vallée de la Gironde, le facteur de ruissellement superficiel est prépondérant face à l'infiltration relativement faible.

###### **• Aquifère du Miocène**

Les terrains aquifères du Miocène n'occupent pas la totalité de la région géologique. Leur limite d'extension orientale passe à l'ouest d'une ligne Semignan, Benon, Castelnau du Médoc. Ils sont recouverts en quasi-totalité par les terrains poreux perméables du plio-quaternaire à l'exception de quelques affleurements sporadiques dans la vallée de la Jalle de Castelnau. L'absence totale de terrains imperméables ou leur faible puissance assure une liaison hydraulique entre les deux terrains aquifères. La nappe superficielle contribuant de la sorte à l'alimentation de la nappe miocène. La

nappe est cependant captive sur la majeure partie de son étendue. Dans sa partie inférieure, le réservoir est en liaison avec celui de l'Oligocène sur les deux tiers de la région géologique. La nappe s'écoule d'est en ouest, en direction de l'océan, à l'exception d'une faible portion à l'est, drainée par la Jalle de Castelnaud.

- **Aquifères oligocène**

Les terrains aquifères ne s'étendent guère vers l'est au-delà de la région de Saint Laurent où ils sont largement affleurant ou sub-affleurant. Sur l'étendue de cette partie affleurante, la nappe, en liaison hydraulique avec les terrains aquifères superficiels du Quaternaire, est libre. Sous l'effet du plongement progressif des formations vers le sud-ouest, la nappe devient captive. Elle n'est jamais très profonde, la cote du toit étant généralement atteinte entre 25 et 75 m. Toutefois, vers la région littorale d'Hourtin, les formations accusent un approfondissement.

- **Aquifères éocènes**

Ils regroupent les terrains poreux perméables de l'Eocène supérieur et moyen, constituant un réservoir à dominante carbonatée. L'horizon aquifère éocène supérieur est quasiment inexistant ou très réduit. La nature des terrains, essentiellement argilo-marneuse ou marno-calcaire est peu propice à une circulation aquifère. L'horizon aquifère éocène moyen est un milieu poreux perméable, en majeure partie de nature carbonaté.

### **b) Nappes profondes**

- **Aquifère du Maestrichtien**

Il est moyennement poreux perméable sur l'ensemble de la région. Les écoulements souterrains s'effectuent du sud vers le nord. Cette nappe est soutenue sur l'ensemble de la région par des nappes sus-jacentes de l'Eocène et la meilleure zone de recharge se situe vers Listrac.

- **Réservoirs du Coniacien, du Turonien et du Cénomaniien**

Ils forment un ensemble apparemment continu sur une même verticale en raison de l'absence d'imperméables vrais. Cet aquifère profond à microfissures se développe dans des calcaires dolomitiques entrecoupés de quelques intercalations calcaréo-marneuses ; il renferme de l'eau douce jusqu'à proximité de la côte actuelle. La puissante nappe captive s'écoule du sud-ouest vers le nord-est.

- **Aquifères jurassique**

L'absence de réservoir à eau douce déjà constatée dans le Haut Médoc se retrouve ici en raison de la continuité vers le sud des faciès micritiques à porosité matricielle très faible à nulle.

- **Le Paléo-karst**

Il intéresse essentiellement la surface structurale crétacée dégagée et soumise aux agents de l'altération après la régression marine pots-maestrichtienne. Cette action se traduit par une attaque profonde des calcaires suivie du remplissage et de l'obturation partielle des fissures des chenaux.

- **Conclusion**

Les diverses études hydrogéologiques ponctuelles ou de synthèse effectuées à partir des nombreux forages réalisés à ce jour sur le territoire ont permis de préciser les caractéristiques d'un vaste complexe aquifère. Le système aquifère multicouche de l'agglomération bordelaise, d'une épaisseur supérieure à 1000 m, comporte de nombreuses nappes élémentaires dans les différentes formations poreuses perméables du Quaternaire, du Tertiaire (Miocène, Oligocène, Eocène, Infra-Eocène) et du Secondaire (Crétacé supérieur et Jurassique terminal). Toutes renferment de l'eau douce, de qualité souvent excellente, certaines (calcaires stampiens et sables inférieurs du Bordelais notamment) sont abondamment exploitées pour les besoins en eaux industrielle et potable de Bordeaux Métropole en

particulier. D'autres nappes (Cénomaniens et Portlandiens) constituent des réservoirs d'eau chaude susceptibles d'être captés pour le chauffage géothermique.

En définitive, chaque nappe décrite, exceptée celle des alluvions du Quaternaire, a sa surface d'alimentation propre. Suivant leur comportement hydraulique, les aquifères peuvent être classés en deux catégories :

- Les aquifères à porosités d'interstices auxquels appartiennent les réservoirs du Quaternaire et du Tertiaire.
- Les aquifères karstiques liés à la présence des calcaires du Crétacé supérieur.

Le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc présente un sous-sol particulièrement riche en niveaux aquifères. Ces systèmes multicouche comportent de nombreuses nappes élémentaires dans différentes formations du Quaternaire. La nappe superficielle est constituée d'une couverture sableuse et graveleuse et sert de relais pour les nappes sous-jacentes. Elle est donc vulnérable à toute pollution. Il devra en être tenu compte lors du choix des filières d'assainissement.

### **c) Masses d'eau souterraines**

Les masses d'eau souterraine ont été élaborées par le Bureau de Recherche Géologiques et Minières et les Agences de l'Eau pour les besoins de surveillance de la directive cadre sur les eaux. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères.

Une masse d'eau de rivière est une partie distincte et significative des eaux de surface telle qu'une rivière, un fleuve ou un canal ou une partie de rivière. Elle est le support de la Directive Cadre sur l'Eau, c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver. Sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, sept masses d'eau ont été identifiées :

- FRFG026 : Alluvions récentes de la Gironde ;
- FRFG045 : Sables Plio-quaternaires des bassins côtiers région hydrosédimentaires et terrasses anciennes de la Gironde ;
- FRFG071 : Sables, graviers, galets et calcaires de l'Eocène Nord AG ;
- FRFG072 : Calcaires du sommet du Crétacé supérieur captif nord-aquitain ;
- FRFG073 : Calcaires et sables du Turonien-Coniacien captif nord-aquitain ;
- FRFG075 : Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-Aquitain ;
- FRFG080 : Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif.

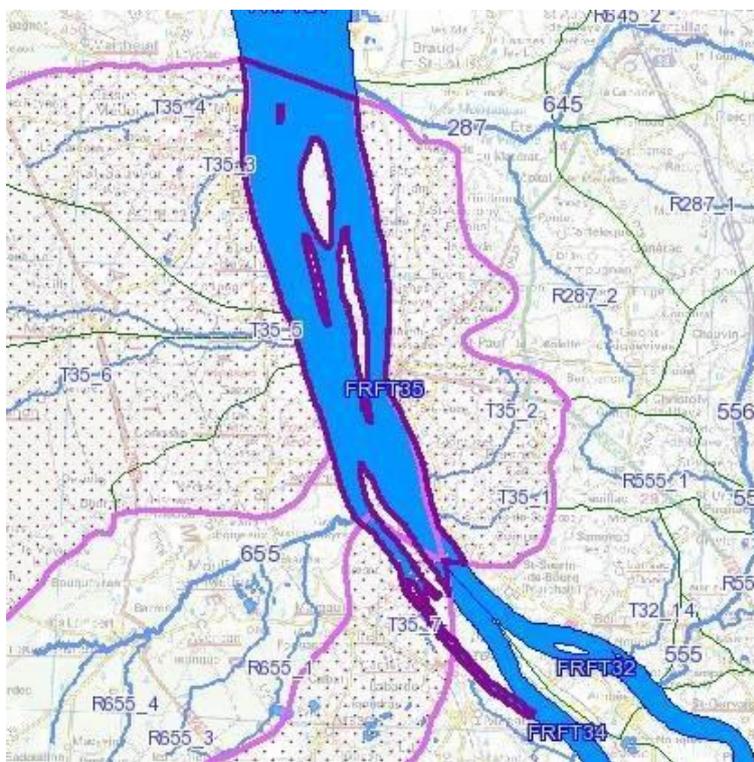
### **d) Masses d'eau de transition**

Une masse d'eau de transition a été identifiée : il s'agit de FRFT35 « Gironde amont ». Une masse d'eau ou plan d'eau est une partie distincte et significative des eaux de surface telles qu'un lac, un réservoir, de plus de 50 ha. Elle est le support de la Directive Cadre sur l'Eau, c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

#### **• Pression de la masse d'eau**

Pressions polluantes : rejets urbains, industriels, d'origine portuaire ou agricole	Moyenne	↘
Pression sur le vivant : par la pêche et prélèvements, activités de dragage et d'extraction de granulats, cultures marines	Forte	→
Pressions morphologiques : artificialisation du trait de côte ou de la zone de balancement des marées, activités de dragage et à la pêche aux trainants	Forte	→

- **Enjeux :**
  - points noirs de pollution domestique et industrielle ;
  - rejets viti-vinicoles ;
  - gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles) ;
  - protection des vasières et zones humides associés à l'estuaire de la Gironde.



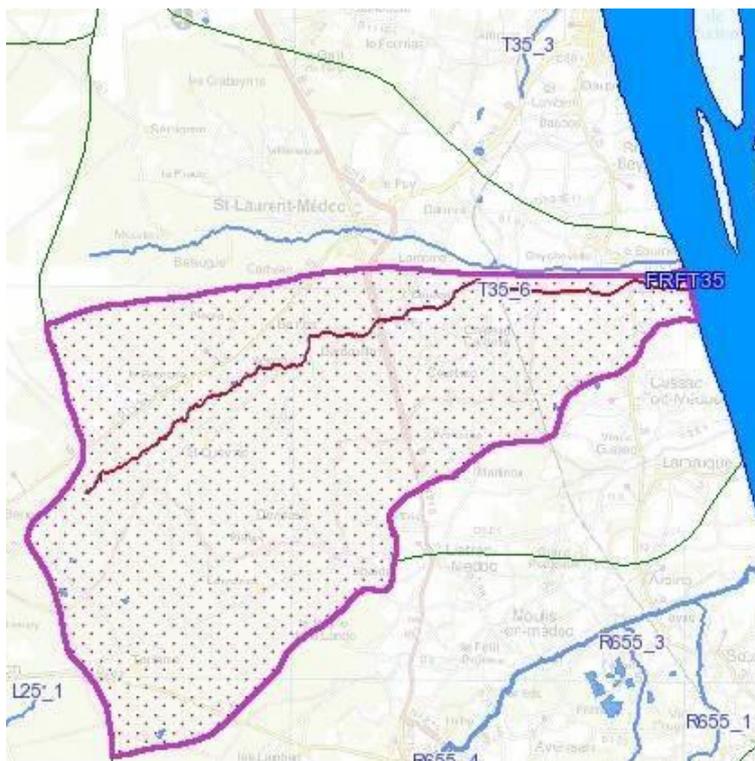
Masse d'eau de transition FRFT35 « Gironde amont »

#### e) Masse d'eau de rivière

La masse d'eau de rivière FRFT35-6 « La Berle » est présente sur la commune. Une masse d'eau de rivière est une partie distincte et significative des eaux de surface telles qu'une rivière, un fleuve ou un canal, ou une partie de rivière. Elle est le support de la Directive Cadre sur l'Eau, c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

- **Pression de la masse d'eau**

Agricole	Faible
Domestique	Moyenne
Industrielle	Inconnue
Ressource	Faible



Masse d'eau de rivière FRFT35-6 « La Berle »

#### **f) Contraintes définies pour les aquifères**

La vulnérabilité exprime la facilité avec laquelle un milieu est atteint par une perturbation. Concernant les aquifères, elle est principalement inhérente à la nature des matériaux en place et à la perméabilité, ainsi qu'aux caractéristiques hydrodynamiques de l'aquifère. Le degré de vulnérabilité est donc directement proportionnel au temps de transfert vers le milieu récepteur et la profondeur de la nappe.

La définition de la vulnérabilité dépend donc :

- de la nature et de l'épaisseur des formations superficielles affleurantes,
- de la profondeur de la nappe,
- du sens d'écoulement,
- de la zone d'infiltration rapide.

Dans le cas des nappes profondes du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), qui sont naturellement protégées, les principaux risques résident dans la proximité de l'aquifère avec le milieu extérieur (zone d'affleurement) ou dans le contact entre deux aquifères de qualité différente.

Lorsqu'il s'agit des nappes profondes, les forages mal conçus, abandonnés et non bouchés ou dégradés, restent le seul point d'entrée potentiel depuis la surface ou d'échange avec d'autres nappes. La vulnérabilité est de plus liée à des aspects dynamiques qui déterminent la vitesse des échanges et de renouvellement des masses d'eau. Elle dépend donc indirectement de l'intensité des prélèvements.

La vulnérabilité considérée est à l'échelle de la commune, elle peut être qualifiée de « vulnérabilité intrinsèque ». La notion d'enjeux se caractérise par la richesse d'une ressource qu'on a pu conserver et que l'on se doit de restituer avec les mêmes propriétés.

Pour les eaux souterraines, elle est définie en fonction de l'utilisation de la nappe et dépend de la qualité de l'eau, de l'importance des réserves, des ouvrages de captage ou de la proximité d'une zone naturelle sensible en relation avec les eaux souterraines. Un croisement entre les critères de vulnérabilité et les enjeux, et la combinaison des paramètres, permet d'aboutir à une hiérarchisation

définissant la contrainte globale associée des nappes phréatiques sur la commune de Cussac-Fort-Médoc.

		<b>Forte</b>	<b>Moyenne</b>	<b>Faible</b>
<b>Vulnérabilité</b>	Couverture nulle (craie ou calcaire à nu) et nappe proche (<5 m)	Pas ou peu de couverture (<2 m) et nappe profonde Couverture de 2 m à 3 m et nappe proche (<10 m)	Couverture entre 2 m et 3 m et nappe profonde Couverture entre 3 m et 5 m et nappe proche	Couverture supérieure à 3 m et nappe profonde Couverture supérieure à 5 m et nappe proche
	Présence de captage AEP	Présence de captage AEP	Présence de captage AEP	Captages autres qu'AEP
<b>Enjeux</b>	Faible ressource en eau environnante ou milieu karstique	Zone karstique, pollution	Ressource de substitution	Ressource en eau abondante
	Tracé sur de périmètre protection immédiat ou rapproché ou captage	Tracé sur de périmètre de protection éloigné	Tracé hors de protection	Tracé hors de protection

Sensibilité des aquifères en fonction de la vulnérabilité et des enjeux associés

### g) Caractéristique des aquifères

Sur la base de données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, les aquifères « Landes Aquitaine Occidentale/Moi-Plio-Quaternaire » (code 127a0) et « Gironde » (code 353) sont identifiés sur l'ensemble de la commune.

Le premier système aquifère libre correspond à une vaste multi-couche, sablo-argileux, composé par les formations du Miocène supérieure au Quaternaire situées entre les ensembles Gironde-Garonne, Adour-Midouze et le littoral. Du fait de sa faible profondeur et de ses réserves importantes, il présente un intérêt économique primordial : irrigation des cultures, croissance du pin maritime, soutien d'étiage des cours d'eau, arrosages collectifs ou individuels, industries et pompes à chaleur. Cet aquifère est particulièrement vulnérable. En dehors de teneurs variables en nitrates et pesticides en fonction des activités de surface, il est caractérisé par des teneurs naturellement élevées en fer et parfois en métaux lourds, des pH souvent acides.

Concernant l'aquifère « Gironde », sous l'estuaire et de part et d'autre, l'ensemble alluvial est constitué d'environ 10 m de sables et graviers surmontés par 10 à 20 m de niveaux argileux. Dans le Médoc, des tourbes épaisses sont rencontrées dans le fond des vallées transversales. Le substratum des alluvions est constitué soit par les calcaires (calcaires de Blaye) ou les sables argilo-carbonatés de l'Eocène moyen et supérieur, soit, au sud de Soussans, par les marnes de l'Eocène supérieur et de l'Oligocène. Cet aquifère est exploité principalement pour les besoins agricoles (marais de Saint-Ciers, vignobles du Médoc) et de manière plus marginale pour l'industrie. Bien que protégée des pollutions de surface, la qualité des eaux est globalement très moyenne.

Le système aquifère se compose de :

- à la base, les sables et graves sous-flandriens,

- les argiles flandriennes qui protègent la nappe des pollutions de surface et maintiennent en charge la nappe. Cet état captif se traduit par l'absence de nitrates (conditions réductrices).

- **Principales problématiques :**

- conflit d'usage dans le marais de Saint-Ciers entre agriculteurs, carriers, etc.,
- mise en contact de la nappe avec l'estuaire du fait de l'exploitation des graves ou du dragage des fonds.

#### **h) Aspect quantitatif : niveau de la nappe**

(Source : les eaux souterraines en Gironde-Année 2007-DDASS Gironde)

À Cussac-Fort-Médoc et Beychevelle, le niveau de la nappe des formations calcaires évolue toujours en dessous du plan moyen des hautes mers de l'estuaire (jusqu'à 1.5 m plus bas pendant l'étiage).

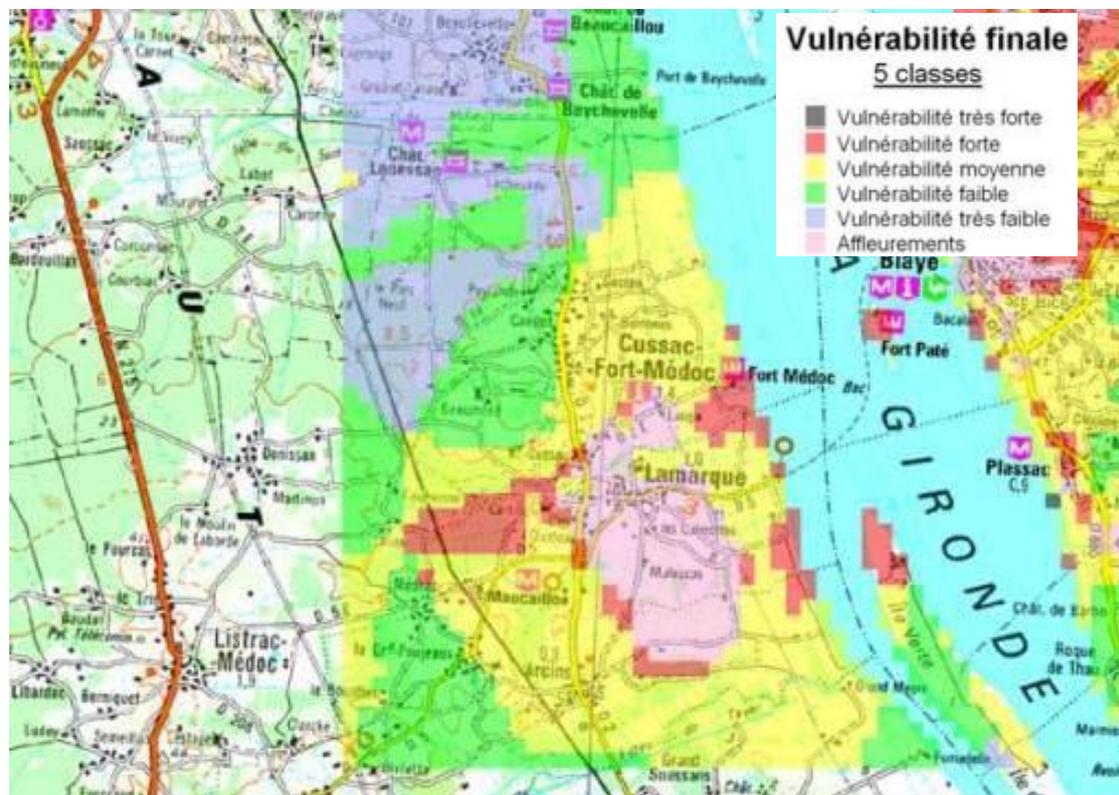
- **Zones à forte vulnérabilité**

Les secteurs de Lamarque / Cussac-Fort-Médoc côté bourg se montrent très vulnérables à cause de la proximité des affleurements de l'aquifère éocène moyen calcaire, de leur faible épaisseur de recouvrement et de l'absence d'aquifère supérieur.

La zone de Lamarque / Cussac-Fort-Médoc côté estuaire est également très vulnérable. Les affleurements éocènes moyens calcaires sont proches et la perméabilité du recouvrement est élevée.

- **Zones à faible vulnérabilité**

Les secteurs littoraux de Cussac-Fort-Médoc / Saint-Julien-Beychevelle / Pauillac / Saint-Estèphe sont éloignés des affleurements et leur recouvrement est épais et peu perméable. Ils se montrent peu vulnérables aux pollutions.



Cartographie de la vulnérabilité aux pollutions des nappes éocènes dans le secteur du Blayais

### i) Usage de l'eau

Les caractéristiques des ouvrages de prélèvement sont synthétisées dans le tableau ci-après :

N°	Numéro BRGM	Côte NGF	Type d'ouvrage	Adresse	Usage	Etat
1	07784X0032/F	215 m	FORAGE (215 m)	SAINTE GEMME	EAU-COLLECTIVE	Exploité
2	07784X0022/F	10 m	FORAGE (38 m)	CAVE COOPÉRATIVE	EAU-INDUSTRIELLE	Exploité
3	07784X0001/F1	25 m	FORAGE (290 m)	CHATEAU BEAUMONT	EAU-INDIVIDUELLE	Exploité
4	07791X0205/PZEM6	3.28 m	PIEZOMETRE (24 m)	FORT-MEDOC	/	MESURE
5	07791X0204/PZEM5	3.28 m	PIEZOMETRE (80 m)	FORT-MEDOC	/	MESURE

Ouvrages recensés sur la commune de Cussac-Fort-Médoc



Carte de localisation des points d'eau recensés par le BRGM sur la commune de Cussac-Fort-Médoc

### j) Zonages réglementaires

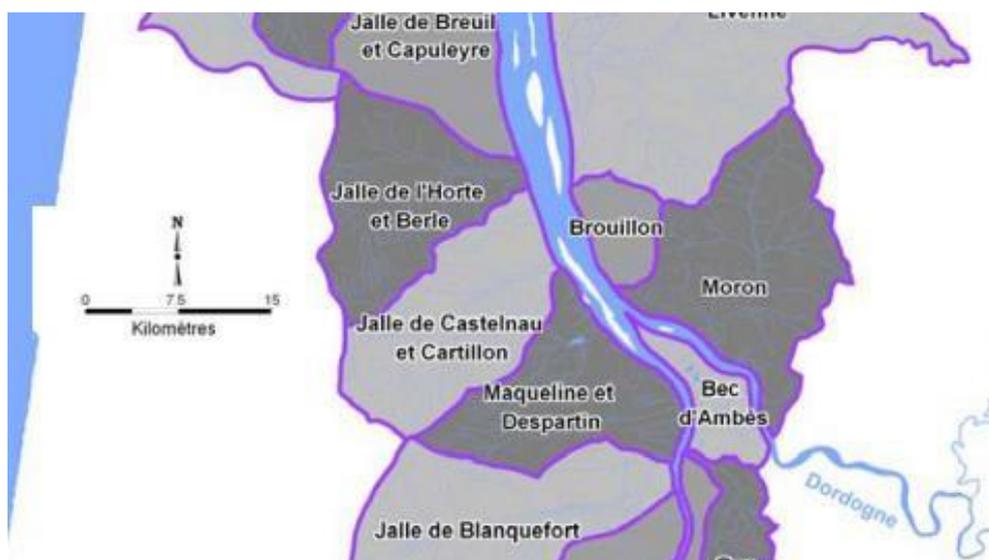
La commune est classée en zone de répartition des eaux (insuffisance des ressources par rapport aux besoins) pour les prélèvements dans la nappe de l'Eocène supérieur repérée à la côte 10 m NGF.

## 5) L'HYDROLOGIE

### a) *Le réseau hydrographique*

La commune de Cussac-Fort-Médoc (Non classée en zone sensible et en zone vulnérable mais classée en zone de Répartition de Répartition des Eaux) est traversée par plusieurs cours d'eau.

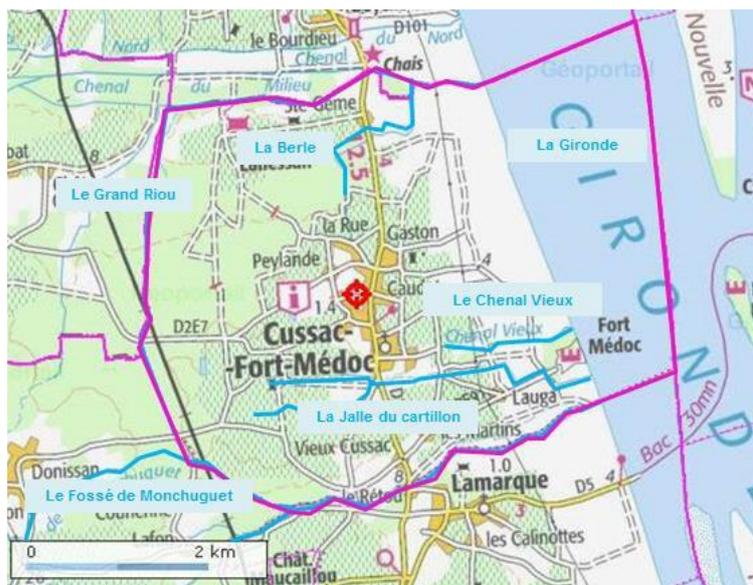
- **La Berle** (Chenal du milieu, S1120500). Comme vu précédemment, elle représente une masse d'eau de rivière dont l'origine se situe sur la commune de Carcans. Longue d'environ 19 km, elle traverse surtout des territoires agricoles, des forêts et des milieux semi-naturels. C'est un axe classé pour les cyprinidés dominants. Le château Lanessan (EI33146101) rejette ses eaux industrielles dans la Berle ;
- **La Jalle du Cartillon** (S1130530) prend naissance dans la commune de Listrac-Médoc et borde la limite sud de la commune sur environ 7 km. Elle traverse les mêmes paysages que la Berle. Elle reçoit les effluents de la station intercommunale de Cussac-Fort-Médoc (0533146V001) ;
- Le **Grand Riou** (S1120710) est long de 4 km et traverse les mêmes territoires que les deux cours d'eau précédents. Contrairement à eux, il est orienté nord/sud ;
- Le **chenal Vieux** (S1130500) est un cours d'eau dont la longueur est de 2 km. Il reçoit les effluents de la station intercommunale Cussac-Lamarque-Arcins (0533146V002) ;
- Le **fossé du Mouchuguet** (S1130572), long de 5 km. Il rejoint la Jalle du Cartillon au niveau de la commune de Cussac-Fort-Médoc.



Délimitation des bassins versants de gestion hydrographique (Source : SAGE Estuaire de Gironde)

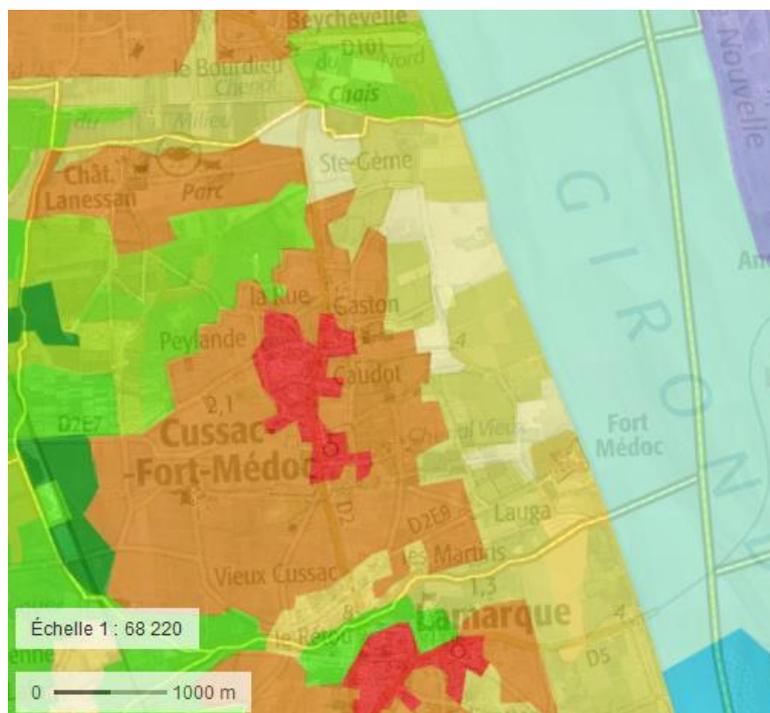
Du point de vue hydraulique, la commune est située dans le bassin versant de la Gironde et la zone hydrographique de la Berle et de la Jalle du Cartillon. Il n'existe pas de station de mesure de la qualité ni de la quantité des eaux pour les cours d'eau cités précédemment. Les ruisseaux dans les parties les plus proches de la Gironde sont soumis aux fluctuations des marées. La commune se caractérise également par un réseau de fossé le long des routes, plus ou moins bien marqué.

Il existe une station de mesure des eaux souterraines à Fort Médoc (07791X0204/PZEM5). Les mesures se font dans la masse d'eau « Sables, graviers, galets et calcaires de l'Eocène nord AG – 5071 » concernant les micropolluants organiques et minéraux, ainsi que les paramètres physico-chimiques et les phytosanitaires



Réseau hydrographique de la commune de Cussac Fort Médoc (Source : Données Agence de l'eau Adour Garonne)

## 6) L' OCCUPATION DES SOLS



On distingue le bourg urbanisé (en rouge sur la carte ci-après) au centre de la commune. Les territoires agricoles (marron et jaune sur la carte ci-après), composés en majorité par les vignobles (en marron), occupent la quasi-totalité de l'espace. Enfin, les forêts et milieux semi naturels se distribuent au nord-est de la commune (en vert clair et foncé).

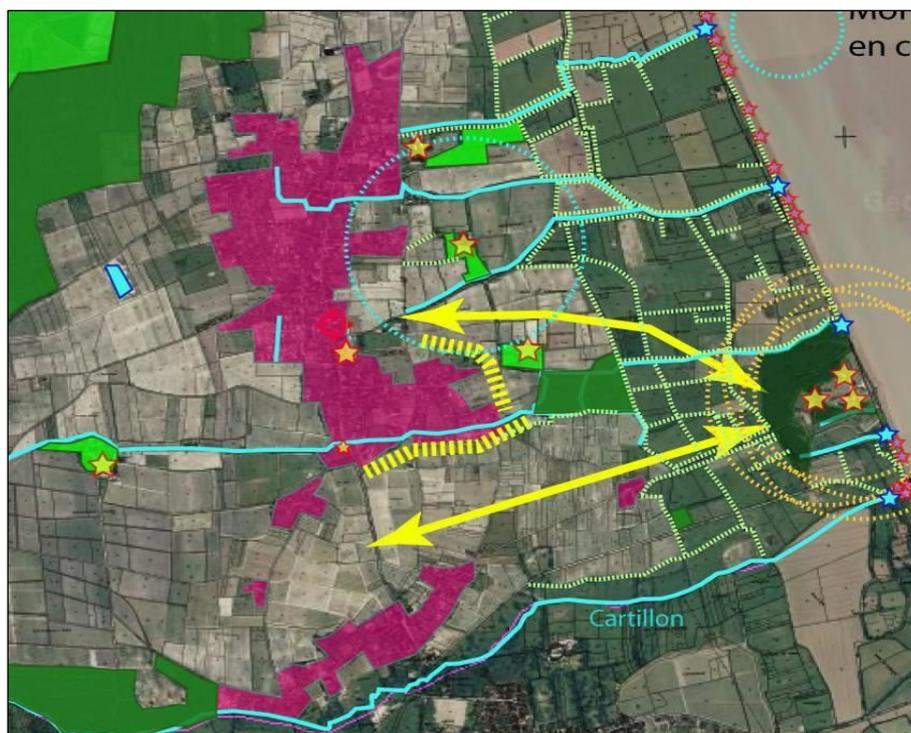
Carte présentant l'occupation du sol selon la classification Corine Land Cover 2012 sur la commune de Cussac-Fort-Médoc (Source : Géoportail)

## II) LE MILIEU NATUREL

### 1) LA TRAME BLEUE / LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc est drainé en direction de l'estuaire de la Gironde, à l'est. Environ un quart du territoire communal est néanmoins drainé vers l'ouest, et les eaux sont ensuite rejetées vers l'estuaire par l'intermédiaire de ses affluents majeurs : la Berle, le canal du Milieu, la jalle de l'Archevêque, le canal du sud, marquant la limite nord de la commune, et la jalle du Cartillon marquant la limite sud.

Précisons ici que le périmètre de la circonscription du Grand Port Maritime de Bordeaux, sur la commune, recouvre la Gironde sur une longueur d'environ 3,9 kilomètres entre les limites nord et sud du territoire communal et sur une largeur qui varie de 900 mètres (limite sud) à 1,9 kilomètre (limite nord).

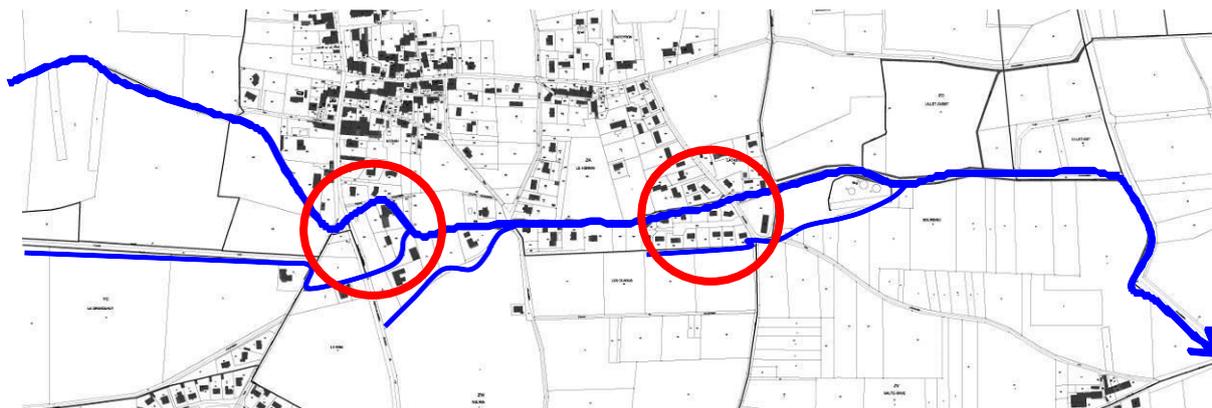


*Repérage des principaux écoulements d'eau du centre de la commune*

Viennent ensuite, un réseau de ruisseaux, voire de fossés, venant drainer le plateau viticole vers l'est à intervalles réguliers. Parmi ces écoulements, le Chenal Vieux est le plus emblématique puisqu'il draine le vignoble du château Beaumont (point haut de la commune), traverse la D2 et le bourg, pour ensuite constituer l'une des douves en eau du Fort Médoc. Ce ruisseau n'est pas lisible à sa juste valeur, et traverse des zones pavillonnaires, sans apporter une plus-value paysagère.



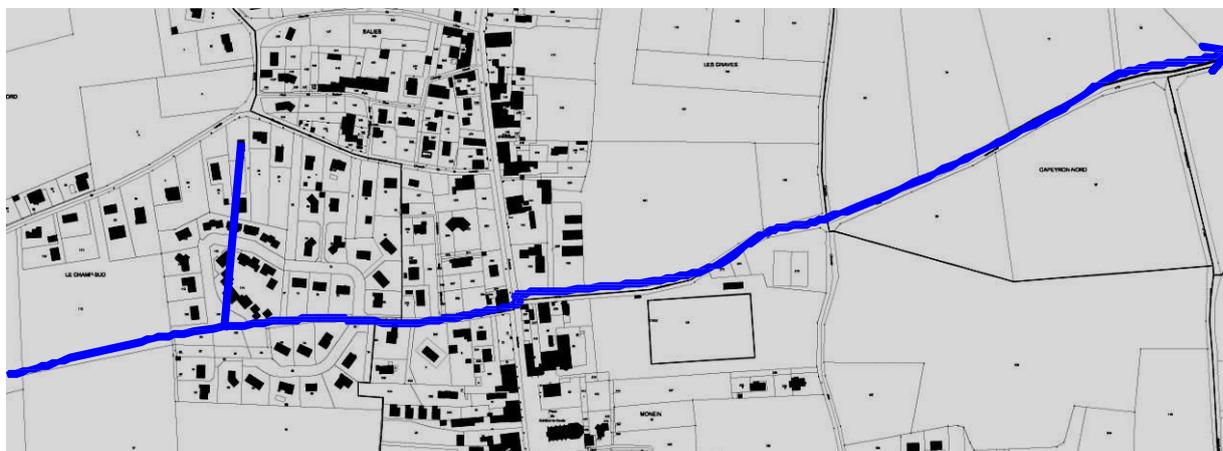
*Passage anonyme du canal au niveau de la D2 puis dans le tissu pavillonnaire contemporain*



Réseau de fossés sud : le Chenal Vieux



Deux autres fossés drainent et traversent d'ouest en est le bourg du Cussac. Au centre, un fossé reliant le lotissement Girond Habitat. Au sud de Payat, s'écoulant en direction des terrains de sports, puis du cimetière, avant de former un léger vallon entre les châteaux de Bernonnes et du Raux.



L'écoulement des eaux : un réseau fin à mettre en valeur pour recomposer des paysages de proximité

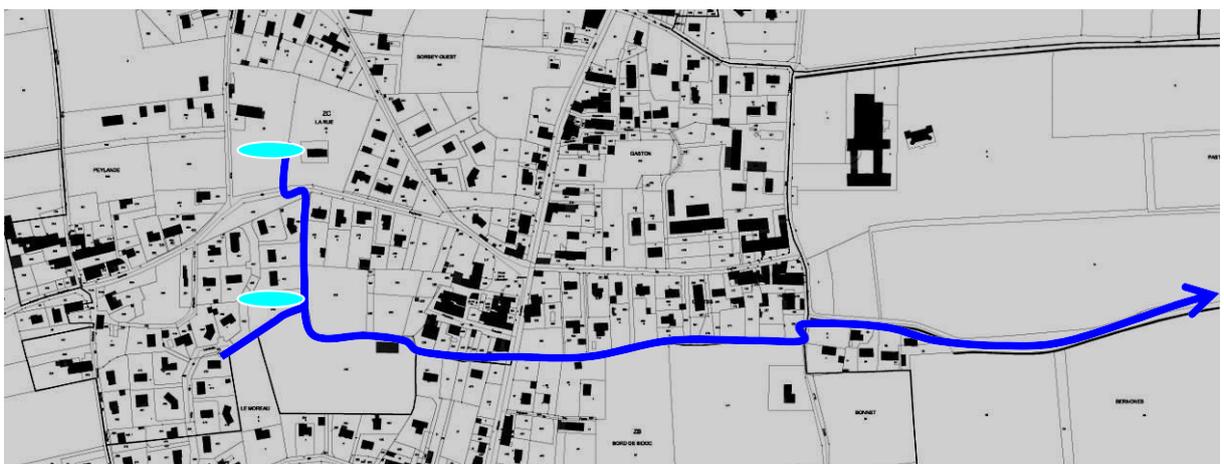


*Trois séquences du passage de l'eau dans la partie centrale du bourg*

Au nord, enfin, le drainage s'effectue d'ouest en est, en collectant les eaux depuis les lieux dits Payat, Peylande et Caudot, avant de traverser la RD 2 et de former un léger thalweg entre les châteaux Lamothe et Bernonnes.



*Réseau de fossés nord*



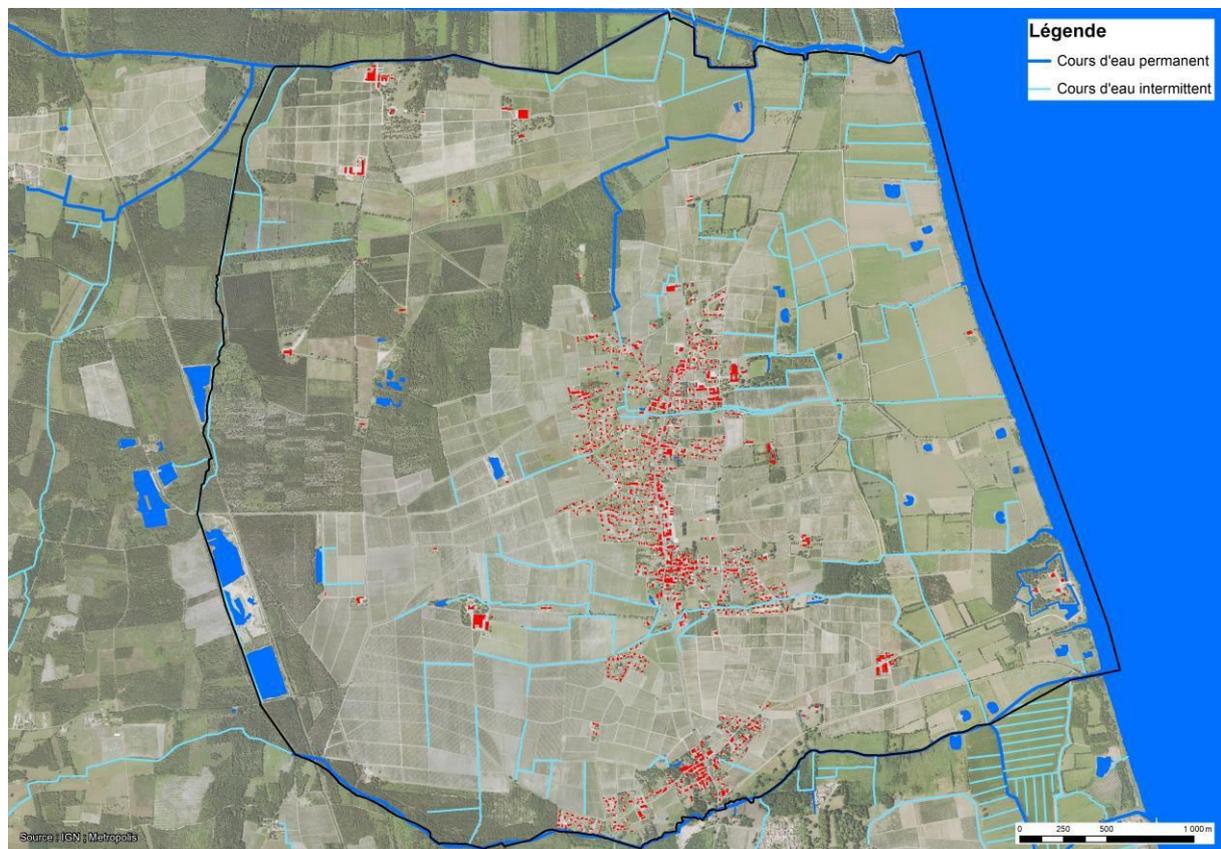
*Réseau de fossés nord avec présence de mares à préserver dans certains cœurs d'îlots*

Ces ramifications dont l'importance doit être affirmée, sont aujourd'hui peu valorisées dans le développement urbain pavillonnaire et constituent des supports remarquables pour des cheminements, des coupures d'urbanisation, pour constituer un réseau d'espaces verts nécessitant un arrosage réduit... D'autant qu'ils sont supports de quelques éléments patrimoniaux (lavoir du bourg, mur d'enceinte du cimetière, Chenal Vieux du Fort Médoc...) et sont susceptibles d'apporter une richesse paysagère pour demain.

Enfin, le système de drainage hydraulique des marais est une richesse locale nécessaire, puisque le savant système de fossés, de jalles, d'ouvrages maçonnés, de pelles permet la gestion et l'assainissement des terres agricoles des palus.



Des obstacles et menaces viennent perturber ponctuellement le bon écoulement des eaux et les continuités de milieux humides, notamment dans les secteurs proches et en contrebas du bourg en direction des palus de la Gironde.



*Chevelu de la Trame bleue*

## **2) LA TRAME VERTE : LE MILIEU VIVANT**

### **a) La flore**

La flore présente sur le territoire communal appartient au domaine atlantique européen avec un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes. Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux. Plusieurs écosystèmes sont repérables sur la commune.

Les zones humides sont visibles au niveau des plaines de la Gironde, du Cartillon, et de la jalle de l'Archevêque, mais aussi le long des vallons humides drainant les plaines et les coteaux. Au niveau de ces secteurs, plusieurs écosystèmes sont visibles : les boisements ripariaux ou ripisylves (aulne, saules, érable, frêne, peuplier, chêne, prunelliers, sureau et ronce, iris jaune, salicaire, ortie, lierre...), les prairies mésophiles à joncs (humides), les prairies mésohygrophiles à joncs (humidité moyenne avec agrostides), prairies mésophiles à graminées, les haies vestiges des anciens systèmes bocagers (chêne pédonculé, frêne, peuplier, aulne, prunellier, cornouiller, fusain, aubépine, églantier, saule cendré...), les boisements humides (aulnes, saules, peupliers, laïches, iris des marais, gaillet...), ou les plans d'eau des anciennes gravières.

D'autre part, l'ensemble de la commune est occupé par des boisements mixtes associant chênes et pins maritimes, avec ponctuellement, dans les boisements ouest, la présence de chênes lièges.

### **b) Les principaux groupements végétaux**

- **La chênaie de milieux plus ou moins acides :**

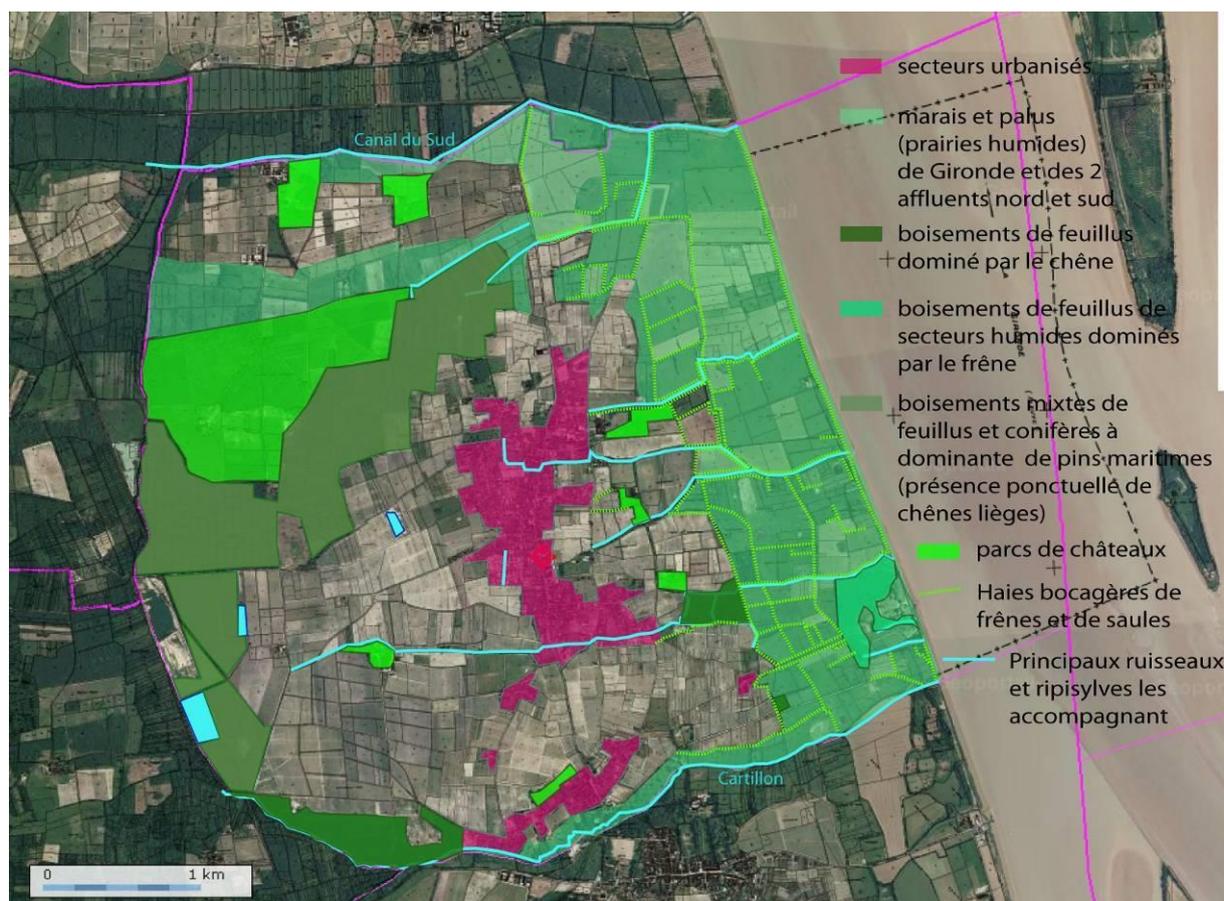
Chênes (*Quercus*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), charme (*Carpinus betulus*), houx (*Ilex aquifolium*), chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), laïche à pilules (*Carex pilufera*) et fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). Ces boisements présentent de nombreuses clairières et lisières où des plantes héliophiles (aimant le soleil) sont plus présentes : poirier sauvage (*Pyrus cordata*), brande (*Erica scoparia*), ajonc de legall (*Ulex gali*), asphodèle (*Asphodelus albus*), chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*) et pin maritime (*Pinus pinaster*).

- **La chênaie de milieux hydrophiles**

Au niveau des dépressions et des sols hydromorphes (saturés en eau) mais parfois acides, le chêne pédonculé (*Quercus robur*) est accompagné de plantes de milieux humides : le peuplier tremble (*Populus tremula*), le saule cendré (*Salix cinerea*), la potentille (*Potentilla erecta*) ou la molinie (*Molinia caerulea*).

- **La chênaie des milieux neutres (mélange d'argiles et de calcaires)**

Sur les sols bruns à tendance calcaire et les pentes, la chênaie est mélangée à la charmaie. Le cortège végétal est le suivant : Chêne pédonculé (*Quercus robur*), charme (*Carpinus betulus*), érable champêtre (*Acer campestre*), noisetier (*Corylus avellana*), aubépine (*Crataegus laevigata*), cameriser (*Lonicera xylosteum*) ; les habituels morts-bois calcicoles : viorne mancienne (*Viburnum lantana*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), troène (*Ligustrum vulgare*) ; enfin des espèces herbacées comme la laïche glauque (*Carex flacca*), le lierre (*Hedera helix*), la mercuriale (*Mercurialis perrenis*), le brachypode des bois (*Brachypodium pinnatum*), les pulmonaires (*Pulmonaria longifolia* et *P. affinis*), la laïche des bois (*Carex sylvatica*)...



Repérage des principaux écosystèmes sur le territoire communal

### c) La faune

En ce qui concerne la faune, le territoire relativement boisé et rural, ainsi que des continuités naturelles permettent la présence et la circulation de grands mammifères comme le sanglier ou le chevreuil. Les différents secteurs naturels protégés de la commune identifient le vison d'Europe (*Mustela lutreola*) comme une espèce rare à protéger, et souligne la qualité de l'association de milieux humides avec sa présence. Ces lieux constituent donc un réservoir majeur de biodiversité.

La gamme de milieux composant la trame verte se compose de cours d'eau lents, de forêts, de bois, de prairies humides, de landes, de friches, de prairies, de terres cultivées sans boisement et de vallées. Un certain nombre de dégradations et de menaces sont identifiées, et sont issues de l'intensification agricole, et de l'urbanisation : défrichements, assainissements et usage d'herbicides.

D'autre part, un certain nombre d'espèces d'oiseaux migrateurs, de mammifères, d'amphibiens, de reptiles, de poissons, d'invertébrés et de plantes sont à préserver. Les espèces correspondent à des variétés de milieux humides (ripisylves, prairies humides, marécages ou cariçaies - végétation de graminées). La faune piscicole est très diversifiée puisque l'estuaire correspond à une zone migratoire pour les poissons, dont certains sont protégés (esturgeons...), ainsi que d'une zone de frayère et d'alimentation (production importante).

La faune sauvage se retrouve dans les secteurs principaux identifiés précédemment :

- les boisements de la commune : sont observés principalement des mammifères (lapins, renard, chevreuils..., mais surtout l'avifaune (passereaux piscicoles, mésange charbonnière, verdier, rouge gorge, geai des chênes....) ;
- les prairies, les landes et les cultures : ce sont des secteurs riches en nourriture attirant des oiseaux (pie, corneille, faucon crécerelle, et râle des genêts observés, passereaux sylvoles...), des mammifères (mulot, campagnol, putois et ponctuellement des chevreuils à proximité des plus grands boisements) ;

- les milieux humides : ce sont les milieux accueillant probablement la plus grande diversité animale avec des batraciens (grenouille verte, grenouille agile, crapaud commun, triton palmé...), des reptiles (couleuvre à collier ou vipérine...), des oiseaux (poule d'eau, canard colvert, sarcelle d'hiver...), et des mammifères (rongeurs, ragondin...).

#### **d) Prise en compte de la trame verte**

La hiérarchie s'établit entre des zones dites « réservoirs de biodiversité », habitat principal pour une faune et une flore remarquable, voire protégée, et des zones de type « corridors écologiques » utiles pour les échanges et interactions diverses. Les différents éléments naturels qui les composent forment un maillage à travers le territoire (qu'il soit urbain ou rural) et permettent l'existence et le maintien de différents écosystèmes naturels propices à la biodiversité.

Plusieurs zones se distinguent, pour lesquelles les actions et la priorité d'intervention ne seront pas les mêmes.

- **La trame verte principale, réservoir de biodiversité**

Il s'agit de l'estuaire de la Gironde, classé en ZNIEFF de type 2 (ESTUAIRE DE LA GIRONDE) et Réseau Directive habitats (ESTUAIRE DE LA GIRONDE) ; des MARAIS DU HAUT MEDOC (Réseau Directive habitats Natura 2000, et Znieff de type 1 MARAIS DE BEYCHEVELLE ET MARAIS DU MERICH)

Pour préciser les spécificités de ces milieux et des habitats :

- ZNIEFF de type 2 ESTUAIRE DE LA GIRONDE. D'une surface de 49700 ha, l'estuaire et son delta comprennent principalement des milieux de type vasière (côtières), formant une zone d'échanges présentant une faune et une flore originale (eusyèce). En ce qui concerne l'avifaune, l'estuaire est un couloir migratoire important (limicoles, et canards, en particulier), ainsi qu'une zone d'alimentation. Il s'agit également d'une zone migratoire pour les poissons, dont certains sont protégés (esturgeons...), ainsi que d'une zone de frayère et d'alimentation (production importante).
- ZNIEFF de type 1 MARAIS DE BEYCHEVELLE ET MARAIS DU MERICH. D'une surface de 895 ha, cette zone incluant l'estuaire et son delta, comprend des milieux diversifiés tels que des marais, tourbières prairies humides, forêts, bois, bocages (haie et culture) et terres cultivées sans boisement. L'intérêt du secteur et qu'il représente une grande zone humide présentant une originalité régionale parmi le plateau boisé et les vignobles. Une grande diversité de biotopes et de structures de boisement y favorise la richesse floristique et faunistique. Des espèces rares y sont protégées. La présence de la vandoise indique une bonne qualité de l'eau et il s'agit d'une station ornithologique d'intérêt régional (station du rôle des genêts).

Les menaces qui pèsent sur ces secteurs sont l'extension de peupleraies au détriment des prairies humides, ainsi qu'une réduction de ces prairies par la disparition de l'élevage. Le risque d'abandon de la gestion hydraulique et l'extension de taillis humides peuvent aussi se réaliser au détriment des zones herbacées.

Ces espaces sont des zones déjà soumises à des mesures de protections dues aux habitats particulièrement intéressants pour certaines espèces. La protection sur ces zones sera donc stricte.

- **La trame verte secondaire**

Sur le territoire, elle est mise en valeur par la topographie :

- les ripisylves, réseaux bocagers, prairies humides et milieux ripariaux des vallées des affluents de la Gironde (vallées des jalles du Cartillon et de l'Archevêque pour les principaux) ;
- les boisements de la partie ouest de la commune.

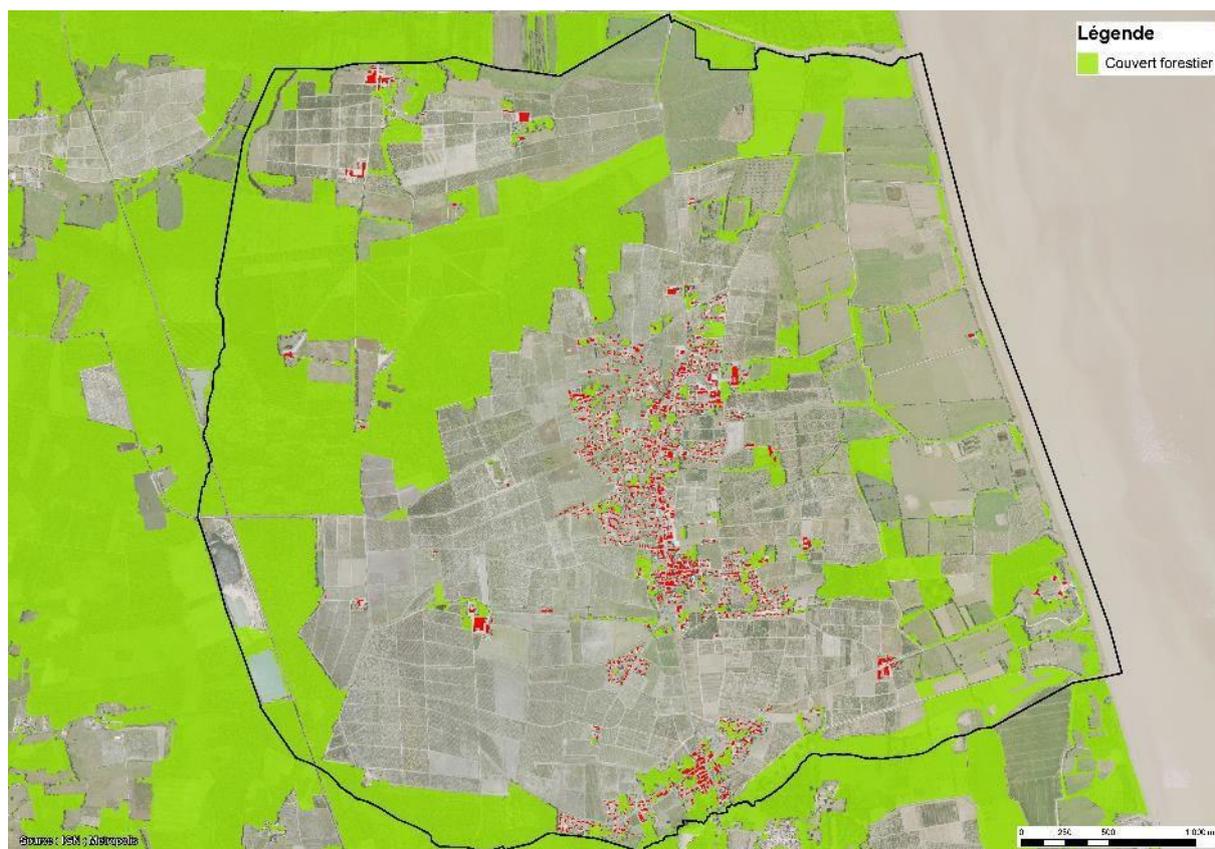
Ces diverses continuités écologiques, dites de type paysager pour leur épaisseur conséquente, sont à affirmer dans le projet global, à préserver (notamment de déboisements et de coupes rases) et à connecter au réservoir principal de biodiversité de la Gironde, et des marais de Beychevelle. De plus, il existe des secteurs de frictions et d'interruptions de ces corridors écologiques, notamment à cause des développements pavillonnaires, ou une agriculture trop intensive, où les continuités devront être établies ou rétablies.

- **Les secteurs annexes à renforcer**

Il s'agit de zones de plus petite taille, comprenant une biodiversité que l'on peut qualifier d'ordinaire, mais néanmoins très importante, notamment pour les liaisons potentielles entre les réservoirs majeurs de biodiversité :

- les plaines humides souvent inondables au niveau des vallées des jalles du Cartillon et de l'Archevêque ;
- les bosquets boisés dispersés sur les plateaux viticoles et la plaine alluviale de la Gironde ;
- les garennes des parcs et châteaux ;
- les espaces agricoles et naturels présents sur le reste du territoire communal.

Ces éléments variés doivent être affirmés, créés ou recréés dans l'optique de reconstituer des corridors écologiques entre tous les niveaux de réserves biologiques. Des corridors de type linéaire ou de type « pas japonais » permettent d'assurer les connexions avec les niveaux supérieurs de la trame verte.



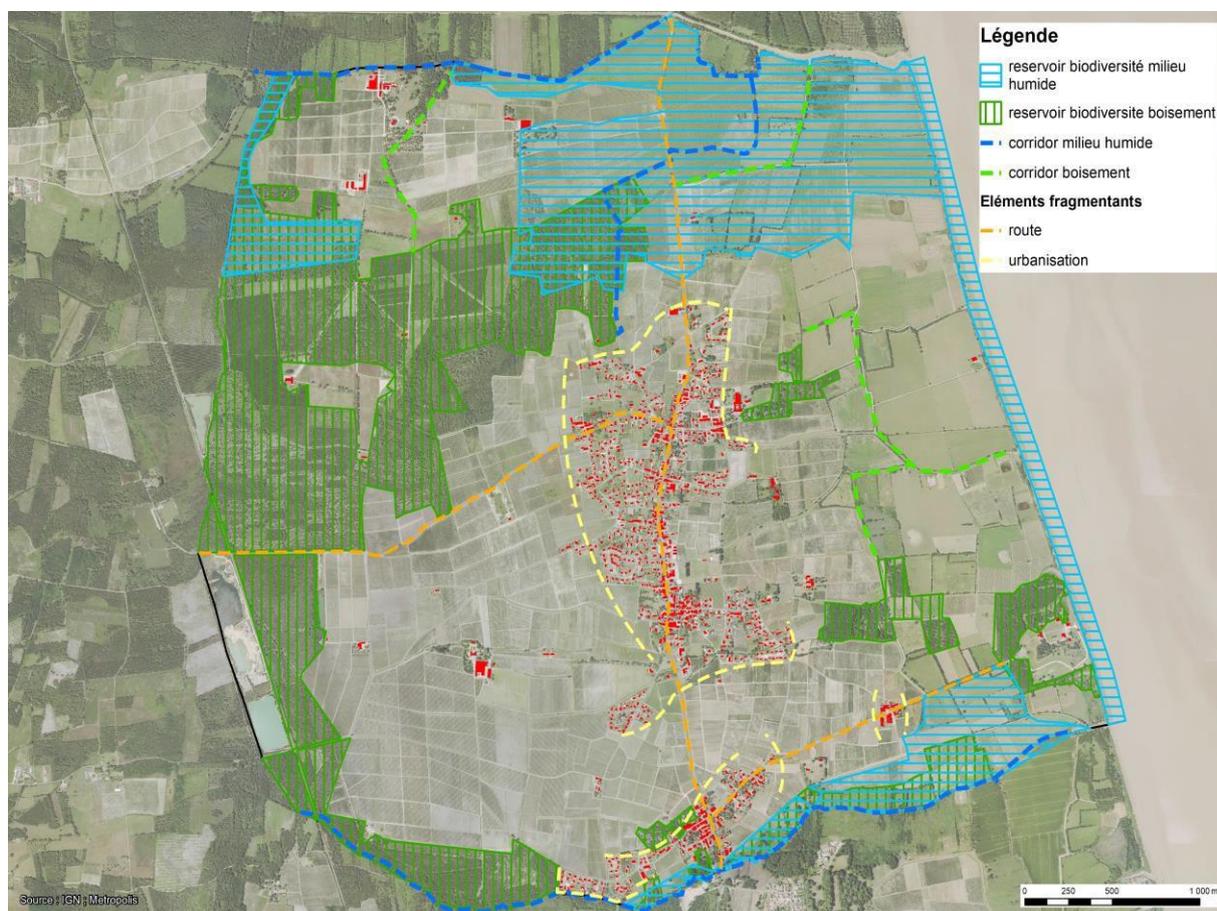
La trame verte

### Enjeux de recomposition de la Trame Verte et Bleue

- **Identifier les discontinuités humaines / agricoles / entre les écosystèmes**
- **Développer la notion de corridors écologiques et proposer des outils pour les gérer et les préserver (réseau hydrographique, boisements de coteaux....)**

### 3) LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre de son SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), la Région et la DREAL Aquitaine ont réalisé la Trame Verte et Bleue Aquitaine (TVBA). Les résultats et enjeux de ce travail précédemment exposés, sont intégrés à la Trame Verte et Bleue de la commune de Cussac-Fort-Médoc, conformément aux recommandations de la loi Grenelle 2.



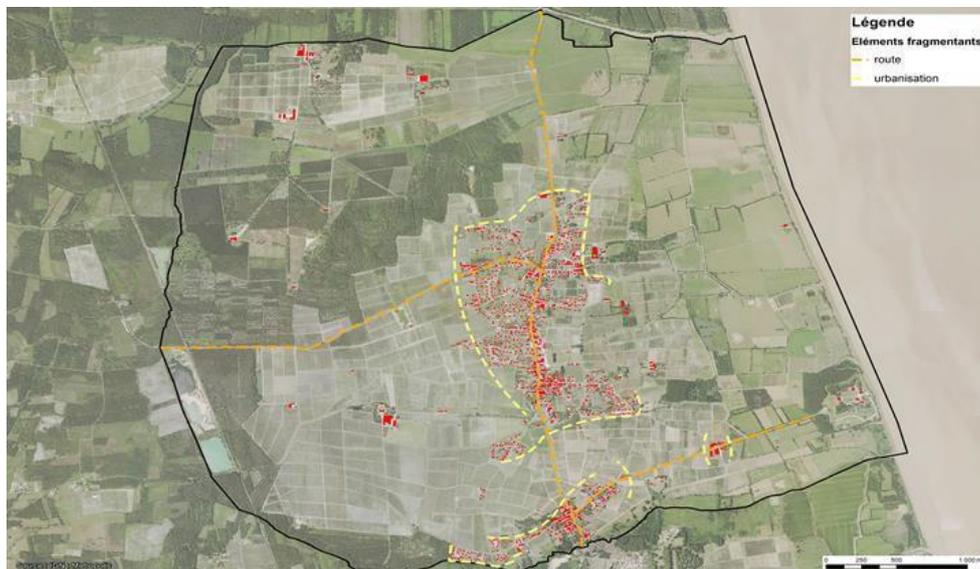
Les éléments fragmentant sont les différentes barrières au déplacement des espèces sur l'aire d'étude. Il s'agit des voies et autres axes routiers à grande circulation, des principales voies ferrées et des principaux cours d'eau et canaux.

La commune de Cussac-Fort-Médoc n'est pas traversée par un axe routier important (autoroute ou nationale), seule une voie ferrée reliant Bordeaux au Verdon impacte l'extrême ouest de la commune. Des routes départementales et des axes locaux (petites routes, chemin, ...) fragmentent localement le territoire. On note néanmoins la traversée du nord au sud du territoire par une route départementale d'importance, la RD2 traversant le bourg et Cussac Le Vieux, qui suit l'estuaire de la Gironde.

Plusieurs cours d'eau de petite taille sont également présents mais ne jouent cependant pas de rôle fragmentant. Néanmoins, l'estuaire de la Gironde, d'intérêt pour de nombreuses espèces, traverse le

territoire du sud vers le nord et peut être un obstacle très difficilement franchissable pour de nombreuses espèces.

La commune de Cussac-Fort-Médoc présente une densité d'éléments fragmentant « classique » avec plusieurs infrastructures de transports locales. La présence de la RD2 et de l'estuaire peut néanmoins déconnecter localement certains espaces naturels entre l'est et l'ouest.



*Éléments fragmentant identifiés sur la commune de Cussac-Fort-Médoc*

#### **4) LES ZONES HUMIDES**

Une zone humide est un terrain inondable, habituellement gorgé d'eau, de manière permanente ou temporaire, favorable au développement de la biodiversité. Ces secteurs sont d'intérêt général et certains sont protégés, les activités y étant réglementées. Il est du ressort de chacun de les préserver, voire de les restaurer.

Concernant la réglementation en vigueur, les travaux ayant lieu dans des zones humides (assèchement, drainage, imperméabilisation, remblais, plans d'eau, épandage de boues et d'effluents) sont soumis à autorisation ou déclaration selon leur importance. Dans le cadre de plans de gestions particuliers (SAGE), des servitudes et des pratiques interdites (drainage, retournement de prairies...) peuvent être prescrites.

Cadre réglementaire :

- loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (définition des zones humides, ainsi que les atteintes portées à ces zones) ;
- décret 93-743 du 29 mars 1993 modifié (définition de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration) ;
- loi sur les risques du 31 juillet 2003 (possibilité d'instituer des servitudes de mobilité des cours d'eau et de rétention des crues) ;
- loi sur la transposition de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004 (définition de l'intérêt général des zones humides) ;
- loi sur le développement des espaces ruraux du 21 février 2005 ;
- décret 2007-135 du 30 janvier 2007 (critère de définition et de délimitation des zones humides).

En outre, les zones humides sont utiles pour :

- maintenir les habitats pour de nombreuses espèces végétales et animales, afin de ménager une diversité locale ;
- la capacité de participer à la dynamique de l'eau pour le stockage en période de crues et une restitution en période d'étiage ;
- leur capacité de stocker, de transformer et de recycler de grandes quantités de matières organiques, minérales voire toxiques, en jouant un rôle d'auto épuration ;
- la qualité des paysages qu'elles apportent.

Les critères de classement concernent :

- les habitats pour les espèces sauvages ;
- les espèces animales et végétales révélatrices selon l'arrêté de juillet 2008, classant les espèces importantes de zones humides ;
- les sols.

## 5) **PROTECTION DU MILIEU NATUREL**

### ***a) Application du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et loi Littoral***

Concernant la protection des milieux naturels et des paysages, le présent PLU doit être réalisé en conformité avec les autres documents existants à l'échelle supra communale, et en particulier le SCoT (schéma de Cohérence Territoriale) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. La commune de Cussac-Fort-Médoc a, auparavant, fait partie du SDAU « Centre Médoc » qui a été annulé le 1er janvier 2002.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est également une commune estuarienne et classée à ce titre comme commune littorale. En application de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement, elle doit respecter les directions suivantes :

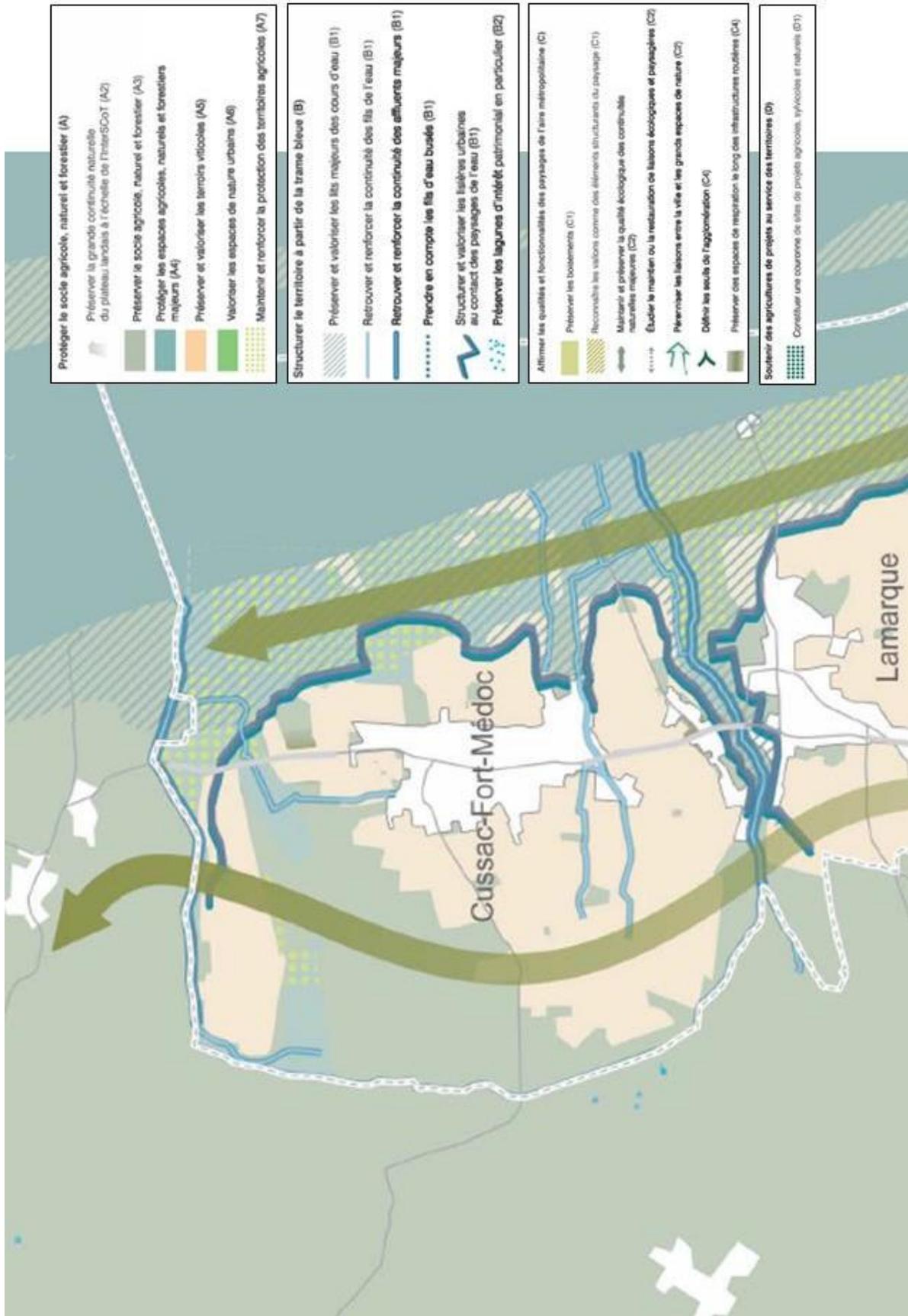


*Coupure d'urbanisation entre Cussac Le Vieux et le Bourg*

- respect des berges, des zones littorales, des zones inondables ;
- élaboration d'un urbanisme dans la continuité des parties urbanisées existantes ;
- respect les coupures d'urbanisation, qu'elles soient naturelles ou agricoles

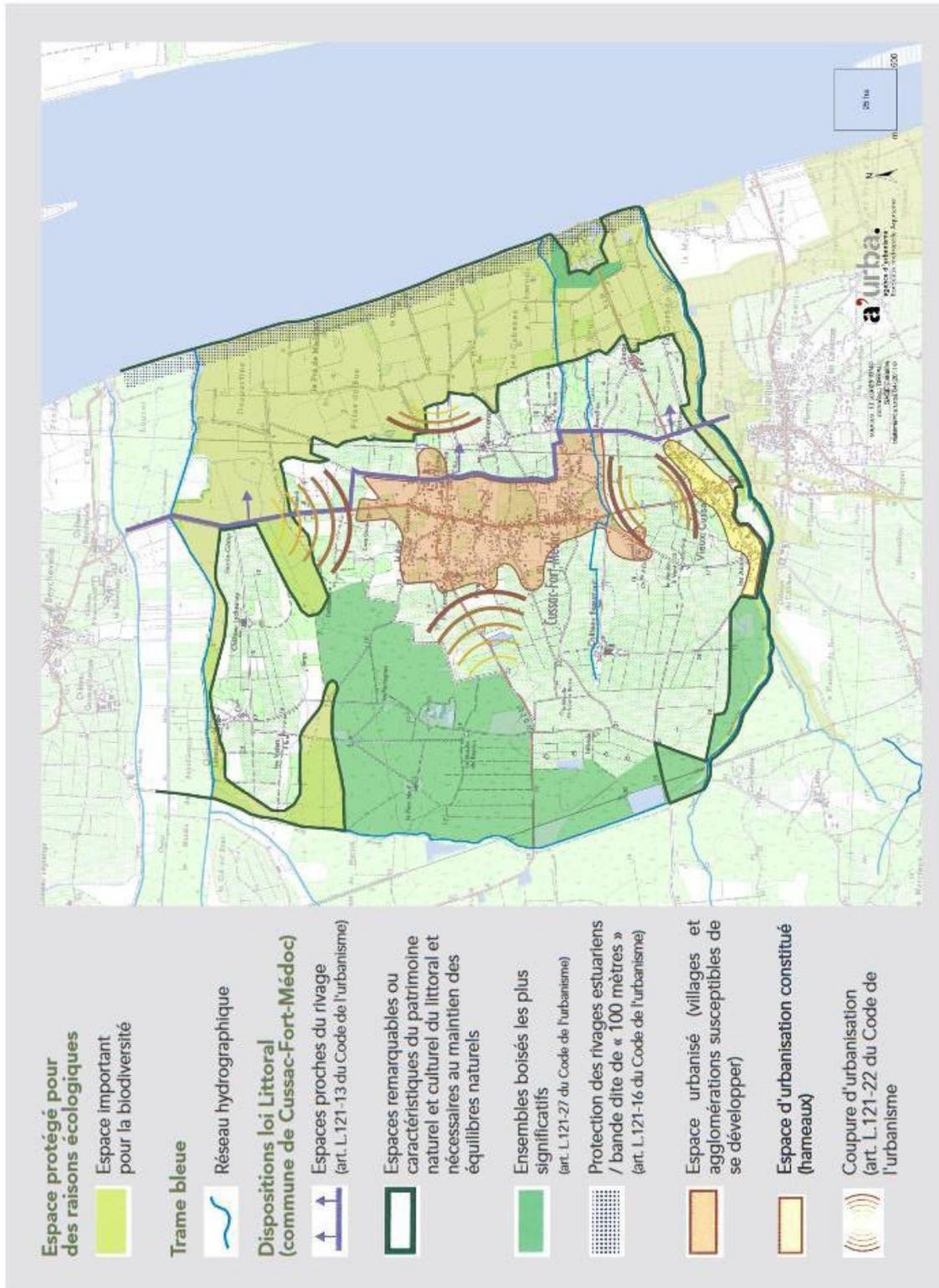


*Développement linéaire : Cussac Le Vieux à Fontaine Ourdille à l'ouest : illustrations des « coupures d'urbanisation » et « dents creuses »*

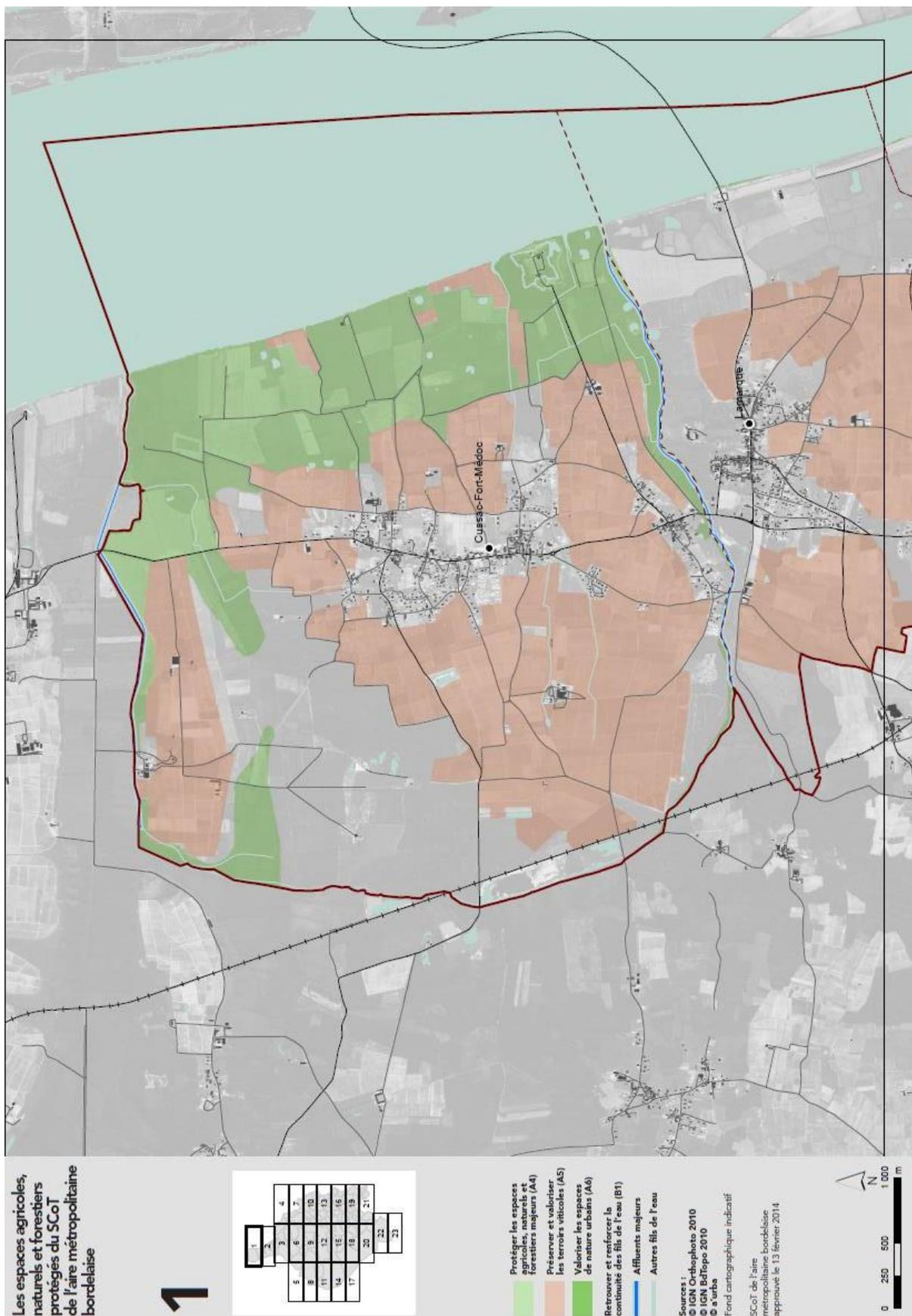


Extrait métropole nature : DOO de SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise indiquant les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation au titre des dispositions de la loi Littoral

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



Dispositions particulières liées à l'application de la loi Littoral : DOO de SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise indiquant les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation au titre des dispositions de la loi Littoral



Espaces agricoles, naturels et forestier protégés : DOO de SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise indiquant les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation au titre des dispositions de la loi Littoral



## **b) LES ZNIEFF**

Au titre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, de la protection des espaces naturels et des sites et au vu des inventaires scientifiques menés à l'initiative des services de l'Etat, la commune de Cussac-Fort-Médoc est concernée par plusieurs ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et sites Natura 2000.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur du territoire très intéressant du point de vue écologique. Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) participe en effet au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales.

Conformément à la circulaire ministérielle du 14 mai 1991, les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et n'ont pas de portée réglementaire directe, mais il appartient à la commune de veiller à ce que les documents d'urbanisme assurent leur pérennité, disposition par ailleurs reprise dans le Code de l'Environnement.

Les ZNIEFF constituent un élément d'expertise pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question. Le type de zonage adapté à la préservation d'une ZNIEFF est un zonage N ou A.

Ces ZNIEFF ont fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le compte du Ministère de l'Environnement.

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. L'objectif était donc de constituer un inventaire de zones naturelles qui devra être consulté avant tout projet d'aménagement.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont de deux types :

- les zones de type I, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;
- les zones de type II, grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire, etc.) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

- **ZNIEFF de type 1**

- « MARAIS DE BEYCHEVELLE ET MARAIS DU MERICH » :

Intérêt : Grande zone humide présentant une originalité régionale parmi le plateau boisé et les vignobles. Une grande diversité de biotope et de structures de boisement favorise une grande richesse floristique et faunistique. Présence d'espèces rares et protégées. Bonne qualité de l'eau car présence de la Vandoise. Station ornithologique à intérêt régional : station du râle des genêts.

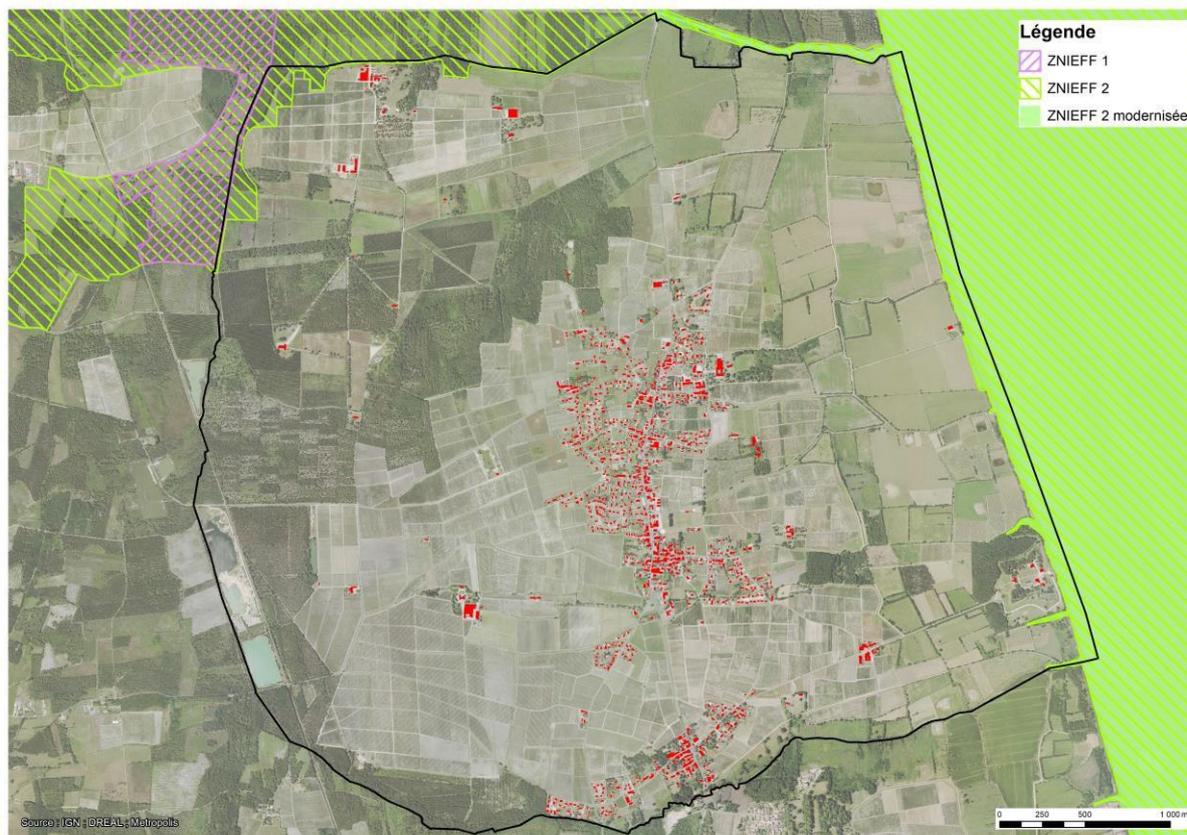
Dégradations et menaces : Extension de la peupleraie au détriment des prairies humides. Réduction de ces prairies également par la disparition de l'élevage. Risque d'abandon de la gestion hydraulique et l'extension de taillis humides au détriment des zones herbacées.

- **ZNIEFF de type 2**

- « ESTUAIRE DE LA GIRONDE »

Intérêt : Zone d'échanges présentant une faune et une flore originales (eusyèce). En ce qui concerne l'avifaune, l'estuaire est un couloir migratoire important (limicoles, et canards, en particulier), ainsi qu'une zone d'alimentation. Il s'agit également d'une zone migratoire pour les poissons, dont, certains sont protégés (esturgeons ...), ainsi que d'une zone de frayère et d'alimentation (production importante).

Dégradations et menaces : Centrale nucléaire du Blayais dont l'eau de refroidissement est puisée puis rejetée dans la Gironde ; Piégeage des alevins et des larves par les tambours rotatifs, entraînant une forte mortalité. Extraction de sables et de graviers. Projet de creusement (chenal de Saintonge). Pollution urbaine et industrielle.



### c) Les zones « NATURA 2000 »

#### (a) Un réseau européen pour préserver la biodiversité

La survie de nombreuses espèces sauvages dépend du maintien de sites de qualité et en quantité suffisante. Le réseau Natura 2000 vise la constitution, à l'échelle de l'Europe, d'un réseau cohérent d'espaces naturels indispensables à la préservation de la diversité biologique et permettant les échanges entre milieux et les déplacements de la faune.

Ce réseau sera constitué des sites reconnus d'intérêt communautaire désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de la directive Habitats et en Zones de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux. Les états membres ayant ratifié ces deux directives se sont engagés à mettre en œuvre les mesures nécessaires à la préservation des milieux et espèces indiqués dans leurs annexes. Le choix des moyens, notamment juridiques, pour aboutir aux résultats attendus est laissé aux états. Les sites du réseau seront gérés en conciliant exigences écologiques et nécessités économiques, sociales et culturelles locales. Ils sont complémentaires des espaces protégés.

Le réseau Natura 2000 contribuera à la réalisation des objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la diversité biologique adoptée au sommet de la terre de Rio de Janeiro en 1992, et ratifiée par la France en 1996.

#### (b) Quelle est l'incidence de classement en zone Natura 2000 ?

Le classement en zone Natura 2000, Directive Habitat est en cours. Son but est de définir des zones d'habitats naturels d'intérêt communautaire (faune et flore) pour des espèces menacées ou dont les espaces sont réduits.

Cette protection de la biodiversité peut s'accompagner de directives paysagères dans le cas de liens physiques à assurer entre des territoires de protection afin d'assurer des continuités spatiales pour la migration de ces espèces.

Chaque état européen a proposé une liste de sites à la commission européenne qui a validé un certain nombre des propositions. Il appartient alors à chaque état, par le biais de ses collectivités locales, de désigner les sites comme ZSC (Zone Spéciale de Conservation) qui s'accompagnent de mesures de gestion et de préservation des habitats désignés. Ceci va donc créer des mesures contractuelles (documents de planification avec agriculteurs et différents acteurs), administratives ou réglementaires en cours d'élaboration. Tout projet sur les zones retenues est donc possible mais est soumis à une évaluation concernant son impact sur le milieu. Cette évaluation permet de s'assurer que ce projet ne porte pas atteinte à l'intégrité de la zone protégée, auquel cas il peut être remis en cause.

La présence ou la proximité de sites Natura 2000 peut amener l'obligation de réaliser une évaluation des incidences sur l'environnement du PLU de la commune Cussac-Fort-Médoc, au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme.

(c) La directive Habitats en bref (CEE/92/43)

La directive européenne du 21 mai 1992, dite directive habitats-faune-flore, a pour objet de contribuer à assurer la biodiversité par une gestion adaptée des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen. Dans cet objectif, les Etats Membres prennent les mesures qu'ils jugent nécessaires pour garantir le maintien, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et habitats d'espèces abrités dans les Zones Spéciales de Conservation désignées sur leur territoire. L'une des originalités de la directive est de chercher à concilier cet objectif avec les exigences économiques, sociales et culturelles des Etats membres. Des plans de gestion ainsi qu'une évaluation des plans ou projets susceptibles d'affecter ces sites sont prévus à cet effet. Certaines de ces mesures sont cofinancées par l'Europe. Les états membres doivent également assurer la protection des espèces animales et végétales menacées. Les effets des mesures prises pour atteindre les objectifs de la directive sont évalués tous les 6 ans.

Les sites Natura 2000 sont des espaces d'intérêt écologique rares ou remarquables reconnus par la Commission Européenne. Ils sont issus des Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitats) et des Zones de Protection Spéciales (Directive Oiseaux).

La Directive Européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 rappelle l'exigence d'évaluation environnementale liée à la présence d'un Site Natura 2000 pour tout plan, projet de travaux et programmes.

(d) Directive « Habitat » du 21 mai 1992

Elle met en avant la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Elle prévoit la création d'un réseau écologique européen des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.).

Le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc est concerné par deux sites Natura 2000 :

- La ZSC « Estuaire de la Gironde » (n°FR7200677) dont le DOCOB est en cours d'élaboration ;
- La ZSC « Marais du Haut Médoc » (n°FR7200683) dont le DOCOB a été approuvé par arrêté préfectoral du 08/03/2012 (opérateur technique : Fédération des chasseurs de Gironde.).

• **Site « Marais du Haut-Médoc »**

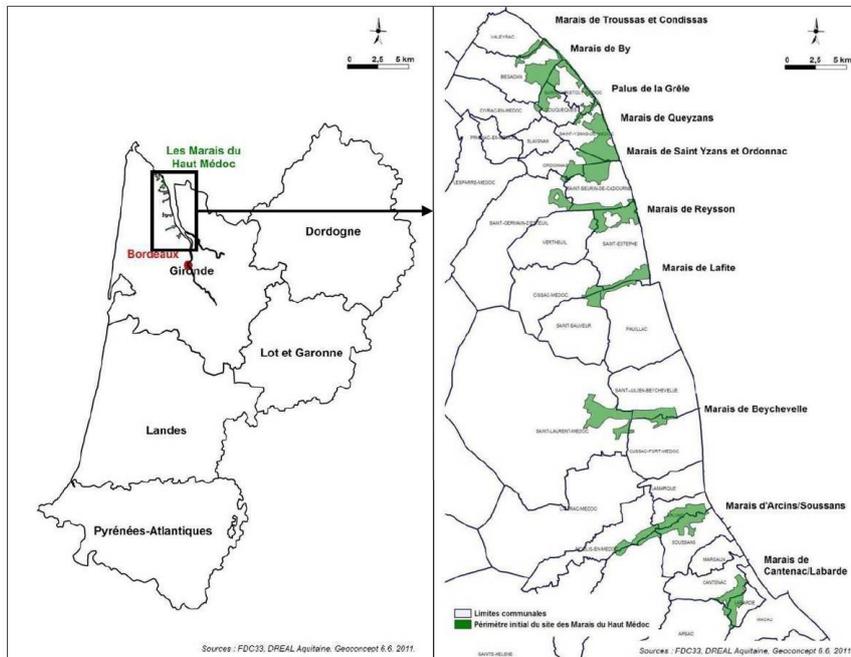
Source : DOCOB du site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » ; Formulaire Standard des Données.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est concernée par le Site d'Intérêt Communautaire désigné au titre de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive Habitats » : Marais du Haut Médoc (site Natura 2000 n° FR7200683).

Le site Natura 2000 est situé en région aquitaine, à l'extrémité nord du département de la Gironde. Le territoire du Médoc, de forme triangulaire, est délimité à l'ouest par l'océan Atlantique et à l'est par l'estuaire de la Gironde.

Le site des Marais du Haut-Médoc possède une superficie d'environ 5 000 ha et s'étale sur 24 communes médocaines bordant l'estuaire.

Les marais sont constitués de 9 marais indépendants les uns des autres.



Localisation du site des Marais du Haut-Médoc (source : DOCOB)

- **Document d'Objectif du site**

Le site dispose d'un DOCOB, approuvé par arrêté préfectoral en mars 2012. Celui-ci fixe les objectifs de conservation pour la Zone Spéciale de Conservation FR7200683 « Marais du Haut-Médoc ».

- **Les habitats naturels d'intérêt communautaire répertoriés dans le DOCOB**

Durant l'élaboration du DOCOB, 13 habitats d'intérêt communautaire, dont 5 prioritaires, ont été identifiés.

Le tableau suivant recense l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire inventoriés dans le DOCOB.

HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE	CODE CB	CODE N2000	SURFACE ESTIMEE (HA)	SURFACE RELATIVE (%)	SOURCES
<i>Végétation halophile et subhalophile</i>					
Prairies subhalophiles thermo-atlantiques	15.5	1410-3	60	0,1	FDC 33/CBNSA
<i>Boisements</i>					
Chênaies pédonculées à Molinie bleue	41.5	9190-1	2,45	0,04	FDC 33
Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé*	44.3	91E0*	298	4,8	FDC 33
Chênaies-ormaies à Frêne oxyphylle	44,4	91F0-3	709	11,4	FDC 33
<i>Roselières et cariçales</i>					
Végétations à Marisque*	53.3	7210-1*	12,1	0,2	FDC 33
<i>Végétation aquatique</i>					
Eaux oligo-mesotrophes calcaires avec végétation benthique a <i>Chara spp.</i>	22.4	3140	3,6	0,06	FDC 33
Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	22.4	3150-4	1	0,02	FDC 33/CBNSA
<i>Prairies, pelouses, ourlets</i>					
Pelouses pionnières des dalles calcaires planitiaires et collinéennes*	34.11	6110-1*	0,06	<0,01	CREN Aquitaine
Pelouses calcicoles méso-xérophiles atlantiques sur calcaires tendres ou friables*	34.322	6210-12*	2,98	0,05	CREN Aquitaine
Pelouses à thérophytes mésothermes thermo-atlantiques*	34.51	6220-4*	0,07	<0,01	CREN Aquitaine
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires	37.1 + 37.7	6430-1 ; 6430-4 ; 6430-6 ; 6430-7	47	0.8	FDC33/CREN Aquitaine
Pelouses maigres de fauche de basse altitude	38.2	6510	44	0,7	FDC 33
<i>Falaises</i>					
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	62.1	8210	0,1	<0,01	CREN Aquitaine
<b>SURFACE TOTALE EN HIC</b>			<b>1180,4</b>	<b>17</b>	

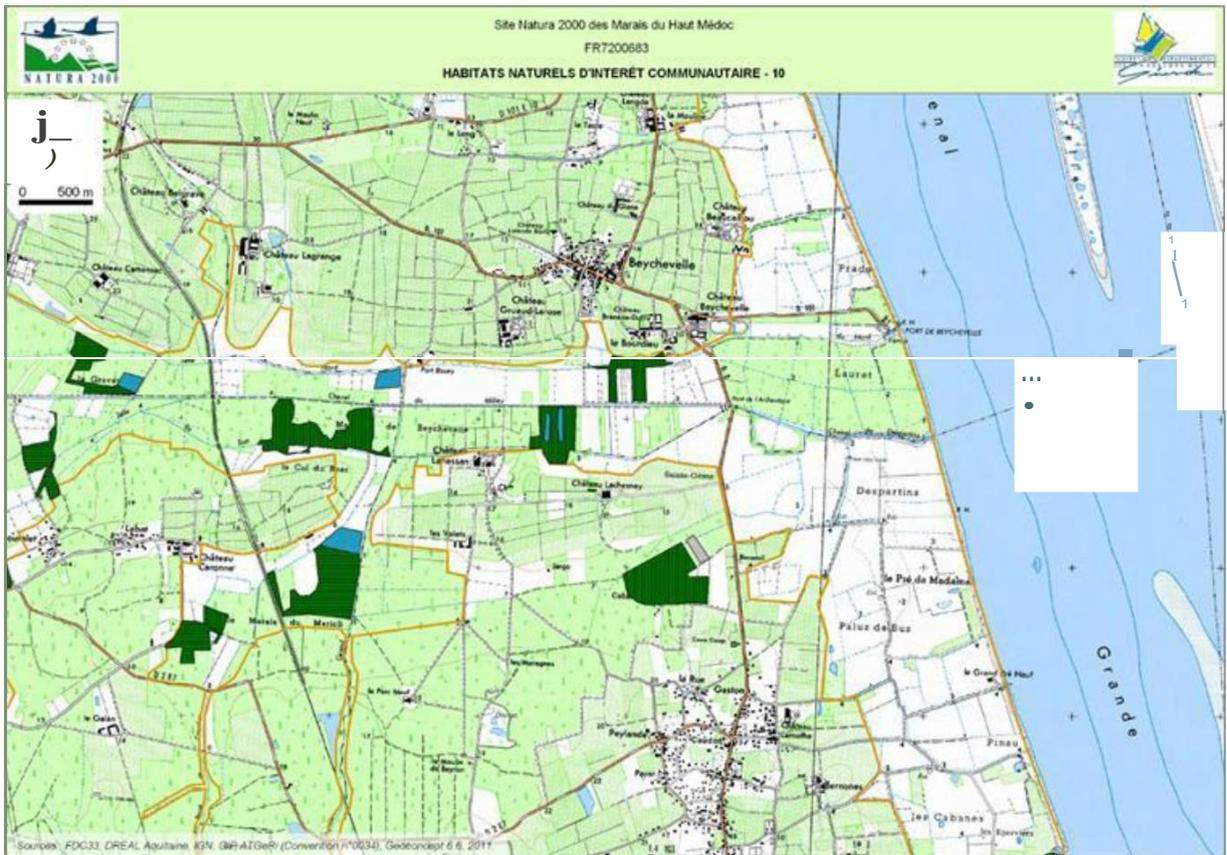
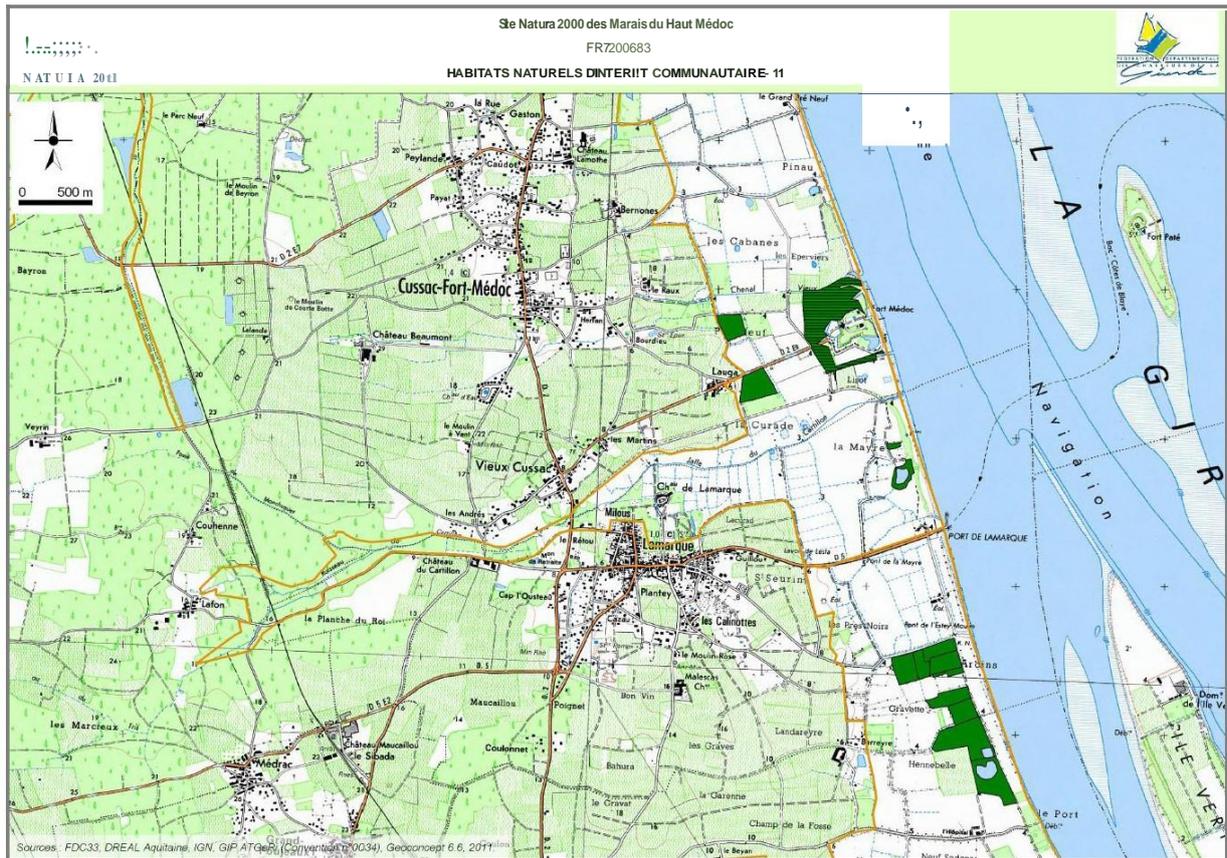
\* *Habitat prioritaire*  
Source : *DOCOB*

Sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, un seul habitat naturel d'intérêt communautaire est répertorié sur le périmètre transmis à la Communauté Européenne (version Mai 2016) :

- « forêts mixtes à Chênes pédonculés, Frênes et Ormes riveraines des grands fleuves » (Code 91F0) ;

Soulignons néanmoins que 2 autres habitats naturels d'intérêt communautaires ont été identifiés dans le périmètre d'étude pris en compte durant l'élaboration du DOCOB :

- « prairies maigres de fauche » (Code 6510).
- « aulnaies – frênaies alluviales », qualifié d'habitat prioritaire (Code 91E0\*) ;



Périmètre d'étude du site	
<b>HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE</b>	
1310	Végétations pionnières à Salicornes
1320	Prés à Spartines
1330	Prés salés atlantiques
1410-3	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques
3140	Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthiques à Chara sp
3150	Rivières, canaux et fossés eutrophes
6110*-1	<b>Pelouses pionnières des dalles calcaires planitaires et collinéennes</b>
6210*	<b>Pelouses sèches semi-naturelles</b>
6220*	<b>Pelouses substeppiques de graminées</b>
6430	Mégaphorbiaies hydrophiles
6510	Prairies maigres de fauche
7210*	<b>Marais calcaires à Marisques</b>
8210	Pentes rocheuses calcaires
9190	Vieilles chênaies adidiphiles des plaines sablonneuses à Chênes pédonculés
91E0*	<b>Forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés</b>
91F0	Forêts mixtes à Chênes pédonculés, Frênes et Ormes riveraines des grands fleuves
91E0* + 91F0	<b>Forêts alluviales</b>
* Habitats prioritaires	

Cartographies des habitats naturels d'intérêt communautaire sur la commune de Cussac-Fort-Médoc (source : atlas cartographique du DOCOB)

- **Les espèces d'intérêt communautaire répertoriées dans le DOCOB**

Le tableau suivant recense les espèces d'intérêt communautaire inventoriées dans le DOCOB.

ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE			CODE NATURA 2000
<b>ESPECES VEGETALES</b>			
Angiosperme	Angélique des estuaires	<i>Angelica heterocarpa*</i>	1607*
<b>ESPECES ANIMALES</b>			
Mammifères	Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304
	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	1355
	Vison d'Europe	<i>Mustela lutreola*</i>	1356*
Reptiles	Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	1220
Coléoptères	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	1083
	Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	1088
Lépidoptères	Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	1060
	Damier de la Succise	<i>Eurodryas aurinia</i>	1065
	Ecaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria*</i>	1078*
Odonates	Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	1044
Poissons	Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	1095
	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri*</i>	1096*
	Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	1099
	Chabot	<i>Cottus gobio</i>	1163

Liste des espèces d'intérêt communautaire répertoriées au DOCOB

A l'origine, seules 4 espèces inscrites étaient inscrites au FSD : l'Angélique des estuaires, la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et la Cistude d'Europe.

- **Spécificités liées aux espèces d'intérêt communautaire répertoriées dans le DOCOB**

(e) Le Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)

La présence de zones bocagères, les paysages semi-ouverts tels que les marais sont fréquentés par le Grand Rhinolophe pour la chasse...Son régime alimentaire se compose d'insectes coprophages (se nourrissant des déjections des bovins). Si les gîtes d'hiver de cette espèce correspondent généralement à des cavités avec une forte hygrométrie (galeries de mines, les grandes caves ou encore les carrières), les sites estivaux peuvent être très différents (bâtiments abandonnés, cheminées, branches d'arbre,...), sous réserve qu'ils offrent une température qui ne soit pas froide. Les naissances interviennent entre mi-juin et fin juillet, souvent dans des combles de bâtiments ou des cavités souterraines chaudes.



Grand Rhinolophe ©BIOTOPE

Au niveau des marais du Haut-Médoc, un seul individu a été observé, au niveau d'une friche et d'une parcelle de vigne en bordure de boisement humide, sur la commune d'Arcins.

**Au regard de ces informations, les enjeux inhérents à la conservation du Grand Rhinolophe ne sont pas à considérer dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(f) La Loutre d'Europe (Lutra lutra)



Ce mammifère d'eau douce, essentiellement ichthyophage (se nourrissant de poissons), occupe tous les habitats aquatiques du site. Principalement nocturne, la Loutre se rencontre souvent au bord de l'eau dans des milieux et zones climatiques très différents les uns des autres

Loutre d'Europe ©BIOTOPE

La taille des domaines vitaux dépend des ressources disponibles, mais ils s'étendent sur environ 20 km le long d'un cours d'eau et peuvent atteindre 40 km. Au sein de son domaine vital, la Loutre possède plusieurs dizaines de gîtes, nommés « catiches », qu'ils soient de repos ou de mise bas. Les gîtes de repos peuvent être des terriers, se trouvant généralement dans la berge des cours d'eau, ou des couches à l'air libre situés dans des zones boisées impénétrables. Les gîtes de mise bas sont plus complexes et sont généralement bien cachés et peu accessibles. Pour que la Loutre puisse vivre et se reproduire, il est nécessaire que les eaux soient de bonne qualité avec une nourriture variée et abondante, qu'elle puisse circuler librement et que le site soit calme notamment pour la reproduction.

Sur le site des Marais du Haut-Médoc, et plus généralement en Gironde où elle constitue une espèce assez courante, la Loutre fréquente les milieux aquatiques et leur proximité immédiate, comme les berges des cours d'eau, où des traces de passage peuvent être vues.

**Les enjeux inhérents à la conservation de la Loutre d'Europe doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(g) Le Vison d'Europe (Mustela lutreola)

Le Vison d'Europe affectionne les milieux humides où les proies sont disponibles en quantité suffisante (amphibiens, micro-mammifères tels que le Campagnol amphibie ou le Rat musqué, invertébrés aquatiques, poissons, reptiles ou encore oiseaux) et offrant de nombreux refuges comme des terriers creusés dans des berges à l'abri d'une végétation dense, entre les racines d'un arbre,... Cette espèce, crépusculaire et nocturne, est inféodée aux zones humides situées généralement dans les lits majeurs des cours d'eau tels que les cours d'eau forestiers, des boisements inondables, des marais, prairies humides ainsi que des ruisseaux... Le Vison d'Europe peut occuper un territoire allant de 20 à 100 hectares, soit jusqu'à 15 km de cours d'eau. Les naissances ont lieu entre avril et juin. La femelle met bas entre deux et sept jeunes qui s'émanciperont au mois d'août dans un rayon d'une dizaine de kilomètres



Vison d'Europe ©DREAL Aquitaine

Sur le site des Marais du Haut-Médoc, la zone d'activité potentielle du Vison d'Europe correspond au lit majeur des bassins versants composant le site. La commune de Cussac-Fort-Médoc est à cheval sur le BV du Gargouilh et le BV de la Jalle de Castelnaud et du Cartillon.

**Au regard des logiques de bassin versant et des relations amont-aval inhérentes, les enjeux inhérents à la conservation du Vison d'Europe doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(h) Le Chabot (Cottus gobio)

Le Chabot affectionne le fond des cours d'eau rapides ainsi que des lacs peu profonds et très bien oxygénés à fond sableux ou graveleux. Le régime alimentaire de cette espèce se compose de larves et d'invertébrés benthiques. La reproduction a lieu de mars à mai, le mâle préparant un nid qu'il surveillera lors de l'incubation des œufs.

La présence du Chabot est avérée sur le marais d'Arcins/Soussans (Jalle de Castelnaud) grâce à des pêches effectuées par MIGADO.

**Au regard des logiques de bassin versant et des relations amont-aval inhérentes, les enjeux inhérents à la conservation du Chabot doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(i) La Lamproie marine (Petromyzon marinus)

La Lamproie marine est une espèce parasite anadrome. Les adultes vivent en mer de façon isolée, en parasites, fixés par leur ventouse sur des poissons dont ils râpent la chair qu'ils consomment et en absorbent le sang (aloses, éperlans, harengs, lieus jaunes, saumons, mullets, morues). Ils se rassemblent pour le frai en période de reproduction. A la fin de l'hiver, l'espèce quitte les eaux côtières et remonte, la nuit, dans les rivières jusqu'à plus de 500 km de la mer.

La présence de la Lamproie marine est avérée sur le marais d'Arcins/Soussans (Jalle de Castelnaud). Des zones de reproduction potentielles sont pressenties dans les marais de Cantenac/Labarde (Laurian) et d'Arcins/Soussans (Jalle de Castelnaud).

**Au regard des logiques de bassin versant et des relations amont-aval inhérentes, les enjeux inhérents à la conservation de la Lamproie marine doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(j) La Lamproie fluviatile (*Lamprota fluviatilis*)

A l'image de la Lamproie marine, la Lamproie de rivière (ou fluviatile) est une espèce parasite, migratrice amphihaline qui remonte les rivières, la nuit, en automne (en Garonne et Dordogne) ou au printemps, pour se reproduire en eaux courantes sur des fonds de graviers. A la fin de leur vie larvaire dans les sédiments, les larves subissent une métamorphose à l'issue de laquelle, devenues adultes, elles migrent en mer. Cette migration s'opère de nuit, entre mars et juin principalement.

La présence de la Lamproie fluviatile est avérée sur le marais d'Arcins/Soussans (Jalle de Castelnaud) grâce à des pêches effectuées par MIGADO. Des zones de reproduction potentielles sont pressenties dans les marais de Cantenac/Labarde (Laurian) et d'Arcins/Soussans (Jalle de Castelnaud).

**Au regard des logiques de bassin versant et des relations amont-aval inhérentes, les enjeux inhérents à la conservation de la Lamproie fluviatile doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(k) La Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

*Lamproie de Planer ©BIOTOPE*

La Lamproie de Planer, contrairement à la Lamproie de rivière et à la Lamproie marine, est une espèce non parasite, vivant exclusivement en eau douce, dans les têtes de bassin et les ruisseaux. Les larves « amnocètes », aveugles, vivent dans les sédiments pendant toute la durée de leur vie larvaire.

La présence de la Lamproie de Planer est avérée sur le marais d'Arcins/Soussans (Jalle de Castelnaud).

**Au regard des logiques de bassin versant et des relations amont-aval inhérentes, les enjeux inhérents à la conservation de la Lamproie de Planer doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc..**

(l) L'Ecaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*)

L'Ecaille chinée fréquente de nombreux habitats : milieux humides, telles que les mégaphorbiaies et les lisières forestières, les milieux plus secs tels que des prairies mésophiles, ou encore les milieux plus anthropisés comme les jardins.

Les adultes butinent diverses plantes dont l'Eupatoire chanvrine, les Ronces, l'Angélique sauvage, diverses Cirsées, des Chardons... Les chenilles également se nourrissent de ces espèces, ainsi que des orties, des Epilobes, des Lamiers ou encore de ligneux (noisetier, Genêt, Chêne...). Les adultes sont actifs de juin à août. Les femelles pondent leurs œufs vers la fin de cette période (juillet-août) sous les feuilles des plantes hôtes.

Au niveau des marais du Haut-Médoc, l'espèce est supposée fréquente mais très peu observée. Cette espèce est bien représentée sur l'ensemble du territoire et ne semble pas menacée directement actuellement.



*Ecaille chinée ©BIOTOPE*

**Les enjeux inhérents à la conservation de l'Ecaille chinée doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(m) Le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*)

Cuivré des marais ©INPN, P. Gourdain

Les milieux humides tels que les bords de rivière, les berges d'étangs, les prairies sont les milieux que fréquente le Cuivré des marais. La végétation doit être haute et stable, l'enrichissement et le boisement n'étant pas appréciés de l'espèce. La plante hôte de cette espèce est souvent du genre *Rumex*. Les adultes (imagos) peuvent s'éloigner de plusieurs kilomètres de leur lieu d'origine, ce qui leur permet de coloniser de nouveaux biotopes, contrairement à d'autres espèces de papillons plus sédentaires.

L'espèce a été vue sur l'ensemble des marais avec de faibles effectifs, et plus particulièrement sur les marais de Beychevelle et d'Arcins/Soussans. Il est connu sur le secteur de Cabanes, au nord du Fort-Médoc.

**Les enjeux inhérents à la conservation du Cuivré des marais doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(n) Le Damier de la Succise (*Eurodryas aurinia*)

Le Damier de la Succise se rencontre dans des biotopes humides où se développe la plante hôte. Les milieux sont divers : prairies humides, tourbières. L'espèce peut se rencontrer dans des bas-fonds humides de faible surface, sur les bordures de route ou de chemin.

La Succise des prés (*Succisa pratensis*) est la plante-hôte principale des chenilles. D'autres plantes hôtes peuvent être cependant utilisés, en particulier sur les pelouses calcicoles, notamment la Scabieuse colombarie (*Scabiosa columbaria*). Le rayon de dispersion du Damier de la Succise adulte est de l'ordre de 1 à 2 km, mais des mouvements de plusieurs kilomètres sont parfois observés.



Damier de la succise ©BIOTOPE

Le Damier de la Succise a été surtout observé sur le bassin versant du marais d'Arcins/Soussans. Sur le secteur de Cussac-Fort-Médoc, l'espèce est présente au niveau du marais du Merich, situé à la limite des frontières communales.

**Les enjeux inhérents à la conservation du Damier de la Succise doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(o) Le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)

Grand Capricorne ©INPN, J. Tourout

Le Grand Capricorne est une espèce saproxylophage appréciant les vieux sujets de chêne souvent isolés. Cette espèce attaque le bois vivant. Crépusculaire, l'espèce peut être observée à partir de début juin. La phase adulte ne dure qu'un ou deux mois et est essentiellement consacrée à la reproduction de l'espèce. Le Grand Capricorne est en général très sédentaire. Il pond souvent dans l'arbre qui les a vus naître. Leur capacité maximale de dispersion est évaluée à 2 km.

Très peu d'observations ont été faites sur le Grand capricorne sur les marais du Haut-Médoc.

En revanche, l'espèce a été observée sur des chênes au niveau des sites prospectés par BIOTOPE en juin 2016, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU (voir fiches de synthèse).

**Les enjeux inhérents à la conservation du Grand capricorne doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(p) Le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)

Insecte saproxylophage, le Lucane cerf-volant s'observe sur les vieux arbres isolés, de bocage, dans les taillis ou dans les grandes futaies. Pendant presque cinq ans, la larve va consommer le bois mort et se développer dans le système racinaire. Quant aux adultes, ils vont consommer la sève des arbres blessés ou dépérissant. Contrairement à la larve, ils ne survivent qu'un mois pendant la période estivale. Bien que peu d'études aient été menées sur ce sujet, la capacité de dispersion de l'espèce ne semble pas excéder 2 km (1 km pour les femelles). Très peu d'observations ont été faites sur le Lucane cerf-volant sur les marais du Haut-Médoc.



*Lucane cerf-volant* ©INPN, J. Touroult

En revanche, l'espèce a été observée sur des chênes au niveau des sites prospectés par BIOTOPE en juin 2016, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU (voir fiches de synthèse).

**Les enjeux inhérents à la conservation du Lucane cerf-volant doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(q) L'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)



*Agrion de Mercure* ©BIOTOPE

L'Agrion de Mercure affectionne les habitats que constituent les eaux courantes ensoleillées, alcalines et de débit modéré, rarement acides ou saumâtres (ruisselets et ruisseaux prairiaux, petites rivières, sources, suintements, fossés...).

La présence de végétation aquatique et rivulaire développée (laïches, joncs, glycéries, menthes, berles, callitriches, cressons, roseaux, etc.) est indispensable à la ponte.

Les larves sont généralement présentes dans les secteurs calmes parmi les hydrophytes (plantes aquatiques), les tiges ou les racines des héliophytes et autres plantes riveraines. Elles vivent dans la vase et au sein de la végétation immergée.

Bien que le DOCOB mettent en évidence des observations sectorisées de l'Agrion de Mercure (majoritairement sur les marais boisés de Cantenac/Labarde, Arcins/Soussans et Lafite), l'espèce a été observée sur des chênes au niveau des sites prospectés par BIOTOPE en juin 2016, dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU (voir fiches de synthèse).

**Les enjeux inhérents à la conservation de l'Agrion de Mercure doivent être considérés dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(r) La Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

La Cistude d'Europe affectionne les zones humides mais préfère les mares et étangs, les marais d'eau douce ou saumâtre, les cours d'eau lents ou encore les canaux. Elle affectionne aussi les fonds vaseux où elle trouve refuge en cas de danger ou pendant l'hivernation (d'octobre à mars) et l'estivation. Elle peut migrer à terre ou en cas d'assec estival vers un autre point d'eau situé à plusieurs centaines de mètres ; les mâles sont globalement plus mobiles que les femelles (déplacements parfois supérieurs à 1 km).



Cistude d'Europe ©BIOTOPE

La Cistude d'Europe a été observée à de nombreuses reprises sur les marais au Nord de la zone d'étude, à savoir entre les marais de Troussas et Condissas, et le marais de Saint Yzans et ordonnac. De même, plusieurs observations ont été faites sur le marais de Cantenac/Labarde situé au sud du site, ainsi que sur le marais de Pibran, au centre du site.

**Au regard de ces informations, les enjeux inhérents à la conservation de la Cistude d'Europe ne sont pas à considérer dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

(s) L'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*)

L'Angélique des estuaires se rencontre le long des berges argilo-vaseuses de faible pente des estuaires soumis à la marée. Des individus isolés arrivent à s'installer sur les berges anthropisées. L'espèce tolère des niveaux de salinité très faibles (oligohaline), l'essentiel des populations étant situé en amont du front de salinité. L'espèce est héliophile et hémisciaphile.

Angélique des estuaires ©BIOTOPE

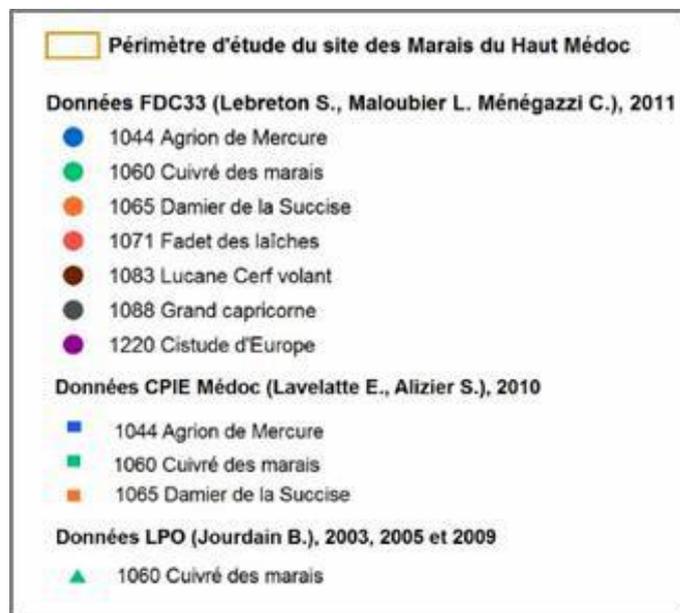
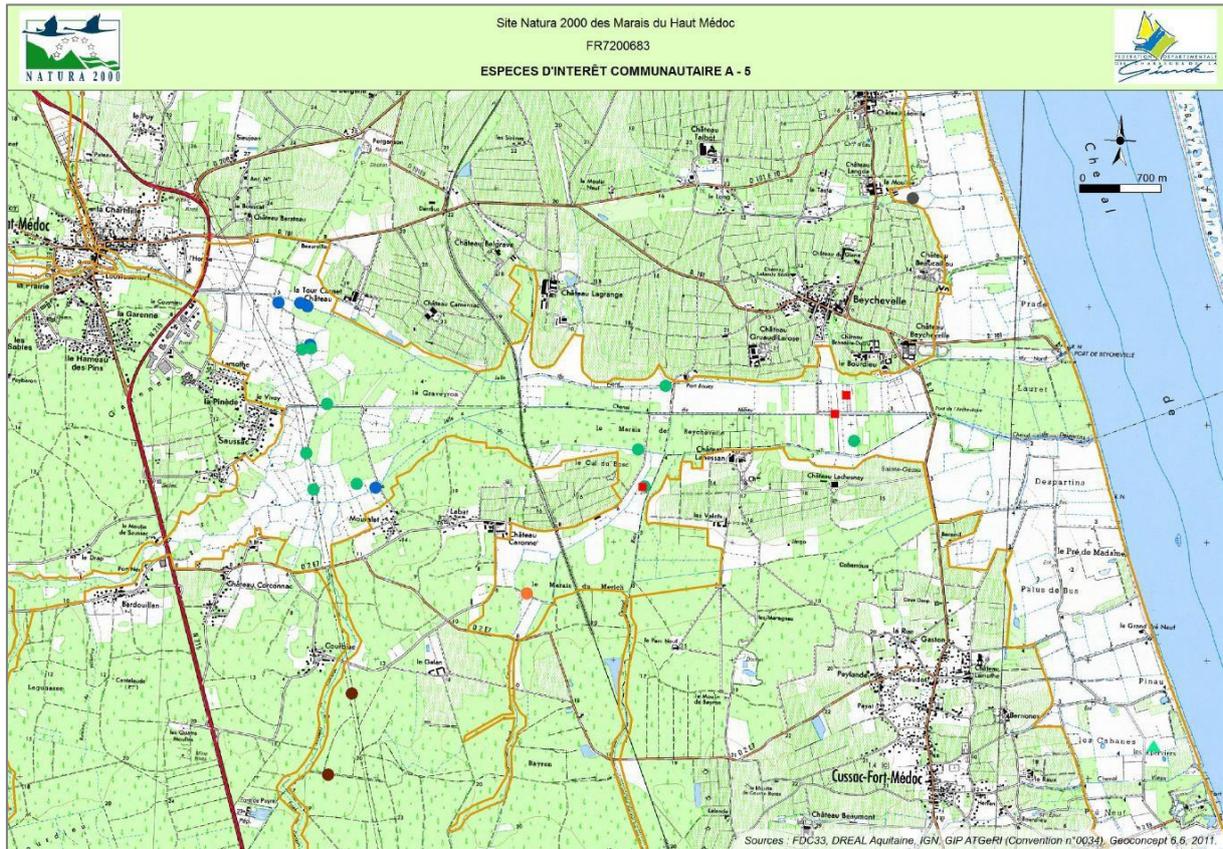


L'espèce a été identifiée sur le site des marais du Haut-Médoc par le CBNSA dans le cadre du programme de conservation de l'Angélique des estuaires. L'espèce est présente sur Cussac-Fort-Médoc, au niveau du sud de la commune.

Carte de répartition de l'Angélique des estuaires (Source : DOCOB).

**Au regard de ces informations, les enjeux inhérents à la conservation de l'Angélique des estuaires sont à considérer dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc.**

- **Données cartographiques inhérentes aux espèces d'intérêt communautaire sur le secteur de Cussac-Fort-Médoc**



Extrait de l'atlas cartographique du DOCOB « Marais du Haut-Médoc »

- **Synthèse des espèces faunistiques et floristiques à considérer dans le cadre du PLU**

Le tableau suivant établit la synthèse des espèces d'intérêt communautaire (inscrites dans le DOCOB) à considérer dans le cadre de l'évaluation des incidences du PLU de Cussac-Fort-Médoc.

<b>Espèces d'intérêt communautaire inscrites au DOCOB du site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc »</b>		
<b>Nom scientifique</b>	<b>Nom vernaculaire</b>	<b>Espèce à considérer dans le cadre du PLU</b>
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe	Non
<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	Oui
<i>Mustela lutreola</i>	Vison d'Europe	Oui
<i>Cottus gobio</i>	Chabot	Oui
<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	Oui
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile	Oui
<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer	Oui
<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais	Oui
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Ecaille chinée	Oui
<i>Eurodryas aurinia</i>	Damier de la Succise	Oui
<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne	Oui
<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant	Oui
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	Oui
<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	Non
<i>Angelica heterocarpa</i>	Angélique des estuaires	Oui

- **Enjeux de conservation des espèces faunistiques et habitats d'IC**

L'article 2 de la Directive Habitat précise que « les mesures prises en vertu de la présente directive visent à assurer le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvage d'intérêt communautaire ».

Le travail de diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du DOCOB inhérent au site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc » a mis en évidence, pour chaque espèce inscrite au DOCOB du site, des mesures favorables qui visent la conservation des espèces et habitats à long terme.

Le tableau suivant en dresse une synthèse (Source : Document opérationnel du DOCOB du site n°FR7200683).

Objectifs de conservation	Objectifs opérationnels	Habitats naturels / d'espèces concernés	Groupes d'espèces d'intérêt communautaire concernés
A. Conserver et restaurer les habitats d'intérêt communautaire non forestiers	Maintenir ou restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage	Prairies humides et mésophiles (6510, 1410), cladaie (7210*) Pelouses sèches (6110*, 6210*, 6220*)	Odonates, Lépidoptères
	Favoriser une gestion favorable à la biodiversité	Tous	Tous
B. Conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire	Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion	Mégaphorbiaies (6430), boiselements alluviaux (91E0*, 91F0)	Coléoptères, Chiroptères, Odonates, Reptiles, Mammifères, Plante
	Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats		
	Limiter l'installation de peupleraies et gérer de manière « douce » les existantes		
C. Maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site	Gestion douce des mares et plans d'eau	Mégaphorbiaies (6430), boiselements alluviaux (91E0*, 91F0), végétation aquatique et rivulaire (3140, 3150), cladaie (7210*)	Plante, Poissons, Mammifères, Odonates, Poissons
	Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau		
	Rétablir la libre circulation piscicole sur les réseaux hydrographiques		
D. Restaurer et préserver la qualité des eaux	Limiter les amendements et les phytosanitaires	Végétation rivulaire, ripisylves, mégaphorbiaies (6430), boiselements alluviaux (91E0*, 91F0), végétation aquatique et rivulaire (3140, 3150), cladaie (7210*)	Plante, Poissons, Reptiles, Odonates, Lépidoptères, Mammifères, Coléoptères
	Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau		
	Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves		
E. Lutter contre la régression du Vison d'Europe en réduisant ses risques de mortalité	Sécuriser les ouvrages de franchissements les plus à risques	Mégaphorbiaies (6430), boiselements alluviaux (91E0*, 91F0), végétation aquatique et rivulaire (3140, 3150), cladaie (7210*)	Mammifères
	Conserver et restaurer les habitats préférentiels		
F. Lutter contre les espèces invasives et indésirables	Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives	Tous	Toutes
	Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles		
	Développer un suivi et une lutte collective et raisonnée		
G. Améliorer les connaissances et développer des outils de suivi	Développer des études complémentaires	Tous	Toutes (dont en particulier Vison d'Europe, Angélique des estuaires, Lamproles migratrices)
	Suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire	Tous les habitats d'intérêt communautaire	Toutes
H. Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site	Développer des actions d'animation et de communication	Tous	Toutes

- **Site « Estuaire de la Gironde »**

Source : Formulaire Standard des Données (base de référence : mai 2017).

Le site Natura 2000 de l'estuaire de la Gironde s'articule entre les départements de la Gironde (57% du site) et de la Charente-Maritime (15% du site) et couvre une superficie de 61 080 hectares. L'Estuaire représente 75% du site dominé alors par les eaux salées (28% de la surface du site étant marine). Le reste du site se compose de bancs de sable (1%), d'habitats comme les replats boueux ou sableux exondés à marée basse (2%), une végétation annuelle des laisses de mer (2%), ou encore des prés à *Spartina* (2%).

L'estuaire de la Gironde est un site essentiel pour les poissons migrateurs. Ses caractéristiques représentent un facteur déterminant pour la pérennité de cette ichthyofaune. Le fonctionnement hydraulique du site est structuré par des activités et des aménagements anthropiques liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires tels que celui de Pauillac ou du Verdon. Ce fonctionnement est notamment stabilisé par l'entretien et le creusement des chenaux de navigation résultant de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles (grande profondeur, vitesse des courants,...).

- **Document d'Objectif du site**

A ce jour, le site ne dispose pas de DOCOB, ce dernier étant en cours de réalisation. La structure porteuse pour son élaboration est le Parc Naturel Marin (futur).

- **Les habitats naturels d'intérêt communautaire répertoriés dans le DOCOB**

Sept habitats d'intérêt communautaire sont recensés dans le Formulaire Standard des Données (FSD).

<b>Habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR7200677 « Estuaire de la Gironde »</b>			
<b>Intitulé - Code EUR27</b>	<b>% COUVERTURE.</b>	<b>STAT. CONS.</b>	<b>EVAL. GLOB.</b>
1110 – Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	1%	Bonne	Bonne
1130 – Estuaires	75%	Excellente	Bonne
1140 – Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	10%	Bonne	Bonne
1170 – Récifs	2%	Bonne	Bonne
1210 – Végétation annuelles des laissés de mer	2%	Bonne	Bonne
1310 – Végétation pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	2%	Bonne	Bonne
1320 – Prés à <i>Spartina</i> ( <i>Spartinion maritimae</i> )	2%	Bonne	Bonne

- **Les espèces d'intérêt communautaire répertoriées dans le Formulaire Standard des Données**

Sept espèces d'intérêt communautaire sont recensées dans le Formulaire Standard des Données (FSD).

Espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site FR7200677							
« Estuaire de la Gironde »							
Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut	Population	Conservation	Isolement	Globale
<b>Poissons</b>							
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine	Concentration	2%≥p≥0	Bonne	Non isolée	Excellente
1099	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile	Concentration	2%≥p≥0	Bonne	Non isolée	Excellente
1101	<i>Acipenser sturio</i>	Esturgeon européen	Résidence	100%≥p≥15	Bonne	Non isolée	Excellente
1102	<i>Alosa alosa</i>	Grand e alose	Concentration	100%≥p≥15	Bonne	Non isolée	Excellente
1103	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	Concentration	100%≥p≥15	Bonne	Non isolée	Excellente
1126	<i>Salmo salar</i>	Saumon atlantique	Concentration	2%>p>0	Bonne	Non isolée	Excellente
<b>Plantes</b>							
1607	<i>Angelica heterocarpa</i>	Angélique des estuaires	Présente	15%≥p≥2%	bonne	Non isolée	Bonne

- **Spécificités liées aux espèces d'intérêt communautaire répertoriées dans le DOCOB**

Remarque préalable : lorsqu'une espèce est commune avec le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc », se référer à la description faite précédemment de la biologie de celle-ci.

(t) L'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*)

Cf. description pour le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc ».

(u) La Lamproie marine (*Petromyzon marinus*)

Cf. description pour le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc ».

(v) La lamproie fluviatile (*Lamprocyba fluviatilis*)

Cf. description pour le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc ».

(w) L'esturgeon européen (*Acipenser sturio*)

L'Esturgeon est un migrateur amphihalain potamotoque à reproduction tardive. En effet, il passe la majeure partie de son existence en milieu salé (eaux saumâtres et marines), souvent dans la zone littorale des 20 mètres et vient se reproduire en eaux douces au printemps sur les parties basses de la Garonne et de la Dordogne. Les zones de frai sont caractérisées par une profondeur importante (5 mètres minimum) parcourues par des courants de fonds rapides (minimum 0.5 m.s-1) permettant la dispersion des œufs et la présence d'un substrat hétérogène composé de graviers, galets et blocs.



*Esturgeon européen © EPIDOR*

(x) La Grande Alose (*Alosa alosa*)

*Grande alose © EPIDOR*

La Grande Alose est une espèce migratrice qui vit la majeure partie de sa vie en mer, non loin des côtes. Les adultes remontent en général dans les fleuves où ils sont nés, de février à juin, pour venir se reproduire dans les cours amonts et moyens (jusqu'à plus de 650 km de la mer).

En milieu marin, la Grande Alose, se nourrit surtout de zooplancton, les plus gros individus pouvant être piscivores. Les adultes ne se nourrissent pas lors de leur remontée vers les frayères.

Les aloses fraient entre avril et juillet sur des sites typiques caractérisés par une plage de substrat grossier délimitée en amont par une zone profonde et en aval par une zone peu profonde à courant rapide avec une qualité d'eau convenable.

(y) L'Alose feinte (*Alosa fallax*)

L'Alose feinte est une espèce migratrice qui vit la majeure partie de sa vie en mer, non loin des côtes. Les adultes remontent en général dans les fleuves où ils sont nés, d'avril à mai, pour venir se reproduire dans les cours d'eau avals (parfois dans les estuaires). La migration est plus courte que celle de la Grande Alose.

(z) Le Saumon atlantique (*Salmo salar*)

Le Saumon atlantique est un animal territorial pour lequel les eaux natales se trouvent au niveau des fleuves côtiers ou dans les grands fleuves. La reproduction et la vie juvénile se déroulent en eau douce dans les rivières bien oxygénées sur fond de graviers.

Les frayères sont constituées de plages de galets ou de graviers en eaux habituellement peu profondes dans les zones d'alternance de pool et de radier. Les œufs sont déposés dans les eaux vives.



*Saumon atlantique © BIOTOPE*

De nombreuses informations témoignent de l'abondance historique du saumon atlantique sur le bassin Garonne-Dordogne. Mais les populations sont aujourd'hui victimes de la multiplication des obstacles réduisant l'accès aux frayères, de la destruction ces dernières, de la pollution des milieux, du recalibrage des cours d'eau ou encore de la surpêche.

## **6) LES ENJEUX CONCERNANT LA PRESERVATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ZONES NATURELLES**

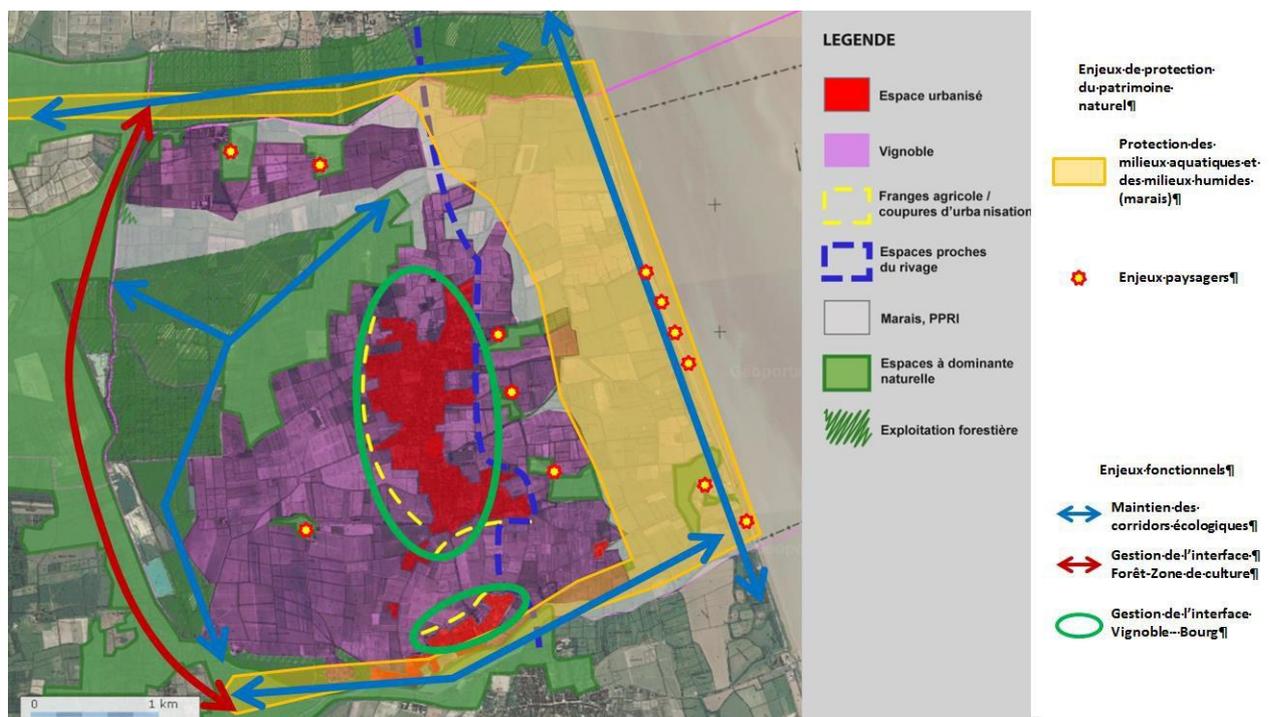
La commune de Cussac Fort Médoc est marquée par une diversité de milieux naturels inventoriés. Ce principe de trame verte de corridors écologiques est à développer au niveau de certains lieux particuliers :

- le long du réseau hydrographique
- le long de la limite ouest de la commune
- en profitant d'espaces verts naturels existants (boisements par exemple)
- entre les différents milieux repérés

Ces continuités pourront se traduire par des zonages N, ou Np (protégé), et par des espaces boisés classés (EBC).

Trois enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion à mettre en place :

- Enjeu 1 : Conserver et favoriser les habitats et les espèces d'intérêt communautaire : cet enjeu dépend essentiellement des activités humaines présentes sur le site favorables à la biodiversité. Il implique de favoriser ou de maintenir une mosaïque d'habitats naturels et de maintenir et améliorer les continuités écologiques du site ;
- Enjeu 2 : Préserver les fonctionnalités de l'hydrosystème et des milieux associés et améliorer la qualité de l'eau : la plupart des habitats et des espèces d'intérêt communautaires présents sur le site sont étroitement liés au bon fonctionnement des eaux des marais (gestion des niveaux d'eau, fonctionnalité des ouvrages hydrauliques, libre circulation des espèces inféodées au cours d'eau et aux berges) et au maintien voire à l'amélioration de la qualité de l'eau ;
- Enjeu 3 : Lutter contre les espèces invasives. Les deux enjeux précédents ne peuvent être dissociés de la lutte contre les espèces exotiques invasives menaçant la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.



Sensibilités et enjeux sur le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc

## **CONCLUSION**

*Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est marqué par une certaine diversité, qui s'explique par des reliefs bien distincts, des écoulements des eaux de surface qui créent une diversité de lieux (ainsi que les milieux naturels induits).*

*D'autre part, en termes de milieux, la préservation des vallons humides, de plaines inondables comme la vallée de la Gironde et ses ramifications, ou des quelques boisements de la commune (forêts mixtes ouest) semble primordiale pour le maintien de la diversité des écosystèmes. L'analyse des différents secteurs naturels classés (ZNIEFF, Natura 2000) permettra dans un second temps d'étoffer cet enjeu.*

*Le territoire s'articule autour de réseaux naturels hiérarchisés, qu'il s'agit de préserver, d'affirmer et de mettre en valeur dans le PLU.*

*Ces réseaux naturels se déclinent en trame bleue (réseau écologique et éco-paysager constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes ou en dépendants) et trame verte (maillage écologique), auxquels vient s'ajouter une filtre paysager définissant un autre niveau de protection pour des raisons esthétiques.*

## **III) CONTEXTE PAYSAGER**

La loi « Protection et mise en valeur des paysages » du 8 janvier 1993, précise que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent, en outre, identifier des éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur (sites, quartiers, monuments, boisements....). Sont notamment concernés :

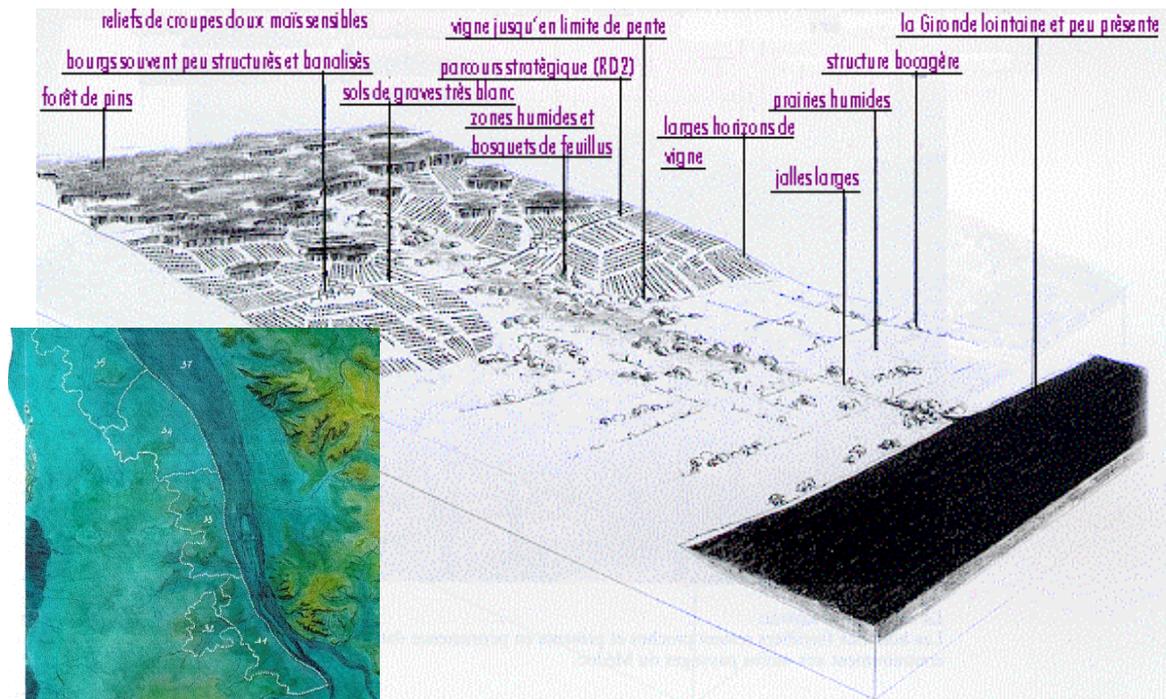
- les paysages remarquables. Pour des motifs écologiques, historiques, paysagers, le PLU offre la possibilité de classer des boisements, parcs, sites, arbres, haies, talus, berges... ;
- la limitation du mitage rural. Le PLU a pour objectif de limiter la dissémination des constructions dans l'espace agricole et de prendre en compte la qualité du patrimoine ancien.

### **1) LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL (ATLAS DES PAYSAGES)**

L'atlas des paysages de la Gironde (« Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde » FOLLEA – Adam – Gautier »)<sup>2</sup>, classe le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc dans l'entité paysagère du Médoc de Margaux (de Ludon-Médoc à Cussac-Fort-Médoc). Cette entité se compose de larges horizons de vigne, de sols de grave blanc-neigeux. Les marais occupent encore un espace important et la forêt reste proche de l'eau (Labarde, Macau). Même à Margaux les marais gardent des dimensions importantes. La Gironde reste invisible, séparée des dernières vignes sur la fin des croupes de graves (au premier plan) par des zones humides pâturées et bocagères.

La présence simultanée de beaux châteaux, liés au vin, et de fermes modestes, liées au marais, crée de violents contrastes dans le Médoc de Margaux. On retrouve de telles oppositions entre l'espace très soigné des vignes et l'espace public pauvre des villages, à l'architecture également souvent peu séduisante malgré la renommée mondiale de leur nom (Margaux). La richesse du vin ne déteint pas sur celle des bourgs : la fiscalité transparaît dans le paysage.

<sup>2</sup> Connaissance et Valorisation des paysages de la Gironde : Etude préalable à la définition d'une politique du paysage, B. FOLLEA, C. GAUTHIER et F. ADAM, DIREN Aquitaine, DDE Gironde.



Bloc diagramme de l'entité paysagère du Médoc de Margaux (d'après L'atlas des paysages de la Gironde)

Les enjeux paysagers généraux identifiés sont les suivants.

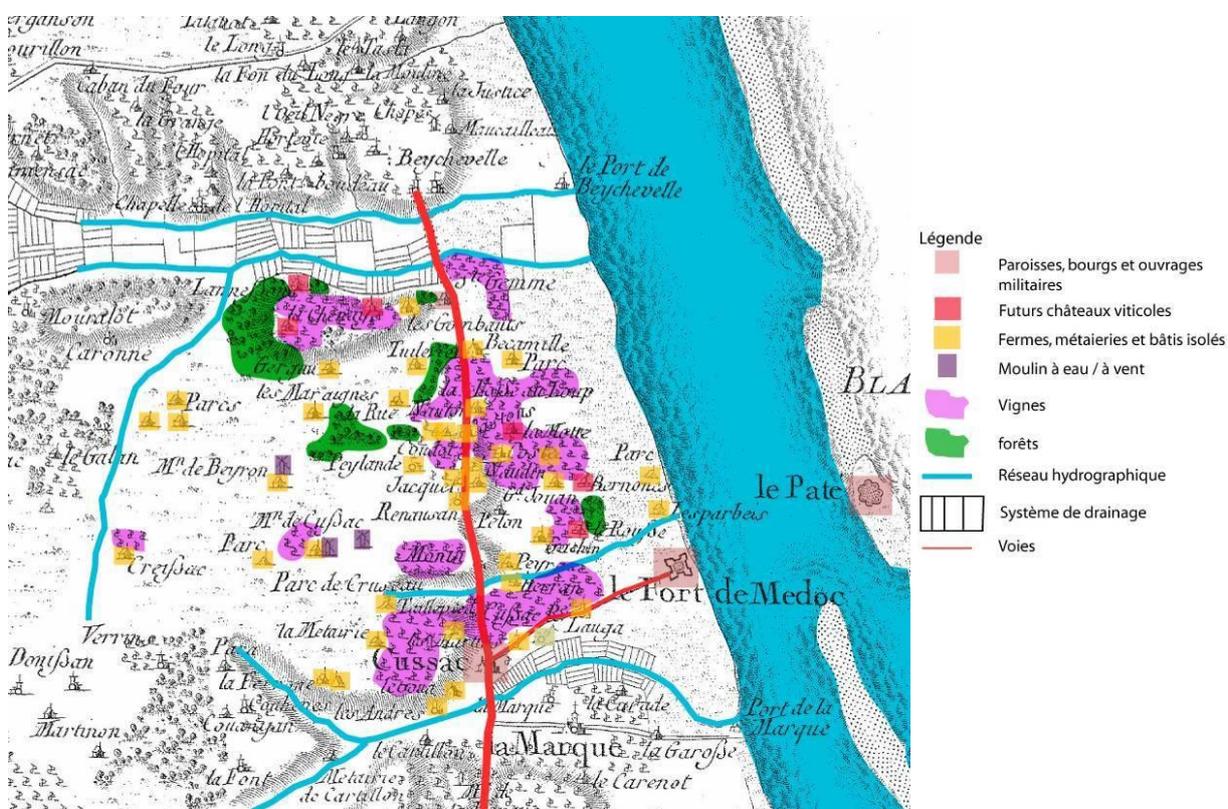
- Enjeux de préservation :
  - la RD2, route touristique, et notamment les coupures d'urbanisation restant entre les bourgs,
  - les structures végétales des marais,
  - le patrimoine architectural des châteaux et de leurs parcs.
  
- Enjeux de valorisation :
  - les marais
  - le site de Fort-Médoc et sa route d'accès RD2E,
  - les bords de la Gironde et les ports.
  
- Enjeux de réhabilitation :
  - l'urbanisation linéaire le long des routes,
  - les entrées des bourgs (Soussans, ...),
  - les espaces publics des bourgs (Margaux, traversée de Cussac-Fort-Médoc, ...),
  - les bas-côtés des routes, beaucoup moins soignés que dans l'Entre-Deux-Mers,
  - la sortie de Fort-médoc vers le nord, première ouverture visuelle superbe sur la Gironde depuis Bordeaux, parasitée par des extensions récentes en aval de la route.

## 2) L'ÉVOLUTION DES PAYSAGES ET APPROCHE HISTORIQUE

Une analyse de la carte de Cassini indique plusieurs occupations anciennes du territoire communal :

- une paroisse répertoriée (Cussac Le Vieux),
- une voie nord-sud menant à Saint-Julien de Beychevelle,
- présence de quelques moulins à vent,
- quelques vignes répertoriées sur la première terrasse alluviale, en partie est de la commune, et qui se sont ensuite largement développées vers l'ouest,
- quelques boisements en bosquets épars.

Contrairement à aujourd'hui, l'analyse de la carte ancienne de Cassini nous permet de considérer le territoire de Cussac-Fort-Médoc comme un terroir de polyculture dominé par les cultures céréalières (présence des moulins).



Analyse de la carte de Cassini – 2ème partie du 18ème siècle

### a) Du Vieux Cussac au nouveau bourg de Cussac

Créée après la révolution française, la commune de Cussac-Fort-Médoc est le fruit de la fusion de hameaux ou villages (14 villages constituent la nouvelle commune). Cussac-Fort-Médoc est une commune relativement étendue (5 km du nord au sud), allant de la Jalle du Cartillon (entre Cussac-Fort-Médoc et Lamarque) et la Jalle de l'Archevêque (entre Cussac-Fort-Médoc et Saint-Julien de Beychevelle).

L'habitat est éparpillé. Deux entités dominent toutefois : le Vieux Cussac, le Cussac nouveau. Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, le nouveau bourg devient un pôle urbain communal prépondérant. En 1855 le conseil municipal prend la décision d'y faire construire la nouvelle église de Cussac-Fort-Médoc. L'église existante dans le vieux bourg de Cussac-Fort-Médoc menace ruine et est jugée trop petite. En

1859 est donnée l'autorisation de procéder à l'édification de l'église actuelle. Cet événement marque l'avènement du nouveau bourg.

### ***b) Une commune viticole paysanne et artisanale***

Contrairement aux communes voisines, Cussac-Fort-Médoc a échappé aux visées spéculatives des grandes familles bordelaises. La paysannerie y a gardé une place prépondérante et la propriété foncière. Cette opposition entre deux mondes, les communes dominées par la grande propriété comme par exemple à Saint-Julien de Beychevelle (anc. St Julien de Reignac), Margaux ou Pauillac, et Cussac-Fort-Médoc commune paysanne, se trouva soulignée en 1936 au moment de la création des Appellations d'Origine (il n'y a pas d'AOC spécifique à Cussac-Fort-Médoc).

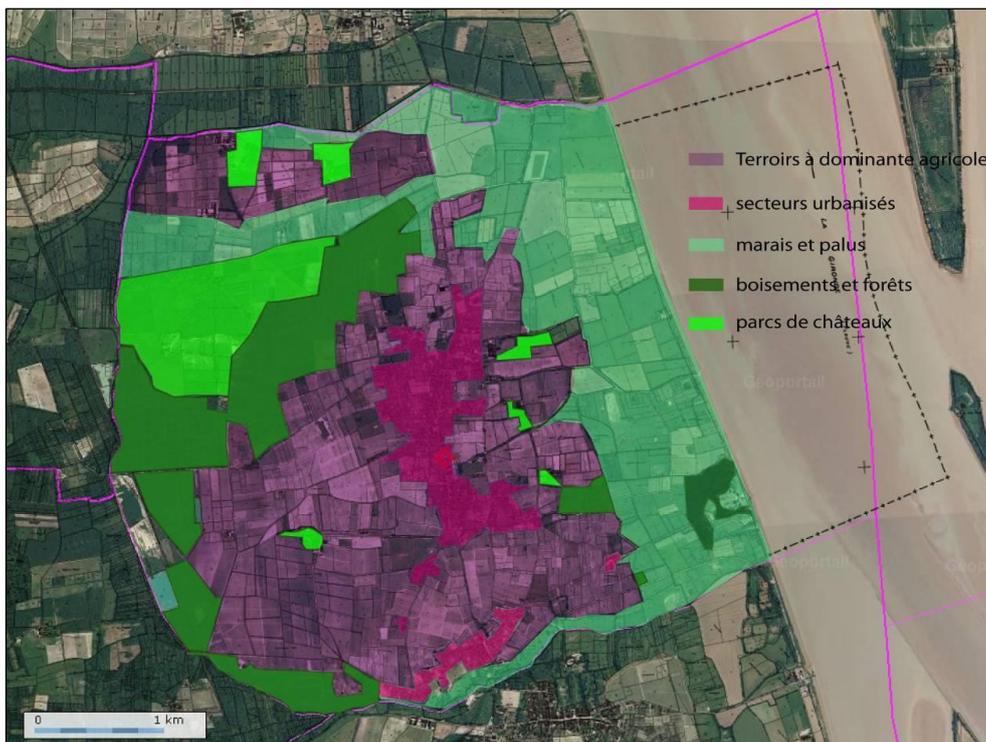
Au début du XIX<sup>e</sup> siècle (vers 1826) la vigne occupe une grande partie du territoire, notamment à Cussac-Fort-Médoc avec 1/3 du territoire communal voué à cette activité. Les fermes fonctionnent à cette époque sur le modèle de la polyculture (vigne, élevage et céréales).

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (1874), la culture de la vigne s'est considérablement développée sur le territoire de la commune avec 850 ha. Les palus de Cussac-Fort-Médoc n'étant pas, à cette époque, plantées en vigne, la vigne a gagné sur les friches et bois.

## **3) IMPRESSION GENERALE DU PAYSAGE**

La commune de Cussac-Fort-Médoc se présente comme un territoire aux ensembles paysagers distincts, caractérisé par une structure en bandes parallèles d'est en ouest :

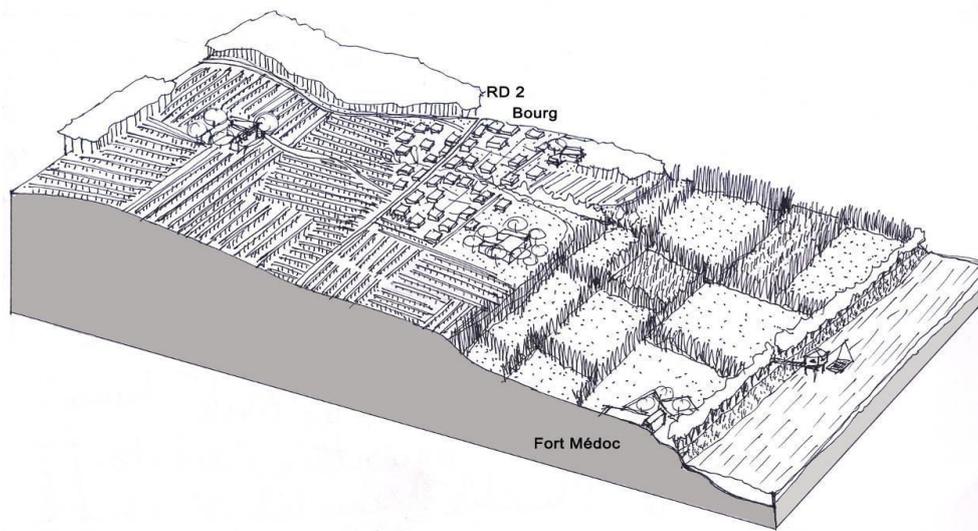
- les marais et les palus de la Gironde limités à l'ouest par un léger relief, ainsi qu'un fossé marquant le drainage oriental de ce secteur. Les typologies paysagères y sont de plusieurs ordres (bocage de frênes dans les palus, bois de palus, ripisylves de la Gironde) ;
- de larges paysages ouverts au niveau des terroirs viticoles sur les points élevés ;
- au sein de cette entité viticole, s'est développée une urbanisation le long des voies autour du bourg, et sur les terrains les plus impropres à la viticulture (humides) ;
- des boisements mixtes de feuillus et conifères conséquents selon un arc ouest allant du nord au sud de la commune ;
- perpendiculairement à cette structure, les deux affluents principaux de la Gironde (le Cartillon et le canal du sud, la jalle de l'Archevêque au nord) interrompent le territoire viticole par des vallées occupées par des prairies humides et des boisements.



Les entités paysagères (le « grand paysage ») de la commune de Cussac-Fort-Médoc



Berges de Gironde et carrelets, bocage de frênes, et ouvertures sur la Gironde au niveau des palus



Bloc diagramme du territoire communal de l'estuaire aux reliefs viticoles



*Châteaux viticoles et garennes de châteaux*



*Boisements ouest et traversée de bourg*

Les enjeux paysagers les plus marquants du territoire sont :

- la préservation des points de vue et panoramas vers la vallée de la Gironde, notamment depuis la RD 2,
- la perception des hameaux anciens,
- la limitation du développement linéaire le long des départementales et voies secondaires,
- la place de l'agriculture et de la viticulture ménageant de larges horizons ouverts.

#### **a) Les paysages de la plaine alluviale de la Gironde**

Cette vallée majeure relativement plane, comprend les milieux naturels les plus intéressants, mais aussi une partie importante du patrimoine architectural de la commune avec le Fort Médoc.

Les enjeux les plus marquants :

- le maintien de la place de l'agriculture comme élément pour entretenir les paysages,
- préservation des trames bocagères existantes.

#### **b) Les extensions péri-urbaines du bourg**

Le bourg de Cussac-Fort-Médoc a connu une progression qui s'est accélérée après le délaissement du bourg ancien de Cussac Le Vieux. Les hameaux agricoles anciens ont été absorbés par le développement pavillonnaire récent et, en terme paysager, le développement des quartiers semble s'être fait en tenant peu compte des quelques qualités paysagères présentes (bosquets boisés, ruisseaux, faibles reliefs...). L'ensemble de la zone urbaine manque de repères et de hiérarchie entre

les quartiers. L'enjeu est donc, dans ces secteurs, de réfléchir le développement en connectant les opérations entre elles et en s'appuyant sur des repères spatiaux et paysagers pré-existants (une garenne, un bois, une ripisylve, un réseau de fossés ou de ruisseaux, la circulation de l'eau traversant le village...).

Une attention particulière doit aussi être portée à la qualité des sites, notamment le long de la RD 2, où le développement linéaire des constructions (pavillons résidentiels, commerces et artisanat) banalise le paysage. Les points sur lesquels il s'agit d'être attentif sont :

- les limites urbaines du bourg et la notion de coupure de l'urbanisation par des respirations agricoles et paysagères dans toutes les directions, notamment le long des départementales (la RD 2 et la voie menant aux Andrès vers le sud) ;
- le regroupement de l'urbanisation et le remplissage des dents creuses et des îlots vacants.

### **c) Les terroirs viticoles**

Un grand secteur viticole domine le territoire communal. Ce secteur très ouvert occupe les points hauts de la commune, terroirs favorables à l'activité viticole. L'urbanisation viticole s'y est peu diffusée et s'est historiquement adaptée aux terroirs agricoles. Un certain nombre de châteaux, de chais et de rares hameaux (Lauga, Cussac Le Vieux) parsèment le territoire et forment un « mitage » historique qu'il s'agira de gérer et de ne pas développer.

Contrairement à ce mitage ancien, justifié par l'activité agricole, un certain mitage des paysages, est visible aujourd'hui avec des secteurs comme le lotissement des Moulins à Vents par exemple.



*Le lotissement des Moulins à Vent amplifiant le mitage du paysage viticole*

### **d) Les boisements de l'ouest de la commune**

3 grands ensembles boisés et continus occupent le territoire de la commune :

- un large secteur boisé à l'ouest, composé de bois mixte de pins et de chênes, où certains chênes lièges sont aussi visibles ;

- un cordon boisé au nord de la commune le long de la jalle de l'Archevêque ;
- un cordon boisé au sud de la commune le long de la jalle du Cartillon.

D'un point de vue paysager, ces différents secteurs établissent une continuité entre les ensembles naturels, et assurent des transitions boisées entre les vallées agricoles (polyculture ou élevage) et les sommets viticoles.

### **e) Les vallées du Cartillon et de la jalle de l'Archevêque**

Au nord et au sud de la commune, le long des jalles de l'Archevêque et du Cartillon, se trouvent deux vallées humides, où le paysage se diversifie en boisements naturels, peupleraies, cultures céréalières, vignes et prairies. La vallée nord se partage en deux parties de part et d'autre du coteau des châteaux de Lanessan et de La Chesnaye, créant un paysage boisé particulier dans ce secteur.

### **f) La question des lisières**

Parmi les problématiques posées par le développement péri-urbain, la question des lisières et limites de la zone urbanisée est centrale. La géographie du paysage renforcé par l'activité agricole, crée des confrontations brutales entre les limites de l'urbanisation et le terroir agricole.

La question qui se pose est alors de savoir si les limites urbaines constituent de véritables façades du bourg ou s'il s'agit des arrières ou de délaissés, dont l'image est moins valorisante pour la commune. Ces lisières entre zones urbanisées et espaces naturels et/ou agricoles devront s'appuyer sur des éléments paysagers existants : un ruisseau, un fossé et sa ripisylve... pour créer un véritable tampon de qualité.



*Façade urbaine entre la RD2 et Lataste*

Se pose aussi la question des clôtures dans l'image de la ruralité. Il s'agit de favoriser des clôtures en haies vives ou haies bocagères selon les milieux, et de trouver des moyens d'intimiser les lots par l'implantation du bâti, par la mitoyenneté, par des reculs du bâti...



*Lataste : une lisière sud non traitée entre les secteurs pavillonnaires et les vignes*



*Exemples de non prise en compte du passage de l'eau à proximité des lotissements, et de traitement paysager de ce passage.*

## **CONCLUSION**

***Le paysage global de la commune de Cussac-Fort-Médoc peut être résumé sous forme de grands ensembles :***

- ***les paysages de plaine alluviale de la Gironde,***
- ***les terroirs agricoles à dominante viticole,***
- ***les grands boisements de l'ouest de la commune,***
- ***les extensions péri urbaines du bourg et de Cussac Le Vieux, en « confrontation » et concurrence directe avec l'agriculture, et en progression continue, où un manque de repères et de hiérarchie se fait sentir.***

***Ces grands types de paysages bien distincts sont confrontés à des dynamiques de diminution du terroir agricole face à l'urbanisation dans des secteurs particuliers du terroir viticole.***

- ***Enjeux paysagers :***

***Les grands équilibres semblent néanmoins évoluer. L'enjeu de conservation de cet équilibre entre milieu naturel, milieu agricole et milieu urbain, semble prépondérant dans la préservation de l'environnement paysager de la commune.***

***Certains paysages et panoramas particuliers méritent une attention particulière. Leurs intérêts sont d'ailleurs précisés dans le chapitre relatif aux qualités patrimoniales des sites et des éléments paysagers.***

***Les secteurs ayant des contraintes récurrentes (inondabilité partielle et AOC), peuvent être le lieu d'un projet de développement pour la commune de Cussac Fort - Médoc, mais en s'appuyant sur les qualités et particularités paysagères de la commune (écoulements et***

*ruisseaux, bosquets, arbres isolés ou groupés, bocage, petits reliefs....).*

*En complément, l'analyse environnementale a pointé certains enjeux qui rejoignent la question paysagère, notamment la gestion des zones humides de fond de vallons, la possibilité de retrouver ou de rétablir des corridors écologiques depuis les vallées des rivières vers les points hauts. Ce sont aussi des enjeux majeurs pour le territoire naturel de Cussac Fort - Médoc. Cet enjeu rejoint, bien sûr, la question du repérage et de la préservation de la trame verte et de la trame bleue.*

## **IV) L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ESPACE RURAL**

### **1) LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET**

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole précise dans son article 104 :

- « l'aménagement et le développement durable de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire » ;
- « la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier devra prendre en compte ses fonctions économique, environnementale et sociale » ;
- ces dispositions sont codifiées aux articles L111-1 et 2 du Code rural.

Les intérêts de l'agriculture, en termes de protection et de valorisation de l'espace agricole et forestier, doivent être pris en compte dans le document d'urbanisme, conformément aux articles 36 à 42 du titre II de la **Loi d'orientation agricole (LOA)** 2006-11 du 5 janvier 2006.

Il convient donc, pour la collectivité, de prendre en compte les besoins spécifiques de l'agriculture sur le territoire communal en intégrant dans son diagnostic les perspectives du potentiel économique agricole.

La loi 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux définit des modalités de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. En accord avec les communes concernées, le département peut délimiter des périmètres d'intervention après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique. Ces modalités sont codifiées aux articles L.113-15 à L.113-18 et R.113-19 et R.133-20 du Code de l'Urbanisme.

### **2) LES DYNAMIQUES DU SECTEUR AGRICOLE**

Le territoire agricole de Cussac-Fort-Médoc est dominé par l'activité viticole. L'activité agricole se partage entre la viticulture, l'élevage et les terres en pâturage, les peupleraies, et depuis les années 1990, des cultures céréalières et oléagineuses plus nombreuses dans les palus.

Depuis 1996, le développement de l'urbanisation s'est accentué, et a comblé un certain nombre de dents creuses autour du bourg.

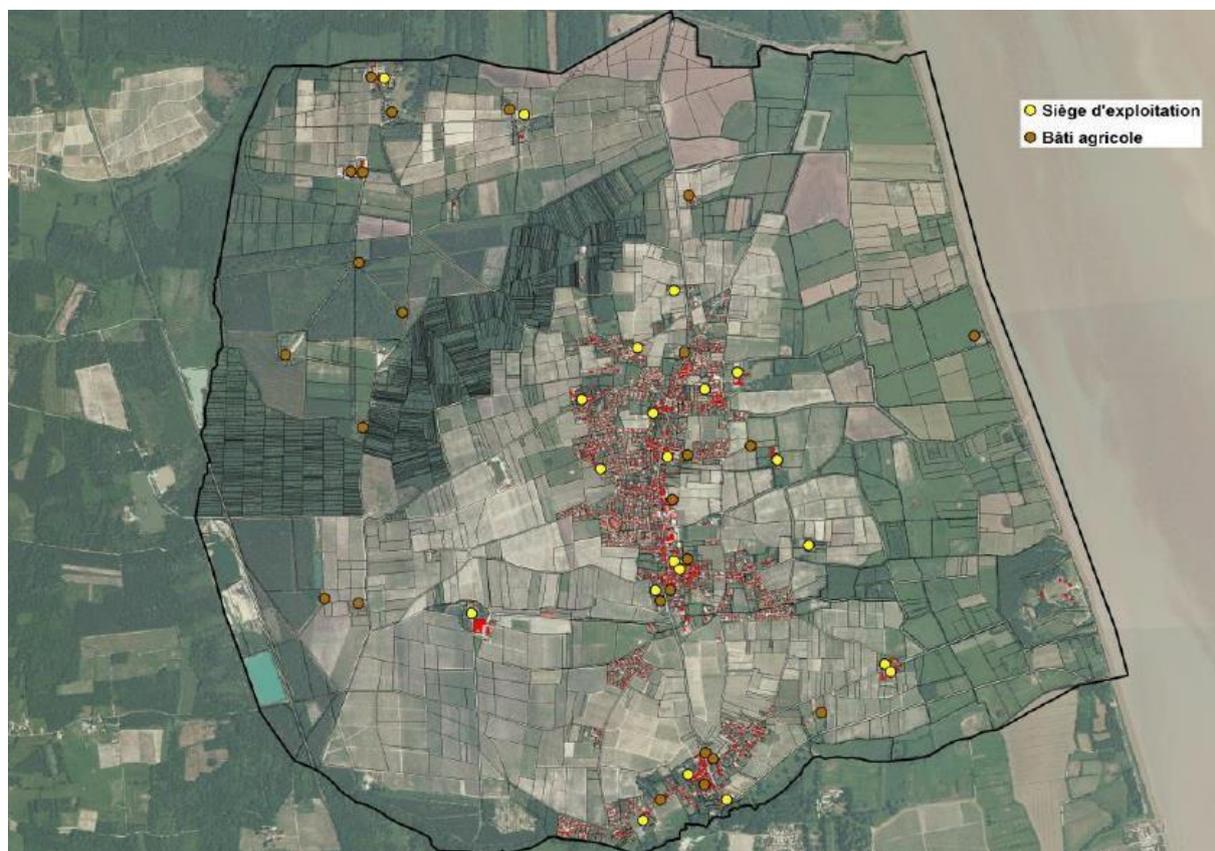
#### **a) Caractéristiques des exploitations et des exploitants**

Les exploitations sont au nombre de 27 sur la commune en 2010 (dernier recensement agricole) contre 28 en 2000, soit une stabilité sur cette période. Cette évolution sur 10 ans est cependant tout à fait remarquable puisqu'elle va à l'encontre du déclin de la profession dans les zones rurales girondines. Ce déclin avait été très prononcé dans la période 1988-2000.

Un certain nombre de ces exploitations ont cependant leur siège sur une autre commune que Cussac-Fort-Médoc. En 2010, selon une estimation faite par la mairie de Cussac-Fort-Médoc et les personnes ressources présentes aux réunions de travail, 17 sièges d'exploitations sont présents sur le territoire communal.

Au niveau de l'âge des exploitants, la tendance évolutive semble montrer :

- L'absence de jeunes agriculteurs de moins de 40 ans qui pose la question du renouvellement et de la succession des exploitations ;
- une baisse du nombre d'agriculteurs de la tranche intermédiaire de 40 à 50 ans (qui passe de 10 à 8 agriculteurs entre 2000 et 2010) ;
- une augmentation des agriculteurs de plus de 50 ans (qui passe de 13 à 15 entre 2000 et 2010).



Localisation des exploitations, source Agreste

Cette tendance indique un vieillissement des exploitants, qui sont en majorité proches de la retraite.

Dans le secteur agricole, l'emploi se situe, dans la plupart des cas, sur le lieu de travail, qui est le siège de l'exploitation. La répartition entre salariés et non-salariés de l'agriculture se base sur le statut du personnel travaillant sur l'exploitation. Dans le cas de sociétés et groupements agricoles (GAEC, EARL, SCEA...), le ou les exploitants sont considérés comme salariés ainsi que les membres familiaux travaillant sur l'exploitation.

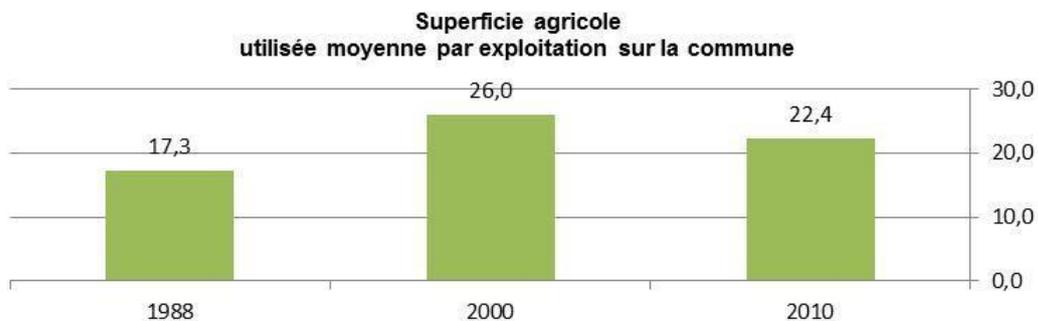
### **b) Caractéristiques des surfaces cultivées**

Inversement par rapport au nombre d'exploitations, la SAU (surface agricole utile) totale a diminué entre 2000 et 2010 (après avoir augmenté entre 1988 et 2000), avec une décroissance de l'ordre de 17%. Ces 124 hectares ont donc changé de destination et ont été perdus pour les espaces de culture. Parmi ces 124 hectares, 32 hectares ont été urbanisés.

Le nombre d'exploitation ayant évolué dans de moindres proportions que celui de la SAU totale, la SAU moyenne par siège est passée de 26 ha en 2000 à 22,4 ha en 2010. Les exploitations professionnelles grandissent donc très légèrement par regroupement des terres. Globalement, sur la commune, les exploitations restent de petite taille. La commune faisant partie de la zone d'AOC, ces caractéristiques sont à adapter, puisque une majorité de ces exploitations sont viticoles (79%).

La viticulture représentant plus de 80% de la SAU en 2010, le territoire peut donc être qualifié de viticole, ceci expliquant mieux certaines dynamiques d'évolution de l'occupation des sols.

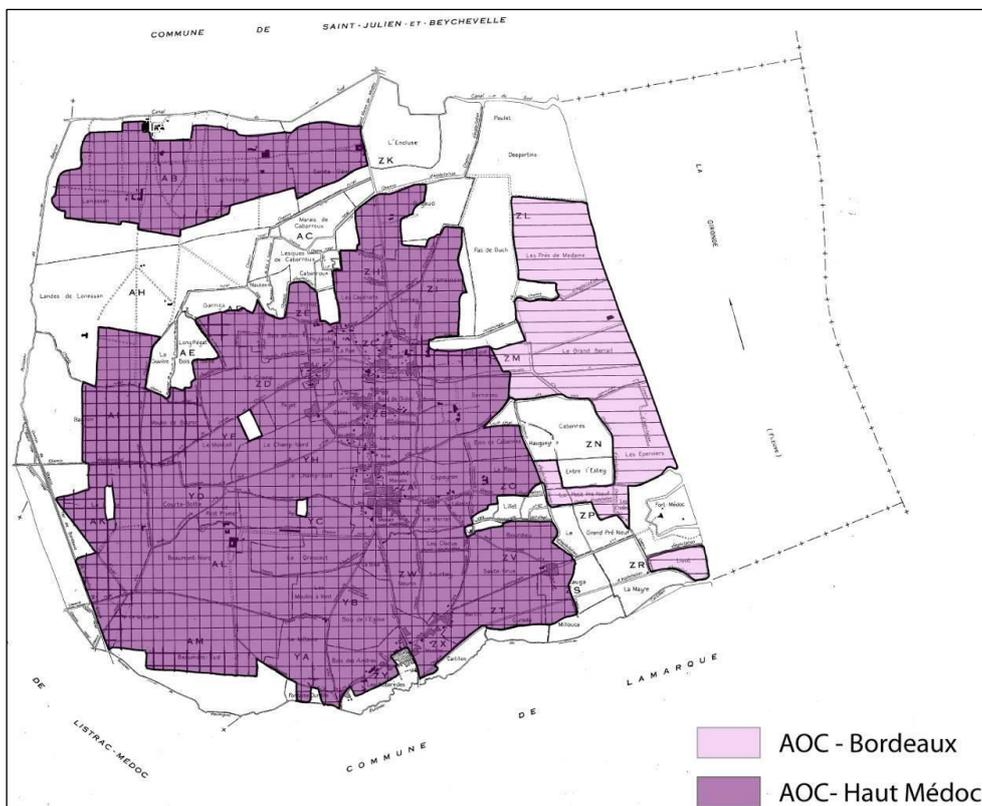
Toutefois, il faut noter la présence de quelques terres labourables (8ha de SAU) et de surfaces toujours en herbes (113 ha en 2010) que se localisent dans la partie inondable de la commune, le long de l'estuaire. Est associé à ces terres enherbées la présence d'un cheptel de bovins, qui a vu son effectif fortement diminuer depuis 1988 (89 en 1988 à 33 en 2010) pour une seule exploitation en 2010.



Source : Recensement général agricole 2010

### 3) LES ZONES CLASSEES EN AOC

La commune de Cussac-Fort-Médoc compte un certain nombre de terrains classés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée pour l' « AOC Bordeaux » et pour l' « AOC Haut Médoc ». À ce titre, ont été associés aux réflexions de la collectivité, les services de l'INAO et du Syndicat de défense de l'appellation concernée.



Repérage des secteurs AOC sur le territoire de Cussac (document INAO)

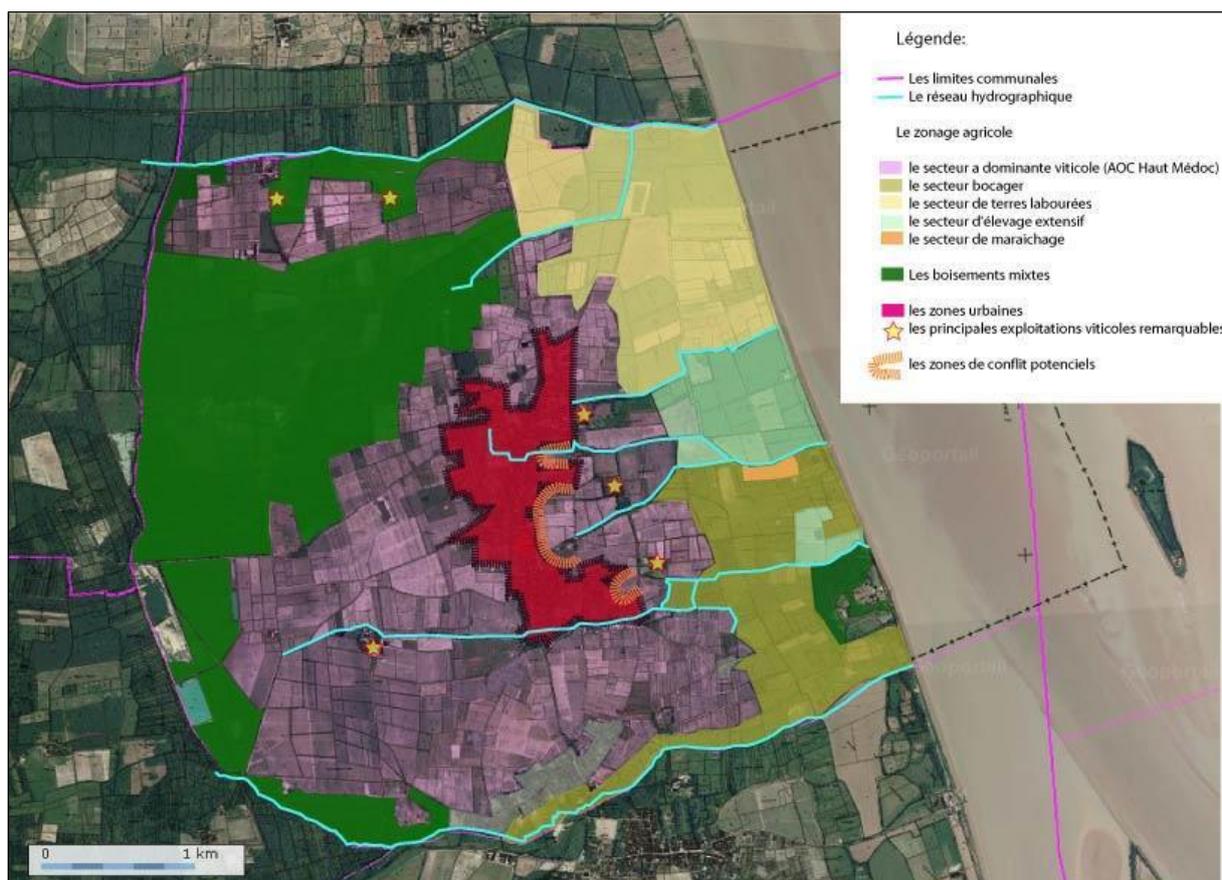
Rappelons qu'un classement AOC a des conséquences pour le document d'urbanisme. En application de l'article L 641-11 du Code Rural, « *tout syndicat de défense d'une appellation d'origine contrôlée peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation.* »

Préalablement à toute décision, cette autorité administrative doit recueillir l'avis du Ministre de l'Agriculture, pris après consultation de l'Institut National des Appellations d'Origine. Il s'agit aussi d'associer aux réflexions de la collectivité, les services de l'INAO et des Syndicats de défense de l'appellation concernée.

Concernant le territoire communal, le rachat actuel de terrains par les propriétaires de châteaux des AOC voisines (AOC de prestige – Saint Julien, Pauillac, Margaux, Listrac...) donne une valeur supplémentaire aux différents terroirs locaux. Un projet de sanctuarisation de 800 ha de vignes pour les préserver de la pression immobilière existe sur la commune. Le critère principal en est la qualité agronomique des sols, révélé par le classement en AOC.

#### **4) L'ANALYSE DE L'ETA T INITIAL DU TERRITOIRE ET DES ZONES A ENJEUX**

L'analyse de l'agriculture existante sur le territoire communal a pour objectif de définir les enjeux et les objectifs des différentes zones agricoles du territoire.



Enjeux agricoles sur la commune de Cussac-Fort-Médoc

Ces espaces se distinguent de part :

- leurs histoires,
- leurs contextes pédoclimatiques,
- leurs potentiels de productions,
- leurs modes de gestion,
- leurs enjeux.

### **a) Le secteur à dominante viticole**

- **Contexte de la zone**

Ce secteur englobe le bourg, il est dominant sur la commune et se compose majoritairement de vigne. Les sols sont secs et bien drainés, le relief est plat.

- **Les objectifs de gestion de la zone**

Caractéristiques principales liées à l'agriculture	Objectifs de gestion
Bonne potentialité des sols pour la viticulture	Maintenir une viticulture viable
Sièges d'exploitations viticoles prestigieuses	
Zones de conflit d'usage avec l'urbanisation grandissante du bourg	Fixer des objectifs d'urbanisation en fonction des potentialités des terres consommées et des dents creuses actuelles pour « combler » les espaces perdus pour l'agriculture

Il existe sur cette zone des facteurs la rendant favorables à la viticulture, ainsi la majorité de cette zone correspond au zonage AOC Haut-médoc. On y retrouve quelques parcelles en cultures céréalières et de l'élevage en limite avec la zone de palus. La viticulture est plutôt intensive, sauf sur quelques exploitations en agriculture biologique, les pollutions des sols et de l'eau sont donc à surveiller.

Le bourg se situe au centre de cette zone, créant des conflits d'usage potentiels entre habitat résidentiel et activité viticole. Un choix doit être fait quant à la localisation et l'organisation des futures zones urbanisables (limitation de la consommation de l'espace par la densification, prise en compte des conflits d'usage entre agriculture et habitat pour la localisation des nouveaux secteurs à urbaniser).

- **Typologie du bâti**

Le secteur viticole comprend un certain nombre de châteaux (Beaumont, Le Raux, Bernones, Lamothe, Lanessan, Lachenaye...), étant pour certains des sièges d'exploitation, comprenant parfois des chais isolés et souvent avec une problématique d'évolution ou de reconversion des bâtiments patrimoniaux. En effet, certains bâtiments principaux (châteaux) sont habités, d'autres ont été reconvertis en salle de réunion / de fêtes et d'autres sont aujourd'hui inoccupés. Leur qualité architecturale justifie que des projets de réhabilitation puissent être menés.

Quelques hameaux sont aussi présents en dehors du bourg, dans cette zone (Cussac Le Vieux, Lauga, Le Moulin à Vent...) et doivent être gérés en fonction des activités présentes. Cussac Le Vieux et Lauga comprennent des sièges et des chais, ainsi que de l'habitat. La vocation mixte doit y être conservée. Le lotissement du Moulin à Vent est quant à lui uniquement résidentiel et doit être limité à cette unique fonction. Il en est de même pour les quelques anciens bâtiments agricoles isolés, ayant aujourd'hui une vocation résidentielle, où les constructions doivent continuer à évoluer de manière limitée.

### **b) Les palus : secteur sud à dominante bocagère**

- **Contexte de la zone**

Cette zone est restée dominée par les espaces naturels. La présence du Fort, en position centrale, nécessite la protection de cette zone pour ces qualités paysagère. Le paysage est fermé par plusieurs boisements autour du fort et est plus ouvert en périphérie.

- **Les objectifs de gestion de la zone**

Caractéristiques principales liées à l'agriculture	Objectifs de gestion
Présences de corridors écologiques et d'espaces naturels	Entretien l'existant et renforcer les manques pour améliorer les liaisons de haies
Partage de l'espace entre l'élevage extensif, les vignes et les cultures annuelles	Maintenir et renforcer cette diversité d'agriculture

Cette zone est importante pour son rôle d'habitat (corridors écologiques denses et habitats favorables pour espèces inféodées aux milieux humides). L'élevage et l'agriculture peu intensive (prairies de fauches) y façonnent le paysage en permettant l'entretien des zones les plus marécageuses.

L'agriculture, avec le pâturage des animaux, a un rôle assez important pour l'entretien de cette zone, elle doit être maintenue sous peine de fermeture du milieu.

- **Typologie du bâti**

Ce secteur ne compte pas de constructions agricoles, le Fort Médoc étant le seul bâtiment présent. Le caractère inondable de la zone et ses larges panoramas vers l'estuaire et le site Unesco du verrou Vauban en font un secteur à préserver de toutes nouvelles constructions.



### **c) Les palus : secteur central ouvert dominé par l'élevage bovin extensif**

- **Contexte de la zone :**

Cet espace est peu marécageux et a été en partie drainé. On y retrouve des espaces assez ouverts avec de grandes prairies alternées de vigne ou de céréaliculture.

- **Les objectifs de gestion de la zone**

Caractéristiques principales liées à l'agriculture	Objectifs de gestion
Influence marquée de l'estuaire : sol et végétation de palus inondables	Maintenir le pâturage pour l'entretien de la zone
Quelques zones de déprise agricole	Réutiliser ces espaces en les ré-ouvrant au pâturage

Cette zone est située le long de l'estuaire, au nord du fort. On y retrouve majoritairement de l'élevage. L'objectif est de conserver tant que possible ces parcelles afin de maintenir ces zones productives. L'élevage extensif y joue un rôle primordial puisqu'il permet l'entretien et maintient l'enrichissement. Plusieurs zones de déprise sont observées, ce sont souvent d'anciennes parcelles cultivées en céréale laissée à l'abandon.

- **Typologie du bâti**

Une unique étable, à usage de stockage ponctuel de matériel agricole, est encore présente dans le secteur. Son caractère inondable et ses larges panoramas vers l'estuaire et le site Unesco du verrou Vauban en font un secteur à préserver de toutes nouvelles constructions.

**d) Les palus : secteur nord de terres labourées, alternance de cultures céréalières et oléagineuses**

- **Contexte de la zone**

Cette zone correspond aux anciens palus longeant l'estuaire, elle a été drainée et supporte une activité essentiellement agricole.

Du fait de sa proximité avec la Gironde, les dépôts d'alluvions y rendent les sols fertiles et propices à l'agriculture.

- **Les objectifs de gestion de la zone**

Caractéristiques principales liées à l'agriculture	Objectifs de gestion
Bon potentiel pédologique	Maintien et mise en valeur du bon potentiel agronomique des sols avec des techniques agricoles raisonnées
Bonne ressource en eau grâce au drainage	

L'agriculture est assez productive puisque que c'est la seule zone typiquement céréalière de la commune. Il est donc important de maintenir cette activité, plutôt de type intensif actuellement.

Attention toutefois aux itinéraires culturels employés ainsi qu'au mode d'agriculture intensif qui pourrait nuire à l'environnement pourtant protégé (Natura 2000) et fragile dans cette zone.

- **Typologie du bâti**

La zone ne comporte aucun bâti même ancien du fait de son inondabilité, elle demeure donc inconstructible même en agricole.

## **5) LA PLACE DE L'AGRICULTURE : IMBRICATION DES SECTEURS URBANISÉS, NATURELS ET AGRICOLES**

Selon les élus, les chiffres du nombre d'exploitant n'est pas tout à fait représentatif de la population agricole communale car de nombreux exploitants possèdent des terres agricoles sur la commune mais leurs sièges se situent sur les communes avoisinantes. Cependant la dynamique étant la même sur toute la zone, les données de la commune sont au moins représentatives de par leurs tendances.

### ***a) La place de l'agriculture : volet de gestion agricole du PLU***

Les intérêts de l'agriculture, en termes de protection et de valorisation de l'espace agricole et forestier, doivent être pris en compte dans le document d'urbanisme conformément aux articles 36 à 42 du titre II de la Loi d'Orientation Agricole (LOA) 2006-11 du 5 janvier 2006.

Les zones agricoles, dites zones "A", sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cependant des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il soit identifié dans les pièces graphiques du règlement.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est classée en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée pour l'AOC Bordeaux et l'AOC Haut Médoc. À ce titre, il convient d'associer aux réflexions de la collectivité, les services de l'INAO et des syndicats de défense des appellations concernées.

### ***b) Gestion de l'espace et des activités agricoles : le bâti***

En application de l'article L.111-3 du Code Rural, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricole vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations ».*



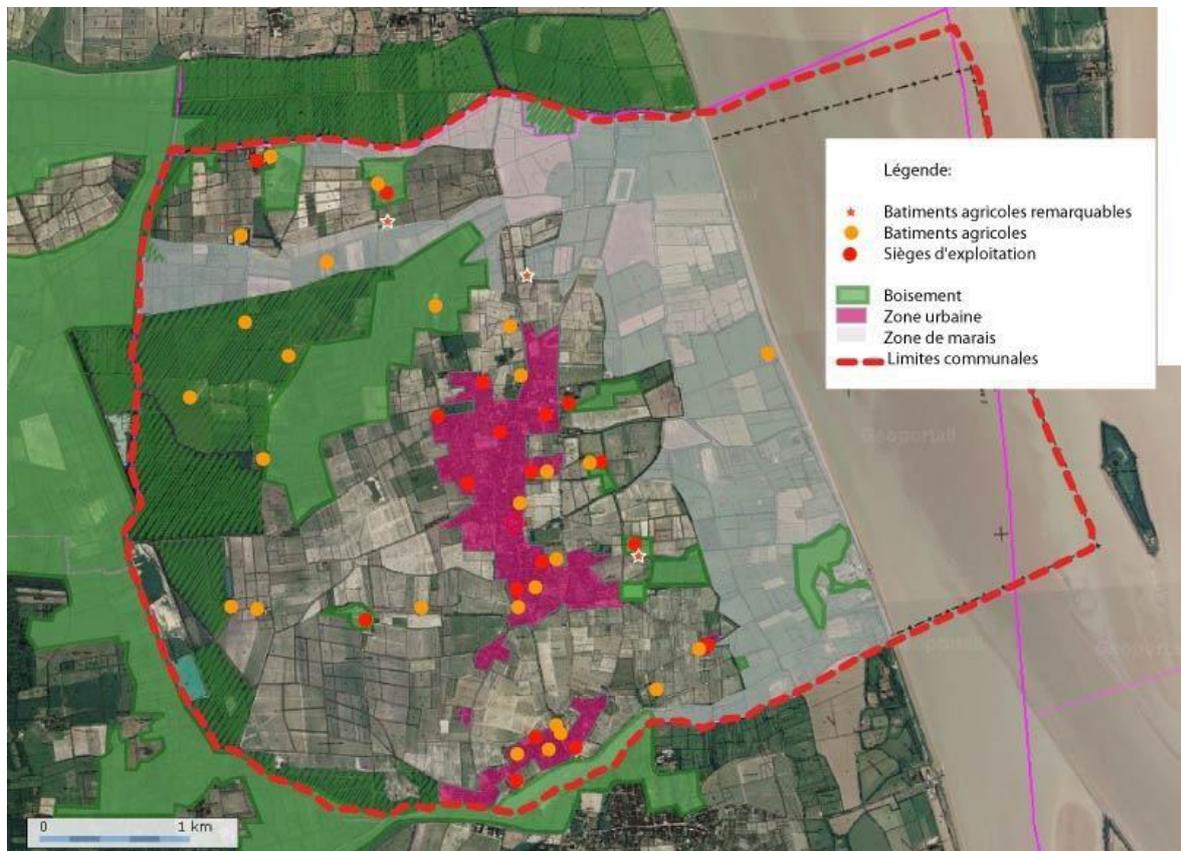
Permettre, dans la mesure du possible, les activités complémentaires (liées et nécessaires) à l'agriculture (agro - tourisme, production d'énergie...)

### c) La localisation des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitations

Face aux effets induits de l'urbanisation, telle qu'elle s'est développée sur l'agriculture, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de se questionner sur la place à donner aux différentes occupations des sols (résidentiel, agriculture,...), de définir là où l'activité agricole ne peut plus avoir sa place et là où le développement de l'urbanisation doit être stoppé afin de privilégier la préservation de grandes entités cultivables...

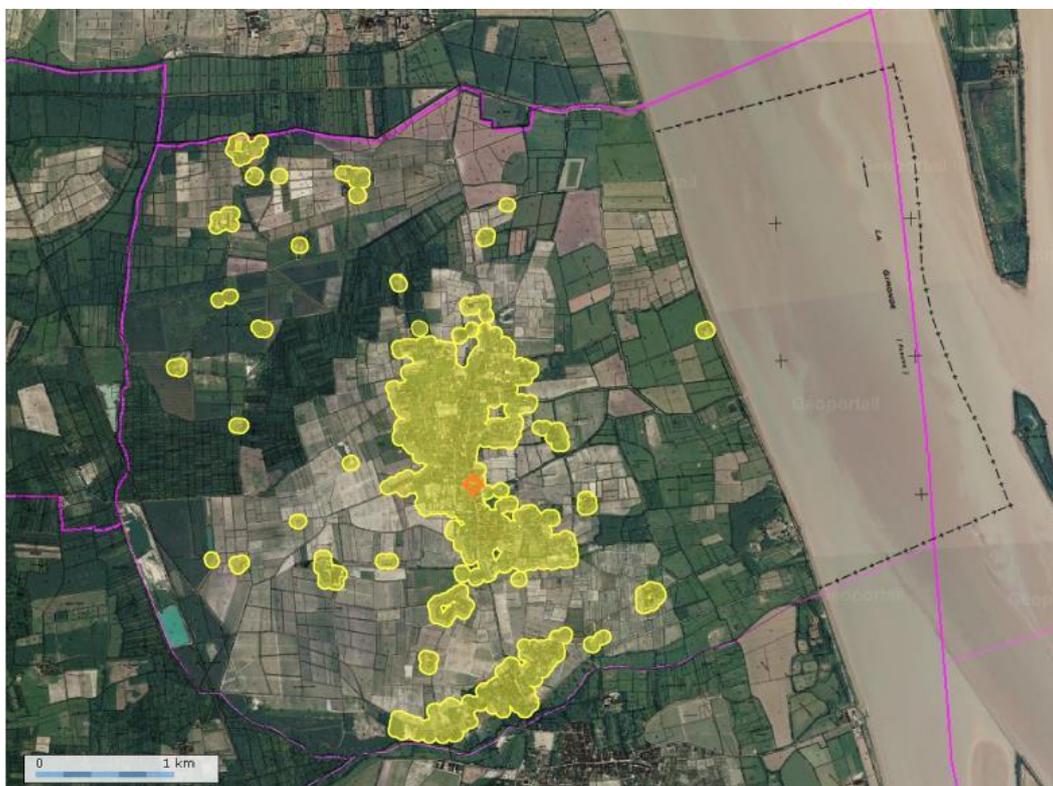
La viticulture est la première activité agricole présente sur la commune de Cussac-Fort-Médoc. Élevage, céréaliculture et oléagineux sont aussi présents sur la commune.

La demande de terrain semble être satisfaite. Cependant, le PLU permettra de clarifier la situation d'un certain nombre de terrain (constructions à usage agricole en zones naturelles et urbaines), et de réduire la spéculation foncière sur les terres agricoles.



Statut des constructions par rapport à l'agriculture

Par un phénomène de mitage, les 50m autour des constructions généralement considérés perdus pour l'agriculture, compromettent les grandes continuités agricoles et l'équilibre économique de certaines exploitations. Cussac-Fort-Médoc, où des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles sont traditionnellement présents dans le bourg (donc voisins des habitations) pourrait échapper à ce modèle, mais les conflits d'usages qui se manifestent d'ores et déjà dans des espaces comme les « courettes » ou l'origine exogène des nouvelles populations le laissent peu présager.

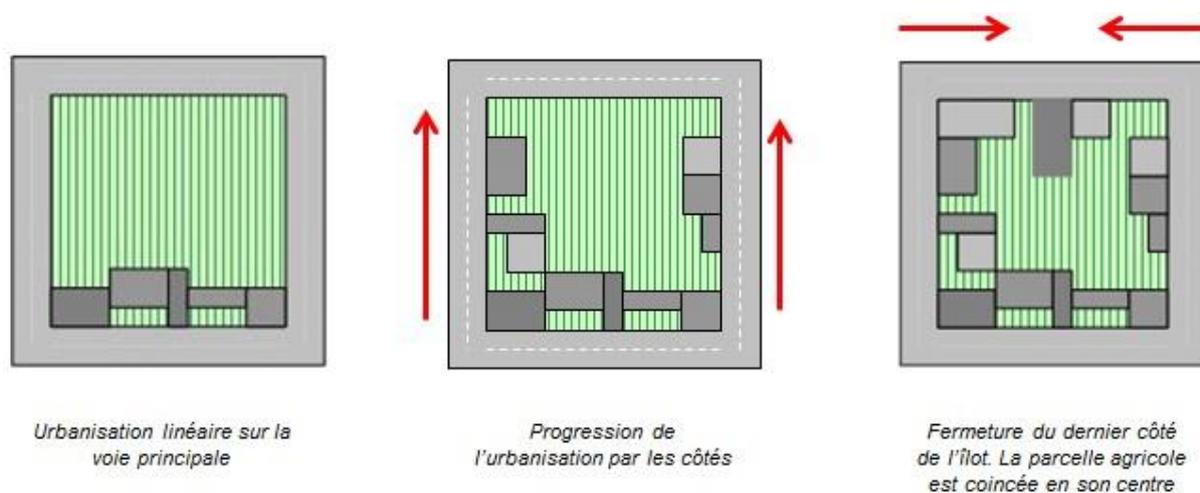


Secteurs de friction

#### **d) La gestion des cœurs d'îlots**

En milieu rural, le développement de l'urbanisation, suscite des processus de fermeture d'îlots agricoles. Le développement de constructions en périphéries d'îlots, referment à l'intérieur des parcelles agricoles. Un certain nombre de conflits d'usage peut alors se poser entre l'activité agricole, et les nouveaux résidents, et les principes d'économie de l'espace n'y sont pas respectés.

Afin d'être cohérent avec les principes de la loi, l'enjeu, si le besoin de développement est nécessaire et démontré, est de venir compléter ces îlots vacants, avant d'aller voir le potentiel d'autres secteurs agricoles. La question centrale est alors de trouver quel(s) passage(s) vers les cœurs d'îlots ont été laissés possibles par le développement urbain, et comment rationaliser l'aménagement de ce type de secteurs.

*Processus de fermeture des îlots**Îlot Bord de Bidoc*

Se posent alors des questions récurrentes. Quel(s) passage(s) vers les cœurs d'îlots ? Quelle(s) connexion(s) avec le centre bourg ?

L'une des réponses pour rationaliser l'aménagement de ce type de secteurs (proximité du bourg...) est la réalisation d'orientation d'aménagement par secteur, indiquant :

- la desserte par la voirie du cœur de l'îlot,
- la présence d'espaces publics centraux ou périphériques,
- la nature de la zone tampon entre agriculture et urbanisation ou entre plusieurs zones urbanisées.

Parmi les paysages agricoles les plus emblématiques de la commune, qui subissent des dynamiques différentes, citons :

- le terroir agricole à dominante céréalière,
- les zones agricoles enclavées entre les boisements,
- les zones agricoles mixtes sur les coteaux (viticulture résiduelle, prairies d'élevage...) où l'enjeu est ici de préserver ces territoires et ces paysages, en limitant l'extension urbaine.

Afin de préserver les activités agricoles, il convient aussi d'éviter la dissémination excessive des constructions dans l'espace rural qui auraient notamment pour effet de banaliser le paysage, de déstructurer les exploitations agricoles et d'alourdir les coûts des différents services publics, en particulier l'assainissement. À ce titre, les processus de mutations des bâtiments agricoles en résidences principales ou secondaires doivent être précisément anticipés, bâtiment par bâtiment, propriété par propriété.

## **CONCLUSION**

*L'analyse de l'espace rural montre le lien entre l'occupation des sols, la gestion des terroirs agricoles et la diversité des paysages de la commune, et permet de dégager de grands ensembles :*

- *un paysage actuel résultant d'un équilibre entre les terres agricoles et les milieux naturels, bien que ceux-ci aient été réduits ces dernières décennies ;*
- *une activité agricole mixte créant une diversité de paysages et de situations spécifiques des constructions extérieures au bourg et à Cussac Le Vieux ;*
- *un principe de mitage historique du territoire, à limiter aujourd'hui, ainsi que le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies ;*
- *une urbanisation à contenir dans des secteurs bien spécifique d'un point de vue paysager ;*
- *des extensions linéaires des constructions le long des voies, en « privatisant » des paysages à limiter ;*
- *des extensions à intégrer aux tissus urbains existants, à la géographie, tout en mesurant l'impact paysager des nouvelles façades créées et des nouvelles lisières.*

*Cette analyse paysagère, et les enjeux en découlant, sont à mettre en parallèle avec la prise en compte des intérêts de l'agriculture, véritable garant du maintien de ces paysages, dans tous les secteurs de la commune. La déprise agricole a des effets visibles (présence de friches par endroits).*

*Le repérage des sièges d'exploitation permet, dans un premier temps, d'identifier les hameaux ou constructions isolées pouvant entrer en conflit d'usage avec un usage du bâti strictement résidentiel. Il s'agit dans un second temps de définir quelles sont les entités agricoles viables et à préserver (par leur surface, leur situation, leur qualité révélée par un classement en AOC....). Cette identification est opérée pour tous les types de cultures, et notamment les exploitations dédiées à l'élevage, qui présentent en plus la contrainte de « geler » un périmètre autour des stabulations les plus importantes.*

*Le territoire présente aujourd'hui une imbrication de l'urbanisation et des différentes zones agricoles (vignes, prairies, terres labourées et pâtures). Quelques rares constructions isolées et hameaux accueillent une urbanisation autre qu'agricole.*

*Cette imbrication peut poser des conflits d'usages entre agriculture et habitat, mais aussi une spéculation sur les terrains en frange des bourgs et des hameaux. Ce phénomène est bien sur néfaste à l'équilibre d'une activité déjà précarisée par les différentes crises agricoles.*

*Le territoire agricole participe bien sûr à la qualité paysagère de la commune qui est un bien à préserver. La topographie de Cussac-Fort-Médoc et la localisation d'activités agricoles à proximité d'espaces naturels et patrimoniaux remarquables y rendent cette problématique d'autant plus importante.*

*Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la*

**densification des espaces à bâtir.**

***L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaire de la trame verte.***

## **V) QUALITES PATRIMONIALES DES SITES ET ENVIRONNEMENT URBAIN**

La commune de Cussac-Fort-Médoc comporte une diversité de paysage intéressante : de grands paysages et panoramas depuis les points hauts dégagés, un patrimoine paysager (boisements, arbres remarquables, ripisylves...) et un patrimoine bâti diversifié, qui pourront faire l'objet de classements spécifiques. La question de ce qui appartient au patrimoine commun, et qui mériterait un classement de protection, se pose aux élus.

Différents niveaux de protection sont envisageables selon la volonté politique locale.

- identification et protection des châteaux et demeures de caractère du terroir agricole et des hameaux ;
- identification et protection du patrimoine bâti selon des séquences d'intérêt (le bourg, disposition architecturale « agro – ouvrière » particulière de Cussac Le Vieux, un hameau ...) ;
- identification et protection du patrimoine paysager à différentes échelles : reliefs, vallons accompagnant le réseau d'écoulement des eaux (jalle du Cartillon, jalle de l'Archevêque, ruisseau...).

Ces séquences bâties, ces monuments et bâtiments remarquables répertoriés peuvent faire l'objet d'une protection spécifique, empêchant notamment la démolition, un changement de destination inapproprié, et indiquant des préconisations de gestion et de maintien en l'état des constructions.

Ces volontés de protection se traduisent principalement par les outils suivant :

- application de l'article L.151-19 pour un bâtiment, un édicule, un paysage, un relief, une propriété... ;
- création d'espaces boisés classés pour des boisements existants ou à créer.

Un patrimoine paysager, à différentes échelles, est aussi à prendre en compte :

- vocabulaire architectural du réseau de drainage des marais (pelles, ouvrages maçonnés, canaux...),
- panoramas depuis la crête centrale de la commune (château de Beaumont à Peylande),
- panoramas depuis les points élevés nord et sud de la commune mettant en scène des hameaux (RD 2 vers Cussac Le Vieux, vues vers la jalle de l'Archevêque au nord...),
- lisières boisées apportant une qualité de lecture paysagère au territoire.

### **1) HIERARCHISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL**

En premier lieu, le patrimoine local est marqué par la présence d'un périmètre UNESCO empiétant sur la commune et concernant le verrou Vauban de l'estuaire de la Gironde. Sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, c'est bien sûr le Fort Médoc qui est concerné, avec une zone principale correspondant aux angles de tir des canons depuis le Fort Pâté, au milieu de l'estuaire, et une zone tampon correspondant à un certain périmètre au-delà de cette zone.



Classement UNESCO : le verrou Vauban, le Fort Médoc

En second lieu, la commune est concernée par des périmètres de monuments historiques à savoir :

- le Fort Médoc, inscrit monument historique en 1956 et partiellement classé en 1968. Les éléments répertoriés incluent la porte d'entrée monumentale, les façades et toitures du bâtiment lui faisant suite, y compris les vantaux de la porte grillagée en bois, les façades et toitures du bâtiment de la citerne (classement par arrêté du 31 janvier 1956). Sont ensuite répertoriés la poudrière, les restes de bâtiments à l'est, face à la Gironde, ainsi que les terrains cadastrés (cad. A 1583 à 1586 - inscription par arrêté du 31 janvier 1956) ;
- le château Bernones, inscrit au monument historique par arrêté du 22 février 2012. Le château est vraisemblablement une maison noble remontant au Moyen-Age. Il s'agit d'une demeure caractéristique de la deuxième moitié du 18ème siècle, avec un soubassement supportant un rez-de-chaussée surélevé et un comble en surcroît. Deux ailes basses lui ont été adjointes et sa partie centrale exhaussée au 19ème siècle afin de la nantir d'un pavillon dominant son élévation principale. Est inscrit le château en totalité, ainsi que son jardin, ses murs de clôture, ainsi que les niches, à l'exclusion des dépendances viticoles.



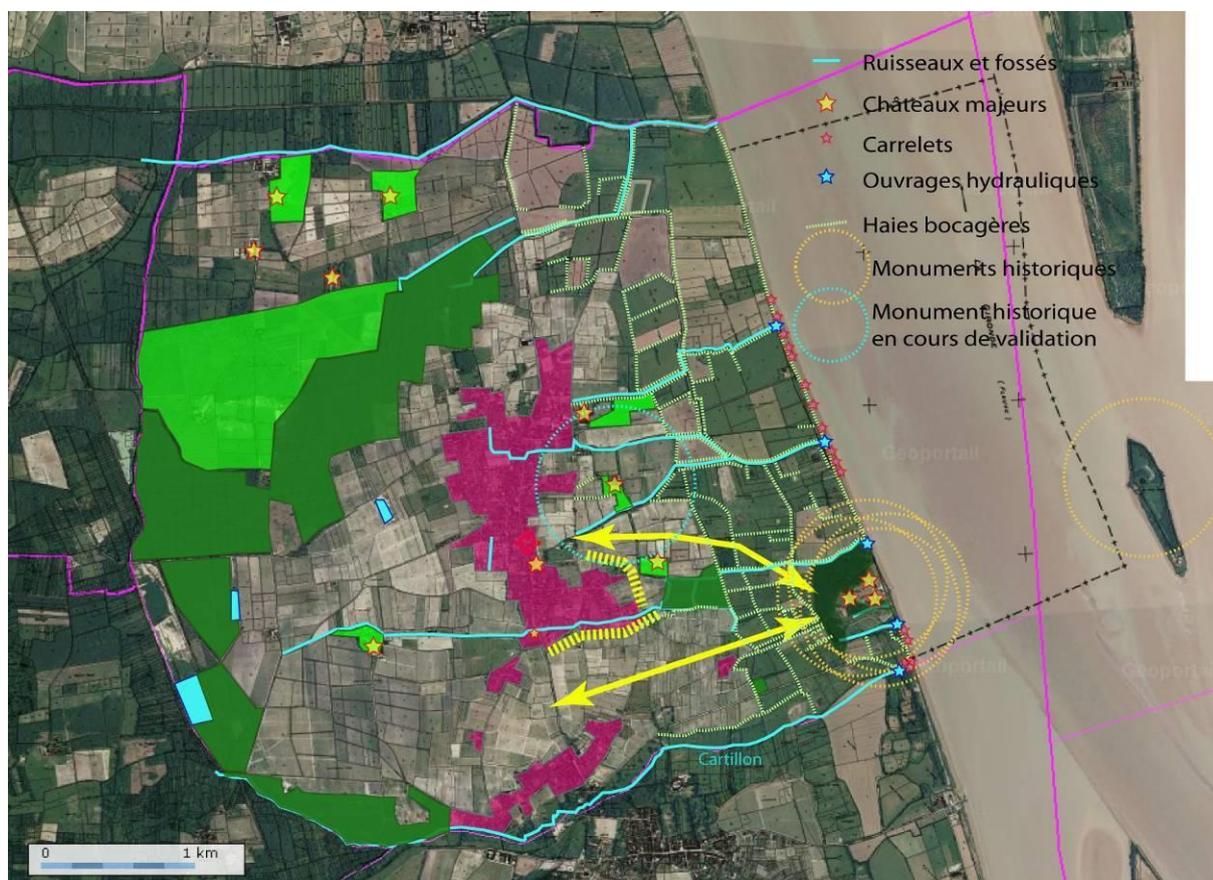
Façade est



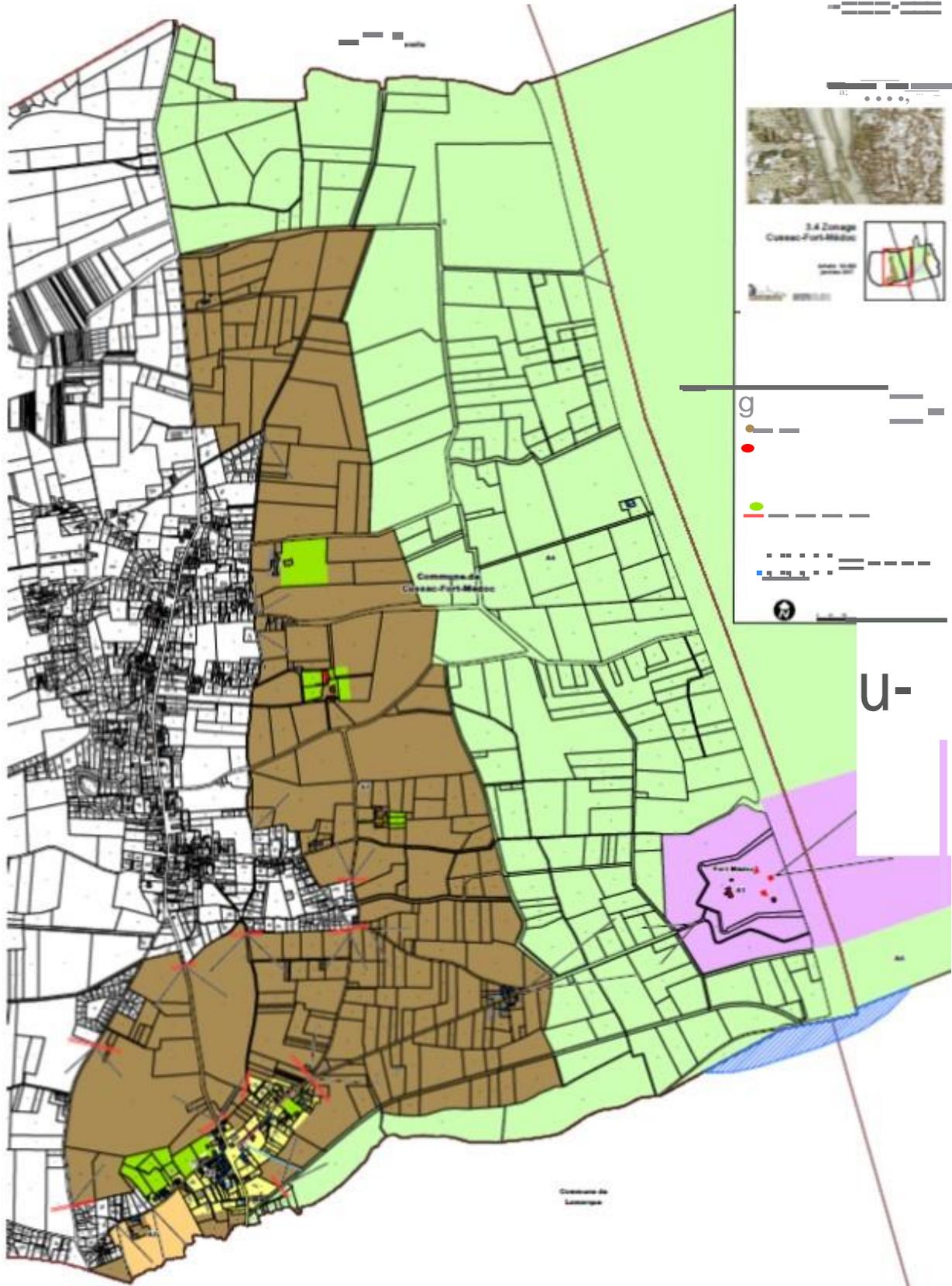
Façade ouest

Source : [dossiers-inventaire.aquitaine.fr](http://dossiers-inventaire.aquitaine.fr)

Ces premiers éléments sont examinés au titre de l'étude AVAP (ex ZPPAUP) pour déterminer des périmètres de protection les plus judicieux pour protéger le patrimoine bâti et naturel du verrou de l'estuaire sur les communes de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc.



*Repérage du patrimoine architectural et paysager sur le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc*



U-

## Légende

	Limite communale
	Délimitation du périmètre de l'AVAP
	A1 - Site formant le verrou de l'estuaire
	A2 - Ville historique de Blaye et ancien bourg de Cussac
	A21 - Zone portuaire
	A3 - Paysage viticole
	A4 - Prairies humides et palus, paysages des bords de l'estuaire et estuaire
	Monuments historiques classés
	Immeubles remarquables à conserver et à restaurer
	Bâti d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
	Immeubles contemporains ou bâti ancien transformé de manière significative
	Vigne ou pré
	Jardins / parcs / éléments de paysage / bois
	Seuil d'urbanisation / limites paysagères à conserver
	Murs et clôtures à conserver
	Venelles à valoriser
	Ruisseau
	Cônes de visibilité à préserver
	Périmètre de protection de monuments historiques hors périmètre AVAP maintenu et/ou étendu

*Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire – Zonage Cussac-Fort-Médoc*

En second lieu, les châteaux viticoles ont un rôle structurant fort. Ils ponctuent et qualifient le territoire et le paysage local. Citons les châteaux du Raux, de Bernones, de Lamothe (formant une ligne nord - sud sur la première terrasse alluviale, parallèle à la Gironde), de Beaumont à l'ouest, et au nord les propriétés de Lanessan et de Lachesnaye. Ces 2 dernières propriétés structurent la partie nord de la commune de par leur présence, leur architecture remarquable, la position des chais ou des alignements exceptionnels de pins parasols.



*Garenne du château de Beaumont, entrée du château du Raux et ses chais*

### **a) Les hameaux agricoles ou résidentiels**

Ils sont la résultante d'un regroupement de plusieurs maisons agricoles, chais et maisons de métayers, complétés, dans de rares cas, de pavillons contemporains ou de chais (ex : Cussac Le Vieux, Lauga,...). Ces hameaux sont susceptibles de posséder des qualités architecturales et spatiales à préserver. Les autres hameaux agricoles anciens ont été absorbés dans la zone urbaine principale.

### **b) Le petit patrimoine (calvaire, puits, pigeonniers...)**

Le territoire est aussi rythmé par une multitude d'éléments de petit patrimoine tels que les lavoirs, les calvaires, des pigeonniers accolés à des bâtiments et de nombreuses éléments aux qualités architecturales dans les hameaux agricoles « traditionnels » (bâti principal, chais, cabane de stockage, mare, verger, potager...).

## **2) LE PATRIMOINE PAYSAGER**

### **a) Panoramas et vues**

Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est marqué par un certain nombre de vues dominant l'estuaire de la Gironde, et de ses deux principaux affluents. Les vues les plus intéressantes se situent depuis la ligne de crête à l'ouest du bourg, au niveau du château Beaumont. Certains secteurs dégagés proposent aussi des vues élargies, mais d'autres, ayant été « privatisés », ne permettent pas cette vision depuis l'espace public des voies et notamment la RD 2 (présence de bâtis, de murs, clôtures et haies). Cette problématique de fermeture des paysages représente un enjeu fort de préservation de ce patrimoine commun.

### **b) Loi sur la publicité du 29 décembre 1979 : RD 52 route touristique**

La publicité peut être une atteinte aux paysages et un vecteur d'accroissement de l'insécurité routière. De ce fait, il est judicieux de prendre en compte la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité. En complément de l'étude du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre de la loi de 1979, une réflexion pourrait être menée conduisant à déterminer une zone à publicité restreinte ou au contraire élargie.

Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement peuvent être reportées dans les pièces annexes du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article R.151-52 et R.151-53 de Code de l'Urbanisme.

Il n'appartient pas au PLU, par contre, de fixer directement des règles en matière de publicité ou d'enseignes.



*Entrée de bourg et Entrée de commune à Cussac Le Vieux*

### **c) Le patrimoine végétal**

Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est rythmé par un certain nombre de châteaux et propriétés agricoles qui comptent des jardins, des parcs ou des garennes remarquables. Parmi les végétaux à préserver, au titre de l'article L123.1-5 7°, notons la présence de conifères (cèdres, cyprès...), d'allées ou de sujets isolés (allée de pins parasols du château Lanessan, de chênes, chênes lièges... Ces végétaux se combinent bien entendu au site d'implantation (crêtes, vallons, bord de route...), aux boisements naturels et aux prairies éventuelles des domaines.

Le patrimoine végétal communal concerne aussi des espaces naturels avec les ripisylves discontinues (végétation d'accompagnement des cours d'eau formant des lignes boisées bien marquées), de vallons humides, ou des principaux ruisseaux.

Parmi les éléments du patrimoine naturel, le patrimoine des berges de Gironde, de la jalle du Cartillon et des palus, sont des particularités à prendre en compte. Le vocabulaire patrimonial est riche, avec les carrelets (cabanes de pêche avec filets remontants implantées sur les berges), systèmes de drainage des marais (jalles, pelles, ouvrages maçonnés de passage de l'eau...) et trame bocagère dans laquelle s'insère ce petit patrimoine bâti.



*Préservation des digues et du système de drainage des palus*

### **d) Les sentiers départementaux de randonnées**

La commune compte aussi un certain nombre de passages de circuits de randonnées, qui possèdent un double enjeu patrimonial et fonctionnel. Patrimonial, car patrimoine commun de chemins, d'un réseau piétonnier historique entre les différents hameaux et secteurs, et diversité des paysages.

Fonctionnel, car utile pour des enjeux touristiques, ou cheminements piétonniers, quotidien entre 2 pôles ou 2 hameaux.

### **3) LES ZONES ARCHEOLOGIQUES**

Il s'agit ici de rappeler les lois et décrets relatifs à l'archéologie, et en particulier la loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques.

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Dans chacun de ces cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

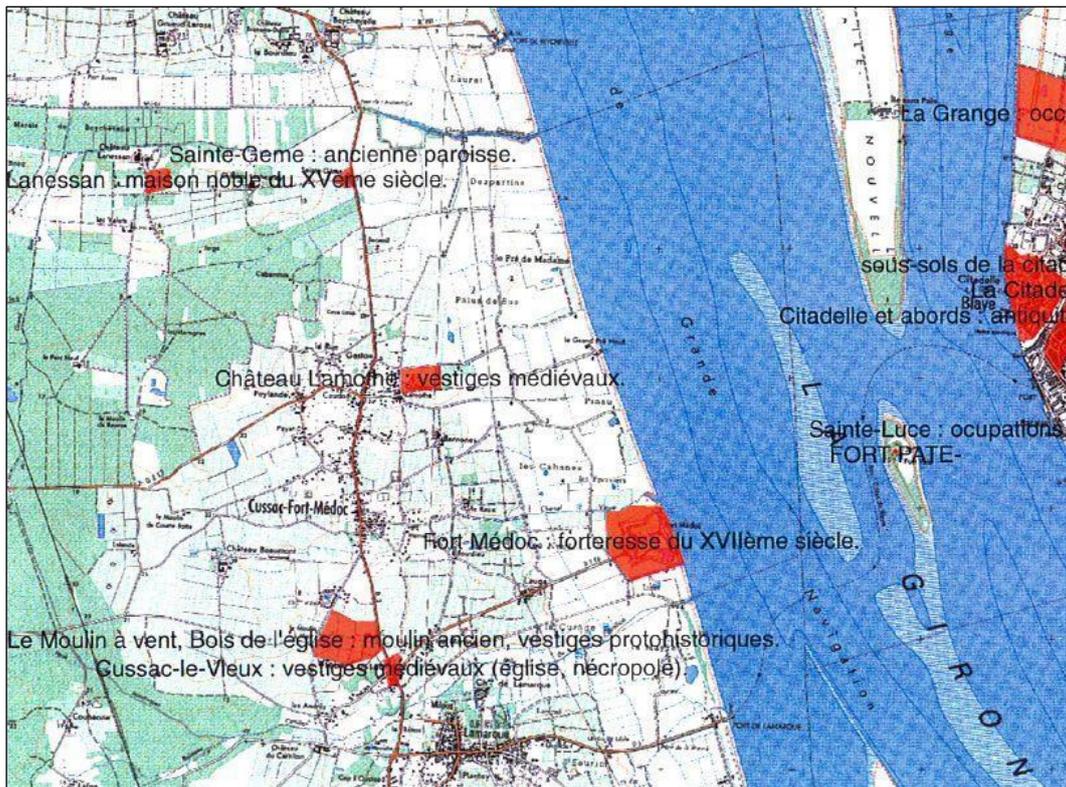
En vertu de la loi n°2001.44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, loi modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, il est nécessaire d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Les dispositions de cette loi sont, pour partie, reprises aux articles L.510.1 et suivants du Code du Patrimoine instituée par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

En vertu du décret n°2004.490 du 3 juin 2004, les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée.

La commission interrégionale de la recherche archéologique a établi, en date du 9 septembre 2009, une liste de zones archéologiques qui, par arrêté préfectoral (arrêté n° AZ.09.33.24), nécessitent la saisie du Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régionale de l'archéologie – 54 rue Magendie 33074 Bordeaux cedex), pour tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager, d'autorisations d'installations ou de travaux divers de Zones d'Aménagement Concerté. Les zones archéologiques repérées sont les suivantes :

- le Fort Médoc (dans la limite des douves incluses), forteresse du XVII<sup>e</sup> siècle ;
- Saint Geme, ancienne paroisse ;
- Lanessan, maison noble du XV<sup>e</sup> siècle ;
- Château Lamothe, vestiges médiévaux ;
- Le Moulin à vent - Bois de l'église, moulin ancien, vestiges protohistoriques ;
- Cussac Le Vieux, vestiges médiévaux (église, nécropole).



Zones archéologiques repérées sur la commune de Cussac-Fort-Médoc (et de Blaye sur l'autre rive de la Gironde)

## **CONCLUSION**

*L'ensemble des éléments architecturaux et paysagers décrits précédemment présente un enjeu de préservation pour le patrimoine communal. À ce titre, les espaces naturels et paysagers peuvent faire l'objet de divers classements plus ou moins contraignants :*

- *classement en zone naturelle N,*
- *classement comme élément architectural ou paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,*
- *classement en Espace Boisé Classé (E.B.C) pour les arbres ou boisements remarquables.*

*L'enjeu paysager du territoire est de préserver les éléments du patrimoine de jardins des différents châteaux ou propriétés nobles, de préserver certains boisements ou arbres remarquables et enfin de voir « à la parcelle » et dans le règlement s'il est possible de protéger au mieux les différents éléments identifiés, qu'ils soient végétaux ou architecturaux.*

*La mise en place de nouveaux Espaces Boisés Classés pourra être une réponse réglementaire à la volonté de protection de boisements (ripisylve des jalles du Cartillon et de l'Archevêque notamment).*

*Certains éléments remarquables du patrimoine naturel local répertoriés précédemment pourront aussi être protégés en application de l'article L.151-19 avec des prescriptions de protection et de gestion spécifiques selon les cas.*

## **VI) LES RESSOURCES NATURELLES**

### **1) QUALITE DES EAUX**

#### ***a) Prise en compte de la qualité des eaux***

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques, et sa transposition dans le Code de l'Environnement est à prendre en compte dans le document de P.L.U.

L'article L.212-2-2 du Code de l'Environnement stipule que l'autorité administrative établit et met à jour pour chaque bassin ou groupement de bassins, après avis du comité de bassins, un programme de surveillance de l'état des eaux.

Les propriétaires riverains des cours d'eau, lacs et plans d'eau non domaniaux sont tenus de laisser le libre passage sur leurs terrains aux agents mandatés par l'autorité administrative pour accéder aux dits cours d'eau, lacs et plans d'eau et effectuer les mesures nécessaires à la mise en œuvre et au suivi du programme de surveillance de l'état des eaux, dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de cette mission.

Les analyses des eaux et des sédiments nécessaires à la mise en œuvre du programme de surveillance sont effectuées par des laboratoires agréés par le ministre chargé de l'environnement.

L'article L.215-18 du Code de l'Environnement prévoit que pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

Le Code de l'Environnement montre ainsi qu'il existe deux servitudes de passage, une première pour les agents mandatés par l'autorité administrative pour la surveillance de l'état des eaux (article L.212-2-2) et la deuxième pour exécuter les travaux d'entretien (article L.215-18).

Si la maîtrise d'ouvrage des travaux d'entretien est assurée par une collectivité territoriale, l'article L.151-37-1 du Code Rural s'applique. « Il peut être institué une servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages. Le projet d'institution de servitude est soumis à une enquête publique. L'enquête mentionnée à l'article L.151-37 peut en tenir lieu. Les propriétaires ou occupants des terrains grevés de cette servitude de passage ont droit à une indemnité proportionnée au dommage qu'ils subissent, calculée en tenant compte des avantages que peuvent leur procurer l'exécution des travaux et l'existence des ouvrages ou installations pour lesquels cette servitude a été instituée. Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ».

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification dans le domaine de l'eau :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixent, par grand bassin hydrographique, les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ils sont élaborés par le comité du bassin.
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui peuvent être élaborés à l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins par une commission locale de l'eau dont la composition est arrêtée par le Préfet. Ils fixent les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que des objectifs de préservation des zones humides. Ils doivent être compatibles avec le SDAGE.

Les SDAGE et les SAGE s'imposent aux autorités administratives. Les programmes et les décisions administratives afférant au domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions.

Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales définies par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE. Lorsqu'un de ces documents (SDAGE ou SAGE) est approuvé après l'élaboration d'un document local d'urbanisme, alors le document local doit être rendu compatible avec lui, si nécessaire, dans un délai de trois ans (article L.151-1 du Code de l'Urbanisme).

### ***b) La qualité des eaux superficielles***

La qualité de l'eau des principales rivières du bassin Adour-Garonne est régulièrement mesurée dans le cadre de réseaux mis en place depuis 1971. Ce dispositif de mesure est basé sur :

- Des contrôles de surveillance de l'état chimique et biologique pour s'assurer du bon état des cours d'eau.
- Des contrôles opérationnels pour identifier les pollutions empêchant d'atteindre le bon état et suivre l'évolution des cours d'eau suite aux actions engagées.
- Des contrôles de surveillance pour assurer un suivi spécifique aux zones protégées comme les captages pour l'eau potable ou les baignades.

Un réseau de stations de référence permet de définir les conditions de références des différents types de masses d'eau pouvant être considérées en bon état écologique.

Suivant les données de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, il existe plusieurs rejets dans les cours d'eau de la commune.

- Deux rejets de station d'épuration :
  - Cussac-Fort-Médoc (053314V001) ;
  - Cussac-Lamarque-Arcins (053314V002).
- Trois rejets industriels :
  - Viticulteurs du Fort Médoc (EI33146102) ;
  - S.C. Grand Puy Ducasse Château Lamothe Bergeron (EI33146103) ;
  - Château Beaumont (EI33146100).

Les deux stations d'épuration ne font qu'une. La station, à traitement biologique (avec Ntk) a été mise en service en 1993 avec une capacité nominale de 1 500 équivalents habitants. En 2008, deux nouveaux postes ont été réceptionnés "Chemin du Marais" à Arcins et "Nauton" à Cussac-Fort-Médoc. De plus, la station a fait l'objet d'une d'extension à 3 800 équivalents habitants. Les travaux, arrêtés fin 2007 ont repris début 2009. Pour le système de collecte, l'exploitant est Véolia Eau (Compagnie Générale des Eaux) et le Maître d'ouvrage est représenté par le SIVOM de Cussac/Lamarque/Arcins. La station d'épuration est exploitée par la Nantaise des Eaux Services pour le compte du même maître d'ouvrage.

### ***c) La Gironde Amont***

L'estuaire de la Gironde est réputé être l'estuaire le moins pollué d'Europe. Pour autant, il y a une pollution importante qui vient de l'amont, des deux bassins versants que sont la Garonne et la Dordogne. Il est ainsi le réceptacle de polluants émanant de centrales nucléaires, des activités viticoles, des cultures intensives, des activités minières, urbaines et touristiques. On relève plus particulièrement la présence de cadmium issu des terrils de Decazeville, un métal lourd, sous-produit

du zinc, dont les effets sur la santé humaine sont reconnus. A cela s'ajoute la constante augmentation de la température des eaux de l'estuaire.

En Médoc, les industries agroalimentaires, soit majoritairement la viticulture, représentent 98% des pollutions organiques. En effet, les effluents vinicoles sont 10 fois plus chargés que les effluents urbains. En raison du coût des équipements, la part des effluents traités est proportionnelle à la taille des exploitations.

Les données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne montrent également des apports notables de substances toxiques, notamment de métaux, en aval de Bordeaux, liés au développement du tissu industriel et artisanal. Les industries mécaniques et de traitement de surface sont responsables de 57% des rejets de matières inhibitrices et de métaux lourds ; les industries de commerce et services, chimie et parachimie, et les industries du bois et du papier représentent également des pressions non négligeables.

- **Objectifs de la Gironde Amont**

En ce qui concerne la Gironde, les objectifs sont les suivants :

Objectif état global	<b>Bon état 2027</b>	Type de dérogation : Conditions naturelles Raisons techniques
Objectif état écologique	<b>Bon potentiel 2027</b>	
Objectif état chimique	<b>Bon état 2015</b>	

Objectifs SDAGE 2016-2021 pour la Gironde

- **Etat de la masse d'eau la Gironde amont (évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2009-2013)**

La méthode évalue l'état en fonction de paramètres physico-chimiques, biologiques et hydromorphologiques. Elle est utilisée pour les rapportages européens et est cohérente avec les objectifs du SDAGE 2016-2021.

Potentiel écologique	Médiocre
Etat chimique (avec ubiquistes)	Mauvais
Etat chimique (sans ubiquistes)	Mauvais

- **Pressions sur la masse d'eau Gironde amont**

	Pression		Commentaire
	2003	2013	
Pression polluante	Moyenne	Inconnue	Rejets urbains, industriels, d'origine portuaire ou agricole
Pression sur le vivant	Forte	Significative	Pêche et prélèvements, activités de dragage et d'extraction de granulats, cultures marines
Pression morphologique	Forte	Inconnue	Artificialisation du trait de côte (digues, ouvrages portuaires) ou de la zone de balancement des marées (zones conchylicoles), activités de dragage et à la pêche aux trainants

Pressions exercées sur la masse d'eau

- **Programme de mesures de la masse d'eau Gironde amont**

Les enjeux concernant l'Unité Hydrographique de Référence « Estuaire Gironde » sont les suivants :

- Pollutions domestiques (collecte et traitement).
- Pollutions industrielles, dont viti-vinicole.
- Pollutions diffuses agricoles.
- Gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles, restauration d'un équilibre hydrologique entre les apports d'eau douce et d'eau salée, ...).
- Protection des vasières et zones humides associés à l'estuaire de la Gironde.

Les mesures suivantes, de maîtrise d'ouvrage de la collectivité s'appliquent sur une partie ou la totalité de l'UHR :

- améliorer la connaissance des performances des réseaux d'assainissement ;
- améliorer la connaissance des zones de pêche amateur ou professionnelle (prélèvements de la pêche, importance du braconnage...);
- réaliser des schémas d'assainissement des eaux usées départementaux ou par bassin et si nécessaire pour les bassins urbanisés un schéma de gestion des eaux pluviales ;
- mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie ;
- mettre en œuvre des plans d'actions "phytosanitaires" visant les usages non agricoles (diminution des doses, utilisation de techniques alternatives, formation, sensibilisation et bilans ...);
- mettre en place des actions de réduction des impacts des ports et des activités nautiques et ostréicoles : dispositifs d'assainissement, récupération des eaux de ballast et des produits de dégazage, gestion des déchets ;
- entretenir les berges et abords des cours d'eau ainsi que les ripisylves ;
- restaurer et entretenir les annexes hydrauliques des cours d'eau ;
- déterminer les espaces de mobilité des cours d'eau.

#### **d) La Berle**

- **Objectifs de la Berle**

En ce qui concerne la Berle, les objectifs sont les suivants :

Objectif état global	<b>Bon état 2015</b>
Objectif état écologique	<b>Bon état 2021</b>
Objectif état chimique	<b>Bon état 2015</b>

*Objectifs SDAGE 2016-2021*

- **Etat de la masse d'eau de la Berle (évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011 à 2013)**

La méthode évalue l'état en fonction de paramètres physico-chimiques, biologiques et hydromorphologiques. Elle est utilisée pour les reportages européens et est cohérente avec les objectifs du SDAGE 2016-2021.

Etat écologique	Moyen
-----------------	-------

Evaluation de l'état de la masse d'eau de la Berle

- Pressions de la masse d'eau (évaluation 2013)**

	Pression		Commentaire
	2006	2013	
Pression polluante	Faible à moyenne	Pas de pression à non significative	Rejets urbains, industriels, d'origine portuaire ou agricole
Pression sur le vivant	Faible	Pas de pression	Pêche et prélèvements, activités de dragage et d'extraction de granulats, cultures marines
Pression morphologique	Faible	Minime à modérée	Artificialisation du trait de côte (digues, ouvrages portuaires) ou de la zone de balancement des marées (zones conchylicoles), activités de dragage et à la pêche aux trainants

- Programme de mesures de la masse d'eau**

Les enjeux et les mesures sont identiques à ceux de la Gironde amont et concerne l'Unité Hydrographique de Référence « Estuaire Gironde ».

### e) Eléments quantitatifs

- Prélèvement nappe superficielle**

Débit étiage estimé (QMNA5 l/s)	Nappes superficielles (hors marais)		Eaux de surface (Hors marais)	
	Vol pré. / Surf BV	Pression	Vol Pré. / QMNA5	Pression
113	12.1 mm	Forte	0%	Faible

- Habitat et hydromorphologie : état général du cours d'eau**

Hydromorphologie			Ripisylve		Problèmes identifiés sur le bassin			
Profil	Faciès	Substrat	Surf. (ha)	Densité (ha/km de cours d'eau)	Etat ripisylve	Erosion	Ensemblement	Encadrements
Prof & berges instables	Assez lents	Sableux	116	1	Dégradé	Moyen	Fort	

## **2) LE SDAGE ADOUR-GARONNE 2016-2021**

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau et de La loi sur l'Eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.

Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques, afin de réaliser les objectifs environnementaux, ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (S.D.A.G.E.) pour les années 2016-2021 a été adopté le 1er décembre 2015 par le comité de bassin.

Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, qui s'applique sur le territoire du PLU de Cussac-Fort-Médoc, s'est fixé des objectifs de reconquête de qualité associés à des mesures à mettre en place à l'échelle des bassins versants.

Les orientations proposées pour l'amélioration de la qualité des masses d'eau, tant souterraines que superficielles, se déclinent en 4 points :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire les pollutions,
- améliorer la gestion quantitative,
- préserver et restaurer les milieux aquatiques,

Ainsi, le PLU de Cussac-Fort-Médoc devra participer à la sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce et des eaux superficielles et concourt à la lutte contre la pollution diffuse par :

- La maîtrise du projet d'aménagement qui offre un impact réduit sur les milieux aquatiques et humides.
- Par le raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- La gestion des eaux de ruissellement directement sur les parcelles.

Il convient de rappeler que les orientations du PLU doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne en vigueur. A ce jour, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 s'applique.

## **3) LE SAGE « ESTUAIRE DE LA GIRONDE ET MILIEUX ASSOCIES »**

### **a) *Le périmètre du SAGE Estuaire***

Approuvé depuis 2013, le SAGE se développe sur un espace de 3807 km<sup>2</sup> dont 16% en Charente Maritime et 84% en Gironde. La population permanente concernée est de 930 000 habitants.

Le SAGE concerne aussi les milieux associés de l'estuaire avec en particulier des marais et 56 cours d'eau affluents (longueur totale = 585 km).

Il s'étend sur deux régions administratives (Poitou-Charentes et Aquitaine) et deux départements (Charente-Maritime et Gironde) et concerne tout le territoire de Bordeaux Métropole. C'est un territoire où les enjeux sont contrastés et l'un des enjeux du SAGE est de conforter une identité estuarienne, nécessaire à l'émergence d'un dialogue constructif et pérenne entre les acteurs.

## b) Les enjeux du SAGE

L'estuaire de la Gironde, espace majeur du littoral atlantique français, est relativement préservé d'un point de vue environnemental, notamment quand on le compare aux estuaires de la Loire et de la Seine. Toutefois, depuis de nombreuses années, plusieurs associations, les scientifiques et les collectivités locales dénoncent la dégradation de tel ou tel compartiment biologique et demandent l'engagement de mesures de protection pour éviter cette dégradation mais aussi pour que l'estuaire puisse continuer à jouer un rôle dans le développement économique régional.

Quatre objectifs ont été définis comme feuille de route pour l'élaboration du SAGE qui est portée par une commission spécialisée (la CLE: Commission Locale de l'Eau) :

- Objectif de qualité des eaux et des écosystèmes.
- Objectif de sécurisation des biens et des personnes.
- Objectif de gestion durable des milieux naturels et des activités humaines.
- Objectif de concertation et de participation renforcée des populations aux politiques estuariennes.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces Schémas (article L.151-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, il sera nécessaire de préciser la sensibilité de la nappe par rapport aux objectifs du SAGE au regard des usages qui en seront prévus par la Plan Local de L'Urbanisme.

Les zones humides d'accompagnement des cours d'eau sont retenues comme prioritaires, soumises aux plus fortes pressions, en particulier celles situées sur les têtes de bassin. Les trois quart de ces zones humides de bord d'estuaire répondent aux critères suivants :

- enjeux forts liés à leurs fonctions physiques (préservation de la ressource AEP, régulation des étiages, fonction épuratoire, expansion des crues),
- bon état de conservation des habitats,
- forte densité d'espèces remarquables,
- motivation locale des gestionnaires,
- secteurs prioritaires potentiels au vu des enjeux socio-économiques en présence.

Sur Cussac-Fort-Médoc, la zone humide n°12 « Marais de Beychevelle » a été répertoriée. Elle s'étend depuis la façade estuarienne jusqu'à l'intérieur des terres, suivant le tracé de la Berle. L'objectif du SAGE est de préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains.

## c) Habitat et hydromorphologie : enjeux migrants amphihalins et brochets

Habitats et hydromorphologie : enjeux migrants amphihalins et brochets												Franchissabilité migrants		
Cours d'eau	Nbre obstacles	Franchissabilité anguille			Priorité	Franchissabilité Lamproie			Frayères lamp.	Priorité	Brochet		Motivation locale	
		F	DF	TDF		F	DF	TDF			Présence	Priorité		
Horte	3	1	2		+++	1	2		Non		Oui			1
Berle	9	4	3	2	+++	4	3	2	Non					1
														Brochet

## d) Enjeux des zones humides et pressions

Nom du groupe de marais	Occupation sol	Espèces remarquables (Présentes ou potentielles)	Valeur patrimoniale habitats	Origine menace*	Potentiel accueil anguille	Tendance	Zones humides
Beychevelle et Merich	Prairies dominantes fortement cultivées	Cistude, Vison, Loutre, Héron pourpré	2	0 / 1 / 0.34		Perte de diversité par expansion de plantations de peuplier et grandes cultures, disparition de zones humides par drainage	2

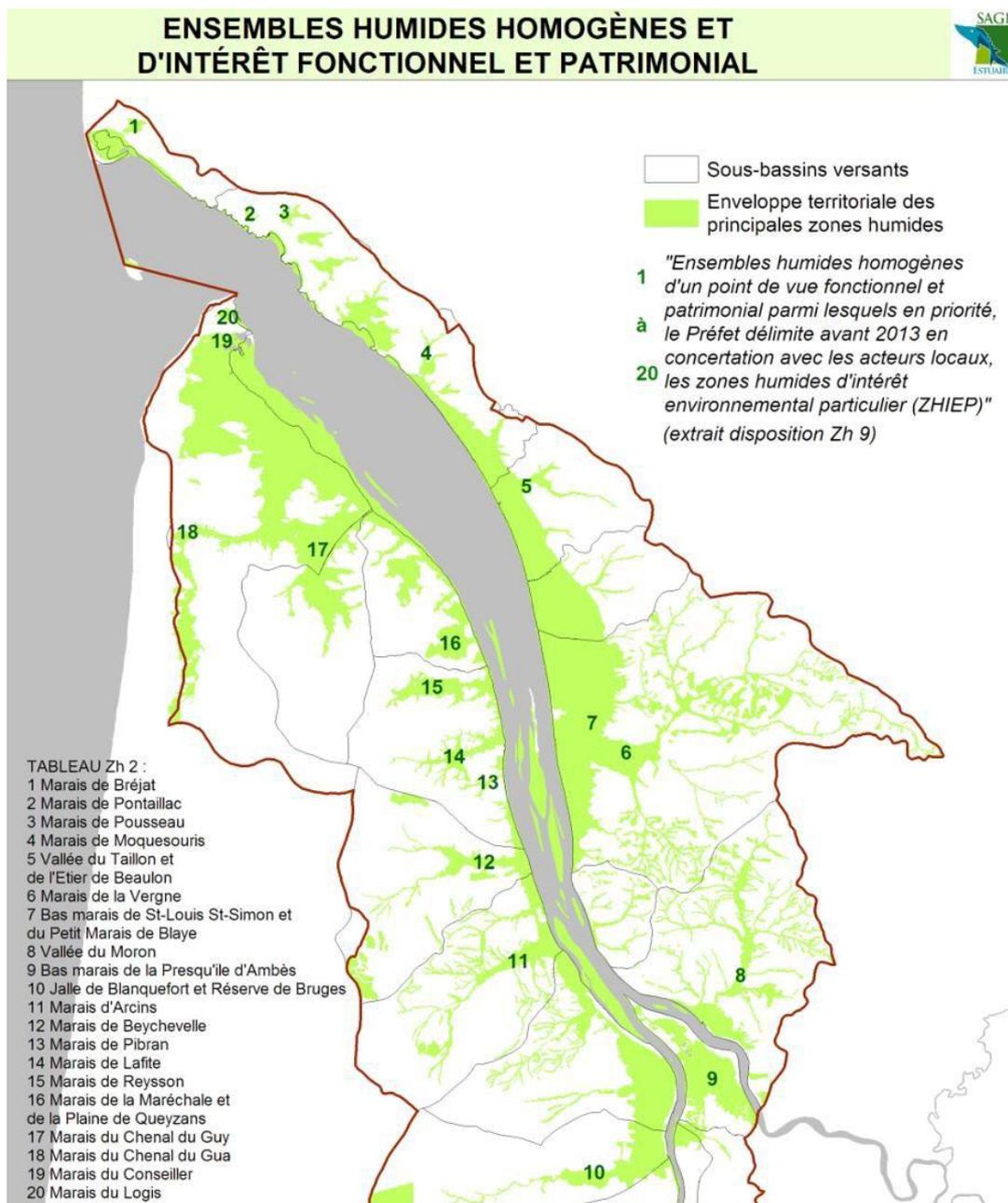
Enjeux Pressions ■ Faible ■ Moyen ■ Fort

- **Type de mesures envisagées**

- élaboration d'un plan de gestion des niveaux d'eau sous 5 ans pour les marais de priorité 2,
- cartographie des zones humides au 5 000<sup>ème</sup> sous 3 ans,
- gestion des ouvrages pour les migrateurs,
- lutte contre les espèces invasives.

**e) Enjeux des zones inondables (inondations fluvio-estuariennes)**

Surf zone inond. (km <sup>2</sup> )	Linéaire digues (km)	Etat digue (km par classe)			Submersibilité des digues (km par classe)				Surface urbanisée en zone inondable (km <sup>2</sup> )	Surface grandes cultures en zone inondable (km <sup>2</sup> )	
		Sain	Moy dégradé	Dégradé	Insursersible	0-10 cm	10-50 cm	> 50 cm			Absence info
9.1	5.4	81%	19%	0%	0%	0%	19%	81%	0%	0.0	3.9



Source : SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés

#### **4) LE SAGE « NAPPES PROFONDES DE LA GIRONDE »**

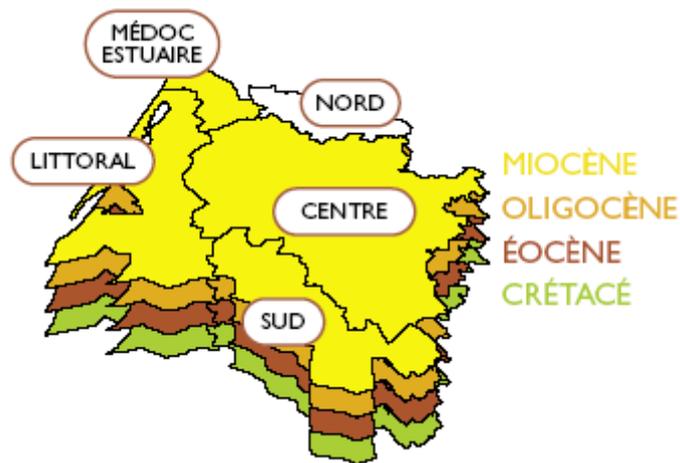
La commune est concernée par le SAGE 05003 « **Nappes profondes en Gironde** » qui a été le premier SAGE du bassin Adour-Garonne approuvé le 25/11/2003 et dont la révision a été approuvée en 2013. Porté par le SMEGREG, il intéresse les nappes profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé) sur l'ensemble du territoire départemental. Il est actuellement en révision.

Le SAGE est une déclinaison locale des enjeux pris en compte par le SDAGE et définit les actions nécessaires :

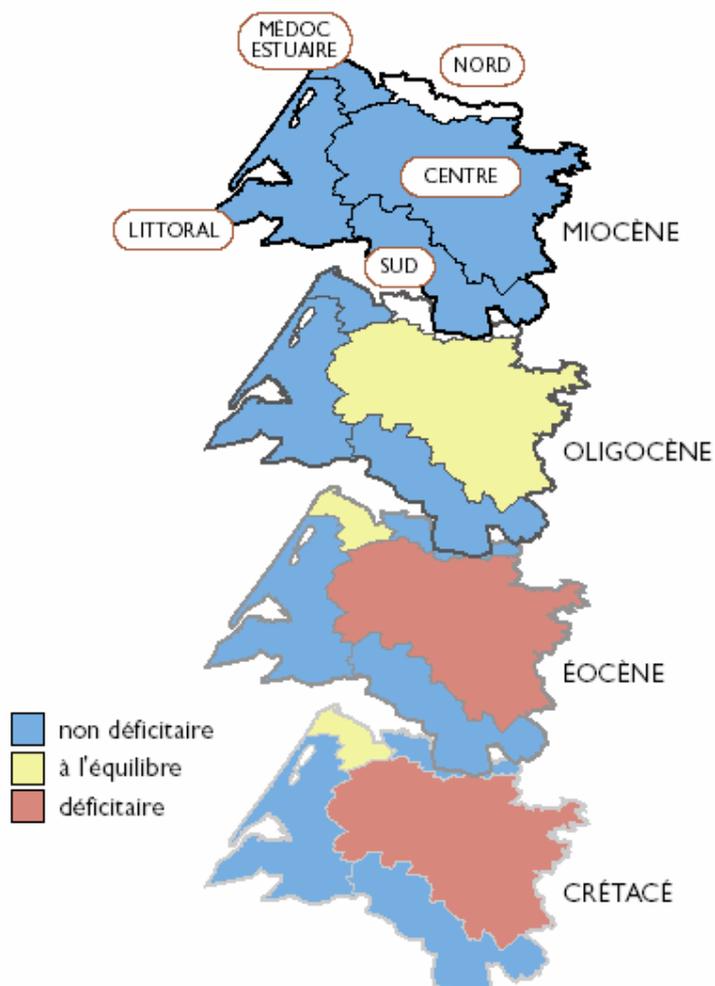
- Il fixe les objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné.
- Il répartit l'eau entre les différentes catégories d'usagers.
- Il identifie et protège les milieux aquatiques sensibles.
- Il définit des actions de développement et de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations.

Les objectifs sont les suivants.

- L'organisation territoriale : le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique (exemple Eocène Centre). La commune de Biganos se situe dans la zone « Littoral ».
- La gestion quantitative : l'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes souterraines permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif et qualitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente. Cet objectif correspond au "bon état" tel qu'il est défini dans la Directive Européenne.
- La gestion des prélèvements et des ouvrages : pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs maximales autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés.
- Les économies d'eau et la maîtrise des consommations : la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la maîtrise des consommations est la première des priorités du SAGE. La recherche d'économie est le préalable à la mise en œuvre de toute substitution de ressource bénéficiant de mesure d'accompagnement économique au titre du SAGE.
- Les ressources de substitution : les travaux pour l'identification et la mise en œuvre des ressources de substitution sont d'intérêt stratégique.
- La qualité des eaux souterraines : la CLE définit un réseau de points de contrôle qualitatif à vocation de surveillance dans un délai d'un an après l'approbation du SAGE.
- Les mesures d'accompagnement économique : en 7 mesures, le SAGE organise la solidarité financière entre ceux qui font des efforts et réduisent leurs prélèvements et ceux qui en bénéficient en pouvant continuer d'utiliser les ressources en eau habituellement sollicitées.
- La mise en œuvre du SAGE : la CLE assure un suivi du SAGE et prévoit une évaluation régulière des mesures, objectifs et délais à mettre en œuvre.



Unités de gestion du SAGE Nappes profondes  
(Source : SAGE Nappes profondes)



Constat de l'état des nappes profondes sur le périmètre du SAGE  
« Nappes profondes en Gironde »

Les enjeux sont notamment :

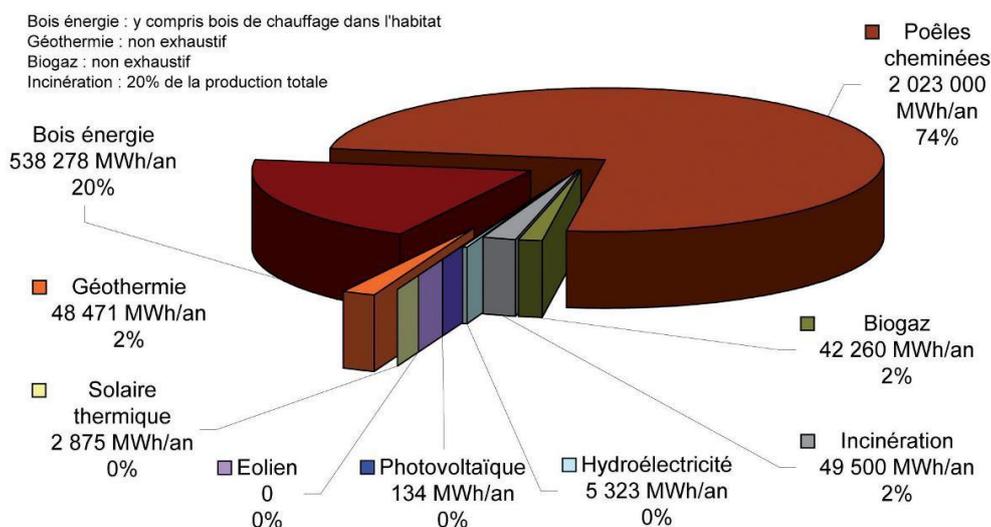
- préserver les eaux souterraines pour garantir leur potentiel de ressource en eau sur le long terme ;
- mettre en adéquation les usages et les ressources ;
- suivre l'évolution des nappes en jeu et développer les outils de connaissance ;
- organiser le recours à des ressources de substitution et se préparer à la gestion prévisionnelle des crises ;
- répondre aux objectifs du SDAGE Adour Garonne ;
- penser la gestion des eaux souterraines et des ressources de substitution en termes d'aménagement du territoire ;
- organiser la solidarité entre les usagers et entre les différentes ressources en eau (souterraines ou non) ;
- initier une gestion interdépartementale autour des nappes partagées.

Ce SAGE a classé les nappes Eocène et Crétacé à l'équilibre et les nappes Oligocène et Miocène non déficitaires sur l'unité de gestion à laquelle est rattachée la commune de Cussac-Fort-Médoc. Afin de garantir le bon état de ces nappes, le SAGE a fixé des objectifs de limitation de prélèvement dans chacune de ces nappes par unité de gestion. Sur le territoire de l'aire métropolitaine, l'atteinte de ces objectifs nécessite une réduction des volumes prélevés dans les nappes déficitaires (Eocène, Crétacé).

## 5) LES POTENTIELS EN ENERGIES RENOUVELABLES

Adopté sous présidence française, en décembre 2008, le paquet énergie-climat européen a retenu les objectifs des «3 x 20» pour 2020 : 20% de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 20% d'énergies renouvelables, 20% d'économies d'énergie. L'objectif de 20 % de part d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie s'inscrit dans le cadre global du bouquet énergétique européen (secteurs de l'électricité, du chauffage, du refroidissement et des transports). Relayé par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009, cet objectif s'est traduit pour la France par un minimum de 23 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici à 2020.

Le Grenelle 1 vise également la maîtrise des consommations d'énergies, l'amélioration des performances énergétiques et enfin, la réduction des gaz à effet de serre. Le Grenelle 2 entend conforter la mise en œuvre des objectifs du Grenelle 1. Il renforce plusieurs axes en matière de développement d'énergies renouvelables dont les réseaux de chaleur et le soutien aux projets des collectivités. En matière d'émission de gaz à effet de serre, la France se fixe comme objectif de les diviser par 4 à l'échéance 2050.



Répartition de l'utilisation des ressources naturelles (Etude EDF - Données de 2003-2004)

### **a) Les filières solaires thermiques et photovoltaïques**

Le principe du solaire thermique consiste à capter le rayonnement solaire et à le stocker dans des systèmes passifs (véranda, serre, façade vitrée) ou, s'il s'agit de systèmes actifs, à redistribuer cette énergie par le biais d'un circulateur et d'un fluide caloporteur qui pourra être, selon les cas, de l'eau, un liquide antigel ou même de l'air. La surface exposée au soleil capte une partie du rayonnement, se réchauffe et réfléchit l'autre partie. Un capteur solaire thermique convertit ainsi le rayonnement en chaleur. L'efficacité du système est liée tant aux caractéristiques d'implantation de l'installation qu'à la technologie utilisée pour valoriser l'énergie thermique captée (fluide de transfert).

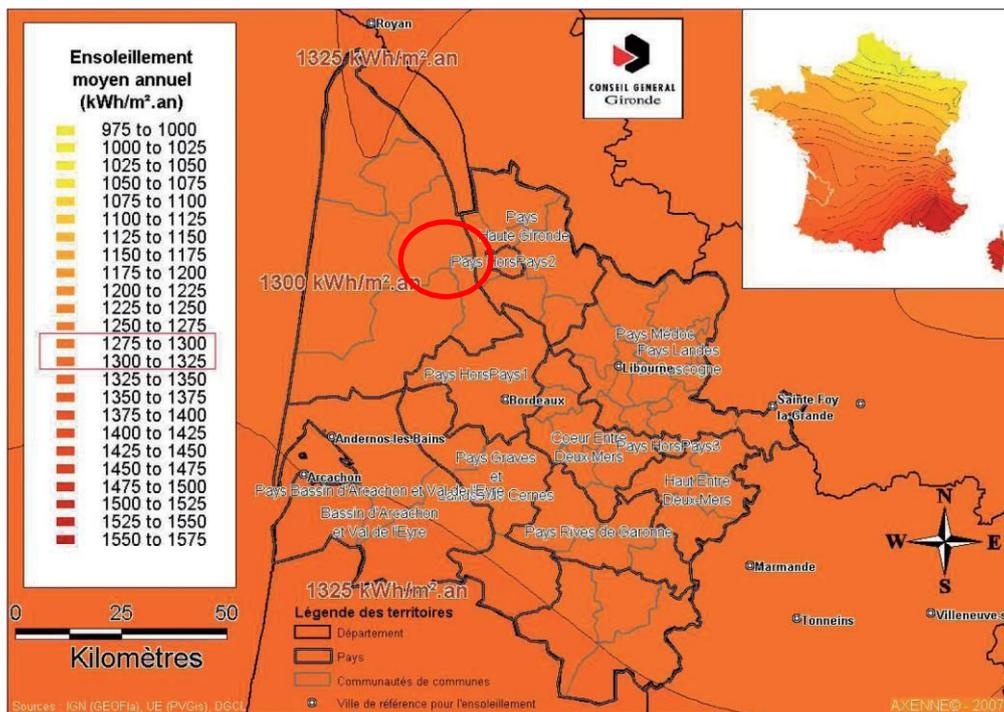
L'énergie solaire thermique peut être utilisée efficacement pour cinq catégories d'usage :

- la production d'eau chaude ;
- le chauffage de bâtiments ;
- le séchage ;
- la haute température ;
- le refroidissement.

*A contrario*, les modules photovoltaïques produisent de l'électricité à partir de l'ensoleillement (les photons de la lumière du soleil). Les panneaux solaires photovoltaïques convertissent directement le rayonnement solaire en électricité par le biais de semi-conducteurs, les cellules. Les panneaux produisent de l'énergie en courant continu. Un onduleur la convertit en courant alternatif. L'énergie est alors vendue ou utilisée pour être consommée directement.

Pour la Gironde, l'ensoleillement moyen annuel s'échelonne de 1 275 à 1 300 kWh/m<sup>2</sup> par an. L'ensoleillement produit tout au long de l'année trouve sa valorisation dans de nombreuses installations individuelles, collectives et tertiaires, nécessitant l'apport de chaleur ou de refroidissement. Production d'eau chaude, chauffage de bâtiments, séchage de récoltes, de bois, de boues..., haute température et refroidissement (climatisation de bâtiment) sont autant d'applications qui donnent l'occasion de bénéficier de cette énergie renouvelable. Le gisement net résulte du potentiel de valorisation de chacune de ces applications. Une installation solaire thermique est retenue dans le calcul du gisement net si elle s'avère pertinente d'un point de vue économique et environnemental par rapport à une installation reposant exclusivement sur une énergie fossile. Deux situations sont tour à tour examinées : le renouvellement des équipements sur l'existant et l'investissement pour les constructions neuves. Une étude de faisabilité devra être menée en fonction de l'ombrage des sites choisis.

Pour le solaire photovoltaïque, le gisement net repose sur la capacité des capteurs à se saisir de l'ensoleillement en fonction de ses performances propres, de ses conditions d'installation et de son environnement. Comme pour le solaire thermique, les gisements nets de photovoltaïque permettent plusieurs usages au regard de leurs pertinences économiques et environnementales.



L'ensoleillement en Gironde

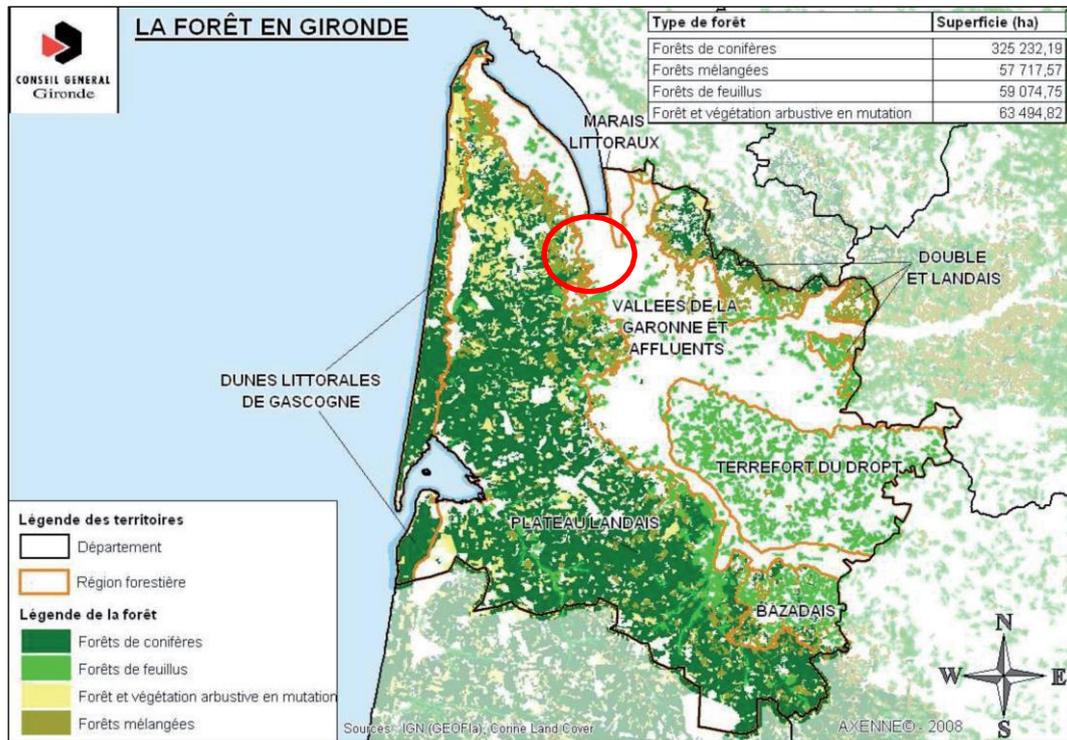
## b) Les filières bois énergie

Selon les données fournies par l'Inventaire Forestier National (IFN), l'utilisation du bois constitue une excellente alternative aux énergies fossiles. Elle permettrait l'économie de 4,5 Mtep/an en France. Avec du matériel adapté et performant, le bois énergie émet douze fois moins de gaz à effet de serre - GES- en équivalent carbone que la filière charbon, huit fois moins que la filière fuel domestique, sept fois moins que la filière gaz naturel et deux fois moins que la filière électricité. Il présente de plus l'avantage d'être neutre puisqu'il absorbe autant de carbone qu'il en émet, contrairement aux autres énergies.

Le terme « bois énergie » désigne l'énergie produite à partir de la dégradation du bois. Cette énergie est au départ celle du soleil, transformée par les arbres lors de la photosynthèse. Elle est libérée sous forme de chaleur lors de la combustion du bois et, est utilisée directement pour produire de la chaleur. Le bois énergie est utilisé comme un mode de chauffage ancestral, qui, sous l'effet d'importantes évolutions technologiques, connaît un développement prometteur.

Les produits développés apportent un grand confort sur le plan thermique et sont de plus en plus souples d'utilisation. De plus, les niveaux de pollution ont été réduits de manière importante par rapport aux anciens modèles grâce notamment à la double combustion. Enfin, le bois énergie est une énergie renouvelable qui ne court pas de risque de pénurie, à court ou à long terme. Bien qu'il soit néfaste pour une forêt de prélever une quantité trop importante de son bois, il est bénéfique de réaliser des prélèvements judicieux pour la faire croître dans les meilleures conditions possibles : la filière bois énergie peut ainsi bénéficier d'une gestion raisonnée de la forêt, en cohérence avec des filières préexistantes de valorisation du bois (bois d'œuvre et d'industrie).

De la même façon que pour le solaire thermique, les filières bois trouvent des applications pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, avec des technologies et des puissances adaptées selon qu'elles s'adressent aux particuliers, aux collectifs ou à des productions issues des secteurs industriel, agricole et tertiaire. Le particulier a recours à la traditionnelle cheminée à foyer ouvert, au foyer fermé, à la chaudière à bûches, à l'insert, au poêle voire à la chaudière automatique. Le poêle permet principalement le chauffage d'une pièce s'il est peu puissant, mais peut aller jusqu'à alimenter un circuit de chauffage et produire l'eau chaude sanitaire pour les plus puissants.



La forêt en Gironde

Pour les usages collectifs et de production de chaleur, les chaudières automatiques et les réseaux de chaleur sont préférentiellement retenus. Par exemple, une commune ou un site composé de plusieurs bâtiments a un intérêt particulier à mettre en place un réseau de chaleur entre des bâtiments suffisamment proches. L'essentiel du gisement se concentrera sur ces applications.

Originellement, le Médoc est peu boisé, sa forêt est présente aux alentours des cours d'eau, elle est mixte et dominée par les feuillus. Aujourd'hui, la forêt couvre environ 55% du territoire du Médoc. Le massif est partagé entre forêt privée à 70% et forêt publique à 30% environ. C'est un espace de production caractérisé par la monoculture du pin. La forêt de pin maritime couvre 135 000 hectares, soit 87 % du massif. La Charte Aquitaine Bois Construction incite à l'utilisation du bois local : l'Aquitaine est la 1<sup>ère</sup> région productrice de bois, dont 85% de pins maritimes. La région est boisée mais peu favorable à l'utilisation du bois énergie car il existe peu de forêts de production. Une étude a été menée sur la récupération des sarments de vigne.

Technique	forme	Matériel spécifique	Avantages/Inconvénients	Intérêt économique	Utilité pour la commune	
<b>Bois-énergie</b>	<i>Direct</i>	Brute (rameaux)	Chaudière classique	Combustion incomplète et difficile à contrôler	-Ne nécessite aucune transformation	-Utilisation de circuits courts pour la valorisation
		Plaquette	Chaudière	-Bon rendement	-Coût de production important (broyage-séchage-compactage)	-Autoconsommation pour les exploitations
	<i>Indirect</i>	ou granulé	spécifique	-Bon pouvoir calorifique -Bonne autonomie	-Plus forte utilisation	-
				-Bon pouvoir calorifique -Bonne autonomie	d'énergie grise (pour la production)	Approvisionnement des équipements collectifs de la commune
				-Meilleure valorisation énergétique		



Caractéristiques de la ressource dans le Médoc :

- Estimation du rendement/évaluation du besoin : production entre 2 et 4 t/ha (selon cépages, densité de pied, type de taille,...) à 15 % d'humidité.
- Possibilité de créer un/des projets de valorisation à l'échelle locale :
  - - utiliser des circuits courts diminuant les transports de combustible,
  - - approvisionnement des collectivités en énergie.
- Evaluation des conséquences :
  - - diminution des apports organiques dans la vigne,
  - - devenir des résidus phytosanitaires des fumées de combustion /cendres.

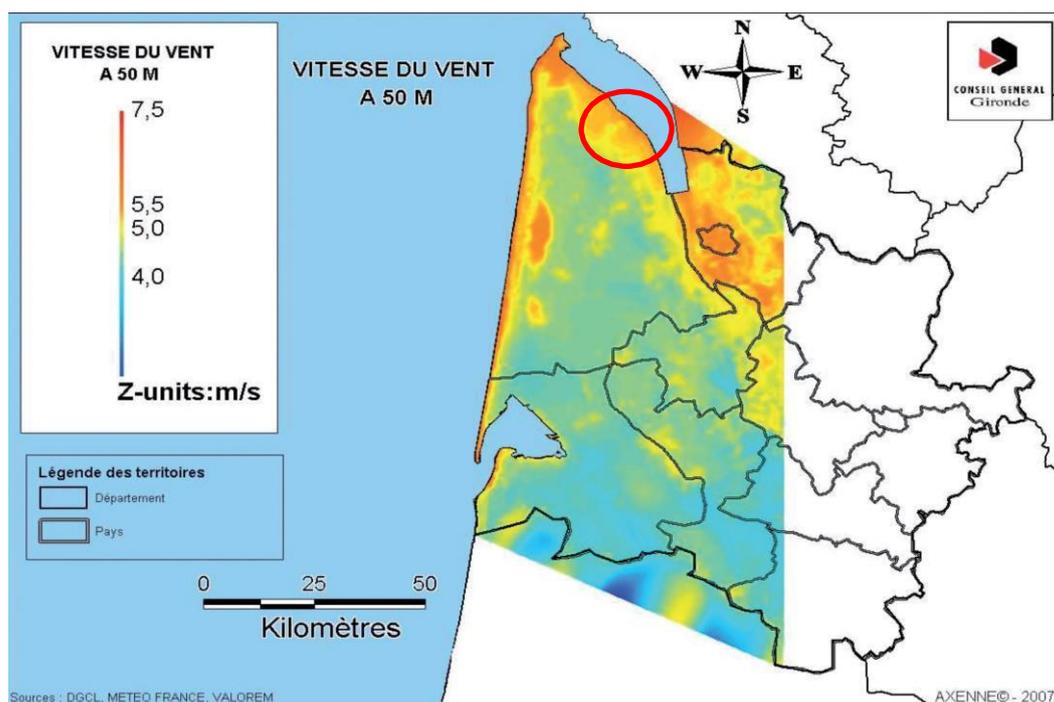
Outre l'aspect ressource, cette forêt joue un rôle important de protection contre l'avancée des dunes. Mais cette forêt multifonctionnelle subit de fortes pressions touristiques. En périphérie des bourgs et des stations balnéaires, la forêt recule face à l'étalement urbain.

### c) L'éolien

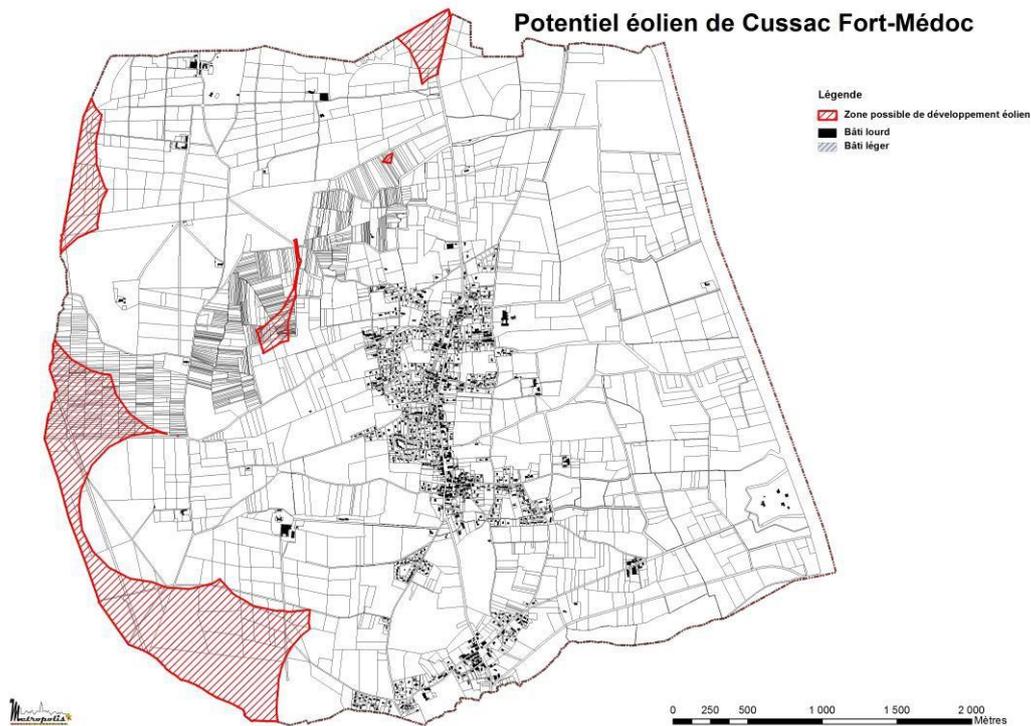
Une éolienne est un dispositif qui utilise la force motrice du vent. Cette force peut être utilisée mécaniquement (dans le cas d'une éolienne de pompage), ou pour produire de l'électricité (dans le cas d'un aérogénérateur). Elle se compose de plusieurs pales (généralement deux ou trois) qui récupèrent l'énergie cinétique du vent. En tournant, le rotor entraîne un arbre raccordé à une génératrice électrique qui se charge de convertir l'énergie mécanique en énergie électrique.

La Gironde possède plus de la moitié du potentiel éolien terrestre de l'Aquitaine. Le long de l'estuaire, les vents sont forts à quelques km de la côte et les masques peu importants (topographie relativement plane et habitats dispersés).

Une éolienne commence à produire de l'électricité dès que le vent atteint une vitesse de l'ordre 4 m/s environ. Cependant, une vitesse de 6 m/s minimum est nécessaire pour atteindre une rentabilité économique. Les évolutions technologiques et économiques peuvent conduire les porteurs de projets à considérer, dans les années à venir, les zones dans lesquelles la vitesse du vent est de 5,5 m/s. Il semble que cette énergie puisse être rentable dans le cadre de notre projet : les vitesses de vent sont de l'ordre de 5,5 à 6 m/s. Une étude particulière, et notamment des mesures de vitesse de vent, devront être menées dans le cadre d'une étude de faisabilité.



*Gisement éolien à 50 m de hauteur du sol à partir des données de l'atlas du littoral*



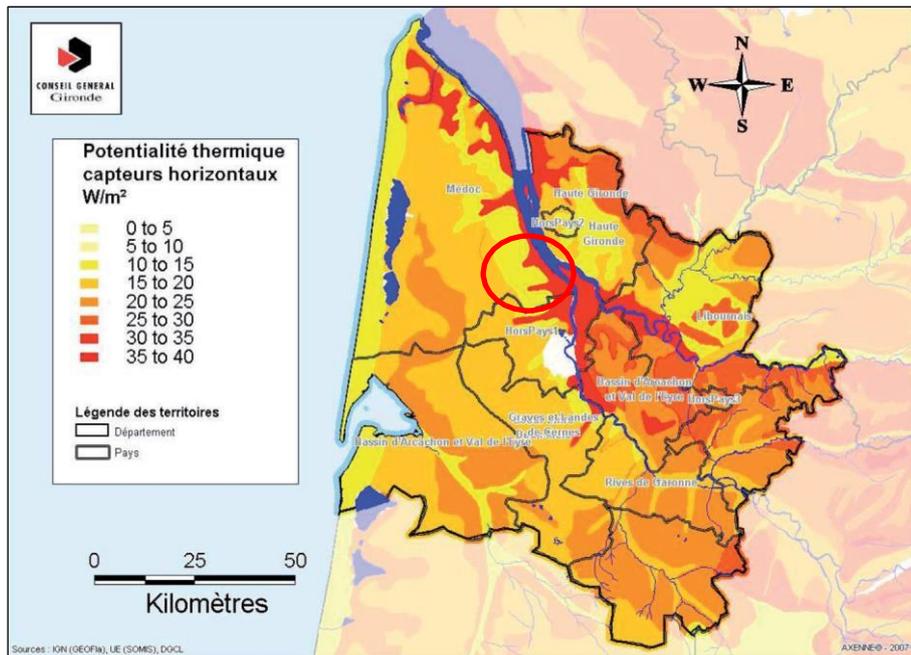
*Cartographie d'une zone de développement potentielle sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc*

#### **d) La géothermie**

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sous-sol. Cette chaleur est produite pour l'essentiel par la radioactivité naturelle des roches constitutives de la croûte terrestre. Elle provient également, pour une faible part, des échanges thermiques avec les zones internes de la terre dont les températures s'étagent de 1 000°C à 4 300°C.

La géothermie « très basse énergie » se caractérise par une profondeur de nappe inférieure à 100 m et par des températures inférieures à 30°C. L'énergie du sous-sol et des aquifères qui se trouve à cette profondeur est utilisée plus particulièrement pour le chauffage et le rafraîchissement de locaux par l'intermédiaire de pompes à chaleur (PAC), car à cette profondeur, la température du sous-sol reste insuffisante pour une alimentation directe par simple échange thermique.

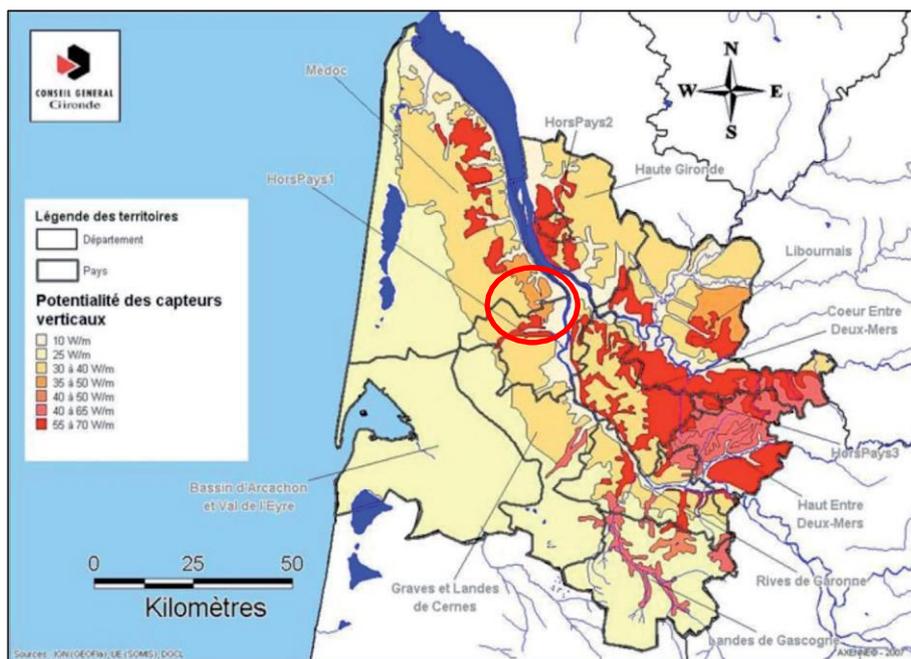
La figure ci-après présente les potentiels de la géothermie surfacique (horizontaux) à l'échelle du département de la Gironde. Cette carte permet de visualiser le potentiel géothermique global par zone, même si les caractéristiques d'un terrain peuvent différer localement et donc modifier le potentiel. La valorisation d'une telle énergie passe par la mise en œuvre de réseaux enterrés à une profondeur de l'ordre de 60 cm pour permettre de récupérer les calories dans le sol. Cette technique est donc bien adaptée à des projets d'habitat individuel ou de petits collectifs disposant d'un terrain de surface adaptée. Biganos apparaît comme une zone favorable.



Potentialité de capteurs géothermiques horizontaux en Gironde

Le potentiel géothermique d'un sol pour la captation par des capteurs verticaux dépend essentiellement du type de sol rencontré. C'est la raison pour laquelle, la carte de potentiel de la Gironde est réalisée à partir de la carte géologique. La figure ci-après rend compte de ce potentiel à l'échelle du département de la Gironde. Biganos ne semble pas a priori une zone propice à l'installation de capteurs géothermiques verticaux « très basse énergie ». Cependant, les caractéristiques d'un terrain peuvent différer de celles de la zone, le potentiel est donc à vérifier *in situ*.

La géothermie « basse énergie » se caractérise par des températures comprises entre 30 et 90°C. Elle est destinée au chauffage urbain, à certaines utilisations industrielles, au thermalisme ou encore à la balnéothérapie. La géothermie « haute énergie » se caractérise par des températures supérieures à 150°C. Les réservoirs sont généralement localisés entre 1 500 et 3 000 mètres de profondeur. Ces utilisations ne sont pas justifiées à Cussac-Fort-Médoc.



Potentialité de capteurs géothermiques verticaux en Gironde



Principales utilisations de la géothermie en fonction des températures

Le potentiel géothermique est satisfaisant et les potentiels solaires et éoliens sont importants. Ils peuvent être exploités, afin d'économiser les ressources fossiles et de production énergétique à partir de sources renouvelables.

### e) **Le biogaz**

Le biogaz est la résultante de la méthanisation ou de la digestion anaérobie de la part fermentescible de la matière organique. Le gisement brut qui en découle s'établit à partir de différentes sources :

- Les déchets urbains.
- La part fermentescible des déchets ménagers et de restauration : leur introduction dans les processus de méthanisation nécessite une collecte sélective.
- Les boues des stations d'épuration : la méthanisation permet d'éliminer les composés organiques et offre une certaine autonomie en énergie à la station.
- Les effluents agricoles : la réglementation rend obligatoire les équipements de stockage des effluents (lisier, fumier) pour une capacité supérieure à 4 mois. Ce temps de stockage peut être mis à profit pour la méthanisation des effluents. Il s'agit des déjections animales, mais aussi des autres déchets agricoles et agro-alimentaires : résidus de culture et d'ensilage, effluents de laiteries, retraits des marchés, gazons, etc.
- Les effluents des industries agroalimentaires peuvent être méthanisés. Le but est principalement d'éviter le rejet de matières organiques trop riches et de développer une valorisation énergétique.

Cette énergie ne sera pas exploitée dans le cadre de notre projet de PLU.

### f) **Les technologies innovantes**

Les techniques innovantes utilisent l'énergie issue de :

- la récupération de chaleur sur les réseaux d'eaux usées ;
- l'énergie de la mer ;
- les éoliennes urbaines.

Le projet d'aménagement pourra solliciter ces techniques innovantes de production d'énergie via la production d'électricité par l'implantation d'un parc d'éolienne dans la partie ouest de la commune.

## **6) LA GESTION DES DECHETS**

La commune de Cussac-Fort-médoc est située en Zone 5 : Médoc du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de Gironde (PDEDMA) adopté le 26 octobre 2007 par le Conseil Général. Les objectifs du PDEDMA sont les suivants :

- Déchets ménagers :
  - stabiliser la croissance (programme de prévention) ;
  - réduire le tonnage de déchets résiduels (collecte de déchets recyclables) ;
  - réduire la toxicité des déchets résiduels (collecte des DDM) ;
  - optimiser les équipements existants ;
  - privilégier les techniques éprouvées ;
  - maîtriser l'évolution des coûts de gestion.
- Déchets de l'assainissement : Développer les actions de prévention :
  - privilégier le retour au sol de la matière organique ;
  - disposer de filières d'élimination ;
  - diminuer le recours à la mise en centre de stockage des boues ;
  - développer à terme l'accueil de 100% des matières de vidange sur des installations réglementaires.
- Déchets non à la charge des collectivités : ne prendre en compte que les tonnages de DIB actuellement traités dans des installations de traitement des ordures ménagères résiduelles.



Localisation des différentes zones du PDEDMA de Gironde

La Communauté de communes Médoc Estuaire organise et gère, pour les communes qui la composent, le tri sélectif et la collecte des déchets. La collecte ménagère des bacs individuels ou collectifs s'effectue par une tournée hebdomadaire (vendredi matin) dans la commune de Cussac Fort Médoc.

Une déchèterie est recensée dans la commune : lieu-dit Baron. Elle est destinée à recevoir les déchets qui n'entrent pas dans le dispositif de collecte porte à porte. Le traitement des déchets collectés est assuré par le SMICTOM Centre Médoc.

Les ordures ménagères sont traitées par incinération au centre Astria, à Bègles. Les verres sont valorisés par la société BSN, à Vayres. Les ferrailles sont recyclées par les établissements Decons au Pian-Médoc.

Sur la communauté de communes Médoc Estuaire, pour l'année 2007, 14 258 tonnes de déchets ont été collectées selon la répartition suivante :

- ordures ménagères traditionnelles : 6175 tonnes,
- tri sélectif : 788 tonnes,
- déchetteries : 6500 tonnes,
- verre : 795 tonnes.

## **VII) LES NUISANCES, RISQUES, SALUBRITE ET SANTE PUBLIQUE**

### **1) LA POLLUTION DE L' AIR**

#### **a) *Définition de la pollution de l'air***

Dans sa déclaration de mars 1968, le Conseil de l'Europe considère que : « Il y a pollution de l'air lorsque la présence d'une substance étrangère ou une variation importante de la proportion de ses constituants est susceptible de provoquer un effet nuisible, compte tenu des connaissances scientifiques du moment, ou de créer une gêne. »

La Loi sur l'air et sur l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996, précise dans la législation française que : « Constitue une pollution atmosphérique l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. »

Concernant ces définitions, l'association agréée AIRAQ insiste sur les points suivants :

- la notion de polluant dépend des connaissances scientifiques du moment, elle est donc susceptible d'évoluer ;
- la pollution ne concerne pas seulement les composés chimiques nocifs, mais recouvre également les atteintes aux sens humains tels que dégagements d'odeurs, atteintes à la visibilité, etc. ;
- la pollution atmosphérique provient d'une modification de la composition chimique de l'air due à un apport de substances étrangères ou à une variation importante des proportions de ses composantes naturelles. Cette pollution résulte d'activités humaines ou naturelles (mais seule la pollution d'origine humaine est prise en compte dans la LAURE).

#### **b) *L'analyse de la pollution de l'air***

Des associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA) sont chargés de mesurer et d'étudier la pollution atmosphérique au niveau de l'air ambiant. Ce sont des organismes agréés par le ministère en charge de l'écologie pour communiquer officiellement leurs résultats.

L'AASQA chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine est l'association AIRAQ. À l'aide de son réseau de mesure, elle enregistre l'évolution de différentes sources de pollution dont les principales sont : le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, les particules en suspension, l'ozone, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatiles (notamment le benzène), les métaux toxiques (notamment le plomb) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques.

#### **c) *Le bilan de la pollution de l'air***

Globalement, la qualité de l'air est bonne sur l'ensemble de la Gironde, à l'exception de l'agglomération bordelaise, où les valeurs des oxydes d'azote atteignent les valeurs limites. Il existe cependant des phénomènes aggravants, en particulier la brise de mer et la brise de terre. Ce phénomène, généré par le contraste thermique existant entre la terre et la mer, a lieu surtout l'été et il est particulièrement favorable à la formation de l'ozone. À Cussac-Fort-Médoc, la brise de terre peut également reporter des polluants émis sur l'agglomération bordelaise.

Aucune donnée n'est disponible sur les métaux lourds dans l'air et l'effet de leurs retombées sur la qualité de l'eau.

Essentiellement rural, le territoire du Médoc est peu exposé aux pollutions atmosphériques de types urbaines. On observe toutefois quelques pics d'oxyde d'azote, de benzène et d'ozone en période estivale. Sa qualité pourrait être améliorée par une meilleure maîtrise des déplacements et de l'étalement urbain. Par ailleurs, on trouve dans l'air des molécules de produits phytosanitaires, en

particulier en période d'épandage. Ces produits, issus de la viticulture, sylviculture ou agriculture, sont transportés vers les milieux urbains les plus proches par les masses d'air. Il serait ainsi nécessaire d'améliorer les connaissances sur la dispersion de ces produits dans l'air et ainsi que leurs effets sur les écosystèmes et l'homme.

## **2) LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE**

La croissance démographique contribue à une augmentation rapide de la consommation d'énergie, aux niveaux local et national. La maîtrise de cette consommation énergétique est impérative pour l'avenir, compte tenu du risque d'épuisement des ressources non renouvelables, de l'accroissement des besoins mondiaux, de la dégradation de la qualité de l'air et de l'effet de serre générant un dérèglement du climat.

La maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables participent à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. L'une des actions les plus efficaces pour la gestion de l'énergie à l'échelle d'un quartier consiste à mutualiser la production de chauffage, d'eau chaude et d'électricité. En effet, à capacité égale, les réseaux de chaleur et la production d'électricité à l'échelle d'un quartier offrent un meilleur rendement et permettent une meilleure efficacité et gestion.

L'article 11 « aspect extérieur des constructions » des différentes zones ouvertes à l'urbanisation accompagne l'insertion des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en ce qui concerne les constructions en accord avec les prescriptions de l'AVAP.

De plus, les besoins en énergie générés par l'accueil de nouvelles activités et de population devront être compensés par des économies à réaliser dans les consommations, soit par des changements d'habitude des usagers, soit par des dispositifs techniques.

### **• *Recommandations bioclimatiques***

La prise en compte du climat, et plus particulièrement du vent et de l'ensoleillement, lors de la conception et de l'implantation du bâti et des espaces extérieurs (espaces verts, de loisirs...) est importante par le rôle que ceux-ci jouent dans les apports énergétiques dont peuvent bénéficier les habitations ainsi que le confort de vie des habitants et des usagers.

Ainsi, l'orientation et l'architecture des constructions devraient être pensées de façon à ce que les vents dominants entraînent le minimum de déperdition de chaleur au niveau des façades et génèrent le moins d'inconfort possible (zones de courant violent, turbulences) au niveau des espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses) ou collectifs (espaces verts, aires de jeux, abords des habitations...).

Les bâtiments devraient être conçus de manière à bénéficier au maximum des apports caloriques du soleil en hiver tout en se protégeant des rayons brûlants de l'été. L'ensoleillement dont bénéficie la commune doit être pris en considération dans l'orientation des bâtiments et l'architecture. Les ouvertures au Sud et à l'Est peuvent être privilégiées à celles donnant sur le Nord. Les fenêtres situées à l'Ouest doivent être dimensionnées de façon à limiter les phénomènes de surchauffe en été.

## **3) LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes. Sont également considérés comme présentant des risques potentiels, les canalisations de transport de matières dangereuses et les lignes électriques.

Les risques industriels peuvent se caractériser par :

- l'incendie
- l'explosion
- les effets induits par la dispersion de substances toxiques
- la pollution des écosystèmes.

Une réglementation stricte et des contrôles réguliers sont appliqués sur les établissements ou réseaux pouvant présenter de tels risques.

Il faut également noter le nombre important de gravières sur la commune qui a un impact fort sur le paysage et sur l'environnement lorsque le site de la gravière présentait un intérêt écologique particulier (destruction d'une zone humide, défrichage d'un secteur boisé,...).

**a) Les établissements présentant un risque industriels avec servitudes d'utilité publique ou non, en activité**

Le service de prévention des risques de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Aquitaine, ainsi que la Préfecture de la Gironde, informent que la commune de Cussac-Fort-Médoc est concernée par deux installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation :

- Société Euralis vignes (dépôt de produits phytosanitaires) ;
- SARL Dilmex (carrière de grave à ciel ouvert).

Les implantations suivantes sont soumises au régime de la déclaration :

- EARL Fedieu (centre de préparation et de conditionnement du vin) ;
- SCEA Château Beaumont (centre de préparation et de conditionnement du vin) ;
- SC Château Grand Puy Ducasse (centre de préparation et de conditionnement du vin) ;
- GF des domaines Bouteiller (centre de préparation et de conditionnement du vin) ;
- SCA Viticulteurs du Fort Médoc (centre de préparation et de conditionnement du vin).

Enfin, pour mémoire, l'inventaire historique des sites industriels et activités de services recense un ancien site ayant accueilli des activités ou des matières dangereuses : une station-service (« commerce de gros et de détail de desserte de carburants en magasin spécialisé »), qui possédait donc des stockages de carburants (ref : AQI3302697).

Ce site est situé au niveau du rond-point de l'Avenue du Haut Médoc, aujourd'hui pleinement intégré au sein d'un espace déjà urbanisé et à proximité directe de la zone d'activités existante. Au vu du tissu environnant déjà bâti sur ce site, les enjeux relatifs à une nouvelle constructibilité sont, de fait, très limités.

*Localisation du site BASIAS*



### **b) Les canalisations de transport de matière dangereuses**

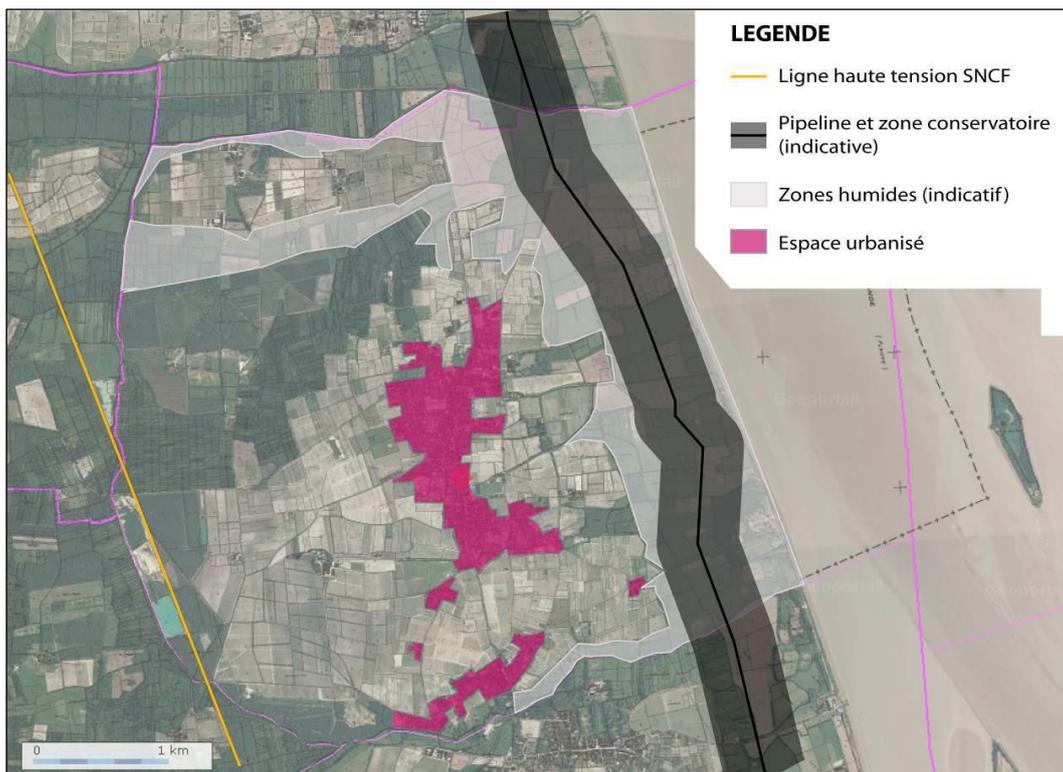
La commune de Cussac-Fort-Médoc est traversée par une canalisation de transport d'hydrocarbures (carburant, gazole, fuel domestique). Il s'agit du pipeline reliant la raffinerie de Pauillac aux DPA (Docks des Pétroles d'Ambès) dépôt de Bassens, exploité par la Compagnie commerciale de manutention pétrolière (CCMP).

Les espaces traversés par la canalisation se situent au niveau des palus, soit dans la zone rouge du PPRI (voir chapitre dédié ci-dessous). Pour l'essentiel des terrains concernés par le pipeline, il ne s'agira que d'un facteur supplémentaire d'inconstructibilité.

### **c) Les lignes électriques**

La commune de Cussac-Fort-Médoc est traversée par une ligne de transport d'énergie à haute tension (tension de 63 kV) de la SNCF. Elle correspond au domaine public ferroviaire de la ligne de chemin de fer n° 584 000 allant de Ravezies à la Pointe de Grave. En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions, d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

En l'absence de motifs de limitation, il sera souhaitable de préciser que : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.



*Repérage des principales servitudes sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc*

## **4) L' ENV IR ON N EMENT SO NOR E**

La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées).

- Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat.
- Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Gironde (et abrogeant les arrêtés préfectoraux en date des 30 janvier 2003, 2 mars 2009, 3 mars 2009, 6 avril 2011 et 8 août 2011).

Les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des tronçons concernés, que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments, sont les suivantes :

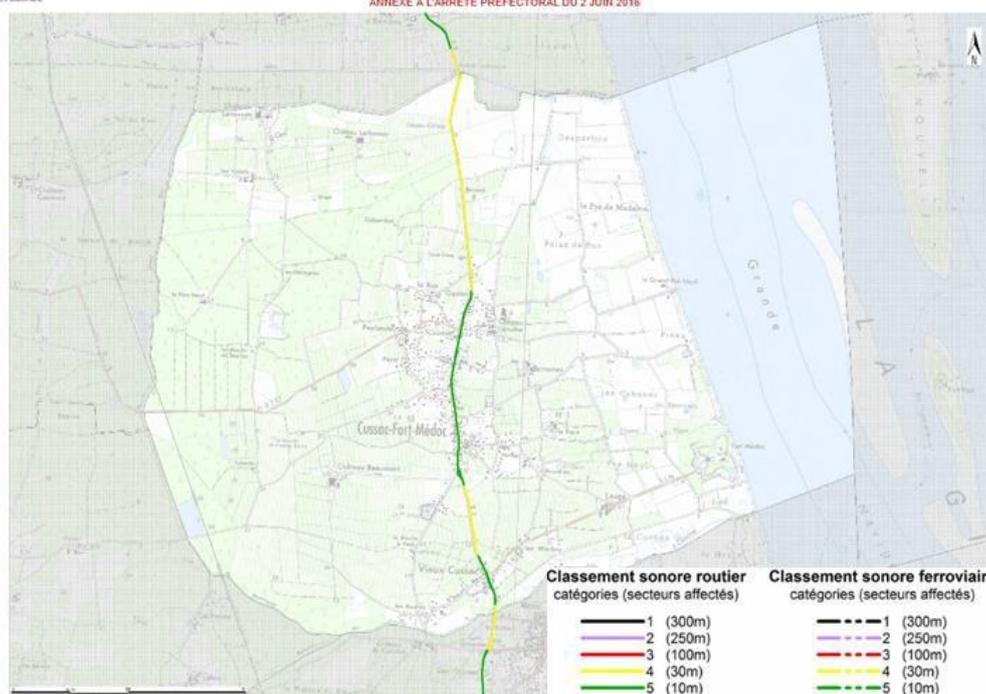
Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence $L_{Aeq}$ (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence $L_{Aeq}$ (22h-6h) en dB(A)	Largeur des secteurs affectés par le bruit
1	$L > 81$	$L > 76$	300 mètres
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 mètres
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 mètres
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 mètres
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 mètres

A Cussac-Fort-Médoc, la RD2 est classée :

Début du tronçon	Fin du tronçon	Largeur	TMJA	Vitesse VL	Pourcentage PL	L <sub>aeq</sub> jour	L <sub>aeq</sub> nuit	Catégorie
Limite de commune ST-JULIEN	Entrée d'agglomération	7	5000	90	5	69	60	4
Entrée d'agglomération	100m avt feu	7	5000	50	5	65	56	5
100m avt feu	100m apr feu	7	5000	50	5	65	56	5
100m apr feu	Sortie d'agglomération	7	5000	50	5	65	56	5
Sortie d'agglomération	Entrée d'aggio VIEUX CUSSAC	7	5000	90	5	69	60	4
Entrée d'aggio VIEUX CUSSAC	Sortie d'aggio VIEUX CUSSAC	7	5000	50	5	65	56	5
Sortie d'aggio VIEUX CUSSAC	Entrée LAMARQUE	7	5000	90	5	69	60	4



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES  
Commune de CUSSAC FORT MÉDOC  
ANNEXE À L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 2 JUIN 2016



Les secteurs affectés par le bruit seront reportés sur les documents annexes (articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme) et matérialisés par une bande de part et d'autre des voies concernées. Dans ces espaces, les constructions seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique traduites dans le règlement.

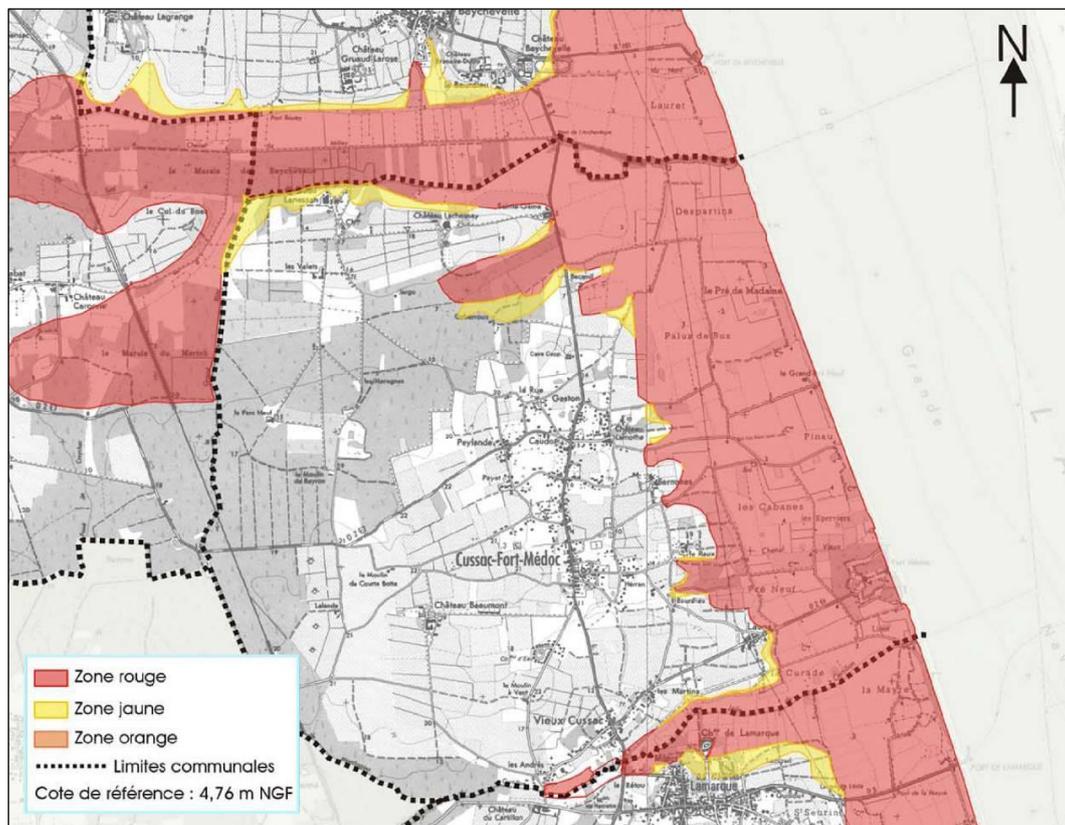
## 5) LE RISQUE INONDATION

Les inondations sont des phénomènes de submersion, présentant des débits et des hauteurs d'eau variables, d'une zone habituellement hors d'eau.

Un cours d'eau s'écoule habituellement dans son lit mineur. Des pluies importantes ou durables peuvent provoquer une crue, celle-ci correspondant à une augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau. Si cette augmentation dépasse la capacité du lit mineur, les eaux débordent et se répandent alors dans le lit majeur du cours d'eau. Ce dernier est défini par l'espace situé entre le lit mineur et la limite de la plus grande crue historique répertoriée, espace abritant les espaces susceptibles d'être sinistrés en cas d'inondation. Les inondations sont donc, en général, des phénomènes naturels correspondant au remplissage du lit majeur lors d'une forte crue.

Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est soumis au risque inondation et, à ce titre, à un Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral (le 16/06/2003). Il vaut « servitude d'utilité publique » et identifie deux secteurs :

- zone rouge : correspond aux terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les personnes et les constructions. Pour autant, ces terrains ne sont pas ou très peu urbanisés. Ils correspondent aux zones inondées de la mémoire locale. Ce sont, pour la plupart, des secteurs agricoles ou des secteurs naturels susceptibles de servir de champ d'expansion de la crue afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.
- zone jaune : correspond à des terrains potentiellement inondables pour une crue centennale de la Gironde reconstituée par modélisation. Ce sont des secteurs dans lesquels les risques pourraient être jugés acceptables en l'état des connaissances actuelles. Le développement n'est pas interdit, seulement réglementé.



PPRI du Médoc centre sur la commune de Cussac-Fort-Médoc (source DDTM)

Le risque « Inondation » doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac-Fort-Médoc.

En Médoc, le risque d'inondation a été maîtrisé par la constitution de polders gérés par l'agriculture, mais aussi par l'implantation des pins maritimes. Aujourd'hui, trois facteurs sont susceptibles d'aggraver le risque d'inondation :

- le réchauffement climatique et la montée des eaux induite ;
- le risque de multiplication des tempêtes (en abattant les arbres, le risque d'inondation s'accroît car les pins jouent un rôle de régulation des niveaux d'eau) ;
- le mauvais entretien des digues (les digues sont érodées par le temps et les éléments naturels, voire par des ragondins pour certaines digues estuariennes).

Ce PPRI a été réalisé sur la base d'événements modélisés antérieurement aux inondations de 1999, même si cet événement a été partiellement pris en compte dans l'élaboration de ce PPRI. Les études conduites depuis via le Référentiel Inondation Gironde permettent aujourd'hui de mieux appréhender les grandes inondations passées.

La circulaire ministérielle de 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia a demandé aux préfets de recourir au plus tôt à l'article R.111-2<sup>3</sup> du code de l'urbanisme dans les secteurs des plans de prévention du risque d'inondation approuvés qui se seraient révélés très vulnérables lors des événements récents. Cette circulaire précise par ailleurs les règles méthodologiques à appliquer pour identifier les zones à risque fort dans lesquelles il doit être fait usage de cet article.

Au regard de l'analyse conduite en 2011 par les services de la DDTM, quant à la mise en œuvre de ces dispositions en relation avec les retours d'expérience de tempêtes de 1999 et de 2010, un Porté à Connaissance de ces zones a été réalisé et notifié aux communes le 20 avril 2011, courrier par lequel le Préfet a demandé aux communes de prendre en compte ces nouveaux éléments de connaissance dans les zones ainsi délimitées :

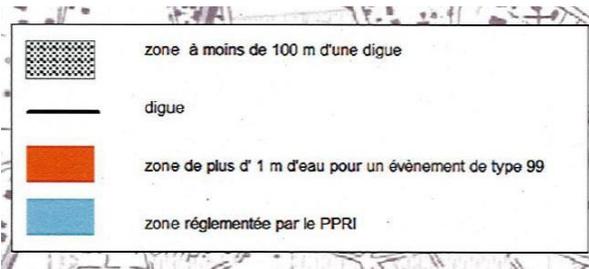
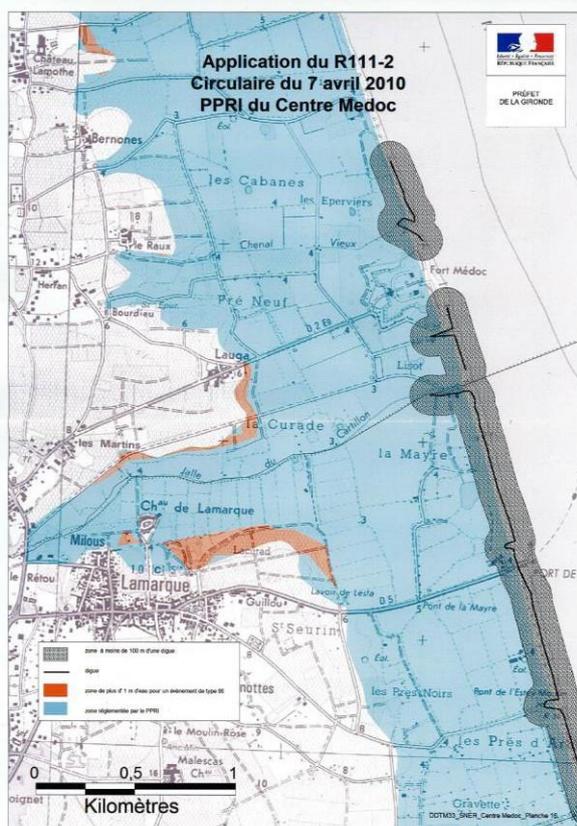
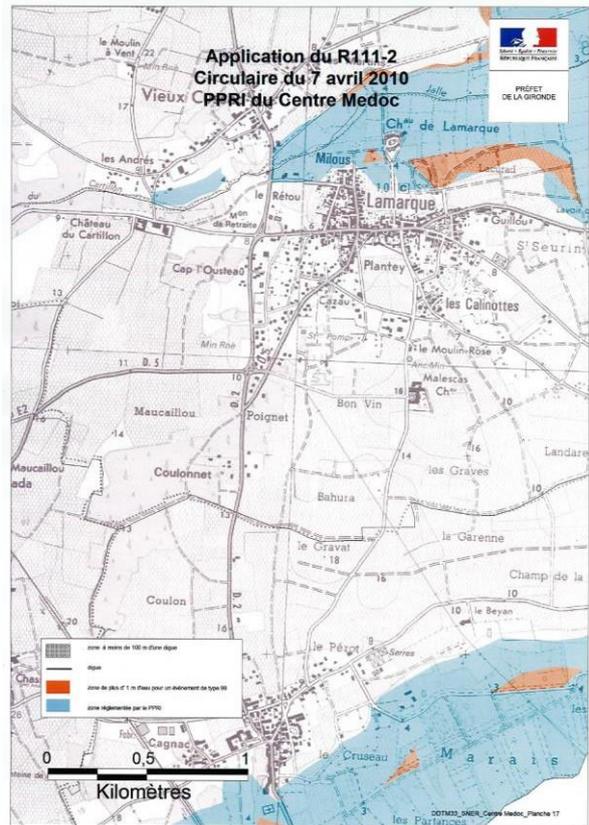
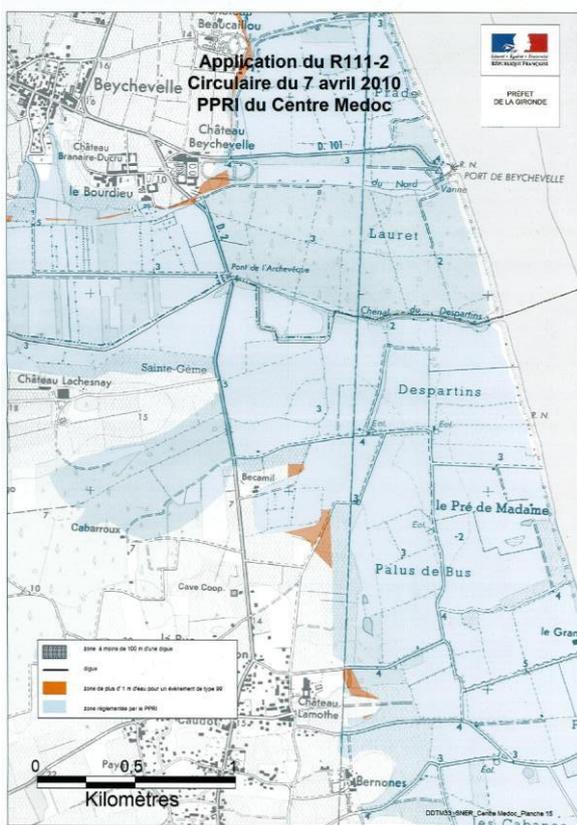
- D'interdire toute nouvelle construction, sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants (zones grisées sur les cartes suivantes).
- D'appliquer les prescriptions de la zone rouge des PPRI approuvés dans les zones aujourd'hui classées constructibles mais submergées ou susceptibles d'être submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculées à pleine mer sur les littoraux sujets à marée.
- D'interdire la reconstruction dans les zones rouges, jaunes, bleues des PPRI par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus.

Ces consignes ne modifient en rien le PPRI en vigueur sur la commune mais permettent sur le fondement de l'article R.111-2 dans un premier temps puis l'article R.123-11 dans le cadre de la présente révision du POS, de prendre en compte les nouvelles connaissances disponibles à ce jour du risque tout en s'appuyant sur le règlement du PPRI pour apprécier la compatibilité des projets d'urbanisme avec la présence d'un aléa fort.

Les zones concernées sur la commune de Cussac-Fort-Médoc ont fait l'objet de la cartographie suivante.

---

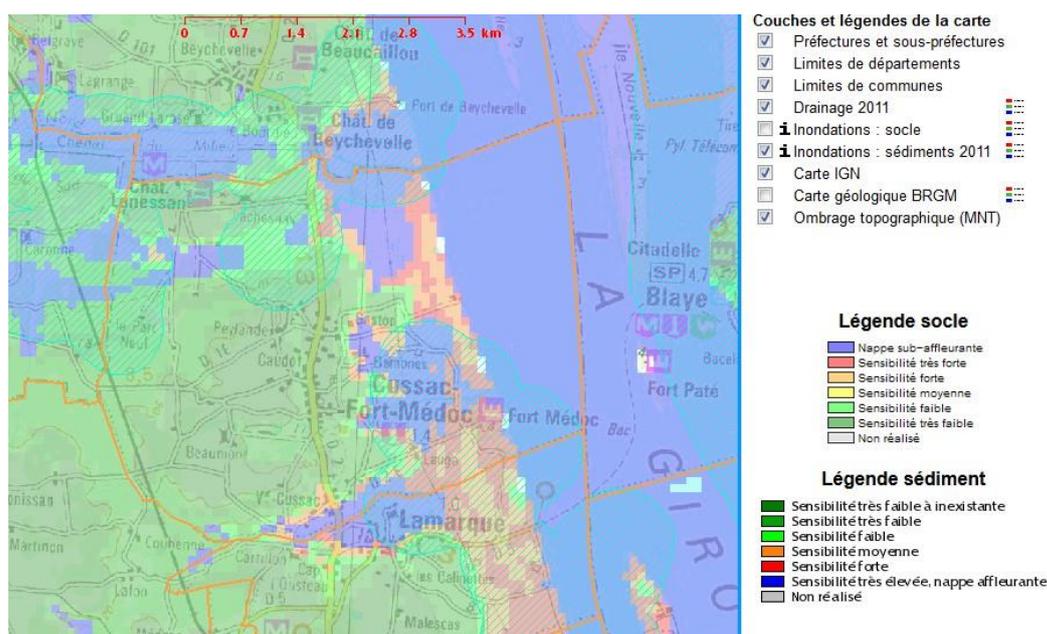
<sup>3</sup> Article R.111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.



Le PLU doit traduire ces dispositions dans le plan de zonage et le règlement écrit.

## 6) LES REMONTEES DE NAPPES PHREATIQUES

D'après le BRGM, la commune de Cussac-Fort-Médoc présente plusieurs secteurs de « risques » de remontées de nappes phréatiques superficielles lors de phénomènes pluvieux. Les plus sensibles sont localisés sur les vallées des jalles de l'Archevêque et du Cartillon, au nord et au sud de la commune, et ponctuellement dans les palus à l'est. Des secteurs de sensibilité moyenne à forte correspondent à la partie est de Cussac Le Vieux (est de la RD 2), ou sont situés immédiatement au nord du bourg de Cussac le nouveau. Autrement dit, ce risque concerne des zones urbanisées ou susceptibles de l'être à plus ou moins long terme. Les élus doivent donc l'avoir à l'esprit dans leurs choix d'ouverture ou non à l'urbanisation, en ce qui concerne les orientations d'aménagement, voire, certaines données du règlement, qui peuvent permettre de se prémunir contre les risques liés à de très fortes pluies.



Aléa remontées de nappes (source : BRMG, [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr))

La plupart des zones urbanisées ou d'urbanisation ne sont pas concernées par le phénomène de remontée de la nappe phréatique. Le projet de PLU tient compte de ce « risque » et propose un niveau de précaution lors de la définition des zones urbaines et à urbanisées.

## 7) LES RISQUES RELATIFS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il regroupe des phénomènes d'instabilité de pente et du sous-sol liés soit à des processus naturels (processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau), soit à des actions anthropiques (travaux d'aménagement, carrières souterraines).

En Gironde, deux types de mouvements de terrain sont différenciés :

- mouvements liés aux versants calcaires (falaises, coteaux argileux ou argilo-sableux) s'exprimant sous forme de glissements de profondeur et d'extension variables ;
- mouvements liés à la présence de cavités souterraines d'origine naturelle (karstiques) ou d'origine humaine (carrière).

Il n'existe pas, à ce jour, de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain PPRMT sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc. La commune n'est pas classée comme étant exposée au risque « éboulement de falaise », ni au risque « carrières souterraines abandonnées ». Le BRMG et le

MEDDTL ne signalent aucune grotte ou cavité souterraine susceptible d'exposer la commune à un risque d'effondrement.

On relèvera tout de même que Cussac-Fort-Médoc a été concernée par plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles de type coulées de boue (1982, 1995, 1996, 1999, 2003). Mais ces mouvements sont généralement concomitants avec des phénomènes d'inondation et concernent donc en priorité les espaces déjà soumis à PPRI.

Ce Risque étudié et cartographié par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) fait apparaître deux mouvements de terrain : il s'agit d'érosion de berge.



Mouvement de terrains (source : BRMG, [www.bdmvt.net](http://www.bdmvt.net))

## 8) LE RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous l'expression de « retrait – gonflement des sols » sont liés à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Ce « retrait – gonflement » successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est classée dans le Dossier départemental des risques majeurs (DDRM), comme étant exposée à un risque naturel majeur « retrait - gonflement des argiles ». Elle a été victime du phénomène en 2003, un arrêté de catastrophe naturelle ayant été pris pour cause de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ».

L'étude d'aléas réalisée fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a mis en évidence deux types de sensibilité pour la commune :

- moyenne (couleur orange) : dans marais qui bordent l'estuaire et les vallées humides (Berle, Cartillon, marais de Cabarroux) soit 31,6 % de la commune ;
- faible (couleur beige) : sur le plateau et le coteau soit 46,2 % de la commune (les 22 % restants de la commune sont sur la Gironde, donc en eaux).



Aléa retrait-gonflement des argiles (source : BRMG, MEDDTL)

Le plan de zonage et les prescriptions réglementaires devront prendre en compte ce risque en interdisant tout type de construction dans les secteurs les plus sensibles et en précisant les dispositions constructives à mettre en œuvre (article R.151-34 du Code de l'urbanisme).

- **Nature du phénomène**

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les **mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillet**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillets** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes** de volume du matériau.

- **Manifestation des dégâts**

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De **fortes différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison.



Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés** de manière relativement **superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une **distorsion des portes et fenêtres**, une **dislocation des dallages** et des cloisons et, parfois, la **rupture de canalisations enterrées** (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Depuis la vague de sécheresse des années **1989-91**, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des **catastrophes naturelles** mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation** derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre depuis 1989 était évalué par la Caisse Centrale de Réassurance en juin 2010 à environ **4,5 milliards d'euros**, ce qui correspond à **plusieurs centaines de milliers de maisons sinistrées** sur l'ensemble de la France.

- **Glossaire / définitions**

**Avant-propos : les définitions présentées ci-dessous ne relèvent pas d'un caractère officiel. Elles tentent, par souci de clarté et de cohérence, d'être les plus pertinentes vis-à-vis du sujet traité.**

**Aléa** : Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans une période de temps donnée.

**Arrêté** : Acte d'un pouvoir exécutif, ou d'un membre d'un pouvoir exécutif, destiné à exécuter une loi, un décret ou une ordonnance.

**Argile** : Une argile désigne un minéral argileux ou une roche constituée pour l'essentiel de minéraux argileux. Une roche argileuse est une roche sédimentaire ou résiduelle à grain très fin ( $\leq 2 \mu\text{m}$ ) contenant au moins 50 % de minéraux argileux.

**Catastrophe** : Grave interruption du fonctionnement d'une société, causant des pertes humaines, matérielles ou environnementales que la société ne peut surmonter avec ses seules ressources propres. Les catastrophes sont souvent classées selon leur mode d'occurrence ou en fonction de leur origine (naturelle ou anthropique).

**Catastrophe naturelle** : Dans le cadre du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, celles-ci sont définies comme : « dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises » (article L 125-1 du Code des Assurances).

**Enjeux** : Personnes, biens, intérêts et valeurs socio-économiques menacés par un aléa et susceptibles de subir des préjudices ou des dommages (santé, environnement, biens économiques, organisation de la société, valeurs...).

**Géotechnique** : Ensemble des applications des connaissances concernant les propriétés des sols, des roches, et des ensembles géologiques, notamment en génie civil.

**Lithologie** : Nature des roches d'une formation géologique (origine, composition, aspect, chimie...)

**Minéraux argileux** : Ils appartiennent en cristallographie à la famille des phyllosilicates hydratés, et se présentent en tous petits cristaux. Un minéral argileux se constitue d'une superposition de feuillets tétraédriques et de feuillets octaédriques, dont les différentes combinaisons forment des familles de minéraux distinctes. Les minéraux argileux les plus fréquents sont, par potentiel de retrait-gonflement croissant, la kaolinite, les illites, les interstratifiés et les smectites.

**Prévention** : Ensemble des actions destinées à fournir une protection permanente contre les catastrophes. Comprend les mesures pratiques de protection « physiques » et relevant de l'ingénierie, comme les mesures législatives contrôlant l'aménagement du territoire et la planification urbaine.

**Risque** : Pertes en vies humaines, blessés, dommages aux biens, et atteinte à l'activité économique résultant d'un aléa particulier. D'une manière simplifiée, le risque résulte d'une combinaison de l'aléa et de la vulnérabilité.

**Sècheresse** : Période de déficit hydrique du sol. Une sécheresse est également définie comme une longue période de temps pendant laquelle les quantités de précipitations sont en dessous des statistiques dans une région.

**Vulnérabilité** : Degrés de pertes résultant d'un phénomène susceptible d'engendrer des dommages sur des enjeux exposés.

Présentation	<b>Description du phénomène : Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti</b>
→ Définitions	
Contexte	
Carte d'aléa	
Droits d'usage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Nature du phénomène</a></li> <li>• <a href="#">Manifestation des dégâts</a></li> <li>• <a href="#">Glossaire / Définitions</a></li> <li>• <a href="#">Où s'informer pour en savoir plus</a></li> </ul>
Accueil	
Liens	
Aide	
Contact / FAQ	

**Légende du dessin**

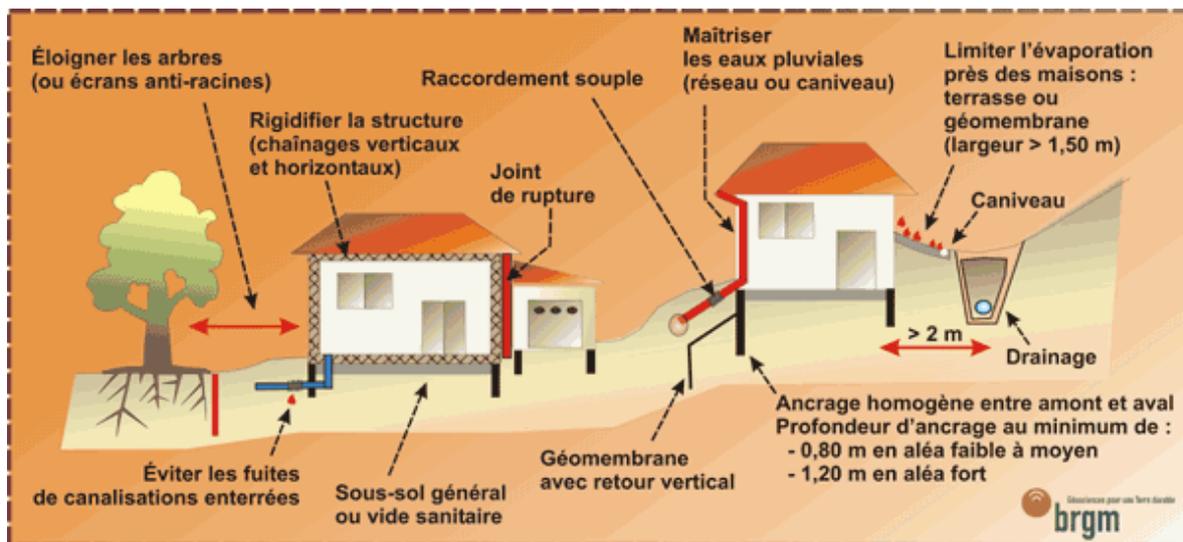
- (1) Evapotranspiration
- (2) Evaporation
- (3) Absorption par les racines
- (4) Couches argileuses
- (5) Feuilletts argileux
- (6) Eau interstitielle

Source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

• **Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?**

Source : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un

radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

La cartographie de cet aléa retrait gonflement des argiles définie par le BRGM sur la commune souligne l'importance d'une étude de sol avant tout projet de construction dans les zones soumises à un aléa.

L'aléa moyen et faible recouvre majoritairement la commune de Cussac-Fort-Médoc. Les zones urbaines et à urbaniser de la commune sont toutes soumises à cet aléa faible. De ce fait, il sera rappelé dans le règlement de chacune des zones que cet aléa existe et qu'il convient de d'effectuer une étude sol avant tout projet de constructions et d'adapter la construction en prévision de cet aléa

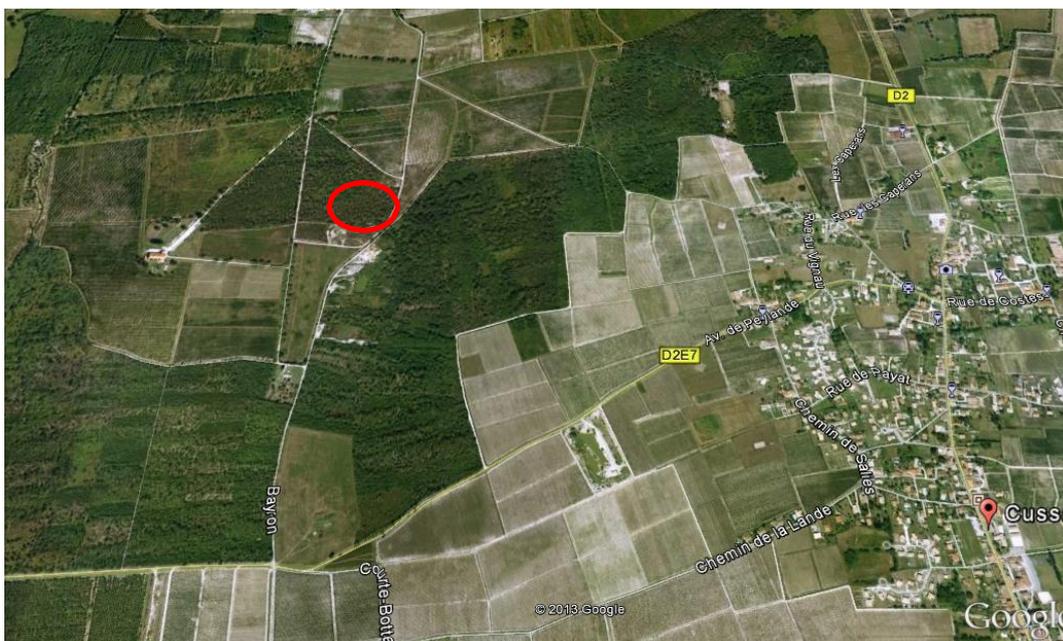
## **9) LES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS**

Il existe une ancienne gravière sur la commune de Cussac-Fort-Médoc utilisée pour l'enfouissement de déchets entre les années 1970 et 1990 sans autorisation administrative préalable. Un dossier de déclaration de cessation d'activités et de projet de réhabilitation a été réalisé en 2012 par la société Ectare. La commune a demandé à ce que la Communauté de communes Médoc Estuaire, elle-même responsable de la collecte et du traitement de déchets et assimilés traite l'ensemble des problèmes posés par la décharge puisqu'elle était mise à disposition de l'ensemble des communes avoisinantes.

Un diagnostic du site, comprenant notamment des investigations des sols, des eaux souterraines et des eaux superficielles, a pour objectif de caractériser les sources potentielles de pollution et d'évaluer la qualité des milieux sol, eaux souterraines et eaux superficielles. Le diagnostic a permis de mettre en évidence les caractéristiques suivantes :

- La présence de métaux dans le sol ;
- La présence de chlorures et de traces d'hydrocarbures dans les eaux souterraines ;
- L'absence de composés volatils ;
- La topographie n'engendre pas de sensibilité en terme de stabilité du dépôt ;
- Les habitations les plus proches se situent à plus de 1 km au nord du site.

Les investigations ont montré qu'il n'est pas nécessaire d'extraire les déchets en place. Des mesures de réhabilitation du site et de protection des usagers, concernant notamment le risque incendie lié à la présence de la végétation sur le site doivent toutefois être mises en place. Les mesures proposées prônent le retour à un boisement naturel progressif sur l'ancienne décharge sans aucune modification de l'état des sols et notamment la couverture du site réhabilité qui est proscrite. Un ensemble de servitudes a été défini sur toutes les parcelles du site et notamment par rapport à l'accès qui est interdit au public. Seul le personnel mandaté par la Communauté de communes Médoc Estuaire est autorisé pour les opérations d'entretien et de contrôle. L'emprise de cette servitude est reportée dans le projet de PLU et notamment dans le plan des servitudes.



*Repérage de l'ancien dépôt de déchets sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc*

## **10) LES RISQUES RELATIFS AUX INCENDIES DE FORÊT**

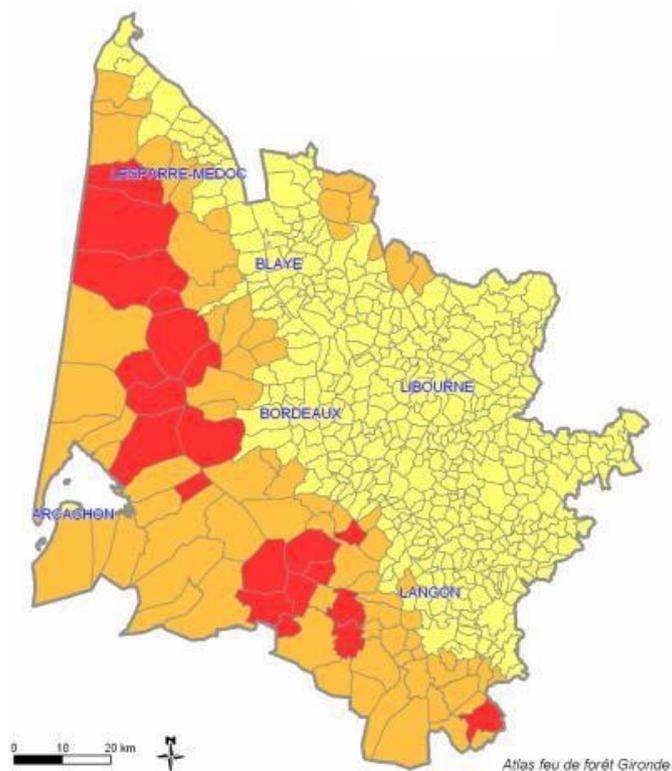
La commune, en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux enregistrés, est classée dans le Dossier départemental des risques majeurs, comme étant exposée au risque faible de feu de forêt.

Dans les espaces boisés exposés au risque de feu de forêt (à moins de 200 mètres d'un espace boisé) – en application de l'Article L.134-6 du code forestier, les règles de débroussaillage doivent être intégrées au PLU. Au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, le SDIS recommande la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 mètres et des accotements de part et d'autre de 1 mètre de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 mètres.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 mètres des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'exposition.

Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Gironde (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2017, définit les principes de la défense extérieure contre l'incendie. ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction du niveau de risque. A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance minimum entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtementaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible à faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30m<sup>3</sup> par heure pendant une heure, soit une réserve de 30m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 mètres (risques très faible) et 200 mètres du bâti (risque faible).



Aléa feu de forêt (Source : Atlas feu de forêt de Gironde)

Toutefois, les zones urbaines et de développement de l'urbanisation ne sont pas en contact de massifs forestiers importants. Les enjeux relatifs à la protection incendie sont détaillés dans la partie diagnostic précédente.

## **11) LE RISQUE SISMIQUE**

D'après le zonage sismique de la France, l'ensemble du département de la Gironde est classé en zone 1, de sismicité faible mais non négligeable. Lors du séisme du 10 août 1759, 2 communes, Saint-André-de-Cubzac et Ambarès-et-Lagrave, ont subi une intensité VII sur l'échelle MSK (premier niveau pour lequel des dommages aux constructions apparaissent).

## **12) LES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES**

La commune de Cussac-Fort-Médoc a fait l'objet depuis 1982, de 9 arrêtés de catastrophes naturelles consécutifs à des tempêtes (1982), un épisode de retrait gonflement des argiles (2003), 7 inondations (1982, 1995, 1996, 1999, 2003, 2009 et 2010).

**Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle**

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	22/12/1995	24/12/1995	17/06/1996	09/07/1996
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	07/02/1996	08/02/1996	17/06/1996	09/07/1996
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Inondations et coulées de boue	15/07/2003	15/07/2003	15/06/2004	07/07/2004
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Inondations et coulées de boue	28/02/2010	01/03/2010	25/06/2010	26/06/2010
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/02/2012	31/03/2012	29/07/2013	02/08/2013

Arrêtés de catastrophe naturelle (Source : [ww.prim.net/macommune](http://ww.prim.net/macommune))

**CONCLUSION**

**Le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc est contraint par des réglementations supra-communales concernant notamment les risques (inondation, retrait des argiles..), les espaces naturels sensibles, mais indiquant ainsi les ressources présentes et futures du territoire à préserver (AOC viticulture, carrière....).**

**Le recensement des espaces naturels s'associe avec le recensement des zones humides, qui constituent un référentiel d'espaces à protéger.**

**Certains autres risques n'imposent que des règles particulières à la construction (aléas faible à moyen de retrait d'argiles) ; mais vont jusqu'à déclarer certains territoires inconstructibles dans le cas de risques forts de retraits des argiles, par exemple.**

**Les enjeux relatifs aux zones rouge et jaune du PPRI où le risque de crue est avéré concerne uniquement du bâti diffus.**

**Les enjeux liés à la réduction des risques doivent être appréhendés en termes de sécurité pour les personnes et les biens. Les zones à risque doivent restées vierges de constructions afin de ne pas augmenter la gravité des effets que pourrait avoir une éventuelle survenance de l'aléa.**

**La zone d'expansion des crues doit être préservée de toute construction ou aménagement.**

**Par ailleurs, les zones inondables classées en zone rouge par le PPRI sont souvent des zones riches sur le plan écologique (milieux humides, prairies de bocage) et sur le plan agricole.**

**Il y a lieu de s'opposer formellement au mitage de l'espace rural de la commune qui a pour effet de banaliser le paysage, d'alourdir les coûts des divers services publics (réseaux, voirie, assainissement) et qui se traduit par un coût environnemental lourd : artificialisation du territoire, destruction d'habitats naturels, imperméabilisation des sols, accroissement des trajets qui augmentent l'effet de serre et report sur les espaces naturels de la réalisation d'équipements publics qui s'avèreront indispensables dans l'avenir.**

**La préservation des milieux doit être assurée par des continuités matérielles entre différents espaces (corridors écologiques). A ce titre, les cours d'eaux méritent une protection forte,**

***ainsi que le réseau bocager subsistant notamment le long des ruisseaux des palus. Les rares boisements agrémentant le plateau agricole devraient également faire l'objet d'une préservation.***

***D'une manière générale, il y a lieu de préconiser la limitation des espaces ouverts à l'urbanisation pour préserver au mieux les espaces agricoles et naturels.***

***Le classement Natura 2000 de l'Estuaire de la Gironde doit être considéré comme un outil de valorisation du patrimoine naturel de la commune et donc comme un atout. Dans ce cadre, la gestion du site, dont les grandes lignes seront déterminées dans le document d'objectifs, doit être l'occasion de reconquérir la qualité du milieu, ce qui ne peut être que valorisant pour la commune.***

***La reconquête de la qualité des eaux et la gestion quantitative de la ressource doivent être des axes forts de la politique communale. Dans ce cadre, le traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement individuels doit impérativement être amélioré dans le cadre du SPANC pour rejeter des eaux de bonne qualité dans le milieu. Si une telle attention doit permettre de respecter les objectifs de bon état écologique des eaux voulu par la directive cadre européenne, elle doit surtout permettre de prévoir le futur où l'accès à une eau de bonne qualité pourrait devenir un enjeu primordial du fait de la raréfaction de la ressource. Le temps du gaspillage est révolu, place à la gestion.***

***La valorisation des sites naturels et du paysage doit être intégrée dans le cadre de la valorisation touristique du territoire basée sur le respect du patrimoine culturel et naturel local.***

***La préservation de l'environnement et du paysage semi-naturel participe à la conservation de l'identité du territoire.***

## **4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET**



## **I) LES ENJEUX D'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

L'objectif de ce chapitre est de recenser les questionnements et les remarques soulevés lors de la phase diagnostic, de manière sectorisée, afin de bien prendre la mesure des enjeux et de besoins ressentis. Le PLU ne peut apporter des réponses à toutes les problématiques soulevées mais il doit à minima accompagner les orientations de développement cohérentes avec l'ensemble des projets mis en œuvre.

### **1) LES ENJEUX DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL**

Les enjeux de protection du patrimoine naturel et de l'environnement communal peuvent se classer en trois catégories :

- Les enjeux majeurs de niveau national et international ;
- Les enjeux de niveau régional ;
- Les enjeux fonctionnels.

#### ***a) Les enjeux majeurs***

Ils sont directement liés à la présence d'habitats, d'habitats d'espèces ou d'espèces présentant un intérêt environnemental de premier plan (écologique, floristique ou faunistique) qui dépasse le cadre régional et qui sont reconnus au niveau national ou international. Les marais classés en ZNIEFF de types 1 et 2 et en site Natura 2000 FR200677 « Estuaire de la Gironde » et FR200683 « Marais du Haut Médoc », en tant qu'habitats naturels et espèces (grands migrateurs amphihalins, Cistude, Vison et Loure d'Europe, Angélique, etc.) d'intérêt communautaire et les axes bleus qui les prolongent représentent un enjeu majeur sur le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc. La commune fait l'objet d'un PPRI : toute construction est physiquement (en raison des caractéristiques des terrains bordant les zones humides) et réglementairement impossible. En conséquence, la protection des espèces et des habitats d'intérêt patrimonial est directement et uniquement liée à la qualité de l'eau, c'est-à-dire, aux conditions de gestion des effluents urbains et agro-industriels et des eaux pluviales.

#### ***b) Les enjeux de niveau régional***

Ils concernent :

- La préservation de la ressource en eau potable ;
- La protection de la qualité environnementale du réseau hydrographique ;
- Les zones en AOC viticoles.

La préservation de la ressource en eau potable représente un enjeu régional car l'ensemble des aquifères présents au niveau de Cussac-Fort-Médoc s'étend sur le reste du territoire girondin, certains aquifères s'étendent sur les départements limitrophes. Le réseau hydrographique qui alimente les marais du Haut Médoc serpente dans l'espace forestier, qui le protège des pollutions et agressions diverses. L'urbanisation future devra respecter la qualité des eaux et du milieu aquatique.

Les zones en AOC viticoles représentent un enjeu économique majeur à l'échelle de la commune. En effet, leur histoire et leur renommée en font un pôle d'attrait important pour la commune.

La protection des espaces identifiés comme faisant l'objet d'un enjeu de niveau régional passe par un zonage accompagné d'une réglementation très stricte quant aux possibilités d'occupation des sols. Seules les activités forestières ou de loisirs verts dans une certaine mesure peuvent y être autorisées. Le développement de l'habitat ou d'activités à caractère artisanal doit être proscrit. Ceci implique la concentration du développement urbain et des activités artisanales et commerciales autour des

noyaux existants afin de limiter le mitage de l'espace rural et les déplacements à l'intérieur des espaces naturels et agricoles.

### **c) Les enjeux fonctionnels**

Ce sont :

- La conservation de l'intégrité et de la diversité des massifs boisés, notamment dans la partie occidentale et septentrionale de la commune ;
- Le maintien et la préservation des corridors biologiques qui sont pour les plus importants la Berle, la Jalle du Cartillon, les marais, les prairies et les massifs forestiers.

Les zones urbaines artificialisées et les infrastructures routières, et notamment la RD 2, sont pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables. Il se crée ainsi, peu à peu, des isolements de population sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence des populations et augmentant les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir soit au cœur même du tissu urbain, soit sur la périphérie, des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés.

Les berges des cours d'eau avec leur ripisylve, les haies dans la trame agricole et dans les marais, les lisières forestières, sont autant de lignes privilégiées qui guident les déplacements de la faune.

Ces enjeux fonctionnels permettent de préserver le milieu de vie de la flore et de la faune locale en leur offrant des zones refuges et de réservoirs biologiques tels qu'identifiés dans le SRCE Aquitain.

### **d) Les perspectives d'évolution**

- **Les milieux aquatiques humides associés aux zones Natura 2000**

L'évolution prévisible du milieu aquatique sera fonction de la qualité générale des eaux de la commune, dépendant des traitements en phytosanitaires agricoles, de la qualité des traitements individuels des eaux sanitaires, des rejets divers et donc de la qualité du système de traitement de la station d'épuration des eaux usées de la commune. Le risque principal est celui d'une eutrophisation des milieux aquatiques, entraînant un développement d'algues et un risque d'asphyxie du milieu.

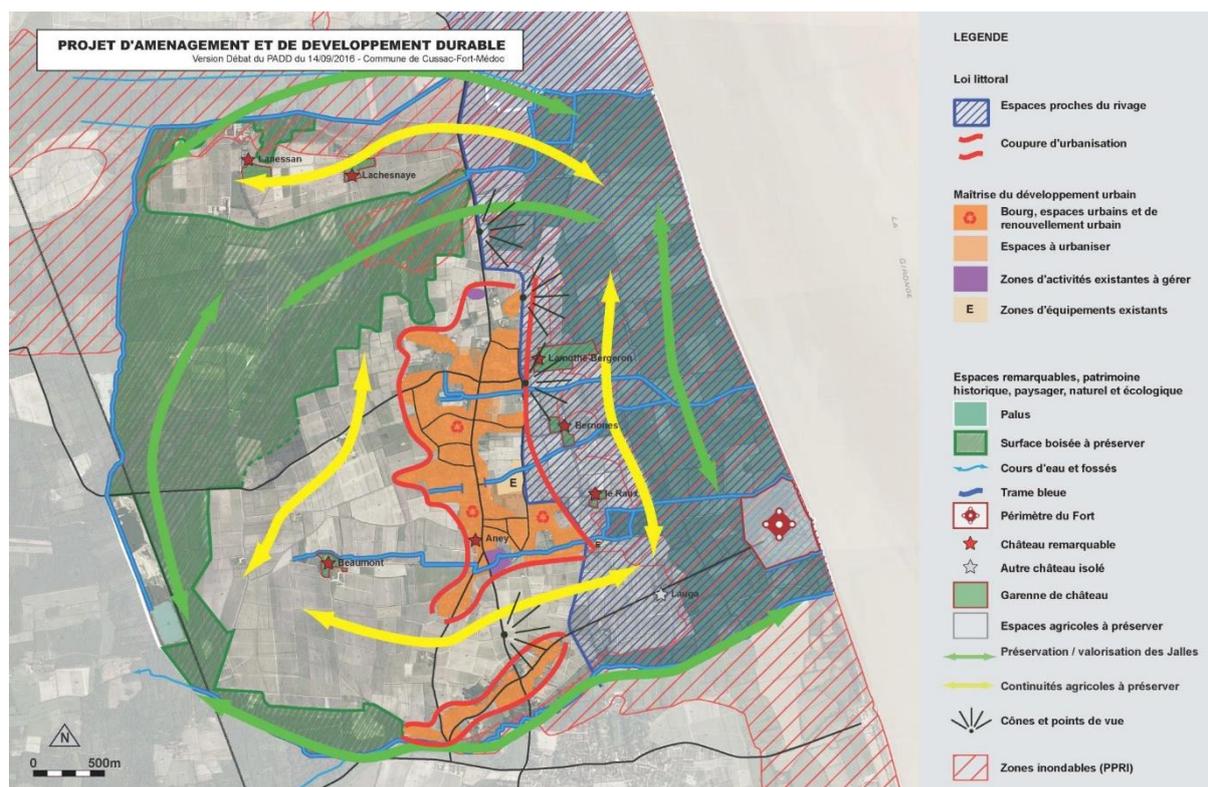
L'évolution de la zone des marais sera dépendante de l'utilisation des prairies et des vignobles et du maintien des conditions hydrauliques. Le territoire communal est dominé par l'activité viticole. En regardant en détail les productions et les occupations du sol, l'activité agricole se partage entre la viticulture (80%), l'élevage et les terres en pâturage, les peupleraies, et, depuis les années 1990, les cultures céréalières et oléagineuses plus nombreuses dans les palus. Le nombre des exploitations sur 10 ans est resté stable, la surface agricole utile a diminué d'environ 17%. Les surfaces allouées aux cultures céréalières et d'oléagineux peuvent s'étendre dans la zone des marais.

- **Le secteur viticole**

Ce secteur englobe le bourg, domine sur la commune, sur des sols secs bien drainés et au relief plat. La vigne est une occupation des sols pérenne à relativement forte valeur ajoutée. L'évolution s'oriente vers une poursuite voire un renforcement des activités viticoles dans les secteurs les plus favorables (encore beaucoup d'espaces libres en AOC).

- **Les massifs boisés**

Les boisements sur la commune sont bien implantés au nord et à l'ouest. L'évolution de sa surface et de sa typologie sera conditionnée par le développement des exploitations forestières et notamment de la sylviculture, par le mitage dans les clairières, et par l'entretien et l'utilisation humaine pour le bois de chauffage.



Sensibilités et enjeux sur le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc

## 2) UN BOURG QUI DOIT POURSUIVRE SA STRUCTURATION

Aujourd'hui le développement urbain qui doit être porté par le Plan Local d'Urbanisme ne peut plus s'affranchir d'un certain nombre de contraintes comme cela a pu être le cas durant quelques décennies (PPRI, application de la loi Littoral, problématique des réseaux, recherche d'économie dans la consommation d'espaces agricoles,...).

Ne serait-ce qu'en s'appuyant sur ces derniers critères, le projet urbain qui doit être mis en œuvre doit nécessairement se recentrer sur le bourg.

Néanmoins, plusieurs points doivent être pris en compte pour imaginer les modalités de renforcement de l'urbanisation du bourg :

- La présence du PPRI, qui vient limiter le potentiel de développement urbain sur la frange est.
- La limitation du développement en application de la loi Littoral (coupure d'urbanisation, espaces proche du rivage, ...) ;
- L'amélioration, la valorisation et la structuration de nouveaux espaces publics pour contribuer globalement à renforcer l'image de centralité du bourg de Cussac-Fort-Médoc.

Le travail mené dans le cadre de la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme doit permettre de réfléchir à d'autres modes de développement que ceux qui ont été mis en place historiquement sur l'ensemble du territoire, à savoir la juxtaposition d'urbanisation par bandes d'accès. Au regard de la nécessité de structurer le bourg, et malgré une situation en pied de coteau, l'urbanisation future devra contribuer à réaliser un maillage des espaces publics et à retrouver une notion de « rue » qui est un élément déterminant dans la définition d'un bourg urbain, même rural.

Compte tenu des problématiques de divers ordres qui régissent le travail d'urbanisation du bourg, la commune ne peut se permettre d'ouvrir ces terrains sans la mise en place d'objectifs urbains clairement établis afin de ne pas gaspiller l'espace dans un secteur où il est rare et précieux.

Cela permettra notamment de lancer des orientations fortes sur la manière d'organiser les futurs espaces publics et les habitations.

Des orientations d'aménagements et de programmation pourront, après coup, traduire la politique de développement choisie et l'inscrire pleinement dans le document d'urbanisme.

Les franges du bourg ne sont plus des espaces cultivés ou dédiés à l'agriculture. Elles se retrouvent cernées par l'urbanisation. Le PLU devra donc apporter les outils nécessaires pour rationaliser le renforcement du bourg.

Le bourg de Cussac-Fort-Médoc s'est doté progressivement des différents équipements publics qui animent traditionnellement la vie d'un village (mairie, église, écoles, équipements sportifs, ...) mais le fonctionnement des espaces publics attenants n'est pas forcément optimisé et ne contribuent ni à valoriser, ni à faire fonctionner l'ensemble du bourg.

Les atouts sont pourtant importants puisque l'ensemble des équipements publics est concentré dans et autour du bourg, de part et d'autre de la RD2. Dans le futur une amélioration de la lisibilité des équipements est à rechercher. Deux facteurs rendent cet objectif à la fois primordial et réalisable :

- Le fait que la commune soit propriétaire d'une partie du foncier situé sur la frange est du bourg ;
- L'existence de grands terrains coincés entre l'urbanisation des îlots urbains du bourg qui vient s'inscrire dans la continuité du foncier communal.

Compte tenu du positionnement central et donc stratégique de ces terrains, la commune ne peut se permettre de maintenir ces terrains en terrains constructibles sans la mise en place d'objectifs urbains clairement établis et certainement la mise en place d'étude complémentaire pour guider les élus vers la meilleure alternative possible.

Cela permettra notamment de lancer des orientations fortes sur la manière d'organiser les futurs espaces publics et les habitations.

Des orientations d'aménagements et de programmation sur les différents secteurs à urbaniser envisagés traduisent cependant la politique de développement choisie et s'inscrivent pleinement dans le document d'urbanisme.

Ces secteurs sont au nombre de 6 :

- Secteur de Sorbey
- Secteur de Salies
- Secteur de Bord de Bidoc
- Secteur du Bourg
- Secteur de la zone d'activités
- Secteur de Cussac Le Vieux

### **3) CONTENIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU RESTE DE LA COMMUNE**

Cet enjeu repose sur les notions d'équilibre environnemental, agricole et urbain et plus généralement de développement durable.

Le constat de l'urbanisation des dernières années montre qu'il y a eu étalement de l'urbanisation en particulier le long des voies, toutefois le développement urbain est resté regroupé autour du bourg de Cussac et de Cussac Le Vieux en application de la loi Littoral.

Cependant, il y a eu à deux reprises, dans l'histoire de Cussac-Fort-Médoc, la création de quartiers d'habitations à part entière complètement déconnectés de toute urbanisation ancienne et très à l'écart des équipements publics du bourg : le lotissement du Château d'Eau et le lotissement de Camosson, à l'extrême nord du bourg. Ce dernier pourra voir éventuellement ses dernières dents creuses comblées tandis que le lotissement du Château d'Eau étant entièrement construit, doit être géré en l'état.

Le cas particulier de Cussac Le Vieux est le fruit de l'héritage historique et du développement de la commune. Il s'agit donc d'un noyau urbain qui ne peut être envisagé que dans ses limites actuelles du fait de l'application de la loi Littoral. Cussac Le Vieux ne peut pas être considéré comme un bourg constitué car n'associant que les fonctions d'habitation et d'activités agricoles.

En cela, penser l'urbanisation de demain, c'est aussi anticiper les interactions entre les nouveaux habitants et l'activité agricole omniprésente sur le territoire communal. Il n'est plus possible d'imaginer un développement de l'urbanisation dans la même lignée que le développement passé sans compromettre :

- l'activité agricole qui voit son « outil de travail » (le terroir) démembré,
- le cadre de vie de la commune par un mélange des fonctions urbaines d'un côté et agricole ou naturelle de l'autre qui font perdre de vue la rationalité originelle du fonctionnement communal.

Il convient aussi de lutter contre le processus de fermeture des îlots agricoles par l'urbanisation, conduisant à « enfermer » une parcelle exploitée résiduelle. Cela est symptomatique des développements urbains ruraux actuels sur ce schéma de développement linéaire.

En outre, la multiplication des constructions à proximité des sièges d'exploitation remet en cause à l'heure actuelle leur pérennisation, ainsi que les zones agricoles à proximité. En effet, les conflits d'usage entre agriculture et habitat se multiplient.

La proximité relative de l'agglomération bordelaise et de ses bassins d'emplois contribue à exercer une forte pression foncière de plus en plus forte, et les nouveaux habitants venants sur Cussac-Fort-Médoc sont souvent déconnectés de l'activité agricole et de la ruralité, tout en se disant heureux de vivre à la campagne.

Afin de contrer ce phénomène de mitage des espaces agricoles, qui va à l'encontre des principes législatifs et de l'objectif communal de préservation de l'image rurale et agricole de Cussac-Fort-Médoc, il s'agit de limiter les zones de friction entre habitat et agriculture et de permettre la valorisation des grandes entités agricoles et paysagères.

Afin de permettre la poursuite de cet objectif d'équilibre, la loi impose donc un certain nombre de principes : **stopper la progression linéaire de l'urbanisation, éviter le mitage et rationaliser les réseaux.**

Le diagnostic a pu montrer que le mitage existe déjà sur la commune. Le développement linéaire des constructions a contribué à la **banalisation du paysage sur certaines parties du territoire**. Il pose également des **problèmes de sécurité routière**, dans la mesure où il a conduit à la multiplication des sorties isolées ou même regroupées sur des voies au gabarit inadapté ou sur des voies départementales.

Il s'agit aujourd'hui prioritairement de gérer l'existant et de renforcer l'urbanisation où cela est possible et souhaitable tant dans la préservation des espaces paysagers et agricoles comme vu précédemment, que dans une recherche de rationalisation des réseaux.

En effet, par exemple, le potentiel actuel du réseau d'adduction en eau potable ne permet pas d'envisager un renforcement de l'urbanisation de manière éparpillée sur le territoire, et par ailleurs cela va dans le sens du Code de l'Urbanisme.

Cet objectif de rationalisation des réseaux rejoint le principe d'« utilisation économe de l'espace » qui figure à la fois dans l'article L.110 et l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

#### **4) UTILISATION ÉCONOME DE L'ESPACE ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE**

Le principe légal d'utilisation économe de l'espace sur Cussac-Fort-Médoc implique un certain nombre de principes qui permettent de favoriser une certaine qualité urbaine et qui participent ainsi à la sauvegarde voire à l'amélioration du cadre de vie.

Le premier principe qui est à l'origine de la loi SRU est le principe du « **renouvellement urbain** ».

Ce principe, à Cussac-Fort-Médoc, trouve à s'appliquer au sein du bourg, qui possède un certain nombre de logements vacants (67 en 2013 selon les données INSEE, 35 étant recensés par les services de la commune) et un commerce de proximité parfois en difficulté. Il est donc nécessaire d'envisager quel sera le potentiel de logements vacants qui pourra être réintégré dans le parc de logements utilisé.

Ces questions doivent notamment être reliées à celles du traitement des espaces publics, de l'amélioration de la desserte et de la création et l'amélioration des espaces publics de la commune.

De plus, avant de penser aux modalités d'un développement futur, il existe aussi un potentiel non négligeable de réappropriation de constructions délaissées, notamment dans le Bourg et dans sa périphérie proche. De par leur configuration ces constructions pourraient effectivement être des leviers privilégiés de mise en œuvre de logements plus petits, porteurs d'une certaine mixité sociale.

## **5) ACCOMPAGNER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU FORT MEDOC**

Le projet de développement touristique du Fort-Médoc, accepté par le Conseil Municipal de Cussac-Fort-Médoc, repose sur un programme suivant :

- d'amélioration de 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'utilisation des bâtiments du site,
- d'utilisation différente et de façon différenciée des constructions du site,
- d'assurer de nouvelle fonctionnalité au site : événementiel 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 structure et d'infrastructure complémentaires aux projets (ponts, pontons, planchers, scène, ...)

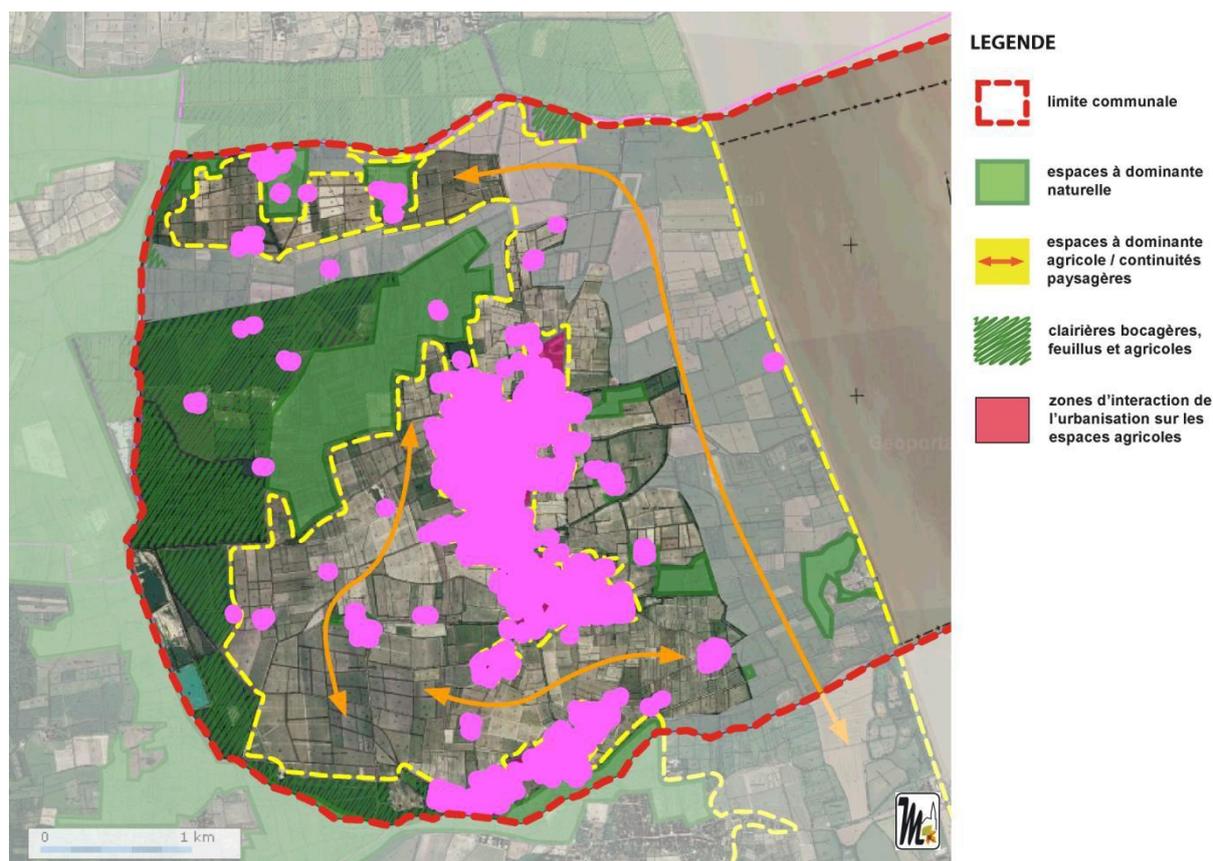
Il est prévu que ce concept s'intègre aux caractéristiques naturelles et environnementales du site ainsi qu'aux contraintes présentes.

## **6) COMMENT VALORISER ET CONSERVER DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Face à la dispersion urbaine qu'a pu occasionner l'urbanisation à Cussac-Fort-Médoc durant ces dernières années, il est nécessaire d'affirmer dans le projet de développement communal la part des espaces naturels, des espaces agricoles et des espaces urbanisés. Il en va du maintien de l'agriculture sur la commune mais aussi de la préservation d'une partie de son histoire.

Un préalable du projet de territoire devra être de définir les secteurs où l'occupation des sols dédiée à l'agriculture prime sur toute autre vocation. De grands ensembles agricoles se dessinent aujourd'hui sur le territoire communal et sur toutes les « vallées » des ruisseaux (le Cartillon, la jalle de l'archevêque), qui intègrent les principales zones humides.

Le plus difficile sera de se positionner sur des ensembles agricoles de plus petites tailles qui se trouvent imbriquées dans l'urbanisation. Il conviendra de trouver un traitement commun à ces zones pour limiter les risques de perte de cohésion de l'ensemble du projet.



*Espaces naturels et agricoles confrontés au processus d'urbanisation*

Il existe de grandes surfaces d'espaces verts à proximité immédiate des zones urbanisées. Ces espaces ont un rôle à jouer dans la perception et la structuration des espaces de vie. Il conviendra de définir le rôle de ces espaces dans le projet de développement communal.

Les populations nouvelles venant s'implanter à Cussac-Fort-Médoc affichent le souhait de s'installer à la campagne. Or de nombreux exemples de développement urbain de communes rurales ont pu montrer que la notion de campagne est souvent usée et abusée dans les projets vendus aux particuliers. L'éloignement de l'agglomération bordelaise est souvent la garantie dans l'inconscient collectif d'accéder aux espaces verts naturels et agricoles.

Le travail sur les cheminements alternatifs à l'automobile reste un enjeu fort dans l'harmonisation du développement du territoire. Dans un contexte où la voiture reste prédominante dans les usages, c'est une alternative qui n'a pas ou peu été développée sur le territoire et qui contribuerait à l'appropriation des espaces publics par la population. Cette problématique apparaît particulièrement stratégique quand il s'agit de relier les espaces résidentiels aux espaces publics et équipement du bourg, de manière sécurisée sur le plan piéton.

## II) EXPLICATIONS DU PADD

Le diagnostic réalisé a permis de confronter les réalités du contexte communal (spécificités physiques du territoire, données techniques,...) avec la perception que les élus et les habitants ont pu donner dans le cadre des réunions publiques, d'un premier arrêt de projet de PLU et de l'organisation d'une enquête publique. Ce regard croisé a permis de clarifier un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU doit répondre, sur la base d'objectifs qui avaient été préalablement définis par la municipalité afin d'élaborer un véritable projet de territoire.

Ce projet de territoire, porté par les élus, et traduit dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du dossier de PLU) a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, l'équipe d'études et les autres partenaires du comité de pilotage.

Il ne s'agit pas ici de faire une énumération exhaustive du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune mais plutôt de rappeler les principes fondamentaux qui ont orienté les choix communaux, au regard des objectifs préalablement établis :

- 1- **Organiser et maîtriser les conditions globales du développement urbain à long terme** : nécessite de donner une vision plus claire des zones urbaines qui doivent être confortées au contraire de celles qui doivent être simplement gérées. La commune a une histoire particulière qui doit l'amener à un renforcement des réseaux du bourg, qui mérite un travail important de structuration urbaine qui doit s'appuyer à la fois sur des espaces publics et sur le rapport des constructions à l'espace public.  
Cussac Le Vieux est un bourg historique qui doit gérer son urbanisation de manière plus limitée et maîtrisée.
- 2- **Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune** : est une évidence qui doit se traduire concrètement par des orientations fortes dans le Plan Local d'Urbanisme. Le document d'urbanisme possède de nombreux outils pour atteindre cet objectif. Il s'agit de les utiliser tout en ayant une philosophie de développement cohérente avec la notion de patrimoine – bâti et paysager – qui se traduit à Cussac-Fort-Médoc dans la notion de ruralité.
- 3- **Proposer une politique de l'habitat tenant compte des besoins** : le bourg de Cussac doit non seulement être porteur de mixité de fonctions mais aussi de diversité d'offres en logements. Le potentiel de développement du bourg devra être mis à profit pour atteindre cet objectif.
- 4- **Soutenir le développement de l'activité communale** : Cussac-Fort-Médoc est une commune rurale où naturellement l'activité agricole est très importante. Il s'agit donc que le Plan Local d'urbanisme soit le garant de la pérennité de cette activité.  
D'autre part, la recherche d'une mixité fonctionnelle dans le bourg doit à minima favoriser l'implantation de services ou de commerces et permettre le remplissage de la zone d'activités existante.
- 5- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources** : les grandes entités naturelles du territoire telles que les ruisseaux, les espaces boisés, les panoramas et les sites remarquables doivent être préservés.

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation joue un rôle de relais explicatif et justificatif entre PADD, zonage et règlement.

## **1) UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Cussac-Fort-Médoc témoigne du souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. En effet, celui-ci prescrit pour tous les documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe à cette philosophie. Décliné selon différentes thématiques, il rend lisible sa traduction et permet de hiérarchiser la manière de maîtriser l'occupation des sols sur la commune.

### ***a) Maîtriser l'accueil de nouvelles populations***

Cussac-Fort-Médoc fait le choix de fonder son Plan Local d'Urbanisme sur l'hypothèse de développement portée par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, à savoir un taux de croissance annuel moyen de +1,35%, soit l'accueil d'environ 453 nouveaux habitants sur la durée d'application du



Ce choix se justifie par la volonté de maîtriser l'attractivité de la commune qui a connu une croissance démographique bien plus forte sur la période précédente. Ce choix reste bien inférieur aux dynamiques qu'a connues Cussac-Fort-Médoc lors de ces dernières années, qui ont entraîné une forte consommation d'espaces et une urbanisation mal maîtrisée.

Si l'urbanisation apparaît nécessaire compte-tenu des besoins d'habitat, d'équipement et dans l'intérêt de l'économie locale, la municipalité recherche un développement urbain équilibré, respectant les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et la loi Littoral, tout en travaillant à la production de logements d'une part afin de maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels et d'autre part pour assurer l'accueil de population nouvelle pour maintenir le niveau d'équipement local et tout particulièrement l'équipement scolaire.

Au vu de l'objectif d'accueil démographique fixé, la mise sur le marché d'environ 179 logements sera nécessaire tel que précisé précédemment dans le diagnostic. La traduction réglementaire en termes de constructibilité offerte par le document d'urbanisme devra être cohérente avec les choix effectués.

L'objectif d'accueil de nouvelles populations est par ailleurs pleinement compatible avec la capacité des équipements publics existants. En effet, alors que la commune a connu une forte croissance démographique sur les années précédentes, les effectifs scolaires sont restés stables. En considérant un objectif d'accueil démographique du PLU qui sera inférieur à celle connue précédemment, il paraît donc peu probable que les effectifs scolaires augmentent de façon significative. Même si la municipalité souhaite favoriser l'accueil de nouveaux ménages avec enfants, la perspective démographique future reste suffisamment limitée en cohérence avec les capacités d'accueil de l'école.

En ce qui concerne les autres équipements de la commune, surtout sportifs, la croissance démographique projetée devrait favoriser leur utilisation et renforcer le dynamisme du cœur de bourg.

Enfin, l'accueil de nouvelle population ne devrait pas avoir d'impacts significatifs sur la fréquentation du fort de Cussac dont la vocation touristique rayonne bien au-delà de la commune.

### ***b) Limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière***

En application des prescriptions du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, le PLU définit le périmètre aggloméré du bourg et de Cussac Le Vieux tel qu'il est défini dans le SCoT sur la base des critères de continuité, de compacité et de densité.

Le PLU intègre ce périmètre et propose de travailler le développement urbain pour les dix prochaines années globalement à « enveloppe urbaine constante », c'est à dire que le projet ne propose que des extensions urbaines dans les limites existantes en réinvestissant les espaces libres de toutes les zones urbaines existantes qu'elles soient à vocation d'activités économiques, à vocation de mixité fonctionnement ou à vocation d'habitat.

L'objectif du PLU est de parvenir à un équilibre entre préservation des terres agricoles notamment viticoles, des espaces naturels et le développement urbain. Ce parti pris suppose donc de limiter l'extension urbaine aux sites déjà urbanisés ou à l'enveloppe urbaine (SCoT). La traduction réglementaire et spatiale supprime, limite et encadre le développement des extensions linéaires le long des voies et le mitage des constructions dans les espaces à dominante agricole et naturelle. Seules les extensions des constructions existantes seront autorisées dans ces espaces.

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 brute de terrain de 931 m<sup>2</sup> par construction.

Concrètement le parti d'aménagement et sa traduction réglementaire permettent d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD puisque les travaux d'analyse des documents graphiques, menés de manière itérative pendant la révision du POS en PLU, montrent que le règlement induit potentiellement la réduction de la consommation d'espace de 61% à 66% des espaces soit une réduction des surfaces constructibles de 8 à 9 ha). Le PADD traduit une volonté politique de tendre vers une surface moyenne de terrain de 800m<sup>2</sup> afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCoT (700 m<sup>2</sup> pour les logements individuels et

collectifs, 900 m<sup>2</sup> en comptant uniquement les logements individuels). Cela traduit donc une réelle volonté de limiter la consommation d'espaces explicitée clairement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le chapitre suivant sur la capacité d'accueil du PLU, représentant une approche plus technique, présente même des efforts supérieurs en matière de limitation de consommation d'espace, la surface moyenne par logement (en zone urbaine et à urbaniser) étant sensiblement égale à 700 m<sup>2</sup>.

### **c) Privilégier la fonction centrale du bourg dans le fonctionnement global de la commune**

Dans ce secteur, les enjeux en matière de limite de consommation des espaces agricoles, de reconquête du logement et de pérennisation des équipements existants sont importants. Néanmoins, le projet ne peut s'appuyer sur l'existence d'un PLH qui permettrait de mettre en œuvre des outils concrets.

Quant à la vie économique, les commerces et les services de proximité sont à privilégier dans l'avenir, dans le bourg et dans la zone d'activités économiques en entrée sud du bourg de Cussac.

Le maintien d'une certaine vitalité du cadre de vie repose sur plusieurs interventions volontaristes possibles :

- **La mobilisation des bailleurs (essentiellement des propriétaires privés)**

Afin d'intervenir sur leur patrimoine immobilier et produire des projets locatifs, les propriétaires des bâtiments anciens du centre-ville doivent être informés sur les dispositifs financiers existants et renvoyés sur les organismes de conseil comme l'ADIL, le CAUE, l'ANAH ...

- **Les actions auprès des bailleurs**

L'incitation et l'intervention directe des propriétaires pour l'amélioration et la production de logements locatifs risquent d'être aléatoire voir même impossible en l'absence d'opérations conjuguées par un PLH. L'alternative réside dans l'incitation des propriétaires à la vente de leur patrimoine à des investisseurs privés présentant une structure financière plus solide. Ainsi, les investisseurs immobiliers permettront de favoriser le financement d'immeubles présentant un coût de travaux élevé selon les dégradations.

- **Les interventions publiques**

Le maintien et le développement d'activités commerciales dans le bourg (en particulier de petits services et commerces complémentaires), pourront devenir un enjeu économique capital dans le développement de la commune.

La commune de Cussac-Fort-Médoc peut avoir une ambition importante concernant la zone 2AU, par le rôle qu'elle peut jouer dans l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi par le rôle structurant qu'elle peut avoir pour le bourg tout entier. Pour organiser et connecter le nouveau quartier à l'urbanisation et aux équipements existants, la commune a donc fait le choix de développer sa réflexion en termes d'organisation spatiale. Le résultat de cette réflexion trouvera une traduction au travers d'orientations d'aménagement et de programmation, cela permettra :

- la création de nouveaux accès et de liaisons douces (alternatives à l'automobile) ;
- l'aménagement et sécurisation des carrefours ;
- la protection des éléments naturels ;
- la création de trames végétales, de lisières urbaines et d'espaces publics ;
- des principes d'aménagements spécifiques pour gérer la transition entre espaces urbanisés et espaces à vocation agricole.

#### **d) Structurer et renforcer le bourg**

Le développement urbain de Cussac-Fort-Médoc s'est réalisé par extensions successives de l'urbanisation le long des voies à partir du bourg et des hameaux, sous formes de lotissements, sans qu'une coordination ne soit apportée dans l'organisation des espaces publics. Aujourd'hui, le développement en l'état de ce bourg n'a pas encore atteint ses limites (potentiel d'accueil du POS encore important) et le PLU doit apporter des solutions pour organiser le développement urbain en partie privative et l'organisation de la vie du village à proximité des équipements publics, mais en s'appuyant sur l'enjeu stratégique du foncier encore libre dans les zones urbaines existantes, en renouvellement urbain, en cœur d'îlot à proximité du bourg.

Il convient donc aujourd'hui de prendre le contre-pied de ce développement peu organisé, engendré par le POS, en proposant un développement plus rationnel de l'urbanisation :

- L'urbanisation doit prendre en compte en priorité la vocation clairement définie des différents secteurs urbanisés afin que celle-ci soit respectée et confortée (habitat, équipement, réseaux).
- Définir une logique d'urbanisation et de nouvelles limites d'urbanisation vis-à-vis des zones agricoles et le long des voies.
- Définir une logique d'urbanisation en continuité des bourgs constitués que sont le bourg de Cussac et Cussac Le Vieux (application de la loi littoral).
- Le comblement des dernières dents creuses disponibles.
- La structuration de l'urbanisation en cœur d'îlot. Cela doit permettre notamment de recoudre le tissu urbain par l'aménagement des espaces situés entre les principaux axes de desserte et profiter de ce temps pour mener à bien les réflexions nécessaires à l'accueil sur site d'une urbanisation cohérente avec la notion de bourg à renforcer, de structuration des espaces publics et d'accueil de logements diversifiés.
- La non-construction de certains espaces urbains où la nature des terrains et/ou l'occupation du sol ne sont pas favorable à l'implantation de constructions :
  - o Caractère très humide de la parcelle,
  - o Présence de parcelles viticoles/agricoles dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Pour les zones 1AU de Cussac-Fort-Médoc, il s'agit de donner quelques principes simples de structuration de l'urbanisation en cœur d'îlot. Un principe de maillage des voies est proposé, ainsi que la mise en place de trames arborées pour l'intégration des espaces publics et des constructions futures. Une connexion doit également être réalisée à terme pour raccrocher les cœurs d'îlots entre eux vers les équipements (notamment le groupe scolaire) et les services dans le bourg.

Pour assurer la réalisation de ces objectifs, la commune a notamment souhaité la mise en place d'emplacements réservés qui doivent permettre ces connexions plus directes entre les îlots. Cela permettra ultérieurement de faciliter et de sécuriser les déplacements alternatifs à l'automobile.

#### **e) Gérer de manière raisonnée le village de Cussac Le Vieux et les groupes d'habitations périphériques**

Le développement urbain de Cussac-Fort-Médoc s'est appuyé généralement sur tous les hameaux anciens existants. La commune présente même la caractéristique d'en avoir créé de nouveaux (le lotissement du Moulin). Le bâti contemporain se distingue des constructions anciennes par son architecture de type généralement pavillonnaire. Le bâti contemporain qui a été réalisé, en général à usage d'habitation et situé au centre de parcelle, provoque un étalement urbain et un développement très consommateur d'espaces.

Si le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une nouvelle philosophie de développement, il va être contraint de procéder par transition progressive dans la manière de gérer les espaces bâtis par rapport à ce qu'indiquait le Plan d'Occupation des Sols. Pour cela, un projet de gestion au cas par cas, selon les hameaux et la capacité des réseaux, est proposé dans le PLU.

Il convient donc aujourd'hui de prendre le contre-pied de ce développement finalement non maîtrisé malgré la présence du POS, en proposant un développement plus rationnel de l'urbanisation :

- Définir une logique de remplissage des dernières potentialités de renforcement de l'urbanisation sur le bourg de Cussac Le Vieux qui en a encore la capacité (cependant très limitée) dans les dents creuses existantes mais sans développer un potentiel conséquent pour venir en compétition du Bourg de Cussac et en compatibilité avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.
- La simple gestion de l'urbanisation existante est proposée sur le quartier de Lauga qui de fait, ne peut plus accueillir de nouvelles constructions et où les potentialités des réseaux (AEP) sont limitées. Cela signifie en particulier la recherche d'un zonage qui acte l'occupation effective des sols.
- Tous les autres secteurs communaux ne sont pas prioritaires dans le développement de Cussac-fort-Médoc ou sont trop fortement contraintes par les coupures d'urbanisation et l'application de la loi Littoral.

#### **f) Renforcer la vocation économique**

Le développement économique de Cussac-Fort-Médoc s'appuie sur une armature importante déjà actée dans le POS. La zone d'activités qui se situe en entrée sud du Bourg et la cave coopérative au nord du bourg, bénéficient d'un règlement spécifique permettant la gestion et la création de nouvelles constructions dont les modalités d'implantations et les formes diffèrent des autres zones urbaines.

Le PLU porte essentiellement sur la création d'une réserve foncière à vocation d'activités industrielles et commerciales demandée par la Communauté de Communes du Médoc Estuaire. Elle se situe dans la continuité urbaine du bourg de Cussac en extension de la zone d'activités existante. Une orientation d'aménagement et de programmation est développée sur ce secteur afin d'encadrer le développement de cette réserve foncière. Il s'agit ainsi de conserver et de renforcer leur capacité d'accueil dans le respect des équilibres économiques et paysagers communaux, c'est à dire sans étalement urbain, sans consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques.

Le confortement de l'activité première du territoire, la viticulture, repose également sur la cave coopérative de Cussac-Fort-Médoc. Son projet de développement contribue à développer la filière dans son ensemble.

Le diagnostic environnemental et paysager a montré que la viticulture, les deux rivières et les derniers boisements du territoire faisaient parties des enjeux identitaires du territoire de Cussac-Fort-Médoc (enjeux économiques, paysagers et environnementaux).

Le projet de territoire identifie donc l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement du Bourg et de la commune, que ce soit aussi bien au niveau économique, au niveau écologique qu'au niveau paysager.

Le projet de territoire vise une croissance démographique mesurée, le projet intégrant le fait majeur que la commune ne peut plus se développer en consommant de façon toujours plus importante des espaces agricoles et naturels mais que les espaces agricoles et notamment viticoles doivent être valorisés dans le projet de territoire. Pour cela le projet de territoire définit dans le PLU intègre deux dimensions nouvelles :

- La première est de réduire la consommation des terres agricoles et de faire revenir en zone agricole un certain nombre d'espaces jusqu'à présent identifiés comme urbanisables ;
- La seconde est de garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles « sacralisées dans leur fonction » en prenant en compte la qualité des terroirs et la taille d'exploitation, leur situation, leur cohabitation avec l'urbain et les espaces viticoles à préserver définis dans le SCoT.

Au-delà du bilan purement spatial, le PLU permet d'assurer la fonction des espaces agricoles sur la base de la qualité des terroirs définis dans le DOO de la métropole nature du SCoT et des espaces classés en AOC, mais aussi garantir des unités foncières agricoles cohérentes afin d'éviter un morcellement de ces espaces agricoles dû à une pression foncière importante et qui va tendre à s'accroître.

### **g) Préserver l'environnement et les paysages**

Les contraintes naturelles du territoire de Cussac-Fort-Médoc et la qualité des paysages nécessitent des mesures de protection :

- La protection des boisements et des espaces naturels sensibles par le maintien et le développement de la protection des zones boisées participant à la stabilité des sols (boisements ou haies tenant les talus agricoles ou les fossés drainants par exemple), à limiter le ruissellement des eaux pluviales, dans la composition des paysages ou la préservation de la diversité des milieux écologiques, aussi bien floristiques que faunistiques. C'est ce qui est proposé à travers le classement en Espace Boisé Classé des boisements situés sur les secteurs les plus hauts de la commune ou dans la plaine vers l'estuaire.
- La valorisation des paysages, l'accompagnement des espaces bâtis
- Identification des grands ensembles naturels présents sur la commune et traduction de la nécessité de préserver ces espaces par la matérialisation de zones N dans le plan de zonage.
- Maîtrise spatiale de l'urbanisation et souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- La valorisation du territoire agricole en limitant autant que possible l'impact des constructions agricoles sur les paysages, en particulier dans le périmètre de Natura 2000, d'où la mise en place d'un secteur Ap, et en tenant compte de l'application de la loi Littoral en créant un secteur Aepr (espace proche du rivage) avec un règlement spécifique dédié.
- La valorisation de liaisons douces en valorisant des chemins de vignes existants pour relier les hameaux périphériques au bourg et éviter aux piétons de circuler le long de la RD2 :
- L'amélioration de la mobilité interne des zones urbaines et à urbaniser avec l'obligation de création de nouvelles voies pour connecter les secteurs d'extension de l'urbanisation au tissu urbain existant ;
- La constitution d'une armature de déplacements alternatifs à l'usage systématique de l'automobile, afin de promouvoir l'éco-mobilité, en offrant une alternative aux déplacements automobiles dans le centre-bourg ce qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Le développement des liaisons entre le bourg et le Fort Médoc en utilisant les chemins communaux et des chemins de vignes.

### **h) Maîtriser les risques**

Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est soumis aux contraintes des risques naturels d'inondation dus à la présence de l'estuaire. De plus la liste des autres risques existants à travers le territoire communal a été dressée. Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de l'inondabilité et renvoie pour chaque secteur impacté au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui est une servitude d'utilité publique afin d'encadrer l'urbanisation dans les secteurs. De même, toutes les autres servitudes existantes (zones de bruits, risque tectonique, aléa de retrait et de gonflement de argiles ...) sont intégrées dans la traduction réglementaire du projet de territoire afin de gérer ces nuisances au quotidien.

Les contraintes environnementales existantes sur le territoire comme les zones Natura 2000, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les « zones vertes » et les « axes bleus » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), les zones humides qui composent les espaces de biodiversité définis par le SCoT et des documents supra communaux sont elles aussi identifiées et reportées spatialement afin d'y limiter le développement urbain et les effets et les impacts sur les espaces d'intérêts communautaires.

L'ambition du PLU est de laisser toute sa place aux besoins du réseau hydrographique, qui est un marqueur spatial communal, au travers des zones urbaines traversées. Il s'agit de permettre en premier lieu, l'amélioration du fonctionnement du réseau d'eaux pluviales dans les zones urbaines (retrait de constructibilité le long des ruisseaux) et de prévoir son extension dans les futures zones à urbaniser afin de ne pas surcharger le réseau hydrographique (espace tampon non constructible le long des cours d'eau).

D'autre part, il s'agit de définir dans le règlement un encadrement au développement de l'urbanisation (pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes) dans les secteurs présentant des problèmes d'écoulement des eaux pluviales lors de forts épisodes de pluies comme par exemple des reculs de constructibilité ou des espaces d'inconstructibilité par rapport aux cours d'eau et aux ruisseaux, afin de laisser libre cours à l'étalement naturels des eaux. Ces espaces sont techniquement justifiés.

De plus, cette action participe pleinement à la valorisation de la trame bleue et de la trame verte.

Un autre levier de limitation des problèmes d'inondation est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. En effet, le réseau pluvial ne doit être l'exutoire par excellence de toutes les eaux pluviales provenant des toitures des constructions. Le règlement du PLU prescrit que pour chaque parcelle, un espace d'un seul tenant doit rester en pleine terre ou perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie soit naturellement soit par la réalisation de solutions techniques d'infiltration des eaux selon la nature du sol.

### ***i) Se réapproprier le patrimoine local***

A Cussac-Fort-Médoc, le patrimoine est riche, divers et varié.

Au niveau urbain, places, rues, venelles, courettes forment une structure hiérarchisée, dont l'agencement doit être préservé et valorisé tout particulièrement dans l'ancien bourg de Cussac.

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.

Le projet de PLU a été travaillé de manière à permettre la requalification spatiale et la mise en valeur de tous les espaces de la commune concomitant avec l'estuaire et le du verrou défensif de l'estuaire conçu par Vauban.

Le Fort-Médoc étant un monument reconnu et emblématique de notre patrimoine, cœur d'un projet de développement territorial, de protection et de valorisation du patrimoine, en complément des autres atouts patrimoniaux de la commune, le PLU est conçu de façon à intégrer les projets potentiels de valorisation touristique du Fort mais, surtout, en essayant de contribuer à ouvrir davantage ce monument au quotidien des cussacais et plus largement au plus grand nombre.

Ainsi, le PLU a intégré réglementairement la possibilité :

- 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 exemples,
- 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, ...)

De plus, le zonage du PLU reprend le découpage spatial de l'AVAP et le règlement du PLU précise les aspects les plus qualitatifs notamment en matière d'implantation des constructions et d'aspect extérieur, en rappelant toutefois la recherche d'une optimisation des surfaces libres et du foncier en renvoyant au règlement des zones de l'AVAP.

## **2) UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES CAPACITES DES RESEAUX**

De la croissance du nombre d'habitants et de logements attendue à Cussac-Fort Médoc dans les années à venir découle la nécessaire prise en compte de l'augmentation de la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser. La programmation de la consommation foncière future entraîne également l'anticipation sur les besoins d'augmentation de capacité des réseaux (AEP, assainissement, défense incendie,...)

### **a) Assainissement**

La commune de Cussac-Fort-Médoc dispose d'un réseau d'assainissement collectif bien développé sur le bourg de Cussac et de Cussac Le Vieux. Toutes les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées ou en cours de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

**Le réseau est majoritairement de type séparatif : il ne récupère que les eaux usées et les traites dans la station d'épuration de la commune. Le terrain sur lequel la station d'épuration est construite permettra l'extension de celle-ci en fonction du développement des quatre communes membres du SIVOM. Comme précisé dans le diagnostic, la capacité maximale de la station d'épuration est atteinte mais des efforts sur l'amélioration du rendement de cette station doit permettre de dégager de nouvelles capacités de raccordement à court terme. Ainsi, La Communauté de Communes prévoit 2 priorités d'actions :**

- Priorité 1 : Engager les travaux et investigations complémentaires pour réduire les eaux claires parasites sur les réseaux (travaux évalué par ARTELIA à 720 000 € dont 558 000 € correspondant à réhabiliter 3470 mètres de réseaux)
- Priorité 2 : Prévoir une extension de la station d'épuration (tenant compte des besoins futur de développement des communes). La capacité actuelle correspond quasiment à la population déjà raccordée => au-delà du problème des eaux claires parasites, il n'y a presque plus de marges de manœuvres en terme de potentiel résiduel.

L'aptitude des sols pour la réalisation d'assainissement individuels démontre une bonne aptitude globale des terrains à Cussac-Fort-Médoc pour les secteurs de gestion des constructions existantes. Cette cartographie, présentée dans le diagnostic, date de la création du Schéma directeur d'Assainissement et la juxtaposition du zonage du POS de l'époque montre qu'il y avait déjà eu recherche de compatibilité entre le projet urbain et les modes de traitement des eaux usées.

Cette carte d'aptitude des sols n'a pas nécessité d'actualisation puisque la nature des terrains n'a pas évolué et que l'ensemble de la commune avait été appréhendée.

Les données disponibles en matière d'assainissement individuel sont limitées. Selon l'Observatoire national des services d'eau et d'assainissement, à l'échelle du SIVOM, 75% des dispositifs d'assainissement contrôlés sont en conformité avec la réglementation en 215, contre 60% en 2014. On peut donc constater une nette amélioration des dispositifs d'assainissement individuel.

En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme de Cussac-Fort-Médoc est compatible avec le SDAGE avec la prévision de rejets d'eaux usées qui seront traités dans de bonnes conditions sur le territoire communal.

### **b) Eau potable**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour – Garonne. Il doit être pris en compte par la collectivité et s'impose à ses décisions dans le domaine de l'eau.

Aujourd'hui, des secteurs de la commune disposent d'un réseau d'eau potable suffisant qui dessert l'ensemble des zones urbaines permet de renforcer l'urbanisation de manière conséquente. Il conviendra donc d'y gérer à minima l'urbanisation, en particulier par le remplissage des « dents creuses ».

C'est pourquoi il est fait le choix dans ces secteurs d'augmenter les potentialités d'accueil de nouvelles constructions, dans les secteurs desservis et de simplement limiter la croissance urbaine sur les franges en limite de branches du réseau pour aller vers une finalisation de ces entités urbaines. Aucun renforcement du réseau AEP n'est prévu dans ces secteurs.

Ainsi, le bourg de Cussac peut bénéficier d'un renforcement raisonnable de l'urbanisation.

Comme vu dans le diagnostic, le réseau en eau potable peut supporter, à l'échelle du SIVOM, l'accueil d'environ 2540 nouveaux habitants, considérant une hypothèse basse sans effort relatif à l'amélioration du rendement du réseau. L'objectif d'accueil de 453 nouveaux habitants à Cussac-Fort-Médoc est donc largement adapté au potentiel de production et du réseau.

### **c) Électricité**

Ce réseau est présent sur l'ensemble du territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc.. Il n'y a pas de constructions qui ne soient pas desservies. Il est constitué par un ensemble de câblages et de transformateurs dont les capacités varient d'un secteur à l'autre.

L'ensemble des zones urbaines de la commune est couvert par le réseau d'électricité. Le bourg, notamment offre toutes les garanties de couverture réseau, de puissance des transformateurs. Ceux-ci proposent d'ailleurs une marge en adéquation avec le projet de développement du bourg.

Les zones urbaines et à urbaniser sont desservies par le réseau électrique, cependant, la question de la capacité du réseau sera à étudier très précisément en fonction des opérations et des équipements propres à chaque opération et au niveau d'équipement électrique à chaque construction (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).

Toutefois, le réseau électrique nécessite soit des renforcements de lignes, soit une augmentation de puissance des transformateurs existants compte tenu de l'état du réseau, à la contrainte de la charge du réseau, au cas par cas.

Globalement, des travaux sont actuellement en cours sur la commune. Il s'agit du renforcement de lignes moyennes tensions et aussi d'enfouissement de lignes. Le renforcement d'une ligne est pris en charge par ERDF tandis qu'une extension n'est prise en charge que si elle ne s'étend pas au-delà d'une distance de 30 mètres.

**Zones 1AU et 2AU du Bourg :** Le transformateur présent à un taux de charge de plus de 84%. Des constructions supplémentaires peuvent néanmoins être absorbées par ce réseau. Il est donc nécessaire de prévoir le renforcement du transformateur du bourg pour permettre l'accueil de nouvelles constructions dans la zone 2AU.

**Dans le bourg de Cussac et à Cussac Le Vieux :** le réseau électrique est suffisamment présent pour prendre en charge le comblement des dents creuses restantes.

### **d) Défense incendie**

Concernant la défense incendie, la commune de Cussac-Fort-Médoc ne dispose pas de moyens suffisants pour défendre intégralement son territoire en cas d'incendie.

Néanmoins, pour ce qui est de la volonté de renforcer sur le long terme l'urbanisation du bourg, elle pourra s'appuyer sur un réseau bien développer et de réserves d'eau disponibles directement à proximité des secteurs concernés.

En ce qui concerne l'amélioration du niveau de défense incendie des secteurs déjà urbanisés, la commune prévoit l'installation de nouveaux systèmes de défense dans les secteurs urbains. Consciente du nombre de secteurs où le réseau de défense incendie est perfectible, elle :

- s'engage dans la mise en œuvre nécessaire de renforcement ou de création de moyens de protection contre le risque incendie par l'application du Droit de Prémption Urbain dans les secteurs non couverts,
- De plus, un emplacement réservé est prévu à proximité immédiate d'une gravière afin de développer les moyens de lutte contre l'incendie ce qui laisse augurer des réalisations à court terme.
- Pour les secteurs qui sont prévus pour être ouverts à l'urbanisation, ces espaces font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui demandent aux propriétaires d'assurer, à l'intérieur des opérations, les moyens de défense incendie nécessaire et suffisants complémentaires au réseau de défense incendie public. Les bâtiments déjà

existants pourront bénéficier de la défense incendie des futurs quartiers, dont le périmètre de protection ne se limite pas aux seules habitations nouvellement créées.

### III) COHERENCE DES CHOIX ET DE LEUR TRADUCTION OPERATIONNELLE

Les tableaux suivants ont pour but de clarifier les orientations du PLU et les choix réglementaires qui en découlent selon les différentes thématiques qui ont été abordées dans la première partie du rapport de présentation.

Pour cela, certaines conclusions, issues des chapitres précédents, sont reprises et servent d'appui pour synthétiser les orientations données au projet de PLU.

#### 1) ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Besoins et Enjeux ressentis	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><i>Enjeux de recomposition de la trame verte</i></p> <p><i>Identifier les discontinuités humaines / agricoles / entre les écosystèmes</i></p> <p><i>Développer la notion de corridors écologiques et proposer des outils pour les gérer et les préserver (réseau hydrographique, boisements ...)</i></p> <p><i>Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est marqué par une certaine diversité, qui s'explique par des reliefs bien distincts, des écoulements des eaux de surface qui créent une diversité de lieux (ainsi que les milieux naturels induits).</i></p> <p><i>D'autre part, en termes de milieux, la préservation des vallons humides, de plaines inondables comme la vallée de la Gironde et ses ramifications, ou des quelques boisements de la commune (forêts mixtes ouest) semble primordial pour le</i></p>	<p><i>Protéger les espaces naturelles ayant un intérêt majeur sur le plan environnemental.</i></p> <p><i>Protéger l'aspect paysager du coteau, dont l'activité agricole, au même titre que les boisements, qui contribuent à valoriser le territoire communal.</i></p> <p><i>Identifier et localiser les nombreux boisements présents sur la commune afin de les protéger.</i></p>	<p><i>Création de zones naturelles s'appuyant sur l'occupation effective des sols et sur les périmètres identifiés en ZNIEFF, NATURA 2000 et des zones humides.</i></p> <p><i>Création d'un secteur Ap pour caractériser les espaces viticoles de la zone Natura 2000 à préserver en l'état.</i></p> <p><i>Matérialiser des zones naturelles pour protéger les secteurs les plus sensibles (ripisylves,...). Classer les boisements en EBC.</i></p>

<p><i>maintien de la diversité des écosystèmes. L'analyse des différents secteurs naturels classés (ZNIEFF, Natura 2000) permettra dans un second temps d'étoffer cet enjeu.</i></p> <p><i>Le territoire s'articule autour de réseaux naturels hiérarchisés, qu'il s'agit de préserver, d'affirmer et de mettre en valeur dans le PLU.</i></p> <p><i>Ces réseaux naturels se déclinent en trame bleue (réseau écologique et éco paysager constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes ou en dépendant) et trame verte (maillage écologique), auxquels vient s'ajouter une filtre paysager définissant un autre niveau de protection pour des raisons esthétiques.</i></p> <p><i>Il s'agit de prendre en compte ces 3 niveaux de lecture définissant des potentiels environnementaux et paysagers à préserver, mais aussi des secteurs moins sensibles au vu de ces contraintes.</i></p> <p><i>Les grands équilibres semblent néanmoins évoluer. L'enjeu de conservation de cet équilibre entre milieu naturel, milieu agricole et milieu urbain semble prépondérant dans la préservation de l'environnement paysager de la commune.</i></p> <p><i>Certains paysages et panoramas particuliers méritent une attention particulière. Leurs intérêts sont d'ailleurs précisés dans le chapitre relatif aux qualités patrimoniales des sites et des éléments paysagers.</i></p> <p><i>Les secteurs ayant des contraintes récurrentes (inondabilité partielle et AOC),</i></p>	<p><i>Protéger la vocation boisée des secteurs lorsqu'ils ont un rôle important dans le maintien des sols lors de l'écoulement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Identifier les différents ruisseaux et fossés drainants de la commune, en tant que porteur de biodiversité.</i></p> <p><i>S'appuyer sur le diagnostic des réseaux et sur les projets éventuels de renforcement pour déterminer une planification de l'urbanisation cohérente.</i></p>	<p><i>Intégration d'Espaces Boisés Classés sur le plan de zonage afin de garantir le maintien des talus ou de la végétation bordant les fossés drainant et d'éviter les effets d'érosion sur les coteaux.</i></p> <p><i>Identifier les différents ruisseaux et fossés drainants en zone N</i></p> <p><i>Développement du bourg et gestion de Cussac Le Vieux</i></p>
--	--	--

<p><i>peuvent être le lieu d'un projet de développement pour la commune de Cussac-Fort-Médoc, mais en s'appuyant sur les qualités et particularités paysagères de la commune (écoulements et ruisseaux, bosquets, arbres isolés ou groupés, bocage, petits reliefs....).</i></p> <p><i>En complément, l'analyse environnementale a pointé certains enjeux qui rejoignent la question paysagère, notamment la gestion des zones humides de fond de vallons, la possibilité de retrouver ou de rétablir des corridors écologiques depuis les vallées des rivières vers les points hauts. Ce sont aussi des enjeux majeurs pour le territoire naturel de Cussac-Fort-Médoc. Cet enjeu rejoint, bien sûr, la question du repérage et de la préservation de la trame verte et bleue.</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments architecturaux et paysagers décrits précédemment présente un enjeu de préservation pour le patrimoine communal. À ce titre, les espaces naturels et paysagers peuvent faire l'objet de divers classements plus ou moins contraignants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• classement en zone naturelle N,</i></li> <li><i>• classement comme élément architectural ou paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,</i></li> <li><i>• classement en Espace Boisé Classé (E.B.C) pour les arbres ou boisements remarquables.</i></li> </ul> <p><i>L'enjeu paysager du territoire est de préserver les éléments du patrimoine de jardins des différents châteaux ou</i></p>		<p><i>Certains éléments remarquables du patrimoine</i></p>
---	--	--

<p><i>propriétés nobles, de préserver certains boisements ou arbres remarquables et enfin de voir « à la parcelle » et dans le règlement s'il est possible de protéger au mieux les différents éléments identifiés, qu'ils soient végétaux ou architecturaux.</i></p> <p><i>La mise en place de nouveaux Espaces Boisés Classés pourra être une réponse réglementaire à la volonté de protection de boisements (ripisylve des jalles du Cartillon et de l'Archevêque notamment).</i></p>		<p><i>naturel local répertoriés précédemment pourront aussi être protégés en application de l'article L.151-19 avec des prescriptions de protection et de gestion spécifiques selon les cas.</i></p>
--	--	--

## **2) ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL**

<b>Besoins répertoriés dans le diagnostic</b>	<b>Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>Choix</b>
<p><i>La restructuration du village par la mise en valeur du patrimoine, le renforcement de l'urbanisation existant, la valorisation des espaces publics passent par une limitation des lotissements aux formes urbaines banales qui gommement le caractère des lieux.</i></p> <p><i>La préservation ou la réparation de la silhouette du bourg, ainsi que le traitement qualitatif des entrées de bourg doivent également être intégré à l'urbanisation avenir.</i></p> <p><i>Certains hameaux doivent, pour leur part, être gérés dans leur configuration existante. Leur entretien et adaptation aux nouveaux besoins doivent être rendus possibles par la règle mais leur développement n'est pas souhaitable car contradictoire avec le renforcement du bourg et a</i></p>	<p><i>Donner la priorité au développement urbain sur le long terme dans le bourg de Cussac.</i></p> <p><i>Procéder à une simple gestion des espaces urbanisés qui ne portent pas d'enjeux majeurs ou sont soumis à trop de contraintes.</i></p>	<p><i>Mise en place de zone à urbaniser en continuité des zones urbaines et de réserves foncières 2AU au niveau du bourg autour des équipements publics existants.</i></p> <p><i>Travail de zonage restrictif afin de permettre au patrimoine bâti existant d'évoluer mais ne pas accroître l'urbanisation.</i></p>

<p><i>pour risque une perte d'identité.</i></p> <p><i>L'espace agricole doit pouvoir être exploité, mais certains secteurs déterminés dans le cadre de l'AVAP doivent être préservés des constructions à usage agricole compromettant le caractère patrimonial ou fragile (du point de vue environnemental) des lieux.</i></p> <p><i>L'Histoire du développement de l'urbanisation à Cussac-Fort-Médoc met bien l'accent sur la nécessité d'avoir une nouvelle approche pour justifier le projet de développement. On ne peut plus s'appuyer sur le vécu ou les pratiques (même récentes) pour justifier un parti de développement. Il faut procéder à l'inverse. L'état de l'existant, des réseaux, des équipements, de l'environnement,... doit justifier des besoins à venir et de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants.</i></p> <p><i>Ceci signifie que le projet de PLU de Cussac-Fort-Médoc sera nécessairement moins ambitieux sur le plan spatial. Aujourd'hui, l'important ne doit pas être d'accueillir plus d'habitants, mais d'accueillir mieux.</i></p>	<p><i>Recenser les éléments du patrimoine bâti ou naturel de la commune pour apporter des outils de préservation dans le cadre du PLU.</i></p> <p><i>Préserver les hameaux anciens dans le développement urbain du bourg de Cussac.</i></p> <p><i>Conforter l'urbanisation autour des équipements publics.</i></p> <p><i>Permettre le comblement des dents creuses des zones urbaines périphériques en évitant l'étalement urbain.</i></p> <p><i>Procéder à une simple gestion des autres constructions sur la commune.</i></p> <p><i>Proposer une surface urbanisable justifiable au regard des perspectives de développement.</i></p> <p><i>Prendre le temps de mesurer l'ambition et les objectifs auxquels devra répondre l'ouverture de l'urbanisation dans le bourg.</i></p>	<p><i>Instauration d'un recensement du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Recherche globale d'une préservation du patrimoine ancien et patrimonial tout en tenant compte de l'activité agricole et des sièges d'exploitations présents.</i></p> <p><i>Mise en place de zone à urbaniser en continuité des zones urbaine et de réserve foncière 2AU au niveau du bourg autour des équipements publics existants.</i></p> <p><i>Délimiter des zones urbaines qui s'inscrivent dans les périmètres actuels des espaces construits et n'autorisent qu'un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de ces périmètres.</i></p> <p><i>Travail de zonage restrictif afin de permettre au patrimoine bâti existant d'évoluer mais ne pas accroître l'urbanisation.</i></p> <p><i>Proposer une gestion et/ou un confortement de l'urbanisation actuelle.</i></p> <p><i>Mise en place de zones 1AU et 2AU dont l'ouverture se fera après modification du PLU (ou révision pour la zone 2AUx)</i></p>
--	--	--

### 3) ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><u>Démographie :</u></p> <p><i>La croissance de la population cussacaise est importante depuis 1962 et est la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants. Celle-ci s'explique en priorité par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, de son bassin d'emploi, et plus généralement par l'attrait de la Gironde. De ce fait, la croissance enregistrée depuis 2009 n'apparaît pas comme une parenthèse, et semble amenée à persister, au regard des évolutions récentes.</i></p> <p><i>Le profil type des nouveaux arrivants est celui de jeunes actifs avec enfants, attirés par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, des perspectives d'accession à la propriété et un cadre de vie (incluant un habitat de maison individuelle).</i></p> <p><i>La diminution de la taille des ménages et, parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages, impliquent une demande croissante de logements. Celle-ci s'ajoutant à la demande liée à la croissance démographique, elle contribue à expliquer la très forte proportion de l'habitat dans l'urbanisation de la commune</i></p> <p><i>Dans le domaine de l'emploi, la commune recensait, en 2013, 353 emplois et 1035 actifs, la plupart des emplois étant situés sur d'autres communes (et un certain nombre d'emploi sur Cussac-Fort-Médoc n'étant pas occupés par des cussacais). La hausse du nombre d'actifs sur la période 2009-2013, est un</i></p>	<p><i>Afin que la commune puisse préparer ses équipements et continuer à accueillir de nouvelles populations, maintenir du potentiel urbanisable en zones urbaines, dans la limite de ce que permet l'état des réseaux.</i></p> <p><i>Préparer l'accueil de la population dans l'avenir à proximité des équipements publics et proposer une mixité de logements.</i></p> <p><i>Favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole.</i></p>	<p><i>Réaliser un zonage des zones UA, UB, UC et UE qui soit cohérent avec la politique de développement communal.</i></p> <p><i>Réfléchir à un programme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.</i></p> <p><i>Matérialiser des zones agricoles (A) qui s'appuient à la fois sur la surface agricole utilisée et sur le positionnement des sièges d'exploitation agricole.</i></p> <p><i>Création d'une réserve foncière (2AU) afin d'instaurer une</i></p>

<p><i>élément positif pour le dynamisme économique communal, mais qu'il faut relativiser par la faible création d'emploi sur place. Le taux de chômage est tout de même inférieur à la moyenne girondine.</i></p> <p><i>En outre, de plus en plus de Cussacais travaillent hors de la commune, ce qui augmente les flux de transports journaliers des actifs.</i></p> <p><i>Enfin, au niveau de la structure de ses catégories socioprofessionnelles, Cussac-Fort-Médoc se caractérise par une forte proportion d'ouvriers, mais évolue vers des emplois tertiaires (cadres, professions intermédiaires et employés), généralement situés à l'extérieur de la commune, qui gagnent en importance. Le nombre d'agriculteurs (en baisse mais à ne pas négliger) et d'ouvriers (en partie agricoles) confirment tout de même le caractère encore rural de la commune.</i></p> <p><i>Conformément à l'augmentation de sa population, la commune de Cussac-Fort-Médoc a vu se construire beaucoup de nouveaux logements sur son territoire. Le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien qu'il y a de la part des nouveaux arrivants la recherche d'une certaine qualité de vie couplée à un désir d'accession à la propriété, ce qui se concrétise par l'installation de la population sur le long terme.</i></p> <p><i>Pour pérenniser le renouvellement de population, il est important que l'offre de logements soit suffisamment diversifiée. L'offre en logements locatifs est déjà intéressante sur</i></p>	<p><i>Recentrer le projet de développement urbain sur le bourg de la commune.</i></p> <p><i>Prendre le temps de mesurer l'ambition et les objectifs auxquels devra répondre l'ouverture de l'urbanisation dans le bourg.</i></p>	<p><i>dynamique démographique sur le long terme dans le bourg et de proposer un programme mixte de logements en liaison avec le caractère urbain du bourg à structurer.</i></p> <p><i>Délimitation d'un secteur de mixité de l'habitat, où les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter un pourcentage minimum de</i></p>
---	--	--

<p><i>la commune. Dans l'avenir l'équilibre avec l'accession à la propriété pourra être un objectif à poursuivre.</i></p> <p><i>En revanche la taille des logements est relativement inadaptée à l'évolution des ménages, les logements construits étant en grande partie des logements de 5 pièces ou plus (alors que la taille des ménages est davantage diversifiée).</i></p> <p><i>Enfin, la diminution de la vacance pourrait faire partie des objectifs à poursuivre.</i></p> <p><u><i>Activités économiques :</i></u></p> <p><i>Il y a lieu de préserver strictement les terres dont la qualité agronomique et biologique constitue un atout majeur et une spécificité locale.</i></p> <p><i>Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la densification des espaces à bâtir.</i></p> <p><i>L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaire de la trame verte.</i></p>	<p><i>Pérenniser l'activité agricole dans de justes proportions à travers le PLU.</i></p> <p><i>Donner des modalités de gestion des constructions isolées et indépendantes à l'agriculture mais situées dans un contexte agricole.</i></p> <p><i>Ne pas donner de constructibilité supplémentaire autour des sièges d'exploitations.</i></p> <p><i>Remise à plat des potentialités de développement de l'urbanisation à l'échelle communale.</i></p>	<p><i>logements sociaux</i></p> <p><i>Classement en zone A des espaces dédiés à l'agriculture et des constructions et sièges d'exploitation qui s'y rattachent.</i></p> <p><i>Exceptionnellement, classement d'espaces agricoles en zone naturelle s'ils ont fait l'objet d'une identification particulière au regard des qualités environnementales du site.</i></p> <p><i>Limiter l'emprise des zones urbaines, particulièrement celles dédiées à l'habitat.</i></p> <p><i>Limitation de l'emprise spatiale de tous les villages situés dans un contexte rural et particulièrement agricole.</i></p>
---	--	--

Equipements d'infrastructures :

La particularité des équipements à Cussac-Fort-Médoc vient surtout du fait de leur concentration en plein cœur du bourg. Cela représente un atout puisqu'ils peuvent être porteurs de structuration des espaces publics et contribuent à donner une centralité forte à la commune.

De ce fait, il est intéressant d'imaginer comment un projet futur d'urbanisation pourra contribuer à pérenniser l'ensemble des équipements et quel soutien il pourra bénéficier pour renforcer un cadre de vie dynamique autour de ces équipements.

La commune de Cussac-Fort-Médoc a, dans bon nombre de secteurs du territoire, un réseau de défense incendie perfectible. La mise en œuvre d'une démarche volontariste en matière d'urbanisme devra donc nécessairement s'accompagner des moyens de protéger les risques d'incendie créés ou encore existants.

Structurer le bourg de Cussac et de Cussac Le Vieux

Prioriser le développement urbain là où les réseaux sont présents et suffisants.

Renforcer la défense incendie des constructions là où elle fait défaut.

Création de zones 1AU et 2AU attenantes aux équipements du bourg.

Mise en place d'OAP.

Stopper le renforcement de l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux ne sont plus en capacité suffisante.

Matérialisation d'emplacements réservés pour équiper les zones urbaines d'une défense incendie adéquat.

## IV) LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1) SECTEUR DE SORBÉY

#### a) *Situation du projet*

Le premier secteur d'aménagement se situe à l'entrée nord du bourg de Cussac, le long de la RD2 sur une frange de terrains agricoles en limite avec une zone urbaine.

La RD2 est une voie urbaine importante qui traverse le bourg de Cussac et la commune du nord au sud.

D'une superficie de 0,83 hectare, ce secteur est en situation stratégique, en continuité directe avec la zone urbaine de bourg.

Il est délimité à l'est par la RD2 (avenue du Haut Médoc) et à l'ouest par le chemin de la Rue, il constitue une des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

*Localisation du secteur***b) Description des objectifs du projet**

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat en second rang d'urbanisation.

Le secteur de Sorbey à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique.
- Périmètre de protection des monuments historiques

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles. L'enjeu principal est d'éviter la fermeture complète de l'îlot sans qu'une voie structurante n'ait pu être réalisée préalablement afin de rationaliser la consommation d'espace nécessaire à la réalisation de nouveaux logements.

**c) Conditions programmatiques**

- **Conditions d'équipement**

L'accès à la future zone se fera par la RD2 et le chemin de la Rue en utilisant la voie en impasse et en prolongeant l'impasse du lotissement existant. Pour cela, une voie de desserte interne doit être créée.

La nouvelle voie permettra de desservir les terrains de la nouvelle zone à urbaniser. Les terrains seront desservis de part et d'autre de cette nouvelle voie. De plus, la future voie devra assurer la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser à vocation d'habitat sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;

- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,83 hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone. La municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en zone à urbaniser en priorité.

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat
- Equipements publics ou d'intérêt collectif

- (b) Forme urbaine

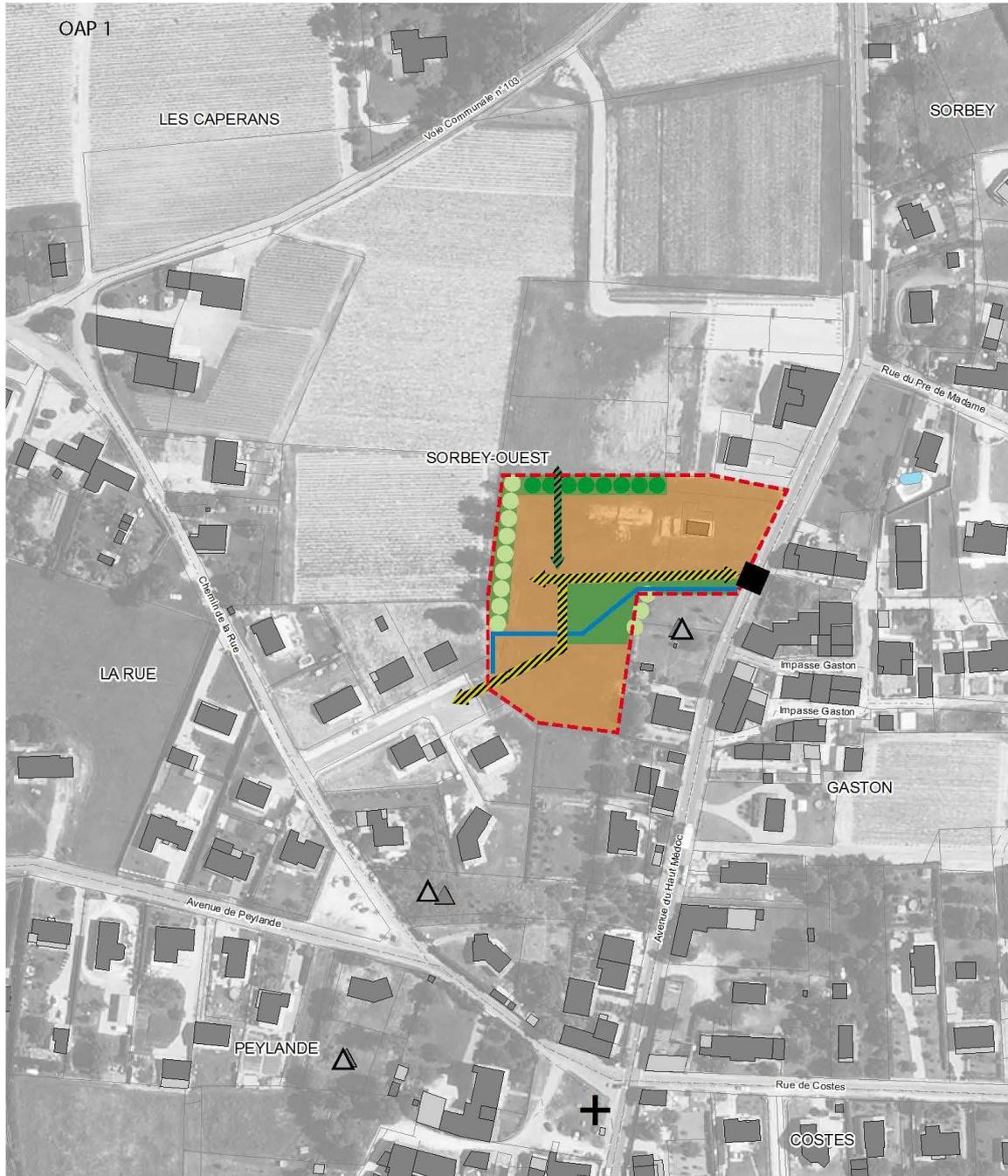
- Implantation des constructions en recul de la RD2 (route des Châteaux) et des voies publiques ou ouvertes au public.
- Implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives avec les espaces agricoles.

- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de :

- créer un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.
- paysager cet espace tampon en limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes
- préserver l'alignement de chênes existants (sujets âgés) sur la limite ouest de la zone à urbaniser avec la zone agricole en accompagnement de l'espace tampon sur la zone à urbaniser le long de la zone agricole.
- préserver et valoriser l'espace central du secteur car correspondant à une zone humide, permettant de gérer la circulation des eaux de l'amont vers l'aval le long du fossé d'écoulement existant.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Construction Nouvelle</li> <li>■ Bâti lourd</li> <li>■ Bâti léger</li> <li>□ Parcellaire</li> <li>■ Hydrographie</li> <li>■ Réseau Voirie</li> <li>■ ER (projet)</li> <li>■ EBC (projet)</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitat</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voirie à créer</li> <li>■ Chemin doux à créer</li> <li>■ Sécurité routière à créer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Alignement</li> <li>■ Recul</li> <li>■ Recul végétalisé</li> </ul>	<p>0 25 50 Mètres</p> <p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Arbres à hautes tiges</li> <li>● existant</li> <li>● à créer</li> <li>● à créer</li> <li>■ Haie</li> <li>● à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace vert *</li> <li>■ à créer</li> <li>■ à préserver/valoriser</li> <li>■ Espace public</li> </ul> <p>*public ouvert ou privé</p>
--	---	---	---	---

## **2) SECTEUR DE SALIES**

### ***a) Situation du projet***

Le second secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intersection de la rue de Payat et de l'allée des Prés, au milieu de la zone urbaine du bourg.

La rue Payat permet de desservir une grange qui fait partie des zones urbaines à l'ouest de la RD2.

D'une superficie de 0,44 hectare, ce site est l'occasion d'achever l'urbanisation du secteur de Salies, en constituant une zone habitée encore libre de toute construction.

*Localisation du secteur*



### ***b) Description des objectifs du projet***

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique ;
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### ***c) Conditions programmatiques***

#### **• Conditions d'équipement**

L'accès à la future zone se fera par :

- La rue de Payat.
- L'allée des Prés

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau électrique au niveau de la rue de Payat et de l'allée des Prés : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif sous la rue de Payat et l'allée des Prés : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable au niveau de la rue de Payat et de l'allée des Prés : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que l'opération porte sur l'ensemble des 0,44 hectare du secteur à urbaniser.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat

- (b) Forme urbaine

- Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises publiques.
  - Implantation des constructions sur une des limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.



**Légende**

**VOGATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat

**VOGATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- OAP
- Construction Nouvelle
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelaire
- Hydrographie
- Bât public
- ER (projet)
- EBC (projet)

**PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**

- Voirie à créer

**ORIENTATIONS URBAINES**

0 25 50 Mètres

PRINCIPE DE PLANTATION

VOGATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

### **3) SECTEUR DE BIDOC**

#### ***a) Situation du projet***

Le troisième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot mixte (urbain et agricole) compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2) à l'ouest, la rue du Costes au nord, la rue du Grand Jouan au sud et le chemin des Graves à l'est.

D'une superficie de 1,19 hectare, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation en continuité du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur.

*Localisation du secteur*



#### ***b) Description des objectifs du projet***

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

#### ***c) Conditions programmatiques***

##### **• Conditions d'équipement**

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD2 (avenue du Haut Médoc) : pour cela, un emplacement réservé le long de l'impasse du Pin Franc est déterminé afin d'élargir cette voie, et permettre l'accès au secteur ;
- La rue du Grand Jouan.

La desserte de la zone se fera par :

- La création d'une voie de desserte interne sur une emprise de 8 mètres pour permettre de :
  - o séparer et sécuriser les différents modes de circulation,
  - o créer des trottoirs accessibles (1,50 mètre de large sans obstacles),
  - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur-largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
- La création d'une voie de desserte par l'impasse du Pin Franc, afin de permettre :
  - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
  - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée depuis le rue du Grand Jouan.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable : l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,43 hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en zone à urbaniser en second temps en centre d'îlot (2AU).

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat

- (b) Forme urbaine

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
    - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
    - Implantation des constructions en recul par rapport au ruisseau existant : le Costes.

- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

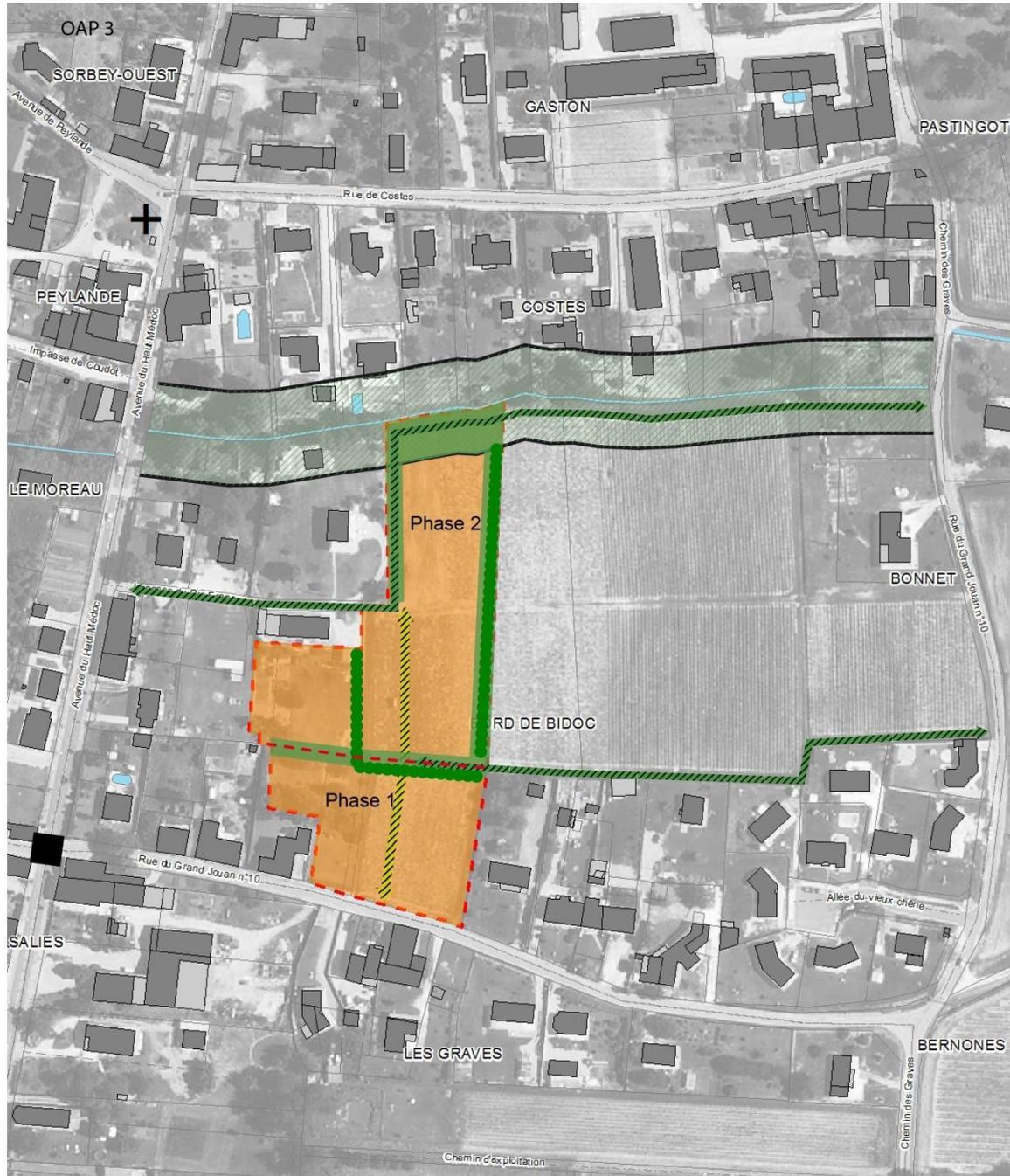
Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les futurs habitants de la zone aux traitements viti-vinicoles, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).



**Légende**

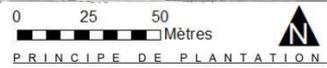
- OAP
- Construction Nouvelle
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Hydrographie
- Axe de voirie
- ER (projet)
- EBC (projet)

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- Voirie à créer
  - Chemin doux à créer
  - Sécurité routière à créer

- ORIENTATIONS URBAINES**
- Recul végétalisé



- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Haie à créer
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace verts \*
  - à créer
- \*public ou privés ouvert

## 4) **SECTEUR DU BOURG**

### a) *Situation du projet*

Le quatrième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot urbain compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue du Stade, le chemin des Graves, la rue de l'Eglise et la rue Jeanne d'Arc.

Ce secteur est mitoyen avec les terrains de sport (terrain de foot, tennis). Le secteur est bordé de constructions majoritairement à usage d'habitation. Le secteur d'étude est en lien direct avec l'école communale et la salle polyvalente.

D'une superficie de 3,07 hectares, ce secteur est l'occasion d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat, des commerces et des équipements publics ou d'intérêt collectif sur ce secteur, ainsi que l'extension des équipements sportifs existants.

*Localisation du secteur*



### b) *Description des objectifs du projet*

Le projet consiste à créer un secteur à vocation de commerce, d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### **c) Conditions programmatiques**

#### **• Conditions d'équipement**

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD2 (avenue du Haut Médoc) et la place publique devant l'église, la salle polyvalente,
- La rue du Stade,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jeanne d'Arc,
- Le chemin des Graves.

La desserte de la zone se fera par :

- La création de voies de desserte interne sur une emprise de 8m pour permettre de :
  - o séparer et sécuriser les différents modes de circulation,
  - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacles),
  - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées
- La création d'une voie piétonne structurant la zone, qui permettra de relier :
  - o L'avenue du Haut Médoc et les écoles, le stade de foot, les commerces existants,
- L'aménagement des espaces publics et la création d'une place publique depuis l'avenue du Haut Médoc jusqu'à la salle polyvalente.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et du bourg.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau viaire : la RD2 (avenue du Haut Médoc), la rue du Stade, la rue de l'Eglise, la rue Jeanne d'Arc, le chemin des Graves.
- le réseau d'adduction en eau potable : l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif le long de la RD2), la rue du Stade, la rue de l'Eglise, la rue Jeanne d'Arc, le chemin des Graves.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,41 hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en deux secteurs : une partie en zone à urbaniser en priorité (1AU) où les réseaux sont en capacité suffisante.

Une seconde partie sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux seront mis en capacité suffisante (2AU).

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat,
- Commerces,
- Equipements sportifs et associatifs.

- (b) Forme urbaine

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions : 2 niveaux.

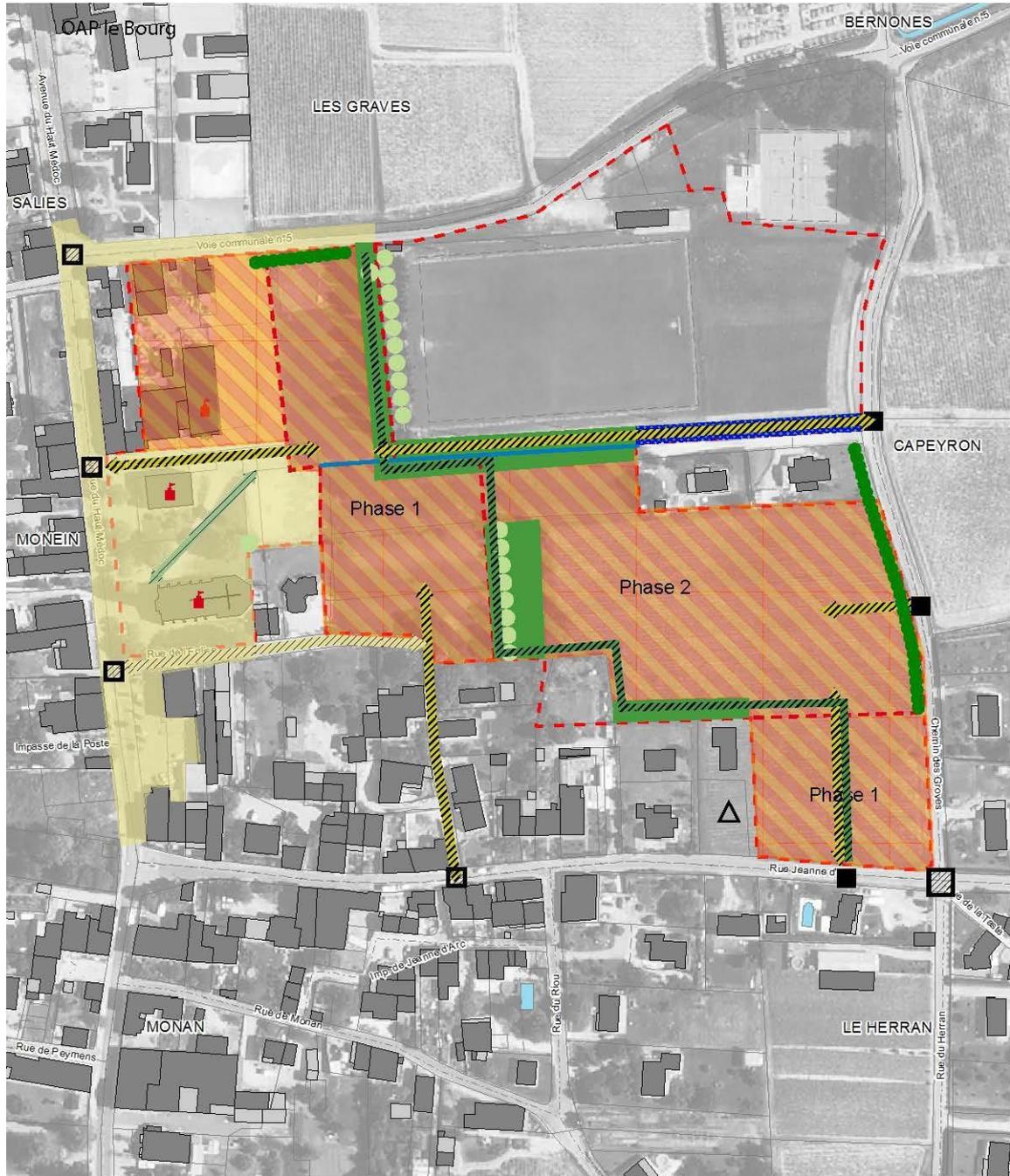
- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Préserver l'alignement de d'arbres existants (sujets âgés) sur les limites de la zone à urbaniser avec la zone urbaine et la zone d'équipement en accompagnement de l'espace tampon sur la zone à urbaniser.



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> OAP</li> <li> Construction Nouvelle</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcellaire</li> <li> Hydrographie</li> <li> Réseau d'Énergie</li> <li> ER (projet)</li> <li> EBC (projet)</li> </ul>	<p>Equipement Habitat</p>	<p><b>Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à améliorer</li> <li> à créer</li> <li> à créer</li> <li> à améliorer</li> </ul> <p><b>Chemin doux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> <li> à améliorer</li> </ul> <p><b>Sécurité routière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> <li> à améliorer</li> </ul>	<p>0 25 50 Mètres</p> <p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <p>Arbres à hautes tiges Haies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> existant</li> <li> à créer</li> <li> à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Espace vert*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> <li> à améliorer</li> </ul> <p>*public ouvert ou privé</p>	
	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p>	<p><b>PRINCIPE DE DÉSERVICES DU SECTEUR</b></p>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p>	

## **5) SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES**

### ***a) Situation du projet***

Le cinquième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot urbain compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue de Monnan et la rue du Riou.

Le secteur comprend la zone d'activité actuelle située le long de l'avenue du Haut Médoc, qui compte 5 bâtiments d'activités et sa zone d'extension, zonée 2AUx. Ce secteur est à l'interface avec des constructions à destination d'habitation sur ses franges nord et est.

D'une superficie de 2,8 hectares, ce secteur est réservé suite à la demande de la Communauté de Communes Médoc Estuaire de prévoir une zone de développement économique à vocation intercommunale en entrée du bourg de Cussac-Fort-Médoc.

*Localisation du secteur*



### ***b) Description des objectifs du projet***

Le projet consiste à conforter et étendre la zone d'activité à vocation intercommunale par l'implantation de nouvelles activités artisanales, industrielles et d'entrepôt.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles et une partie de la zone 2AUx est située sur un secteur AOC.

### **c) Conditions programmatiques**

#### **• Conditions d'équipement**

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD2 (avenue du Haut Médoc)
- La rue de Monnan
- La rue du Riou

La desserte de la zone se fera par :

- La création de voies de desserte interne sur une emprise de 8 mètres pour permettre de :
  - o séparer et sécuriser les différents modes de circulation,
    - o créer des trottoirs accessibles (1,50 mètre de large sans obstacles),
  - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Le secteur sera raccordé au :

- réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que l'opération porte sur l'ensemble des 1,11 hectares du secteur à urbaniser.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Artisanat
    - Industrie
    - Entrepôt

- (b) Forme urbaine

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
    - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
    - Hauteur des constructions : 2 niveaux.

- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

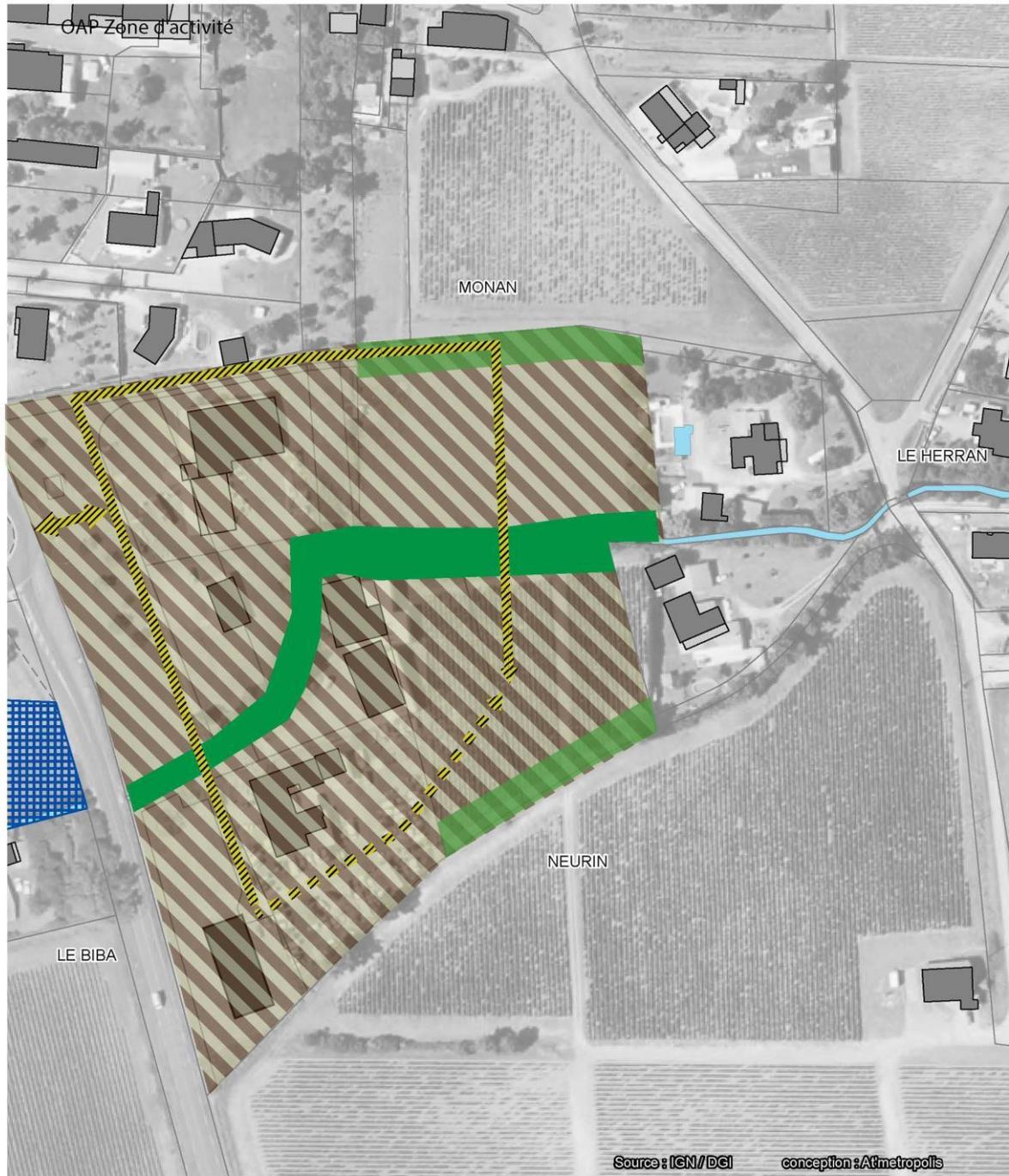
Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les occupants de la zone aux traitements viti-vinicoles de la zone agricoles au sud, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

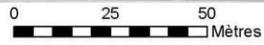
Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).

Les abords du ruisseau traversant la zone qui compose une aulnaie-frenaie doivent obligatoirement être préservés et maintenus car il s'agit d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire ainsi qu'un espace à caractère humide.

De plus, les abords du ruisseau traversant la zone seront de la même manière paysagés.



Source : IGN/DCI conception : Atmetropolis



PRINCIPE DE PLANTATION

**Légende**

<p>▲ Bâti neuf</p> <p>■ Bâti lourd</p> <p>□ Bâti léger</p> <p>▭ Parcelleire</p> <p>■ Eau</p> <p>■ Bât. public</p> <p>■ ER (projet)</p> <p>■ EBC (projet)</p>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>■ Activités</p> <p>■ Artisanat</p> <p>■ Industrie</p> <p>■ Entrepôt</p>	<p><b>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</b></p> <p>Voirie</p> <p>■ à créer</p>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p>	<p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Espace vert*</p> <p>■ à créer</p> <p>■ à maintenir et préserver obligatoirement</p> <p>*public ouvert ou privé</p>
---	--	---	-------------------------------------	---

## **6) SECTEUR DE CUSSAC LE VIEUX**

### ***a) Situation du projet***

Le sixième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à Cussac Le Vieux, au niveau de Neurin-sud. Il se situe le long de l'avenue du Fort Médoc au sein de la zone urbaine. A ce titre, le secteur fait partie de la zone UBp dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine s'appliquent.

D'une superficie de 0,46 hectare, ce secteur est l'occasion d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur, en permettant un comblement de ces dents creuses et la densification de la zone urbaine de Cussac Le Vieux.

*Localisation du secteur*



### ***b) Description des objectifs du projet***

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Les deux secteurs à aménager se localisent hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### ***c) Conditions programmatiques***

- ***Conditions d'équipement***

L'accès à la future zone se fera par :

- L'avenue du Fort Médoc

Les terrains seront desservis de part et d'autre par des bandes d'accès assurant la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable : l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,46 ha.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat

- (b) Forme urbaine

- Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
  - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,

- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les occupants de la zone aux traitements viti-vinicoles de la zone agricole au nord, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans

végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Bâti neuf</li> <li>■ Bâti lourd</li> <li>■ Bâti léger</li> <li>□ Parcellaire</li> <li>■ Eau</li> <li>■ Bât. public</li> <li>■ ER (projet)</li> <li>■ EBC (projet)</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitat</li> </ul>	<p><b>Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ à créer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>R+1</b> Hauteur</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bande tampon à créer</li> </ul>
---	---	--	--	---

0 25 50 Mètres

## 7) **SECTEUR LES GRAVES**

### a) *Situation du projet*

Le septième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à Cussac, à l'intérieur d'un îlot mixte (urbain et agricole) compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2) à l'ouest, et un îlot agricole. D'une superficie de 3571m<sup>2</sup>, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur, en permettant un comblement de ces dents creuses et la densification de la zone urbaine.

*Localisation du secteur*



### b) *Description des objectifs du projet*

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Les deux secteurs à aménager se localisent hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### c) *Conditions programmatiques*

#### • *Conditions d'équipement*

L'accès à la future zone se fera par la RD2 en un point unique pour les deux parcelles desservies. Pour cela, une voie de desserte interne doit être créée.

La nouvelle voie permettra de desservir les terrains. Les terrains seront desservis de part et d'autre de cette nouvelle voie. De plus, la future voie devra assurer la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser à vocation d'habitat sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.

Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,35 ha.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

- **Conditions d'aménagement**

- (a) Principales affectations des sols à conforter ou à créer

- Habitat

- (b) Forme urbaine

- Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
  - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

- (c) Traitement des espaces publics et des espaces plantés

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les occupants de la zone aux traitements viti-vinicoles de la zone agricole au nord, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences

endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bâti neuf</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcellaire</li> <li> Eau</li> <li> Bât. public</li> <li> ER (projet)</li> <li> EBC (projet)</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitat</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voirie à créer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>R+1</b> Hauteur</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bande tampon à créer</li> </ul>
---	--	--	--	--

# **5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**



## I) INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit d'évaluer le niveau et les caractéristiques des effets que la mise en œuvre du projet aura sur l'environnement, de manière prévisible et au terme du PLU.

### 1) LA METHODOLOGIE

Les incidences ont été évaluées en considérant la probabilité des effets possibles et les liens directs et indirects que la mise en œuvre du projet est susceptible d'engendrer.

Cette évaluation est transversale pour tenir compte des effets directs et indirects de la mise en œuvre du PLU et pour assurer une gestion globale de l'évolution de l'environnement.

En effet, certaines évolutions peuvent avoir des effets bénéfiques ou positifs au regard de certaines thématiques et en même temps générer des incidences neutres ou négatives sur d'autres.

Cette vision transversale permet d'être dans une démarche de bilan environnemental dont la vision n'est pas univoque dans le sens où certaines mesures permettent d'agir conjointement sur plusieurs thématiques (exemple : consommation d'espace et qualité des cours d'eau en travaillant sur le niveau d'emprise au sol). Cette approche tient compte des liens entre les différentes composantes environnementales. Ces liens peuvent être directs ou indirects dès lors qu'une même composante environnementale remplit plusieurs aménités ou est potentiellement vulnérable à plusieurs facteurs de dégradations.

En outre, les liens directs et indirects s'apprécient aussi en fonctions des rapports potentiels ou existants entre différents espaces et milieux environnementaux. Par exemple, la préservation de l'intégrité de milieux riches au plan écologique ne dépendra pas seulement de la maîtrise de l'urbanisation sur le site même, mais aussi autour de lui et sur les espaces périphériques.

Afin de mettre en œuvre cette dimension transversale, l'évaluation est organisée au travers de 5 grandes thématiques, elles-mêmes déclinées en plusieurs sous-thématiques permettant d'affiner le niveau d'analyse :

- Le paysage et le cadre de vie ;
- Les ressources, assainissement et qualités des eaux superficielles ;
- Les nuisances : pollutions, qualité de l'air, nuisances sonores ;
- Risques naturels et technologiques ;
- Les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue

L'évaluation environnementale tient compte des spécificités initiales du territoire et définit les incidences qui sont susceptibles de se réaliser.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- Elle évalue les effets positifs et négatifs du PADD sur l'environnement,
- Elle évalue les effets positifs et négatifs du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques, ...) et fait le point sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prises pour valoriser l'environnement et limiter les incidences sur lui.
- Elle repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour caractériser le niveau d'incidence.
- Elle utilise l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic comme référentiels afin d'intégrer les tendances à l'œuvre en fonction des effets que le PLU a sur ces mêmes tendances.
- Elle utilise l'état initial du droit des sols comme un des référentiels, c'est à dire du POS antérieur pour apprécier dans quelle mesure l'application du nouveau PLU induit des changements significatifs sur l'occupation de l'espace et la gestion environnementale.

**Il ne s'agit pas de comparer règle par règle (zonage inclus) le POS antérieur et le nouveau PLU pour confirmer ou infirmer des incidences.** En effet, ceci ne donnerait qu'une appréciation sectorielle et faussement préciser des effets du nouveau plan, alors que l'évaluation doit être globale et tenir compte des éléments probables. En revanche, le POS antérieur constitue un des référentiels à considérer pour l'évaluation environnementale.

## **2) LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURBALES (PADD)**

A travers le parti d'aménager retenu, le PADD s'attache à répondre aux objectifs de Développement Durable, mettant en perspective la sphère humaine (économique, sociale) et la sphère environnementale. En recherchant un nouvel équilibre entre ces deux piliers du Développement Durable, le PADD dessine le projet de la ville de Cussac-Fort-Médoc et affiche une ambition marquée en matière de qualité environnementale. Celle-ci se décline en plusieurs points :

- ***Une qualité urbaine visant l'intégration environnementale et paysagère, la mixité des populations et des cadres de vie***

Les objectifs de conforter l'attractivité du territoire conduisent à mettre l'accent sur un cadre de vie et sur la qualité urbaine, notamment pour ce qui concerne les nouvelles urbanisations. Cette qualité urbaine sera mise en œuvre par une meilleure maîtrise des opérations d'aménagement (encadrement par des OAP de réhabilitation de sites centraux et de développement urbain), par une diversité des formes urbaines (mais qui ne remet toutefois pas en cause la typicité locale des différents quartiers) et des objectifs de qualité environnementale (exemple : limitation de la consommation d'espaces naturels, préservation de la trame naturelle, réversion d'espaces urbains en zone agricole et en zone naturelle).

Elle s'articule à plus grande échelle avec une logique visant à améliorer la mobilité des populations, entre les différents quartiers et secteurs urbains de la commune et également dans une logique d'articulation avec le centre-bourg et le développement des cheminements doux. La politique sur les déplacements mise en œuvre participe à l'amélioration des conditions de déplacement et contribuera à la maîtrise de la consommation énergétique.

- ***Un développement fondé sur un principe de maîtrise de la consommation de l'espace***

Pour faire face à la demande en matière de nouveaux logements à produire, la réponse proposée par la commune se traduit par la nécessité de construire environ 180 logements supplémentaires au terme du PLU dont 130 en renouvellement urbain (objectif de reconquête de 10 à 15 logements vacants) et 114 logements neufs à l'intérieur des espaces libres des zones urbaines existantes, conformément aux objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et en extension limitée en continuité des bourgs constitués (50 logements neufs sur des zones en extension urbaine).

Le projet accorde une importance notable au renouvellement urbain. Par une stratégie d'optimisation du tissu existant et de développement d'une urbanisation globalement plus compacte, en lien avec les quartiers existants, la municipalité œuvre à la préservation des espaces agricoles et naturels. Ces derniers, fortement identitaires, complémentaires de l'identité historique liée au Fort, sont les garants d'un cadre de vie de qualité et constituent, sur le territoire, un atout fort de l'attractivité touristique locale.

- ***Une gestion durable des ressources paysagères et environnementales***

La commune affiche la volonté de maintenir et conforter le patrimoine naturel, ce qui se traduit réglementairement par :

- la protection des motifs naturels d'intérêt écologique (estuaire, cours d'eau, ruisseaux, zones humides, ripisylves, haies, boisements, parcs et jardins, ...),
- l'organisation des rapports/interfaces entre les espaces naturels, agricoles et urbains (forme du développement, qualité de l'aménagement urbain, recul de constructibilité dans les zones urbaines le long des zones viticoles, espaces tampon de 10m de large dans les zones à urbaniser le long des zones agricoles et plus particulièrement viticoles, ...),

- La protection des derniers espaces boisés significatifs afin de maintenir cette trame verte en opposition à la vigne.

La mise en œuvre de cette politique, combinée à une forte préservation du capital paysager, permet, d'une part, de protéger et mettre en valeur les atouts patrimoniaux du territoire qui fondent son attractivité (tant pour la population permanente que touristique), et d'autre part, d'assurer la pérennité de la trame naturelle, y compris au sein du tissu urbain existant.

- o **La gestion des risques**

Le PADD a pour objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire communal devant les risques naturels identifiés, en particulier d'inondation par rapport à l'estuaire de la Gironde ainsi que des autres cours d'eau de la commune. Il définit un développement et des modalités urbanistiques sur des secteurs qui n'accroissent pas la vulnérabilité des personnes et des biens.

- o **Le développement du tourisme**

Le PADD entend constituer un espace touristique globalisé articulant les secteurs les plus emblématiques (le Fort, Cussac Le Vieux, les châteaux, les couettes, ...), les espaces agricoles (les vignes) et les sites naturels (abords de l'estuaire) en parallèle de la mise en place d'une AVAP. La protection du vignoble constitue à cet effet un levier pour conforter son intérêt patrimonial, tant d'un point de vue écologique (reconquête d'espaces cultivés) que social et touristique (liaisons douces, espace périurbain apaisé). Cet objectif est doublé par la protection liée aux espaces proches du rivage en application de la loi Littoral qui permet de renforcer cette protection du vignoble et des sites historiques.

Le tableau suivant rappelle les choix du PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national.

Objectifs de protection de l'environnement relevant des normes internationales, communautaires ou nationales	Rappel du choix du PADD au regard de ces objectifs
<p><b>PAYSAGES ET CADRE DE VIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La convention européenne sur les paysages de 2000, dite Convention de Florence</li> <li>- La loi n° 93-24 relative à la protection et la mise en valeur des paysages</li> </ul>	<p>Le PADD adopte un parti d'aménager qui préserve le grand paysage et qui prend appui notamment sur les choix suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des sites de grande valeur patrimoniale qui constituent, sur le territoire, une ressource paysagère majeure : les espaces de biodiversité (les zones humides le long de l'estuaire, le long des jalles, les jalles elles-mêmes et l'estuaire de la Gironde), les bords de cours d'eau, les parcs de châteaux, les jardins urbains ... Il s'agit ici de préserver tant les sites dans les zones urbaines que les secteurs plus ruraux et agricoles ;</li> <li>- La préservation des terrains agricoles au sein du périmètre des zones urbaines de la commune de Cussac-Fort-Médoc ;</li> <li>- La préservation des grandes entités agricoles et plus particulièrement viticoles (AOC et espaces agricoles à préserver du SCoT) ;</li> <li>- La préservation du paysage viticole identitaire complémentaire à l'AVAP et la zone UNESCO ;</li> <li>- Une intégration environnementale forte des futurs aménagements urbains qui se traduit notamment</li> </ul>

	<p>par une gestion qualitative des interfaces entre l'urbain et l'agricole qui complète la trame verte du territoire ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une intégration paysagère et environnementale forte des futurs aménagements urbains qui se traduit notamment par une gestion qualitative des interfaces entre l'urbain et le naturel le long des cours d'eau, qui complète la Trame Bleue du territoire ;</li> <li>- La préservation du patrimoine naturel « ordinaire » (haies, boisements ...) ;</li> <li>- La hiérarchisation de la protection des espaces boisés en fonction des enjeux paysagers par la création d'un EBC, L.151-19 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p><b>RESSOURCE</b></p> <p><b>ESPACE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction de la consommation d'espace issue des lois Grenelle de l'Environnement</li> <li>- La préservation des espaces agricoles</li> </ul> <p><b>EAU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La directive cadre sur l'eau du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004, et la directive sur ERU du 21 mai 1991 ;</li> </ul> <p>La loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 qui a pour objectifs fondamentaux la reconquête de la qualité des eaux et l'atteinte en 2015 des objectifs de bon état écologique et le retour à une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoin</p>	<p>Le PADD limite les pressions sur les espaces agricoles en développant un projet bien moins consommateur d'espace que ne le fut le POS. Ce choix repose sur une volonté d'optimiser le tissu existant, limitant ainsi la pression sur les espaces agricoles par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Le PADD met également en lumière la volonté de proposer des densités conformes à une gestion économe du territoire, en compatibilité avec les objectifs du SCoT, moins consommatrice d'espace (grâce à la réalisation de formes urbaines issues du tissu urbain existant comme les échoppes, maison de bourg, petits collectifs...).</p> <p>Le PADD vise indirectement un développement urbain qui se concentre sur les secteurs bénéficiant d'un traitement collectif des eaux résiduaires urbaines (les zones urbaines et à urbaniser sont et seront toutes raccordées à l'assainissement collectif).</p> <p>De plus, il met en œuvre la politique de la trame verte et bleue qui contribue à la qualité de l'hydrosystème et permet la préservation de l'eau en tant que ressource et milieu.</p>
<p><b>RISQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRI</li> <li>- Principes de non aggravation ou de réduction des risques</li> </ul>	<p>Le PADD prend en compte les risques d'inondation en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforçant la prévention et la protection contre l'inondation :</li> <li>- En facilitant l'accès aux berges des cours d'eau, en gérant et entretenant les ouvrages existants,</li> <li>- En conservant les champs d'expansion des crues,</li> <li>- En maintenant une gestion hydraulique compatible avec la protection des biens,</li> <li>- En créant de nouveaux espaces d'expansion des eaux le long des cours d'eau urbains (recul de</li> </ul>

	<p>constructibilité le long des cours d'eau).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduisant la vulnérabilité des personnes et biens en proposant une évolution de l'urbanisation adaptée au risque :</li> <li>- Principe de non exposition au risque,</li> <li>- Définition de prescriptions particulières urbanistiques et constructives (recul de constructibilité le long des cours d'eau par exemple).</li> </ul>
<p><b>NUISANCES ET POLLUTIONS</b></p> <p><b>AIR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole)...</li> <li>- ...relayées par les axes du Grenelle de l'Environnement (réduction des gaz à effet de serre et de la consommation énergétique)...</li> <li>- ... et la loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte, adoptée en Août 2015</li> </ul> <p><b>BRUIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre...)</li> </ul>	<p>Le territoire développe un projet qui limite l'étalement urbain (réinvestissement du tissu existant).</p> <p>Le PADD détermine les bases pour améliorer la fonctionnalité du territoire en développant les liaisons douces et en œuvrant à l'amélioration des mobilités et du stationnement.</p> <p>Le projet de territoire prend en compte les évolutions dans le domaine énergétique en encourageant la qualité environnementale dans les projets urbains. Pour cela, il :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promeut les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables,</li> <li>- Favorise la création de programmes d'aménagement à haute qualité environnementale.</li> </ul> <p>Comme explicité ci-dessus, le PADD a, notamment à travers l'orientation sur les déplacements doux, pour objectif une meilleure gestion des flux. Il axe sa politique d'aménagement sur deux points majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de parkings aux abords des équipements tels que les écoles, les équipements sportifs et la salle des fêtes dans le centre bourg.</li> <li>- Le développement de liaisons douces sur des chemins de vignes existants ;</li> </ul> <p>Le PADD entend également créer des espaces urbains plus apaisés sur le centre-bourg le long de la RD2. Le PLU identifie sur zonage les espaces le long des axes de circulation les plus bruyants.</p>
<p><b>MILIEUX NATURELS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les directives européennes dites « habitat » et « oiseaux » respectivement directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 et directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979</li> </ul> <p>La préservation et le développement de la biodiversité issus des lois Grenelle de l'Environnement</p>	<p>Le projet de Cussac-Fort-Médoc permet de limiter les pressions sur les milieux naturels du territoire en choisissant une évolution urbaine qui ne se base pas sur une forme extensive de développement : le projet de Cussac-Fort-Médoc permet la régénération du tissu constitué de « manière à construire la ville sur la ville ».</p> <p>Le projet de territoire de Cussac-Fort-Médoc préserve les sites de grande valeur patrimoniale faisant l'objet d'inventaires et de protections (historiques et naturels). En outre, il met en œuvre la trame verte et bleue en protégeant, outre les sites naturels emblématiques, les boisements encore emblématiques de la commune, la nature ordinaire et les maillages de la trame bleue et verte dans les projets de développement.</p>

Plus particulièrement, les tableaux suivants présentent l'analyse des incidences des orientations du PADD par thématique environnementale.

**a) Des objectifs de développement dans un périmètre resserré**

**3 grandes orientations :**

- **Appliquer un principe de gestion dans les hameaux**
- **Opérer le renouvellement urbain du bourg de Cussac**
- **Concentrer le développement urbain en continuité du bourg**

Les Paysages	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé dans le bourg autour des services et des équipements favorisant la préservation des paysages, l'économie de l'espace, lutte contre le mitage</p> <p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé stoppant l'étalement urbain</p> <p>Utilisation des espaces libres de la zone agglomérée du bourg</p> <p>Politique volontariste de densification des espaces libres de la zone agglomérée</p> <p>Utilisation des logements vacants du centre-bourg</p> <p>Gestion des constructions dans les hameaux : extension et réhabilitation raisonnable</p> <p>Requalification de logements anciens dégradés.</p> <p>Préservation des constructions anciennes et du patrimoine naturel</p> <p>Préservation des coupures d'urbanisation</p> <p>Protection des espaces boisés à l'ouest de la commune</p> <p>Préservation des espaces agricoles et de leur paysage</p> <p>Optimisation des équipements existants sans créer de nouveaux besoins notamment l'équipement scolaire et les réseaux.</p>	<p>Développement de l'urbanisation qui peut entraîner une modification des paysages naturels et agricoles</p>



Nuisances	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Des réhabilitations du bâti ancien pouvant s'accompagner d'une optimisation thermique des bâtiments.</p> <p>Encouragement à la mutualisation des équipements et des pratiques de livraison permettant de réduire les émissions de GES et donc d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De nouvelles constructions en nombre limité dans les hameaux répondant à des normes thermiques permettant la diminution des besoins en énergie du secteur résidentiel.</p> <p>Organisation du développement urbain maîtrisé permettant de compenser la production de déchets par un regroupement des activités qui permet une gestion efficace des collectes. Toutefois, la concentration des populations permettra une gestion facilitée</p> <p>Possibilité d'associer le traitement des espaces publics avec une gestion durable des eaux pluviales.</p>	<p>Production de plus de déchets</p> <p>Augmentation de la population et des activités impliquant une augmentation des volumes de déchets à collecter et traiter.</p>
Risques	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé protégeant les biens et les personnes face aux risques, c'est à dire en dehors des zones de risques.</p> <p>Pas de développement de nouvelles zones d'activités à proximités des zones inondables</p> <p>Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des cours de l'eau et des fossés afin de favoriser leur rôle de régulation lors des épisodes de crues, et leur rôle de corridor écologique.</p>	
Milieux naturels	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé facilitant et favorisant la préservation des milieux naturels.</p> <p>Organisation d'un développement urbain maîtrisé qui favorise le regroupement des activités dans le tissu déjà urbanisé.</p> <p>Une organisation du développement urbain qui fait de la lutte contre l'extension urbaine une priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation des espaces libres de la zone</li> </ul>	

<p>agglomérée des bourgs constitués et des hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rationalisation des espaces libres de la zone agglomérée.</li> <li>- Utilisation des logements vacants du centre-bourg</li> <li>- Limiter les pressions sur les zones humides</li> </ul> <p>Une organisation du développement urbain qui fait de la lutte contre la fragmentation du territoire, des espaces de biodiversité ... et favorisant l'optimisation voulue du réseau existant.</p>	<p>Les possibles compléments apportés au réseau pourraient avoir des impacts négatifs sur la biodiversité en augmentant la fragmentation du territoire.</p>
--	---

**b) Environnement, patrimoine et cadre de vie**

**5 grandes orientations :**

- **Donner plus de place aux piétons et aux cyclistes**
- **Préserver les espaces naturels sensibles**
- **Dédier des espaces à l'agriculture sur l'ensemble du territoire**
- **Faire du patrimoine un vecteur de projet : des symboles à s'approprier**
- **Se tourner vers l'estuaire**

Les Paysages	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Préservation des zones agricoles participant à l'entretien des paysages périurbains et ruraux et permettant des franges espace urbanisé/espace agricole de qualité.</p> <p>Gestion stricte de l'urbanisation au sein des espaces agricoles et naturels favorisant la préservation de ces milieux.</p> <p>Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, identitaires et ordinaires.</p> <p>Amélioration, pour tous, de l'accès aux grands espaces de nature.</p> <p>Préservation des zones agricoles et maintien d'une agriculture favorisant la fonctionnalité écologique des milieux agricoles.</p> <p>Encadrer l'urbanisation dans les secteurs présentant des problèmes d'écoulement des eaux notamment dans le périmètre des zones urbaines</p> <p>Valorisation de la trame bleue (réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau et les zones humides, ...).</p> <p>Préservation de la fonctionnalité des zones</p>	<p>Développement de l'urbanisation qui va tout de même ponctuellement entraîner une modification des paysages naturels, agricoles et forestiers (cependant limitée du fait de la volonté de maîtrise de l'étalement urbain).</p>

<p>humides et des abords des fils de l'eau.</p> <p>Gestion stricte de l'urbanisation au sein de ces espaces favorisant la préservation de ces milieux.</p> <p>Volonté de s'assurer de la bonne intégration paysagère des projets de constructions dans les espaces déjà urbanisés.</p> <p>Amélioration des qualités paysagères des zones d'activités et commerciales couplée à leur requalification. (entrée sud du Bourg de Cussac)</p> <p>Préservation et valorisation du patrimoine historique local.</p>	
--	--

Ressources	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Une organisation maîtrisée du développement urbain qui assure l'économie des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Mise en valeur de la ressource en eau dans les aménagements avec notamment gestion aérienne des eaux de pluie et création d'aménités paysagères.</p> <p>Maintien ou réalisation d'espaces de nature et mise en valeur des zones humides et des espaces aquatiques permettant une augmentation de la qualité paysagère sur le territoire communal.</p>	

Nuisances	
Incidence Positive	Incidence Négative
<p>Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et développement de la nature en zones urbaine et dans le bourg permettant le maintien de zones peu bruyantes.</p> <p>Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et développement de la nature en ville favorisant une bonne qualité de l'air.</p> <p>Améliorer la mobilité interne par la création de nouvelles voies pour connecter les secteurs d'extension de l'urbanisation au tissu urbain existant (OAP).</p> <p>Créer des cheminements doux, (piétons et cyclables), afin de promouvoir l'éco-mobilité et offrir une alternative aux déplacements automobiles</p> <p>Volonté de permettre notamment la desserte des principaux équipements (scolaires, sportifs...) et</p>	

sites d'intérêt touristique (patrimoines historiques et bâtis, espaces naturels sensibles, curiosités, point de vue sur l'estuaire...), ainsi que la desserte des principaux quartiers et leur connexion au centre-bourg.	
---	--

<b>Risques</b>	
<b>Incidence Positive</b>	<b>Incidence Négative</b>
<p>Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des cours de l'eau et des fossés afin de favoriser leur rôle de régulation lors des épisodes de crues, et leur rôle de corridor écologique.</p> <p>Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des fils de l'eau afin de favoriser leur rôle de régulation lors des épisodes de crues.</p> <p>Prise en compte des risques et réduction de l'exposition de populations et des incidences sur l'environnement.</p> <p>Gestion stricte de l'urbanisation au sein des zones à risque</p> <p>Prise en compte des mouvements de terrain et de l'aléa retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Restitution d'un espace d'expansion aux cours d'eau, en assurant la libre circulation de l'eau dans les zones non habitées ou très peu occupées.</p> <p>Restitution d'un espace d'expansion aux cours d'eau (recul de construction), en assurant la libre circulation de l'eau dans les zones urbaines et à urbaniser.</p> <p>Dans les secteurs peu denses et faiblement aménagés soumis au risque inondation, possibilités offertes d'adaptation de l'habitat et des activités au risque de manière à permettre le maintien des populations et des emplois déjà présents.</p> <p>Gestion des eaux de pluie à la parcelle et amélioration des conditions du ruissellement des eaux</p>	

<b>Milieux naturels</b>	
<b>Incidence Positive</b>	<b>Incidence Négative</b>
<p>Gestion stricte de l'urbanisation au sein des espaces agricoles et naturels de biodiversité favorisant la préservation de ces milieux.</p> <p>Préservation des zones agricoles et maintien</p>	

d'une agriculture urbaine favorisant la fonctionnalité écologique des milieux agricoles.

Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des fils de l'eau afin de favoriser leur rôle de corridor écologique.

Préservation des continuités écologiques du territoire tant au niveau régional que local.

Préservation et/ou restauration de la trame bleue.

Mise en évidence et renforcement de la trame verte

.

Préservation des zones agricoles et maintien d'une agriculture urbaine favorisant la fonctionnalité écologique des milieux agricoles.

Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des fils de l'eau afin de favoriser leur rôle de corridor écologique.

Préservation de la fonctionnalité des zones humides et des abords des fils de l'eau.

Gestion stricte de l'urbanisation au sein des espaces naturels favorisant la préservation de ces milieux.

Préservation et mise en valeur des grands espaces de nature, des ruisseaux, l'estuaire ainsi que du patrimoine historique (le Fort Médoc), le patrimoine urbain (anciens hameaux et les courettes) permettant la préservation et la valorisation des paysages.

Développement de la nature en ville permettant l'amélioration de la qualité de vie des habitants (aménités paysagères).

Préservation du caractère et de la diversité des paysages naturels, urbains et historiques de la commune dans la mise en œuvre des projets de territoire.

Prise en compte du patrimoine historique et urbain comme support de projet : faire projet avec les traces de l'histoire du territoire et du paysage (développement de l'accessibilité au fort).

Développement d'une politique de préservation et de valorisation du patrimoine naturel et bâti.

Souci et volonté de bonne intégration paysagère des projets.

Protection de cœurs d'ilots offrant des qualités paysagères remarquables.

Risque de sur-fréquentation pouvant altérer la qualité des paysages.

***La mise en œuvre du PADD n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par sur l'environnement. Bien au contraire, le PADD permet de limiter le développement urbain et donc intègre des mesures permettant de contenir les pressions directes et indirectes sur l'environnement.***

## II) INCIDENCES GLOBALES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ». Ce chapitre rappelle les mesures à mettre en place : mesures permettant au projet de répondre aux enjeux environnementaux.

Il est rappelé que la présente étude d'incidence du PLU de Cussac-Fort-Médoc ne se substitue pas aux études d'incidence (étude ou notice d'impact selon les dispositions du code de l'environnement) des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du P.L.U. Ces études d'incidence, spécifiques à chaque projet suivant ses caractéristiques, définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine.

La présente analyse évalue les incidences du PLU au niveau stratégique. Elle s'attache donc à anticiper les incidences prévisibles sur l'environnement des projets que le PLU (à travers son PADD, son règlement, et ses orientations d'aménagement) est susceptible d'autoriser.

Une partie spécifique permettra d'aborder l'analyse des incidences prévisibles sur le site Natura 2000 proche de la commune à savoir les sites « Estuaire de la Gironde » et « Marais du Haut Médoc ».

### Précisions méthodologiques

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU, des prospections de terrain ont eu lieu sur la commune. Ces phases de terrain se sont organisées en plusieurs séquences :

- une reconnaissance de terrain sur l'ensemble de la commune au printemps/été 2016 par le bureau d'études précédent afin d'identifier les grandes sensibilités liées au patrimoine naturel de la commune. Ces investigations ont permis l'établissement d'un diagnostic paysager à l'échelle de la commune.
- une reconnaissance générale de terrain sur l'ensemble de la commune entre juin et octobre 2016 afin d'identifier les grandes sensibilités liées au patrimoine naturel (faunistique et floristique/habitats) de la commune. Ces investigations ont permis l'établissement d'un diagnostic écologique et paysager complémentaire au premier.
- des prospections de terrain sur le volet écologique (investigations faunistiques et flore/habitats) sur l'emprise des futures zones AU de Cussac-Fort-Médoc afin d'assurer, dans le cadre du PLU, une meilleure prise en compte des enjeux écologiques mis en exergue *in situ*

### 1) INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

#### Principaux enjeux considérés :

- Préservation de l'identité viticole
- Préservation du patrimoine architectural cussacais

Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Le PLU vise une préservation des espaces agricoles et viticoles de la commune : agricole générique (A) et zone agricole protégé (Ap) et zone agricole des espaces proches du rivage (Aepr).</p> <p>Le PLU préserve l'activité agricole sur près</p>	<p>Le règlement du PLU autorise l'extension limitée des constructions existantes en zones N et A. Toutefois, au regard de leur caractère ponctuel, cela ne saurait générer des incidences négatives notables sur les milieux naturels et agricoles et la modification des paysages.</p> <p>Risque de conflit d'usage entre les agriculteurs et les</p>

<p>de 1400 ha.</p> <p>Au final, plus de 21 hectares de terrains sont proposés au classement en zone agricole ou en zone naturelle, actuellement en zone urbaine dans le POS.</p> <p>Au-delà du bilan purement spatial, le PLU assure la fonctionnalité des espaces agricoles sur la base de la qualité des terroirs définis par la trame verte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.</p> <p>Le PLU garantit des unités foncières agricoles cohérentes afin d'éviter un morcellement de ces espaces agricoles, dû à une pression foncière importante liée au développement de la métropole et à la proximité de Cussac-Fort-Médoc de l'agglomération bordelaise. En effet, les entités ainsi créées et maintenues permettent d'assurer une taille minimale pour les exploitations dans le périmètre aggloméré et une certaine cohabitation raisonnée avec les espaces urbains périphériques.</p> <p>Cette volonté de pérennisation de l'activité agricole se traduit réglementairement par la mise en place de recul d'inconstructibilité dans les opérations et les zones urbaines qui se trouvent en limite avec les parcelles agricoles. Ces espaces permettent aussi de composer une trame verte interne dans les zones urbaines et à urbaniser, qui n'est pas entièrement naturelle puisque entretenue et exploitée par l'homme, mais qui participe aux échanges et aux équilibres écologiques globaux du territoire.</p> <p>Le PLU permet une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels de quelques 83 hectares soit plus de 3% de la surface de la commune.</p> <p>Le PLU agit en faveur de la lutte contre la fragmentation des espaces agricoles : environ 25,5% des espaces classés en zone agricole sont inscrits en tant qu'espace « agricole protégé » (Ap) et agricole dans les espaces proches du rivage (Aepr), où toute nouvelle construction est interdite (sauf exceptions fixées à l'article A2 du règlement).</p> <p>Les boisements et le patrimoine naturel font l'objet de préservation soit en Espace Boisé Classé soit au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le PLU intègre la préservation du patrimoine architectural au travers du règlement de chaque zone et plus particulièrement des articles 6 à 11.</p> <p>Le PLU identifie et préserve le patrimoine bâti</p>	<p>habitants. Pour limiter cette incidence, le PLU crée des zones tampon entre les espaces agricoles et les zones à urbaniser.</p>
---	--

<p>au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur la préservation du patrimoine bâti</p> <p>.</p> <p>Le PLU reprend les prescriptions réglementaires (spatiales et écrites) de l'AVAP du Verrou de l'estuaire.</p> <p>Le PLU agit en faveur de la préservation et de la lutte contre la fragmentation des espaces naturels : environ 24% des espaces classés en zone naturelle sont inscrits en tant qu'espace « naturel protégé » (Np) et naturel en application de la loi littoral (NL), où toute nouvelle construction est interdite (sauf exceptions fixées à l'article N2 et NL2 du règlement).</p>	
<p><b><i>Le PLU ne génère pas d'incidences négatives notables sur le paysage et le cadre de vie</i></b></p> <p><b><i>Les mesures mises en place par le PLU permettent d'éviter les conséquences dommageables sur les paysages et le cadre de vie.</i></b></p>	

## 2) **INCIDENCES SUR LES RESSOURCES**

### **Principaux enjeux considérés :**

- Définir un projet de développement urbain compatible avec la ressource en eau potable
- Définir un projet de développement urbain compatible avec les capacités d'assainissement
- Permettre un développement urbain qui ne porte pas atteinte à la qualité des eaux superficielles

Eau potable	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Des efforts importants ont déjà été réalisés en matière d'économie d'eau et de mobilisation des ressources de substitution.</p> <p>Bien que s'inscrivant dans une évolution tendancielle positive sur la ressource en eau potable, le PLU traduit un projet de développement prévoyant 179 logements) alors que le POS de 1995 permettait de créer plus de 250 logements.</p> <p>Les points de captage constituent des sites sensibles aux pollutions (exemple : si les ouvrages sont anciens, les captages peuvent devenir perméables au fil du temps et potentiellement vulnérables à une dégradation de la qualité des eaux captées, via l'intrusion d'eaux provenant de nappes superficielles à la qualité moindre). En préservant les zones humides, le PLU crée un cadre favorable au maintien de la qualité des eaux destinées à la production d'eau potable, eu égard à l'aptitude des zones</p>	<p>Cussac-Fort-Médoc prélève la totalité de l'eau potable distribuée dans les nappes profondes et constitue le principal foyer de prélèvement et de consommation à l'échelle locale.</p> <p>Les incidences en matière d'alimentation en eau potable seront liées au développement prévu sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc sur la durée d'application du PLU.</p> <p>Ainsi, l'augmentation du nombre d'habitants sur la commune de Cussac-Fort-Médoc va engendrer une augmentation des pressions sur la ressource en eau.</p>

humides à filtrer naturellement les eaux, et notamment celles en lien avec les nappes superficielles.	
<p>Mesures complémentaires :</p> <p>Compte tenu du développement urbain prévu sur la durée d'application du PLU et de la « vulnérabilité » croissante des ressources, la protection des captages vis-à-vis des pollutions d'origine superficielle doit être renforcée.</p> <p>La pression sur la ressource en eau étant déjà considérée comme forte sur les nappes souterraines (à l'échelle de Médoc Estuaire (Unité de Gestion dont dépend la commune de Cussac-Fort-Médoc selon le SAGE des Nappes profondes)), ce développement doit s'accompagner d'une sensibilisation des usagers sur une consommation économe de la ressource en eau.</p> <p>Le PLU est soumis à l'obligation de compatibilité avec le SAGE « Nappes Profondes » dont la révision a été approuvée en 2013. Le SAGE « Nappes Profondes » a bien pris en compte l'estimation d'augmentation de population prévue dans le projet de PLU.</p> <p>La commune de Cussac-Fort-Médoc n'est classée ni en zone sensible ni en zone vulnérable.</p> <p>En matière de gestion de l'eau potable, le PLU n'a pas d'incidence directe sur le mode de gestion de la ressource. Toutefois, il est probable que l'augmentation de la population liée à l'ouverture de zone à l'urbanisation entraîne une hausse de la consommation d'eau potable dont il est difficile de préjuger si des mesures de réduction de la consommation ne sont pas engagées.</p>	
<p><b><i>La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences notables négatives sur la ressource en eau potable.</i></b></p> <p><b><i>Enfin, par un développement urbain, et in fine démographique, plus contenu que ce que permet actuellement le POS, le PLU sera de nature à générer une pression maîtrisée et compatible avec les ressources en eau potable disponibles.</i></b></p>	

Eaux superficielles	
Assainissement	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>La croissance démographique prévisible au regard de l'accroissement des zones constructibles est de 179 logements soit environ 453 habitants. La station d'épuration dans sa configuration actuelle est en capacité d'accueillir les effluents des premiers arrivants (surplus hydraulique et polluants) par une amélioration du rendement de la station mais il faudra veiller par une surveillance en continue à anticiper les nécessaires extensions de celle-ci le cas échéant.</p> <p>En limitant l'accueil de nouvelle population, le PLU favorise la temporalité nécessaire à la réalisation des travaux permettant de stopper la problématique de la surcharge hydraulique observé sur la station d'épuration.</p>	<p>Le développement urbain entraîne une augmentation des polluants entraînés dans les eaux de ruissellement et une modification du régime hydraulique.</p> <p>En ce qui concerne l'assainissement non collectif, aucune construction nouvelle n'aura recours à ce type. Par ailleurs, l'ensemble du réseau de fossés et de cours d'eau est protégé. Le PLU futur a clairement défini comme enjeu (en particulier dans le PADD), la nécessité de conserver ce réseau. La gestion des eaux de pluie, qui doit être assurée à l'échelle de la parcelle et du projet d'aménagement, prend en compte les objectifs du SDAGE (débit de fuite de 3l/ha/s au maximum avec des pluies de retour de 10 ans).</p>

Eaux pluviales	
Incidences positives attendues et mesures d'évitement	Incidences négatives attendues et mesures d'évitement
<p>La préservation des zones humides, le recul le long des cours d'eau, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ... constituent les bases favorables pour accompagner la gestion des eaux de ruissellement ... Le PLU considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour gérer les problématiques du ruissellement urbain... ce qui diffère foncièrement des aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le PLU, notamment à travers son zonage, acte la plus-value apportée par ce patrimoine naturel préservé et conforte leur rôle dans la régulation des flux hydrauliques superficiels.</p> <p>Le PLU laisse une part non négligeable aux espaces libres de toute construction à la parcelle en pleine terre, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des mesures de protection dédiées à la trame verte et bleue, (secteurs délimités au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine », zonages Nb sur les réservoirs de biodiversité, autres zonages A et N sur les continuités) ainsi que la prise en compte des zones humides contribuent également à la préservation de la qualité des eaux.</p> <p>La stratégie développée en matière d'eau est traduite dans le règlement des zones urbaines, d'urbanisation future, agricole et naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en matière d'aménagement des abords des constructions et de plantations, le règlement demande de privilégier la gestion des eaux pluviales en surface, sur la parcelle en imposant une surface minimale non imperméabilisée;</li> <li>- des dispositions relatives à l'environnement, aux continuités écologiques, au paysage et au patrimoine sont mises en place. Les éléments de la trame bleue et de la trame verte sont identifiés et localisés, contribuant de façon efficace et durable à la préservation de la qualité des eaux superficielles et à la réduction de la vulnérabilité du territoire au risque « inondation » lié aux eaux pluviales.</li> </ul> <p>Ces dispositions imposent notamment, le long des cours d'eau, une marge inconstructible de recul variant selon le cours et la dimension de</p>	<p>Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).</p> <p>Toutefois, le PLU permettra de <b>contenir les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème</b> grâce à la combinaison de plusieurs mesures telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ouverture à l'urbanisation très contenue (rappelons que les zones 1AU représentant 2,20 ha, soit 0,09% de la superficie communale) ;</li> <li>- La préservation et la création d'espaces végétalisés (boisements, prairie...) sur les sites couverts par les OAP afin de contribuer à la régulation hydraulique des écoulements superficiels (et auront un intérêt du point de vue de la faune « ordinaire » et patrimoniale) ;</li> <li>- L'application de mesures définies dans les OAP et le règlement concernant la gestion des eaux pluviales (systèmes de récupération à la parcelle ou sur les emprises des voies ouvertes au public, récupération de celles provenant des toitures via des cuves de rétention pour les nouvelles constructions à usage d'habitation) ;</li> <li>- L'application de règles édictées dans le règlement concernant le Coefficient d'Emprise au Sol (CES, représentant 40% maximum des zones 1AU) et le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts, respect de la végétation existante...), qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales.</li> </ul>

<p>son lit majeur, ainsi que la préservation des ripisylves et autres milieux naturels selon le contexte.</p> <p>Enfin, le réseau hydrographique superficiel a été clairement identifié et les projets limitrophes font l'objet d'orientations incluant la <b>préservation de zones « tampon » et de classement en Espace Boisé Classé des ripisylves (boisements de bord de cours d'eau)</b>.</p> <p>La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Eaux Pluviales. Les eaux de ruissellement sont drainées par les nombreux fossés et petits ruisseaux qui parcourent le territoire communal avant de rejoindre les eaux de l'estuaire de la Gironde. Dans les zones d'urbanisation future, il a été prévu dans le règlement d'urbanisme des règles très strictes en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales. Par ailleurs, ces opérations d'urbanisme, dès lors que leur surface augmentée de la surface du bassin versant intercepté dépasse 1 ha, sont soumises à l'application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement pour la rubrique 2.1.5.0. De plus, deux emplacements ont été réservés pour des bassins de rétention des eaux pluviales. Les eaux urbaines de ruissellement sont donc prises en compte de même que le développement durable de la croissance urbaine.</p>	
<p><i>La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport aux eaux superficielles. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain et donc intègre des mesures permettant de contenir les pressions directes et indirectes d'origine anthropique.</i></p>	

### 3) INCIDENCES SUR LES NUISANCES

Energie et Gaz à effets de serre (GES)	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Le diagnostic a mis en évidence la tension existant entre d'une part, la nécessité de réduire fortement les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES), et d'autre part, les perspectives d'une forte croissance démographique sur le territoire.</p> <p>Les postes « bâtiments » et « transports » sont identifiés comme les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Afin de contribuer à la maîtrise des émissions de GES dues aux transports (notamment en réduisant le recours aux énergies fossiles pour les déplacements), le PLU se fixe comme stratégie :</p>	<p>En matière de transport, une augmentation des besoins liés au développement est prévue sur Cussac Fort Médoc, sur la durée d'application du PLU, se traduisant par environ 300 à 320 véhicules supplémentaires sur le territoire communal.</p> <p>La création de zones urbaines et d'activités engendre de fait une modification de l'occupation du sol qui va induire des travaux, des déplacements, une imperméabilisation des sols, etc. l'ensemble générant des gaz à effet de serre (GES) et pouvant impacter le climat.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- d'améliorer la fluidité des trafics routiers ;</li> <li>- d'inciter fortement à l'augmentation du taux d'occupation des véhicules motorisés et, pour les déplacements courts, à l'usage de modes alternatifs.</li> <li>- d'organiser et d'aménager la piétonisation du centre-bourg, ...</li> <li>- développement des liaisons douces dans les OAP du PLU permettant une alternative à la voiture individuelle pour les déplacements courts.</li> </ul> <p>Pour réduire les émissions de GES liées au bâti, le PLU se fixe pour objectifs de favoriser le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>La gestion économe de l'espace, avec la préservation des milieux agricoles et de l'environnement, le développement des liaisons douces et équipements structurants sont autant de projets ayant une influence positive sur les comportements, les déplacements et donc indirectement sur le climat.</p> <p>Le PLU impose le recours aux énergies renouvelables, tant dans le règlement que dans les OAP. Il ouvre la possibilité à l'établissement de toitures végétalisées (toiture terrasse), aux éco-matériaux (art15) de chaque règlement de zone, ...</p> <p>Le PLU définit l'objectif de 10 logements vacants reconquis et réinvestis dans le parc de logements utilisés qui se traduira par leur rénovation : réhabilitation en mettant frein à la précarité énergétique.</p>	
<p><i><b>A son échelle, la mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc dresse un cadre favorable à la maîtrise de l'émission de gaz à effets de serre et s'inscrit dans les objectifs définis dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, dans la lutte contre le changement climatique.</b></i></p>	

Le bruit	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Le diagnostic met en évidence des niveaux de bruit élevés le long du réseau principal de voirie à l'intérieur et à l'extérieur des zones urbaines.</p> <p>Concernant le bruit, celui-ci est principalement d'origine routière,</p> <p>Dans ces conditions et dans la perspective</p>	<p>Les besoins en matière <b>transport</b> liés au développement prévu sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc sur la durée d'application du PLU sont les suivants :</p> <p>+ 300 véhicules sur le territoire communal.</p> <p>La croissance du nombre de véhicules est un facteur</p>

<p>de la croissance démographique, le PLU intègre la protection stricte de l'urbanisation dans les zones exposées au bruit des infrastructures, notamment par des modalités d'aménagement adaptées. Le PLU adopte un parti d'aménager qui prend en compte les nuisances sonores existantes et leurs effets sur la santé et sur la qualité du cadre de vie.</p> <p>A cet effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il consacre la quasi-totalité des zones AU à l'intérieur d'îlots urbains, et non en contact direct avec le RD2,</li> <li>- il gère la constructibilité des zones urbaines à vocation d'habitat existantes le long des axes bruyant,</li> <li>- il rappelle les obligations en matière d'isolation acoustique le long des voies bruyantes classées, dans les annexes à titre informatif.</li> </ul> <p>Le PLU porte surtout le développement des cheminements doux afin de favoriser des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, permettant de participer à la lutte contre des nuisances sonores.</p>	<p>aggravant des nuisances sonores sur les voies bruyantes.</p>
<p><b><i>La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à ce risque. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain le long des axes routiers les plus bruyants.</i></b></p>	

Les déchets	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>La densification urbaine permet ainsi de diminuer les coûts environnementaux en matière de développement de réseaux et de déplacements en termes de collecte des déchets.</p> <p>Le PLU permet de réduire la production attendue de déchets au vue de la croissance démographique avec un projet ne prévoyant que 179 logements et 453 habitants supplémentaires) alors que le POS de 1995 permettait de créer plus de 250 logements pour une population supplémentaire estimée à 635 habitants.</p>	<p>L'augmentation démographique maîtrisée et le choix d'un développement privilégiant la compacité de l'urbanisation permettent une prise en compte de l'augmentation de la production de déchets. Ceci évite en effet de multiplier et de disséminer les points de collectes induisant de multiples déplacements, facteur de nuisances environnementales.</p> <p>La croissance démographique va augmenter la production de déchets. Toutefois, l'augmentation démographique est maîtrisée engendrant une augmentation modérée de la production de déchets.</p> <p>L'urbanisation regroupée proposée dans le PLU permet d'éviter la dissémination des points de collecte et permet de valoriser les déplacements liés à la collecte et au traitement des déchets (facteurs de nuisances environnementale, bruit, consommation</p>

	énergétique, ...)
<p><i>La mise en œuvre du PLU est de nature à générer des incidences négatives avec la production de déchets ménagers plus nombreux.</i></p> <p><i>Toutefois, le PLU favorise les mesures qui permettent les économies d'énergie dans sa traduction réglementaire : mitoyenneté, densité, compacité, ... Le plan permet de limiter la consommation d'énergie.</i></p>	

#### 4) **INCIDENCES SUR LES RISQUES**

Risques d'inondation	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>Les différents risques (inondation, transports de matières dangereuses, installations classées) s'exerçant sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc ont été pris en compte dans le document d'urbanisme ainsi que les servitudes.</p> <p>La commune de Cussac-Fort-Médoc dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondation.</p> <p>Le zonage a pris en compte la délimitation des zones inondables et a donc exclu toute urbanisation au sein de celles-ci : le PLU favorise la protection des nouvelles populations par rapport au risque d'inondation.</p> <p>Par ailleurs, le maintien d'un sol végétalisé constitue une barrière physique, contribue à la rétention des eaux de ruissellement, permet de capter une partie des eaux de ruissellement, eaux qui jouent un rôle dans le risque inondation. Des espaces tampons à même d'absorber les variations de niveau sont également préservées et classées soit en Espaces Boisés Classés soit en application de l'article L.151-19 et L.151-23 en bordure du réseau hydrographique.</p> <p>Le PLU préserve de vastes zones écologiques comme les zones humides qui jouent un rôle d'écrêteur de crues.</p> <p>Le PLU préserve aussi les ripisylves le long de l'estuaire, des Jalles ainsi que de grands ensembles boisés à l'ouest de la commune. Ces éléments du patrimoine naturel, au-delà de leur rôle écologique contribuent à limiter les incidences sur les biens et les personnes en cas de crues.</p> <p>Le PLU met en place une politique de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, minimum d'espace libre en pleine terre, zones humides le long des cours d'eau, recul de constructibilité, ...). Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique en amont</p>	<p>L'augmentation de l'imperméabilisation due au développement urbain entraîne l'imperméabilisation de terrains naturels, c'est-à-dire non bâtis.</p> <p>Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés, avec pour corollaire une augmentation potentielle de la réactivité des cours d'eau en amont, et donc une aggravation potentielle des phénomènes d'inondation en aval (exemple : le long de la Dordogne et de l'Isle).</p> <p>C'est pourquoi le PLU définit une urbanisation raisonnée à l'échelle du territoire ce qui permet de limiter cette incidence et a fortiori, il n'urbanise qu'une surface limitée par rapport au POS.</p> <p>De plus, le PLU met en place une politique de gestion des eaux pluviales (cf. volet eaux pluviales).</p>

et contribuent ainsi à contenir les incidences liées aux crues en aval.

Par rapport au POS actuellement en vigueur, le PLU maintient une surface de 2230 ha en zone naturelle et agricole restituée plus **21** ha de zones potentiellement constructibles en espaces naturels ou agricoles, et donc **100%** qui ne seront pas imperméabilisés.

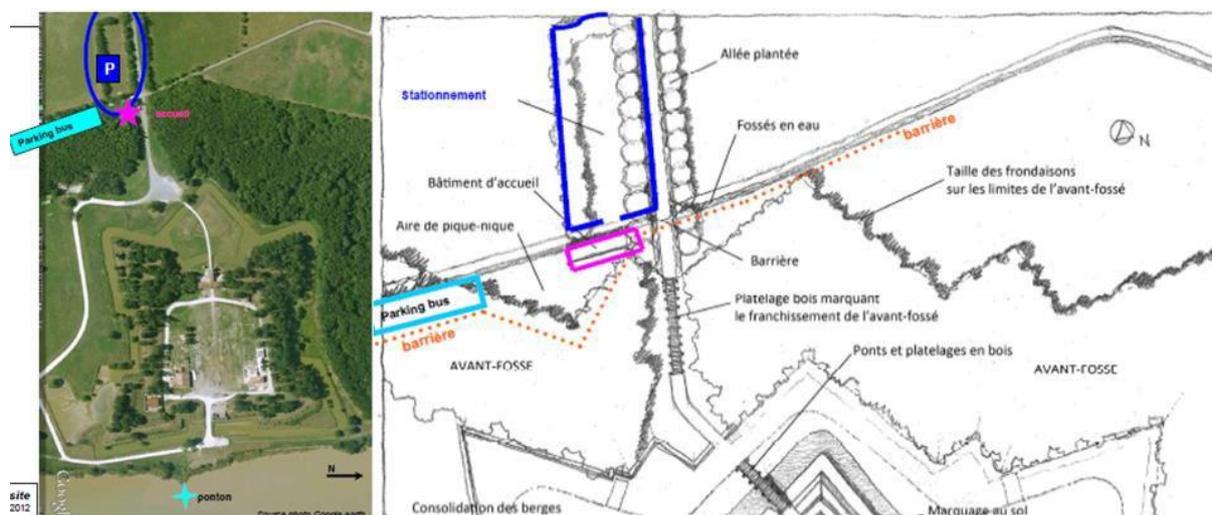
Le PLU ne prévoit aucune possibilité de nouvelles constructions d'habitation dans le champ d'expansion de crue de la Gironde, identifié par la zone rouge du PPRi. Il est zoné en A, Ap, Aepr, N et NL.

Une opération d'aménagement se situe dans la zone rouge du PPRi.

Cette opération est définie à proximité et dans le Fort-Médoc afin de permettre la création d'un espace d'accueil touristique dans le cadre du projet de développement de Fort-Médoc. L'aménagement de ces deux secteurs devra être défini en compatibilité avec le PPRi.

L'étude du développement du site de Fort-Médoc a révélé combien le fort constituait un site clé du tourisme et de l'écotourisme du Pays Médoc. Il forme avec Blaye et Fort-Pâté le « verrou Vauban de l'estuaire » qui est l'élément patrimonial majeur au nord de Bordeaux et de l'Aquitaine. Le statut de ce site est maintenant reconnu : il bénéficie du label UNESCO patrimoine mondial dans le cadre du réseau Vauban et a été inscrit dans le dispositif régional des sites majeurs d'Aquitaine.

L'étude menée est une étude de faisabilité qui décrit les principes mais ne donne pas de plans techniques de stade APS (avant-projet sommaire) ou APD (avant-projet détaillé). Outre les opérations de réhabilitation du fort lui-même (rénovation dans le même volume), le projet prévoit la construction d'un futur bâtiment d'accueil (250 m<sup>2</sup>) placé à l'entrée ouest près d'un parking à créer et aménagé immédiatement à proximité sur une parcelle appartenant déjà à la commune. Le parking prendrait place ainsi sur une surface d'environ 3 000 m<sup>2</sup> autorisant le stationnement d'une centaine de voitures. Le long du chemin qui longe le site à l'ouest, une bande de stationnement sera aménagée pour accueillir 2 à 3 bus. Ces bus pourront être des bus scolaires ou des bus venant récupérer les groupes qui pourraient venir par bateau (groupes venant de Blaye, de Bordeaux ou faisant une croisière sur l'estuaire et souhaitant faire une incursion terrestre en Médoc). Dès lors, un futur ponton constituerait un autre point d'accueil sur le site.

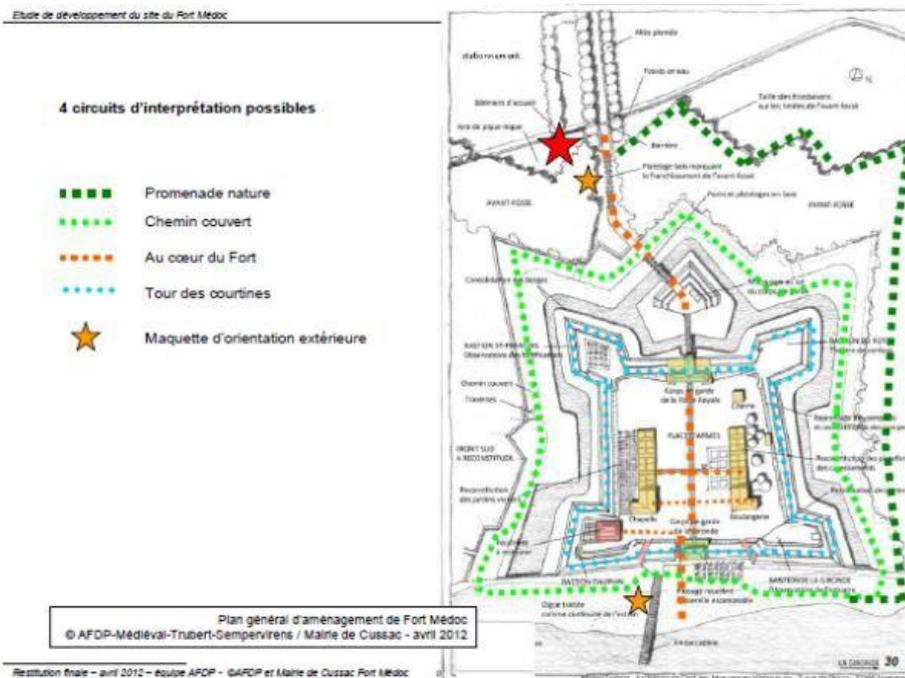


Plan de principe général d'aménagement du Fort-Médoc (AFDP, 2012)



Quatre circuits d'interprétation sont possibles au stade de cette étude : trois au sein du fort lui-même et un circuit nature autour du fort. Seuls les plans de principe étant fournis, il n'est pas possible de faire une évaluation environnementale de ce projet dans le cadre du PLU qui devra être compatible avec le PPRI (qui n'autorise pas en zone rouge de construction nouvelle, ni l'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol, ni de barrière opaque) et l'AVAP et le classement des zones concernées au PLU (zone Np et zone Aepr).

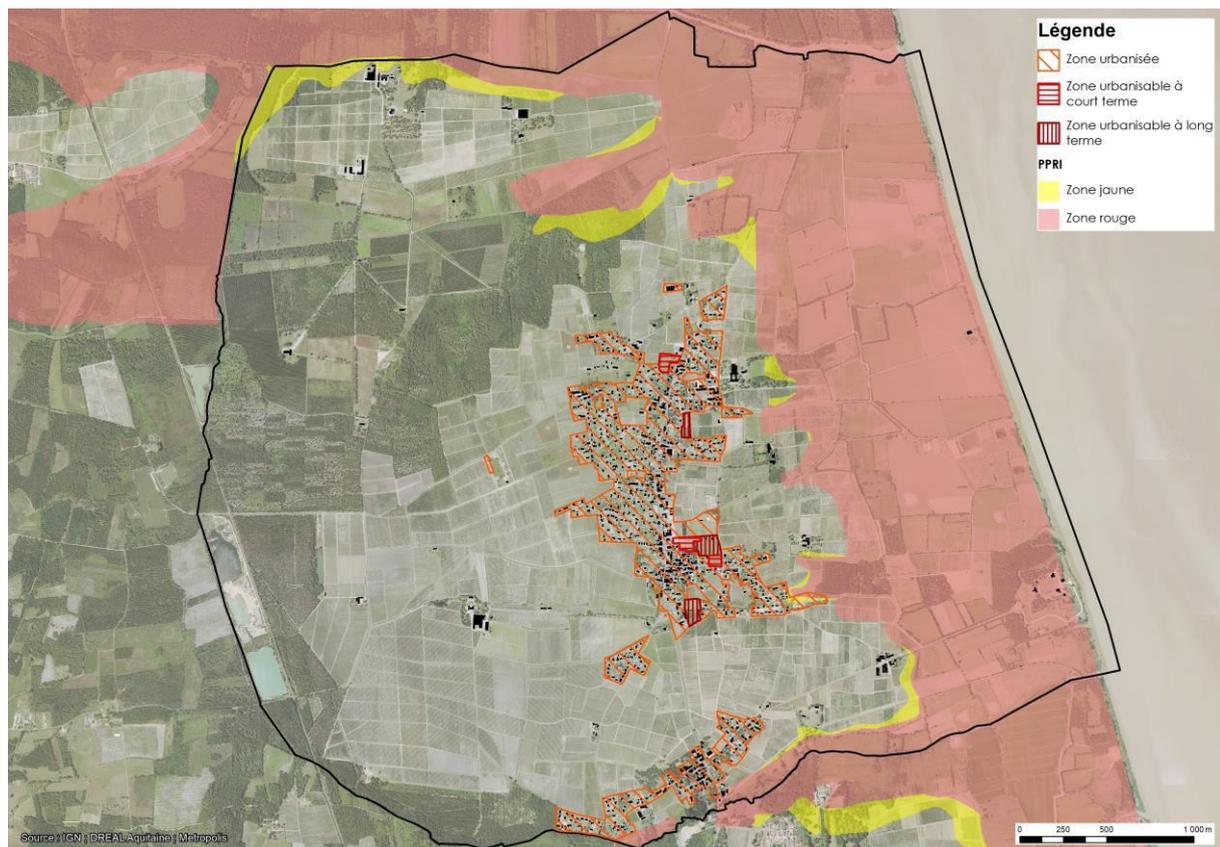
Toutefois, ces aménagements souhaités aux abords du fort devront être compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, des objectifs de conservation de la zone Natura 2000 et du périmètre de la ZNIEFF.

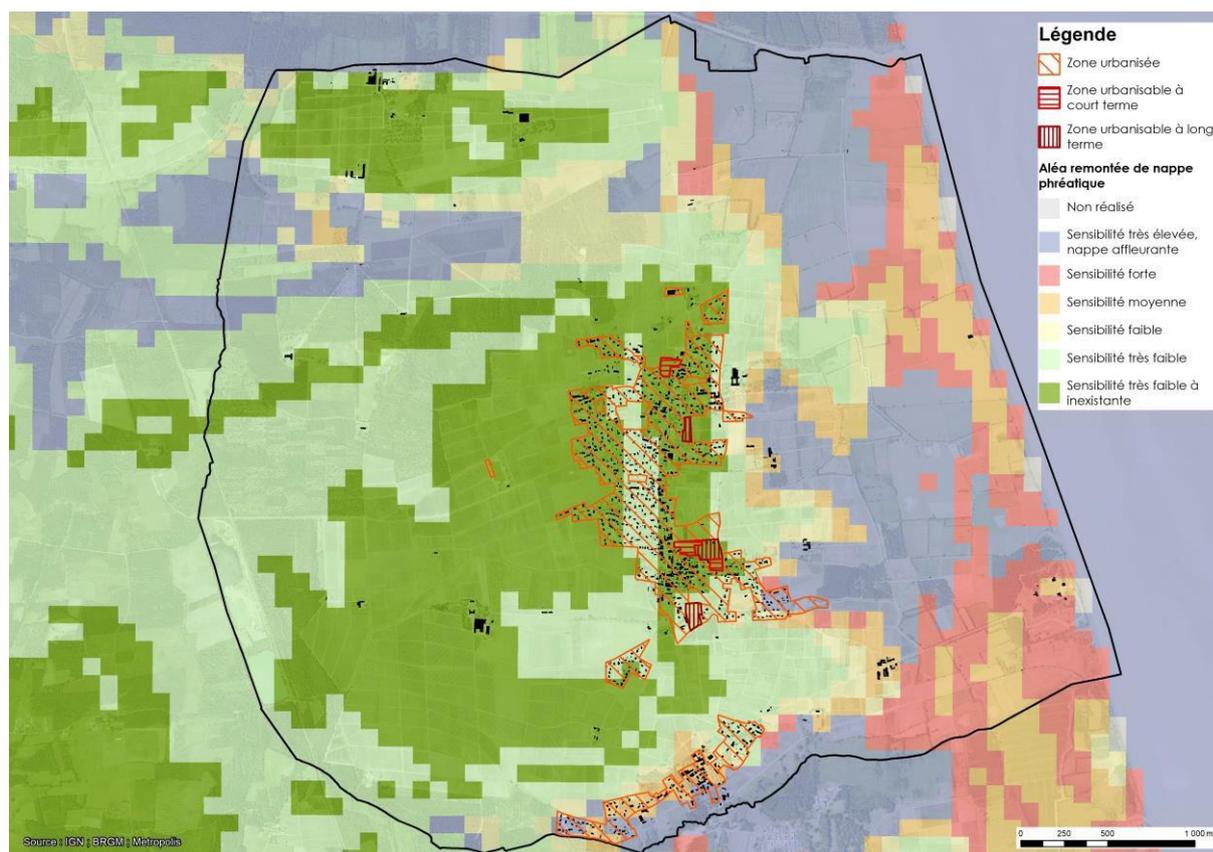


Les quatre circuits de visite possibles (AFDP, 2012)

En dehors de ce projet, il n'existe pas de projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif positionnés en zone rouge du PPRI. Le présent PLU ne peut donc pas anticiper son évaluation environnementale sur les projets inexistant ou pas suffisamment aboutis pour qu'ils fassent l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de ce PLU. Leur définition devra prendre en compte les prescriptions du PPRI en zone rouge, etc. et montrer, au travers des études réglementaires, la prise en compte des incidences sur l'environnement.

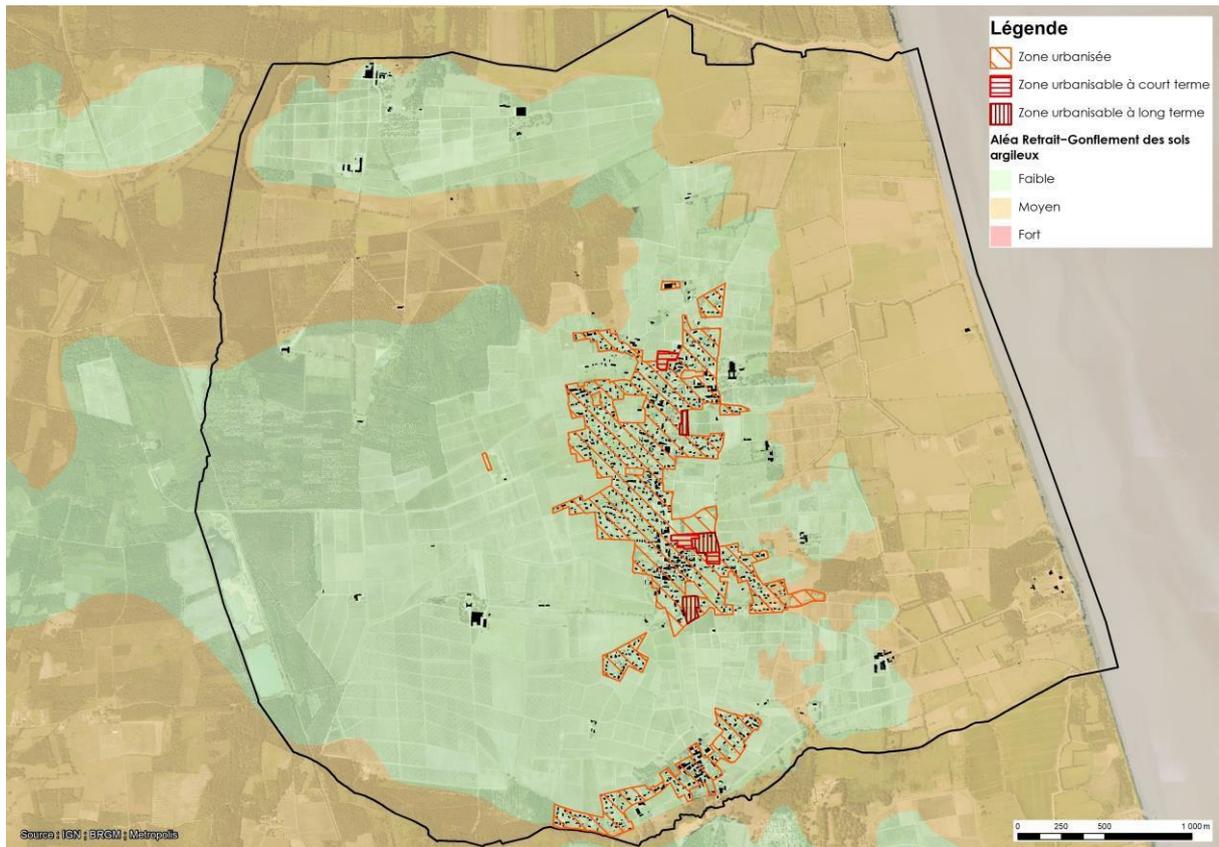
***La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à ce risque. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain.***





Retrait et gonflement des argiles	
Incidences positives attendues et mesures	Incidences négatives attendues et mesures
<p>La très grande majorité des espaces urbanisés se trouve de fait en zone d'aléa faible à moyen. Aucune zone U n'est présente sur des zones d'aléa fort.</p> <p>Il convient de noter que toutes les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à court ou long terme à travers le PLU se trouvent également sur des zones d'aléa faible à moyen. (cf. carte de localisation des zones urbaines et des zones à urbaniser par rapport aux aléas retrait-gonflement des argiles)</p>	<p>L'augmentation de la population induit qu'un plus grand nombre de personnes sera exposé au risque retrait et gonflement des argiles.</p> <p>Cependant Mesure d'évitement : les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation se localisent en zone d'aléa faible à moyen. Aucune zone urbaine ou à urbaniser se situe dans l'aléa fort car l'aléa fort est inexistant sur le territoire de Cussac-Fort-Médoc.</p> <p>Mesure de réduction : le règlement de chacune des zones rappelle la présence de cet aléa retrait-gonflement des argiles : en complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles.</p>
<p>Il n'existe pas de projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif positionnés en aléa fort de l'aléa retrait et gonflement des argiles.</p> <p><b><i>La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à ce risque. Bien au contraire, le plan permet l'information et la prise ne compte</i></b></p>	

*réglementaire de ce risque.*



**5) INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS**

**Principaux enjeux considérés :**

- Les milieux naturels et agricoles compris dans le périmètre du réseau Natura 2000. Deux sites concernent la commune de Cussac-Fort-Médoc: « Estuaire de la Gironde » et « Marais du haut Médoc »
- Les milieux naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt écologique au niveau régional par un zonage ZNIEFF. Sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, deux sites sont inventoriés : « Estuaire de la Gironde » et « Marais de Beychevelle et marais du Merich »
- Les cours d'eau structurants que sont la Berle et la Jalle du Cartillon

**Incidences des zones à urbaniser**

Incidences positives attendues	Incidences négatives attendues et mesures
<p>En accord avec les principes de la Loi Littoral, le PLU vise une <b>gestion rationnelle</b> de l'espace et n'ouvre à l'urbanisation que 5,44 ha en zone AU, dans l'enveloppe urbaine existante ou en extension. Plus spécifiquement, la mise en œuvre du plan à court terme se traduit par une urbanisation sur une surface totale de 2,2 ha (zones 1AU), soit 0,09% de la superficie communale. Le reste est dédié à de la réserve</p>	<p><b>1/ Incidences générales :</b> L'urbanisation des zones AU (1AU et 2AU) induira l'artificialisation de terrain naturels (c'est-à-dire non bâtis). Toutefois, le prélèvement d'espaces naturels et agricoles ne portera que sur une surface cumulée de 5,44 ha, soit 0,22 % de la superficie communale. Les ouvertures à l'urbanisation prévues ne sauraient remettre en cause les grands équilibres de la commune de</p>

foncière (2AU). Rappelons que le POS était près de 3 fois plus consommateur (15,98 de zones à urbaniser dans le POS).

De plus, l'emprise des zones ouvertes à l'urbanisation ou urbanisables en zone U, quelle que soient la vocation, diminue fortement avec le passage de POS en PLU. En effet, 21,58 ha de zones potentiellement constructibles dans le POS sont restitués en zone naturelle ou agricole dans le PLU.

Ainsi, par une volonté forte de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, le PLU génère une incidence très positive sur la préservation des habitats naturels et agricoles, ainsi que sur les espèces floristiques et faunistiques qui y sont inféodées, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».

Le PLU organise des espaces tampons au niveau des interfaces agricoles / zones à urbaniser. Ces zones de transition doivent faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif pouvant prendre la forme d'une haie bocagère et champêtre à base d'essence endémique et rustique. Si l'objectif premier est de mettre en place des mesures visant à pacifier les futures relations entre les sphères résidentielle et productive (conflits d'usages potentiels), ce parti d'aménager contribue aussi à créer des zones d'accueil pour la biodiversité locale (oiseaux, reptiles, petits mammifères...). Il s'agit là d'une mesure positive que le PLU de Cussac-Fort-Médoc apporte, et qui permettra d'établir ponctuellement de petits espaces relais supports de la fonctionnalité écologique de la trame urbaine.

Cussac-Fort-Médoc.

## 2/ Zoom sur certaines zones AU

### a/ Site de Sorbey (1AUb)

Le site de Sorbey se situe à l'entrée nord du bourg de Cussac, le long de la RD2 sur une frange de terrains agricoles en limite avec une zone urbaine.

Les prospections de terrain menées sur la flore et les habitats ont montré la présence d'un fossé humide traversant le site de part en part et entraînant la présence d'une dépression humide à Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*), Eleocharide des marais (*Eleocharis palustris*) et Cardamine des prés (*Cardamine pratensis*). Eu égard à la patrimonialité conférée aujourd'hui aux zones humides, elle revêt donc un intérêt écologique notable.

Une espèce protégée est également recensée : le Lotier à gousses très étroites.

Le PLU prévoit la préservation de la zone humide. Ainsi, l'OAP établie sur le site de Sorbey adopte un parti d'aménager qui permet la **préservation de la zone humide et ses abords immédiats**. Le PLU évite ainsi sa destruction. Concernant le fossé, le règlement prévoit l'interdiction du comblement ou du busage des fossés existants. Le cas échéant, ces derniers doivent être recréés ou réaménagés à ciel ouvert.

Par rapport aux eaux de ruissellement, le règlement impose que les eaux pluviales soient obligatoirement résorbées sur la parcelle (ou rejetées au réseau public, le cas échéant). Le règlement limite également l'emprise au sol (70% en zone A et 30% en zone B) et ménage des espaces libres de construction perméables (pleine-terre). Ces mesures contribuent ainsi à contenir les effets négatifs potentiels des eaux de ruissellement (ex : migration de polluants) sur la zone humide, mais aussi sur le fossé.

Concernant le Lotier à gousses très étroites, la création d'un espace tampon planté sur la limite Nord permettra de maintenir des conditions favorables à l'expression de l'espèce (pas d'urbanisation). Il en est de même sur la lisière Ouest : la préservation des chênes et de leurs abords sera de nature à préserver les potentialités d'expression de l'espèce de Lotier.

Concernant la faune, le site est utilisé par des espèces d'oiseaux communes des milieux urbains. Les milieux prairiaux ne représentent pas d'enjeux réels pour l'entomofaune. En revanche, les chênes âgés bordant le site accueillent le Lucane Cerf-volant et le Grand capricorne. Au regard de la patrimonialité de ces espèces, le PLU prend en compte ces enjeux écologiques et acte la

	<p>préservation des chênes dans le parti d'aménager adopté par l'OAP. Ils sont également classés au titre des Espaces Boisés Classés.</p> <p>➤ <b>Au regard de ces éléments, l'urbanisation induite par la mise en œuvre du PLU sur le site de Sorbey générera des incidences limitées sur les milieux naturels et les espèces qui y sont inféodées. En effet :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone humide, ses abords et le fossé sont préservés ;</b></li> <li>- <b>Les conditions écologiques propices à l'expression et/ou l'accueil des espèces faunistiques et floristiques patrimoniales inventoriées sont maintenues.</b></li> </ul> <p><b>b/ Site de Bidoc (2AU)</b></p> <p>→ <i>Site dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification du PLU.</i></p> <p>Le secteur de Bidoc se situe à l'intérieur d'un îlot mixte (urbain et agricole) compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2) à l'ouest, la rue du Costes au nord, la rue du Grand Jouan au sud et le chemin des Graves à l'est. Un cours d'eau est situé en limite Nord du site.</p> <p>Concernant la <b>flore et les habitats</b>, les investigations de terrain menées sur le site de Bidoc ont montré la présence d'espèces protégées : le Lotier à gousses très étroites et le Lotier velu.</p> <p>Afin de prendre en compte leur présence, l'OAP édicte un principe d'aménagement adapté : le secteur accueillant le Lotier à gousses très étroites est préservé grâce au ménagement d'un espace vert à créer. Il en est de même pour le Lotier velu. Bien que ce dernier soit concerné par la création d'un cheminement doux, cet aménagement ne saurait remettre en cause la pérennité de l'espèce (qui n'est pas rare) car celle-ci affectionne les sols remaniés. C'est pourquoi elle est souvent rencontrée en bordure de cultures ou de chemins. Pour autant, une mesure d'accompagnement est proposée afin de conserver la banque de graines <i>in situ</i> en phase de travaux (Cf. fin de cette partie)</p> <p>Concernant la <b>faune</b>, le site est utilisé par des espèces communes de milieux urbains et ne présente aucun enjeu faunistique notable.</p> <p>Par rapport à la proximité du cours d'eau, l'OAP prévoit le maintien d'un large espace tampon qui préservera l'intérêt écologique des berges (en termes d'accueil de groupes d'espèces inféodées aux cours d'eau telles que les amphibiens ou les odonates) et favorisera l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ce parti d'aménager se</p>
--	---

	<p>conjugue aux mesures prises par le PLU en matière de gestion des eaux pluviales au niveau de l'OAP définie à ce jour (et dans le futur règlement qui encadrera l'ouverture effective de cette zone). Au regard de la superficie du site et de son statut de réserve foncière (zone 2AU), la mise en œuvre du PLU sur ce site ne saurait à priori générer des incidences notables sur la capacité d'accueil écologique du cours d'eau et de ses abords.</p> <p>➤ <b>L'urbanisation prévue (mais incertaine) sur le site de Bidoc ne sera pas de nature à induire des incidences notables sur les milieux naturels et les espèces qui y sont inféodées.</b></p> <p><b>c/ Site du Bourg (1AU et 2AU)</b></p> <p>→ <i>Site dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification du PLU</i></p> <p>Le secteur du bourg se situe à l'intérieur d'un îlot urbain compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue du Stade, le chemin des Graves, la rue de l'Eglise et la rue Jeanne d'Arc. Ce secteur est mitoyen avec les terrains de sport (terrain de foot, tennis). Le secteur est bordé de constructions majoritairement à usage d'habitation.</p> <p>Par rapport à la <b>flore et aux habitats</b>, le site du Bourg traduit un degré d'artificialisation relativement notable : il ne présente ainsi aucun habitat patrimonial avéré.</p> <p>En revanche, le Lotier velu a été recensé un en point du site. Malgré la faible étendue de l'espèce <i>in situ</i>, l'OAP édicte un principe d'aménagement adapté afin de prendre en compte sa présence. Le secteur concerné par l'espèce est voué à être conservé sous la forme d'un espace vert, support d'une liaison douce. Les conditions écologiques propices à l'expression de l'espèce seront donc maintenues (pas d'urbanisation) dans la mesure où la banque de graines est conservée <i>sur place</i>.</p> <p>Sur le plan <b>faunistique</b>, cette artificialisation des milieux a pour corollaire un site fréquenté par des espèces d'oiseaux communes. Toutefois, ces derniers peuvent nicher dans les formations arborées contiguës. De plus, un chêne sénescant est recensé et sur lequel le Lucane cerf-volant et le Grand capricorne ont été observés. Il est également favorable à l'accueil de chiroptères du fait de la présence de nombreuses fissures et cavités (gîtes potentiels). Au regard de leur intérêt pour la faune locale (notamment pour la reproduction de l'avifaune locale), le PLU s'attache à préserver ces éléments : l'OAP maintient les arbres de haute tige existants, et notamment le vieux chêne qui abrite les coléoptères patrimoniaux. Le chêne est également affecté d'un</p>
--	--

	<p>classement au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>L'urbanisation attendue sur le site du Bourg ne sera pas de nature à induire des incidences notables sur les milieux naturels et les espèces qui y sont inféodées.</b></li> </ul> <p><b>d/ Site de la zone d'activités (2AUx)</b></p> <p>➔ <i>Site dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision du PLU</i></p> <p>Le site de la zone d'activité se situe à l'intérieur d'un îlot urbain compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue de Monnan et la rue du Riou.</p> <p>Par rapport à la <b>flore et aux habitats</b>, le site de la zone d'activités, malgré son contexte déjà en partie urbanisé, présente un enjeu écologique notable : la présence d'une aulnaie-frênaie longeant le cours d'eau. Cet habitat est patrimonial et est à rattacher à <b>l'habitat d'intérêt communautaire prioritaire</b> des Aulnaies-Frênaies des petits cours d'eau (Code Natura 2000 91E0*). Bien qu'il ne soit pas situé en zone Natura 2000, le PLU acte la patrimonialité de cet habitat qui, de surcroît, est de plus en plus rare sur les territoires (d'où son caractère « prioritaire »). L'OAP s'attache donc à maintenir cet habitat naturel de forte valeur écologique. De plus, le PLU lui attribue une protection au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de garantir durablement sa pérennité.</p> <p>Grâce à l'OAP, le PLU dresse également un cadre favorable pour limiter les effets induits par le ruissellement des eaux pluviales sur le cours d'eau (récupération des EP à la parcelle). En cas d'ouverture réelle à l'urbanisation, cette mesure de « première intention » sera confortée par le règlement de cette future zone (limitation du CES, taux de surface en pleine terre...).</p> <p>Concernant la <b>faune</b>, le site est utilisé par des espèces communes de milieux urbains et ne présente aucun enjeu faunistique notable à l'exception de la Couleuvre vipérine au niveau de la ripisylve. Comme vu ci-avant, le PLU prévoit son maintien, tant dans l'OAP que dans le zonage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>L'urbanisation prévue (mais incertaine) sur le site de la zone d'activités ne sera pas de nature à induire des incidences notables sur les milieux naturels et les espèces qui y sont inféodées.</b></li> </ul>
--	---

## Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

### Site de Sorbey :

#### Prescriptions écologiques en phase de travaux

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches en s'appuyant sur la diffusion d'éléments cartographiques lors des réunions de chantier et mise en place d'une signalétique indiquant la présence de ces zones sensibles.
- Protection par balisage des chênes et de leurs abords
- Protection par balisage / mise en défens de la zone humide et de ses abords
- Mesures permettant d'éviter les pollutions par des substances solides et/ou liquides au niveau des habitats aquatiques et humides : stockage de produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement des engins sur des surfaces réservées non sensibles car non perméables, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage imperméabilisée pour les engins afin de limiter les fuites éventuelles de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (Herbe de la Pampa)



### Habitats naturels, semi-naturels et artificiels sur la commune de Cussac-Fort-Médoc - Site n° 1

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac-Fort-Médoc



**Site de Bidoc :****Prescriptions écologiques en phase de travaux**

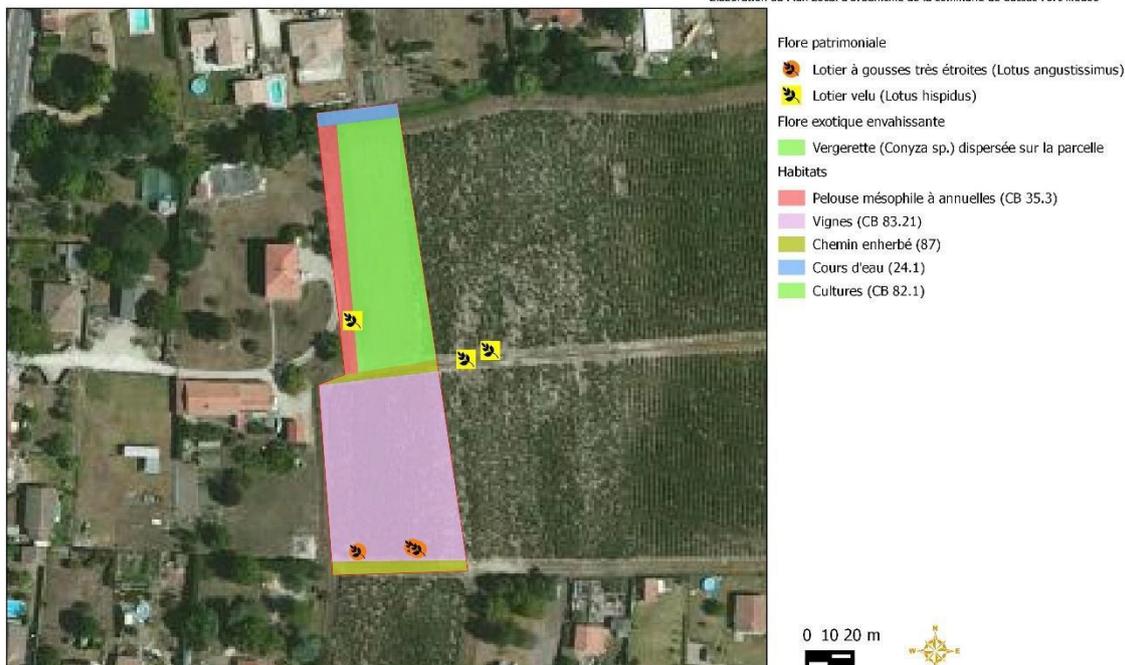
- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches en s'appuyant sur la diffusion d'éléments cartographiques lors des réunions de chantier et mise en place d'une signalétique indiquant la présence de ces zones sensibles.
- Protection par balisage / mise en défens du cours d'eau et de ses abords
- Mesures permettant d'éviter les pollutions par des substances solides et/ou liquides au niveau des habitats aquatiques et humides : stockage de produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement des engins sur des surfaces réservées non sensibles car non perméables, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage imperméabilisée pour les engins afin de limiter les fuites éventuelles de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (Vergerette)

**Par rapport à l'aménagement du cheminement doux, compte tenu de la présence du Lotier velu :**

- *Dans un premier temps* : stockage (dans de bonnes conditions) de la terre végétale de surface afin de conserver la banque de graine
- *Dans un second temps* : dépôt aux abords de la voie nouvellement créée des terres végétales stockées afin de permettre de nouveau l'expression de l'espèce végétale.


**Flore et habitats naturels, semi-naturels et artificiels sur la commune de Cussac-Fort-Médoc - Site n° 2**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac-Fort-Médoc



**Site du Bourg :****Prescriptions écologiques en phase de travaux**

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches en s'appuyant sur la diffusion d'éléments cartographiques lors des réunions de chantier et mise en place d'une signalétique indiquant la présence de ces zones sensibles.
- Protection par balisage des formations arborées et de leurs abords
- Protection par balisage du vieux chêne et de ses abords
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (Erable negundo)

**Par rapport à l'aménagement du cheminement doux, compte tenu de la présence du Lotier velu :**

- *Dans un premier temps* : stockage (dans de bonnes conditions) de la terre végétale de surface afin de conserver la banque de graine
- *Dans un second temps* : dépôt aux abords de la voie nouvellement créée des terres végétales stockées afin de permettre de nouveau l'expression de l'espèce végétale.


**Flore et habitats naturels, semi-naturels et artificiels sur la commune de Cussac-Fort-Médoc - Site n° 3**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Preignac



- Flore patrimoniale**
- Lotier velu (*Lotus hispidus*)
- Flore exotique envahissante**
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Site 3**
- Pelouse des sols fréquentés et piétinés (CB 85.2)
  - Alignement d'arbres (CB 84.1)
  - Entreposage de matériaux (bois, remblai, etc.) (CB 86)
  - Fossé humide (CB 89.22)
  - Jardin (CB 85.3)
  - Zone urbanisée (CB 86)
  - Bande enherbée (CB 87)
  - Chêne isolé - vieux individu (CB 84.1)
  - Pelouse mésophile à annuelles (CB 35.3)
  - Vignes (CB 83.212)

0 50 100 m



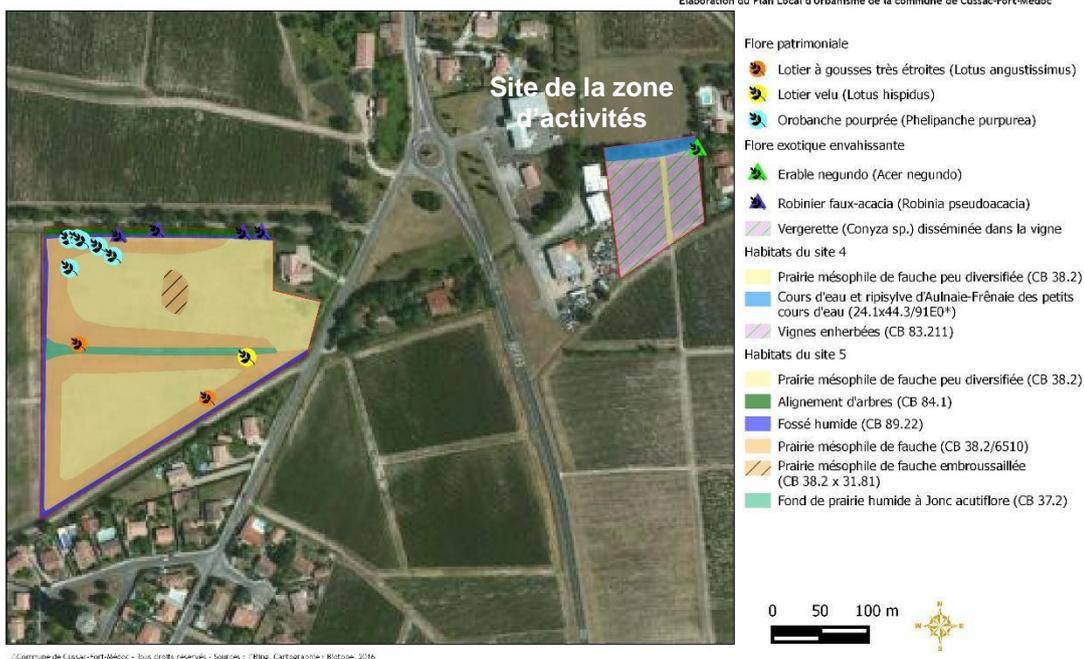
© Commune de Cussac-Fort-Médoc - Tous droits réservés - Sources : © Bing, Cartographie : Biotopie, 2016

**Site de la zone d'activités :****Prescriptions écologiques en phase de travaux**

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches en s'appuyant sur la diffusion d'éléments cartographiques lors des réunions de chantier et mise en place d'une signalétique indiquant la présence de ces zones sensibles.
- Protection par balisage / mise en défens de l'aulnaie-frênaie, du cours d'eau et de leurs abords
- Mesures permettant d'éviter les pollutions par des substances solides et/ou liquides au niveau des habitats aquatiques et humides : stockage de produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement des engins sur des surfaces réservées non sensibles car non perméables, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage imperméabilisée pour les engins afin de limiter les fuites éventuelles de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (Vergerette et Erable negundo)


**Flore et habitats naturels, semi-naturels et artificiels sur la commune de Cussac-Fort-Médoc - Sites n° 4 et 5**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac-Fort-Médoc



**Les zones 1AU et 2AU se situent dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité de l'existant, et sur des zones où l'enjeu écologique est globalement peu marqué vis-à-vis des milieux naturels et de la faune locale. Sur l'ensemble des sites, les enjeux écologiques présents ont été pris en compte et les partis d'aménager adaptés pour concilier au mieux l'évolution du territoire et la pérennité de la qualité environnementale locale.**

**D'une manière générale, les zones 1AU prévues par le projet de PLU généreront donc une incidence limitée sur les habitats naturels et la biodiversité locale. Il en est de même pour les zones 2AU, dont l'urbanisation est encore incertaine.**

<b>Incidences des zones urbaines</b>	
<b>Incidences positives attendues</b>	<b>Incidences négatives attendues et mesures</b>
<p>D'une manière générale, le projet de PLU œuvre en faveur de la préservation des habitats naturels et agricoles et des espèces faunistiques et floristiques qui y sont inféodées du fait d'une politique volontariste de lutte contre la consommation d'espace et l'étalement urbain.</p> <p>Ce choix politique trouve écho notamment à travers la définition des zones U : celles-ci n'occupent que 118 ha, soit environ 4,85% de la superficie communale. Ces zones ont été délimitées de façon à ne pas constituer un support de développement urbain mal maîtrisé, tout en ayant le souci de permettre la densification du tissu urbain et la gestion des bâtis existants. Le potentiel d'accueil porté par les zones UB/UBp/UC/UCp dans le PLU est de près de 7,5 ha, contre 15,13 ha dans le POS, soit 2 fois plus.</p> <p>Cette démarche économe a pour corollaire la préservation de près de 21,6 ha d'espaces naturels et agricoles constructibles dans le POS en vigueur et identifiés en zone urbaines ou à urbaniser. Le passage du POS au PLU permet donc de restituer en zone agricole et naturelle une surface équivalente à plus de 9 fois la surface des zones 1AU et qui seront donc urbanisées dans le cadre de ce PLU.</p> <p>➤ <b>Le PLU de Cussac-Fort-Médoc, par ses efforts de réduction de la consommation foncière au niveau de la zone U, induit un impact positif sur la préservation des habitats naturels et agricoles, ainsi que les espèces floristiques et faunistiques qui y sont liées.</b></p>	<p>Du fait de la densification urbaine, la mise en œuvre du PLU induira l'artificialisation de terrains naturels (c'est-à-dire non construits) au sein du tissu bâti actuel.</p> <p>Toutefois, le tracé des enveloppes urbaines a été réalisé afin de permettre au tissu urbain d'évoluer mais avec le souci de ne pas être le support d'un développement urbain mal maîtrisé et consommateur d'espace. Un effort important de réduction de la taille des enveloppes urbaines zonées en U (approche globale du PLU) et de densification du tissu bâti existant a été mené pour l'élaboration du PLU. A noter notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone UA : Le zonage s'efforce de déterminer le maximum de capacité d'accueil afin de densifier le bourg. L'emprise au sol est de 70%.</li> <li>- Zone UB : sur la base de contours plus resserrés des zones constructibles, les nouveaux périmètres de zone UB actent l'urbanisation portée par le précédent document d'urbanisme mais cherchent à endiguer toute poursuite de l'étalement urbain.</li> </ul> <p>Au regard de ces éléments, les incidences négatives attendues sur la biodiversité seront contenues dans la mesure où les parcelles qui muteront en zone urbaine évoluent déjà dans un contexte très anthropisé. De ce fait, la biodiversité rencontrée sera à dominante ordinaire et inféodée aux milieux urbains. Par ailleurs, le PLU édicte des règles visant à accorder une place certaine aux espaces végétalisés, y compris aux espaces de pleine terre. Cette mesure est propice à l'expression de la biodiversité urbaine.</p> <p><b>2/ Zoom sectorisés</b></p> <p><b>a/ Site de Cussac-le-Vieux</b></p> <p>Le site de Cussac-le-Vieux se situe le long de l'avenue du Fort Médoc au sein de la zone urbaine.</p> <p>Les expertises de terrain menées n'ont montré aucun intérêt écologique particulier, tant sur la flore et les habitats que sur la faune.</p> <p>➤ <b>L'urbanisation prévue sur le site de Cussac-le-Vieux ne sera pas de nature à induire des incidences notables sur les milieux naturels et les espèces qui y sont inféodées.</b></p>

	<p><b>b/ Site de Salies</b></p> <p>Le site de Salies se situe à l'intersection de la rue de Payat et de l'allée des Prés, au milieu de la zone urbaine du bourg.</p> <p>Bien qu'aucune expertise de terrain n'ait été menée in situ, le contexte très urbanisé dans lequel il évolue fait de l'endroit un site écologiquement très enclavé et donc peu propice à l'expression d'une biodiversité remarquable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>L'urbanisation prévue sur le site de Salies ne sera pas de nature à induire des incidences notables sur les milieux naturels et les espèces qui y sont inféodées.</b></li> </ul>
--	--

**Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux**

**Site de Cussac-le-Vieux**

**Prescriptions écologiques en phase de travaux**

- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (Herbe de la Pampa)



**Flore et habitats naturels, semi-naturels et artificiels sur la commune de Cussac-Fort-Médoc - Site n° 6**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Preignac



- Flore exotique envahissante**
- Herbe de la Pampa (Cortaderia sellicana)
- Habitats**
- Entreposage de matériaux (bois, remblai, etc.) (CB 86)
  - Friche embroussaillée (CB 31.81)
  - Friche nitrophile (CB 87.1)
  - Haie buissonnante de Ronces (CB 31.81)

0 20 40 m



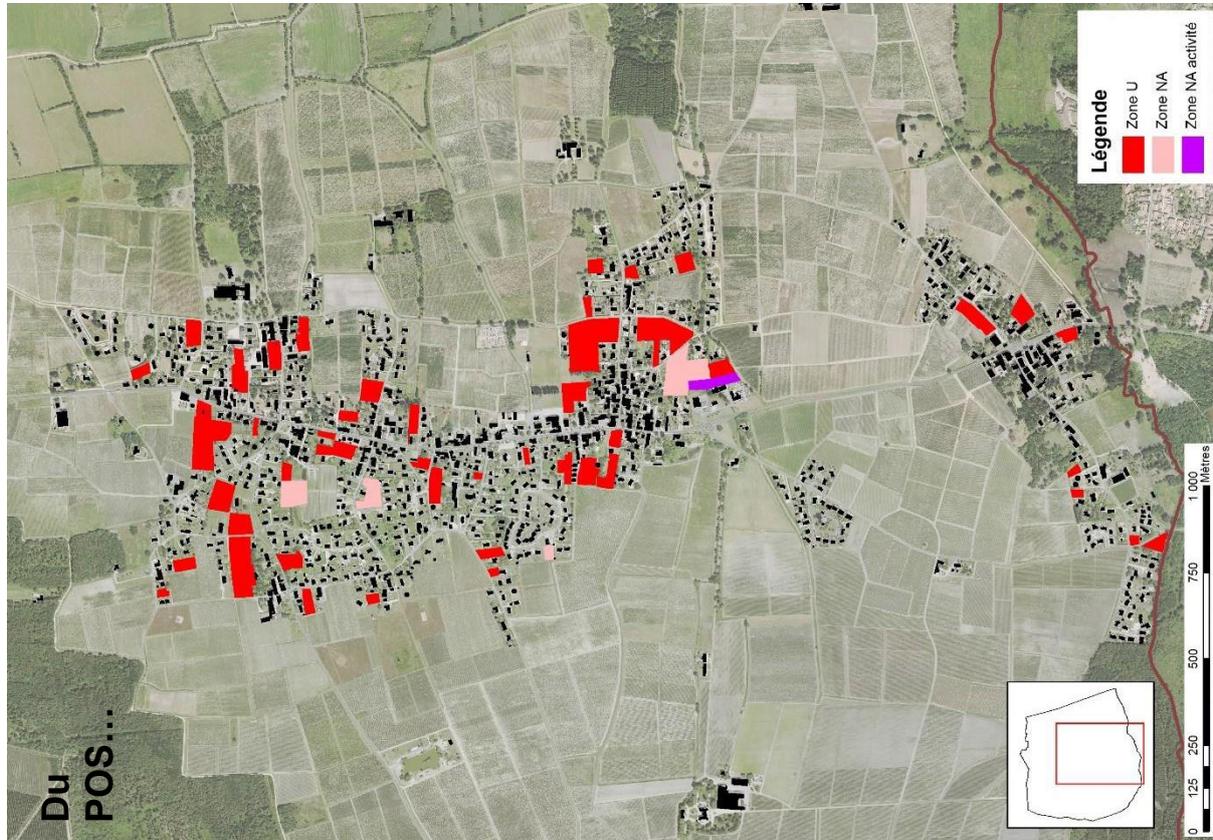
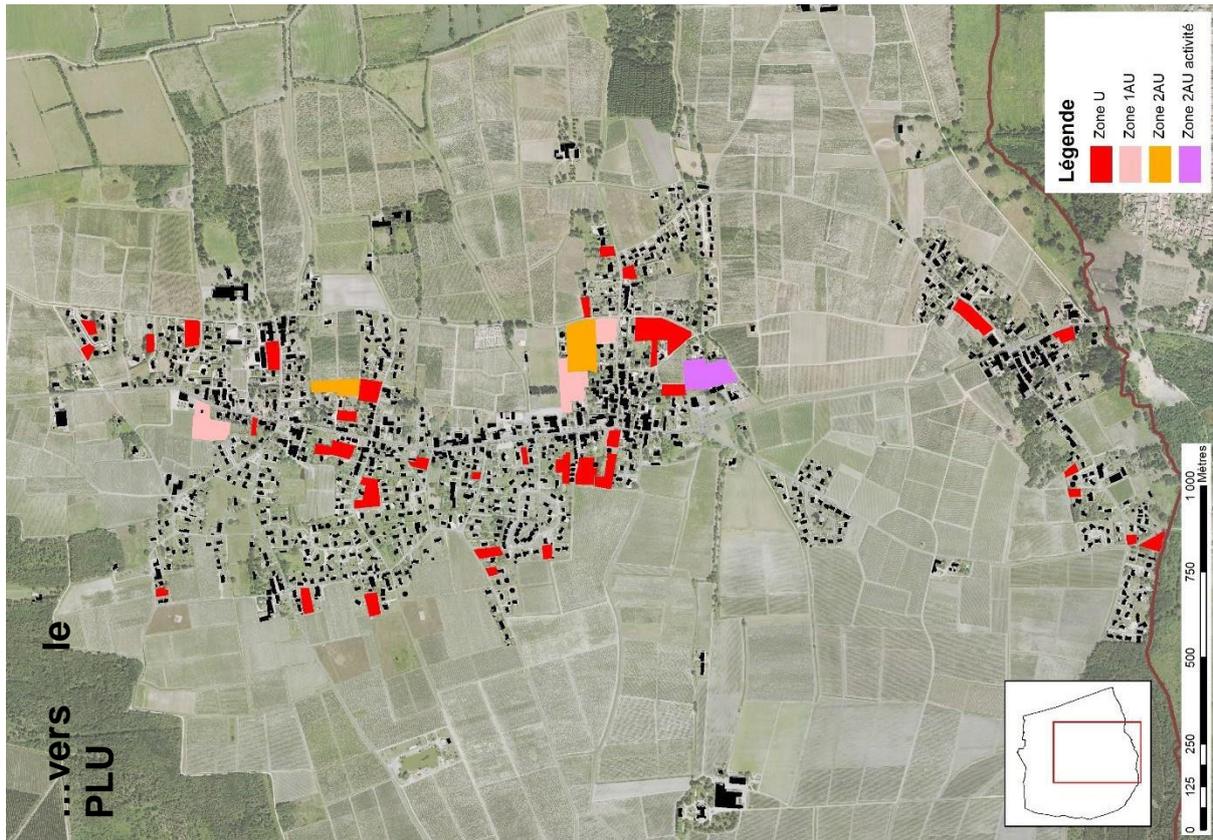
© Commune de Cussac-Fort-Médoc - Tous droits réservés - Sources : IFBing, Cartographie : Biotopie, 2016

**Les efforts de réduction de l'emprise des zones U contribueront à réduire les incidences directes et indirectes sur les habitats naturels et semi-naturels et les espèces qui y sont inféodées.**



**La définition fine des enveloppes urbaines a permis de restituer plus de 20 ha de terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis) voués à muter dans le POS en zone naturelle ou agricole.**

*Evolution des espaces libres dans l'enveloppe urbaine de Cussac-Fort-Médoc*



<b>Incidences des zones naturelles et agricoles</b>	
<b>Incidences positives attendues</b>	<b>Incidences négatives attendues et mesures</b>
<p>Le projet de plan permet le maintien des grands équilibres du territoire. En effet, le PLU de Cussac-Fort-Médoc permet la préservation de près de 95% du territoire communal : 1404 ha sont classés en zone agricole A/Ap/Aepr/Aca (soit près de 57% de la superficie de Cussac-Fort-Médoc) et 907 ha en zone naturelle N/NL/Ne/Np (37% de la commune).</p> <p>Les zones naturelle N qui sont délimitées dans le PLU suivent les limites des boisements ou des espaces humides identifiés au titre des inventaires répertoriés (ZNIEFF) et du site Natura 2000, du réseau hydrographique et des éléments de la Trame Verte et Bleue identifiée sur la commune.</p> <p>Le PLU agit en faveur de la lutte contre la fragmentation des espaces agricoles et naturels : environ 50% des espaces classés en zone agricole et naturelle sont inscrits en tant qu'espace « agricole protégé » (Ap), « agricole littoral » (Aepr) ou « naturel littoral » (NL). Dans ces zones, toute nouvelle construction est interdite ou très strictement encadrée.</p> <p>Par ailleurs, le plan permet de reverser des zones constructibles dans le POS en zone naturelle ou agricole dans le PLU. C'est ainsi 21,58 ha de surfaces potentiellement urbanisables à ce jour au niveau du POS qui retrouvent une vocation naturelle ou agricole, soit près de 0,9% de la taille du territoire.</p> <p>Au sein de l'enveloppe urbaine, trois sites étaient voués à être urbanisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteur chemin de Camausson</li> <li>- secteur de Coudot</li> <li>- secteur des franges Nord et Sud de Cussac le Vieux</li> </ul> <p>En maintenant ces espaces inconstructibles, le PLU permet de conserver des espaces de nature en ville, propice à l'accueil de la faune et de la flore inféodée aux milieux urbains (à dominante ordinaire). Ces sites ponctuels de perméabilité écologique participent ainsi au fonctionnement environnemental global du</p>	<p>Le règlement du PLU autorise notamment :</p> <p>En zone A : les constructions nécessaires à l'activité agricole, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes à vocation d'habitat. La création d'annexes est conditionnée (surface et périmètre d'implantation)</p> <p>En zone N : les constructions à usage forestier sous réserve de leur nécessité, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes à vocation d'habitat.</p> <p>Toutefois, au regard de leur caractère ponctuel, cela ne saurait générer des incidences négatives notables sur les milieux naturels et agricoles et les espèces qui y sont inféodées.</p>

territoire en leur qualité d'espaces de nature urbaine et constituent pour certains groupes d'espèces des secteurs refuge pour l'alimentation ou la reproduction.

Le PLU préserve l'ensemble des habitats naturels ou agricole reconnus pour leur intérêt écologique remarquable (site Natura 2000, ZNIEFF). Ces derniers sont dotés d'un zonage N, A, voire Ap pour les espaces agricoles inscrits dans l'emprise du site Natura 2000. Rappelons qu'en zone Ap, toute nouvelle construction est interdite par le règlement.

Les investigations de terrain réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis de mettre en lumière l'existence d'un site à l'intérêt écologique notable (site N°5 du diagnostic écologique). Plusieurs espèces patrimoniales ont été relevées :

*Flore* : le Lotier à gousses très étroites, le Lotier velu et l'Orobanche pourprée ;

*Faune* : l'Agrion de Mercure au niveau du réseau de fossés humides.

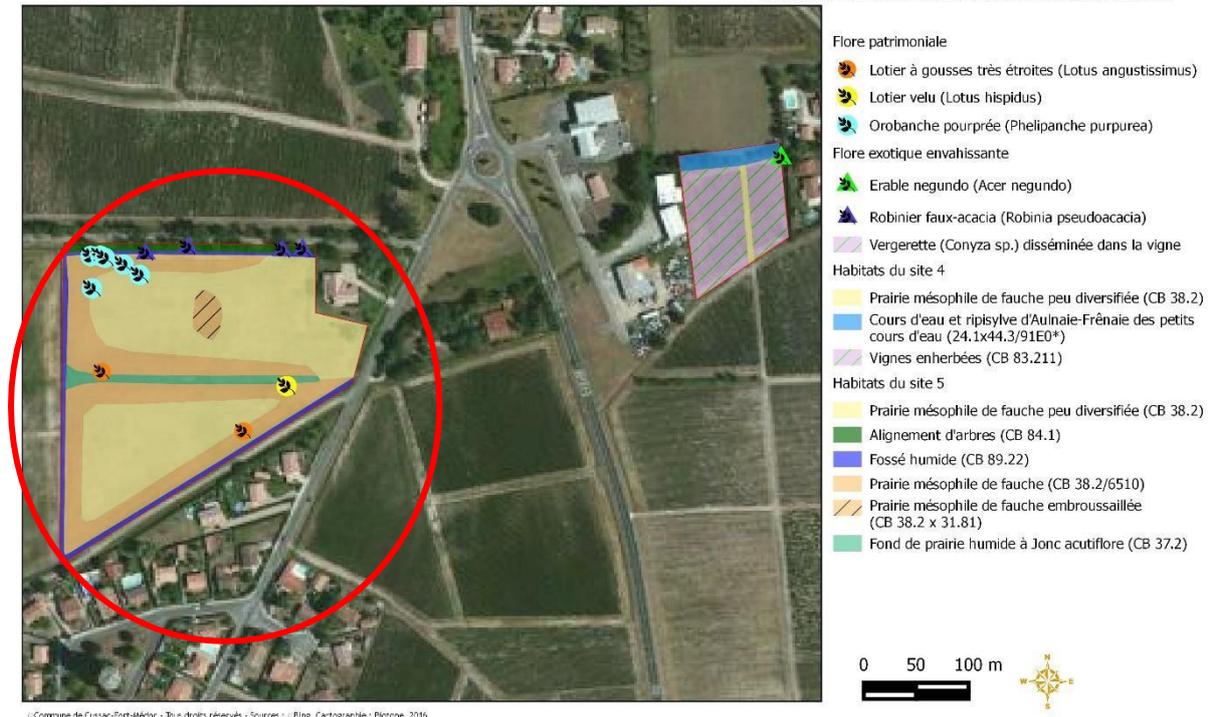
Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique remarquable du site, la commune de Cussac-Fort-Médoc a fait le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce site. Il conserve donc sa vocation actuelle (agricole).

***La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur les milieux naturels et la biodiversité qui y est inféodée. Bien au contraire, le plan permet la préservation de vastes ensembles agricoles et naturels et contribue au maintien des activités agricoles qui participent à l'identité communale et à l'entretien des milieux.***



## Flore et habitats naturels, semi-naturels et artificiels sur la commune de Cussac-Fort-Médoc - Sites n° 4 et 5

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac-Fort-Médoc



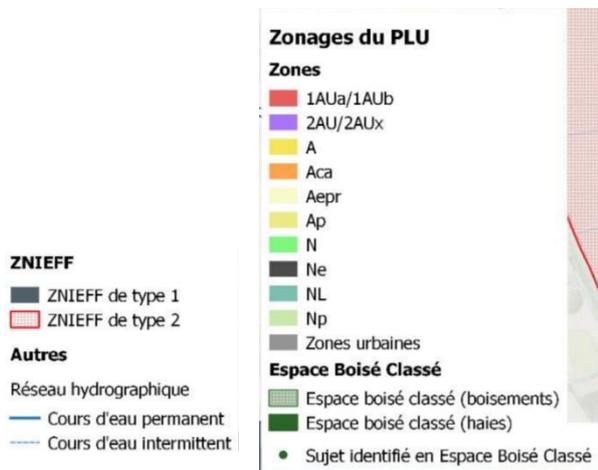
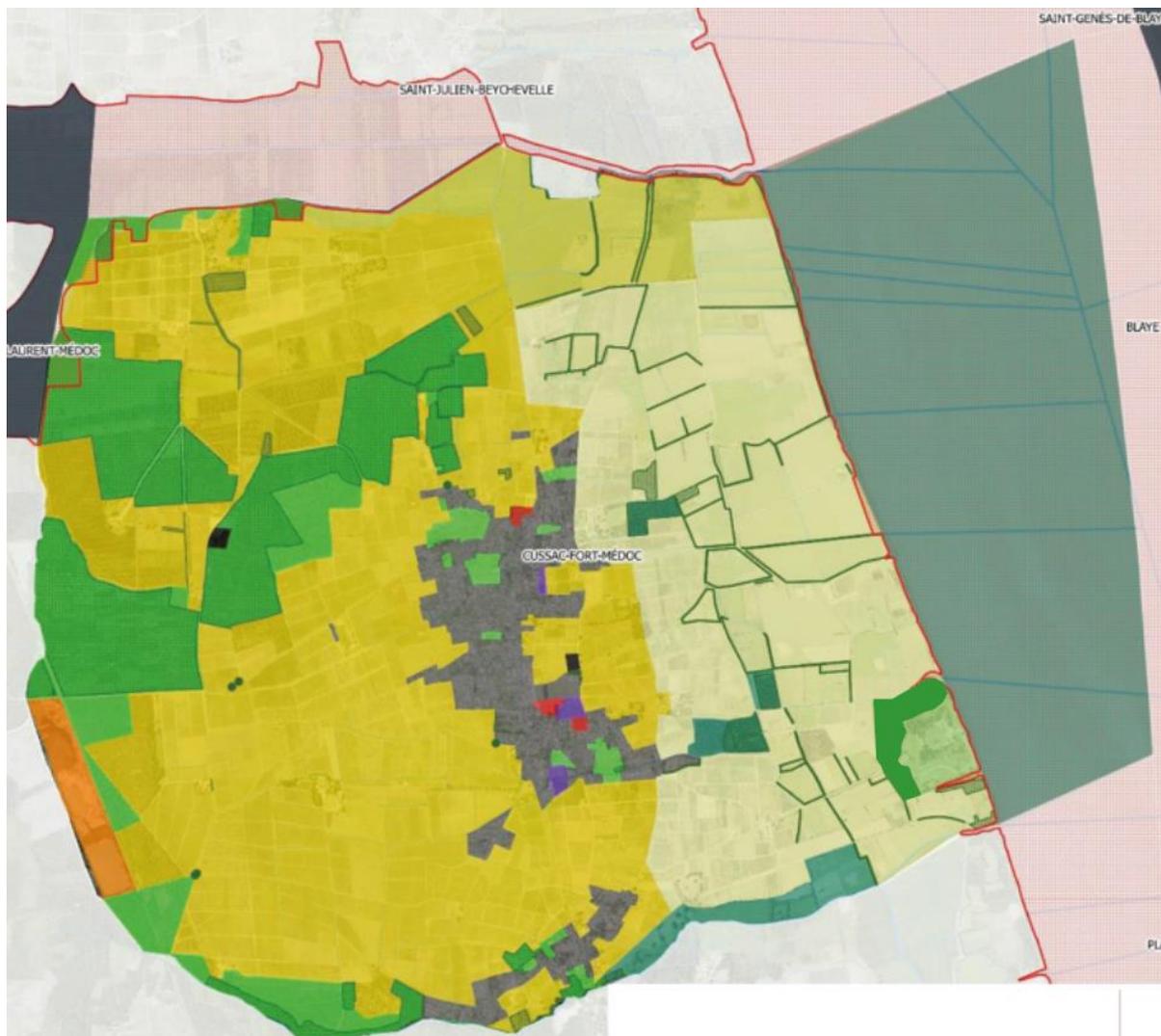
**Le processus d'évaluation environnementale a permis d'éviter l'ouverture à l'urbanisation d'un site où les enjeux écologiques étaient remarquables : 3 espèces floristiques protégées ont été identifiées, ainsi que des habitats humides. Concernant la faune, l'Agrion de Mercure a été recensé sur le site. Sa présence s'explique par le réseau de fossés.**

## Les ZNIEFF dans le PLU

*Cussac-Fort-Médoc*

**biotope**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale du PLU

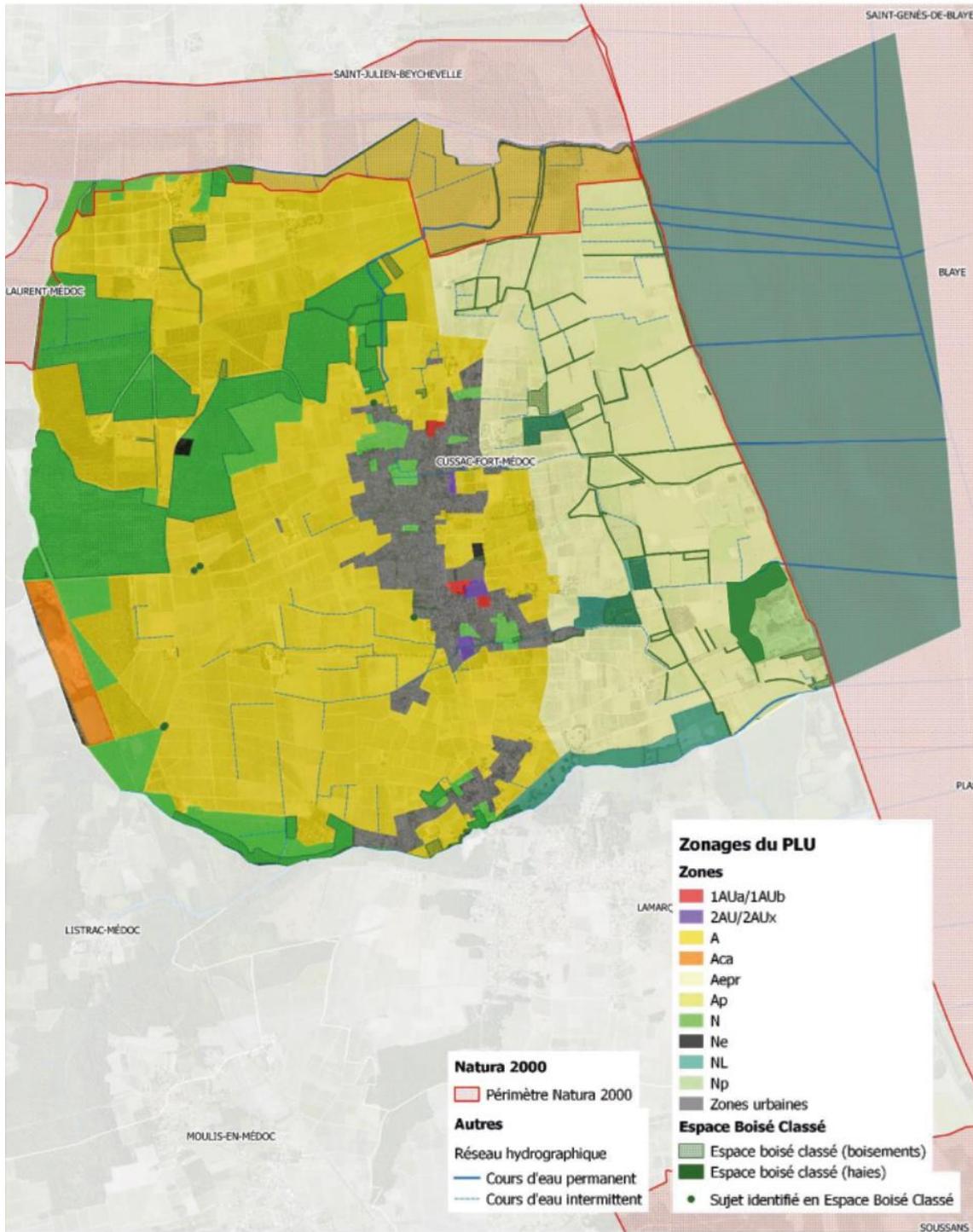




# Le réseau Natura 2000 dans le PLU

*Cussac-Fort-Médoc*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale du PLU



© Commune de Cussac-Fort-Médoc - Tous droits réservés - Sources : IGN (2012), DREAL (2016)  
Cartographie : Biotopie, 2017

## 6) INCIDENCES SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

<b>Principaux enjeux considérés :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Présence d'importants réservoirs de biodiversité sur les parties Nord, Ouest et Sud de la commune de Cussac-Fort-Médoc, appartenant aux sous-trames des milieux boisés et humides ;</b></li> <li>- <b>Un réservoir de Biodiversité lié au milieu estuarien</b></li> <li>- <b>Des réservoirs de Biodiversité boisés plus ponctuels sur la façade Est, permettant de relier les secteurs littoraux et rétro-littoraux</b></li> <li>- <b>Des corridors écologiques de la sous-trame boisée qui s'appuie essentiellement sur les haies existantes</b></li> </ul>	
<b>Incidences positives attendues et mesures</b>	<b>Incidences négatives attendues et mesures.</b>
<p>D'une manière générale, le PLU préserve les grands équilibres de la commune en classant en zones naturelle et agricole près de 95% de la commune. La mise en œuvre du PLU contribue donc au maintien de la perméabilité écologique sur de vastes secteurs autour de la zone urbaine agglomérée, et qui ne se résument pas uniquement aux espaces naturels et agricoles couverts par la Trame Verte et Bleue.</p> <p>Les différents réservoirs de biodiversité sont préservés par un classement en zone N, NL, A, Aepr et Ap. Le PLU s'assure donc, via les contraintes règlementaires associées à chaque zone, que l'urbanisation ne puisse générer la fragmentation des réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune. De façon conjointe, d'importants ensembles boisés sont également classés au titre des EBC, permettant d'assurer leur maintien à long terme (défrichement rejeté de plein droit).</p> <p>Les corridors écologiques communaux sont couverts par les zones agricoles (A, Ap et Aepr), et naturelles (N), garantissant ainsi la pérennité de la perméabilité écologique qui les caractérise, et <i>in fine</i>, leur bonne fonctionnalité. Concernant les haies qui forment un support de continuité écologique, celles-ci sont dotées d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés. A travers ce choix volontariste, la commune de Cussac-Fort-Médoc fait de ces motifs de la nature et du paysage ordinaire des éléments à part entière du patrimoine naturel communal.</p> <p>Le PLU contribue à préserver les continuités écologiques aquatiques et humides liées à la Trame Bleue. En effet, le PLU de Cussac organise la gestion des abords des cours d'eau</p>	<p>La superposition du projet de PLU de Cussac-Fort-Médoc avec les continuités écologiques identifiées sur la commune ne montre pas de rupture de continuités écologiques.</p> <p>➤ <b>La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à induire des incidences notables sur les continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire.</b></p> <p>→ Voir également partie sur la qualité de l'eau superficielle.</p>

vis-à-vis de la constructibilité. En zones « agricole » et « naturelle », aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres d'un cours d'eau ou d'un ruisseau.

De plus, les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

- **Le PLU de Cussac-Fort-Médoc permet de préserver à long terme la Trame Verte et Bleue et sa fonctionnalité en luttant contre la fragmentation des espaces naturels et agricoles.**

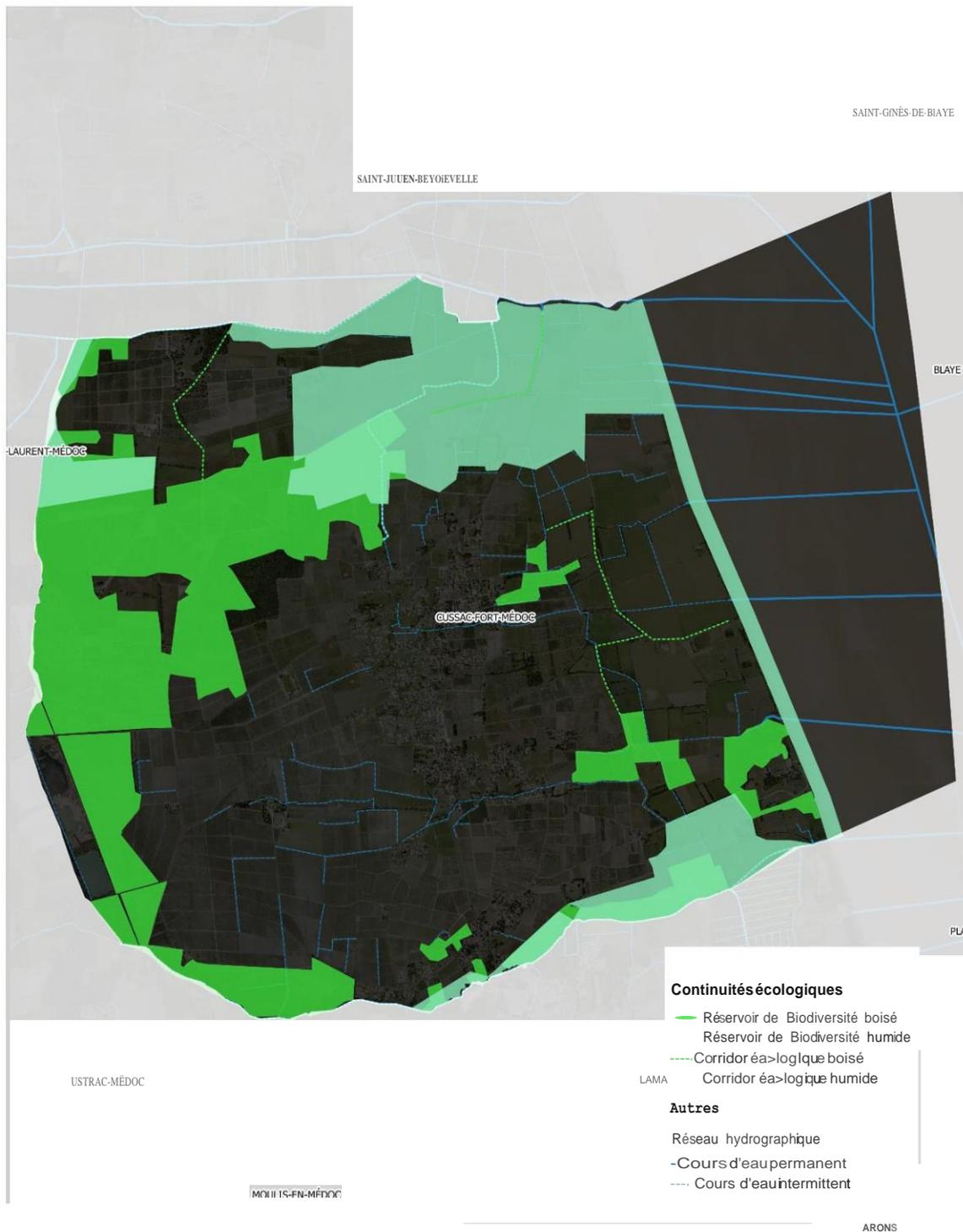
***Le PLU de Cussac-Fort-Médoc œuvre en faveur d'une préservation durable des continuités écologiques identifiées sur son territoire.***

## Continuités écologiques

biotop

*Cussac-Fort-Médoc*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale du PLU

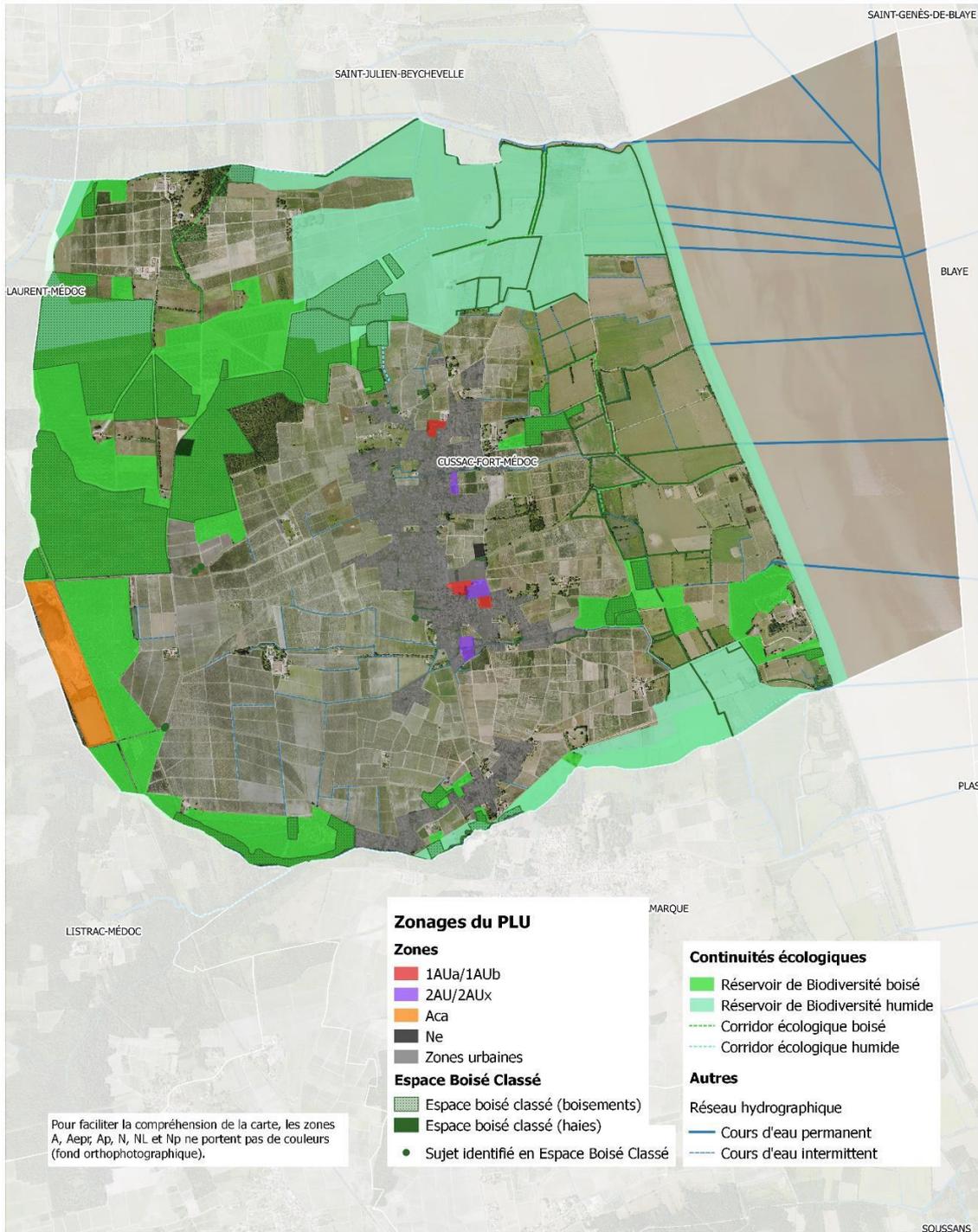




## Continuités écologiques

*Cussac-Fort-Médoc*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale du PLU



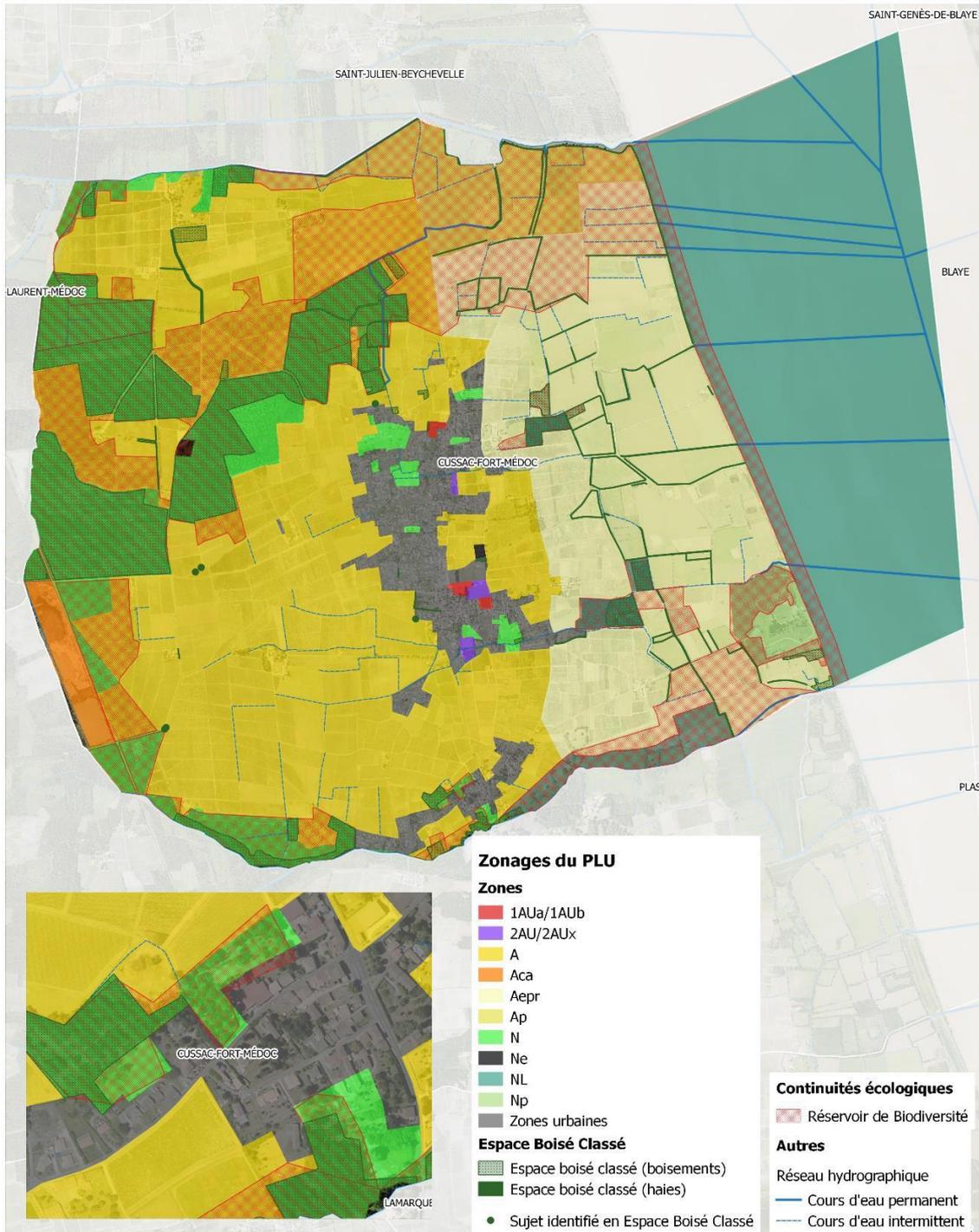
© Commune de Cussac-Fort-Médoc - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2012), Cartographie : Biotope, 2017



## Continuités écologiques

*Cussac-Fort-Médoc*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale du PLU



© Commune de Cussac-Fort-Médoc - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2012), Cartographie : Biotope, 2017

### **III) EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE NATURA 2000**

#### **1) REGLEMENTATION ET PRECISIONS METHODOLOGIQUES**

##### **a) Le réseau Natura 2000**

Faisant suite à l'adoption de la convention de Rio au Sommet de la terre en juin 1992, l'Union Européenne a développé sa politique en faveur de la préservation de la diversité biologique à travers la création d'un réseau écologique cohérent d'espaces naturels dénommé " Natura 2000 ". Ce réseau a pour ambition de répondre aux nouvelles attentes de la société qui exprime un intérêt de plus en plus marqué pour la sauvegarde du patrimoine naturel et la diversité de ses ressources biologiques.

Le réseau Natura 2000 repose sur les deux directives européennes « Habitats » et « Oiseaux » qui sont donc à l'origine de la constitution du réseau Natura 2000. Le titre de " site Natura 2000 " désigne les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de l'application de la Directive " Habitats " et les Zones de Protection Spéciale (ZPS) en application de la Directive " Oiseaux ".

- **La Directive " Oiseaux "**

La Directive Oiseaux 79/409/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages, au travers de la protection, de la gestion, de la régulation de toutes les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, et de la réglementation de l'exploitation de ces espèces. Cette Directive est entrée en vigueur le 6 avril 1979, et a été intégrée en France le 11 avril 2001.

Les ZPS découlent directement de la mise en œuvre de la Directive et font partie du réseau Natura 2000. Désignées par les Etats membres comme sites importants pour les espèces protégées (énumérées dans les annexes de la Directive), elles doivent faire l'objet de mesures de gestion qui permettent le maintien de ces espèces et leurs habitats.

- **La Directive Habitats**

La Directive Habitats-faune-flore 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle de la faune (hormis les oiseaux) et de la flore sauvage, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales. La Directive Habitats rend obligatoire pour les Etats membres la préservation des habitats naturels et des espèces qualifiés d'intérêt communautaire.

Pour cela, chaque pays définit une liste des propositions de sites intérêt communautaire (pSIC) et la transmet à la commission européenne. La définition des pSIC est en partie basée sur des inventaires scientifiques et dépend de l'approbation des préfets. Puis, la commission européenne arrête une liste de ces sites de façon globale par région biogéographique. Ils sont classés en Sites d'Importance Communautaire (SIC). Puis ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels en application de la Directive Habitats.

##### **b) Natura 2000 et les documents d'urbanisme**

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.212-1) que dans le Code de l'Environnement (art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu des documents d'urbanisme dans ce sens en obligeant les collectivités à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et les orientations du document sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte la préservation de l'environnement et sa mise en valeur.

Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire est réalisé au regard de leurs objectifs de conservation, c'est-à-dire de l'ensemble des mesures requises pour maintenir ou rétablir les habitats naturels et les populations d'espèces de faune et de flore sauvages dans un état favorable. Cette évaluation répond en cela aux articles 6-3 et

6-4 de la Directive « Habitats » n° 92/43 transposée en droit français par l'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001, puis par le décret du 20 décembre 2001 (articles R214-34 à R214-39 du code rural).

**Le décret 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000** définit une liste nationale de documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions, soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration, devant faire l'objet d'une évaluation des incidences, dès lors qu'ils peuvent avoir un impact sur un site Natura 2000.

**L'article R 414-19 du Code de l'Environnement** précise au 1° que doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 : « *les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du présent code et de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme* ».

**La commune de Cussac-Fort-Médoc intersectant des sites Natura 2000, l'élaboration de son PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLU est également soumis à évaluation des incidences au titre de Natura 2000.**

### **c) Méthodologie de l'étude**

Le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc est concerné par deux sites Natura 2000 :

- [La ZSC « Estuaire de la Gironde » \(n°FR7200677\)](#) dont le DOCOB est en cours d'élaboration ;
- [La ZSC « Marais du Haut Médoc » \(n°FR7200683\)](#) dont le DOCOB a été approuvé par arrêté préfectoral du 08/03/2012 (opérateur technique : Fédération des chasseurs de Gironde.).

Afin d'obtenir l'ensemble des informations relatives au site Natura 2000 et à la bonne réalisation du dossier suivant, plusieurs sources bibliographiques ont été consultées, notamment :

- Les sources bibliographiques locales, régionales et nationales ;
- Les textes juridiques relatifs à la protection de l'environnement et les documents liés aux Directives « habitats/faune/flore » ;
- Les Formulaires Standards de Données (FSD) des sites Natura 2000 concernés ;
- Le DOCOB lorsqu'il existe.

Précisons qu'aucune prospection de terrain spécifique n'a été réalisée dans le cadre de cette évaluation d'incidences. Seules des prospections de terrain sur les zones AU potentielles ont été menées.

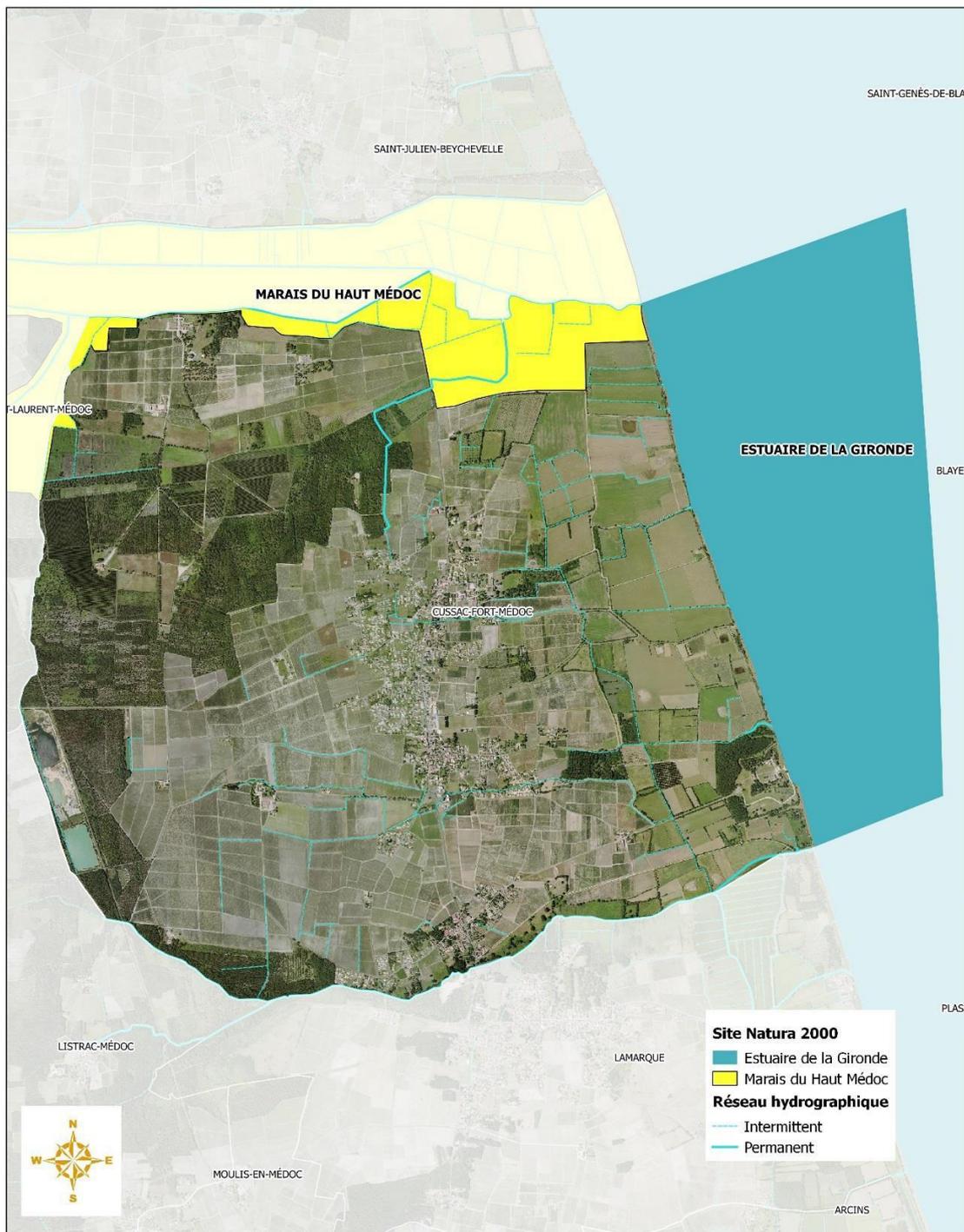
Les données récoltées ont également été regroupées et analysées sous le logiciel de Système d'Information Géographique Quantum Gis.



# Le réseau Natura 2000

*Cussac-Fort-Médoc*

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Etude des incidences au titre de Natura 2000



© Commune de Cussac-Fort-Médoc - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (2012), © DREAL AQUITAINE  
Cartographie : Biotopé, 2016

## 2) ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 « MARAIS HAUT-MÉDOC »

### a) Analyse des effets du projet de PLU sur les habitats naturels d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc »

Sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, un seul habitat naturel d'intérêt communautaire est répertorié sur le périmètre transmis à la Communauté Européenne (version Mai 2016) :

- « forêts mixtes à Chênes pédonculés, Frênes et Ormes riveraines des grands fleuves » (Code 91F0) ;

Soulignons néanmoins que 2 autres habitats naturels d'intérêt communautaires ont été identifiés dans le périmètre d'étude pris en compte durant l'élaboration du DOCOB :

- « prairies maigres de fauche » (Code 6510).
- « aulnaies – frênaies alluviales », qualifié d'habitat prioritaire (Code 91E0\*) ;



HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE	
	Périmètre d'étude du site
	1310 Végétations pionnières à Salicornes
	1320 Prés à Spartines
	1330 Prés salés atlantiques
	1410-3 Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
	1420 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques
	3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthiques à Chara sp
	3150 Rivières, canaux et fossés eutrophes
	6110*-1 Pelouses pionnières des dalles calcaires planitaires et collinéennes
	6210* Pelouses sèches semi-naturelles
	6220* Pelouses substeppiques de graminées
	6430 Mégaphorbiaies hydrophiles
	6510 Prairies maigres de fauche
	7210* Marais calcaires à Marisques
	8210 Pentas rocheuses calcaires
	9190 Vieilles chênaies adidiphiles des plaines sablonneuses à Chênes pédonculés
	91E0* Forêts alluviales à Aulnes glutineux et Frênes élevés
	91F0 Forêts mixtes à Chênes pédonculés, Frênes et Ormes riveraines des grands fleuves
	91E0* + 91F0 Forêts alluviales
* Habitats prioritaires	

Le projet de PLU préserve durablement le site Natura 2000, et notamment les berges de la Berle. Il classe en effet en zones en N et Ap les espaces naturels et agricoles compris dans l'emprise du site Natura 2000 sur ce secteur. Par ailleurs, le boisement identifié comme étant d'intérêt communautaire

est doté d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés, permettant sa pérennité à long terme. Il s'agit là d'une incidence positive du PLU puisque ce boisement n'était pas concerné par le classement EBC dans le POS.



Concernant les 2 autres habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le périmètre d'étude :

- Les boisements de type « forêt alluviale à Aulne glutineux et Frêne élevé » au niveau de Fort-Médoc sont pourvus d'un zonage de type Np. Il s'agit d'un zonage particulier mis en place pour gérer le développement de ce site remarquable à dominante naturelle, tout en facilitant l'accueil touristique du site, dans le respect de l'AVAP. Ainsi, les constructions nécessaires à la valorisation touristique du Fort-Médoc sont autorisées sous conditions de prise en compte des risques de crue, de l'AVAP et des dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces proches du rivage.
- Les « prairies maigres de fauche » sont couvertes par un zonage de type Aepr, dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole doivent se réaliser :
  - o soit en continuité avec les agglomérations et villages existants,
  - o soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En l'absence d'élément d'accroche de l'urbanisation et de l'impact du PPRi, ces prairies ont vocation à conserver leur caractère agricole et non bâti.

**La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc n'est pas de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés au DOCOB à l'échelle du site Natura 2000.**

#### ***b) Analyse des effets du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc »***

- ***Effets prévisibles sur la faune piscicole***

La commune de Cussac-Fort-Médoc est concernée par les objectifs de conservation de la Lamproie de Planer, la Lamproie fluviatile, la Lamproie marine et le Chabot, au regard des relations amont-aval et des logiques de bassin versants.

Pour l'ensemble de ces espèces, la qualité des cours d'eau est un paramètre fondamental. Un important chevelu hydrographique caractérise le territoire. C'est pourquoi la question de la maîtrise des effets indirects de l'urbanisation sur les cours d'eau est majeure.

A cet effet, le PLU de Cussac-Fort-Médoc met en place des mesures qui, par leur conjugaison, contribuent à limiter fortement les incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols (migrations de matières polluantes notamment). Sans mesures adaptées, ces incidences pourraient potentiellement porter atteinte de façon indirecte à la qualité écologique et physico-chimique des eaux superficielles, et in fine, à la préservation des espèces piscicoles. Les mesures adoptées dans le cadre du PLU sont notamment :

- Une ouverture à l'urbanisation très contenue (rappelons que les zones AU représentent uniquement 5,44 ha, soit 0,22% de la superficie communale) et évitant les contacts francs avec les cours d'eau permanents et, de facto, les pressions directes sur ces derniers ;
- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales (systèmes de récupération à la parcelle ou rejets au réseau public) ;
- La préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ;
- La préservation de nombreuses haies via un classement au titre des EBC, notamment au niveau des espaces proches du rivage, les haies tendant à accompagner un important réseau de cours d'eau temporaires. En faisant de ces haies une infrastructure naturelle à préserver, le PLU maintient leur capacité d'épuration des eaux de ruissellement (absorption notamment de l'azote et du phosphore) et leur rôle dans la préservation, voire la reconquête, de la bonne qualité des eaux des cours d'eau notamment.
- Dans les zones A et N, le maintien d'une bande d'inconstructibilité de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux. En zones urbaines et à urbaniser, celui-ci est respectivement de 6 mètres (zones UA, UB, UC, UE, UX) et de 15 mètres en zone AU. Cet espace tampon concourt à limiter les pressions sur l'hydrosystème en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.
- La préservation et/ou la création d'espaces végétalisés (boisements, haie...) sur de nombreux sites couverts par les OAP, contribuant ainsi à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (ex : la migration des polluants) ;
- L'application de règles édictées dans le règlement concernant le Coefficient d'Emprise au Sol et le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts, part d'espace perméable...), qui favorisent l'infiltration naturelles des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'application combinée des règles associées au PPRi Centre Médoc et de la Loi Littoral contribue à préserver de vastes secteurs agricoles et naturels à proximité des cours d'eau et de l'estuaire de la Gironde.

De plus, par rapport aux questions d'assainissement, le développement démographique attendu engendrera des pollutions d'origine domestique supplémentaires qui seront traitées par la STEP intercommunale de Cussac-Fort-Médoc. Rappelons que l'ensemble des secteurs de projet (couverts par une OAP) sont ou seront raccordés à l'assainissement collectif.

L'évaluation environnementale du PLU met en évidence que le projet de développement du territoire est compatible avec les conditions d'assainissement présentes, notamment au regard des capacités épuratoires résiduelles sur la charge organique. Les études réalisées pour résoudre les problématiques de surcharges hydrauliques ponctuelles de la station permettront de mener les travaux nécessaires pour garantir la bonne performance de l'équipement.

**La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc ne saurait être de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation la Lamproie de Planer, la Lamproie fluviatile, la Lamproie marine et le Chabot, à l'échelle du site Natura 2000. Une attention particulière devra être cependant portée sur la station d'épuration de Cussac-Fort-Médoc quant à la résolution de ses problématiques de surcharges hydrauliques ponctuelles.**

- **Effets prévisibles sur les mammifères**

Comme nous l'avons vu précédemment pour la faune piscicole, le PLU met en place des mesures complémentaires afin de ne pas induire d'impacts notables sur la qualité des eaux superficielles. En effet, il vise à :

- assurer la bonne gestion des eaux résiduaires urbaines, compte tenu des nouvelles charges polluantes générées par l'accroissement démographique attendu ;
- limiter les effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols et aux eaux de ruissellement (gestion économe de l'espace, mesures adoptées dans le cadre du zonage, des OAP et du règlement : systèmes de récupération à la parcelle ou rejets au réseau public, végétalisation des espaces libres de construction, création d'espaces verts dans les OAP...).

De plus, les mesures en faveur de la préservation des cours d'eau et de leurs abords (préservation des abords des cours d'eau via le ménagement d'une zone tampon), des réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux humides de la TVB... concourent à la pérennité des mammifères inféodés aux milieux aquatiques et humides.

Par ailleurs, l'application conjointe des règles liées à la Loi Littoral et à l'application du PPRI Centre-Médoc encadre fortement le champ des possibles en termes d'urbanisation.

**Par l'instauration de ces mesures, le PLU de Cussac-Fort-Médoc n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives pouvant porter atteinte aux objectifs de conservation de la Loutre d'Europe et du Vison d'Europe à l'échelle du site Natura 2000.**

- **Effets prévisibles sur les insectes**

Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe en zones en N et Ap les espaces naturels et agricoles compris dans l'emprise du site Natura 2000 des marais du Haut-Médoc. En zone AP, aucune construction n'est autorisée. Par ailleurs, les espaces périphériques du site, ainsi que ceux compris dans le périmètre d'étude Natura 2000, sont couverts par un zonage A, Aepr, NL ou N. Le PLU crée donc un contexte favorable pour maintenir la mosaïque d'habitats existante, dans la mesure où les conditions d'urbanisation sont très encadrées (notamment en zone Aepr et a fortiori NL).

En outre, le PLU préserve durablement et strictement de nombreux boisements notables en les dotant d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés. Il s'agit là d'une mesure forte qui contribue à garantir la pérennité et la maturation des habitats propices à l'accueil du Lucane Cerf-volant et du Grand Capricorne. Il convient de souligner que dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, ces deux espèces ont été répertoriées sur des zones vouées à muter : le PLU a donc adopté un parti d'aménager adapté visant à conserver les habitats d'espèce (chênes), tout en permettant le projet urbain.

En assurant la préservation des cours d'eau et des espaces rivulaires, ainsi que des éléments constitutifs de la Trame Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques), le PLU de Cussac-Fort-Médoc concourt à maintenir des conditions écologiques favorables aux insectes inféodés aux milieux humides, à l'instar du Cuivré des marais, du Damier de la succise et de l'Agrion de Mercure. Rappelons par ailleurs que dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, l'Agrion de Mercure a été inventorié sur un site qui était destiné à muter. Au regard des enjeux écologiques présents, le projet d'ouverture à l'urbanisation a été abandonné par la commune de Cussac-Fort-Médoc. Le site conserve ainsi sa vocation actuelle (agricole).

**La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc n'est pas de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation de l'Ecaille chinée, du Cuivré des marais, du Damier de la succise, du Lucane cerf-volant, du Grand capricorne et de l'Agrion de Mercure, à l'échelle du site Natura 2000.**

- **Effets prévisibles sur l'Angélique des estuaires**

L'Angélique des estuaires se rencontre le long des berges argilo-vaseuses de faible pente des estuaires soumis à la marée.

Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe en zones en NL les berges de l'estuaire de la Gironde. En évitant la fragmentation et l'artificialisation des berges de l'estuaire à long terme, le PLU permet donc de préserver des conditions écologiques favorables à l'expression de l'Angélique.

**La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc n'est pas de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation de l'Angélique des estuaires à l'échelle du site Natura 2000.**

#### **CONCLUSION**

*La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc met en œuvre des mesures d'évitement et de réduction complémentaires, permettant de ne pas générer des incidences significatives sur la conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site Natura 2000 des « Marais du Haut-Médoc ».*

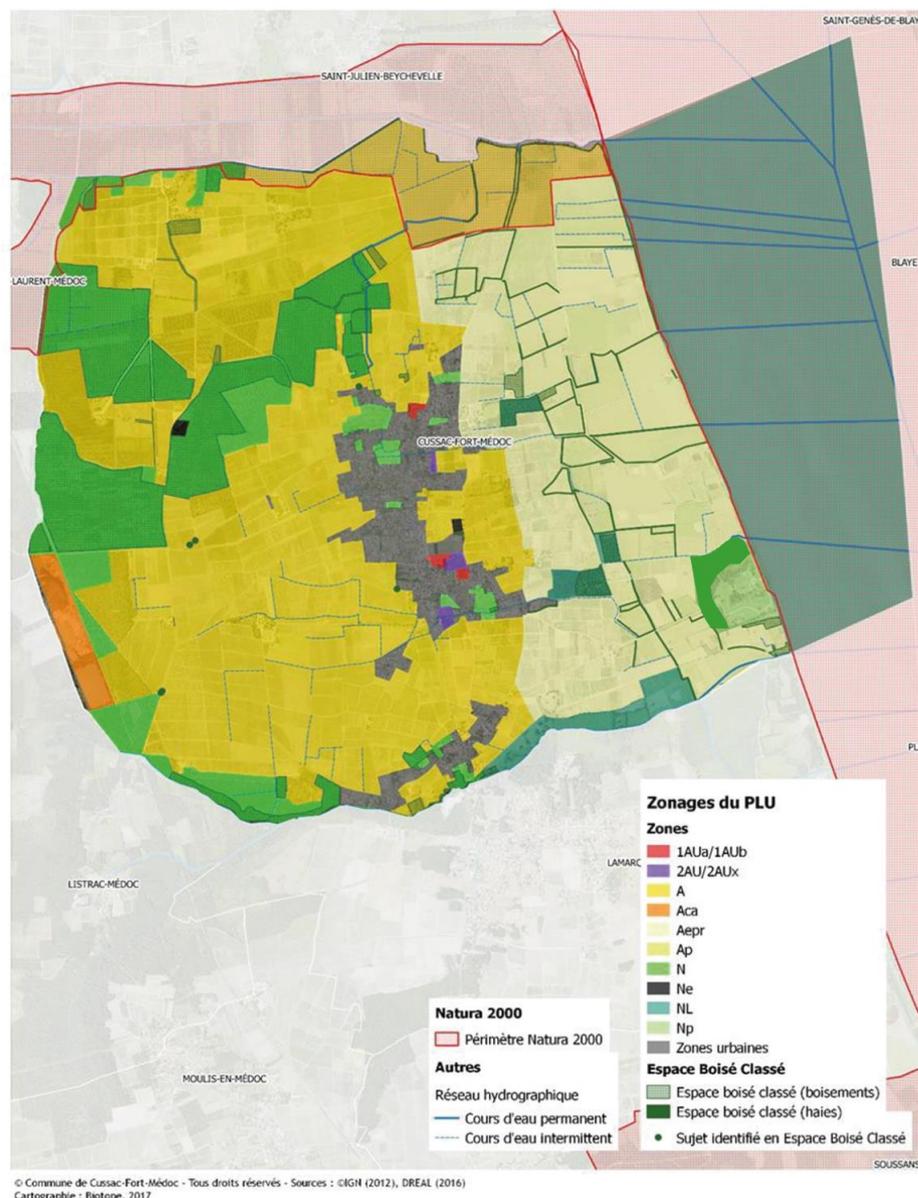
*Toutefois, il conviendra d'être attentif quant au bon fonctionnement de la STEP intercommunale de Cussac-Fort-Médoc, eu égard à ses problèmes de surcharges hydrauliques observés ponctuellement.*



## Le réseau Natura 2000 dans le PLU

Cussac-Fort-Médoc

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale du PLU



### 1) ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 « ESTUAIRE DE LA GIRONDE »

#### a) *Analyse des effets du projet de PLU sur les habitats naturels d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde »*

Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe l'estuaire de la Gironde et ses berges en zone NL. Il permet donc de préserver les habitats naturels d'intérêt communautaire qui pourraient être présents localement.

**La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc n'est pas de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés au Formulaire Standard des Données à l'échelle du site Natura 2000.**

**b) Analyse des effets du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde »**

Par rapport aux effets potentiels liés à la dégradation de la qualité de l'eau, la mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc ne saurait être de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation des espèces piscicoles concernées. En effet, comme le montre l'étude menée sur le site Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc, le PLU met en place un éventail de mesures d'évitement et de réduction, propices à maîtriser les effets du projet de développement urbain sur la qualité des eaux superficielles.

Par ailleurs, le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe en zones en NL les berges de l'estuaire de la Gironde. En évitant la fragmentation et l'artificialisation des berges de l'estuaire à long terme, le PLU permet donc de préserver des conditions écologiques favorables à l'expression de l'Angélique.

**La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc n'est pas de nature à induire des incidences significatives pouvant porter atteinte à l'objectif de conservation des espèces d'intérêt communautaire identifiées au Formulaire Standard des Données à l'échelle du site Natura 2000.**

**CONCLUSION**

*La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc met en œuvre des mesures d'évitement et de réduction complémentaires, permettant de ne pas générer des incidences significatives sur la conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire identifiés au Formulaire Standard des Données du site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde ».*

*Comme pour le site des « Marais du Haut-Médoc », il conviendra toutefois d'être attentif quant au bon fonctionnement de la STEP intercommunale de Cussac-Fort-Médoc, eu égard à ses problèmes de surcharges hydrauliques observés ponctuellement.*

## IV) COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT 2030 DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais, le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le développement du projet nécessite donc d'explicitier la compatibilité du projet vis-à-vis des orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, modifié le 2 décembre 2016.

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité avec les orientations du PLU
<p>A. Protéger le socle agricole, naturel et forestier</p>	<p>Le PLU identifie des zones agricoles et naturelles sur une large partie du territoire cussacais. Par ailleurs, le PLU entraîne un reclassement important de zones urbaines ou à urbaniser en zones agricoles et naturelles.</p> <p>La qualité du socle agricole, naturel et forestier est largement révélée par la présence d'AOC, de sites Natura 2000 et de ZNIEFF. A ce titre, le PLU propose via son zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement en zone agricole des terres cultivées, notamment en AOC, où toute construction autre qu'à usage agricole est interdite afin de pérenniser cette fonction.</li> <li>- Une zone agricole protégée au nord de la commune, sur le périmètre Natura 2000 et ZNIEFF, où toute nouvelle construction est interdite.</li> <li>- Le classement en Espaces Boisés Classés (ou L.151-19) des principaux boisements pérennisant l'affectation forestière du sol</li> <li>- Le classement en zone NL de la partie estuarienne de la commune et de la jalle du Cartillon</li> <li>- Le classement en secteur Aepr des espaces proches du rivage où la constructibilité est limitée</li> </ul> <p>Par ailleurs, le PLU valorise les espaces de nature au cœur du bourg par la préservation, voire la réversion de zones urbaines en zones naturelles.</p> <p>Une large partie des sites dédiés à l'accueil de nouvelles populations sont retenues au sein de l'enveloppe urbaine définie, limitant l'urbanisation prise sur les zones agricoles et naturelles. De plus, une partie des secteurs pris sur ces zones sont classées en 2AU, non ouverte à l'urbanisation sans modification du PLU (ou révision pour la zone 2AUx).</p> <p>Enfin, les OAP intègrent des mesures permettant de gérer les interfaces entre espaces urbains et agricoles et naturels afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur ces derniers et valoriser les espaces de nature (espaces verts, arbres à hautes tiges...). De même, en zone urbaine, le règlement prescrit qu'aucune nouvelle construction, aucune piscine, aucune annexe ne seront implantées à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des essences locales.</p>

Pour une métropole nature

	<p>B. Structurer le territoire à partir de la trame bleue</p>	<p>Le PLU a pour objectif de préserver la trame bleue qui a forgé sa structuration passée et qui doit aujourd'hui encore être préservée, valorisée. Via le zonage, cette logique est intégrée dans le PLU, compatible avec la trame bleue identifiée par le SCoT et respectueux de l'application de la loi Littoral par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement en zone NL de la partie estuarienne de la commune et de la jalle du Cartillon</li> <li>- Le classement en secteur Aepr des espaces proches du rivage où la constructibilité est limitée</li> <li>- Le classement en EBC des ripisylves situés proches du rivage</li> </ul> <p>En zone urbaine, le règlement impose par ailleurs un recul minimum de 6 mètres des berges des cours d'eaux et ruisseaux afin de les préserver des impacts de l'urbanisation.</p> <p>Les choix de développement urbain sont également respectueux des dispositions du SCoT, en application de la loi Littoral dans le sens où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'urbanisation ne s'étend pas dans les espaces proches du rivage</li> <li>- Les choix de développement du PLU permettent de préserver les coupures d'urbanisation</li> <li>- Le projet de PLU vise à resserrer le développement : l'accueil de nouvelles populations est largement réalisé au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, recentrée au sein du bourg de Cussac.</li> <li>- Les quelques extensions de l'urbanisation sont par ailleurs réalisées en continuité directe de l'urbanisation existante, hors secteurs proches du rivage et zone inondable dans le bourg et de façon très limitée dans à Cussac Le Vieux.</li> </ul>
	<p>C. Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise</p>	<p>Concernant les paysages viticoles, l'omniprésence de l'activité viticole sur la commune, dont la qualité est révélée par deux AOC, justifie la mise en place de préservation par un classement en zone agricole, liée à un repérage fin et complet des sièges d'exploitation.</p> <p>S'agissant des paysages forestiers, la commune respecte les principes énoncés par le SCoT par le classement de nombreux boisements et EBC.</p> <p>De plus, les continuités écologiques et paysagères sont préservées. A Cussac-Fort-Médoc, le SCoT identifie notamment la façade estuarienne, zonée en secteur Aepr et NL par le PLU, limitant de nouvelles constructions. De même, les choix d'urbanisation retenus par le PLU ne concernent ni réservoirs ni corridors écologiques repérés au sein de la trame verte et bleue.</p> <p>Au sein des enveloppes urbaines, le PLU préserve des espaces naturels. De plus, le règlement prescrit la végétalisation avec des essences locales des interfaces entre espaces urbains et espaces agricoles. Enfin, une part de la superficie de chaque terrain doit être maintenue en pleine terre.</p> <p>Ces dispositions sont reprises et complétées au sein des OAP qui retiennent en plus dans leurs principes d'aménagement la création / valorisation d'espaces verts, de liaisons douces ou encore de reculs</p>

		végétalisés.
	D. Soutenir des agricultures de projets de nature au service des territoires	La commune de Cussac-Fort-Médoc n'est pas concernée par les dispositions précises du DOO du SCoT visant à la constitution d'une « couronne de sites de projets de nature et d'agricultures périurbains ». En revanche, le PLU soutien l'agriculture par les dispositions précédemment explicitées.

Pour une métropole responsable	E. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<p>Le PLU permet d'abord de reclasser en zone agricole ou naturelle une surface importante de zone urbaine ou à urbaniser inscrite au POS (9,5 hectares). L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 5% / 95%.</p> <p>Le projet de Cussac-Fort-Médoc n'autorise pas d'extensions urbaines en dehors de l'espace d'urbanisation constitué. En effet, l'ensemble des sites prévus en extension des tissus urbains existants sont inclus dans le périmètre fixé par le SCoT en application de la loi Littoral (1AU et 2AU). De plus, en dehors des secteurs d'urbanisation constituée repérés, le PLU vise à une simple gestion des constructions isolées. La commune a choisi de ne pas permettre les nouvelles constructions dans ces différents secteurs, en raison notamment de l'impossibilité technique et financière d'en assurer l'assainissement par le réseau collectif. La sensibilité très forte des milieux agricoles, naturels et forestiers (en particulier des secteurs AOC, EBC et milieux aquatiques), s'avère difficilement compatible avec un développement même restreint des constructions dotées d'un assainissement individuel.</p> <p>Par ailleurs, la détermination des besoins en matière de mobilisation de foncier constructible a été réalisée sur la base de l'objectif de 700 m<sup>2</sup> du SCoT.</p> <p>Enfin, l'équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain s'établit selon un rapport 30%/70% environ, en termes de potentiel constructible et de production de logements (avec reprise de logements vacants). La part des constructions prévues en renouvellement urbain est donc supérieure à celle préconisée dans le cadre du SCOT (de l'ordre de 40%), ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.</p>
	F. Economiser l'énergie et amorcer la transition énergétique	<p>Le PLU, via son règlement, s'inscrit dans une démarche relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU admet le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes pour les constructions.</li> <li>- Le PLU autorise (sous conditions) les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable.</li> </ul>
	G. Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes	<p>Le projet de la commune ne permet pas d'occupation ou utilisation du sol susceptible de nuire à la qualité de la ressource en eau au sein des périmètres de protection des captages. Par ailleurs, aucun projet n'est prévu dans les zones d'affleurement de la nappe.</p> <p>Le projet de la commune intègre les délais de mise en œuvre des ressources de substitution, en hiérarchisant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. La distinction entre sites ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (U, 1AU) et sites d'urbanisation différée soumis à modification (2AU) ou révision (2AUx) permet en effet de phaser le développement urbain et de maîtriser l'évolution des besoins en eau</p>

	<p>potable pour la décennie à venir.</p> <p>Ces besoins ont pu être estimés à l'occasion des différentes études menées ces dernières années sur la commune en vue de sécuriser l'approvisionnement en eau de la commune. Ces estimations reposent sur des hypothèses de développement de l'urbanisation en cohérence avec celles retenues dans le cadre du PLU.</p>
H. Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction	<p>Une carrière de granulats est présente à l'ouest de la commune. La pérennisation de la carrière est rendu possible grâce au zonage prévu dans le cadre du PLU (classement en Aca). La poursuite de la valorisation de ce gisement contribuera à répondre à la demande de l'aire métropolitaine, et à limiter la dépendance de l'agglomération concernant l'importation de matériaux de construction.</p> <p>Par ailleurs, le règlement du PLU promeut le recyclage des matériaux en cas de réhabilitation et de rénovation.</p>
I. Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain	<p>Le PLU traite la question de la gestion des eaux pluviales dans son règlement des différentes zones. Le raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales est imposé, lorsqu'il existe. En cas d'impossibilité de raccordement, l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est imposée, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction.</p> <p>Par ailleurs, au sein du bourg, des zones naturelles sont préservées afin de faciliter le stockage des eaux pluviales sur des points bas et de faciliter leur évacuation vers le réseau hydrographique existant.</p> <p>Le projet de PLU est en cohérence avec la capacité et la configuration des réseaux projetées au moment de son approbation. La commune est dotée d'une station d'épuration d'une capacité de 3800 EH, où il n'existe que peu de marge pour les raccordements supplémentaires. Le projet de la commune intègre une mise en cohérence des capacités de traitement en hiérarchisant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. La distinction entre sites ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (U, 1AU) et sites d'urbanisation différée soumis à modification (2AU) permet en effet de phaser le développement urbain et de maîtriser l'évolution des besoins.</p> <p>L'ensemble des zones à urbaniser est de plus raccordable au réseau d'assainissement collectif existant, compte tenu de sa configuration. Seul un nombre réduit de constructions sera autorisé en assainissement autonome (moins de 10 constructions), au niveau de Cussac Le Vieux.</p>
J. Protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation	<p>La commune de Cussac-Fort-Médoc est soumise au risque d'inondation. Ce risque est localisé sur la façade estuarienne de la commune. Aucun développement de l'urbanisation n'étant envisagé à proximité du cours d'eau, le PLU permet de limiter la portée du risque d'inondation.</p>
K. Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux risques et nuisances	<p>La commune est concernée par le risque (faible) de feu de forêt. L'existence de ce risque a été prise en compte au cours de l'élaboration du PLU. Les secteurs constructibles retenus dans le PLU bénéficient de la présence de dispositifs de lutte contre les incendies respectant les normes en vigueur en la matière. Les OAP intègrent de plus dans leurs conditions d'équipement la présence de défense incendie. Le PLU intègre par ailleurs des dispositions réglementaires nécessaires afin de réduire la vulnérabilité de la commune face au risque de feu de forêt.</p> <p>La commune est également traversée par la RD2, route classée en catégorie 4 à 5 au classement sonore des infrastructures de transports</p>

terrestres. Dans ces  
espaces, les  
constructions sont  
soumises à des

		<p>prescriptions de recul et d'isolement acoustique traduites dans le règlement.</p> <p>Les choix du PLU éloignent l'urbanisation de tout autre risque sur la commune.</p>
--	--	--

Pour une métropole active	L. Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique	<p>La commune de Cussac-Fort-Médoc n'est pas concernée par les dispositions présentées dans le DOO du SCoT, hormis la présence d'une ligne du réseau ferré qui n'appelle pas de commentaire spécifique quant à la compatibilité du PLU.</p> <p>Notons toutefois que le PLU inscrit à son plan de zonage une réserve foncière économique suite à la demande de la Communauté de Communes Médoc Estuaire de prévoir une zone de développement économique à vocation intercommunale. L'absence ou l'insuffisante capacité des différents réseaux sur le site prévu pour cette zone d'activités, ainsi que le contexte actuel économique, ne semblent permettre la mise en œuvre immédiate de ce projet. La commune a donc logiquement choisi de soumettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone (classée en 2AUx) à une révision du document d'urbanisme.</p>
	M. Renforcer la dynamique économique métropolitaine	<p>A l'échelle communale, le PLU entend renforcer la dynamique économique de Cussac-Fort-Médoc en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classant les espaces d'activités économiques en zone urbaine spécialisée (UX) afin de permettre une gestion plus adéquate des constructions et pérenniser les activités existantes.</li> <li>- Réservant un espace de développement économique (2AUx) à vocation intercommunale.</li> <li>- Favorisant la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines. Les règlements des zones UA et UB ainsi que 1AU autorisent, outre les constructions à destination de l'habitat, les constructions destinées aux commerces et aux services mais aussi à vocation artisanales. Le projet de recentrer l'urbanisation autour du bourg doit permettre de favoriser la concentration des activités commerciales et de services à proximité des habitants, dans une logique de valorisation de l'économie résidentielle.</li> </ul>
	N. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	<p>Le PLU inscrit à son plan de zonage une réserve foncière économique suite à la demande de la Communauté de Communes Médoc Estuaire de prévoir une zone de développement économique à vocation intercommunale, optant pour une politique volontariste en matière de foncier économique.</p> <p>Ce site, situé en entrée sud du bourg de Cussac-Fort-Médoc fait l'objet d'une OAP intégrant la zone d'activité existante afin de formuler un projet global optimisant l'ensemble du secteur. Outre la recherche d'une performance économique et fonctionnelle en tant que telle, l'OAP vise également à assurer un cadre environnemental et paysager de qualité par la création d'espaces verts, la végétalisation des interfaces entre la zone économique, les habitations et la zone agricole, la préservation des abords du ruisseau traversant la zone...</p>
	O. Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales	<p>La commune de Cussac-Fort-Médoc contient un élément majeur lié au patrimoine culturel et directement identifié dans le DOO du SCoT : le Fort Médoc. Afin de valoriser cet atout majeur, le PLU fait le choix de classer le secteur du Fort en zone Np. Il s'agit de gérer ce site</p>

		<p>remarquable à dominante naturelle tout en facilitant l'accueil touristique du site. Il s'agit en outre de ne pas compromettre le projet de valorisation du Fort, tout en préservant sa qualité patrimoniale et identitaire.</p> <p>De plus, le territoire bénéficie de nombreux châteaux viticoles dont la pérennisation, certes liée à la protection des vignes (en zone agricole au PLU), peut aussi dépendre de la préservation et de la valorisation des bâtiments et/ou jardins, marqueurs de la richesse patrimoniale de la commune et éléments potentiels de diversification touristique. En ce sens, le PLU autorise les changements de destination de certains bâtiments agricoles afin de valoriser leur potentiel touristique. En outre, le PLU classe nombre de bâtiments et/ou jardins au titre de l'article L.151-19 dans cette logique de valorisation.</p> <p>En application de la loi Littoral, sont autorisées les constructions légères valorisant le littoral, notamment dans les espaces proches du rivage, l'estuaire de la Gironde étant également un marqueur identitaire et patrimoniale fort de Cussac-Fort-Médoc.</p> <p>Enfin, une large partie de la commune est incluse au sein du périmètre de l'Aire de mise en Valeur et du Patrimoine (AVAP).</p>
--	--	--

Pour une métropole à haut niveau de services	P. Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire	La commune de Cussac-Fort-Médoc n'est pas concernée par les dispositions présentées dans le DOO du SCoT, hormis la présence d'une ligne du réseau ferré qui n'appelle pas de commentaire spécifique quant à la compatibilité du PLU.
	Q. Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires	<p>La municipalité a souhaité inscrire dans son PADD l'objectif de donner plus de place aux piétons et aux cyclistes. Il s'agit de proposer des connexions inter-quartiers et inter-villages. Les requalifications d'espaces publics accorderont davantage de place aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile.</p> <p>Dans cet objectif, le PLU prévoit deux emplacements réservés afin de créer des liaisons piétonnes, notamment entre l'avenue de Peylande et la RD2, ainsi que des places de stationnements.</p> <p>Les OAP intègrent également dans leurs principes d'aménagement des cheminements doux à créer ou à améliorer.</p>
	R. Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines	La commune de Cussac-Fort-Médoc n'est pas concernée par les dispositions présentées dans le DOO du SCoT.
	S. Promouvoir un développement urbain raisonné	<p>Les choix du PLU de Cussac-Fort-Médoc s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCoT dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg de Cussac permet d'intensifier l'offre urbaine dans cette centralité principale, à proximité des équipements, des commerces et des services.</li> <li>- L'équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain s'établit selon un rapport 30%/70% environ, en termes de potentiel constructible et de production de logements. La part des constructions prévues en renouvellement urbain est donc supérieure à celle préconisée dans le cadre du SCOT (de l'ordre de 40%), ce qui permet de rationaliser l'utilisation des</li> </ul>

		<p>espaces urbanisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par ailleurs, la détermination des besoins en matière de mobilisation de foncier constructible a été réalisée sur la base d'une consommation moyenne de 621 m<sup>2</sup> nette par logement, témoignant de la volonté de développer des formes urbaines plus compactes. Le règlement favorise également une densification par une prescription de pourcentage d'emprise au sol des constructions variant de 70 à 30%</li> <li>- Le projet de Cussac-Fort-Médoc n'autorise pas d'extensions urbaines en dehors de l'espace urbanisé constitué. En effet, l'ensemble des sites prévus en extension des tissus urbains existants sont inclus dans le périmètre fixé par le SCoT en application de la loi Littoral (1AU et 2AU).</li> <li>- Enfin, afin de favoriser la polarisation du développement résidentiel, l'OAP du secteur du bourg traite à la fois des constructions à destination d'habitat, de commerces et d'équipements sportifs et associatifs afin de mener un aménagement global et cohérent sur l'ensemble des fonctionnalités du bourg.</li> </ul>
	<p>T. Assurer une production de logement suffisante et diversifiée</p>	<p>Le PLU permet la traduction des objectifs de production de logements fixés par le SCoT pour la Communauté de Communes Médoc Estuaire (252 logements par an). Les dispositions du PLU permettent d'envisager la production d'environ 180 logements sur la durée d'application du PLU, soit un peu moins de 13 logements par an. Cela est pleinement compatible avec les dispositions du SCoT qui prévoit que, à l'échelle du territoire du Médoc, l'accueil résidentiel dans les communes autres que celle du Pian-Médoc doit rester maîtrisé.</p> <p>Afin d'assurer la production de logements locatifs sociaux, dans un souci d'équilibre territorial, un secteur de mixité de l'habitat est instauré en secteur UB, où un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé pour les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat.</p> <p>Enfin, en compatibilité avec l'objectif défini dans le DOO du SCoT d'intensifier les efforts de réhabilitation du parc ancien, la municipalité a pris comme objectif de réhabiliter 10 à 15 logements vacants.</p>
	<p>U. Mener à bien les grands projets d'équipements</p>	<p>La commune a identifié l'amélioration des performances du réseau numérique et de télécommunication, à destination des habitants et des entreprises installées à Cussac-Fort-Médoc comme un enjeu important.</p>
	<p>V. Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires</p>	<p>La mise en valeur de l'équipement commercial au service du développement territorial est un objectif recherché par le PLU par plusieurs moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg</li> <li>- Le développement d'une mixité fonctionnelle : le règlement des zones urbaines autorisant les constructions destinées aux commerces et aux services mais aussi à vocation artisanales, afin favoriser la concentration des activités commerciales et de services à proximité des habitants, dans une logique de valorisation de l'économie résidentielle.</li> <li>- De même, l'OAP du secteur du bourg intègre des principes d'aménagement concernant les commerces.</li> </ul>

## **6. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT**



## I) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique.

Le règlement du PLU a été bâti sur la base de 3 objectifs :

- l'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque occupation du sol afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- un règlement conçu sous forme de livret pour chaque zone réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- la traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 9 zones, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc.

A chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet. Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du PPRI, des emplacements réservés, de l'AVAP et servitudes de localisation.

Le règlement a été élaboré sur la base du code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

### **1) ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

#### ***a) Exploitation agricole et forestière***

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### ***b) Habitation***

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### ***c) Commerce et activité de service***

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### ***d) Equipements d'intérêt collectif et services publics***

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements

collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **e) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **2) PRINCIPES GENERAUX A TOUTES LES ZONES**

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs des obligations sont communes à toutes les zones.

### **a) Les dessertes et réseaux**

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections interquartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

#### **b) Le maintien des activités et constructions existantes**

Le projet permet aux constructions existantes d'évoluer dans chaque zone. Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravaning, sont interdites.

#### **c) Les protections des éléments du patrimoine bâtis et naturels identifiés**

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5-III 2°) et porté sur les plans.

#### **d) La gestion des annexes**

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

Les annexes aux constructions à usage d'habitation constituent une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Les annexes aux constructions autres que celles à usage d'habitation strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachées à cette destination.

Dès lors la hauteur des annexes est limitée à 3m à l'égout du toit quelle que soit leur position sur la parcelle.

#### **e) Les équipements publics et d'intérêt collectif**

Pour les installations, constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

#### **f) Les espaces libres et plantations**

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres de grand développement ou de moyen développement.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### **g) La réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

### **3) LES ZONES URBAINES**

#### **Rappel de l'article R.151-18 :**

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Le PLU comprend quatre types de zone urbaine, à savoir :

- La zone UA correspond au bourg de Cussac, Cussac Le Vieux et tous les hameaux historiques qui ont été phagocytés par les extensions urbaines où sont regroupés les équipements publics de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel mais relativement peu dense en ordre semi continu ou discontinu. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone UB correspond aux zones d'extensions pavillonnaires, peu dense et en ordre discontinu. Ces zones sont réservées à l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone UC couvre des zones urbaines en périphérie du bourg de Cussac. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces agricoles. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation. On y trouve également quelques sièges d'exploitation.
- La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif : terrains de sport, station d'épuration.
- La zone UX caractérise les espaces à vocation d'activités artisanales et/ou commerciales : la zone d'activités économiques existante, la cave coopérative et l'entreprise de travaux.

#### **a) La zone UA**

Cette zone couvre le périmètre du bourg de Cussac, et des hameaux anciens le long du réseau de voies de communication, notamment le long de la RD2.

Le bourg ancien de Cussac Le Vieux, au sud de la commune le long de la RD 12 fait l'objet d'un secteur spécifique Uap, dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Cussac Le Vieux s'imposent.

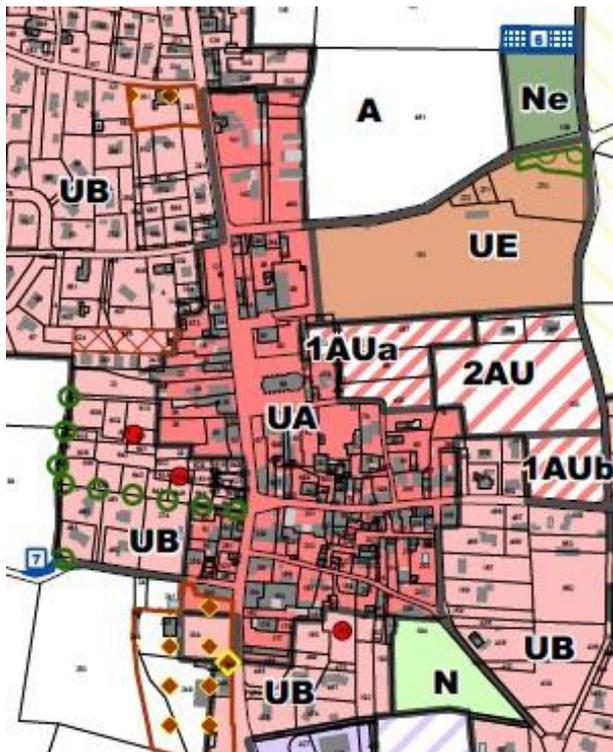
Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et de restauration ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **• Zonage**

Cette zone regroupe l'ensemble des périmètres des secteurs denses du bourg de Cussac définis dans le POS.

##### **(a) Le bourg de Cussac :**

Il s'agit du périmètre de la zone UA du POS le long de la RD2 (avenue du Haut Médoc), où se regroupe l'ensemble des équipements publics de la commune : la mairie, l'école, une salle polyvalente et l'église entre autre.



Le bourg s'apparente à un village-rue peu dense, composé d'une séquence bâtie globalement implantée en ordre continu et à l'alignement des voies publiques. L'espace public central doit être aménagé dans sa partie centrale pour inciter à la réduction des vitesses de circulation notamment aux abords des commerces. Des aménagements de sécurité ont été réalisés en 2012 aux principaux carrefours pour améliorer la visibilité des automobilistes et sécuriser les déplacements piétons aux abords des écoles.

Le bourg de Cussac ne constitue pas la structure urbaine la plus ancienne de la commune, mais la plus importante en constituant une réelle centralité structurante à l'échelle du territoire communal. Il apparaît comme le secteur le plus propice au développement de l'urbanisation, compte tenu de la polarité qu'il représente aujourd'hui au regard de la présence des équipements publics (et notamment l'école et la mairie).

Le zonage s'attache à considérer essentiellement la forme urbaine du bourg dans le tracé du zonage. Le zonage s'efforce de déterminer le maximum de capacité d'accueil afin de densifier le bourg.

Des secteurs de la zone UA du POS ont été retirés pour les classer en zones 1AU afin de favoriser leur utilisation au travers des orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définis pour ces secteurs.

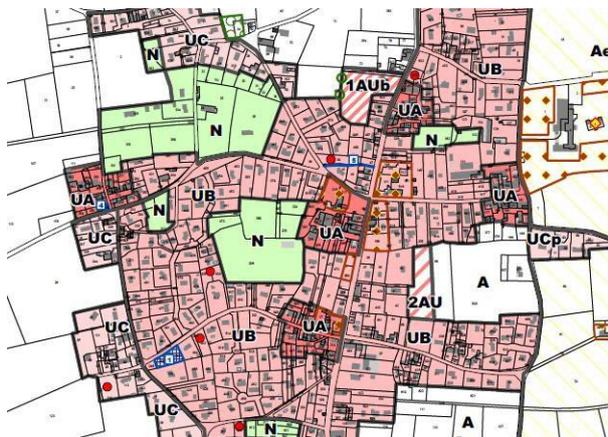
A l'intérieur de ces zones UA existent des sièges d'exploitation. La finalisation de l'urbanisation dans ce secteur est suffisamment éloignée pour ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

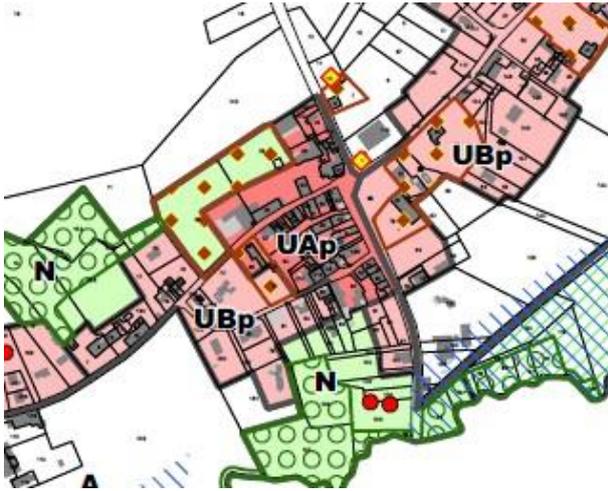
Toutefois, les constructions à usage agricole y sont autorisées afin de ne pas stigmatiser l'activité économique principale de la commune.

#### (b) Les hameaux anciens :

Les structures urbaines des hameaux anciens étaient classées en zone UA dans le POS approuvé. Ils sont au nombre de 4. Le PLU maintient ce classement. Toutefois, une attention toute particulière est portée sur la forme urbaine spécifique de ces hameaux qui est décrite précédemment dans le présent rapport de présentation : les courettes.

Ces hameaux ont été progressivement encerclés par les extensions urbaines. Toutefois, le zonage et le règlement s'attache à essayer de garantir la pérennité de formes urbaines denses, en compatibilité avec l'existant.



(c) Cussac Le Vieux :

Le périmètre de la zone UA reprend lui aussi le tracé de la zone UA du POS. Toutefois, l'AVAP définit ce secteur comme particulièrement sensible d'un point de vue historique. Ainsi, Cussac Le Vieux fait d'objet d'une nomenclature spécifique (Uap) qui renvoie au règlement plus restrictif de l'AVAP.

- **Règlement**

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour la zone UA sont de :

- favoriser la mixité urbaine, le règlement autorisant, outre les constructions à destination de l'habitat, les constructions destinées aux commerces et aux services mais aussi à vocation artisanales.
- favoriser la contribution des nouvelles constructions à l'image urbaine du bourg, les constructions doivent s'implanter prioritairement à l'alignement des voies.
- respecter l'ambiance existante de bourg rural par :
  - o une implantation des constructions sur les des limites séparatives ou au moins une limite séparative latérale
  - o des caractéristiques architecturales particulières
- favoriser une densification par une emprise au sol de 70%
- les hauteurs de constructions sont limitées à 9 mètres à l'égout du toit ce qui permet de contribuer à l'homogénéité du paysage urbain existant.

### **b) La zone UB**

La zone UB correspond aux zones d'extensions pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu. Les constructions, essentiellement de plain-pied, offrent des caractéristiques architecturales similaires (forme, toiture, aspects extérieurs) générant une certaine standardisation du paysage bâti.

Ces zones sont réservées à l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Au sein de la zone UB, une parcelle au sud de Cussac Le Vieux, le long de la RD2 et de la Jalle du Cartillon, est soumis au risque inondation, pour lequel les prescriptions du PPRI s'imposent.

Plus précisément, les zones UB sont localisées :

- Le long des principales voies de communication, la RD2 notamment, dans le bourg de Cussac
- Sur le lotissement du Château d'Eau,
- Au sud de la commune, à Cussac Le Vieux, le long de la RD2E9 (Rue du Bois des Andres et avenue du Fort Médoc)

## • Zonage

Le parcellaire, de forme rectangulaire ou carrée, s'organise perpendiculairement aux voies, créant un tissu urbain « sans épaisseur » le long des voies de circulations automobiles. Le bâti est exclusivement à usage résidentiel. Son implantation en retrait inégal par rapport à la voie crée visuellement une absence d'organisation spatiale.

Pour les zones UB, l'objectif du travail de zonage a été de donner des contours plus resserrés aux zones constructibles. Il s'agit de combler les derniers espaces libres de construction, mais de parvenir à un plus grand contrôle de la quantité d'habitation à recevoir.

Pour éviter la poursuite d'une urbanisation anarchique sans structuration par un travail sur les espaces publics, les fonds de terrains peuvent ainsi se retrouver en zone inconstructible. Le but est d'éviter des divisions parcellaires non maîtrisées pour l'accueil de nouvelles constructions.

Les nouveaux périmètres de zone UB actent l'urbanisation portée par le précédent document d'urbanisme mais cherche à endiguer toute poursuite de l'étalement urbain.

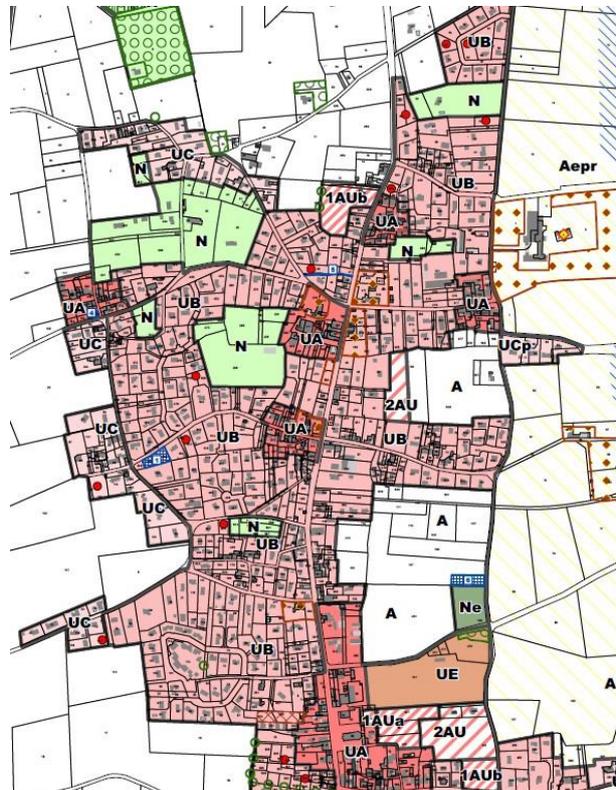
Dans le détail, les zones UB sont au nombre de trois :

Dans le bourg de Cussac, l'urbanisation s'est étalée de manière très importante. Un travail de redéfinition des contours de la zone a été réalisé et a permis de restreindre le périmètre autour des constructions existantes et des jardins attenants.

La forme du parcellaire étant en lanière (héritage d'une ancienne vocation agricole ou naturelle des terrains), la conséquence peut être de ne pas octroyer de droit à construire sur l'intégralité de la parcelle.

Cela répond à la fois à un objectif de ne plus poursuivre l'étalement urbain à proximité des zones agricoles mais aussi de ne pas nécessiter des renforcements, voire des extensions, de mise à niveau de ces réseaux (notamment viaire) qui seraient coûteux pour la commune.

Le secteur UB à l'extrême nord du bourg est créé afin d'identifier le lotissement en cours de finalisation. Il s'agit de remplir les parcelles qui ne sont pas encore construites. Ce secteur se situe en continuité du bourg comme démontré dans le chapitre sur l'application de la loi Littoral.



A l'intérieur de cette zone UB existent des sièges d'exploitation. La finalisation de l'urbanisation dans ce secteur est suffisamment éloignée pour ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

Toutefois, comme dans la zone UA, les constructions à usage agricole y sont autorisées afin de ne pas stigmatiser l'activité économique principale de la commune.

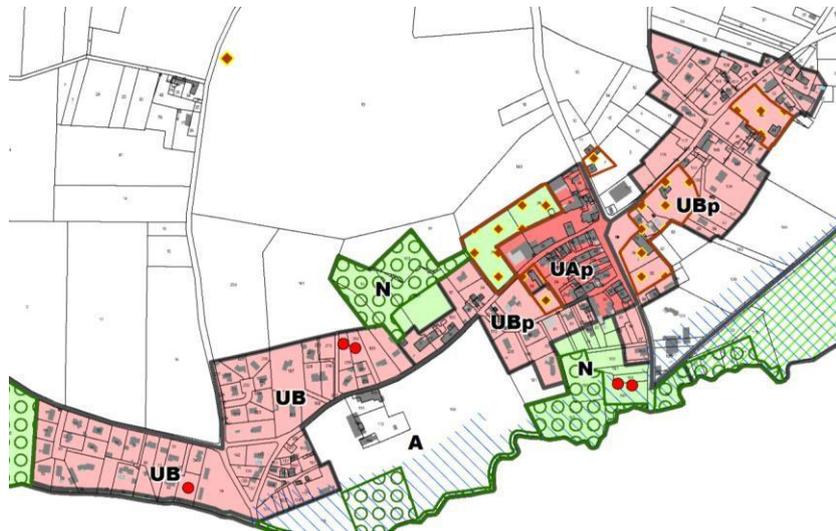
A Cussac Le Vieux, il existe une double stratégie à travers le projet de zonage :

- D'une part, donner des limites claires pour éviter une poursuite de l'étalement urbain compte tenu de l'application de la loi Littoral : Cussac Le Vieux ne constitue pas un espace urbanisé mais un bourg constitué (mixité de fonction : habitat, équipements, commerces, activités ...). Ainsi, les terrains agricoles présents dans le bourg ont été sortis des zones constructibles par rapport au zonage du POS.

- D'autre part, actant l'existence d'un quartier résidentiel à part entière, il s'agit de lui donner les moyens de mieux s'articuler autour de la RD 2 et de la RD2E9, compte tenu des usages et des entrées/sorties qui se sont amplifiées sur ces axes ces dernières années.

Dans ce cadre à connotation plus urbaine, quelques constructions supplémentaires seraient possibles dans la zone UB.

Enfin, un secteur UBp a été défini à Cussac Le Vieux, le long de l'avenue du Fort Médoc et autour du secteur UAp de Cussac Le Vieux, qui renvoie au règlement plus restrictif de l'AVAP.



#### • **Règlement**

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés, sont de compléter l'urbanisation dans les secteurs urbains de Cussac-Fort-Médoc.

La réglementation prévoit une densification modérée au sein de cette zone, en tenant compte de l'implantation urbaine déjà existante. En ce sens, le règlement permet notamment :

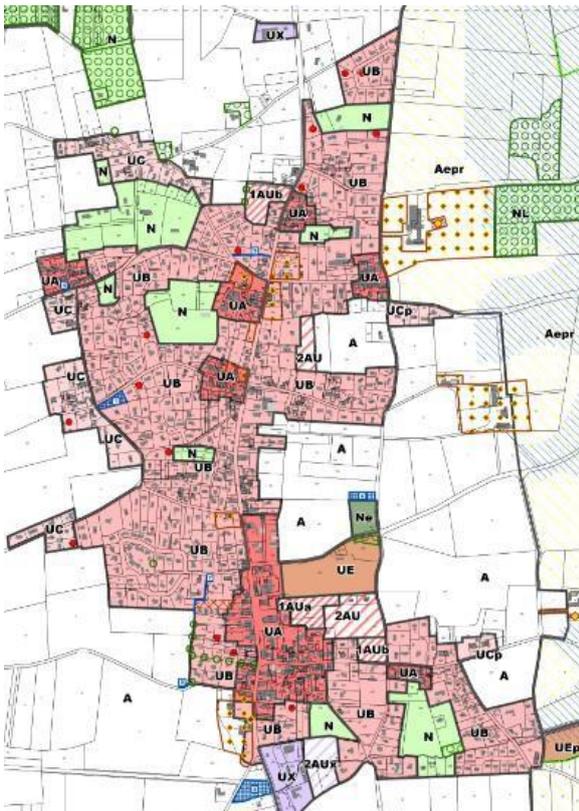
- de favoriser la mixité urbaine, le règlement autorisant, outre les constructions à destination de l'habitat, les constructions destinées aux commerces et aux services mais aussi à vocation artisanales.
- assurer la production de logements locatifs sociaux, dans un souci d'équilibre territorial, instaurant un secteur de mixité de l'habitat où un minimum de 30% de logements sociaux devra être réalisé pour les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat.
- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'alignement ou à 5 mètres des emprises publiques.
- d'implanter les nouvelles constructions en semi-continu par rapport aux limites séparatives.
- de gérer les interfaces avec les zones agricoles en imposant une implantation à 10 mètres minimum de la limite d'une zone ou parcelle agricole
- pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les points de règlement relatifs à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol et aux hauteurs gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux emprises publiques sans dépasser une hauteur absolu de 9 mètres.

### c) La zone UC

La zone UC couvre des zones urbaines en périphérie du bourg de Cussac. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces agricoles. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation. On y trouve également quelques sièges d'exploitation.

#### • Zonage

La zones UC regroupe des espaces aux formes urbaines très diverses. Certaines de ces constructions, de ces espaces, étaient déjà identifiés au POS, que ce soit en zone UB ou en zone UA, d'autres en revanche, bâties après l'élaboration du POS sont nouvellement intégrées au zonage du PLU.



La zone UC du PLU au nord du bourg permet d'identifier cette zone aux caractéristiques urbaines différentes de celles de la zone UB du PLU. Il s'agit essentiellement de constructions bâties avant l'élaboration du POS, relativement peu anciennes et où se juxtaposent pavillons, maisons mitoyennes et sièges d'exploitation.

La zone UC au nord de l'impasse de Payat était zonée en UA au POS, reflétant un caractère urbain plus traditionnel. Cet espace a néanmoins connu une urbanisation importante sur ses franges sud et ouest d'où un reclassement en zone UC au PLU afin de mieux gérer la diversité des formes urbaines sur cet espace réduit.

Les autres zones UC inscrites au PLU, en continuité directe du bourg, permettent de prendre en compte l'urbanisation nouvelle pavillonnaire, souvent linéaire, qui a été réalisée sous le document d'urbanisme précédent. Dans ces espaces, le zonage restreint l'étalement urbain. L'extension située à l'est du bourg est par ailleurs en secteur UCp, soumis au règlement de l'AVAP.

La zone UC du Lotissement du Château d'Eau acte simplement le périmètre de l'urbanisation existante. Dans ce cadre, il n'y a pas de développement linéaire proposée, ni d'étalement urbain. Il s'agit de conforter cette opération dans ces limites actuelles.



- **Règlement**

Au contraire de la zone UB, la zone UC a une vocation d'habitat uniquement. Néanmoins, les règles d'implantation des constructions suivent des règles nécessairement moins rigoureuses qu'en zone UB afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes mais aussi permettant de gérer l'interface entre zone urbaine et zone agricole :

- implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation à l'alignement ou à 5 mètres des emprises publiques.
- implantation des nouvelles constructions en semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives.
- gestion des interfaces avec les zones agricoles en imposant une implantation à 10 mètres minimum de la limite d'une zone ou parcelle agricole.
- possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit pour les habitations, 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole.

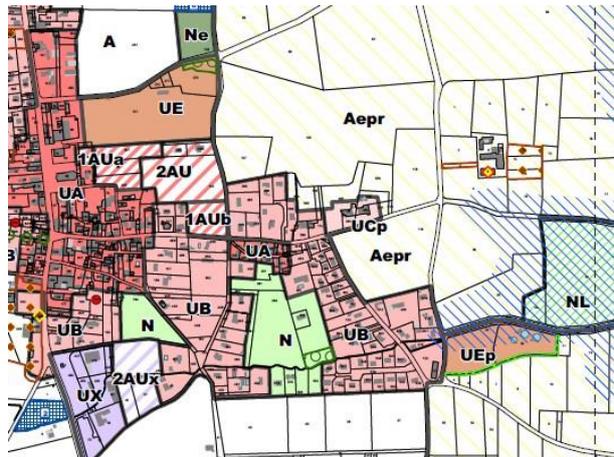
**d) La zone UE**

La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

- **Zonage**

De manière générale, le périmètre des zones UE reprend les parcelles appartenant aux collectivités ou établissement publics et/ou d'intérêt collectif.

L'objectif de la matérialisation d'un tel zonage est de montrer de manière claire que de vastes zones urbaines dans le bourg n'auront pas la vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Cela est d'autant plus important que les surfaces concernées par ces zones peuvent être importantes puisqu'il s'agit de l'emprise des terrains de sport et des terrains sur lesquels la station d'épuration intercommunale a été construite. Cette zone est par ailleurs définie par un secteur UEp qui renvoie aux dispositions de l'AVAP.



- **Règlement**

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des zones d'équipements.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter la vocation actuelle de la zone et de ne pas accueillir des habitations ou logements non liés à la gestion des établissements publics ou d'intérêt collectif.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'avoir une certaine liberté quant au recul des constructions par rapport aux emprises publiques.
- d'implanter les nouvelles constructions en discontinuité par rapport aux limites séparatives.

- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à usage d'habitation à une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit.
- une densification importante des parcelles est permise en ne réglementant pas l'emprise au sol.

Cette souplesse réglementaire se justifie par la multiplicité de formes, de fonctions et d'implantations des constructions qui sont présentes dans ces zones.

### e) La zone UX

La zone UX caractérise les espaces à vocation d'activités artisanales et commerciales. A travers l'identification de ce type de zone, il s'agit donc de pérenniser ce type d'occupation des sols.

Dans ce type de zone, le tissu bâti est souvent hétéroclite mais peut comporter des constructions avec de grands volumes et de grandes emprises au sol.

#### • Zonage

Dans le détail, la zone UX localisée au nord du bourg de Cussac le long de la RD2 cerne une parcelle sur laquelle les bâtiments de la cave coopérative de Cussac-Fort-Médoc ont été construits, afin de gérer les constructions existantes de la cave.

Le zonage UX s'inscrit également dans le zonage de la zone NAY du POS en entrée sud du bourg de Cussac. De par les proportions des activités en question, la limite est relativement nette avec les autres occupations du sol attenantes : agricole, zone urbaine à vocation d'habitat et espaces naturels.

Enfin, une zone UX est inscrite au PLU, située à l'ouest du bourg, afin de gérer les constructions existantes de cette entreprise de travaux.

Cette zone ne représente aucun enjeu particulier hormis la nécessité d'assurer la pérennité de cette activité économique. Elle laisse la possibilité d'extensions des constructions existantes et permet le remplissage des dernières parcelles de terrains encore libres de cette zone.



La zone d'activités



La cave coopérative



Entreprise de travaux avenue de Peylande

#### • Règlement

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes, qui sont par ailleurs souvent assujetties à des contraintes techniques. Même s'il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur la zone UX, il est difficile d'apporter des prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- sur une surface limitée, et intégré au volume bâti principal de l'activité, une construction à surface limitée pour du gardiennage.

- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'activités selon un recul maximum de 5 mètres des emprises publiques.
- d'implanter les nouvelles constructions soit en limites séparatives, soit sur au moins une limite séparative, soit à une distance d'au moins 5m des limites séparatives.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit ou 6,50 mètres à l'acrotère.

Cette souplesse réglementaire se justifie par la multiplicité de formes, de fonctions et d'implantations des constructions qui sont présentes dans ces zones.

#### **4) LES ZONES A URBANISER**

##### **Rappel de l'article R.151-20 :**

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

##### **a) La zone 1AU**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU comprend deux types de secteurs :

- un secteur 1AUa à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UA (où la forme et la densité est proche de celles des zones UA).
- un secteur 1AUb mixte à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UB (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UB).

Il s'agit de secteurs localisés en continuité du bourg de Cussac. Ces zones de développement à court terme sont réservées à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et de commerces d'une part et d'habitat d'autre part.

## • Zonage

Toutes les zones 1AU à vocation d'habitat se situent dans le bourg de Cussac, et ont pour vocation de renforcer l'ossature du bourg. Pour cela, les zones 1AU doivent constituer une véritable « couture urbaine » entre les multiples développements de l'urbanisation qui se sont réalisés le long des axes de communication. Les zones 1AU doivent donc apporter de la cohérence au renforcement du bourg en favorisant une certaine densité des constructions et une bonne connexion entre les quartiers.

Les zones 1AU qualifient les sites qui présentent un enjeu important de développement pour la commune et sur lesquelles il est nécessaire de retrouver une cohérence et une structuration des aménagements qui seront réalisés. C'est pour cette raison que chaque zone et secteur 1AU à vocation d'habitat a bénéficié d'une déclinaison du projet sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**De plus, les zones 1AU recouvrent des terrains qui étaient identifiés en zone UA et UB dans le POS approuvé.** Les objectifs à court et moyen termes sont de :

- proposer une offre diversifiée de logements afin de prendre en compte les besoins des jeunes actifs et jeunes ménages sur la commune, mais aussi de proposer une offre pour les personnes plus âgées.
- réaliser un maillage des espaces publics pour conforter le bourg autour de ses équipements.

Dans le détail, les zones 1AU sont présentes sur plusieurs sites :

### (a) Secteur de Sorbey :



Cet îlot, déjà identifié comme une zone UC dans le POS approuvé, est délimité par la RD2 à l'est et à l'ouest par le chemin de la Rue.

L'enjeu de structuration de ce quartier en cœur d'îlot n'a pas faibli et compte tenu du développement linéaire qui s'est produit sur ses franges latérales, ouest et est, il est important que le PLU apporte des outils complémentaires permettant de rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot avant que toute accès y soit devenu impossible. La définition du périmètre de la zone 1AU s'est faite en s'appuyant sur l'urbanisation existante, en reclassant la zone urbaine (UC) du POS.

Néanmoins compte tenu de la surface à aménager, la zone 1AU est limitée car elle sert d'une part d'amorce à tout le secteur de Sorbey (voirie, façade urbaine, espace public, ...) et d'autre part permet de favoriser l'émergence d'une zone 1AU plus facilement aménageable par le pétitionnaire, mais avec une plus grande exigence que dans le POS.

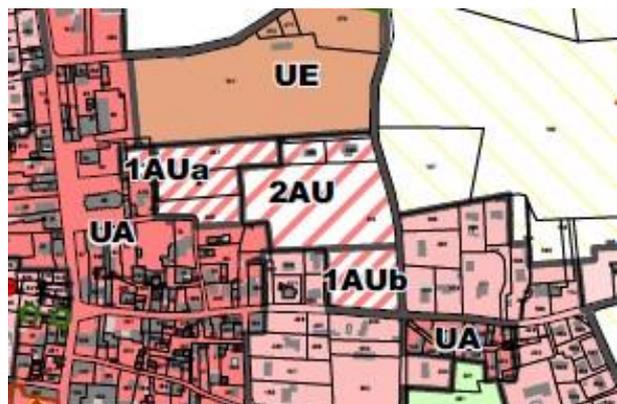
Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux et pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif directement par la RD21 et par la voie en impasse du lotissement le long du Chemin de la Rue. Un renforcement du réseau électrique est toutefois programmé dans les deux années suivant l'approbation du PLU sur la frange sud de ce secteur.

Un secteur 1AUB est créé afin de traduire réglementairement les conditions d'urbanisations développées dans les orientations d'aménagement et de programmation : organisation de la zone, densité, compacité des constructions, formes urbaines, implantations des constructions, ...

### (b) Secteur du Bourg :

Ce secteur 1AU était aussi identifié comme une zone UA et NA dans le POS approuvé.

Ses limites n'ont pas été modifiées : il se localise sur un îlot en cours de fermeture sur lui-même en frange est du bourg, à l'intérieur d'un îlot compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue du Stade, le chemin des Graves, la rue de l'Eglise et la rue Jeanne d'Arc.



Ce secteur est mitoyen aux terrains de sport (terrain de foot, tennis). Le secteur est bordé de constructions majoritairement à usage d'habitation. Le secteur d'étude est en lien direct avec l'école communale et la salle polyvalente.

Cependant, ce vaste secteur n'a pas été utilisé faute d'outils permettant sa constructibilité optimale.

L'enjeu de structuration de l'îlot du bourg n'a pas faibli, compte tenu du projet de développement porté par la municipalité (lotissement communal), des possibilités de raccordements depuis le réseau routier périphérique et la proximité des équipements publics et de la desserte par les réseaux.

L'urbanisation de ces secteurs est importante afin de donner de la cohérence à une urbanisation qui s'est développée de part et d'autre sur les franges est dans la continuité du bourg de Cussac.

Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux et pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif directement.

Il bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### • **Règlement**

À travers l'urbanisation des zones 1AU, l'objectif visé est de pouvoir parvenir à une densification de ces cœurs d'îlot tout en ménageant une qualité du cadre de vie. Les zones seront raccordées immédiatement au réseau d'assainissement collectif. Les habitations futures pourront bénéficier de jardins, soit communs soit individuels, ce qui reste cohérent avec la forme urbaine du bourg. En ce sens, les formes urbaines produites dans le bourg ont pu servir de base à l'édification du règlement de cette zone 1AU à vocation d'habitation et de commerce.

Les zones 1AU présentent donc un enjeu réglementaire important dans la prise en compte d'une cohérence de forme urbaine entre bâti ancien et bâti contemporain.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation :
- soit à l'alignement ou à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.
- soit selon un recul maximum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.
- d'implanter les nouvelles constructions en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives.
- Pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les articles relatifs aux implantations, à l'emprise au sol et aux hauteurs gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B.

La base réglementaire des zones à urbaniser évolue sensiblement en fonction des secteurs. Afin d'aboutir à une cohérence réglementaire globale du document d'urbanisme :

- le secteur 1AUa, se rapporte aux bases réglementaires de la zone UA ;
- le secteur 1AUB, se rapporte aux bases réglementaires de la zone UB.

## b) La zone 2AU

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification (ou une révision le secteur 2AUx) du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

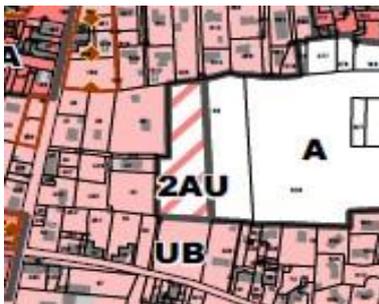
La zone 2AU comprend un secteur 2AUx, zone d'extension de la zone d'activité en entrée sud du bourg de Cussac. Ces zones 2AU ont été intégrées aux espaces urbanisables pour atteindre l'objectif démographique sur la durée d'application du PLU.

Les objectifs à long terme en matière d'habitat sont de :

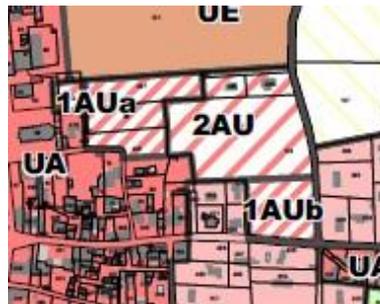
- proposer une offre diversifiée de logements afin de prendre en compte les besoins des jeunes actifs et jeunes ménages sur la commune, mais aussi de proposer une offre pour les personnes plus âgées ;
- réaliser un maillage des espaces publics pour conforter le bourg autour de ses équipements.

Il existe trois secteurs classés en 2AU :

- La zone 2AU de Bord de Bidoc a été positionnée entre le lotissement communal au nord du bourg et la rue du Moulin afin d'utiliser une grande parcelle, classée en zone UA au POS. Cette zone doit permettre de clarifier la vocation des sols dans cette partie du bourg.
- La zone 2AU du Bourg a été positionnée à l'intérieur de l'îlot et à l'intérieur des espaces à urbaniser en priorité à proximité des réseaux en capacité suffisante et raccordable immédiatement afin d'utiliser une grande parcelle appartenant aux zones UA du POS. Cette zone doit permettre de clarifier la vocation des sols dans cette partie du bourg.
- S'appuyant sur la zone urbaine existante et dans la continuité entre le bourg et le lotissement du Château d'Eau, le secteur 2AUx prolonge la possibilité d'accueillir de nouvelles enseignes commerciales et/ou industrielle sur un site qui ne présente pas d'enjeu agricole. Le secteur 2AUx trouve donc des limites de zonage claires entre la zone UB du bourg, le lotissement du Château d'Eau, la rue du moulin à Vent et la zone agricole à l'ouest. Ce secteur est réservé suite à la demande de la Communauté de Communes Médoc Estuaire de prévoir une zone de développement économique à vocation intercommunale en entrée du bourg de Cussac-Fort-Médoc.



Zone 2AU du bourg



Zone 2AU de Bord de Bidoc



Zone 2AUx

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera nécessairement subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx sera nécessairement subordonnée à une révision du PLU.

Les règles d'urbanisation de la zone seront définies à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera le cas échéant les principes qui guideront l'aménagement de chaque zone.

Les dispositions réglementaires sont dès lors sans objet dans le règlement, compte-tenu d'une ouverture à l'urbanisation différée dans le temps.

En application de l'article R.151-20: *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU*

*n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

En ce qui concerne la zone 2AU, le caractère d'urbanisation à long terme nécessitant une modification (et révision pour la zone 2AUx) du PLU ne permet de statuer que sur les articles règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et nature d'activité et les règles d'implantation des constructions (provisoirement) où le caractère non urbanisable est soumis à des exceptions pour les installations et travaux divers nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions.

En application de l'article R.151-20, la zone 2AU est une zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation. Jusqu'à la prochaine modification (ou révision) du PLU qui permettra d'actualiser le Schéma Directeur d'Assainissement et de vérifier la faisabilité ou non de la mise en œuvre d'un assainissement collectif, la zone 2AU est inconstructible.

En zone 2AU, il sera appliqué la réglementation des zones naturelles ou agricoles.

## **5) LES ZONES AGRICOLES**

### **Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :**

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

*« Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Par ailleurs, la zone A comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ap correspondant au périmètre de la zone Natura 2000.
- un secteur Aca correspondant au secteur d'exploitation de carrières.
- un secteur Aepr correspondant aux espaces proches du rivage définis en application de la loi Littoral.

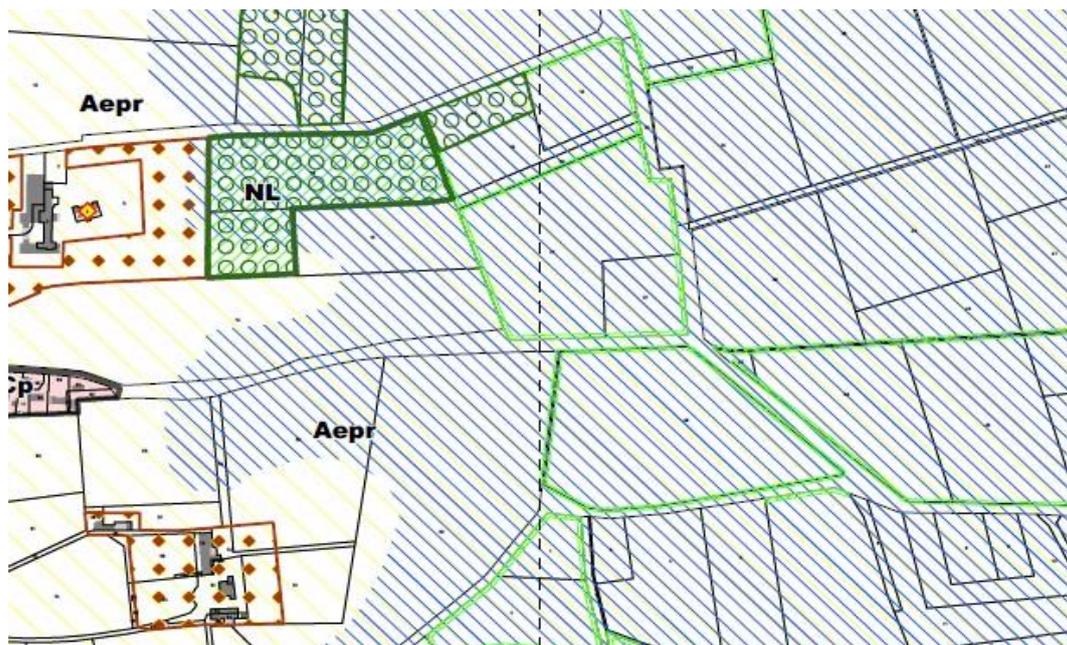
### **a) Zonage**

Dans ce paysage de bord d'estuaire, les terres labourables, dont une grande majorité est consacrée à la céréaliculture (notamment la culture du maïs) et les surfaces fourragères dont la plupart sont restées enherbées, marquent aujourd'hui le paysage agricole de la commune. Une part importante de la zone A est également occupée par la vigne.

La zone A accueille également des châteaux et quelques anciens corps de fermes ou des exploitations viticoles sur des unités foncières relativement vastes notamment le long de la route des châteaux (RD2), au sud et au nord de la commune.

Lorsqu'ils sont encore dédiés à l'activité agricole ces ensembles regroupent des bâtiments d'habitations et des bâtiments nécessaires à la viticulture sous la forme notamment de chais ou de cuves.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.



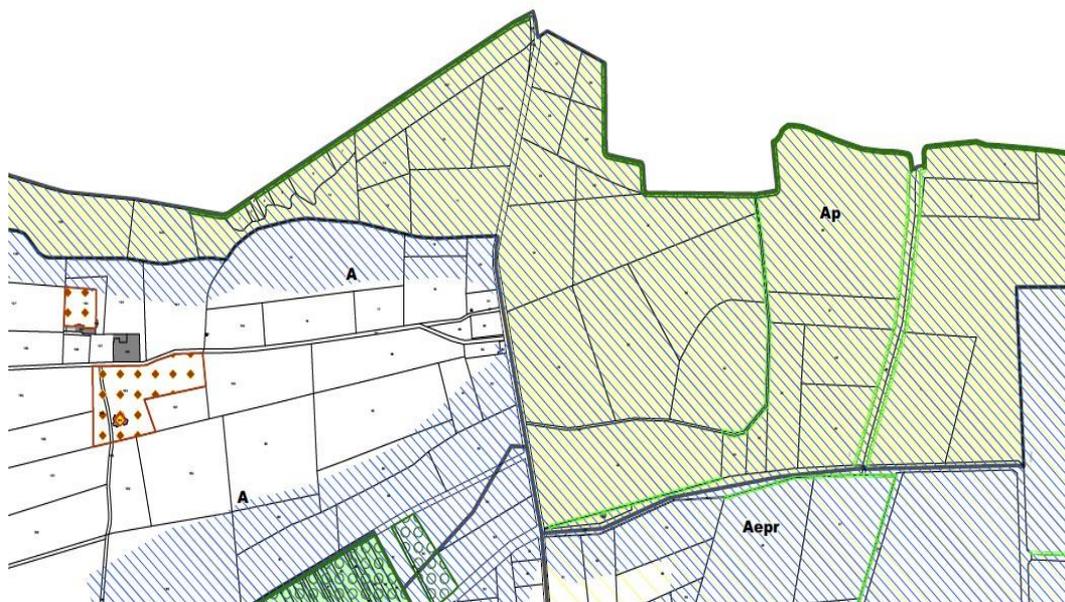
*Exemple de zone A (et secteur Aep) sur le secteur des Palus, espace agricole proche du rivage*



*Exemple de zone A sur le secteur des croupes viticoles*

La zone A comprend un vaste secteur Ap qui correspond au terroir agricole à protéger sur le site Natura 2000 pour sa contribution à la préservation des habitats naturels répertoriés. A ce titre, toute construction nouvelle, y compris agricole est interdite. Seules les constructions à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Par contre, le long la zone Natura 2000, il existe un siège d'exploitation et des constructions à usage agricole (Domaine Lanessan). De ce fait pour permettre un développement éventuel de ces activités le secteur Ap, n'est matérialisé qu'à partir d'une hauteur du coteau qui n'empêchera pas l'évolution des exploitations agricoles.



Exemple du secteur Ap sur le site de Natura 2000

Enfin, la zone agricole comprend un secteur Aca situé à la limite ouest de la commune, qui correspond au secteur d'exploitation des carrières. Il s'agit du reclassement en zone agricole du secteur naturel Ncc inscrit au POS, justifié par l'absence d'une qualité environnementale particulière.

A l'inverse, exceptionnellement, des espaces agricoles ont pu être classés en zone naturelle s'ils ont fait l'objet d'une identification particulière au regard de leurs qualités environnementales (prise en compte de la trame verte). Cela ne condamne pas l'activité agricole qui est déjà présente mais ne permet pas la création de nouvelles constructions agricoles.

### **b) Règlement**

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés sont de :

- Garantir le maintien de l'activité agricole, seules sont autorisées les constructions et installations directement nécessaires ou liées aux exploitations agricoles. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes est toutefois autorisée ainsi que des annexes (garages, piscines) mais ces dernières sont doublement limitées : d'une part en emprise au sol et d'autre part en étant regroupées autour de la construction principale (20m).
- Prendre en compte les nuisances et les risques : une partie de la zone A, au nord et à l'ouest de la commune est située en zone inondable. Les prescriptions relatives au PPRI doivent être respectées sur ce secteur.
- Prendre en compte les éventuels conflits d'usage et les nuisances générées par les exploitations agricoles à proximité des secteurs résidentiels proches,
- Encourager la restauration et la valorisation du patrimoine bâti agricole ancien, en permettant notamment les changements de destination dans le bâti agricole à forte valeur patrimoniale sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole,
- Au sein de la zone agricole, l'intégration des constructions nécessaires aux exploitations agricoles est un critère également important dans la prise en compte des impacts sur le paysage. Dès lors, les dispositions du règlement visent à encadrer l'aspect des constructions (aspect des matériaux et couleur) et leur implantation dans la zone : recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques pour les constructions agricoles (des dispositions particulières sont définies le long de certaines voies départementales comme la RD2 par exemple) et retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives car ces reculs correspondent aux reculs moyens minimum observés par les bâtiments existants dans la zone.

En secteur Ap, du fait de la sensibilité des paysages, aucune construction n'est autorisée. Néanmoins, dans les espaces remarquables, en application des articles L.121-23 et suivants du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, certains aménagements légers.

En secteur Aepr, dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole doivent se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En dehors des espaces proches du rivage, par dérogation aux dispositions de l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées si elle ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

## **6) LES ZONES NATURELLES**

### **Rappel des articles R.151-24 et R.151-25 :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

### **a) Les zones naturelles N**

#### **• Zonage**

La zone naturelle N comporte deux secteurs :

- Ne : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Np : couvrant l'intégralité du Fort Médoc, témoignage historique de l'architecture militaire du « Verrou de l'Estuaire ». La constructibilité doit y être limitée afin de conserver les caractéristiques de ce site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les zones naturelle N qui sont délimitées dans le PLU suivent les limites des boisements ou des espaces humides identifiés au titre des inventaires répertoriés (ZNIEFF) et du site Natura 2000, du réseau hydrographique et des éléments de la trame verte et bleue identifiée sur la commune.

Elles ont pour rôle de protéger les espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements remarquables, de leurs intérêts de réservoirs et de corridors écologiques. Ces derniers viennent souvent à l'appui de particularités physiques du territoire qu'il convient de protéger. Par exemple, les boisements des coteaux ont un rôle environnemental, mais aussi technique pour le maintien des sols en pente et limiter les effets de ruissellements.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins

importantes.

La zone N couvre donc les principaux espaces naturels ou boisés ainsi que la ripisylve le long du Cartillon et de la Jalle de l'Archevêque et de leurs affluents, des ruisseaux ou des fossés drainants.

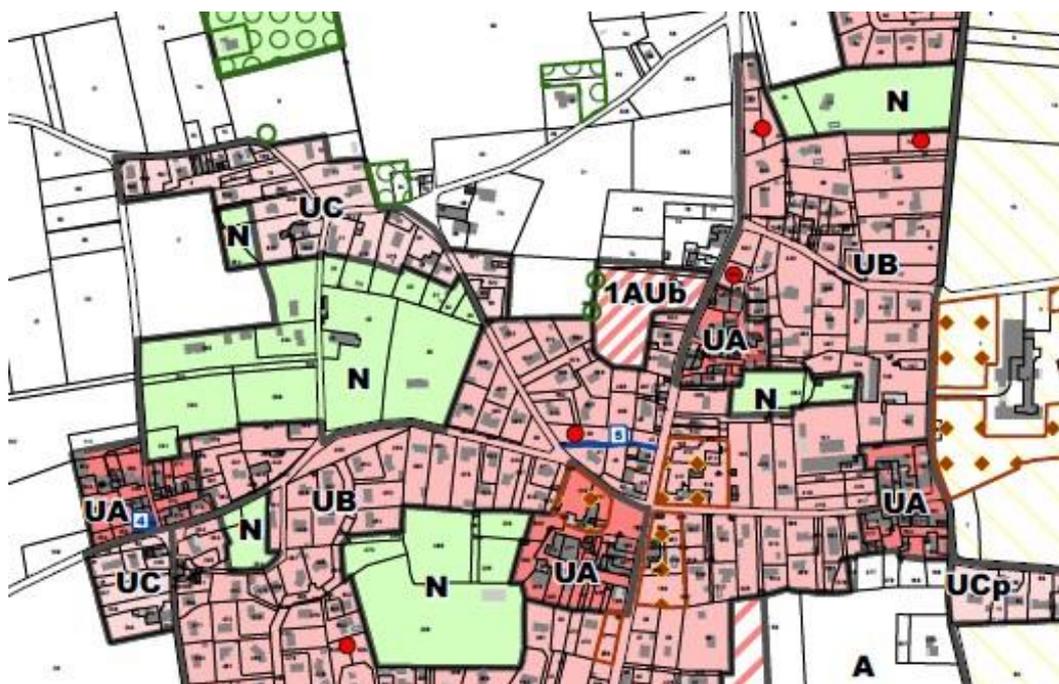
Les grands ensembles boisés qui marquent le paysage naturel communal se localisent principalement à l'est du bourg de Cussac et de la RD2 :

- l'un au nord, situé entre la Jalle de l'Archevêque et le plateau viticole.
- l'autre constitué par les espaces naturels et boisés sur la limite communale Est.



*Retranscription d'une zone N en compatibilité avec la zone Natura 2000 et la zone humide identifiée*

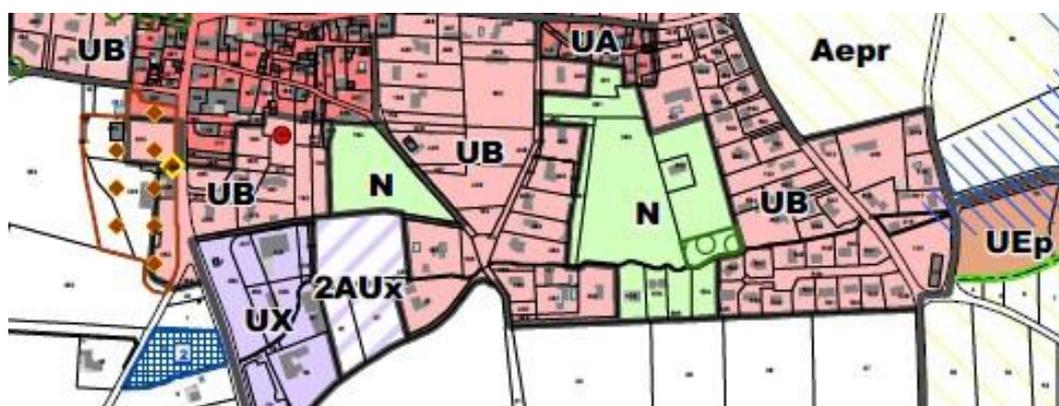
Des espaces naturels ont été définis et délimités à l'intérieur des zones urbaines afin de faciliter le stockage des eaux pluviales sur des points bas et de faciliter leur évacuation vers le réseau hydrographique existant. Il s'agit de ne pas renforcer l'urbanisation de secteurs déjà très urbanisés, comme à Coudot.



Secteur de Coudot

De même, au sud du bourg, des espaces en centre l'îlot, où des activités agricoles sont encore présentes, sont sorties du zonage UB ou UC du POS pour les transformer en zone naturelle.

La capacité des réseaux de ces secteurs n'est pas en capacité suffisante pour être classés en zone urbaine. De plus, un classement en zone urbaine de ces secteurs ne serait pas compatible avec les choix de croissance définis dans le PADD du présent document d'urbanisme.



Secteur de la Rue du Riou et de la rue de Heran

Compte tenu de la mixité de certains hameaux ou groupes de constructions (constructions agricoles, constructions n'ayant aucune vocation agricole et qui n'en aura jamais), certains secteurs N intègrent les constructions et secteurs agricoles en laissant la possibilité d'extension des constructions agricoles existantes mais sans possibilité d'en construire de nouvelles.

Donc, les constructions à usage d'habitations existantes ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et ne remettent pas en cause l'équilibre naturel de la zone que ce soit d'un point de vue biologique ou écologique ou paysager puisque les constructions existent déjà.

La mise en place du secteur Ne permet simplement de prendre en considération l'existence du

cimetière à l'est du bourg de Cussac. A travers ce secteur il s'agit simplement de permettre une gestion de ces équipements.

Enfin, un point important du projet communal repose sur la gestion du site historique du Fort Médoc. En ce sens, un zonage particulier a été mis en place pour gérer le développement du site : Np. Il s'agit de gérer ce site remarquable à dominante naturelle tout en facilitant l'accueil touristique du site, dans le respect de l'AVAP. Dans la globalité de la gestion du site, les zones agricoles attenantes ont été conservées puisque l'activité est pérenne.

Exceptionnellement, des espaces agricoles ont pu être classés en zone naturelle s'ils ont fait l'objet d'une identification particulière au regard des qualités environnementales du site (prise en compte de la trame verte). Cela ne condamne pas l'activité agricole qui est déjà présente mais ne permet pas la création de nouvelles constructions agricoles.



#### • **Règlement**

Les objectifs de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés sont de :

- protéger les milieux humides et les bords de cours d'eau hors des secteurs naturels strictement protégés, afin de maintenir ou reconstituer les corridors biologiques et les zones humides notamment les plus significatives,
- conserver les vues lointaines sur le paysage du coteau pour préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune,
- préserver les principales zones boisées existantes sur le territoire communal.

Néanmoins même si les nouvelles constructions sont interdites dans les zones naturelles, il existe ponctuellement des constructions dans la zone N. Les règles définissant le caractère et la volumétrie des constructions existantes en zone N doivent donc perdurer. De ce fait, dans une logique de simple gestion des constructions existantes, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée (20% ou 50m<sup>2</sup>). Une hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. En zone N, seules les annexes et extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que les piscines mais de façon limitée : d'une part leur emprise au sol est restreinte et d'autre part elles doivent être regroupés autour de la construction principale (20m).

D'autre part, seuls les secteurs Ne permettent les constructions et installations qui ont une portée d'intérêt publique ou d'intérêt collectif en termes d'équipements du territoire.

Enfin, en secteur Np, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou les équipements de loisirs, pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sont autorisées sous conditions de prise en compte du PPRI, de l'AVAP et des dispositions de la loi Littoral.

#### **b) La zone naturelle Littorale NL**

##### • **Zonage**

Afin de respecter le principe des espaces remarquables en application de la loi Littoral, une zone NL est créée, identifiant sphériquement la zone naturelle littorale.

La zone naturelle littorale NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Elle recouvre l'ensemble des zones naturelles du territoire communal qui ont été identifiées comme espaces remarquables et les espaces proches du rivage.

#### • **Règlement**

En application de l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, « *Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.*

*Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.*

*Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »*

En application de l'article R.121-5, « *peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

- 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - o b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

## II) ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DU PLU

### 1) EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

POS	Superficie	PLU	Superficie
UA	20,88 ha	UA + UAp	15,56 ha
UB	77,63 ha	UB + UBp	83,87 ha
UC	6,94 ha	UC + UCp	12,32 ha
UE	4,22 ha	UE + UEp	4,33 ha
UF	3,83 ha	/	/
/	/	UX	2,53 ha
NB	3,79 ha	/	/
<b>Total zones U</b>	<b>117,29 ha</b>	<b>Total zones U</b>	<b>118,72 ha</b>

NA	13,84 ha	1AUa + 1AUb	2,20 ha
/	/	2AU	2,06 ha
NAy	2,14 ha	/	/
/	/	2AUx	1,11 ha
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>15,98 ha</b>	<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>5,37 ha</b>

ND	390,46 ha	N	300,75 ha
NDa	5,27 ha	/	/
NDb	559,99 ha	/	/
NDc	3,71 ha	/	/
NDx	43,57	/	/
/	/	Ne	1,68 ha

/	/	<b>Np</b>	25,70 ha
/	/	<b>NL</b>	579,40 ha
<b>Total zones naturelles</b>	1002,99 ha	<b>Total zones naturelles</b>	907,52 ha

<b>NC</b>	1107,15 ha	<b>A</b>	778,52 ha
<b>NCc</b>	14,75 ha	/	/
<b>NCi</b>	191,87 ha	/	/
<b>NCp</b>	0,84	/	/
<b>NCy</b>	6,48	/	/
/	/	<b>AP</b>	90,95 ha
/	/	<b>Aepr</b>	512,96 ha
/	/	<b>Aca</b>	21,26 ha
<b>Total zones agricoles</b>	1321,08 ha	<b>Total zones agricoles</b>	1403,69 ha

<b>TOTAL COMMUNE</b>	2457,34 ha	<b>TOTAL COMMUNE</b>	2435,30 ha
----------------------	------------	----------------------	------------

Au final, le Plan Local d'Urbanisme de Cussac-Fort-Médoc s'efforce d'apporter beaucoup plus de maîtrise quant aux modalités de développement urbain. Sur le plan spatial, cela se traduit de différentes manières :

- Une forte restructuration des zones urbaines. En effet, la somme des zones urbaines UA, UB, UC, UF et NB du POS (117,29 ha) représente un peu moins que les zones urbaines proposées dans le nouveau document d'urbanisme au travers des zones UA, UB, UC, UX et UE (118,33 ha). **Le PLU inscrit 1,43 ha de zones urbaines à vocation d'habitat supplémentaires par rapport au POS.** Cela se fait par une diminution de la surface allouée à la zone UA au profit des zones UB et UC pour mieux appréhender les formes urbaines et l'intégration de certains secteurs, en zones agricoles ou naturelles dans le POS mais qui ont connu une urbanisation, notamment à Cussac Le Vieux. De plus, le PLU intègre au sein des zones urbaines les espaces bâtis à l'est du bourg qui étaient en zone agricole au POS. L'intégration de ces zones (Ucp et UEp) fait suite à la modification du tracé des espaces proches du rivage sur le secteur de La Taste par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise suite à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux.
- Une plus grande lisibilité du nouveau document d'urbanisme est donnée en supprimant des zones urbaines qui sont touchées par le PPRI, il y a donc suppression du secteur NBi.

En ce qui concerne **les zones ouvertes à l'urbanisation**, elles ont aussi fortement diminué dans le PLU puisqu'elles ne consomment plus que **5,37 ha contre 15,98 dans le POS**. De plus, près de la moitié est classée en réserve foncière 2AU et 2AUx. Cette évolution est fondamentale car elle marque la volonté communale de :

- Diminuer les surfaces consommées pour l'urbanisation.
- Réutiliser des zones urbaines du POS vides de toutes constructions pour optimiser leur constructibilité.
- Ralentir dans le temps le rythme de la consommation d'espaces ouverts à l'urbanisation.

**En comparant les véritables zones agricoles du POS avec celles du PLU (en déduisant donc les zones NB), ce sont près de 83 ha de zones A qui ont été ajoutées entre le POS et le PLU.**

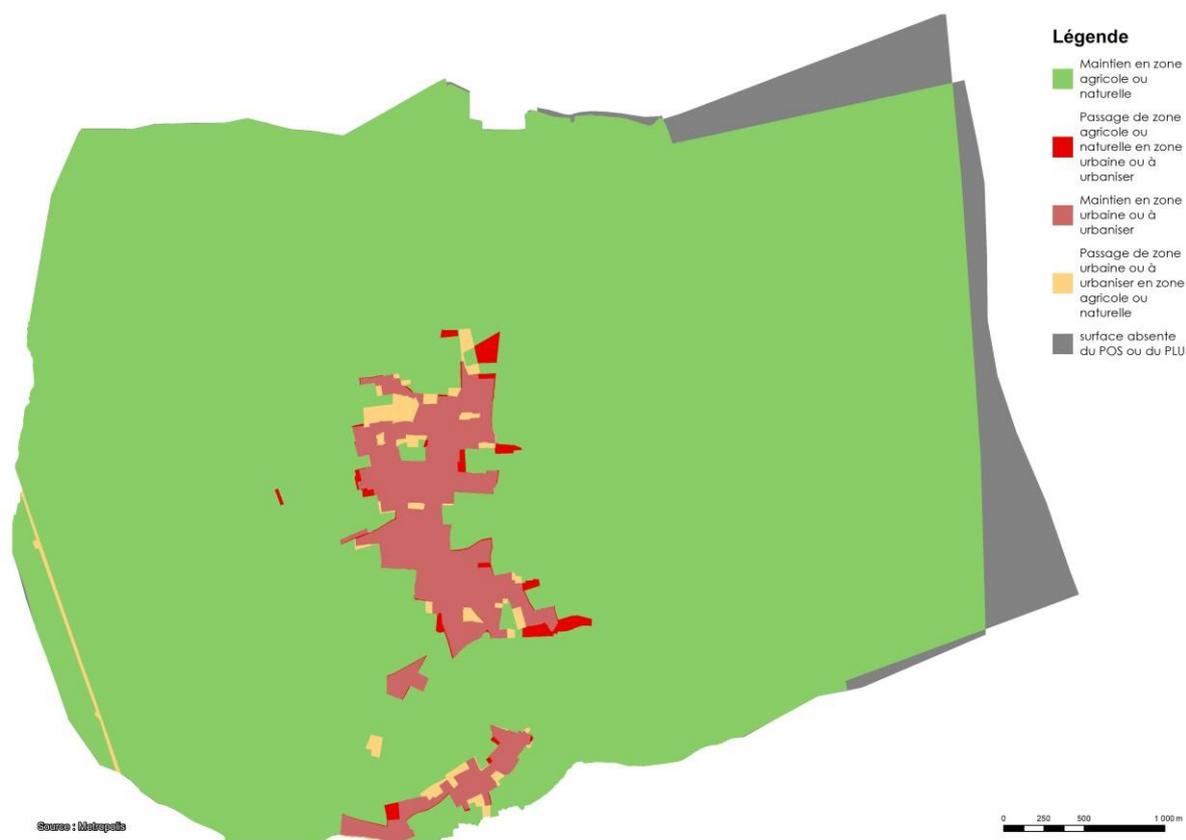
- Les zones agricoles ont été sensiblement agrandies entre le POS et le PLU, si on s'en tient à la stricte lecture des chiffres par zonage. Cependant ces chiffres ne reflètent pas véritablement la réalité de l'évolution. L'essentiel des modifications réside en effet en une redéfinition du zonage entre zones naturelles et zones agricoles. Néanmoins, la suppression de la zone NB du POS permet de reclasser 3,79 hectares en zone A au PLU.
- Un secteur particulier Ap est créé correspondant au périmètre Natura 2000 au nord de la commune.
- Un secteur particulier Aepr est créé, étendant la surface de la zone ND du POS, correspondant aux espaces proches du rivage définis en application de la loi Littoral.

Le tableau précédent indique enfin que les zones naturelles ont diminué de 96 hectares, alors que les zones agricoles n'ont augmenté que de 83 hectares, ce qui supposerait que 13 hectares sont passés en zones urbaines ou à urbaniser. Or, il convient de rappeler, pour plus de clarté, que la superficie communale globale n'est pas la même entre le POS et le PLU. Le tableau suivant explicite bien le fait que **le PLU permet une diminution de la superficie des zones urbaines et à urbaniser sur la surface totale par rapport au POS** :

- La différence de surface communale entre le POS et le PLU est due à la différence de superposition cadastrale : le cadastre du POS ne prenant pas en compte la même superficie communale de l'estuaire. La différence de surface cadastrée entre le POS et le PLU est de 140 hectares, soit 5,6% de la surface cadastrée au PLU.
- De plus, 93,1% des surfaces du PLU maintiennent leur vocation inscrite au POS.
- Au final, entre le POS et le PLU ce sont donc 1,4% de la surface cadastrée du PLU qui changent de zonage.
- En effet, 12 hectares, inscrit en zone naturelle ou agricole au POS passe en zone urbaine ou à urbaniser au PLU,
- Mais 21 hectares inscrits en zone urbaine ou à urbaniser au POS sont classés en zone naturelle ou agricole au PLU.

Evolution entre le POS et le PLU	Surface en ha
Maintien en zone agricole ou naturelle	2230,05
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	12,16
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	111,92
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	21,27
Surface absente du POS ou du PLU	140,04
<b>Total général</b>	<b>2515,43</b>

Dans la cartographie et le tableau ci-dessous qui présentent le chevauchement des zones constructibles du Plan d'Occupation des Sols par rapport au PLU, les espaces restitués à la zone naturelle et à la zone agricole sont importants.



Cartographie comparative des périmètres de zones constructibles

Sur la commune, la restitution aux espaces agricoles et naturels s'explique :

- Par la restriction du PLU dans les potentialités d'urbanisation en deuxième ligne par rapport aux emprises publiques. Cela se justifie en particulier dans la zone UC du POS en périphérie des grands îlots urbains, où l'urbanisation linéaire a été prépondérante, et le maintien en l'état du zonage donnerait un potentiel constructible difficilement supportable pour les réseaux.
- La suppression des secteurs NB inscrits au POS, reclassé en zone agricole au PLU permettant une simple gestion de l'existant.
- La restitution de site présentant un intérêt environnemental, patrimonial et/ou paysager ainsi que des sites où une urbanisation paraît peu opérationnelle et peu compatible avec un principe de gestion maîtrisée (notamment à Cussac Le Vieux)

Le classement en zone urbaine au PLU de zones agricoles ou naturelles inscrites au POS s'explique par :

- L'intégration des constructions bâties antérieurement à l'élaboration du PLU dans les zones naturelles et agricoles en continuité directe des espaces urbains constitués (du bourg et de Cussac Le Vieux).
- L'identification de la zone UX au nord du bourg afin de mieux gérer sa vocation réelle.

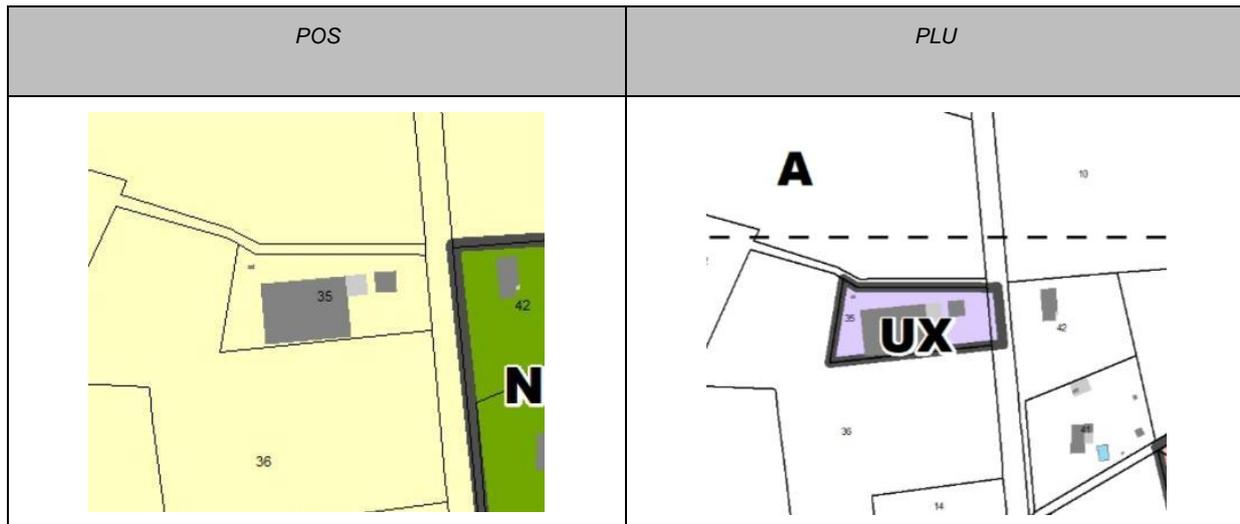
## 2) DETAILS DES ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION

### a) *Extension des espaces urbains sur les espaces agricoles et naturels*

Il s'agit principalement de la mise en cohérence du zonage avec l'occupation du sol.

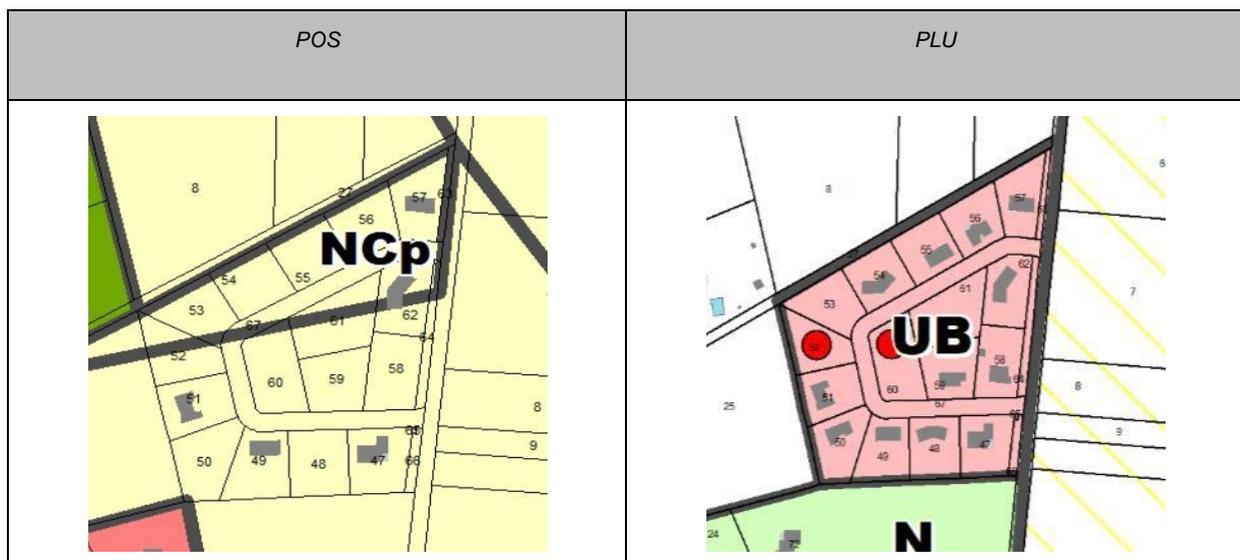
- **La cave coopérative**

Au nord du bourg de Cussac le long de la RD2, la parcelle sur laquelle les bâtiments de la cave coopérative de Cussac-Fort-Médoc ont été construits était classée en zone naturelle au POS. Elle est reclassée en zone urbaine au PLU, afin de gérer les constructions existantes de la cave, sans réel gain de constructibilité mais afin de permettre le développement de la vente sur le site.



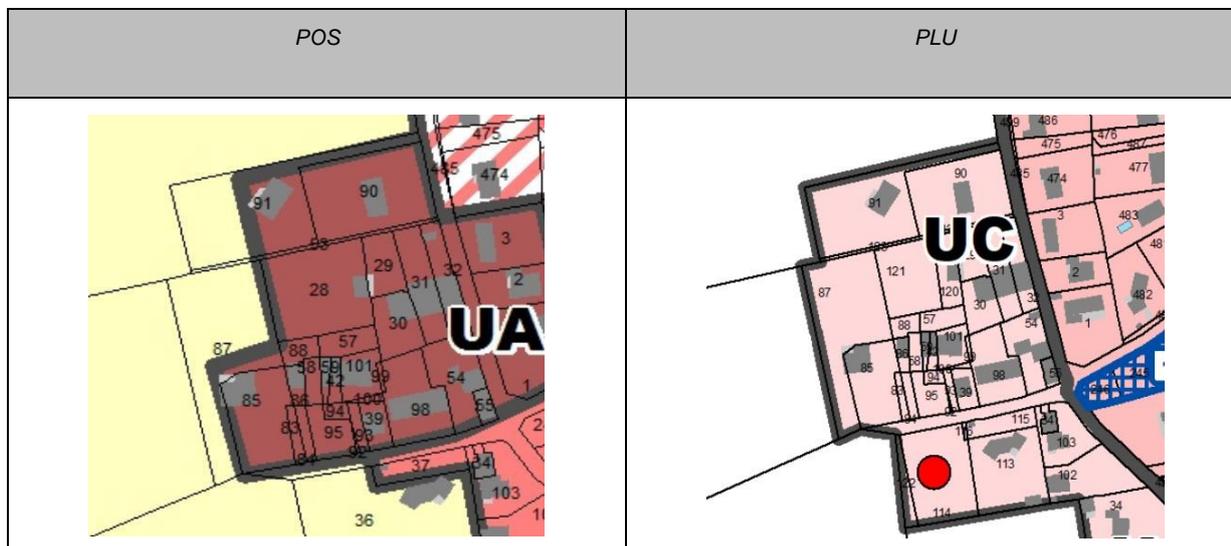
- **Secteur le Clos Lartigue**

Ce secteur situé au nord du bourg était classé en zone naturelle au POS mais a connu une opération de lotissement sous forme pavillonnaire. Aujourd'hui, cet espace urbanisé compte une dizaine d'habitations en continuité du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Le secteur est donc intégré à la zone urbaine au PLU. En outre, ce reclassement permet de mieux gérer les conditions réglementaires de constructions des possibles nouveaux logements sur les deux parcelles encore libres.



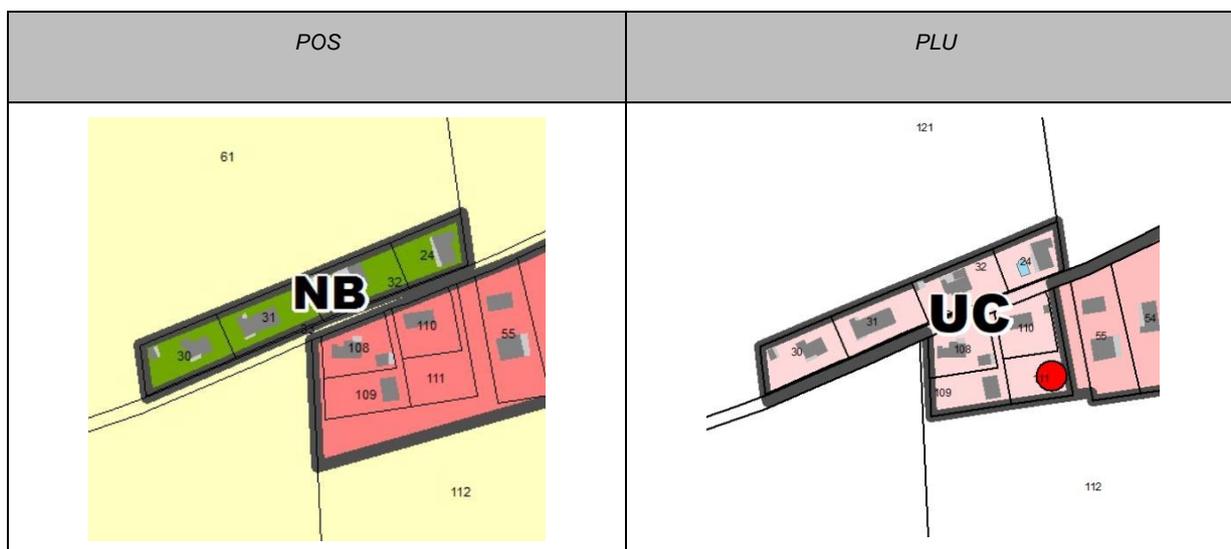
• **Secteur impasse de Payat**

Le nouveau périmètre du PLU sur ce secteur intègre l'ensemble des parcelles de jardins dans la zone urbaine, en tenant compte de la délimitation parcellaire et de structure urbaine de ce hameau ancien. Cela ne crée qu'une extension très limitée de la constructibilité permettant néanmoins de densifier ce secteur en continuité directe du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.



• **Secteur chemin de la Lande**

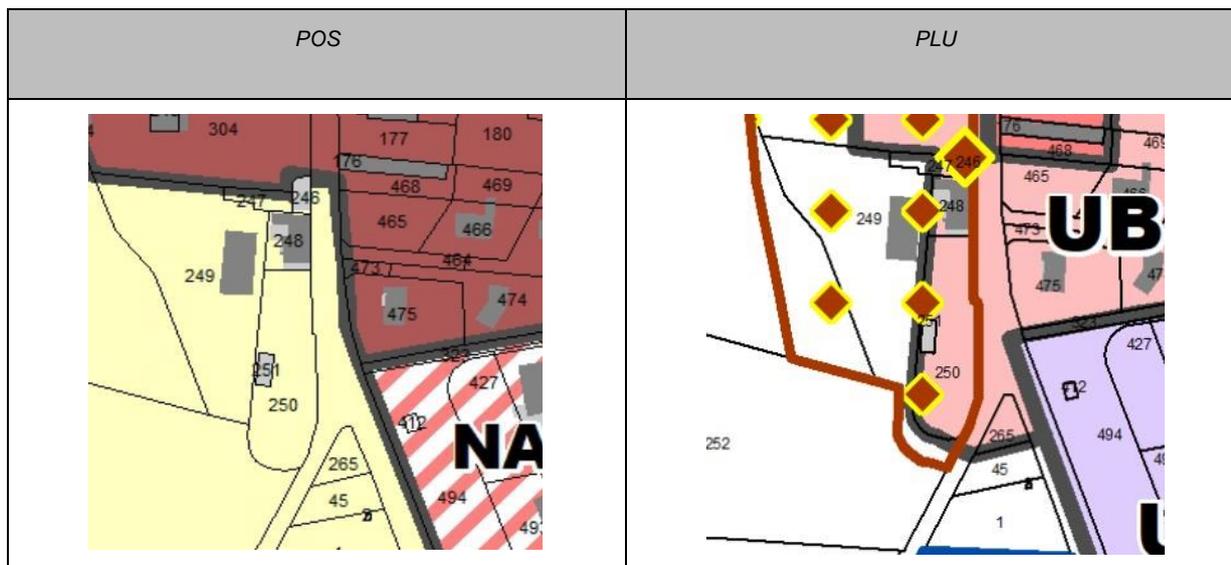
Le POS classait en zone naturelle (NB) des habitations situées au nord du chemin de la Lande, en continuité de la zone UB du POS. Pour plus de cohérence, ces constructions non agricoles, repérées au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, sont intégrées en zone urbaine au PLU afin de gérer les constructions qui se sont développées le long du chemin et de stopper cette extension linéaire. Ce changement n'implique pas de gain de constructibilité.



• **Secteur d'entrée de bourg, avenue du Haut Médoc**

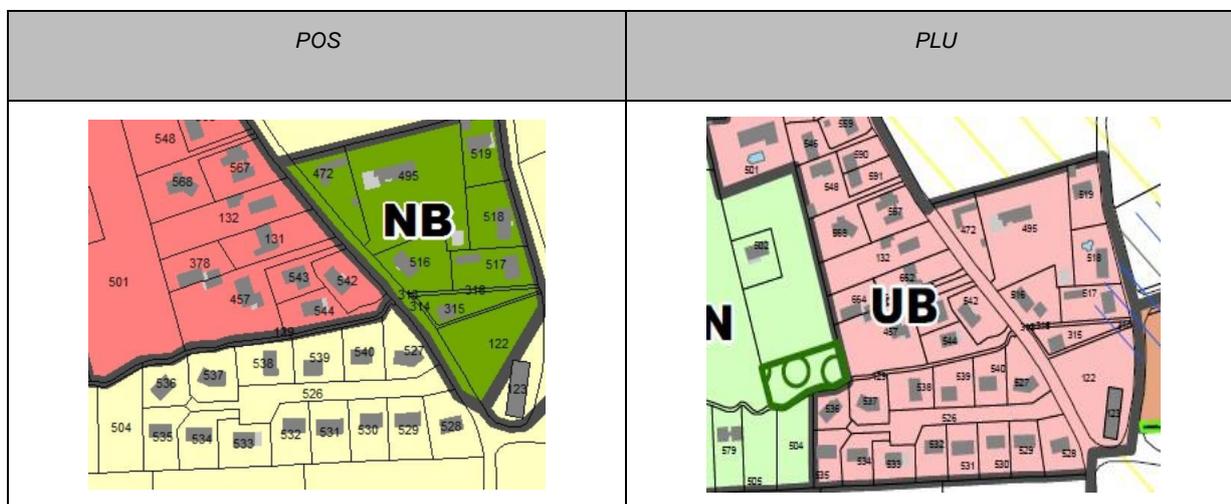
Ce secteur était classé en zone agricole (NC) au POS, il comprend des bâtiments anciens à destination d'habitation ainsi qu'un bâtiment agricole (siège d'exploitation). Le PLU propose de reclasser ce secteur en zone urbaine afin de permettre une valorisation de l'entrée de ville par la réhabilitation des bâtiments en cohérence avec la typologie des formes urbaines attenantes. Ce

secteur est par ailleurs intégré au sein de l'enveloppe urbaine identifiée par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. En outre, le classement du secteur au titre de l'article L.151-19 implique l'absence de nouvelle constructibilité dans le parc.



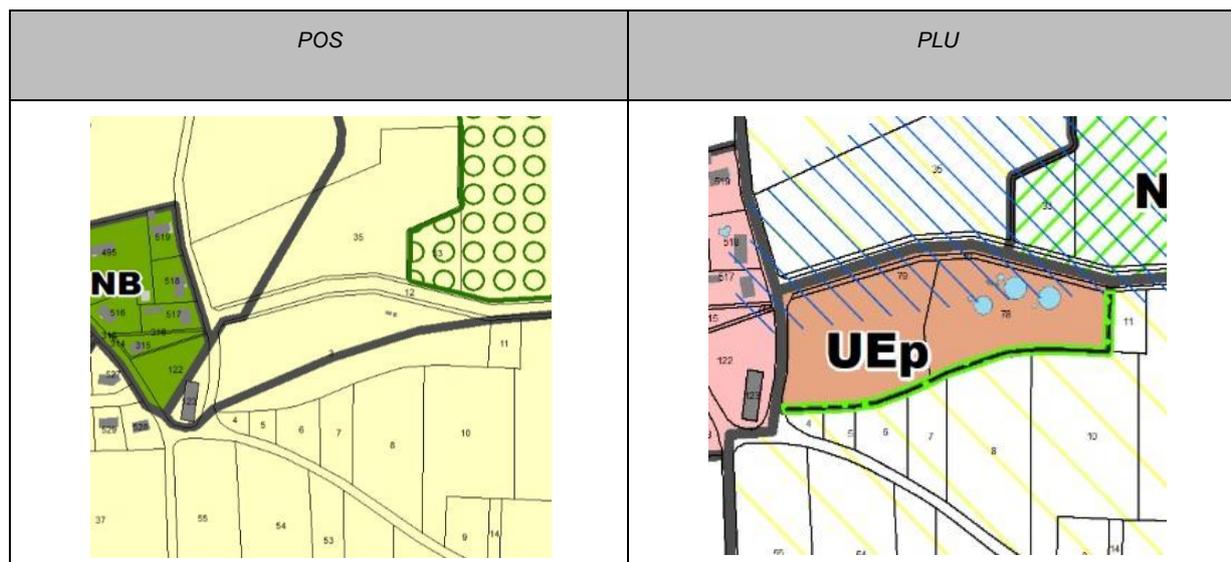
• **Secteur de Sourbey**

Le POS classait une large partie des constructions de ce secteur en zone naturelle constructible et agricole (NB et NC). Le PLU propose un reclassement en zone urbaine afin d'intégrer les constructions à destination d'habitation existantes et permettre une gestion du secteur bâti de façon plus cohérente. Ce classement implique des potentialités de constructibilité limitée qui permet en outre de rationaliser les espaces encore libres de ce secteur dans la continuité du bourg, de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT.



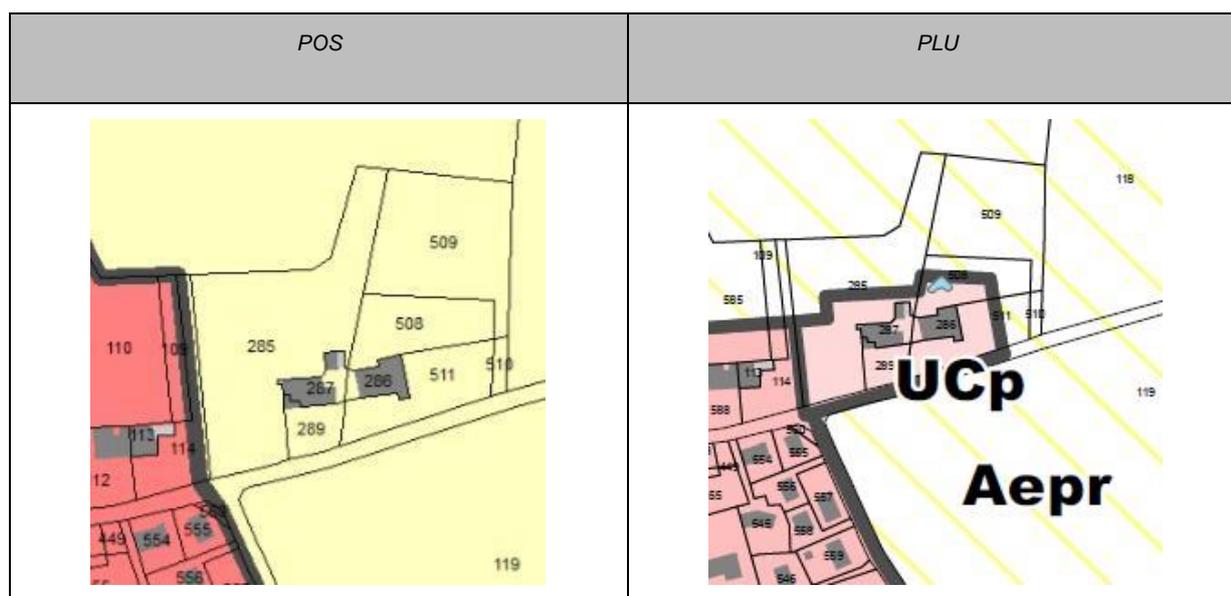
• **La station d'épuration**

Le POS classait ce secteur en zone naturelle. Depuis, il accueille la station d'épuration intercommunale, équipement public d'intérêt collectif. Le PLU propose d'intégrer cet équipement existant au sein d'une zone urbaine UE dont le règlement spécifie uniquement la constructibilité et la gestion des équipements publics et d'intérêt collectif. Ce changement n'implique donc qu'une constructibilité limitée aux équipements publics et d'intérêt collectif, en outre permise dans le respect du règlement du PPRi, de la loi Littoral et du règlement de l'AVAP auquel le secteur est soumis.



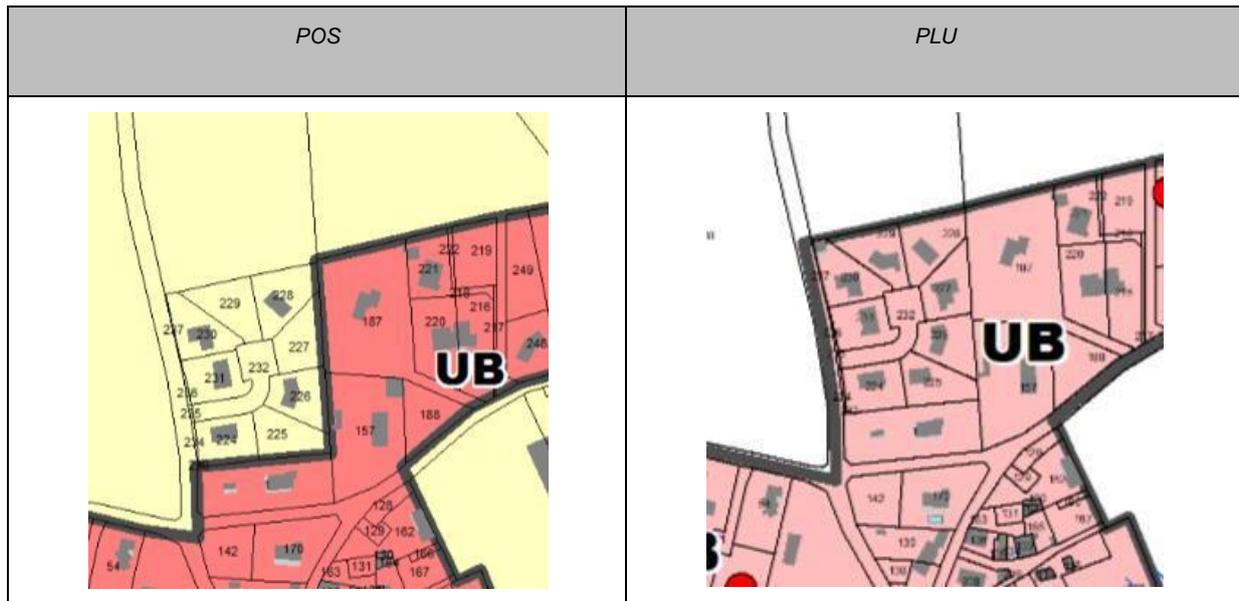
- **Secteur de Pastingot**

Le secteur était classé en zone agricole au POS. Néanmoins, le PLU intègre ces habitations situées en continuité directe du bourg au sein de la zone urbaine. Ce changement entraîne une constructibilité limitée, intégrée à l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, et soumis au règlement de l'AVAP.



- **Secteur lotissement Cussac Le Vieux ouest**

Ce secteur situé en continuité directe de la zone urbaine de Cussac Le Vieux était classé en zone naturelle au POS mais a connu une opération de lotissement sous forme pavillonnaire. Aujourd'hui, cet espace urbanisé compte une dizaine d'habitations en continuité directe de la zone urbaine, au sein d'un espace d'urbanisation constitué définie par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en application de la loi Littoral. Le secteur est reclassé en zone urbaine au PLU, afin de gérer les constructions existantes, sans réel gain de constructibilité.

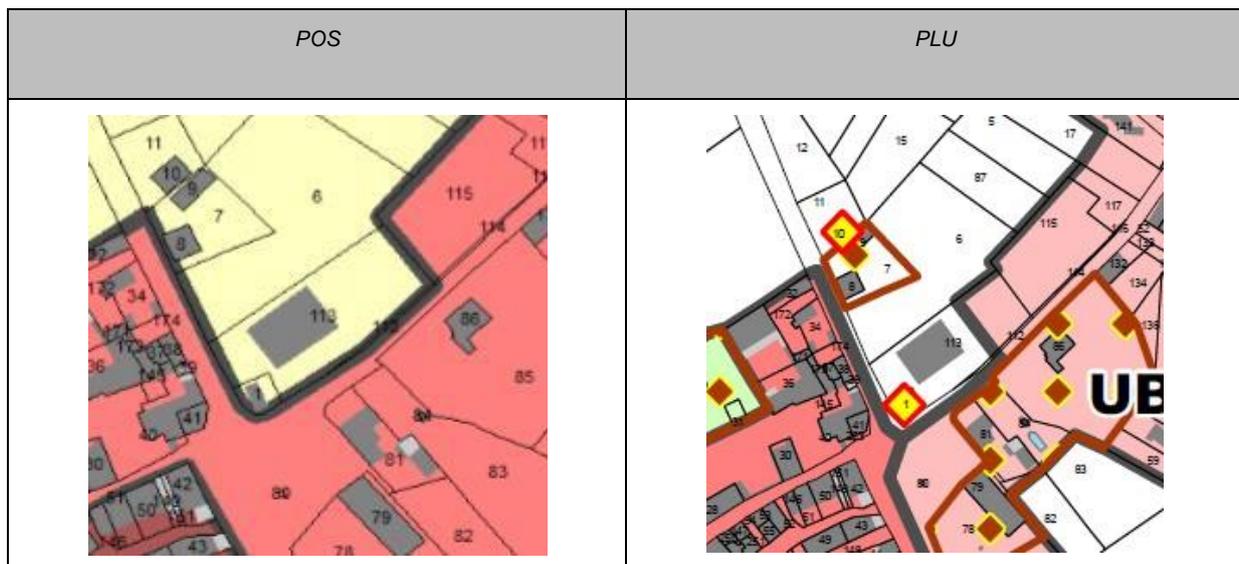


• **Secteur Cussac Le Vieux – avenue du Fort Médoc**

Ce secteur était classé en zone naturelle au POS. Néanmoins, comme vu précédemment, il fait partie de l'espace d'urbanisation constitué. Le SCoT, en application de la loi Littoral qui précise : « *l'insertion ponctuelle de nouvelles constructions est autorisée sur des parcelles extérieures mais immédiatement attenantes. Cette possibilité ne peut néanmoins concerner uniquement de petites dents creuses de surface peu ou prou égale à celle des terrains bâtis qui les jouxtent, sans dépasser la possibilité d'augmenter le nombre de constructions de quelques unités, ni remettre en cause la taille modeste du hameau* ». Il s'avère que le secteur :

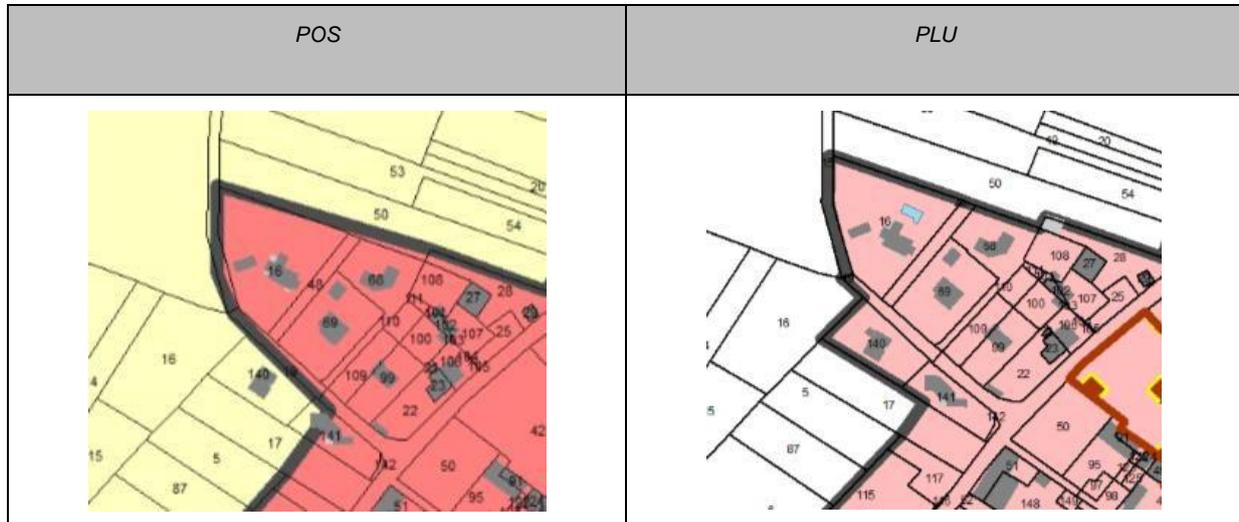
- est immédiatement attenant à la zone urbaine définie dans le POS et intégré à l'espace d'urbanisation constitué identifié en application de la loi Littoral.
- Concerne une dent creuse entre un bâtiment existant et la zone urbaine telle que définie par le POS.
- Permet seulement la construction d'un bâtiment, ce qui ne remet pas en cause la taille du hameau.

Ainsi, le secteur est reclassé en zone urbaine au PLU, n'offrant qu'un potentiel de constructibilité très limité en application de la loi Littoral.



- **Secteur Cussac Le Vieux – rue du Vieux Cussac**

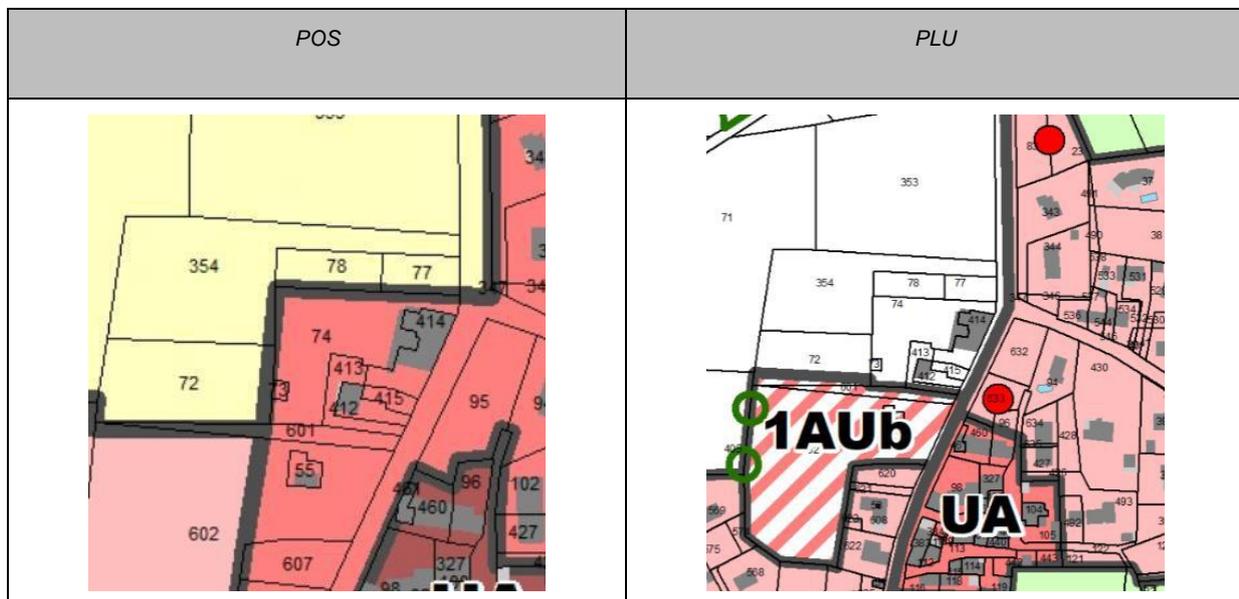
Cette parcelle était classée en zone naturelle au POS. Le PLU propose de prendre compte de l'existence d'une habitation, située en continuité immédiate de la zone urbaine constituée. Le secteur est reclassé en zone urbaine au PLU, afin de gérer la construction existante, sans réel gain de constructibilité.



**b) Réversion des espaces urbains en espaces agricoles**

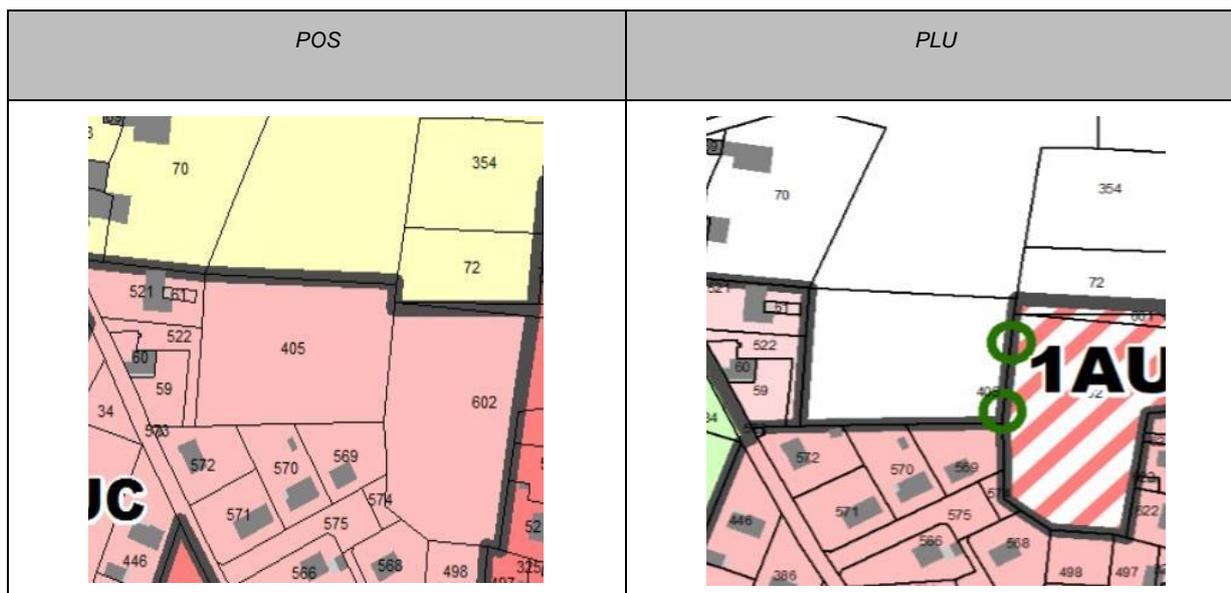
- **Secteur Sorbey (1)**

Ce secteur était classé en zone urbaine au POS mais accueille des bâtiments liés à l'activité viticole. Selon le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, ce secteur est d'ailleurs exclu de l'enveloppe urbaine, mais identifié comme espace agricole à préserver. Dès lors, le PLU reclassé ce secteur en zone agricole.



- **Secteur Sorbey (2)**

Cette parcelle était classée en zone urbaine au POS mais n'a pas connu d'urbanisation effective. Il s'avère que cette parcelle reste cultivée et est à ce titre exclue de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, qui l'identifie par ailleurs comme espace agricole à préserver. Dès lors, le PLU reclassé ce secteur en zone agricole.



- **Secteur chemin de Nauton**

Ce secteur était classé en zone urbaine au POS mais accueille des bâtiments liés à l'activité viticole. Selon le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, ce secteur est d'ailleurs exclue de l'enveloppe urbaine, mais identifié comme espace agricole à préserver. Dès lors, le PLU reclasse ce secteur en zone agricole. Par ailleurs, le PLU classe le boisement présent sur le secteur en Espace Boisé Classé pour ses qualités paysagères.



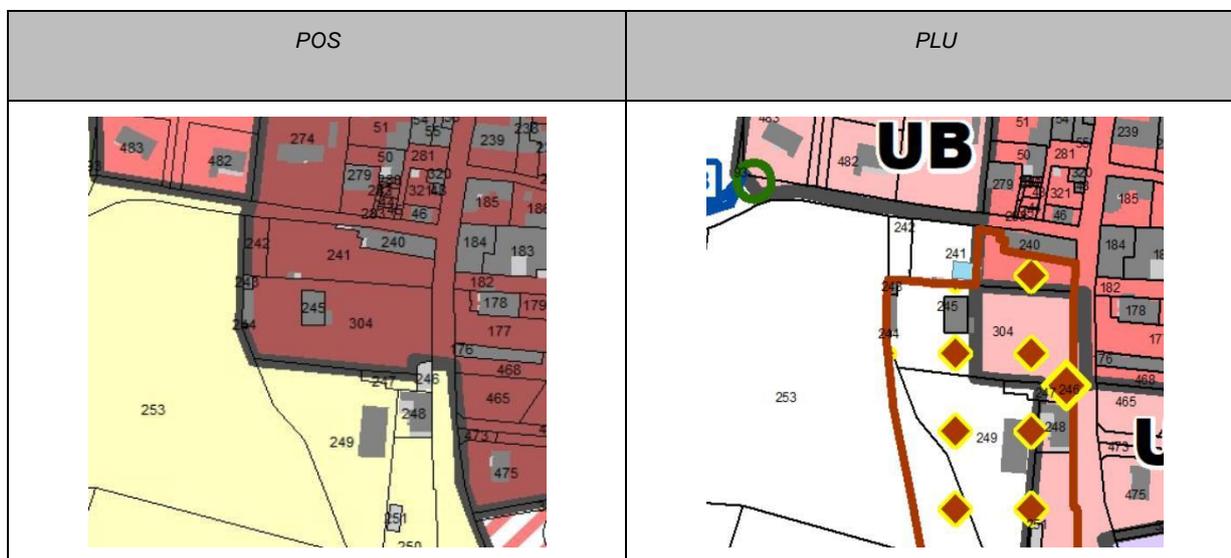
- **Secteur chemin de Salies**

Le POS classait en zone urbaine les arrières des parcelles, les fonds de jardins, situées le long du chemin de Salies. Néanmoins, le PLU fait le choix de reclasser ces secteurs en zone agricole afin de limiter les potentialités de développement en seconde ligne au contact direct des espaces viticoles plantés à proximité immédiate afin de limiter les risques (multiplication des bandes d'accès sur une voie qualifiée de chemin, interface vignes/habitations). En outre, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise exclut ce secteur de l'enveloppe urbaine, mais l'identifie comme espace agricole à préserver.



• **Secteur Château Aney**

Les parcelles concernées sont celles du Château Aney, comportant le château en lui-même et une annexe. Le POS classait ce secteur en zone urbaine, laissant des potentialités de constructibilité. Hors, le PLU entend davantage préserver et valoriser ce secteur qui joue un rôle paysager et identitaire important, surtout en entrée sud du bourg. Ainsi, afin de limiter les potentialités de constructibilités autres que celle nécessaire à l'activité viticole du Château Aney, le PLU propose de reclasser ce secteur en zone agricole. Par ailleurs, dans cette même logique de préservation et de valorisation, une partie du secteur est classé au titre de l'article L.151-19. En conséquence, les nouvelles constructions ne pourront être bâties que sur les parcelles accessibles par le chemin de Peymens, non visibles depuis l'avenue principale du Haut Médoc, n'entachant donc pas la qualité paysagère de cette entrée de bourg.



• **Secteur bourg ouest – Château Lacour Jacquet**

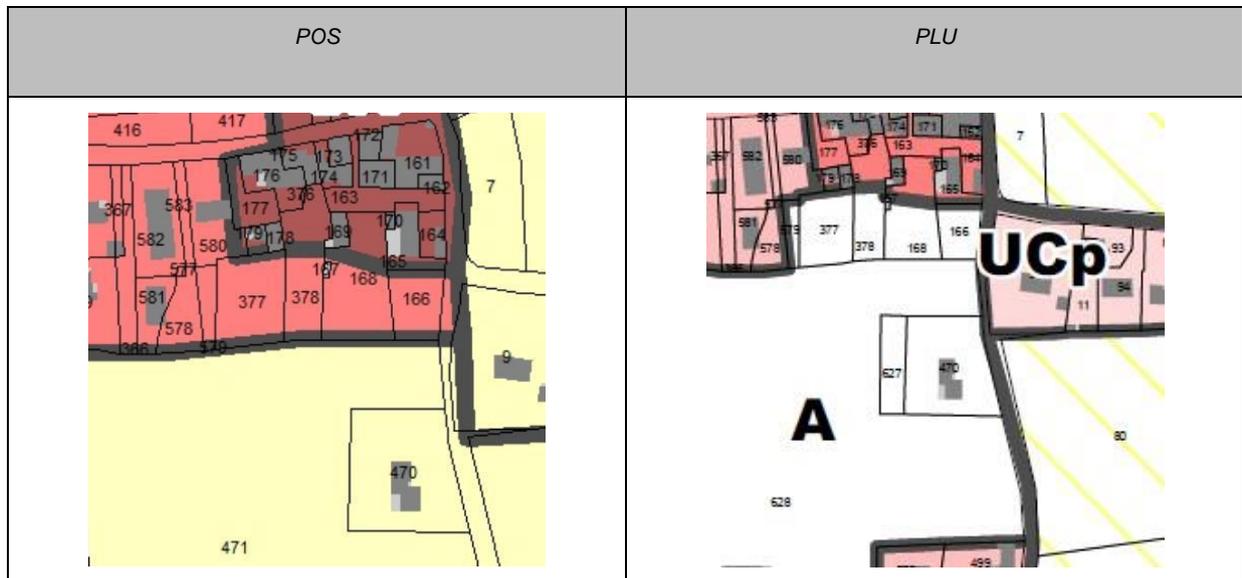
Le POS classait ce secteur, constitué de fonds de parcelles non utilisées, en zone urbaine. Ces parcelles sont situées en arrière des bâtiments nécessaires à l'exploitation viticole du Château Lacour Jacquet. Le PLU propose de restituer à la zone agricole ces parcelles afin de limiter une possible urbanisation d'habitation en seconde ligne qui entrainerait de possibles conflits d'usage avec l'exploitation présente. Il s'agit en outre de préserver les vues vers ces espaces viticoles qui jouent un rôle paysager, patrimonial et identitaire majeur pour la commune. Ainsi, afin de limiter les potentialités de constructibilités autres que celle nécessaire à l'activité viticole du Château Lacour Jacquet, le PLU

propose de reclasser ce secteur en zone agricole, dans une logique de pérennisation et de valorisation de l'exploitation viticole.

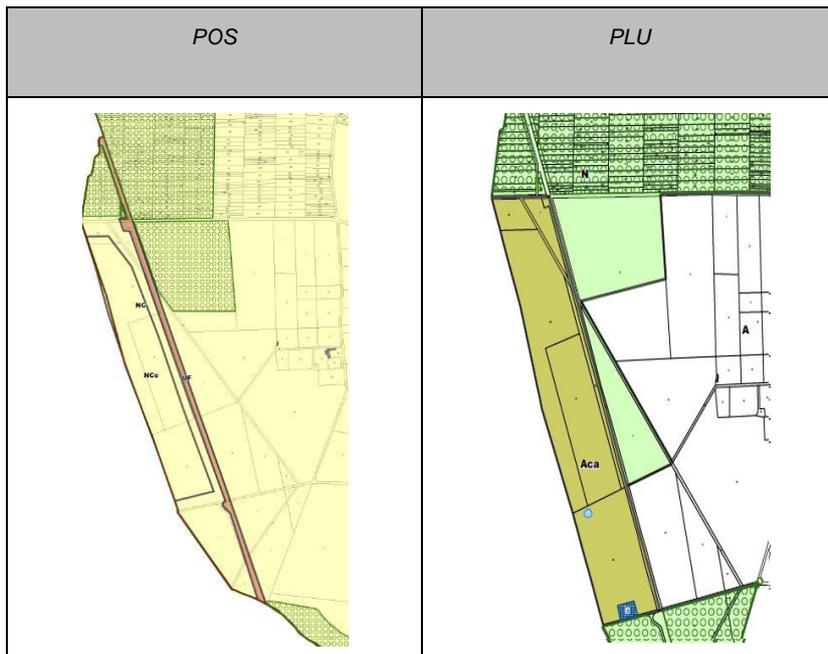


- **Secteur de Bidoc**

Le POS classait en zone urbaine les arrières des parcelles, les fonds de jardins, des habitations situées le long de la rue de Costes. Néanmoins, le PLU fait le choix de reclasser ces secteurs en zone agricole afin de limiter les potentialités de développement en seconde ligne au contact direct des espaces viticoles plantés à proximité immédiate afin de limiter les implantations en second rang (multiplication des bandes d'accès sur la voie, interface vignes/habitations). Il s'agit en outre de préserver les vues vers les espaces viticoles qui jouent un rôle paysager, patrimonial et identitaire majeur pour la commune.



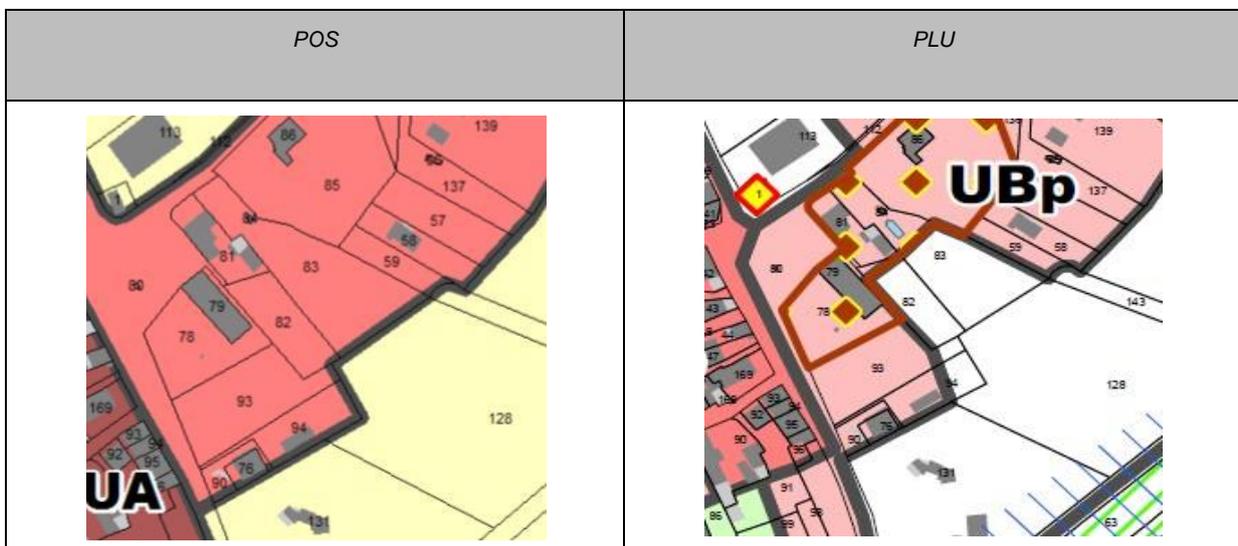
• **Voie ferrée**



La voie ferrée faisait l'objet d'un zonage spécifique au POS (UF). Toutefois, le PLU ne retient aucune identification spécifique et la voie ferrée est intégrée au zonage mitoyen dans le PLU.

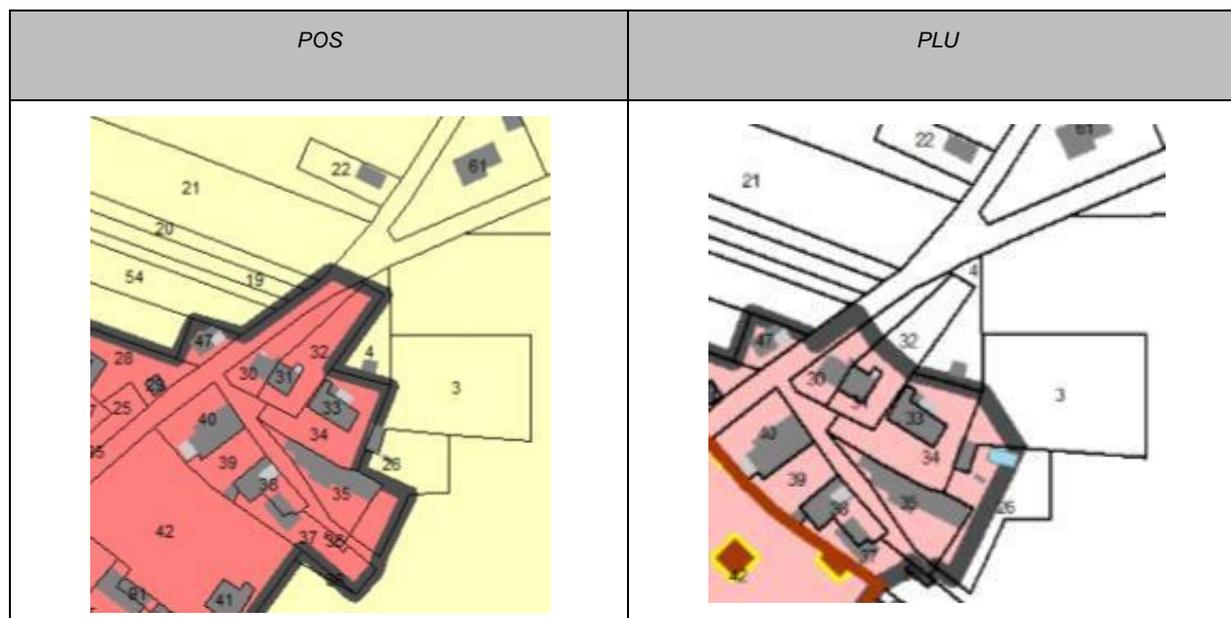
• **Secteur Cussac Le Vieux sud**

Le POS classait en zone urbaine les arrières des parcelles, les fonds de jardins, des habitations situées le long de l'avenue du Fort Médoc. Néanmoins, le PLU fait le choix de reclasser ces secteurs en zone agricole afin de limiter les potentialités de développement en seconde ligne au contact direct des espaces viticoles plantés à proximité immédiate afin de limiter les risques (multiplication des bandes d'accès sur la voie, interface vignes/habitations). Il s'agit en outre de préserver les vues vers les espaces viticoles qui jouent un rôle paysager, patrimonial et identitaire majeur pour la commune.



• **Secteur Cussac Le Vieux est**

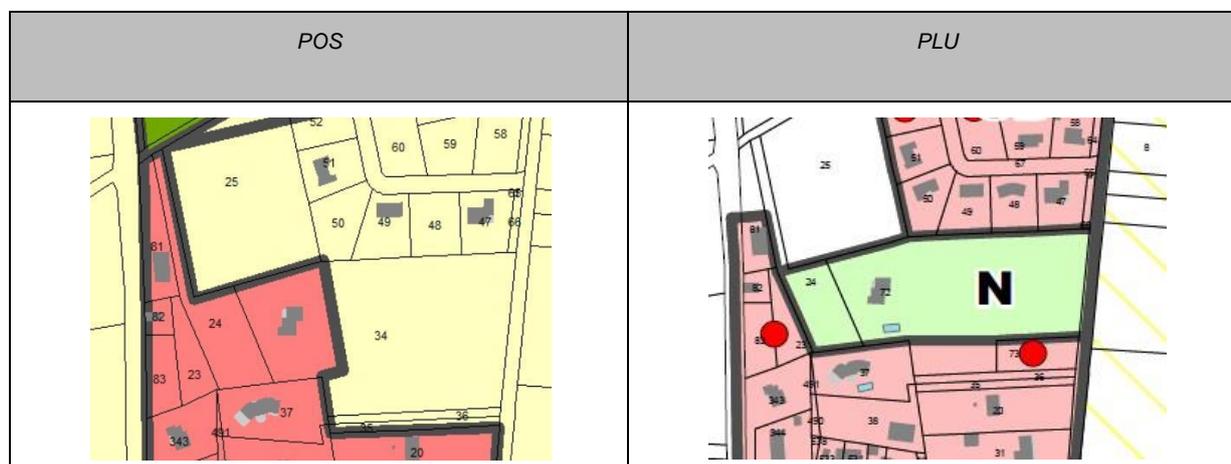
Le POS classait ce secteur en zone urbaine, ce qui aurait pu entraîner une constructibilité en extension linéaire de l'espace urbain constitué. Afin de limiter cette extension linéaire non souhaitable, le PLU propose de limiter la zone urbaine aux bâtiments existants et de reclasser la partie nord-est du secteur en zone agricole.



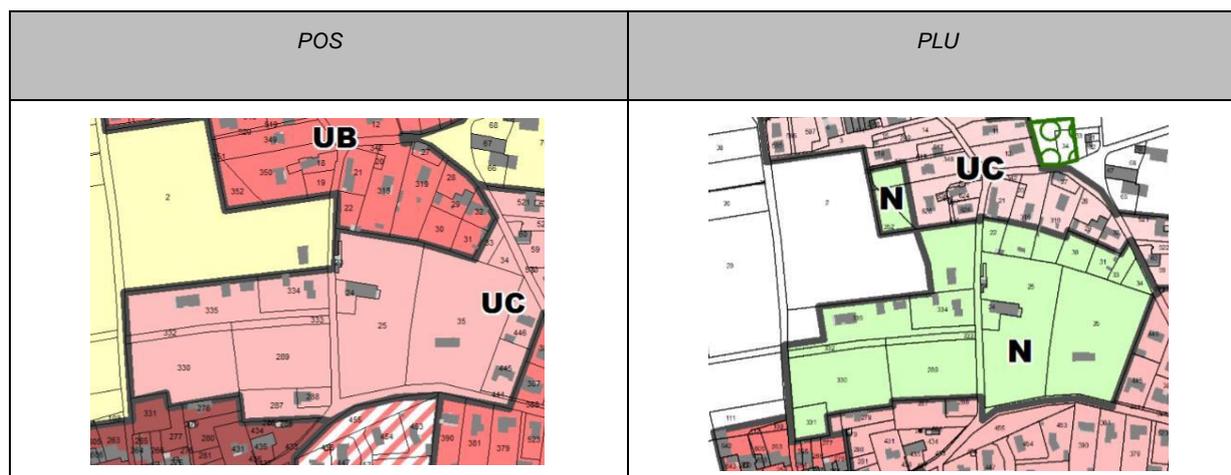
### c) Réversion des espaces urbains en espaces naturels

Dans les trois secteurs suivants de Camausson et de Coudot, le POS classait en zone urbaine tout ou partie des secteurs. Le PLU propose de reclasser tout ou partie de ces secteurs en zone naturelle, à l'intérieur des îlots urbains du bourg afin d'interdire les constructions en second, voir troisième rang par rapport à la voie et de multiplier les accès sur les voies, mais surtout afin de faciliter le stockage des eaux pluviales sur des points bas et de faciliter leur évacuation vers le réseau hydrographique existant et éviter de surajouter des constructions dans des espaces non favorable à la construction ou bien lorsque les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

- **Secteur chemin de Camausson**



- **Secteur de Coudot (1)**



- **Secteur de Coudot (2)**

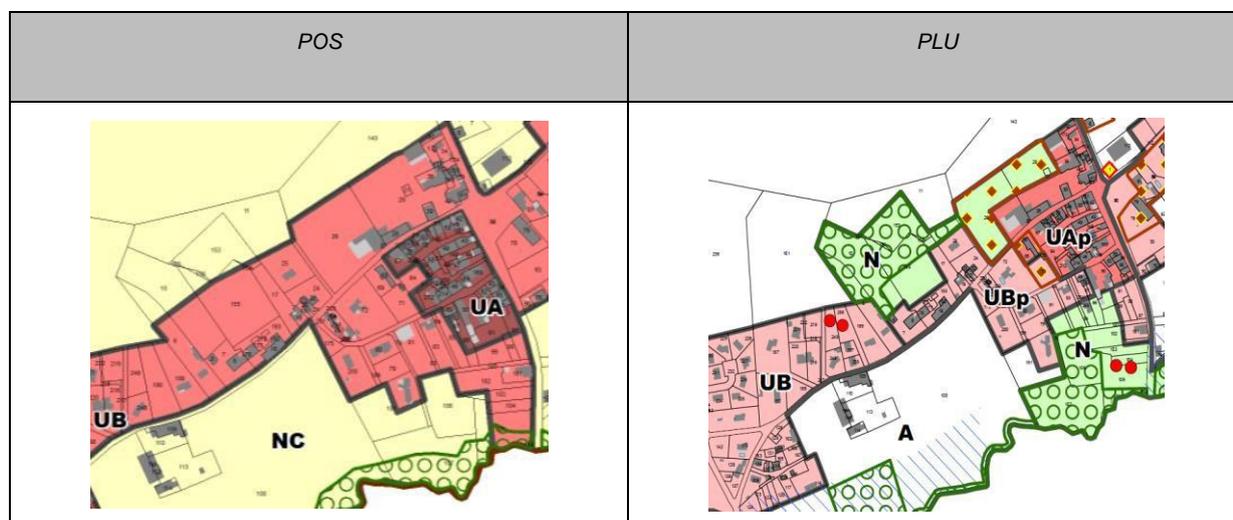


- **Secteur franges nord et sud de Cussac Le Vieux**

Sur les franges nord et sud de Cussac Le Vieux, le POS incluait dans la zone urbaine de nombreux fonds de jardins. Le PLU propose de reclasser ces secteurs en zone naturelle pour plusieurs raisons :

- Afin d'interdire les constructions en second, voir troisième rang par rapport à la voie et de multiplier les accès sur les voies étroites, et ainsi assurer la sécurité des déplacements.
- Afin de limiter les capacités de construction dans cet espace d'urbanisation constitué en application du SCoT et de la loi Littoral qui précise que : « *l'insertion ponctuelle de nouvelles constructions est autorisée sur des parcelles extérieures mais immédiatement attenantes. Cette possibilité ne peut néanmoins concerner uniquement de petites dents creuses de surface peu ou prou égale à celle des terrains bâtis qui les jouxtent, sans dépasser la possibilité d'augmenter le nombre de constructions de quelques unités, ni remettre en cause la taille modeste du hameau* ». Or, il s'avère que le potentiel constructible offert dans le POS est largement supérieur à de petites dents creuses et concerne des surfaces supérieures à celles des terrains bâtis qui les jouxtent. Même si ces secteurs ne sont pas « à l'extérieur » puisque comprises dans la zone urbaine définie par le POS et faisant partie du périmètre d'urbanisation constitué, il pourrait entraîner une remise en cause de la taille du hameau si ce potentiel était effectivement urbanisé. Le PLU propose donc de resserrer la zone urbaine afin de limiter à quelques constructions le potentiel d'accueil.

- Afin de préserver des espaces naturels remarquables, notamment des boisements classés en Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-19 au PLU, de préserver les vues vers les espaces viticoles qui jouent un rôle paysager, patrimonial et identitaire majeur pour la commune.



### III) SURFACES DEGAGEES AU PLU

#### 1) SURFACES DU PLU

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
<b>U</b>	UA	13,26 Ha	0,54 %
	UAp	2,40 Ha	0,10 %
	UB	74,90 Ha	3,08 %
	UBp	8,97 Ha	0,37 %
	UC	11,04 Ha	0,45 %
	UCp	1,28 Ha	0,05 %
	UE	2,88 Ha	0,12 %
	UEp	1,46 Ha	0,06 %
	UX	2,53 Ha	0,10 %
<b>AU</b>	1AUa	0,88 Ha	0,04 %
	1AUb	1,33 Ha	0,05 %
	2AU	2,06 Ha	0,08 %
	2AUx	1,11 Ha	0,05 %

<b>N</b>	<b>N</b>	300,75 Ha	12,35 %
	<b>Ne</b>	1,68 Ha	0,07 %
	<b>Np</b>	25,70 Ha	1,06 %
	<b>NL</b>	579,40 Ha	23,79 %
<b>A</b>	<b>A</b>	778,52 Ha	31,97 %
	<b>Ap</b>	90,95 Ha	3,73 %
	<b>Aca</b>	21,26 Ha	0,87 %
	<b>Aepr</b>	512,96 Ha	2 %
<b>Total</b>		2435,30 Ha	100 %

## 2) **CALCUL DE LA CAPACITE D'A CCU EIL DU PLU**

### a) *Capacité d'accueil en zone urbaine*

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU est appréciée au regard de la nécessaire compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Ainsi, une surface moyenne nette de 700 m<sup>2</sup> par logement doit être prise en compte dans le calcul de la capacité d'accueil.

En zones U, disposant déjà des réseaux et équipements divers, les surfaces sont directement exprimées en net.

*Capacités du PLU en zone urbaine*

Type de zone	Surface nette en ha	Nombre de construction
UA	0,07	1
UB	6,90	98
UBp	0,65	9
UC	0,28	4
UCp	0,12	2
<b>Total zones U</b>	<b>7,91</b>	<b>114</b>

On constate que :

- Quelle que soit la zone urbaine considérée, le PLU s'inscrit dans une logique de prise en compte du renforcement de l'urbanisation sur des périmètres de zone déjà urbanisés. De fait le comblement des « dents creuses » ou le remplissage des « poches vides » au sein des zones urbaines représentent la majeure partie de la capacité du PLU.

- La zone UB est celle qui permet à court terme l'accueil du plus grand nombre de construction à usage d'habitation. Cela s'explique par le fait que la zone UB caractérise généralement les zones d'extension et d'étalement de l'urbanisation que le nouveau zonage va essayer d'endiguer. Néanmoins, malgré le resserrage du périmètre de la zone UB autour des constructions existantes, il existe encore de nombreuses parcelles libres de constructions, en particulier sous forme de dents creuses.
- La zone UB valide ce potentiel pour finaliser l'urbanisation dans les secteurs concernés. 107 nouveaux logements pourraient ainsi être créés pour 293 habitants supplémentaires.
- Il n'existe aucun document de cadrage de type PLH sur le territoire intercommunal. Toutefois, la municipalité de Cussac-Fort-Médoc, après un travail fin en fonction de la capacité des réseaux, a estimé entre **10 et 15**, le nombre de logements vacants pouvant être remis sur le marché pendant l'application du futur PLU.

**Le total de potentiel d'accueil de nouveaux logements en zones U se situe donc autour de 114 logements auxquels peuvent s'ajouter 10 à 15 logements vacants remis sur le marché, soit environ 130 logements.**

**Ce potentiel ne permet pas d'attendre l'hypothèse de développement démographique projetée qui demande la construction de 179 logements.**

**Compte tenu de la prospective démographique envisagée, ce simple processus de renouvellement urbain laisse des potentialités de développement de l'urbanisation dans des secteurs à enjeux sur le court et plus long terme. Au regard de l'objectif d'accueil de population justifiable, l'extension de l'urbanisation est possible.**

• **Zoom sur les secteurs à enjeux en zone urbaine :**

Zone UB OAP de Salies	Ce site se situe en frange ouest du bourg, au lieu-dit les Salies, à l'intersection de la rue de Payat et de l'allée des Prés, au milieu de la zone urbaine du bourg. Cette zone était déjà classée en zone NA dans le POS. Elle ne constitue donc pas non plus une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au POS. Cette zone de 0,45 ha n'a pas encore été construite à l'instar des parcelles limitrophes. Elle doit permettre l'accueil de 5 logements au maximum, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert. Cette zone répond à un objectif du PADD pour renforcer la qualité du versant ouest du bourg.	6 logements	592 m <sup>2</sup>
Zone UBp OAP de Cussac Le Vieux	Cussac Le Vieux dispose également d'une zone à potentiel d'accueil qui était déjà classée en zone UA au POS. Elle ne constitue donc pas une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles dans le PLU. D'une surface de 0,46 hectares, cette zone peut accueillir 6 nouveaux logements compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert.	6 logements	700 m <sup>2</sup>
Zone UB OAP des Graves	Ce secteur se situe au cœur du bourg de Cussac à proximité immédiate des équipements. Cette zone était déjà classée en zone urbaine dans le POS précédent, même si une partie du site est constitué de terres agricoles. Néanmoins, d'une surface de 0,35 hectare situé en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, cet ilot représente une opportunité de confortement du bourg en réponse à un objectif du PADD. Elle doit permettre l'accueil de 6 logements au maximum, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert.	6 logements	595 m <sup>2</sup>

<p>Zone UB OAP de Bidoc</p>	<p>Ce secteur se situe en frange nord-est du bourg, au lieu-dit Bord de Bidoc. Cette zone était déjà classée pour partie en zone UB dans le POS (0,43 Ha). Elle ne constitue donc pas non plus une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au PLU</p> <p>L'ensemble de ce secteur de Bord de Bidoc, de 1,19 Ha doit permettre l'accueil de 15 logements, en deux phases d'aménagement (UB et 2AU) compte tenu des enjeux de maillage à réaliser sur ce secteur depuis le lotissement communal, sur les arrières de parcelles, des formes urbaines attenantes et de la capacité des réseaux qui la desservent d'une part et des travaux de renforcement qui doivent être menés</p>	<p>5 logements en zone UB</p>	<p>860 m<sup>2</sup></p>
---------------------------------	---	---	--------------------------

### **b) Capacité d'accueil en zone à urbaniser**

Un coefficient minorateur (20%) peut être appliqué à la capacité brute pour déterminer la capacité d'accueil nette des zones à urbaniser, résultant de la nécessité d'intégrer les espaces publics pour structurer les nouveaux espaces urbanisés, des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales de surface provenant de la voirie par exemple, à la création de voirie, de cheminement doux ...

Les enjeux de développement de Cussac-Fort-Médoc sur le court et le long terme se situent en grande partie au centre-bourg, et de façon bien plus limitée au sein de la zone urbaine de Cussac Le Vieux.

Outre les capacités de densification, de comblement de dents creuses pouvant accueillir seulement quelques constructions, il existe au sein du périmètre aggloméré du bourg et de Cussac Le Vieux des espaces offrant un potentiel d'accueil d'habitat plus important, dont la structuration sera essentielle afin d'optimiser le fonctionnement de ces espaces :

Secteur		Nombre de logements estimé	Surface nette par logement estimée
<p>Zone 1AUB OAP de Sorbey</p>	<p>Le site se trouve au nord du bourg, à l'intérieur des limites d'agglomération, en cœur d'îlot qui s'est retrouvé cerné par l'urbanisation linéaire le long des voies. Cette zone était déjà classée en zone UC dans le POS approuvé mais n'a été que partiellement construite. Elle ne constitue donc pas une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles. Cette zone de 0,85 hectares doit permettre l'accueil d'environ 10 logements, compte tenu des formes urbaines attenantes et d'assainissement collectif qui la dessert, de la réserve foncière pour aménager des espaces pour les cheminements piétons, et de la récupération des eaux pluviales. Cette zone répond à un objectif du PADD pour renforcer la qualité de cet îlot.</p>	<p>10 logements</p>	<p>681 m<sup>2</sup></p>
<p>Zone 2AU OAP de Bidoc</p>	<p>Une réserve foncière (2AU) est créée en arrière afin de prévoir la desserte par les réseaux et le développement urbain de ce secteur (0,76 ha). Ce secteur est la seule zone « gagnée » sur les espaces agricole du secteur de Bidoc, comprenant également la zone UB décrite précédemment.</p> <p>L'ensemble de ce secteur de Bord de Bidoc, de 1,19 Ha doit permettre l'accueil de 15 logements, en deux phases d'aménagement (UB et 2AU) compte tenu des enjeux de maillage à réaliser sur ce secteur depuis le lotissement communal, sur les arrières de parcelles, des formes urbaines attenantes et de la capacité des réseaux qui la desservent d'une</p>	<p>10 logements en zone 2AU</p>	<p>760 m<sup>2</sup></p>

	part et des travaux de renforcement qui doivent être menés.		
Zone 1AUa, 1AUB et 2AU  OAP du bourg	Ce dernier secteur se situe en frange est du bourg, à proximité immédiate des équipements tels que les écoles, la mairie, la salle polyvalente, .... Cette zone était déjà classée en zone UA et UE dans le POS approuvé. Elle ne constitue donc pas non plus une nouvelle zone « gagnée » sur des espaces naturels et/ou agricoles par rapport au PLU. Cette zone de 3,07 Ha doit permettre l'accueil global minimum de 34 logements, en deux phases d'aménagement (1AU et 2AU) compte tenu des enjeux de maillage à réaliser sur ce secteur depuis le lotissement communal, sur les arrières de parcelles, des formes urbaines attenantes et de la capacité des réseaux qui la desservent d'une part et des travaux de renforcement qui doivent être menés.	34 logements	665 m <sup>2</sup>

En zone à urbaniser, la capacité d'accueil peut donc être estimée à 54 logements.

### ***c) Capacité d'accueil : rapport entre extension et renouvellement urbain***

Le PLU offre des potentialités d'accueil qui s'inscrivent dans la prospective démographique qui a pu être établie, à savoir une capacité de 183 logements :

- 114 logements neufs en zone U
- 10 à 15 logements par reprises de vacance
- 54 logements en zone à urbaniser

**Le PLU affiche donc, en terme de production de logements en compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, une capacité d'accueil de 70% en renouvellement urbain et de 30% en extension de l'urbanisation.**

La capacité d'accueil dégagée par le projet de zonage porte ainsi un potentiel d'environ 183 logements sur la durée d'application du PLU, ce qui correspond à l'hypothèse de croissance envisagée pour la commune. Ce projet va bien au-delà des objectifs du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, la municipalité se donnant les conditions de réutiliser des terrains dans le bourg déjà classés en zone urbaine dans le POS et laissant augurer une perspective de développement futur de l'urbanisation au travers de la hiérarchisation des zones à urbaniser. De plus, il permet à la municipalité de mettre les réseaux en capacité suffisante pour maîtriser la situation issue du POS approuvé.

Sur l'ensemble de la capacité d'accueil à vocation d'habitat, en zone urbaine et à urbaniser, la surface moyenne nette par logement est, en moyenne, sensiblement égale à 700 m<sup>2</sup>.

### ***d) Capacité d'accueil à vocation économique du PLU***

La seule capacité d'accueil à vocation économique offerte par le PLU est représentée par la zone 2AUx située en entrée Sud du bourg de Cussac sur 1,1 hectare.

Cette extension de la zone d'activité existante fait suite à la demande de la Communauté de Communes Médoc Estuaire de prévoir une zone de développement économique à vocation intercommunale. Au vu de l'attractivité démographique de Cussac-Fort-Médoc, et, dans le cas présent d'une zone à vocation intercommunale, de l'attractivité de la Communauté de Communes, cette ouverture à l'urbanisation à vocation économique est pleinement justifiée afin de favoriser le développement économique, la lutte contre le chômage et limiter la dépendance en matière d'emploi aux pôles extérieurs (Bordeaux, Pauillac...).

### e) **Consommation d'espaces induite**

Pour rappel, la consommation d'espaces sur la décennie précédente a été de 27,37 hectares en comptant l'ensemble des vocations des constructions (habitat et activités).

Le diagnostic précédent a déterminé, au regard de l'accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel moyen de 1,35%, objectif explicité dans le PADD, une consommation d'espace maximale de 15,7 hectares.

Au regard de la capacité d'accueil du présent PLU précédemment justifiée, la consommation d'espaces devrait être de 13,29 hectares, en comptant l'ensemble des espaces déjà artificialisés, agricoles, naturels et forestiers :

- 7,91 hectares nets en zone urbaine
- 4,27 hectares bruts en zone à urbaniser à destination d'habitat
- 1,11 hectare brut en zone à urbaniser à destination d'activités économiques.

Le présent PLU affiche donc clairement :

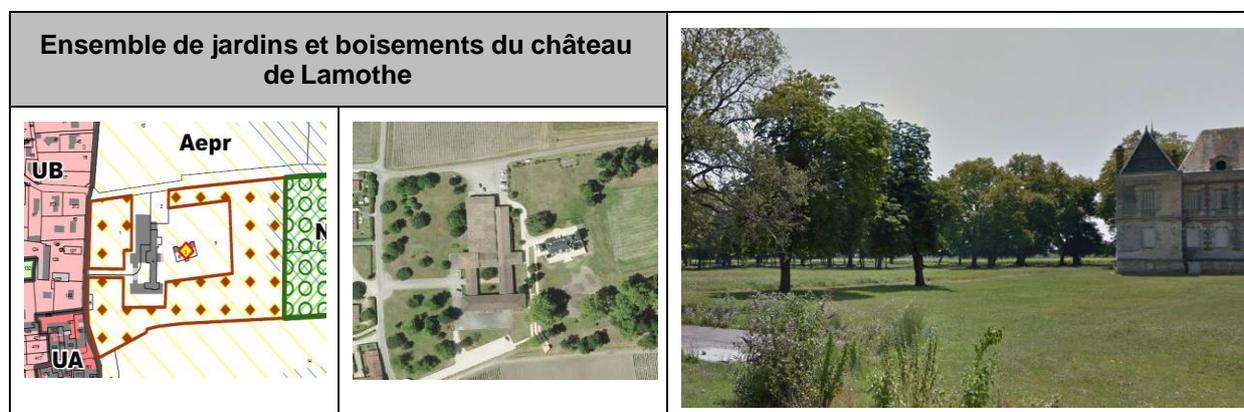
- Une réduction du potentiel de constructibilité par rapport au POS (la capacité d'accueil du PLU est de 13,29 hectares alors que la capacité résiduelle du POS est estimée à 17,44 hectares comme vu dans le diagnostic),
- Une nette réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (13,29 hectares projetés contre 27,37 hectares).

## IV) LE PATRIMOINE CLASSE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

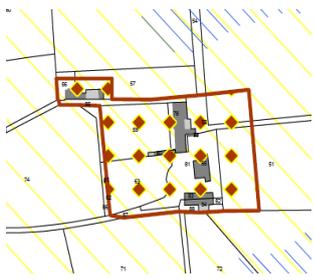
Il s'agit de tous les éléments recensés dans le diagnostic architectural et urbain qui peuvent faire figure de patrimoine local sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques. Outre l'attention qui doit être prise quant à la préservation de ce patrimoine en cas de restauration, il s'agit aussi d'identifier les constructions anciennement agricoles qui peuvent changer de destination en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale (ancienne grange,...).

Le présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal. Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage. A noter, que le recensement ci-dessous n'intègre pas le patrimoine bâti déjà inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques, et qui bénéficie déjà de fait d'un contrôle de la part du SDAP, ou du patrimoine qui se trouve déjà inscrit dans le périmètre des 500 mètres.

Liste des éléments du patrimoine identifiés et portés sur le plan de zonage :



### Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château de Bernones



Homogénéité d'un ensemble de bâtiments anciens en pierre. Ce bâtiment est proposé pour un classement aux Monuments Historiques.

Ce bâtiment, dessiné par Victor Louis, architecte du Grand Théâtre à Bordeaux, constitue un témoignage de cette époque architecturale et est accompagné d'un parc et d'un vignoble en limite des palus de Gironde.

**Préconisations sur le parc / la composition :** les préconisations incluent une préservation stricte des volumes bâtis originels, ainsi que des boisements du jardin. Un nécessaire nettoyage du parc est autorisé.

### Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château au lieu-dit Le Raux

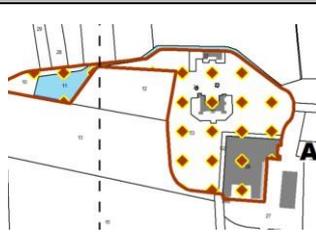


Belle propriété viticole comprenant une allée plantée menant à un bâtiment principal. Les chais forment des ailes bâties à cette composition.

**Préconisations sur le parc / la composition :** la vue traversante sur le bâtiment principal doit être conservée, ainsi que les boisements de part et d'autre qui accentuent cette perspective.



**Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château de Beaumont**



Le domaine de Beaumont se situe sur l'un des points hauts de la commune et forme le départ d'un relief adouci couvert de vignoble. La demeure principale est située au cœur d'un parc « à l'anglaise » formé de courbes et de bosquets d'arbres. Les chais sont regroupés à l'angle sud-est du cœur du domaine, masquant une perspective vers le château.

**Préconisations sur le parc / la composition :**

L'équilibre entre les parties boisées et les prairies devra être conservé sans nouveaux bâtiments. Le système hydraulique de drainage des eaux vers l'est doit aussi être entretenu et maintenu. Le bâti futur et les extensions de chais devront être réalisés dans la continuité de l'ensemble existant.

**Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château de Lachesnay**



Le domaine de Lachesnay se situe sur l'un des points hauts de la partie nord de la commune et domine une vallée humide. La demeure principale est située au cœur d'un parc en crête, agrémenté de bosquets d'arbres. Les chais sont regroupés au nord du cœur du domaine réalisés dans le style architectural des demeures principales. Le bâti ancien, apparait comme compact, et réalisé en pierres.

**Préconisations sur le parc / la composition :**

l'équilibre entre les parties boisées et les prairies devra être conservé sans nouveaux bâtiments. Le bâti futur et les extensions de chais devront être réalisés dans la continuité de l'ensemble existant de l'autre côté du chemin d'exploitation.

### Ensemble de bâtiments, jardins, alignements plantés et boisements constituant la propriété de Lanessan



Le domaine de Lanessan se situe sur l'un des points hauts de la partie nord de la commune et domine la vallée du Canal du Sud. La demeure principale est située au cœur d'un parc en crête, agrémenté de bosquets d'arbres. Les chais sont regroupés au nord du cœur du domaine, et forment un ensemble ancien exceptionnel, en pierres.

**Préconisations sur le parc / la composition :** l'équilibre entre les parties boisées et les prairies devra être conservé sans nouveaux bâtiments. Le bâti futur et les extensions de chais devront être réalisés dans la continuité de l'ensemble existant.

### Jardin et boisements rue du Bois des André à Cussac Le Vieux



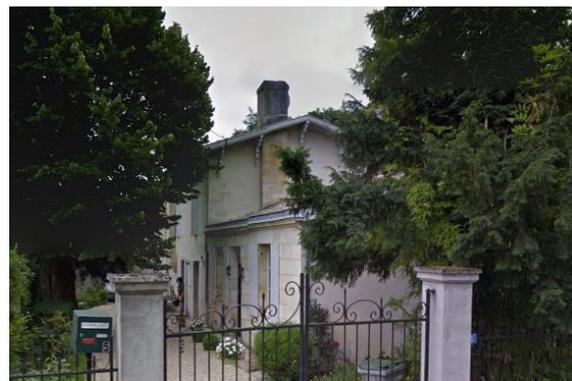
Homogénéité formée par le jardin et les boisements positionnés dans Cussac le Vieux en arrière de demeures et de leurs dépendances en alignement sur la rue du Bois.

**Prescription :** préservation des jardins et des boisements

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans les jardins.**  
Respect et préservation des boisements

Constructions annexes possibles et respect et préservation des boisements.

### Bâtiment et jardin rue du Bois des Andrés à Cussac Le Vieux



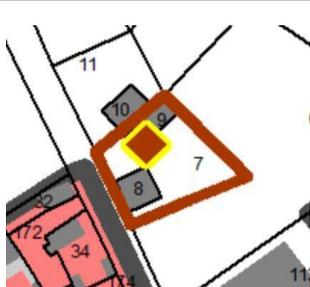
Homogénéité formée par le jardin positionné dans Cussac le Vieux en arrière de la demeure dont la façade principale est orientée sud-Ouest et de ses dépendances en alignement sur la rue du Bois

**Prescription :** préservation du jardin et des boisements

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin.**  
Respect et préservation des boisements

Constructions annexes possibles et respect et préservation des boisements

### Bâtiment, jardin et boisements rue du Vieux Cussac



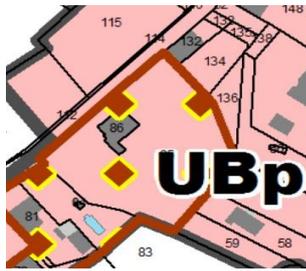
Homogénéité formée le parc positionnés le long de la RD 2, en articulation entre la RD2 et les espaces viticoles en arrière de parcelle.

**Prescription :** préservation du parc et des volumes de construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans les jardins.**  
Respect et préservation des jardins de représentation à l'avant.

Constructions annexes possibles et préservation des boisements

### Bâtiment, jardin et boisements Avenue du Fort Médoc



Le bâti est organisé perpendiculairement à la voie et marque un seuil de la partie ancienne et dense du village.

**Préconisations sur le parc / la composition :** la partition entre plein et vide (jardin d'agrément à l'est du bâtiment) devra être respectée, ainsi que la façade principale de la maison en R+1 (pas d'ajout de volume rapporté).

### Abords de la place du Moulina à Cussac Le Vieux



Homogénéité formée par deux demeures, leurs dépendances et leurs jardins positionnés le long de la RD 2, en articulation avec une petite place plantée de platanes (Place du Moulina)

Interdiction de démolir ces bâtiments, constructions annexes possibles dans le prolongement des annexes existantes.

**Prescription :** préservation des jardins et des volumes de construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

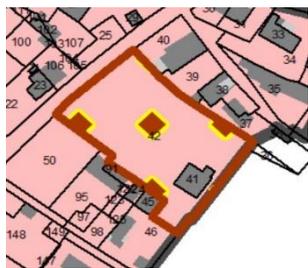
**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans les jardins.** Respect et préservation des jardins de représentation à l'avant.

Plus précisément : maison noble positionnée au carrefour entre la Place du Moulina et l'Avenue du Fort Médoc. Le bâti est organisé perpendiculairement à la voie et marque un seuil de la partie ancienne et dense du village.

**Préconisations sur le parc / la composition :** la partition entre plein et vide (jardin d'agrément à l'est du bâtiment) devra être respectée, ainsi que la façade principale de la maison en R+1 (pas d'ajout de volume rapporté).



**Demeure et jardins Avenue du Fort Médoc**

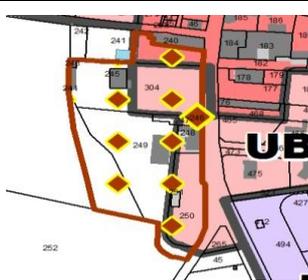


Demeure principale remarquable accompagnée de dépendances et annexes, ainsi que d'un boisement de feuillus et de conifères.

Eléments à préserver pour lesquels toute démolition totale est interdite : le mur d'enceinte, le portail d'entrée et ses piliers, le volume bâti de la maison noble (demeure), son toit en ardoise à refaire à l'identique. Les abattages d'arbres dans le parc sont autorisés, sous réserves que des plantations équivalentes (grands sujets de parcs plantés en formes libres plantés en grands conditionnements) soient réalisées.



**Entrée de ville / Château Aney**



**Prescription :** préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin**  
 Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

### Jardins et boisements avenue du Haut Médoc / chemin de la Lande



Maison type girondine, ancienne maison agricole en cœur de bourg.

**Prescription :** préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin**  
Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

### Demeure et parc avenue du Haut Médoc



Construction de type maison noble girondine parallèle et en retrait de la voie, formant un jardin à l'avant.

**Prescription :** préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin**  
Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

<b>Jardins avenue du Haut Médoc</b>	
	
	
<p><b>Prescription :</b> préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.</p> <p><b>Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin</b> Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.</p>	

<b>Bâtiments, jardins et boisements avenue du Haut Médoc</b>	
	
	
<p><b>Prescription :</b> préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.</p> <p><b>Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin</b> Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.</p>	
	
	

### Demeure, jardins et boisements place de la Libération

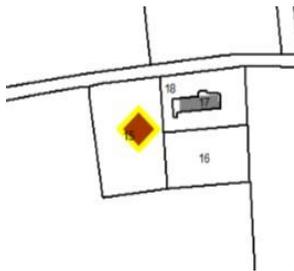


Construction de type maison noble girondine, comprenant un jardin avant, limité par une clôture en soubassement pierres et ferronneries

**Prescription :** préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

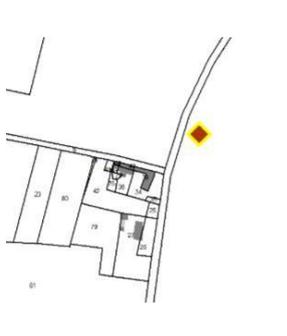
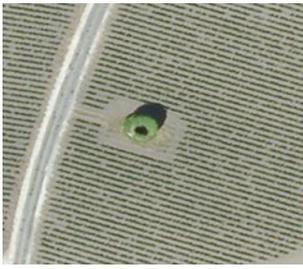
**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin**  
Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

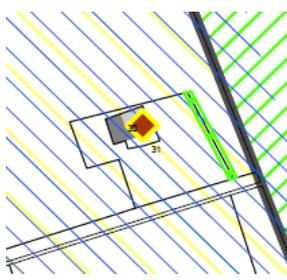
### Moulin de Courte Botte

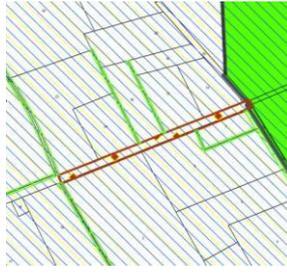


Ancien moulin à préserver, et ne pas démolir.

Interdiction de rajouter un volume bâti ou une extension. Possibilité de réhabilitation, avec un toit en tuiles.

<b>Moulin rue du Moulin à Vent</b>		
		
<p>Ancien moulin à préserver, et ne pas démolir.                  Interdiction de rajouter un volume bâti ou une extension. Possibilité de réhabilitation, avec un toit en tuiles.</p>		

<b>Bâtiment au Grand Barrail</b>		
		<p>Indisponible</p>

<b>Allée boisée avenue du Fort Médoc</b>		
		

### Demeure donnant sur la place de la Libération, le long de la RD 2



Maison noble positionnée dans le hameau ancien autour de la place de La Libération. Le bâti est organisé perpendiculairement à la voie et marque le carrefour de 2 départementales.

La partition entre plein et vide (jardin d'agrément à l'est du bâtiment) devra être respectée, ainsi que la façade principale de la maison en R+1 (pas d'ajout de volume rapporté).

**Prescription** : préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

**Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin**  
Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.



## V) LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'article L.130-1 du code de l'urbanisme permet de classer, protéger ou créer tout ou partie de bois, forêts, parcs à conserver.

Le présent PLU de Cussac-Fort-Médoc délimite au plan de zonage des espaces boisés classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées sur la commune, principalement en frange ouest de celle-ci.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

### 1) JUSTIFICATIONS DE CLASSEMENT EN EBC

#### a) *Justifications du classement en E.B.C. pour des motifs strictement paysagers*

- Larges boisements de la partie orientale de la commune, encadrant une vaste clairière viticole



*Boisement mixte rythmé par des plantations de chênes lièges isolés.*

#### b) *Justifications du classement en E.B.C. pour des motifs paysagers, pittoresques ou patrimoniaux*

- Parcs de châteaux : plusieurs propriétés viticoles présentes sur le territoire comportent des espaces boisés remarquables. Selon la taille du boisement, et sa proximité aux bâtiments d'exploitation, le classement E.B.C. est utilisé. En effet, les abords directs des bâtiments sont majoritairement classés en article L.151-19 (anciennement L123-1-5), permettant plus de possibilités pour d'éventuelles extensions de bâtiments. Cet article donne des prescriptions de coupes et de replantation des grands sujets, alors que le classement en E.B.C, outre les prescriptions interdira toute construction dans le périmètre répertorié.



*Parc du château de La Mothe : boisement de chênes aux abords des bâtiments classés selon l'article L.151-19, et partie orientale classée en E.B.C.*



*Boisement de chêne classé et alignements de pins parasols rythmant la propriété*

### **c) Justifications du classement en E.B.C. pour des motifs environnementaux**

- Boisements mixtes de chênes, et de pins maritimes
- Boisements mixtes de chênes et d'arbres de milieux humides à proximité dans les fonds inondables
- Ripisylves accompagnant les cours d'eau drainant le plateau viticole vers la Gironde. Les ripisylves représentent des continuités boisées et naturelles le long des fleuves, rivières, ruisseaux et fossés. Ces cordons boisés comprennent toutes les strates végétales de nos régions (strate humide en contact avec l'eau, strate herbacée, strate arbustive et strate arborescente, offrant ainsi de multiples habitats pour une faune diversifiée). La végétation qui se développe est d'influence humide et se compose de saules variés, peupliers, frênes, aulnes et parfois chênes.
- Ripisylve et boisements de milieux humides de la vallée du ruisseau du Cartillon en limite sud de la commune et le long du Canal du sud (en limite nord de la commune)

Le classement pour des motifs environnementaux permet de lutter contre des menaces potentielles perçues sur ces milieux, et notamment ceux identifiés pour le site Natura 2000 de la vallée de la Gironde et du Canal du Sud, à savoir :

- Pollution des milieux naturels (les bandes classées permettent d'absorber une partie des polluants)
- Destruction et régression des habitats
- Recalibrage des berges
- Artificialisation des berges (endiguement, enrochement...)

L'ensemble de ces espaces boisés classés respectent des reculs de 10m par rapport aux voies départementales, à la demande du Conseil Général, et de 5m par rapport aux voies communales, afin de ne pas empêcher de projet d'infrastructures.

- Réseau de haies dans les palus

Les haies présentes dans les palus sont aussi répertoriées, afin de préserver leur rôle environnemental, et leur rôle de maintien des sols le long des fossés. Toute coupe rase avec dessouchage sera interdite, mais une gestion des haies (coupes de nettoyage) sera possible.



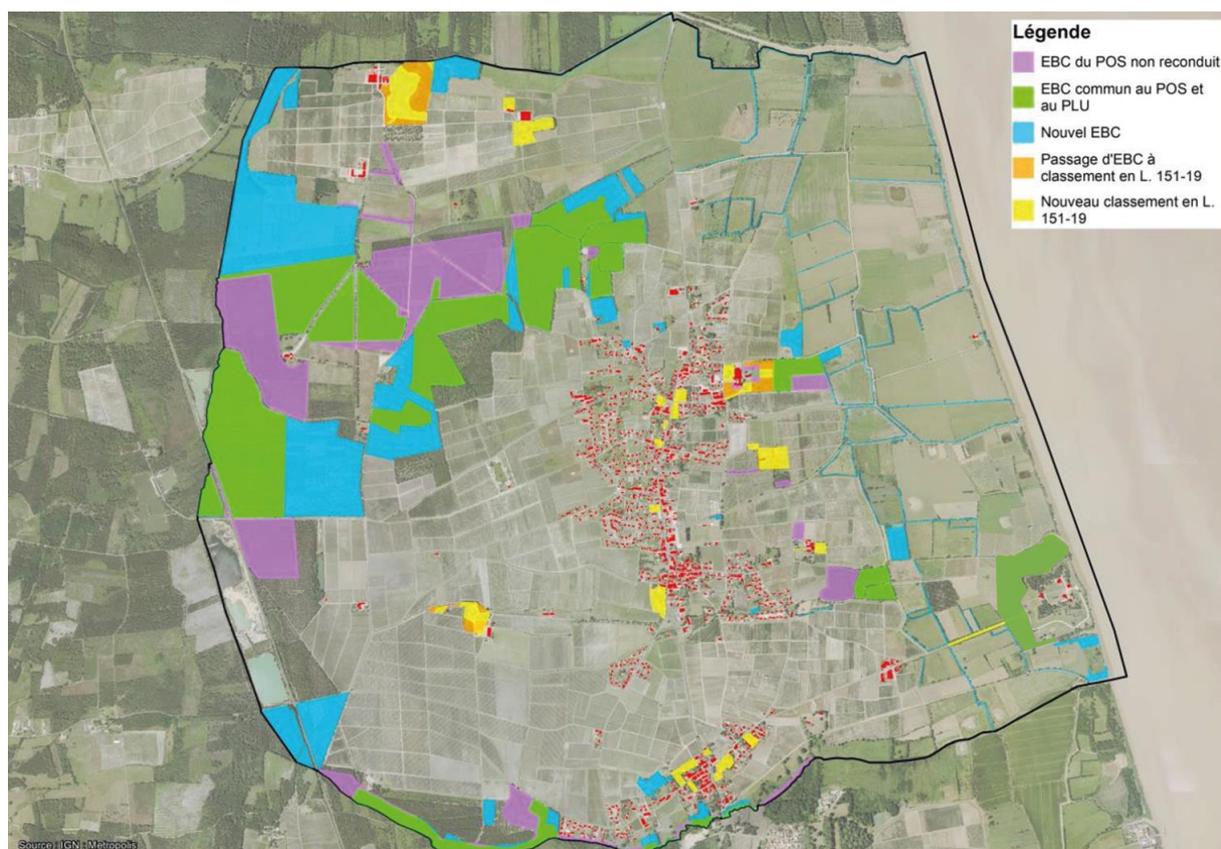
*Exemples de haies des palus*

## **2) EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe **247,78 hectares** en Espaces Boisés Classés et 27,05 hectares au titre de l'article L.151-19 soit un total de 274,83 hectares classés à préserver, une superficie supérieure à celle prévue au précédent POS (224,18 hectares).

<b>Evolution des Espaces Boisés Classés</b>	<b>Surface en hectare</b>
EBC du POS non reconduit	78.66
EBC commun au POS et au PLU	138.54
Nouvel EBC	122,73
Passage d'EBC à classement en L. 151-19	6,98
Nouveau classement en L. 151-19	19,12

Couleurs correspondantes à la légende dans les cartographies suivantes



### a) Ripisylve du Cartillon

- **Etat initial**

La Jalle du Cartillon marque la limite sud de la commune, sur laquelle elle est présente pour moitié. Une ripisylve d'aulne, de saules, de frênes et de peupliers, ainsi que quelques chênes épars, occupe ces terrains. Elle protège ainsi des sous strates arbustives et herbacées situées en dessous.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

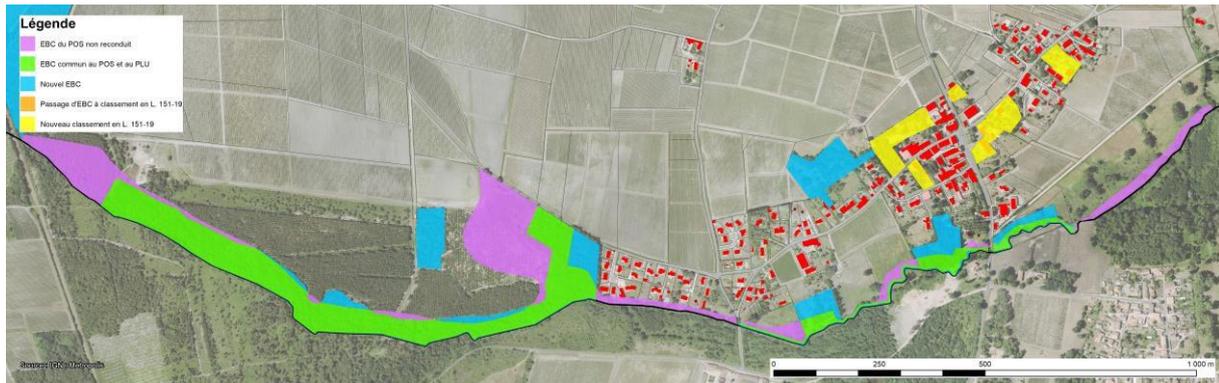
Au niveau du POS, aucun classement ne venait matérialiser et protéger la ripisylve. La suppression à nu de ce cordon boisé a des conséquences sur la migration des espèces, sur la diversité des milieux, sans compter les dégâts et destructions occasionnés par les travaux. De plus, ces ripisylves ont un rôle dans le maintien des sols par rapport à l'érosion, et servent aussi de bandes tampons, et de bandes absorbantes des résidus des cultures agricoles situées en amont.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Un classement en E.B.C est proposé le long du ruisseau sur une largeur de 3 à 5m dans la partie orientale de la commune (ne commence qu'un peu avant la rue du Vieux Cussac). Ce classement s'interrompt au niveau des croisements avec les départementales et les voies communales, sur une largeur de 10 et de 5m par rapport aux limites des voiries.

A l'ouest de la commune, le classement en EBC s'épaissit pour absorber des boisements mixtes de chênes et de pins déjà répertoriés dans le POS.

Le zonage correspondant à ces boisements est revu à la baisse pour correspondre à la réalité de terrain et aux parcelles réellement boisées.



### **b) Ripisylve de la Jalle de l'Archevêque**

- **Etat initial**

La Jalle de l'Archevêque, ou canal du sud, ou chenal du Milieu, aussi appelé la Berle marque la limite nord de la commune, sur laquelle elle est présente pour moitié. Une ripisylve d'aulne, de saules, de frênes et de peupliers, occupe ces terrains. Elle protège ainsi des sous strates arbustives et herbacées situées en dessous.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Au niveau du POS, aucun classement ne venait matérialiser et protéger la ripisylve. La suppression à nu de ce cordon boisé a des conséquences sur la migration des espèces, sur la diversité des milieux, sans compter les dégâts et destructions occasionnés par les travaux. De plus, ces ripisylves ont un rôle dans le maintien des sols par rapport à l'érosion, et servent aussi de bandes tampons, et de bandes absorbantes des résidus des cultures agricoles situées en amont.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Un classement en E.B.C. est proposé le long du ruisseau sur une largeur de 5m. Ce classement s'interrompt au niveau des croisements avec les départementales et les voies communales, sur une largeur de 10 et de 5m par rapport aux limites des voiries.

Il est à noter qu'une partie de l'E.B.C. du château de Lanessan inscrit au POS est proposé pour un classement selon l'article L.151-23 au PLU (anciennement L123-1-5, 7°) pour une gestion plus adaptée au boisement hétérogène du jardin.

Les boisements attenants au parc sont par ailleurs nouvellement classés en E.B.C, de par leur qualité environnementale (secteur Natura 2000 ou ZNIEFF pour les boisements classés situés à l'extrême nord de la commune) et paysagères (boisements attenants au parc).



### **c) Bois autour du Fort Médoc**

- **Etat initial**

Les abords du Fort Médoc sont entourés d'un boisement de feuillus (majoritairement des frênes) servant d'écrin au site. Ce boisement de palus protège des sous-bois remarquables, comprenant des

espèces de fleurs endémiques parfois protégées tel que l'angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*), le faux-cresson de Thore (*Thorella verticillatundata*), la butome en ombrelles, la nivéole d'été (*Leucojum aestivum* L.) ou encore l'orchidée "Ophrys Abeille" (*Ophrys apifera*).

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Un projet de mise en valeur touristique et d'accueil du site de Fort Médoc est en cours d'étude et la difficulté reside dans la faisabilité du projet au regard du maintien de l'EBC, de l'application du PPRI et de la loi Littoral.

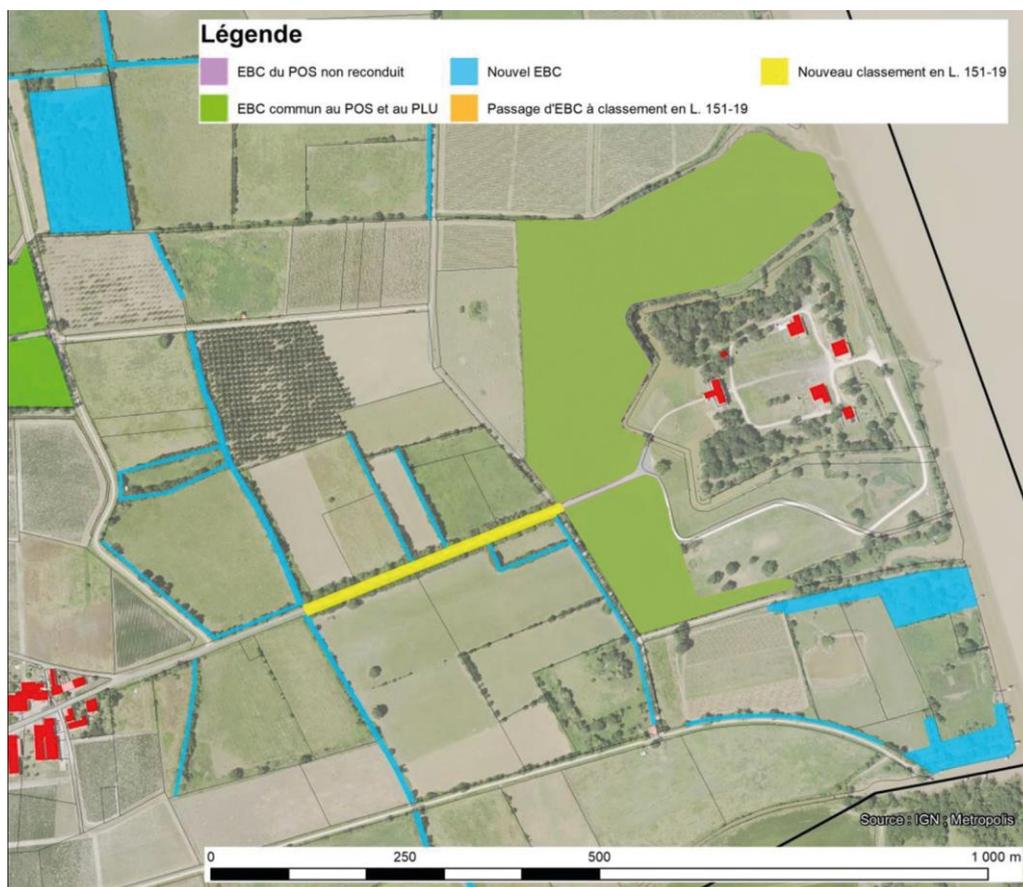
- **Proposition de zonage du nouveau classement**

L'E.B.C. du boisement autour du fort est reconduit, en compatibilité avec l'AVAP du Verrou de l'Estuaire, car les boisements sont considérés comme un réservoir de biodiversité.

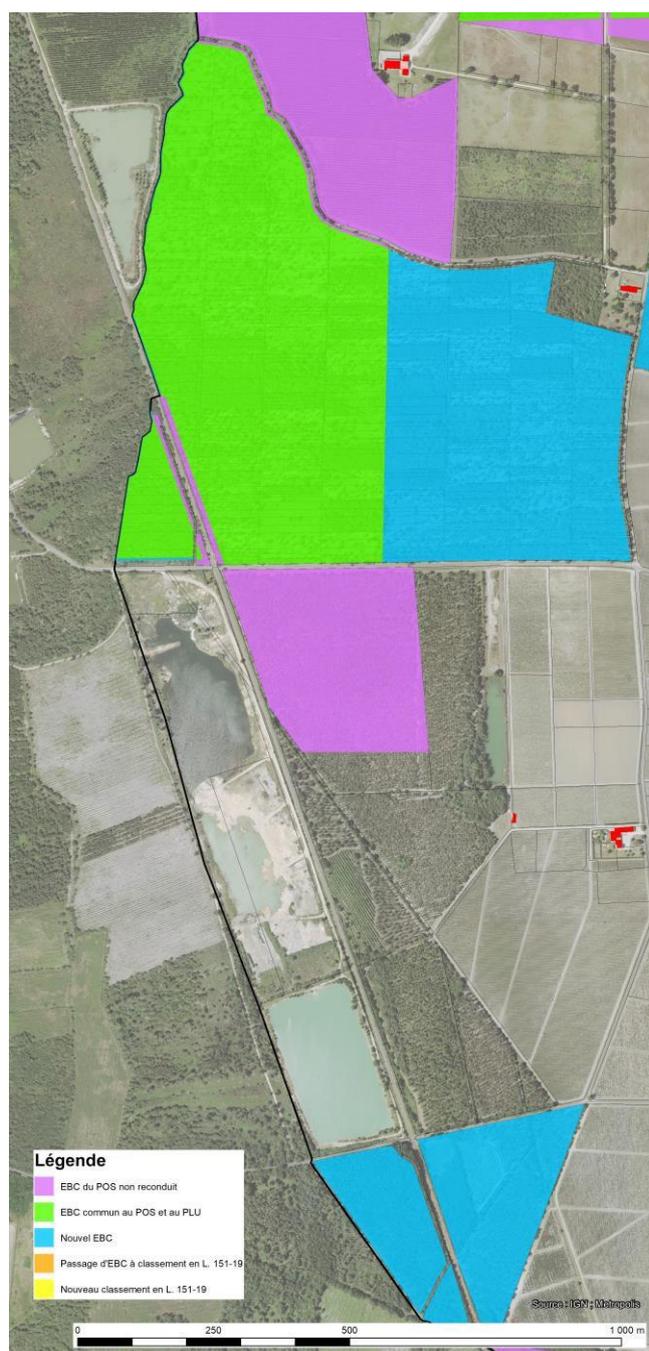
Pour que l'aménagement périphérique du Fort soit réalisable, cela demande de tirer parti des contraintes du site pour les cheminements, les parcours, l'aménagement, ...

Afin de concilier enjeux environnementaux, enjeux de développement touristique, enjeux de patrimoine et enjeux de préservation des espaces boisés en application de la loi Littoral, il est proposé de maintenir cet EBC pour permettre de valoriser les espaces du Fort. Toutefois, comme cet espace est en zone inondable, les aménagements de ces boisements seront contraints par l'application du PPRI.

Les boisements le long des cours d'eau et des fossés de drainage des palus autour du site du fort sont par ailleurs nouvellement classés en E.B.C, de par leur qualité environnementale (continuité écologique entre le secteur Natura 2000 ou ZNIEFF pour les boisements classés situés à l'extrême nord et au sud du site du fort) et paysagère (boisements formant des plans paysagers et une mise en scène du site historique).



### d) Bois de la partie ouest de la commune



- **Etat initial**

La partie ouest de la commune (au-delà et de part et d'autre de la voie SNCF) est couverte de boisements mixtes dominés de pins et parsemés de quelques chênes. La majorité de ces terrains ne sont pas classés en AOC, si ce n'est une parcelle triangulaire au sud.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Afin de ne pas empêcher toute activité agricole en lieu et place de boisements de qualités disparates. La vocation des terrains demeure néanmoins naturelle et non agricole.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Le secteur est classé en secteur N du fait du recul de classement en E.B.C. imposé par la voie ferrée qui grève une majeure partie du boisement.

### e) Bois de la partie centrale de la commune au sud des propriétés Lanessan - La Chesnaye

- **Etat initial**

Le boisement de la partie centrale de la commune est le plus important en surface du territoire communal. Les terrains sont relativement variés (texture des sols, proximité de l'eau, léger reliefs....). Ils comprennent des boisements de peupliers, de saules, de frênes, de chênes, de pins, et des chênes lièges parsemés. Le parcellaire particulier en petites unités linéaires correspond lui aussi à une exploitation historique de bois.

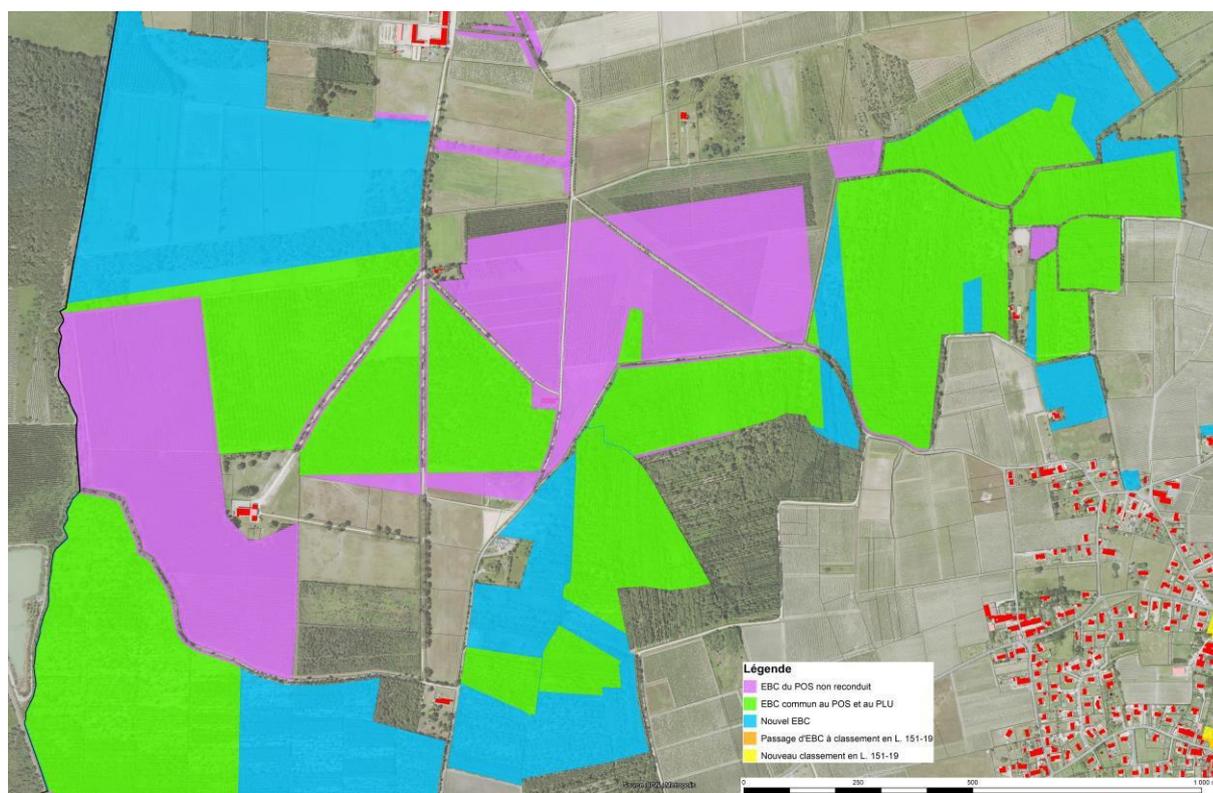
- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Il s'agit d'adapter les E.B.C. à la réalité de la présence de vignes correspondant à des AOC « Haut-Médoc », des cultures et des plantations forestières. Ainsi, une large parcelle à l'ouest du lieu-dit des Landes de Lanessan, actuellement classée en E.B.C. paraît inadaptée à l'exploitation actuelle en pinède de production.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

La proposition est de conserver une majorité de boisements en E.B.C. Sur la base des classements du POS, trois secteurs sont retirés en lisière sud et ouest (présence de vignes) et au nord du boisement principal en fond de vallée ou des cultures forestières se sont développées.

En revanche, un large boisement d'une surface de 32 ha (correspond à la partie bleue au nord-ouest de la commune) est proposé en EBC et correspond à des boisements sur le terrain.



### f) **Boisements en bosquets répartis sur la commune**

- **Etat initial**

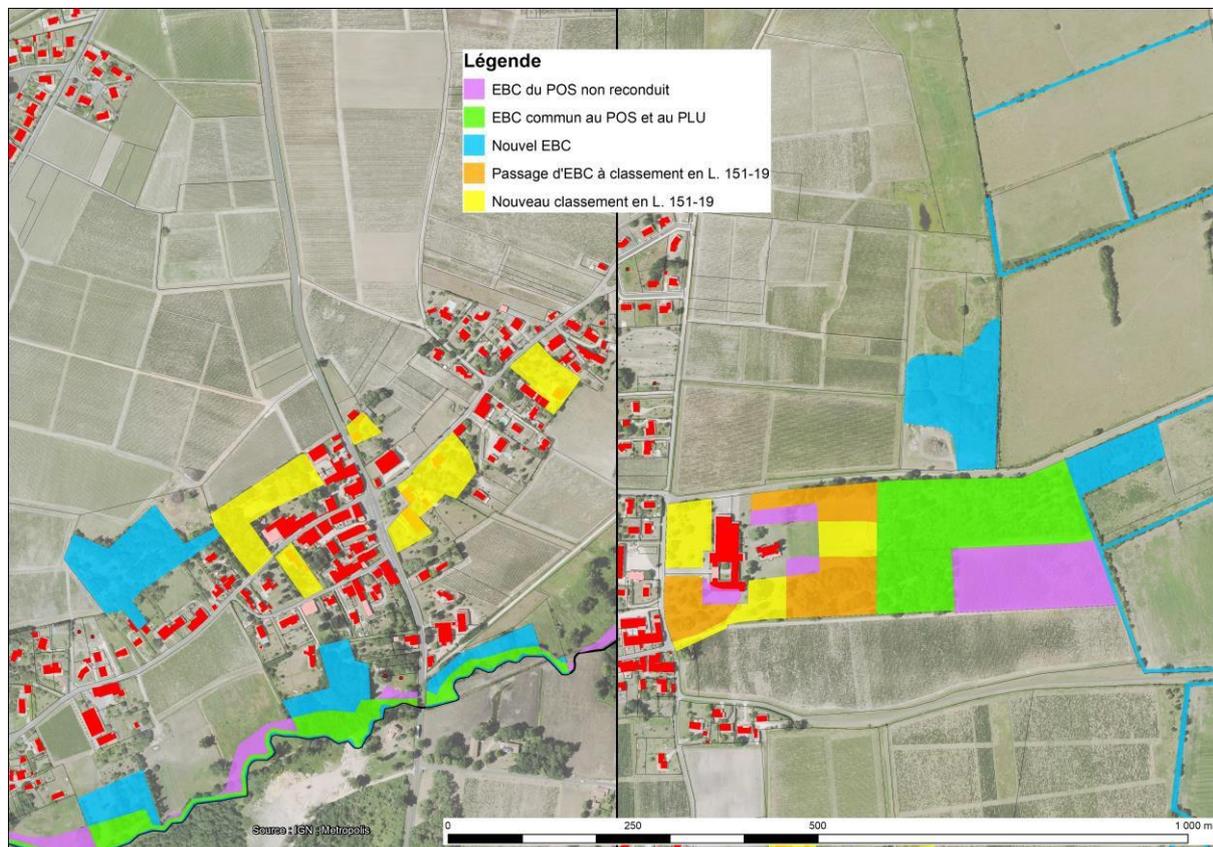
Quelques bosquets épars ont été répertoriés en EBC au niveau du POS. Ces bosquets contribuent à la silhouette paysagère de la commune. Ces boisements sont majoritairement dominés par des chênes.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Il s'agit d'adapter les EBC avec les réalités de terrain comme la présence d'AOC, de vignes et la présence réelle de bois.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Ainsi, des bosquets sont proposés à un classement en E.B.C. comme au lieu-dit Bourdieu – Pré Neuf, à Cussac Le Vieux où des boisements de feuillus ornementaux permettent de créer une transition paysagère entre les vignobles et la zone urbaine. A proximité du château Lamothe, la surface de la garenne classée est revue en fonction des vignes plantées, et du classement selon l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5, 7°) du parc entourant le château et les chais.



### **g) Parcs et garennes des châteaux**

- **Etat initial**

Un certain nombre de parcs et de garennes de propriétés ont été répertoriés et classés en E.B.C. au POS (château Beaumont, château Lanessan, château Lamothe..) pour la qualité des boisements de chênes, grands feuillus ornementaux de parcs, de conifères ornementaux, qui ont des qualités patrimoniales certaines et une présence dans le paysage.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Au niveau de la garenne de chênes du château de Lamothe, le classement E.B.C. du POS inclut une parcelle qui est en AOC « Haut-Médoc », et planté de vignes.

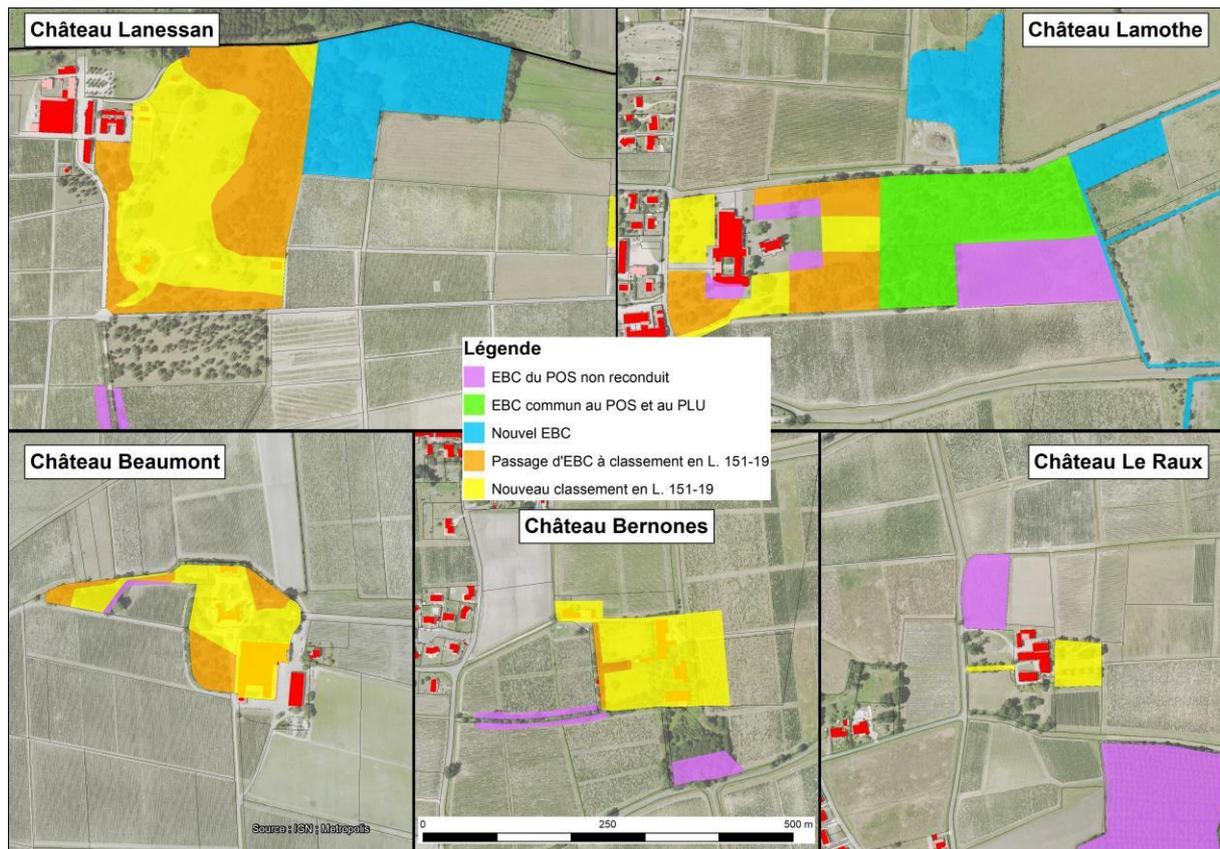
- **Proposition de zonage du nouveau classement**

La proposition de zonage est de transférer les E.B.C. relatifs à ces parcs de propriétés, selon l'article L.151-23 (anciennement 7° de l'article L123-1-5), afin de permettre une gestion plus adaptée des boisements, des accès et des petits ouvrages architecturaux. Il s'agit aussi d'adapter les E.B.C. à la réalité de terrain, au château Lanessan notamment.

La parcelle en vignes à proximité du château Lamothe est déclassée en terrain agricole.

Le projet de PLU ajoute au classement les parcs du château Bernones, et du château Le Raux, ou de la propriété à Monan à proximité de l'entrée sud du bourg selon l'article L.151-23 (anciennement le 7° de l'article L123-1-5), et non plus en E.B.C. comme dans le POS.

Ce classement a pour but de préserver des arbres de parcs (chênes, grands conifères, grands feuillus...) en isolés ou en bosquets, comprenant aussi du petit patrimoine bâti (chais, puits, calvaires, pigeonniers...). Cette protection devra être adaptée aux végétaux présents, conserver les bâtiments et le petit patrimoine, mais surtout garder les silhouettes boisées de ces parcs représentatifs du paysage cussacais.



## ***h) Les ripisylves proches du littoral***

### ***• Etat initial***

Les ripisylves représentent des continuités boisées et naturelles le long des fleuves, rivières, ruisseaux et fossés. Les continuités des ripisylves sont assurées depuis l'estuaire de la Gironde puis vers le chevelu de ruisseaux et fossés disséminés sur le territoire. Ces cordons boisés comprennent toutes les strates végétales de nos régions (strate humide en contact avec l'eau, strate herbacée, strate arbustive et strate arborescente, offrant ainsi de multiples habitats pour une faune diversifiée). Elles sont composées d'aulne, de saules, de frênes et de peupliers, ainsi que quelques chênes épars.

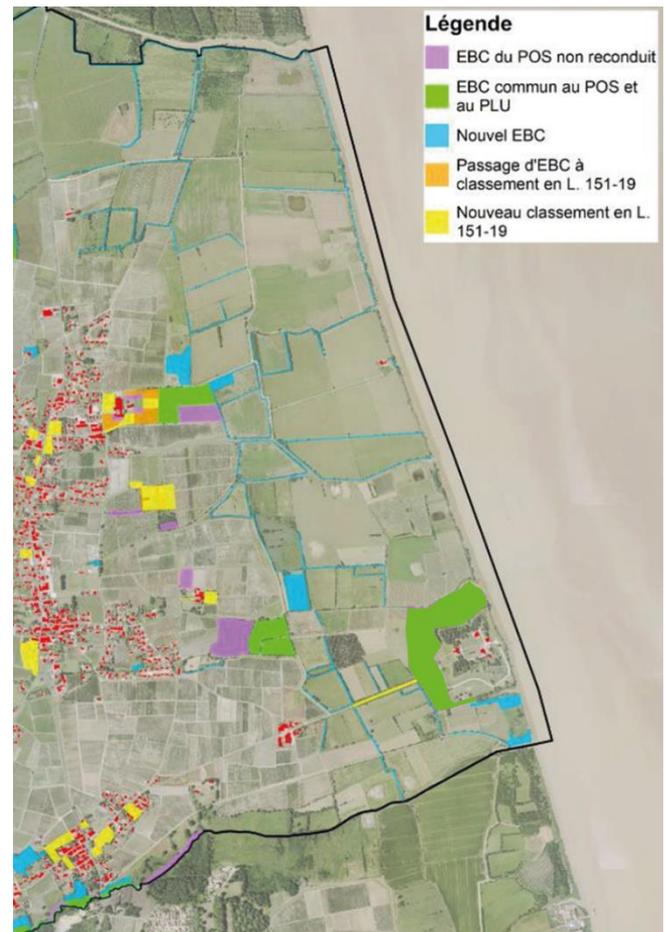
- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Au niveau du POS, aucun classement ne venait matérialiser et protéger la ripisylve. La suppression à nu de ce cordon boisé a des conséquences sur la migration des espèces, sur la diversité des milieux, sans compter les dégâts et destructions occasionnés par les travaux. De plus, ces ripisylves ont un rôle dans le maintien des sols par rapport à l'érosion, et servent aussi de bandes tampons, et de bandes absorbantes des résidus des cultures agricoles situées en amont.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Un classement en E.B.C. est proposé le long de ces ripisylves situées en espaces proches du rivage sur une largeur de 5m.

Ce classement s'interrompt au niveau des croisements avec les départementales et les voies communales, sur une largeur de 10 et de 5m par rapport aux limites des voiries.



## VI) LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

<b>N°</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Surfaces approximatives</b>
1	Commune	Création d'un bassin de rétention rue de Payat	1265 m <sup>2</sup>
2	Commune	Création d'un bassin de retenu des eaux pluviales	3619 m <sup>2</sup>
3	Commune	Création d'une plateforme de défense incendie	2094 m <sup>2</sup>
4	Commune	Sécurisation du carrefour et création de stationnement	113 m <sup>2</sup>
5	Commune	Création d'une liaison piétonne entre l'avenue de Peylande et la RD2	193 m <sup>2</sup>
6	Commune	Extension du cimetière	1393 m <sup>2</sup>
7	Commune	Sécurisation du virage de la voie communale n° 12	108 m <sup>2</sup>

La superficie créée par les emplacements réservés représente au total environ 0,878 hectare.

Ces emplacements réservés concernent différents types d'opérations :

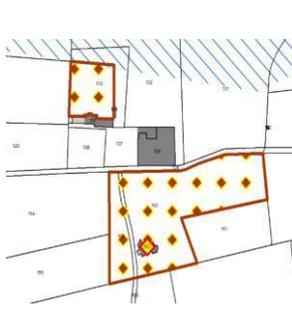
- Le renforcement ou la sécurisation des voies existantes : c'est le cas des emplacements réservés n°4 et 7.
- La création de nouveaux points de défense incendie à l'emplacement réservé n°3.
- La création d'équipements ou d'aménagements d'espaces publics particuliers : c'est le cas des emplacements réservés n°1 et 2 (bassin de rétention des eaux pluviales), n°5 et 9 (création de cheminement), n°6 (extension du cimetière).

## VII) LES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-35

En application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, Il est proposé d'identifier sur le plan de zonage ces constructions qui bénéficieront d'une même possibilité préalable par le PLU de changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement touristique.

L'autorisation définitive reviendra à la CDPENAF au regard de l'examen du projet par une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager).

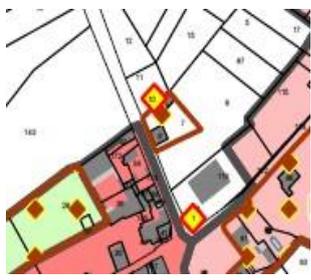
Liste des constructions identifiées et portées sur le plan de zonage :

Parcelle AB 162		
		
<p>Cet ensemble bâti est constitué de chais anciens présentant un intérêt patrimonial et identitaire forgeant le caractère viticole de la commune. Aujourd'hui inutilisés, cet ensemble bâti mérite pourtant d'être préservé, c'est pourquoi il est repéré comme pouvant changer de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique afin de favoriser sa valorisation.</p> <p>Bien que situé sur une zone AOC, cet ensemble bâti se situe à une cinquantaine de mètres des premiers espaces agricoles cultivés (RPG 2016), ce qui limite toute atteinte à leur exploitation. Par ailleurs il se situe à près de 100 mètres des bâtiments agricoles utilisés au Nord, ce qui limite les nuisances éventuelles.</p>		

Parcelle ZM 3		
		
<p>Ce bâtiment fait partie intégrante du château Lamothe Bergeron. Il présente un intérêt patrimonial et identitaire forgeant le caractère viticole de la commune. Aujourd'hui inutilisé, ce bâti mérite pourtant d'être préservé, c'est pourquoi il est repéré comme pouvant changer de destination à vocation d'habitat d'hébergement touristique afin de favoriser sa valorisation. Un projet d'hôtel est notamment en réflexion afin de développer l'activité oenotouristique sur la commune.</p> <p>Ceinturé par un parc boisé remarquable, dont une partie est par ailleurs classée au titre de l'article</p>		

L.151-19, et les boisements proches classées comme EBC, ce changement de destination n'aura donc pas d'impacts sur l'activité agricole et les différentes protections limitent fortement les atteintes au milieu naturel.

<b>Parcelle ZR 4</b>		
		
<p>Ce bâti est un chai ancien du Château du Raux, présentant un intérêt patrimonial et identitaire forgeant le caractère viticole de la commune. Afin d'assurer sa préservation et sa valorisation, il est repéré comme pouvant changer de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique.</p> <p>Bien que situé sur une zone AOC, cet ensemble bâti n'est pas au contact direct des vignes qui sont séparés du château par un parc ce qui limite toute atteinte à leur exploitation.</p>		

<b>Parcelle ZX 1</b>		
		
<p>Ce bâtiment, situé au Vieux Cussac, est un ancien chai aujourd'hui inutilisé et en dégradation. Il constitue pourtant un élément de l'identité patrimoniale et viticole de la commune. Afin d'assurer sa préservation et sa valorisation, il est repéré comme pouvant changer de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique.</p> <p>Bien que situé sur une zone AOC, ce bâti est situé à plus de 150 mètres des premiers espaces agricoles cultivés (RPG2016) et est situé au cœur de la zone urbaine. Le projet de gîtes touristiques en réflexion n'aura donc aucune incidence sur les espaces agricoles et naturels.</p>		

<b>Parcelle ZX 10</b>		
 Plan cadastral de la parcelle ZX 10, montrant des parcelles adjacentes et des bâtiments représentés par des formes géométriques colorées (orange, rouge, vert).	 Vue aérienne de la parcelle ZX 10, montrant le bâtiment en pierre et la zone agricole adjacente.	 Photographie du bâtiment en pierre, montrant sa structure en pierre, son toit en tuiles, sa cheminée et une porte en bois.
<p>Ce bâtiment, situé au Vieux Cussac, présente des éléments d'une qualité architecturale remarquable. Bien que situé sur une zone AOC, ce bâti est situé à plus de 100 mètres des premiers espaces agricoles cultivés (RPG2016). Ce changement de destination répond à une demande réalisée lors de l'enquête publique d'extension de la zone urbaine. Au vu de la réponse apportée par la commune, (voir Enquête Publique), il est proposé d'identifier ce bâtiment au titre de l'article R.151-35 afin de favoriser le changement de destination à vocation d'habitat à proximité directe de Cussac Le Vieux, mais sans possibilité de nouvelle constructibilité qui induirait une consommation d'espace non souhaitée.</p>		

## **7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**



## I) MESURES DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

L'objectif du PLU est de réduire la surface moyenne consommée par logement constatée depuis 10 ans

L'objectif affichée par les lois Grenelle 1 et 2 est la réduction de la consommation des espaces et l'économie de l'espace, il est nécessaire de mettre en place des indicateurs de suivi au niveau de l'application des documents d'Urbanisme.

La commune tient une comptabilité des permis de construire déposés et autorisés sur la commune. Il est nécessaire de développer cette comptabilité en indiquant les superficies de terrains consommées et la nature des terrains utilisée.

Ainsi, la commune pourra vérifier chaque année, si la superficie moyenne de terrains par logement est en augmentation ou en diminution par rapport au constat des dix dernières années.

Tableau indicateur de consommation d'espace par an

Années	Logements	Divers (1)	Réhabilitation-changement de destination	Total	Superficie totale des terrains de la zone U ou 1AU	Superficie moyenne par logement	Type de terrains construits (2)
2018							
2019							
2020							
2021							
2022							
2023							
2024							
2025							
2026							
2027							
2028							

(1) Divers ; extensions, vérandas, garages, abris de jardins, piscines, terrasse, ...

(2) Type de terrains construits : occupation du sol avant construction (agricole, friche, bois, forêt, ...)

## II) MESURES DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLU

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de **caractériser une situation évolutive** (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer, d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Il s'agit là d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux environnementaux et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-dessous ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Sous-thèmes	Objectif poursuivi	Indicateurs	Unités	Etat initial (1)	Source, organisme	Périodicité de suivi
<b>Biodiversité et patrimoine naturel</b>						
Trame Verte et Bleue	Suivre l'efficacité de la mesure d'évitement concernant les éléments jouant un rôle dans la trame verte et bleue : s'assurer du maintien des continuités écologiques identifiées	Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité couverts par un zonage N	m <sup>2</sup>	A compléter	Commune	Durée du PLU 10 ans
		Nouvelles surfaces construites dans les Réservoirs de Biodiversité couverts par un zonage A				
		Défrichement/déboisement d'éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité				
		Nouvelles surfaces construites sur les corridors écologiques				
Suivre l'efficacité de la mesure de réduction visant le maintien de la perméabilité écologique globale du territoire	Nouvelles surfaces construites en zone N	m <sup>2</sup>	A compléter	Commune	Durée du PLU 10 ans	
	Nouvelles surfaces construites en zone A					
Natura 2000	Suivre l'efficacité de la mesure d'évitement concernant l'artificialisation des berges de l'estuaire : s'assurer du maintien de l'intégrité écologique des abords du plan d'eau	Nouvelles surfaces artificialisées sur l'emprise du site Natura 2000	m <sup>2</sup>	A compléter	Commune	Annuelle

Zones Humides	Suivre l'efficacité de la mesure d'évitement concernant les zones à dominante humide, zone humide sur les zones urbaines AU et le long des cours d'eau identifiés : s'assurer du maintien de la continuité écologique de la Trame Bleue	Nouvelles surfaces construites dans les ZDH identifiées par dans le SDAGE	m <sup>2</sup>	A compléter	Commune	Annuelle
		Nouvelles surfaces construites dans les ZH inventoriées sur les zones AU				
		Nouvelles surfaces construites dans la bande tampon autour des cours d'eau				
Nature en ville	Suivre l'efficacité de la mesure d'évitement concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (hors ceux destinés à la compensation écologique)	Etat des éléments identifiés	intact / destruction partielle / destruction	A compléter	Commune	Tous les trois ans sur la durée du PLU
	Suivre l'évolution de la part des surfaces favorables à l'expression de la biodiversité urbaine	Surface moyenne en espace vert de l'unité foncière	%	A compléter	Commune	Tous les trois ans sur la durée du PLU
<b>Ressource en eau</b>						
Ressource en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau potable consommé	Vol / an / hab		Maître d'ouvrage	Annuelle
	Evolution de la pression sur les ressources destinées à l'AEP	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage	%		Maîtres d'ouvrage	Annuelle
Eau en tant que milieu	Evolution de la capacité épuratoire résiduelle des stations d'épuration	Taux de sollicitation de la STEP par rapport à la capacité organique	%	Voir diagnostic pour le taux en 2015	Maîtres d'ouvrages	Annuelle

		Taux de sollicitation de la STEP par rapport à la capacité hydraulique		Voir le diagnostic pour le taux en 2015	Agence de l'Eau Adour Garonne	
	Evolution de la qualité des cours d'eau	Etat écologique des cours d'eau	Très bon / Bon / Moyen / Médiocre / Mauvais	Voir le diagnostic	Agence de l'Eau Adour Garonne	Tous les 3 ans sur la durée du PLU
		Etat chimique des cours d'eau	Bon / Médiocre			Tous les 3 ans sur la durée du PLU
	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé	%	Voir le diagnostic	Maîtres d'ouvrage	Annuelle
<b>Energie - GES</b>						
Consommation énergétique	Evolution de la consommation énergétique territoriale	Consommation d'énergie finale totale à l'échelle de la commune ou de la CDC	GWh	A compléter	ORECCA	Tous les 3 ans
Energies renouvelables	Evolution de la production d'énergies renouvelables	Production d'électricité à partir des EnR rapportée au nombre d'habitants	GWh	A compléter	ORECCA	Tous les 3 ans
		Production de chaleur d'origine renouvelable rapportée au nombre d'habitants	GWh	A compléter	ORECCA	Tous les 3 ans
Qualité de l'air	Evolution des émissions de particules en suspension	Emissions de PM10 par habitant	Kg / hab	A compléter	AIRAQ	Tous les 3 ans
		Emissions de PM2,5 par habitant	Kg / hab	A compléter	AIRAQ	Tous les 3 ans

Risques						
Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre d'arrêté d'état de catastrophe naturelle par commune et par type d'aléa	Nbe	Voir le diagnostic pour l'aléa « coulées boueuses »	PRIM'NET	Tous les 3 ans
Déchets						
Gisements produits	Evolution de la production de déchets de type OM	Ratio annuel par habitant	Kg/an/hab	A compléter		Tous les 2 ans

## **8. RESUME NON TECHNIQUE**



## I) SITUATION GENERALE

La commune de Cussac-Fort-Médoc se situe dans le nord du département de la Gironde. Distante de 30 kilomètres de Bordeaux, elle appartient à la communauté de communes Médoc Estuaire qui l'associe à 10 autres communes du Sud-Médoc. Cussac-Fort-Médoc est représentative des paysages de la rive médocaine de la Gironde, caractérisés par des coteaux viticoles qui descendent vers l'estuaire et au contact desquels on trouve des zones humides de palus.

La population de Cussac-Fort-Médoc est de 2122 habitants en 2014 répartis sur une superficie cadastrée de 2435 ha. Malgré cette population, Cussac-Fort-Médoc ne se distingue pas, localement, par son importance. Plusieurs communes proches, dans la communauté de communes (Le Pian-Médoc, Ludon-Médoc) ou vers le nord (Pauillac), sont davantage peuplées et jouent un rôle commercial, de service, ou administratif, plus important.

L'urbanisation se présente sous une forme linéaire, le long de la route départementale 2, axe principal depuis Bordeaux et parallèle à la Gironde. Elle s'est fortement développée depuis 20 à 30 ans, l'influence de l'aire urbaine bordelaise se faisant de plus en plus sentir dans le Sud-Médoc.

Le bourg se positionne sur le coteau, entouré d'un vignoble de qualité classé en AOC Haut Médoc. Entourée des appellations prestigieuses que sont Margaux, Moulis, Listrac ou Saint Julien Beychevelle, la commune est traditionnellement plus partagée que ses voisines entre grands domaines et petits producteurs locaux.

Des systèmes de jalles (notamment la Berle et le Cartillon) et de palus en bord d'estuaire, permettent à la commune de bénéficier d'un cadre environnemental privilégié. Particulièrement marquée par les milieux humides, au sein desquels prend place le fort Vauban du XVII<sup>e</sup> siècle, Cussac-Fort-Médoc possède également d'importantes surfaces boisées dans sa partie ouest, qui annoncent la forêt de pins du Médoc. Mais l'élément paysager le plus remarquable reste bien sûr l'estuaire de la Gironde, vers lequel regarde le coteau.

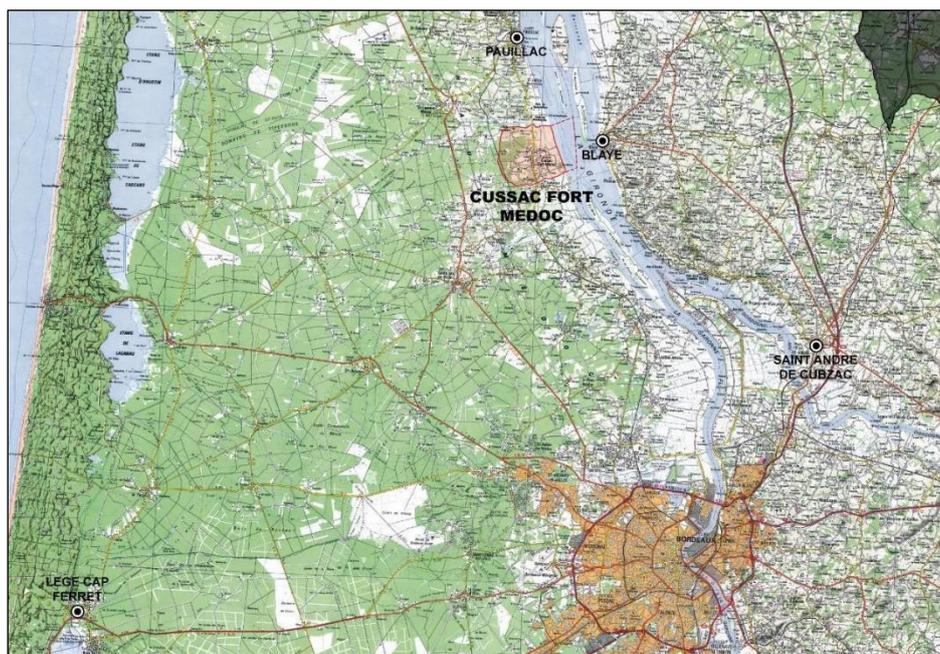
Au-delà de sa Communauté de Communes, la commune de Cussac-Fort-Médoc fait partie du Pays Médoc, qui regroupe 4 Communautés de Communes (outre celle de Médoc Estuaire, Communauté de Communes Médoc, Cœur de Presqu'île, Communauté de Communes La Médulienne, Communauté de Communes Médoc Atlantique) et 3 communes (Blanquefort, Eysines, Parempuyre). Soit un ensemble de plus de 90 000 habitants sur environ 2 400 km<sup>2</sup>.

Les enjeux de développement envisageable pour l'avenir s'articulent autour de cinq réflexions :

- Les enjeux de protection du patrimoine naturel et de l'environnement communal (enjeux majeurs de conservation et de protection liés aux sites Natura 2000, enjeux régionaux en relation avec la préservation de la ressource en eau potable, la qualité environnementale du réseau hydrographique et des zones en AOC, enjeux fonctionnels reposant sur la conservation de l'intégrité et de la diversité des massifs boisés (parties occidentale et septentrionale) et des corridors biologiques que sont principalement la Berle, la Jalle du Cartillon, les marais, les prairies et les massifs forestiers) ;
- Les enjeux de développement autour d'un bourg qui doit poursuivre sa structuration (prise en compte du PPRI, limitation du développement en raison de la loi Littoral, amélioration, valorisation et structuration de nouveaux espaces publics pour contribuer globalement à renforcer l'image de centralité du bourg de Cussac-Fort-Médoc) ;
- Les enjeux d'arrêt du développement urbain du reste du bourg (arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies, interaction entre les nouveaux habitants et l'activité agricole, lutte contre le processus de fermeture des îlots agricoles par l'urbanisation, arrêt du mitage des espaces, etc.) ;
- Les enjeux de l'utilisation économe de l'espace et d'amélioration du cadre de vie (occupation de la vacance dans le bourg et intégration dans le parc de logements utilisé, traitement des espaces publics, amélioration des dessertes, création et amélioration des espaces publics de la commune) ;
- Les enjeux relatifs à l'accompagnement du projet de développement touristique du Fort-Médoc (intégration des caractéristiques naturelles et environnementales, ainsi que des contraintes du site, pour bâtir un projet respectueux) ;

- Les enjeux de valorisation et de conservation des espaces naturels (affirmation dans le projet de PLU des parts relatives aux espaces naturels, aux espaces agricoles et aux espaces urbains) et définition de secteurs où l'occupation des sols dédiée à l'agriculture prime sur toute autre vocation.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'est donc attachée à prendre en compte ces différents éléments pour voir où et comment la construction d'une nouvelle vision du territoire permettrait de la recomposer tout en poursuivant l'accueil d'une population nouvelle, à un rythme et dans un cadre de vie maîtrisés.



*Repérage de la commune de Cussac Fort Médoc dans le Sud-Médoc*

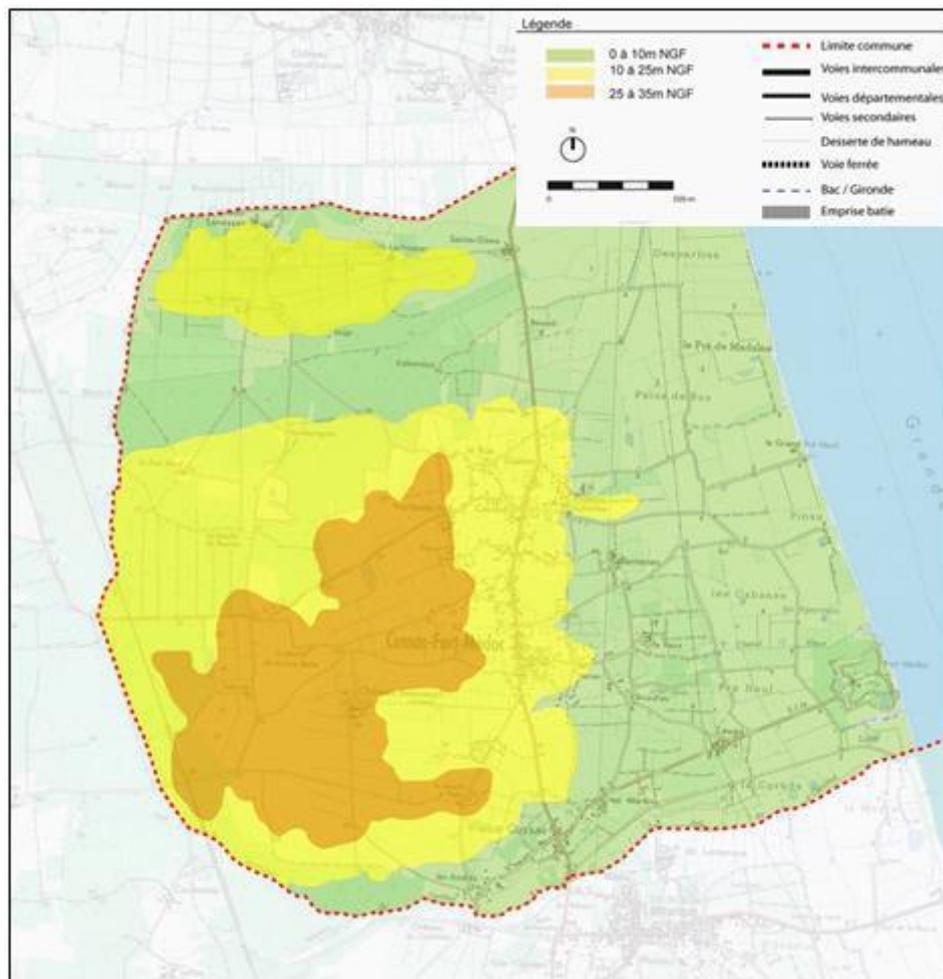
## **II) LE DIAGNOSTIC COMMUNAL**

### **1) ORIGINES DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc est marqué par un réseau hiérarchisé selon deux directions générales, une première nord-sud, parallèle à l'estuaire, et l'autre est-ouest, pour les parcours perpendiculaires à celui-ci supportant l'urbanisation.

Le développement urbain s'est essentiellement réalisé le long de la départementale passante (RD2), ainsi que sur le réseau secondaire (RD2E7 et RD2E9) mais aussi en remplissage de voies tertiaires de part et d'autre de la RD2. Un réseau de desserte relativement développé vient desservir les hameaux agricoles et les portions de territoires cultivés.

L'implantation initiale de Cussac-Fort-Médoc s'est faite sur le hameau maintenant nommé Cussac Le Vieux. La ville s'est ensuite déplacée vers l'axe nord-sud, actuelle D2 avec la reconstruction de l'église. Ainsi, dans la structure actuelle, on lit clairement la présence de plusieurs hameaux sur cet axe. Ils se sont peu à peu rejoints pour faire de Cussac-Fort-Médoc un village-rue particulièrement étiré, dont les extensions historiques présentent néanmoins une certaine compacité. Les bâtiments isolés marquant le paysage sont ici d'importance : le Fort et les châteaux.

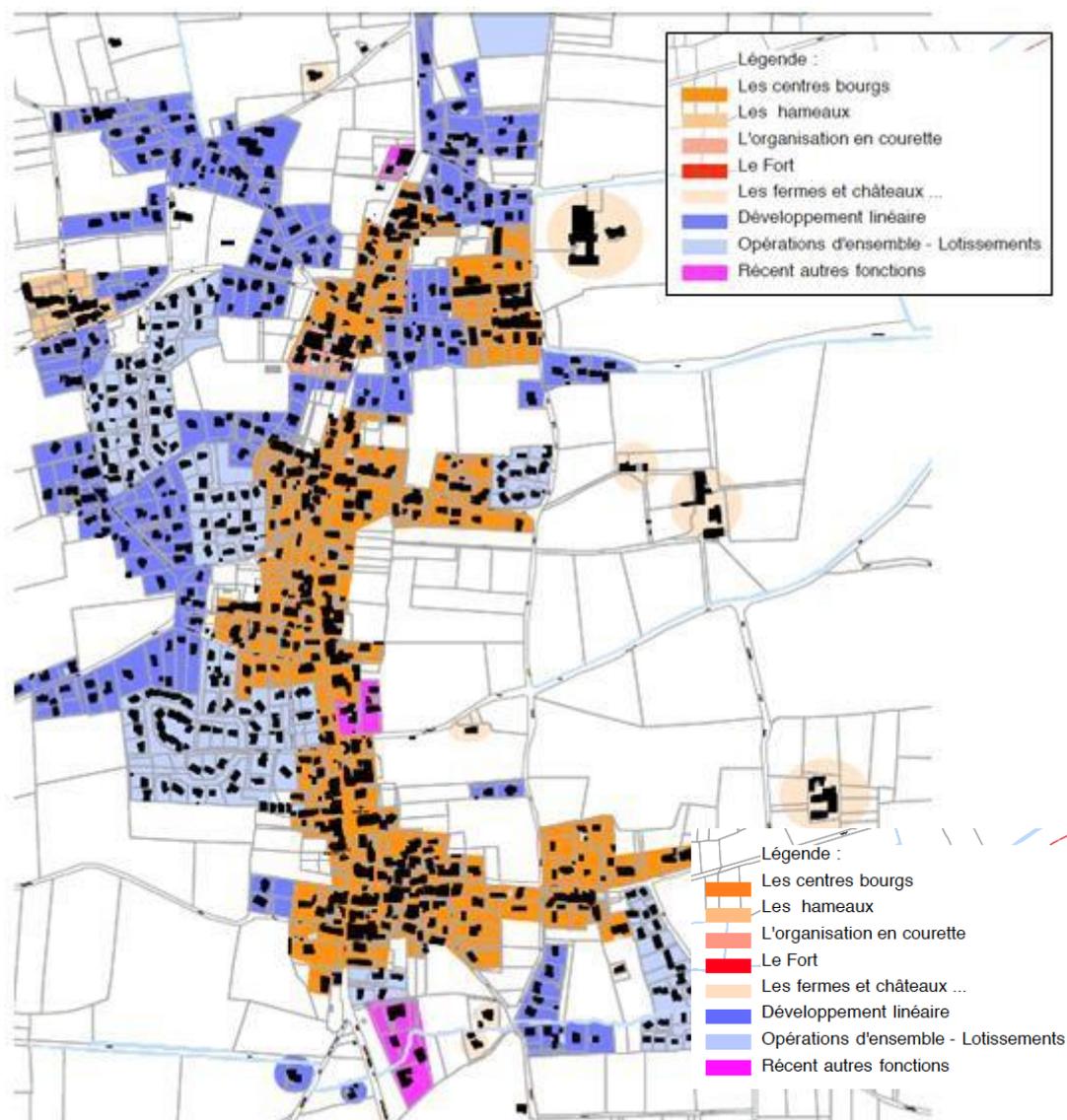


*Topographie et urbanisation sur la commune de Cussac-Fort-Médoc*

La lecture des entrées de village ont été perturbées par la construction :

- au sud d'une zone commerciale ;
- au nord par l'implantation de la cave.

Ces deux entités ne tenant pas compte de la spécificité des lieux ont banalisé le paysage. L'église, le groupe scolaire et la mairie manquent de liaisons pour former une polarité support de pratiques et d'identité. Les lieux se pratiquent en voiture.



*Typologies des constructions sur Cussac Le Nouveau*

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé en 2001 et a connu un certain nombre de modifications.

Le premier constat est que, sur le plan spatial, ce sont les zones UB et NA qui ont soutenu une grande partie de l'urbanisation cussacaise. Autrement dit, ce sont des espaces aux densités diverses, mais au caractère urbain généralement peu marqué (souvent concernées par des implantations pavillonnaires). Ils ont globalement été utilisés pour remplir les espaces entre les anciens petits hameaux, théoriquement réunis lors de la création de la commune (zones UA), et ainsi concrètement agglomérés en une vaste entité (le Bourg principal, autour de Cussac Le Nouveau).

C'est donc une logique délibérée de remplissage qui a longtemps déterminé l'urbanisation de la commune. Si elle a effectivement permis la réunion de plusieurs entités anciennement indépendantes et isolées, cette politique a contribué à faire de Cussac Le Nouveau un bourg très vaste et étalé de manière linéaire, le long de D2. Les problèmes de sécurité que connaît la commune le long de cet axe sont donc l'un des effets négatifs de cette politique, en raison de la longueur de route concernée par la zone urbaine et de la faible densité de celle-ci, qui incite d'autant moins les conducteurs à réduire leur vitesse.

Les extensions les plus récentes, bien que toujours en relative continuité de la tâche urbaine (à la notable exception du lotissement du château d'eau), on reproduit les formes urbaines peu denses, de plus en plus systématiquement sous forme d'opérations de lotissements. Cette politique d'extension urbaine a été particulièrement évidente durant la période 1999-2007 dont on a vu qu'elle constitue

l'épisode de plus forte croissance de la commune. Les révisions du POS à l'époque, malgré le caractère lacunaire des documents disponibles (y compris en sous-préfecture) et la très dommageable imprécision du zonage, semblent toujours avoir été menées dans le but d'ouvrir de nouvelles zones au bénéfice d'une urbanisation pavillonnaire.

Celle-ci s'est principalement développée en fonction des axes de communication et au gré des opportunités foncières permises par les révisions successives. Ce développement spatial, porté par le zonage, accompagné d'une réglementation peu stricte, n'a fait que soutenir l'émergence d'une urbanisation standardisée. Elle a ainsi contribué à l'appauvrissement de l'image communale.

La logique du POS qui consistait à ouvrir des secteurs constructibles par un « simple jeu de zonage » a clairement montré ses limites à bien des endroits de la commune, le résultat :

- absence de lisibilité dans l'armature urbaine (hiérarchie des voies, des rues,...) ;
- logique (économique) de remplissage sans questionnement de l'intégration du projet à l'échelle de la parcelle, du quartier et communale ;
- mise en œuvre d'une logique de cloisonnement de « paquets de logements » sous des arguments vendeurs de sécurité,... ;
- absence d'anticipation de la forme urbaine en fonction du devenir des espaces publics.

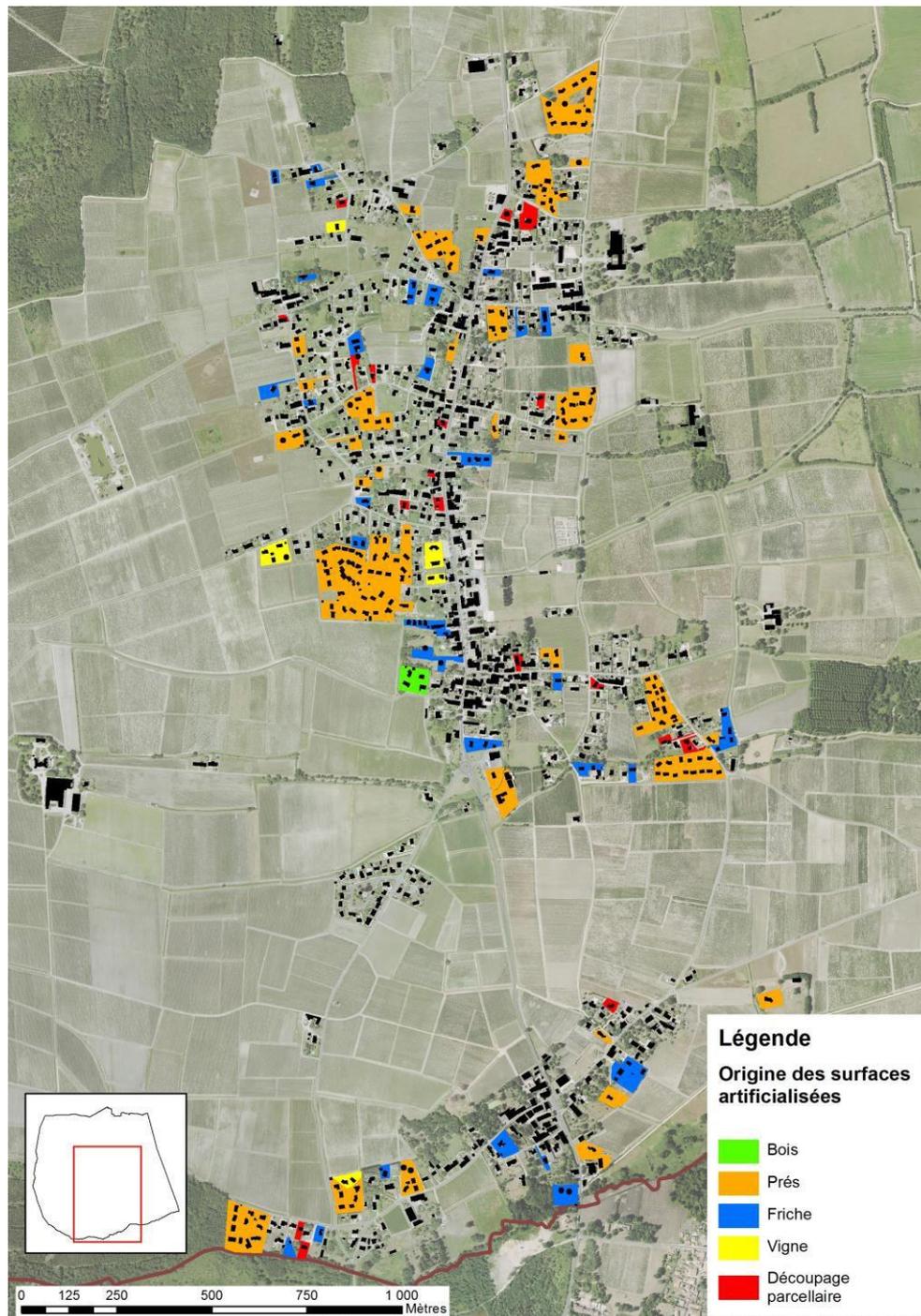
Le bilan du POS, sur le plan quantitatif, se caractérise par un important potentiel de densification au sein des zones urbaines existantes. Le document laisse encore apparaître un potentiel de 17,44 ha urbanisables (soit 12,9 % des zones urbaines et à urbanisées du POS).

*Surfaces des zones du POS*

Zones	Surfaces en hectares	Potentiel existant	Ratio potentiel existant / surface de la zone
<b>UA</b>	21,16 ha	3,34 ha	16%
<b>UB</b>	89,60 ha	8,42 ha	4%
<b>UC</b>	6,94 ha	3,37 ha	48%
<b>NA</b>	17,49 ha	2,31 ha	19%
<b>Total commune</b>	<b>1801,00 ha</b>	<b>17,44 ha</b>	

Le POS approuvé avait défini des zones urbaines (UA+UB+UC) et à urbaniser (1NA) représentant 135,19 ha qui regroupaient à la fois des espaces déjà urbanisés et des espaces libres à urbaniser (notamment pour étendre les bourgs de Cussac et de Cussac Le Vieux).

À partir de photographies aériennes, nous avons pu établir, par photo-interprétation, que 27,37 ha ont été consommés par l'urbanisation entre 2005 et 2015, en grande partie dans le périmètre de la zone U.



*Origine des surfaces artificialisées entre 2005 et 2015*

## **2) L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

Cette loi fixe, pour les communes littorales (ou estuariennes) des principes d'urbanisation et de protection des espaces sensibles.

En tant que commune estuarienne, la commune de Cussac-Fort-Médoc est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A ce titre, elle se doit de prendre en compte la délimitation des espaces remarquables. Ils devront faire l'objet d'une délimitation en zone naturelle, le règlement de cette zone devant reprendre les dispositions de l'article R.121-5. Cette délimitation a fait l'objet d'un « Porter à Connaissance » de M. le Préfet de la Gironde en date du 9 décembre 1991.

Enfin, les parties boisées de ces espaces remarquables ainsi que les espaces boisés significatifs de la commune doivent faire l'objet d'un classement en espace boisé classé, après avis de la commission départementale des sites.

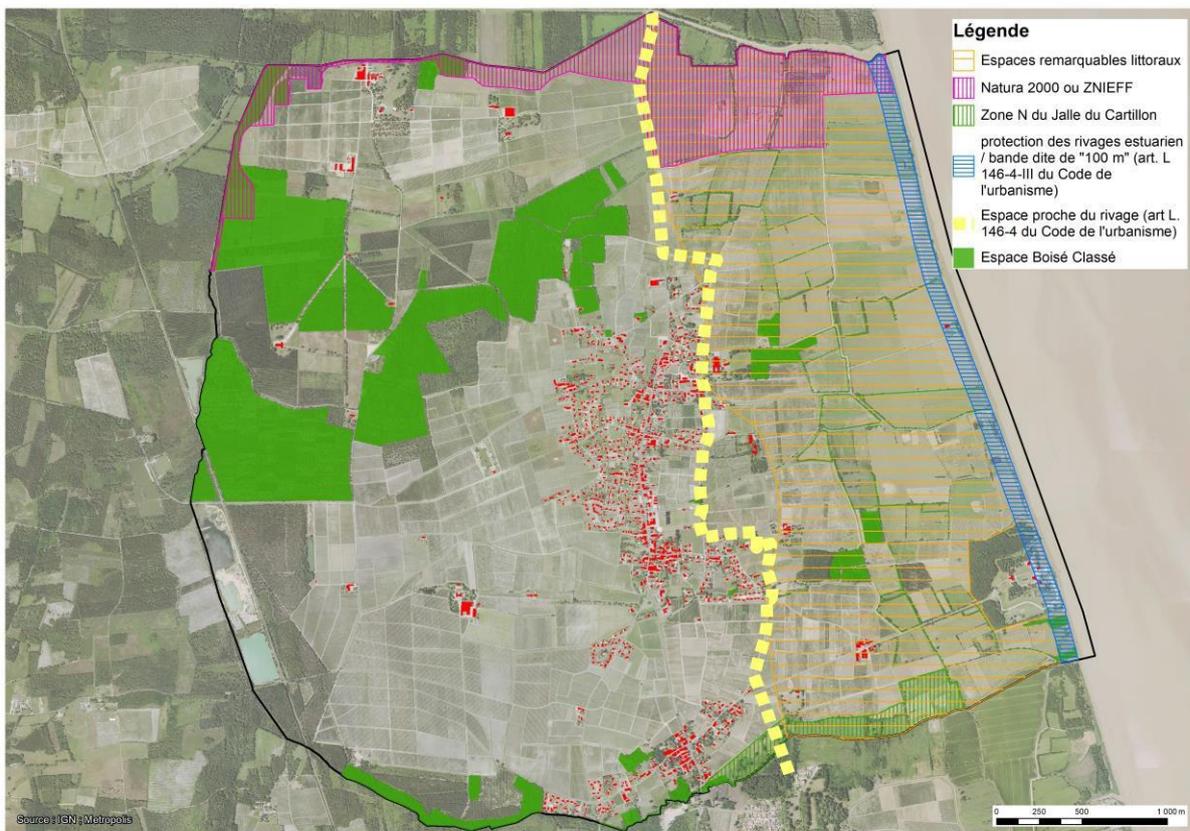
Les coupures d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, doivent être identifiées comme telles dans le document d'urbanisme. Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès de celui-ci.

Les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Cette extension doit être justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables si l'urbanisation est conforme à un Schéma Directeur, lui-même compatible avec la loi Littoral ou compatible avec un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Ainsi, le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise s'applique et a défini les espaces et sites naturels à protéger au titre de la loi littoral sur le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc.



### **3) LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

La croissance de la population cussacaise est importante depuis 1962 et est la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants. Celle-ci s'explique en priorité par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, de son bassin d'emploi, et plus généralement par l'attrait de la Gironde. De ce fait, la croissance enregistrée depuis 1999 n'apparaît pas comme une parenthèse, et semble amenée à persister, au regard des évolutions récentes.

Le profil type des nouveaux arrivants est celui de jeunes actifs avec enfants, attirés par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, des perspectives d'accession à la propriété et un cadre de vie (incluant un habitat de maison individuelle). Néanmoins, plus récemment, la commune attire également de jeunes retraités attirés par la qualité de vie qu'offre la commune.

La diminution de la taille des ménages et, parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages, impliquent une demande croissante de logements. Celle-ci s'ajoutant à la demande liée à la

croissance démographique, elle contribue à expliquer la très forte proportion de l'habitat dans l'urbanisation de la commune.

Dans le domaine de l'emploi, la commune recensait, en 2013, 353 emplois et 1036 actifs, la plupart des emplois étant situés sur d'autres communes. La hausse du nombre d'actifs sur la période 2008-2013, est un élément positif pour le dynamisme économique communal, mais qu'il faut relativiser par la faible création d'emploi sur place. Le taux de chômage a de plus significativement augmenté.

En outre, de plus en plus de cussacais travaillent hors de la commune, ce qui augmente les flux de transports journaliers des actifs.

Enfin, au niveau de la structure de ses catégories socioprofessionnelles, Cussac-Fort-Médoc se caractérise par une forte proportion d'ouvriers, mais évolue vers des emplois tertiaires (cadres, professions intermédiaires et employés), généralement situés à l'extérieur de Cussac-Fort-Médoc, qui gagnent en importance. Le nombre d'agriculteur et d'ouvriers (en partie agricoles) confirment tout de même le caractère encore rural de la commune.

Conformément à l'augmentation de sa population, la commune de Cussac-Fort-Médoc a vu se construire beaucoup de nouveaux logements sur son territoire. Le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien qu'il y a de la part des nouveaux arrivants la recherche d'une certaine qualité de vie couplée à un désir d'accession à la propriété, ce qui se concrétise par l'installation de la population sur le long terme.

Pour pérenniser le renouvellement de population, il est important que l'offre de logements soit suffisamment diversifiée. L'offre en logements locatifs est déjà intéressante sur la commune. Dans l'avenir l'équilibre avec l'accession à la propriété pourra être un objectif à poursuivre.

En revanche la taille des logements est relativement inadaptée à l'évolution des ménages, les logements comportant en grande partie 5 pièces ou plus (alors que la taille des ménages est davantage diversifiée). Toutefois, les constructions plus récentes semblent davantage en adéquation.

Enfin, la diminution de la vacance pourrait faire partie des objectifs à poursuivre.

#### **4) EQUIPEMENTS, TRANSPORTS ET RESEAUX**

Le centre bourg est traversé par un trafic important. Le bourg de Cussac-Fort-Médoc s'organise autour de la RD 2, axe historique entre Bordeaux et le Nord Médoc. Le passage de plus de 6 000 véhicules par jour génère des difficultés de circulation, de sécurité, de déplacement et d'appropriation par les cussacais du centre bourg qui s'est étiré le long de cet axe. Les rues secondaires supportent également un trafic lié aux flux de transit.

La particularité des équipements à Cussac-Fort-Médoc vient surtout du fait de leur concentration en plein cœur du bourg. Cela représente un atout puisqu'ils peuvent être porteurs de structuration des espaces publics et contribuent à donner une centralité forte à la commune. De ce fait, il est intéressant d'imaginer comment un projet futur d'urbanisation pourra non seulement contribuer à pérenniser l'ensemble des équipements mais aussi à s'appuyer dessus pour renforcer un cadre de vie dynamique autour de ces équipements. Le commerce de proximité est parfois en difficulté et la recherche d'une mixité fonctionnelle dans le bourg doit à minima favoriser l'implantation de services ou de commerce et permettre le remplissage de la zone d'activités existante.

L'urbanisation regroupée dans le bourg permettra progressivement de renforcer, d'étendre et de valoriser les réseaux existants et futurs.

L'existence de la station d'épuration à vocation intercommunale et d'une capacité de 3 800 équivalents-habitants, permet de gérer les effluents de la population existante, de palier aux dysfonctionnements et aux pollutions associées occasionnées avec la station d'épuration précédente.

Les eaux pluviales sont évacuées par un réseau de fossé, notamment au niveau du cimetière, de l'école et de la salle polyvalente en centre bourg. De façon à palier aux phénomènes d'inondation existants très localisés, deux bassins de rétention ont été prévus et sont inscrits dans le projet sous forme d'emplacements réservés.

### III) L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 1) L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

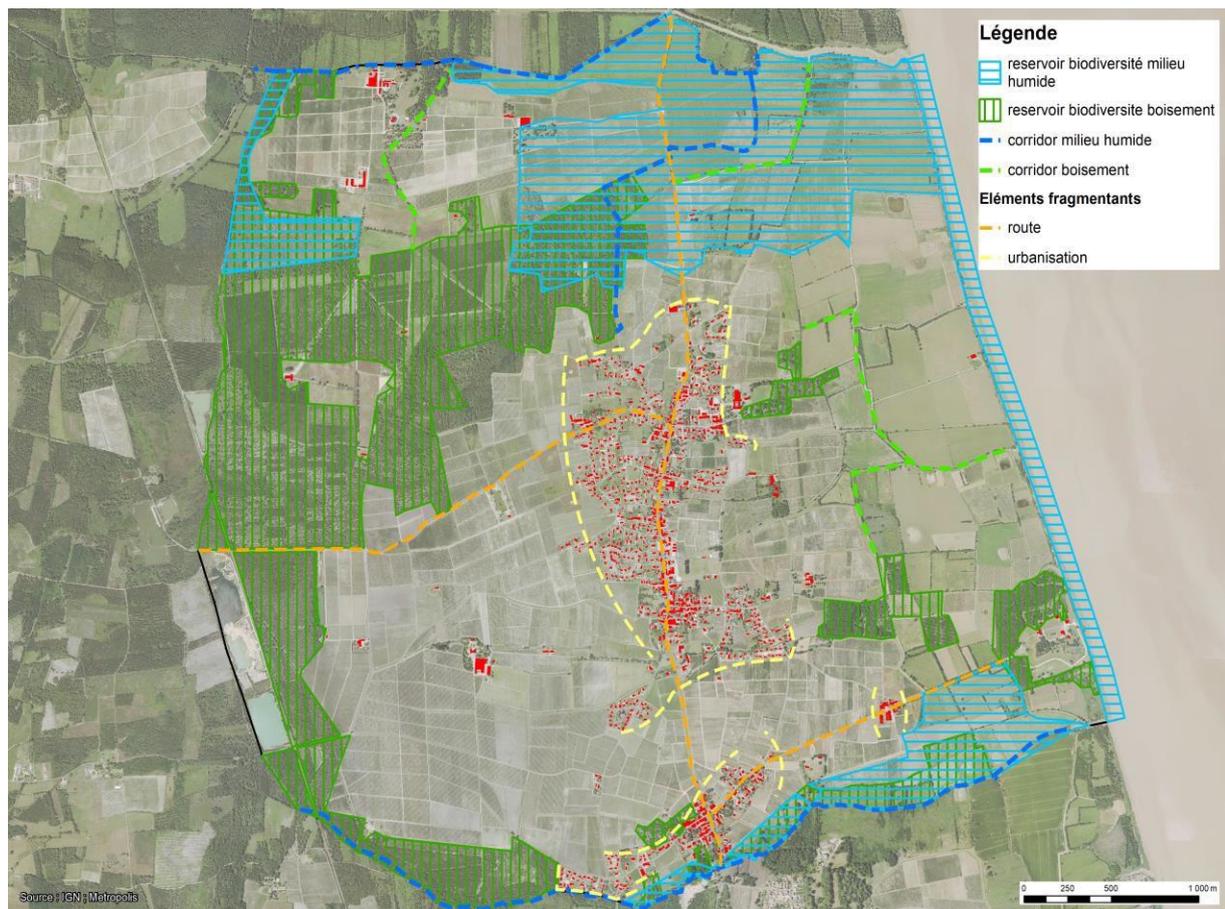
Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est marqué par une certaine diversité, qui s'explique par des reliefs bien distincts, des écoulements des eaux de surface qui créent une diversité de lieux, ainsi que les milieux naturels induits.

D'autre part, en termes de milieu, la préservation des vallons humides, de plaines inondables comme la vallée de la Gironde et ses ramifications, ou des quelques boisements de la commune (forêts mixte à l'ouest) semble primordial pour le maintien de la diversité des écosystèmes. L'analyse des différents secteurs naturels classés (ZNIEFF et Natura 2000) permet d'étoffer cet enjeu :

- ZNIEFF de type 1 « Marais de Beychevelle et marais du Merich »
- ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde »
- Site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc »
- Site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde »

Le territoire s'articule autour de réseaux naturels hiérarchisés, qu'il s'agit de préserver, d'affirmer et de mettre en valeur dans le PLU.

Ces réseaux naturels se déclinent en trame bleue (réseau écologique et éco-paysager constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes ou en dépendant) et trame verte (maillage écologique), auxquels vient s'ajouter une filtre paysager définissant un autre niveau de protection pour des raisons esthétiques.



Il s'agit de prendre en compte ces 3 niveaux de lecture définissant des potentiels environnementaux et paysagers à préserver, mais aussi des secteurs moins sensibles au vu de ces contraintes. Le paysage global de la commune de Cussac-Fort-Médoc peut être résumé sous forme de grands ensembles :

- les paysages de plaine alluviale de la Gironde.
- les terroirs agricoles à dominante viticole.
- les grands boisements de l'ouest de la commune.
- les extensions péri-urbaines du bourg et de Cussac Le Vieux, en « confrontation » et concurrence directe avec l'agriculture, et en progression continue, où un manque de repères et de hiérarchie se fait sentir.

Ces grands types de paysages bien distincts sont confrontés à des dynamiques de diminution du terroir agricole face à l'urbanisation dans des secteurs particuliers du terroir viticole. Les grands équilibres semblent néanmoins évoluer. L'enjeu de conservation de cet équilibre entre milieu naturel, milieu agricole et milieu urbain, semble prépondérant dans la préservation de l'environnement paysager de la commune.

Les secteurs ayant des contraintes récurrentes (inondabilité partielle et AOC), peuvent être le lieu d'un projet de développement pour la commune de Cussac-Fort-Médoc, mais en s'appuyant sur les qualités et particularités paysagères de la commune (écoulements et ruisseaux, bosquets, arbres isolés ou groupés, bocage, petits reliefs....).

## **2) LA GESTION DE L' ESPA C E R U R A L**

L'analyse de l'espace rural montre le lien entre l'occupation des sols, la gestion des terroirs agricoles et la diversité des paysages de la commune, et permet de dégager de grands ensembles :

- un paysage actuel résultant d'un équilibre entre les terres agricoles et les milieux naturels, bien que ceux-ci aient été réduits ces dernières décennies ;
- une activité agricole mixte créant une diversité de paysages et de situations spécifiques des constructions extérieures au bourg et à Cussac Le Vieux ;
- un principe de mitage historique du territoire, à limiter aujourd'hui, ainsi que le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies ;
- une urbanisation à contenir dans des secteurs bien spécifique d'un point de vue paysager ;
- des extensions linéaires des constructions le long des voies, en « privatisant » des paysages à limiter ;
- des extensions à intégrer aux tissus urbains existants, à la géographie, tout en mesurant l'impact paysager des nouvelles façades créées et des nouvelles lisières.

Cette analyse paysagère, et les enjeux en découlant, sont à mettre en parallèle avec la prise en compte des intérêts de l'agriculture, véritable garant du maintien de ces paysages, dans tous les secteurs de la commune. La déprise agricole a des effets visibles (présence de friches par endroits).

Le repérage des sièges d'exploitation permet, dans un premier temps, d'identifier les hameaux ou constructions isolées pouvant entrer en conflit d'usage avec un usage du bâti strictement résidentiel. Il s'agit dans un second temps de définir quelles sont les entités agricoles viables et à préserver (par leur surface, leur situation, leur qualité révélée par un classement en AOC....). Cette identification est opérée pour tous les types de cultures, et notamment les exploitations dédiées à l'élevage, qui présentent en plus la contrainte de « geler » un périmètre autour des stabulations les plus importantes.

Le territoire présente aujourd'hui une imbrication de l'urbanisation et des différentes zones agricoles (vignes, prairies, terres labourées et pâtures). Quelques rares constructions isolées et hameaux accueillent une urbanisation autre qu'agricole.

Cette imbrication peut poser des conflits d'usages entre agriculture et habitat, mais aussi une spéculation sur les terrains en frange des bourgs et des hameaux. Ce phénomène est bien sur néfaste à l'équilibre d'une activité déjà précarisée par les différentes crises agricoles.

Le territoire agricole participe bien sûr à la qualité paysagère de la commune qui est un bien à préserver. La topographie de Cussac-Fort-Médoc et la localisation d'activités agricoles à proximité d'espaces naturels et patrimoniaux remarquables y rendent cette problématique d'autant plus importante.

Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la densification des espaces à bâtir.

L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaire de la trame verte.

### **3) QUALITE PATRIMONIALE DES SITES**

L'ensemble des éléments architecturaux et paysagers décrits précédemment présente un enjeu de préservation pour le patrimoine communal. À ce titre, les espaces naturels et paysagers peuvent faire l'objet de divers classements plus ou moins contraignants :

- classement en zone naturelle N,
- classement comme élément architectural ou paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- classement en Espace Boisé Classé (E.B.C) pour les arbres ou boisements remarquables.

L'enjeu paysager du territoire est de préserver les éléments du patrimoine de jardins des différents châteaux ou propriétés nobles, de préserver certains boisements ou arbres remarquables et enfin de voir « à la parcelle » et dans le règlement s'il est possible de protéger au mieux les différents éléments identifiés, qu'ils soient végétaux ou architecturaux.

La mise en place de nouveaux Espaces Boisés Classés pourra être une réponse réglementaire à la volonté de protection de boisements (ripisylve des jalles du Cartillon et de l'Archevêque notamment).

Certains éléments remarquables du patrimoine naturel local répertoriés précédemment pourront aussi être protégés en application de l'article L.151-19 avec des prescriptions de protection et de gestion spécifiques selon les cas.

### **4) LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION**

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, qui s'applique sur le territoire du PLU de Cussac-Fort-Médoc, s'est fixé des objectifs de reconquête de qualité associés à des mesures à mettre en place à l'échelle des bassins versants.

Les orientations proposées pour l'amélioration de la qualité des masses d'eau, tant souterraines que superficielles, se déclinent en 4 points :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire les pollutions,
- améliorer la gestion quantitative,
- préserver et restaurer les milieux aquatiques,

Quatre objectifs ont été définis comme feuille de route pour l'élaboration du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » qui est portée par une commission spécialisée (la CLE: Commission Locale de l'Eau) :

- Objectif de qualité des eaux et des écosystèmes.
- Objectif de sécurisation des biens et des personnes.
- Objectif de gestion durable des milieux naturels et des activités humaines.

- Objectif de concertation et de participation renforcée des populations aux politiques estuariennes.

Les zones humides d'accompagnement des cours d'eau sont retenues comme prioritaires, soumises aux plus fortes pressions, en particulier celles situées sur les têtes de bassin. Sur Cussac-Fort-Médoc, la zone humide n°12 « Marais de Beychevelle » a été répertoriée. Elle s'étend depuis la façade estuarienne jusqu'à l'intérieur des terres, suivant le tracé de la Berle. L'objectif du SAGE est de préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains.

La commune est concernée par le SAGE 05003 « Nappes profondes en Gironde » qui a été le premier SAGE du bassin Adour-Garonne approuvé le 25/11/2003 et dont la révision a été approuvée en 2013. Porté par le SMEGREG, il intéresse les nappes profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé) sur l'ensemble du territoire départemental. Il est actuellement en révision. Ce SAGE a classé les nappes Eocène et Crétacé à l'équilibre et les nappes Oligocène et Miocène non déficitaires sur l'unité de gestion à laquelle est rattachée la commune de Cussac-Fort-Médoc. Afin de garantir le bon état de ces nappes, le SAGE a fixé des objectifs de limitation de prélèvement dans chacune de ces nappes par unité de gestion. Sur le territoire de l'aire métropolitaine, l'atteinte de ces objectifs nécessite une réduction des volumes prélevés dans les nappes déficitaires (Eocène, Crétacé).

La lutte contre les pollutions de cette ressource en eau repose sur :

- La protection des ripisylves des vallées et des haies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et par un classement en Espaces Boisés Classés et le maintien de bandes enherbées le long des cours d'eau : elles participent, par l'action conjointe du ralentissement des écoulements et de la dégradation des polluants par la matière organique, à l'épuration du milieu naturel. En effet, la disparition des prairies et la suppression des haies réduisent, de façon significative, la fonction épuratoire : les eaux de ruissellement des terres agricoles, régulièrement amendées en fertilisants (organiques ou minéraux) et produits phytosanitaires, s'écoulent alors dans les cours d'eau, sans subir une filtration suffisante ;
- La gestion, le plus en amont possible, des eaux de pluie des nouveaux quartiers.

## **5) LES NUISANCES ET RISQUES**

Le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc est contraint par des réglementations supra-communales concernant notamment les risques (inondation, retrait des argiles..), les espaces naturels sensibles, mais indiquant ainsi les ressources présentes et futures du territoire à préserver (AOC viticulture, carrière....).

Le recensement des espaces naturels s'associe avec le recensement des zones humides, qui constituent un référentiel d'espaces à protéger.

Certains autres risques n'imposent que des règles particulières à la construction (aléas faible à moyen de retrait d'argiles) ; mais vont jusqu'à déclarer certains territoires inconstructibles dans le cas de risques forts de retraits des argiles, par exemple.

Les enjeux liés à la réduction des risques doivent être appréhendés en termes de sécurité pour les personnes et les biens. Les zones à risque doivent restées vierges de constructions afin de ne pas augmenter la gravité des effets que pourrait avoir une éventuelle survenance de l'aléa.

La zone d'expansion des crues doit être préservée de toute construction ou aménagement.

Par ailleurs, les zones inondables classées en zone rouge par le PPRI sont souvent des zones riches sur le plan écologique (milieux humides, prairies de bocage) et sur le plan agricole.

Il y a lieu de s'opposer formellement au mitage de l'espace rural de la commune qui a pour effet de banaliser le paysage, d'alourdir les coûts des divers services publics (réseaux, voirie, assainissement) et qui se traduit par un coût environnemental lourd : artificialisation du territoire, destruction d'habitats naturels, imperméabilisation des sols, accroissement des trajets qui augmentent l'effet de serre et report sur les espaces naturels de la réalisation d'équipements publics qui s'avèreront indispensables dans l'avenir.

La préservation des milieux doit être assurée par des continuités matérielles entre différents espaces (corridors écologiques). A ce titre, les cours d'eaux méritent une protection forte, ainsi que le réseau bocager subsistant notamment le long des ruisseaux des palus. Les rares boisements agrémentant le plateau agricole devraient également faire l'objet d'une préservation.

D'une manière générale, il y a lieu de préconiser la limitation des espaces ouverts à l'urbanisation pour préserver au mieux les espaces agricoles et naturels.

Le classement Natura 2000 de l'Estuaire de la Gironde doit être considéré comme un outil de valorisation du patrimoine naturel de la commune et donc comme un atout. Dans ce cadre, la gestion du site, dont les grandes lignes seront déterminées dans le document d'objectifs, doit être l'occasion de reconquérir la qualité du milieu, ce qui ne peut être que valorisant pour la commune.

La reconquête de la qualité des eaux et la gestion quantitative de la ressource doivent être des axes forts de la politique communale. Dans ce cadre, le traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement individuels doit impérativement être amélioré dans le cadre du SPANC pour rejeter des eaux de bonne qualité dans le milieu. Si une telle attention doit permettre de respecter les objectifs de bon état écologique des eaux voulu par la directive cadre européenne, elle doit surtout permettre de prévoir le futur où l'accès à une eau de bonne qualité pourrait devenir un enjeu primordial du fait de la raréfaction de la ressource. Le temps du gaspillage est révolu, place à la gestion.

La valorisation des sites naturels et du paysage doit être intégrée dans le cadre de la valorisation touristique du territoire basée sur le respect du patrimoine culturel et naturel local.

La préservation de l'environnement et du paysage semi-naturel participe à la conservation de l'identité du territoire.

## **IV) JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET**

### **1) QUEL DEVELOPPEMENT QUANTITATIF ?**

Cussac-Fort-Médoc fait le choix de fonder son Plan Local d'Urbanisme sur l'hypothèse haute de développement (hypothèse maximale du SCoT).

Ce choix se justifie par la volonté de maîtriser l'attractivité de la commune. Le choix de l'hypothèse haute (croissance moyenne de 1,35% par an) reste bien inférieur aux dynamiques qu'a connu Cussac-Fort-Médoc lors de ces dernières années, qui ont entraîné une forte consommation d'espaces et une urbanisation mal maîtrisée.

Si l'urbanisation apparaît nécessaire compte-tenu des besoins d'habitat, d'équipement et dans l'intérêt de l'économie locale, la municipalité recherche un développement urbain équilibré, respectant les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et la loi Littoral, tout en travaillant à la production de logements d'une part afin de maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes, de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels et d'autre part pour assurer l'accueil de population nouvelle pour maintenir le niveau d'équipement local et tout particulièrement l'équipement scolaire.

### **2) OBJECTIFS DE LA COMMUNE**

Le diagnostic réalisé a permis de confronter les réalités du contexte communal (spécificités physiques du territoire, données techniques,...) avec la perception que les élus et les habitants ont pu donner. Ce regard croisé a permis de clarifier un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU doit répondre, sur la base d'objectifs qui avaient été préalablement définis par la municipalité afin d'élaborer un véritable projet de territoire.

Ce projet de territoire, porté par les élus, et traduit dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du dossier de PLU) a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, l'équipe d'études et les autres partenaires du comité de pilotage.

Il ne s'agit pas ici de faire une énumération exhaustive du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune mais plutôt de rappeler les principes fondamentaux qui ont orienté les choix communaux, au regard des objectifs préalablement établis :

**a) *Organiser et maîtriser les conditions globales du développement urbain à long terme***

Cela nécessite de donner une vision plus claire des zones urbaines qui doivent être confortées au contraire de celles qui doivent être simplement gérées. La commune a une histoire particulière qui doit l'amener à un renforcement des réseaux du bourg, qui mérite un travail important de structuration urbaine qui doit s'appuyer à la fois sur des espaces publics et sur rapport des constructions à l'espace public.

Cussac Le Vieux est un bourg historique qui doit gérer son urbanisation de manière plus limitée et maîtrisée.

**b) *Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune***

C'est une évidence qui doit se traduire concrètement par des orientations fortes dans le Plan Local d'Urbanisme. Le document d'urbanisme possède de nombreux outils pour atteindre cet objectif. Il s'agit de les utiliser tout en ayant une philosophie de développement cohérente avec la notion de patrimoine – bâti et paysager – et donc, à Cussac-Fort-Médoc, à la notion de ruralité.

**c) *Proposer une politique de l'habitat tenant compte des besoins***

Le bourg de Cussac doit non seulement être porteur de mixité de fonction mais aussi de diversité d'offres en logements. Le potentiel de développement du bourg devra être mis à profit pour atteindre cet objectif.

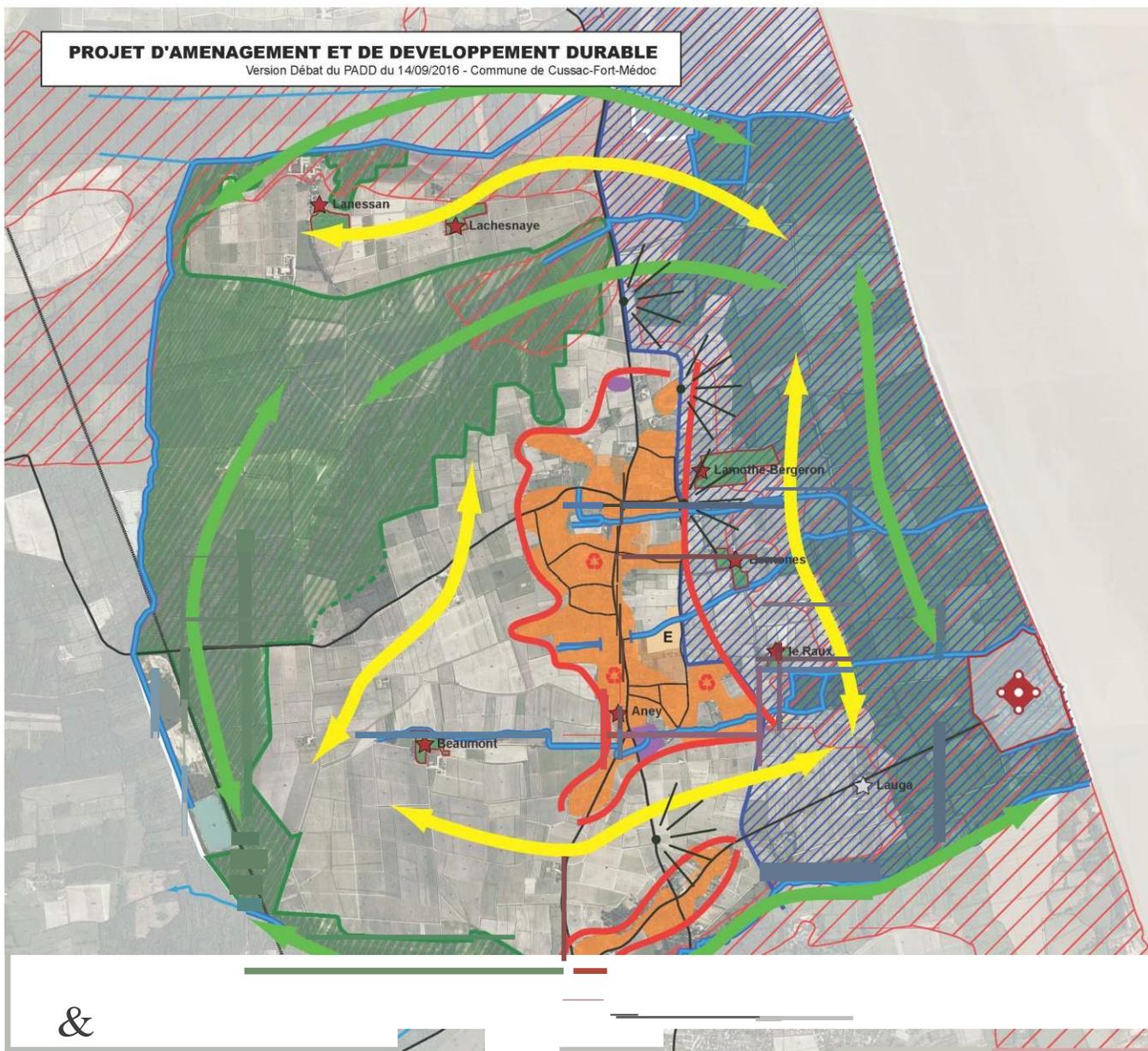
**d) *Soutenir le développement de l'activité communale***

Cussac-Fort-Médoc est une commune rurale où naturellement l'activité agricole est très importante. Il s'agit donc que le Plan Local d'Urbanisme soit le garant de la pérennité de cette activité.

D'autre part, la recherche d'une mixité fonctionnelle dans le bourg doit à minima favoriser l'implantation de services ou de commerce et permettre le remplissage de la zone d'activités existante.

**e) *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les ressources***

Les grandes entités naturelles du territoire telles que les ruisseaux, les espaces boisés, les panoramas et les sites remarquables doivent être préservées.



LEGENDE

Loi littoral

-  Espaces proches du rivage
-  Coupure d'urbanisation

Maîtrise du développement urbain

- Bourg, espaces urbains et de renouvellement urbain
- Espaces à urbaniser

• Zones d'activités existantes à gérer

E Zones d'équipements existants

Espaces remarquables, patrimoine historique, paysager, naturel et écologique

Palus

[2] Surface boisée à préserver

Cours d'eau et fossés

''' Trame bleue

CE Périmètre du Fort

\* Château remarquable

{i} Autre château isolé

D Garenne de château

D Espaces agricoles à préserver  
Préservation / valorisation des Jalles

Continuités agricoles à préserver

!!-- Cônes et points de vue

rza Zones inondables (PPRI)

### **3) ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

<b>Besoins et Enjeux ressentis</b>	<b>Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>Choix</b>
<p><i>Enjeux de recomposition de la trame verte</i></p> <p><i>Identifier les discontinuités humaines / agricoles / entre les écosystèmes</i></p> <p><i>Développer la notion de corridors écologiques et proposer des outils pour les gérer et les préserver (réseau hydrographique, boisements ...)</i></p> <p><i>Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est marqué par une certaine diversité, qui s'explique par des reliefs bien distincts, des écoulements des eaux de surface qui créent une diversité de lieux (ainsi que les milieux naturels induits).</i></p> <p><i>D'autre part, en termes de milieux, la préservation des vallons humides, de plaines inondables comme la vallée de la Gironde et ses ramifications, ou des quelques boisements de la commune (forêts mixtes ouest) semble primordial pour le maintien de la diversité des écosystèmes. L'analyse des différents secteurs naturels classés (ZNIEFF, Natura 2000) permettra dans un second temps d'étoffer cet enjeu.</i></p> <p><i>Le territoire s'articule autour de réseaux naturels hiérarchisés, qu'il s'agit de préserver, d'affirmer et de mettre en valeur</i></p>	<p><i>Protéger les espaces naturelles ayant un intérêt majeur sur le plan environnemental.</i></p> <p><i>Protéger l'aspect paysager du coteau, dont l'activité agricole, au même titre que les boisements, qui contribuent à valoriser le territoire communal.</i></p> <p><i>Identifier et localiser les nombreux boisements présents sur la commune afin de les protéger.</i></p> <p><i>Protéger la vocation boisée des secteurs lorsqu'ils ont un rôle important dans le maintien des sols lors de l'écoulement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Identifier les différents ruisseaux et fossés drainants de la commune, en tant que porteur de biodiversité.</i></p>	<p><i>Création de zones naturelles s'appuyant sur l'occupation effective des sols et sur les périmètres identifiés en ZNIEFF, NATURA 2000 et des zones humides.</i></p> <p><i>Création d'un secteur Ap pour caractériser les espaces viticoles de la zone Natura 2000 à préserver en l'état.</i></p> <p><i>Matérialiser des zones naturelles pour protéger les secteurs les plus sensibles (ripisylves,...). Classer les boisements en EBC.</i></p> <p><i>Intégration d'Espaces Boisés Classés sur le plan de zonage afin de garantir le maintien des talus ou de la végétation bordant les fossés drainant et d'éviter les effets d'érosion sur les coteaux.</i></p> <p><i>Identifier les différents ruisseaux et fossés drainants en zone N</i></p>

<p><i>dans le PLU.</i></p> <p><i>Ces réseaux naturels se déclinent en trame bleue (réseau écologique et éco paysager constitué par les cours d'eau et les zones humides adjacentes ou en dépendant) et trame verte (maillage écologique), auxquels vient s'ajouter une filtre paysager définissant un autre niveau de protection pour des raisons esthétiques.</i></p> <p><i>Il s'agit de prendre en compte ces 3 niveaux de lecture définissant des potentiels environnementaux et paysagers à préserver, mais aussi des secteurs moins sensibles au vu de ces contraintes.</i></p> <p><i>Les grands équilibres semblent néanmoins évoluer. L'enjeu de conservation de cet équilibre entre milieu naturel, milieu agricole et milieu urbain semble prépondérant dans la préservation de l'environnement paysager de la commune.</i></p> <p><i>Certains paysages et panoramas particuliers méritent une attention particulière. Leurs intérêts sont d'ailleurs précisés dans le chapitre relatif aux qualités patrimoniales des sites et des éléments paysagers.</i></p> <p><i>Les secteurs ayant des contraintes récurrentes (inondabilité partielle et AOC), peuvent être le lieu d'un projet de développement pour la commune de Cussac-Fort-Médoc, mais en s'appuyant sur les qualités et particularités paysagères de la commune (écoulements et ruisseaux, bosquets, arbres isolés ou groupés, bocage, petits reliefs....).</i></p>	<p><i>S'appuyer sur le diagnostic des réseaux et sur les projets éventuels de renforcement pour déterminer une planification de l'urbanisation cohérente.</i></p>	<p><i>Développement du bourg et gestion de Cussac Le Vieux</i></p>
---	---	--

*En complément, l'analyse environnementale a pointé certains enjeux qui rejoignent la question paysagère, notamment la gestion des zones humides de fond de vallons, la possibilité de retrouver ou de rétablir des corridors écologiques depuis les vallées des rivières vers les points hauts. Ce sont aussi des enjeux majeurs pour le territoire naturel de Cussac-Fort-Médoc. Cet enjeu rejoint, bien sûr, la question du repérage et de la préservation de la trame verte et bleue.*

*L'ensemble des éléments architecturaux et paysagers décrits précédemment présente un enjeu de préservation pour le patrimoine communal. À ce titre, les espaces naturels et paysagers peuvent faire l'objet de divers classements plus ou moins contraignants :*

- classement en zone naturelle N,
- classement comme élément architectural ou paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- classement en Espace Boisé Classé (E.B.C) pour les arbres ou boisements remarquables.

*L'enjeu paysager du territoire est de préserver les éléments du patrimoine de jardins des différents châteaux ou propriétés nobles, de préserver certains boisements ou arbres remarquables et enfin de voir « à la parcelle » et dans le règlement s'il est possible de protéger au mieux les différents éléments identifiés, qu'ils soient végétaux ou architecturaux.*

*La mise en place de nouveaux*

*Certains éléments remarquables du patrimoine naturel local répertoriés précédemment pourront aussi être protégés en application de l'article L.151-19 avec des prescriptions de protection et de gestion spécifiques selon les cas.*

<p><i>Espaces Boisés Classés pourra être une réponse règlementaire à la volonté de protection de boisements (ripisylve des jalles du Cartillon et de l'Archevêque notamment).</i></p>		
---	--	--

#### **4) ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL**

<b>Besoins répertoriés dans le diagnostic</b>	<b>Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>Choix</b>
<p><i>La restructuration du village par la mise en valeur du patrimoine, le renforcement de l'urbanisation existant, la valorisation des espaces publics passent par une limitation des lotissements aux formes urbaines banales qui gommement le caractère des lieux.</i></p> <p><i>La préservation ou la réparation de la silhouette du bourg, ainsi que le traitement qualitatif des entrées de bourg doivent également être intégré à l'urbanisation avenir.</i></p> <p><i>Certains hameaux doivent, pour leur part, être gérés dans leur configuration existante. Leur entretien et adaptation aux nouveaux besoins doivent être rendus possibles par la règle mais leur développement n'est pas souhaitable car contradictoire avec le renforcement du bourg et a pour risque une perte d'identité.</i></p> <p><i>L'espace agricole doit pouvoir être exploité, mais certains secteurs déterminés dans le cadre de l'AVAP doivent être préservés des constructions à usage agricole compromettant le caractère patrimonial ou fragile (du point de vue environnemental) des lieux.</i></p>	<p><i>Donner la priorité au développement urbain sur le long terme dans le bourg de Cussac.</i></p> <p><i>Procéder à une simple gestion des espaces urbanisés qui ne portent pas d'enjeux majeurs ou sont soumis à trop de contraintes.</i></p> <p><i>Recenser les éléments du patrimoine bâti ou naturel de la commune pour apporter des outils de préservation dans le cadre du PLU.</i></p>	<p><i>Mise en place de zone à urbaniser en continuité des zones urbaines et de réserves foncières 2AU au niveau du bourg autour des équipements publics existants.</i></p> <p><i>Travail de zonage restrictif afin de permettre au patrimoine bâti existant d'évoluer mais ne pas accroître l'urbanisation.</i></p> <p><i>Instauration d'un recensement du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Recherche globale d'une préservation du patrimoine ancien et patrimonial tout en</i></p>

<p><i>L'Histoire du développement de l'urbanisation à Cussac-Fort-Médoc met bien l'accent sur la nécessité d'avoir une nouvelle approche pour justifier le projet de développement. On ne peut plus s'appuyer sur le vécu ou les pratiques (même récentes) pour justifier un parti de développement. Il faut procéder à l'inverse. L'état de l'existant, des réseaux, des équipements, de l'environnement,... doit justifier des besoins à venir et de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants.</i></p> <p><i>Ceci signifie que le projet de PLU de Cussac-Fort-Médoc sera nécessairement moins ambitieux sur le plan spatial. Aujourd'hui, l'important ne doit pas être d'accueillir plus d'habitants, mais d'accueillir mieux.</i></p>	<p><i>Préserver les hameaux anciens dans le développement urbain du bourg de Cussac.</i></p> <p><i>Conforter l'urbanisation autour des équipements publics.</i></p> <p><i>Permettre le comblement des dents creuses des zones urbaines périphériques en évitant l'étalement urbain.</i></p> <p><i>Procéder à une simple gestion des autres constructions sur la commune.</i></p> <p><i>Proposer une surface urbanisable justifiable au regard des perspectives de développement.</i></p> <p><i>Prendre le temps de mesurer l'ambition et les objectifs auxquels devra répondre l'ouverture de l'urbanisation dans le bourg.</i></p>	<p><i>tenant compte de l'activité agricole et des sièges d'exploitations présents.</i></p> <p><i>Mise en place de zone à urbaniser en continuité du des zones urbaine et de réserve foncière 2AU au niveau du bourg autour des équipements publics existants.</i></p> <p><i>Délimiter des zones urbaines qui s'inscrivent dans les périmètres actuels des espaces construits et n'autorisent qu'un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de ces périmètres.</i></p> <p><i>Travail de zonage restrictif afin de permettre au patrimoine bâti existant d'évoluer mais ne pas accroître l'urbanisation.</i></p> <p><i>Proposer une gestion et/ou un confortement de l'urbanisation actuelle.</i></p> <p><i>Mise en place de zones 1AU et 2AU dont l'ouverture se fera après modification du PLU (révision pour la 2AUx).</i></p>
---	---	--

## **5) ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT**

<b>Besoins répertoriés dans le diagnostic</b>	<b>Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme</b>	<b>Choix</b>
<p><u>Démographie :</u></p> <p><i>La croissance de la population cussacaise est importante depuis 1962 et est la manifestation de l'arrivée de nouveaux habitants. Celle-ci s'explique en priorité par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, de son bassin d'emploi, et plus généralement par l'attrait de la Gironde. De ce</i></p>	<p><i>Afin que la commune puisse préparer ses équipements et continuer à accueillir de nouvelles populations, maintenir du potentiel urbanisable en zones urbaines, dans la limite de ce que permet l'état des réseaux.</i></p>	<p><i>Réaliser un zonage des zones UA, UB, UC et UE qui soit cohérent avec la politique de développement communal.</i></p>

<p><i>fait, la croissance enregistrée depuis 2009 n'apparaît pas comme une parenthèse, et semble amenée à persister, au regard des évolutions récentes.</i></p> <p><i>Le profil type des nouveaux arrivants est celui de jeunes actifs avec enfants, attirés par la proximité de l'aire urbaine bordelaise, des perspectives d'accession à la propriété et un cadre de vie (incluant un habitat de maison individuelle).</i></p> <p><i>La diminution de la taille des ménages et, parallèlement, l'augmentation du nombre de ménages, impliquent une demande croissante de logements. Celle-ci s'ajoutant à la demande liée à la croissance démographique, elle contribue à expliquer la très forte proportion de l'habitat dans l'urbanisation de la commune</i></p> <p><i>Dans le domaine de l'emploi, la commune recensait, en 2013, 353 emplois et 1035 actifs, la plupart des emplois étant situés sur d'autres communes (et un certain nombre d'emploi sur Cussac-Fort-Médoc n'étant pas occupés par des cussacais). La hausse du nombre d'actifs sur la période 2009-2013, est un élément positif pour le dynamisme économique communal, mais qu'il faut relativiser par la faible création d'emploi sur place. Le taux de chômage est tout de même inférieur à la moyenne girondine.</i></p> <p><i>En outre, de plus en plus de Cussacais travaillent hors de la commune, ce qui augmente les flux de transports journaliers des actifs.</i></p> <p><i>Enfin, au niveau de la structure de ses catégories socioprofessionnelles, Cussac-</i></p>	<p><i>Préparer l'accueil de la population dans l'avenir à proximité des équipements publics et proposer une mixité de logements.</i></p> <p><i>Favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole.</i></p> <p><i>Recentrer le projet de développement urbain sur le bourg de la commune.</i></p> <p><i>Prendre le temps de mesurer l'ambition et les objectifs auxquels devra répondre l'ouverture de l'urbanisation dans le bourg.</i></p>	<p><i>Réfléchir à un programme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.</i></p> <p><i>Matérialiser des zones agricoles (A) qui s'appuient à la fois sur la surface agricole utilisée et sur le positionnement des sièges d'exploitation agricole.</i></p> <p><i>Création d'une réserve foncière (2AU) afin d'instaurer une dynamique démographique sur le long terme dans le bourg et de proposer un programme mixte de logements en liaison avec le caractère urbain du bourg à structurer.</i></p>
--	---	---

Fort-Médoc se caractérise par une forte proportion d'ouvriers, mais évolue vers des emplois tertiaires (cadres, professions intermédiaires et employés), généralement situés à l'extérieur de la commune, qui gagnent en importance. Le nombre d'agriculteurs (en baisse mais à ne pas négliger) et d'ouvriers (en partie agricoles) confirment tout de même le caractère encore rural de la commune.

Conformément à l'augmentation de sa population, la commune de Cussac-Fort-Médoc a vu se construire beaucoup de nouveaux logements sur son territoire. Le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien qu'il y a de la part des nouveaux arrivants la recherche d'une certaine qualité de vie couplée à un désir d'accession à la propriété, ce qui se concrétise par l'installation de la population sur le long terme.

Pour pérenniser le renouvellement de population, il est important que l'offre de logements soit suffisamment diversifiée. L'offre en logements locatifs est déjà intéressante sur la commune. Dans l'avenir l'équilibre avec l'accession à la propriété pourra être un objectif à poursuivre.

En revanche la taille des logements est relativement inadaptée à l'évolution des ménages, les logements construits étant en grande partie des logements de 5 pièces ou plus (alors que la taille des ménages est davantage diversifiée).

Enfin, la diminution de la vacance pourrait faire partie des

Délimitation d'un secteur de mixité de l'habitat, où les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter un pourcentage minimum de logements sociaux

objectifs à poursuivre.

Activités économiques :

Il y a lieu de préserver strictement les terres dont la qualité agronomique et biologique constitue un atout majeur et une spécificité locale.

Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la densification des espaces à bâtir.

L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaire de la trame verte.

Equipements d'infrastructures :

La particularité des équipements à Cussac-Fort-Médoc vient surtout du fait de leur concentration en plein cœur du bourg. Cela représente un atout puisqu'ils peuvent être porteurs de structuration des espaces publics et contribuent à donner une centralité forte à la commune.

De ce fait, il est intéressant d'imaginer comment un projet futur d'urbanisation pourra contribuer à pérenniser l'ensemble des équipements et quel soutien il pourra bénéficier

Pérenniser l'activité agricole dans de justes proportions à travers le PLU.

Donner des modalités de gestion des constructions isolées et indépendantes à l'agriculture mais situées dans un contexte agricole.

Ne pas donner de constructibilité supplémentaire autour des sièges d'exploitations.

Remise à plat des potentialités de développement de l'urbanisation à l'échelle communale.

Structurer le bourg de Cussac et de Cussac Le Vieux

Prioriser le développement urbain là où les réseaux sont présents et suffisants.

Classement en zone A des espaces dédiés à l'agriculture et des constructions et sièges d'exploitation qui s'y rattachent.

Exceptionnellement, classement d'espaces agricoles en zone naturelle s'ils ont fait l'objet d'une identification particulière au regard des qualités environnementales du site.

Limiter l'emprise des zones urbaines, particulièrement celles dédiées à l'habitat.

Limitation de l'emprise spatiale de tous les villages situés dans un contexte rural et particulièrement agricole.

Création de zones 1AU et 2AU attenantes aux équipements du bourg.

Mise en place d'OAP.

Stopper le renforcement de l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux ne sont plus en capacité suffisante.

*pour renforcer un cadre de vie dynamique autour de ces équipements.*

*La commune de Cussac-Fort-Médoc a, dans bon nombre de secteurs du territoire, un réseau de défense incendie perfectible. La mise en œuvre d'une démarche volontariste en matière d'urbanisme devra donc nécessairement s'accompagner des moyens de protéger les risques d'incendie créés ou encore existants.*

*Renforcer la défense incendie des constructions là où elle fait défaut.*

*Matérialisation d'emplacements réservés pour équiper les zones urbaines d'une défense incendie adéquat.*

## **V) INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Analyse des incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.**

### **1) INCIDENCES GLOBALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### ***a) Incidences du PADD***

La mise en œuvre du PADD n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par sur l'environnement. Bien au contraire, le PADD permet de limiter le développement urbain et donc intègre des mesures permettant de contenir les pressions directes et indirectes sur l'environnement.

#### ***b) Incidences sur les paysages***

Le PLU ne génère pas d'incidences négatives notables sur le paysage et le cadre de vie. Les mesures mises en place par le PLU permettent d'éviter les conséquences dommageables sur les paysages et le cadre de vie.

#### ***c) Incidences sur les ressources***

La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences notables négatives sur la ressource en eau potable. Enfin, par un développement urbain, et in fine démographique, plus contenu que ce que permet actuellement le POS, le PLU sera de nature à générer une pression maîtrisée et compatible avec les ressources en eau potable disponibles.

La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport aux eaux superficielles. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain et donc intègre des mesures permettant de contenir les pressions directes et indirectes d'origine anthropique.

#### ***d) Incidences sur les nuisances***

A son échelle, la mise en œuvre du PLU de Cussac dresse un cadre favorable à la maîtrise de l'émission de gaz à effets de serre et s'inscrit dans les objectifs définis dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, dans la lutte contre le changement climatique.

La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à au risque de bruit. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain le long des axes routiers les plus bruyants.

La mise en œuvre du PLU est de nature à générer des incidences négatives avec la production de déchets ménagers plus nombreux. Toutefois, le PLU favorise les mesures qui permettent les économies d'énergie dans sa traduction réglementaire : mitoyenneté, densité, compacité, ... Le plan permet de limiter la consommation d'énergie.

#### ***e) Incidences sur les risques***

La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à le risque inondation. Bien au contraire, le plan permet de limiter le développement urbain.

Il n'existe pas de projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif positionnés en aléa fort de l'aléa retrait et gonflement des argiles. La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables par rapport à ce risque. Bien au contraire, le plan permet l'information et la prise ne compte réglementaire de ce risque.

#### ***f) Incidences sur les milieux naturels***

Les zones 1AU et 2AU se situent dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité de l'existant, et sur des zones où l'enjeu écologique est globalement peu marqué vis-à-vis des milieux naturels et de la faune locale. Sur l'ensemble des sites, les enjeux écologiques présents ont été pris en compte et les partis d'aménager adaptés pour concilier au mieux l'évolution du territoire et la pérennité de la qualité environnementale locale.

D'une manière générale, les zones 1AU prévues par le projet de PLU généreront donc une incidence limitée sur les habitats naturels et la biodiversité locale. Il en est de même pour les zones 2AU, dont l'urbanisation est encore incertaine.

Les efforts de réduction de l'emprise des zones U contribueront à réduire les incidences directes et indirectes sur les habitats naturels et semi-naturels et les espèces qui y sont inféodées.

La mise en œuvre du PLU n'est pas de nature à générer des incidences négatives notables sur les milieux naturels et la biodiversité qui y est inféodée. Bien au contraire, le plan permet la préservation de vastes ensembles agricoles et naturels et contribue au maintien des activités agricoles qui participent à l'identité communale et à l'entretien des milieux.

#### ***g) Incidences sur les continuités écologiques***

Le PLU de Cussac-Fort-Médoc œuvre en faveur d'une préservation durable des continuités écologiques identifiées sur son territoire

## **2) EVALUTATION DES INCIDENCES AU TITRE NATURA 2000**

Le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc est concerné par deux sites Natura 2000 :

- La ZSC « Estuaire de la Gironde » (n°FR7200677) dont le DOCOB est en cours d'élaboration ;
- La ZSC « Marais du Haut Médoc » (n°FR7200683) dont le DOCOB a été approuvé par arrêté préfectoral du 08/03/2012 (opérateur technique : Fédération des chasseurs de Gironde.).

La mise en œuvre du PLU de Cussac-Fort-Médoc met en œuvre des mesures d'évitement et de réduction complémentaires, permettant de ne pas générer des incidences significatives sur la

conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire identifiés sur ces site Natura 2000. Toutefois, il conviendra d'être attentif quant au bon fonctionnement de la STEP intercommunale de Cussac-Fort-Médoc, eu égard à ses problèmes de surcharges hydrauliques observés ponctuellement.

### **3) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PLU**

#### ***a) Protéger ses espaces naturels par une réglementation stricte des espaces naturels fragiles :***

- Maintien d'une vaste zone naturelle inconstructible afin de protéger de manière très stricte les espaces en zone Natura 2000;
- Création d'Espaces Boisés Classés ;
- Prise en compte des coupures vertes entre les cours d'eau, le centre-bourg et les hameaux ;
- Création d'une zone N inconstructible pour l'ensemble des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages et pour préserver l'intérêt des sites ;

#### ***b) Préserver la qualité de ses eaux :***

- Arrêt de l'urbanisation dans les secteurs non prévus en assainissement collectif ;
- Le zonage d'assainissement prévoit le raccordement des nouveaux quartiers (zones 1AU et 2AU) à la station d'épuration. Celle-ci intègre les venues d'eaux parasites pluviales dans sa conception permettant, en période de pluie intense, de ne pas avoir de dysfonctionnement ;
- L'urbanisation hors centre-bourg sera très limitée, uniquement à Cussac Le Vieux, évitant d'avoir à mettre en place des filières d'assainissement autonome qui présentent des taux d'épuration peu performants au regard de la présence des argiles dans les sédiments ;
- Construction de 2 bassins de rétention des eaux pluviales afin d'éviter les phénomènes d'inondation dans certaines zones très urbanisées ;
- Protection du réseau de fossés permettant la gestion des eaux pluviales ;
- Limitation de l'imperméabilisation des sols (limitation de l'emprise au sol, emplacements réservés, espaces publics peu minéralisés) ;
- Abords des cours d'eau protégés par un classement en zone naturelle inconstructible
- Protection des forêts et ripisylves bordant les cours d'eau ;

#### ***c) Assurer la protection des paysages :***

- Zonage N empêchant le mitage des paysages ;
- Classement en zone naturelle et en espaces boisés classés permettant d'assurer la vocation naturelle de la commune et de préserver les paysages forestiers ;
- Conservation des espaces de respiration du centre (série d'éléments végétaux venant ponctuer le paysage urbain de la commune) ;
- Valorisation du caractère d'entrée de ville ;

#### ***d) Améliorer le fonctionnement du trafic :***

- Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours de nature à résoudre les points de conflit existants ;
- Limitation des conflits d'usage sur les voies urbaines par la création d'emplacements réservés pour faciliter l'accès au centre-ville et assurer de bonnes conditions de circulation ;

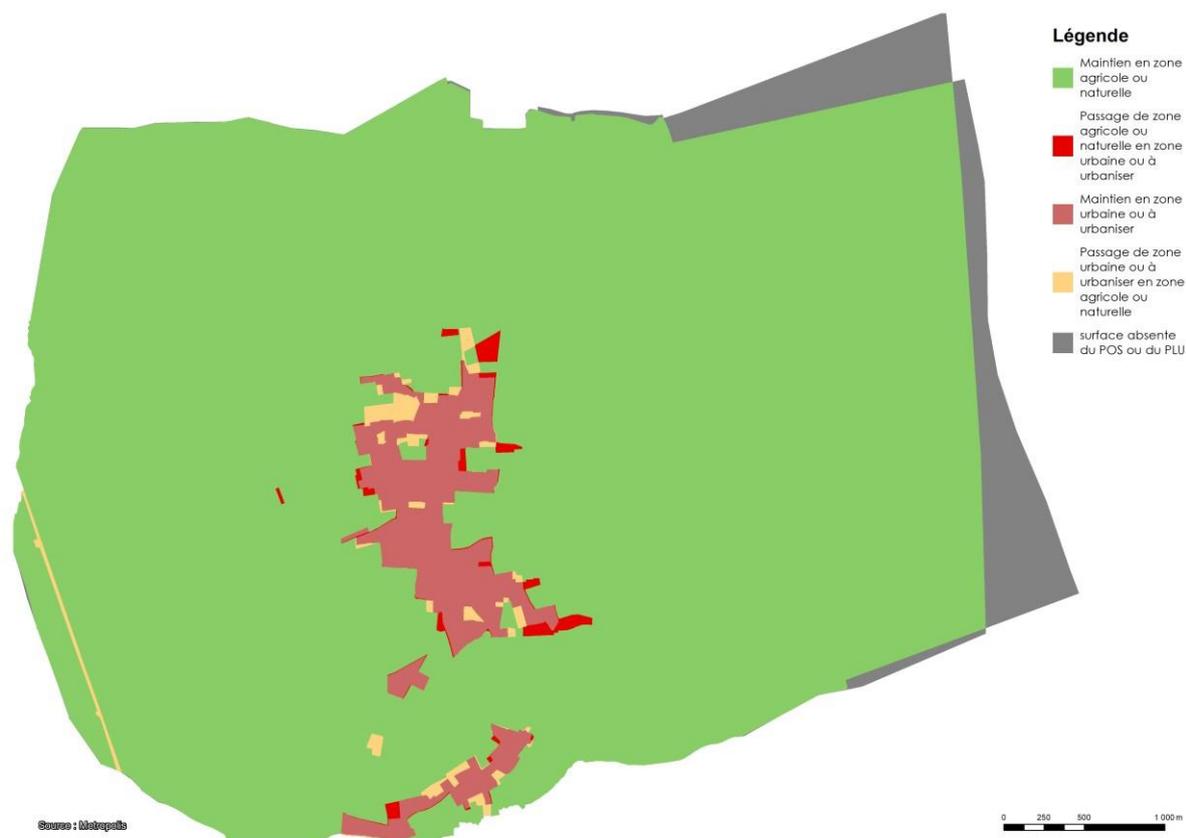
- Incitation à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs par la création d'emplacements réservés pour le développement des liaisons douces.

## VI) JUSTIFICATION DU ZONAGE

### 1) EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE POS ET PLU

Evolution entre le POS et le PLU	Surface en ha
Maintien en zone agricole ou naturelle	2230,05
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	12,16
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	111,92
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	21,27
Surface absente du POS ou du PLU	140,04
<b>Total général</b>	<b>2515,43</b>

Dans la cartographie et le tableau ci-dessous qui présentent le chevauchement des zones constructibles du Plan d'Occupation des Sols par rapport au PLU, les espaces restitués à la zone naturelle et à la zone agricole sont importants.



## **2) ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU**

Le PLU comprend **quatre types de zone urbaine**, à savoir :

- La zone UA correspond au bourg de Cussac, Cussac Le Vieux et tous les hameaux historiques qui ont été phagocytés par les extensions urbaines où sont regroupés les équipements publics de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel mais relativement peu dense en ordre semi continu ou discontinu. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone UB correspond aux zones d'extensions pavillonnaires, peu dense et en ordre discontinu. Ces zones sont réservées à l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone UC couvre des zones urbaines en périphérie du bourg de Cussac. Elle règlemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces agricoles. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation. On y trouve également quelques sièges d'exploitation.
- La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif : terrains de sport, station d'épuration.
- La zone UX caractérise les espaces à vocation d'activités artisanales et/ou commerciales : la zone d'activités économiques existante, la cave coopérative et l'entreprise de travaux.

Des zones **1AU et 2AU** complètent le bourg :

- Zones 1AU se situent dans le bourg de Cussac et viennent renforcer l'ossature du bourg ;
- La zone 2AU comprend un secteur 2AUx, zone d'extension de la zone d'activité en entrée sud du bourg de Cussac

La zone **A** protège les exploitations et les espaces agricoles. La zone **AP** recouvre l'ensemble des zones agricoles identifiées comme espaces protégés au titre de Natura 2000 où toute construction nouvelle est interdite.

La zone **N** recouvre les autres espaces naturels du territoire, en particulier les ensembles boisés, les espaces verts pénétrants du bourg, les espaces humides classés en ZNIEFF. Un secteur correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Le secteur Np, couvre l'intégralité du Fort Médoc, témoignage historique de l'architecture militaire du « Verrou de l'Estuaire ». La constructibilité doit y être limitée afin de conserver les caractéristiques de ce site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les **ensembles bâtis et les éléments patrimoniaux** sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés (**EBC**) protègent le maillage de haies des palus, l'allée menant à Fort-Médoc, bois et parcelles boisées, parc de château, etc.

Les emplacements réservés (**ER**) permettront l'acquisition des surfaces nécessaires à la réalisation des projets et équipements publics identifiés, notamment les cheminements doux, la sécurisation de certaines voiries et les bassins de rétention des eaux pluviales.

Six Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) définissent les principes d'aménagement des zones à urbaniser pour accompagner l'aménagement des futurs quartiers d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble et à vocation de commerce, d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif (secteur du bourg). Il existe également une OAP pour la zone d'activités économiques.

L'aménagement de ces secteurs doit permettre d'améliorer la qualité des transitions entre les différentes parties du territoire et de répondre aux exigences d'un quartier durable (mixité sociale dans

les quartiers d'habitat, prise en compte des problèmes d'énergie, développement des déplacements doux et liaisons entre les quartiers, gestion durable des eaux pluviales, intégration paysagère, etc.).

## **VII) LES INDICES DE SUIVI**

Le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Les indicateurs de suivi sont donc définis afin de prendre dès à présent les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan.