

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. 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

---

## 1.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

---



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





Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de Cussac-Fort-Médoc (Gironde)**

N° MRAe : 2017ANA143

Dossier PP-2017-5188

**Porteur du Plan** : Commune de Cussac-Fort-Médoc

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 27 juillet 2017

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé** : 04 septembre 2017

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 25 octobre 2017 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

Étaient présents : Frédéric DUPIN, Françoise BAZALGETTE.

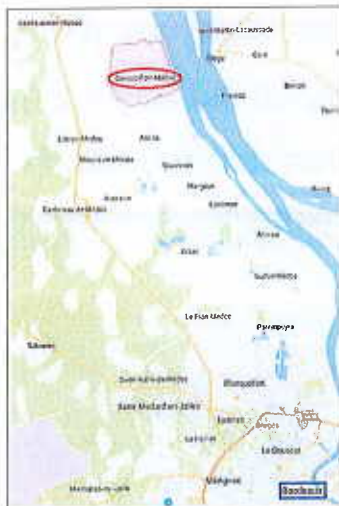
*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Thierry GALIBERT, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.

## I. Contexte général

Située dans le département de la Gironde (33), à une quarantaine de kilomètres au nord de Bordeaux, Cussac-Fort-Médoc est une commune du Médoc qui compte 2 122 habitants (INSEE2014) pour une superficie cadastrée de 24,35 km<sup>2</sup>. Le projet communal prévoit une croissance démographique permettant d'atteindre 2 645 habitants en 2030 avec la construction de 179 nouveaux logements.

Cussac-Fort-Médoc appartient à la Communauté de communes Médoc Estuaire et relève du schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'Aire métropolitaine bordelaise, porté par le syndicat mixte du schéma directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU) et en vigueur depuis avril 2014.



Localisation de la commune de Cussac-Fort-Médoc (source : Google maps)

La commune de Cussac-Fort-Médoc est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2001 maintenu en vigueur du fait de l'annulation du premier plan local d'urbanisme en 2016.

La commune a souhaité faire évoluer son document de planification en procédant à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) étant postérieur au 1<sup>er</sup> février 2013, le plan local d'urbanisme (PLU) est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. La commune de Cussac-Fort-Médoc comprenant pour partie les sites Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc* (FR7200683) et *Estuaire de la Gironde* (FR7200677), et étant une commune littorale au sens de la loi du 03 janvier 1986, l'élaboration du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale de manière obligatoire.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences de ce PLU sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

## II. Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le dossier de présentation du PLU

Le rapport de présentation contient les pièces attendues pour répondre aux exigences des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Des redites et incohérences sont constatées à la lecture des différentes pièces constitutives du dossier. Bien qu'il soit nécessaire que les parties du **rapport de présentation** se complètent et que les différentes pièces se réfèrent les unes aux autres, la fluidité de la lecture pourrait être améliorée en revoyant l'organisation des informations contenues dans l'ensemble des documents.

## III. Diagnostic territorial, analyse du document et perspectives d'évolution

### III.1. Diagnostic

Le rapport de présentation fait état d'un accroissement de la **population** constant depuis 1968. Cette affirmation est confirmée par les chiffres de l'INSEE avec une croissance de la population de + 2,34 % par an entre 1968 et 1990, puis de + 2 % par an entre 1990 et 2014. Cette croissance démographique résulte des soldes naturel et migratoire<sup>1</sup> positifs.

<sup>1</sup> Le solde migratoire ou « solde apparent des entrées sorties » est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au

Après avoir augmenté entre 1968 et 1990, passant de 3,1 à 3,3 personnes par ménage, la taille des ménages diminue depuis 1990 pour atteindre 2,75 personnes par ménage en 2013 puis 2,7 en 2014.

La commune bénéficie d'un renouvellement de sa population. En effet, bien que la proportion des personnes âgées de 60 à 74 ans augmente entre 2008 et 2013, l'attrait de la commune pour les jeunes ménages (30-44 ans) permet de maintenir une population d'actifs avec de jeunes enfants.

Par ailleurs, le rapport mentionne que la commune compte 853 **logements** en 2013 avec 767 résidences principales, 19 résidences secondaires et 67 logements vacants<sup>2</sup>. Le parc de logement est principalement constitué de grands logements dont les occupants sont propriétaires. La diversification de l'offre de logement et la réduction de la vacance comptent parmi les enjeux mentionnés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En termes d'**équipements**, outre la mairie, la commune accueille sur son territoire une école primaire (maternelle et élémentaire), des équipements sportifs ainsi qu'une salle des fêtes.

La majorité des **déplacements** se fait en voiture. La commune compte plusieurs axes de transit importants (RD n° 2, 2E7 et 2E9), des voies communales et de nombreuses places de stationnement. Cussac-Fort-Médoc ne dispose pas de gare sur son territoire, et elle est desservie par le réseau de transport en commun TransGironde qui la relie à Bordeaux (ligne 705) et à Lacanau-Océan (ligne 715). À l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit de favoriser la circulation piétonne et cycliste en envisageant la réalisation de liaisons douces.

L'ensemble des **secteurs d'activités** sont représentés, et l'activité agricole, notamment viticole, est prépondérante. La commune affiche par ailleurs la volonté de développer son activité touristique notamment en lien avec l'activité viticole (diversification économique pour les châteaux viticoles) et la présence du Fort-Médoc qui, par ailleurs, est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et concerné par la mise en place d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

### III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

#### a/ La ressource en eau et sa gestion

La présence de nombreuses masses d'eaux souterraines et de transition, ainsi que de différents cours d'eau, fait de la ressource en eau un enjeu environnemental fort, renforcé par l'application des mesures des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » et « Nappes profondes de Gironde ».

La gestion de la ressource en **eau potable** sur la commune de Cussac-Fort-Médoc est assurée par le syndicat d'intercommunal d'eau et d'assainissement (SIVOM) de Lamarque/Cussac/Arcins. Le rapport explique que toutes les zones urbaines et les constructions implantées sur la commune sont desservies par le réseau. Toutefois, il ne contient aucune information concernant la capacité d'approvisionnement actuelle et la capacité à envisager en lien avec l'augmentation de la population attendue. Le rapport explique également qu'*« il est probable que l'augmentation de la population liée à l'ouverture de zones 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 »*. Cependant, les mesures de réduction évoquées en tant que mesures complémentaires envisagées pour réduire les incidences du projet ne sont pas détaillées et ne garantissent pas la préservation de la ressource. Des précisions sont donc nécessaires pour s'assurer de la prise en compte à un niveau suffisant de la gestion de la ressource en eau potable dans le projet communal.

Le rapport de présentation explique que « toutes les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées ou en cours de raccordement au réseau d'**assainissement collectif** ». Le réseau comprend une station d'épuration qui reçoit les effluents de trois autres communes : Lamarque, Arcins et Moulis-en-Médoc. Le rapport n'est pas clair à propos de la capacité de traitement des effluents de la station. En effet, les informations disponibles semblent être en contradiction puisque, d'une part, il est indiqué (page 82) que « *la capacité nominale de la station (3 800 équivalents-habitants) est atteinte* » et d'autre part, (page 235), que « *la capacité actuelle de la station d'épuration est suffisante pour traiter les effluents de la commune* ». Le rapport explique enfin qu'*« une réflexion par rapport à l'extension doit être menée dès à présent en complément de l'étude en cours sur l'élimination des eaux parasitaires qui limitent la marge de manœuvre de la station d'épuration »*. Les rejets de la station d'épuration, soumise par ailleurs à des surcharges hydrauliques liées à des eaux parasitaires, se font dans le chenal vieux qui rejoint l'estuaire de la Gironde. Au regard de la sensibilité du milieu récepteur, des précisions sont donc nécessaires pour clarifier la situation actuelle et faire état de l'avancement des travaux évoqués, afin de mieux appréhender l'adéquation avec la mise en œuvre du projet communal et le site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde ».

Le rapport mentionne globalement une bonne aptitude des sols à l'**assainissement individuel** à Cussac-

cours de la période considérée et le solde naturel (INSEE).

2 Le rapport ne mentionne pas clairement le nombre de résidences principales et secondaires dans le chapitre portant sur le diagnostic communal. Les données chiffrées relatives aux différents types de logements page 74 auraient permis de clarifier ce point. Le nombre de résidences principales cité dans le texte est issu de l'information fournie page 209 et le nombre de résidences secondaire est calculé par recoupement des données. Toutefois, la rédaction du rapport mériterait d'être revue pour améliorer l'accès à l'information.

Fort-Médoc. Toutefois, dans l'objectif de reconquête de la qualité des eaux, le rapport aurait du être complété par un bilan du nombre et de l'état de fonctionnement actuel des installations corrélé à l'aptitude des sols à les recevoir.

En absence de réseau de collecte sur la commune, les **eaux pluviales** s'écoulent par les fossés. Le projet de plan local d'urbanisme prévoit une prescription visant la construction de dispositif de rétention et d'absorption des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle afin de compenser l'imperméabilisation des sols résultant des constructions.

#### **b/ Les milieux naturels et leur fonctionnalité**

Le territoire de la commune comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- deux sites **Natura 2000** :
  - *Marais du Haut-Médoc* (FR7200683)
  - *Estuaire de la Gironde* (FR7200677)
- deux **ZNIEFF**<sup>3</sup> :
  - *Estuaire de la Gironde* (720013624)
  - *Marais de Beychevelle et marais du Merich* (720001975)

Outre la prise en compte des sites listés ci-dessus, l'analyse de l'état initial de l'environnement identifie et tient compte des enjeux liés à la présence de **zones humides**, ainsi qu'aux corridors et réservoirs de biodiversité de la **trame verte et bleue**.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'application de la **loi Littoral** et en respecte les différentes dispositions : identification de la bande littorale de 100 mètres<sup>4</sup>, préservation des espaces remarquables, délimitation des espaces proches du rivage, maintien des coupures d'urbanisation et développement envisagé uniquement dans les espaces déjà urbanisés.

#### **c/ Les risques et nuisances**

La description du réseau de défense contre les **incendies** fait état de moyens insuffisants pour protéger l'ensemble du territoire communal. Des précisions auraient du être apportées concernant la remise à niveau des bornes incendies « *courant 2013-2014* » ainsi que « *l'installation de nouveaux systèmes de défense dans les secteurs urbains* » évoquées dans le rapport de présentation (respectivement pages 81 et 236).

La commune de Cussac-Fort-Médoc dispose d'un plan de prévention du risque **inondation** (PPRI). Ces zones sont représentées dans le règlement graphique du projet de PLU par un aplat hachuré en superposition du zonage.

Les zones du territoire sensibles au risque de **remontée de nappe** et au risque de **retrait et gonflement des argiles** sont identifiées et prises en compte dans le projet communal.

La commune compte un site recensé dans la base des **anciens sites industriels et activités de services** (BASIAS). Par son activité passée (station service), ce site peut impacter le milieu. Une carte localisant cette ancienne activité par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation aurait pu permettre de mieux appréhender la prise en compte de ce risque.

## **IV. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **IV.1. Prévisions démographiques, besoins en logements et consommation d'espaces**

Le rapport de présentation explique, en préalable à ses hypothèses de développement, le calcul du « point mort »<sup>5</sup> lié au desserrement des ménages qui implique la création de 15 logements pour le maintien de la population à son niveau initial. Ces logements viennent s'ajouter à ceux identifiés au sein des différents scénarios pour accueillir une population nouvelle.

Trois scénarios de développement sont proposés dans le projet communal :

- l'hypothèse basse correspond à une croissance communale de 0,50 % par an, ce qui amène à un objectif de 2 292 habitants en 2030,
- l'hypothèse médiane, avec un taux de croissance de 0,90 % par an, conduit à 2 452 habitants en 2030,
- l'hypothèse haute correspond à une croissance de 1,35 % par an pour une population estimée à 2 645 habitants en 2030.

L'Autorité environnementale constate que ces différents scénarios ne donnent pas lieu à des explications permettant de justifier le choix de la commune de retenir l'hypothèse haute en matière de développement.

<sup>3</sup> ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

<sup>4</sup> La localisation de la bande de 100 mètres sur le zonage du règlement graphique mériterait d'être revue afin de s'assurer de bien répondre à sa définition.

<sup>5</sup> Le calcul du « point mort » tient compte du renouvellement du parc de logement, du desserrement des ménages et de la variation du nombre de logements secondaires et vacants.

Selon le scénario « haut » retenu (2 645 habitants en 2030), la commune estime nécessaire la construction de 165 logements supplémentaires, soit un total de 180 logements en comprenant ceux liés au maintien de la population actuelle. D'après le rapport de présentation, la réalisation de ces logements nécessite la mobilisation d'une surface constructible comprise entre 8,9 hectares et 15,7 hectares en fonction des densités retenues. La commune majore ces besoins de 20 % pour intégrer les aménagements publics et les espaces communs nécessaires. Toutefois, l'application d'un tel taux à l'ensemble des surfaces envisagées mériterait d'être mieux argumenté alors que, notamment du fait de l'application des mesures de la loi Littoral, ces espaces sont en partie intégrés au sein des secteurs actuellement urbanisés, pour lesquels les réseaux et équipements publics sont déjà présents.

En outre, le rapport de présentation précise que ces nouvelles surfaces constructibles ne prennent pas en compte une éventuelle résorption des logements vacants prise en compte dans le PADD il me semble (estimée entre 10 et 15 logements vacants remobilisables), alors que cet élément pourrait permettre de réduire les besoins en surfaces à urbaniser.

Globalement, le projet retenu affiche une réduction des espaces constructibles par rapport au plan d'occupation des sols. Le projet communal prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 5,45 hectares à vocation d'habitat (1AUa, 1AUB et 2AU) et d'activités économiques (2AUx) en respectant les coupures d'urbanisation. En revanche, l'estimation du potentiel de densification au sein des zones déjà urbanisées n'apparaît pas clairement explicité dans le document. De même, aucune explication n'est fournie quant aux besoins liés au développement de l'activité. Ces manques ne permettent pas d'appréhender l'effort réalisé par la commune en termes de réduction et de maîtrise de la consommation des espaces.

**L'Autorité environnementale recommande donc que l'ensemble des données fournies pour fixer les prévisions démographiques et les besoins induits en termes de logements, et plus largement en consommation d'espaces, soit clarifié et plus amplement détaillé pour en faciliter la compréhension.**

#### **IV.2. Prise en compte de l'environnement**

Les secteurs présentant des enjeux écologiques majeurs ont été pris en compte par l'identification en **zone naturelle** limitant les occupations et utilisations du sol. Des spécificités apparaissent pour les espaces naturels à protéger (sites en Natura 2000, ZNIEFF, espaces proches du rivage...) avec un zonage « NL » pour les zones naturelles littorales ou « Np » pour les zones naturelles patrimoniales et « Aepr » pour les secteurs correspondant aux espaces proches du rivage définis en application de la loi Littoral.

Les dispositions réglementaires liées au plan de prévention du risque inondation et à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont également prises en compte dans le règlement des zones concernées. L'ensemble des zones à urbaniser (1AUa, 1AUB, 2AU et 2AUx) a fait l'objet d'une analyse détaillée des enjeux présents (faune, flore, habitats). Ces enjeux ont ensuite été pris en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## V. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de Cussac-Fort-Médoc vise à encadrer le développement du territoire communal à l'horizon 2030 en prévoyant une réduction des surfaces constructibles par rapport au plan d'occupation des sols.

Le projet communal mérite d'exposer plus clairement, au sein du rapport de présentation, les hypothèses de développement, de majoration des besoins en logements et en surfaces à urbaniser, de gestion des densités urbaines et de résorption des logements vacants, afin de permettre au public de l'appréhender plus aisément.

L'Autorité environnementale estime qu'à ce stade l'ambition du projet en matière d'ouverture à l'urbanisation n'est pas suffisamment justifiée, et que les éléments de sa faisabilité ne sont pas apportés en matière de traitement des eaux usées, de ressource en eau potable et de défense incendie.

Des compléments d'informations sont nécessaires afin de développer l'argumentaire autour du projet, mieux justifier les hypothèses retenues et permettre une meilleure appréhension par le public des ambitions de la commune.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Dupin', with a long horizontal flourish extending to the right.

Frédéric DUPIN



## PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

### Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

réunion du 4 octobre 2017

#### Commune de CUSSAC FORT MÉDOC

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### Avis sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 4 octobre 2017 à la Cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Monsieur le Préfet de Gironde.

##### Étaient présents :

- Monsieur CAMEDESCASSE Alain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur GILLON Joël, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur LURTON Denis, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant le président des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Maître DETRIEUX Delphine, représentant le président de la Chambre départementale des Notaires,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Madame FOUERE Marie-Armelle, représentant le directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

##### Étaient excusés :

- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. MONDON),
- Monsieur ROSSIGNOL PUECH Clément, représentant le président de Bordeaux Métropole,
- Monsieur BOUCHON Bernard, président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'Association Nationale des Sociétés et Groupements Agricoles pour l'Exploitation en Commun (ANSGAEC),
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde.

##### Assistaient également à la réunion :

- Monsieur LCHAT Michel, directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant la Chambre d'Agriculture de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur VIVIERE Jean-Louis, représentant le C.I.V.B, invité à titre d'expert,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, chef de l'unité Paysage et Aménagement Durable à la DDTM de Gironde,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.



Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 11 (si vote de l'INAO), 10 le cas échéant  
Quorum : le quorum est atteint

## Préambule

Compte-tenu du fait que le projet de PLU arrêté de CUSSAC FORT MÉDOC est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, la représentante de l'INAO est invitée à participer aux débats avec voix délibérative.

## Synthèse du rapport d'instruction présenté aux membres de la commission

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014. À ce titre, et considérant de surcroît que le PLU ne désigne aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), l'avis ne peut être rendu que sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLU de Cussac Fort Médoc précise bien les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N.

On peut cependant s'interroger sur l'utilité de l'article 2 des zones A et N qui autorise des constructions d'une emprise au sol de 0 % du terrain d'assiette. Les constructions n'étant pas autorisées.

En outre, le règlement de la zone A prévoit à l'article 1.15 une possibilité de changement de destination pour 6 bâtiments identifiés au plan de zonage. Le nombre peut être considéré raisonnable. On peut cependant regretter le manque de précision sur les critères qui ont guidé les choix et qui justifient d'autoriser à ces endroits un changement de destination au regard de l'impact potentiel sur agriculture et environnement.

La commission précise qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Enfin, le rapport de présentation évoque également le changement de destination au paragraphe IV (p.370) relatif au patrimoine. Cependant, le pastillage au plan de zonage des 2 constructions concernées (anciens moulins situés en zone A) est prévu uniquement pour une « protection ponctuelle au titre de l'article L151-19 » et non pour un changement de destination. Une clarification apparaît nécessaire ; le règlement devra être revu. En effet, l'article L151-19 permet d'identifier et localiser les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Il ne permet par contre pas d'autoriser des constructions, transformations ou extensions des constructions en lien avec ce repérage.

## Débat et conclusion

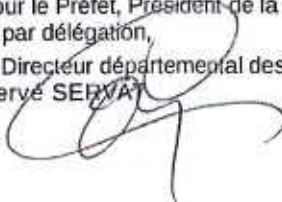
L'INAO fait savoir aux membres de la commission que les zones ouvertes à l'urbanisation ne constituent pas une atteinte substantielle à la capacité de production sous AOP, le seuil fixé par le décret au regard des superficies des zones AOC de la commune n'étant pas atteint. La commission n'est donc pas amenée à émettre un avis conforme au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N sous réserve de prendre en compte les observations formulées ci-dessus en synthèse du rapport d'instruction

## Résultats du vote

11 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour le Préfet, Président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint  
Hervé SERVAT





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFET DE LA GIRONDE**

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER DE LA GIRONDE**  
Service des Procédures  
Environnementales

Bordeaux, le / 2 OCT. 2017

Affaire suivie par : Carine COLOMBERA  
Mail : carine.colombero@gironde.gouv.fr  
Tél. : 05.56.93.38.45

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE  
PRÉFET DE LA GIRONDE

à

**Monsieur le Maire de Cussac Fort Médoc**  
Hôtel de Ville  
34, avenue du Haut Médoc  
33460 CUSSAC FORT MEDOC

**OBJET : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.**  
**Formation « Sites et Paysages »**

Vous m'avez transmis le dossier relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de CUSSAC-FORT-MEDOC, pour sa présentation à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au titre de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme.

Je vous informe que la CDNPS, lors de sa réunion du 21 septembre 2017, a prononcé l'avis suivant : « Avis favorable quant aux orientations de classements des espaces boisés sur le territoire de la commune au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme sous réserve :

- que le secteur du fossé de Monchuget soit reclassé en EBC,
- qu'après visite sur le terrain, la commune devra préciser sa réponse par écrit à l'attention de la CDNPS, si le secteur de « confluence Archevêque-Creychac » mérite d'être maintenu en EBC ou sera identifié en secteur remarquable tel que défini dans l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme».

Pour le **PREFET** et par délégation,  
*Le Directeur Départemental Adjoint  
des Territoires et de la Mer,*

**M. Ronan LE SAOUT**

Cussac Fort-Médoc, le 3 novembre 2017

Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine  
DDTM de la Gironde  
Service des Procédures Environnementales  
Cité Administrative-BP 90  
33090 BORDEAUX CEDEX

Nos réf : DF/GG/2017-237

Objet : Plan Local d'Urbanisme-Suite Avis Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du 21 septembre 2017

Vos réfs : Affaire suivie par Carine COLOMBERA ; [carine.colombero@gironde.gouv.fr](mailto:carine.colombero@gironde.gouv.fr).

Affaire suivie par : Guillaume GIRARD, Secrétaire Général, 06-75-84-06-56 ; [cussac-dqs@orange.fr](mailto:cussac-dqs@orange.fr)

Monsieur le Préfet.

J'ai l'honneur de faire suite à votre correspondance du 2 octobre 2017, par laquelle vous nous avez notifié l'avis rendu par la CDNPS du 21 septembre 2017 concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme, au titre de l'article L. 121-27 du code de l'Urbanisme.

Nous prenons acte de l'avis favorable qui a été rendu quant aux orientations de classement des espaces boisés sur le territoire de la commune au titre de l'article susvisé et vous confirmons que le secteur du « fossé de Monchuget » sera classé en EBC.

Concernant la réserve formulée à propos du secteur de « confluence Archevêque-Creychac », nous avons pu vérifier que ledit secteur est bien boisé, et qu'en raison de l'intérêt dudit boisement, il sera également procédé à un classement en EBC.

Aussi, en conclusion, suite aux deux réserves formulées par la CDNPS, la commune de Cussac Fort Médoc confirme que les deux secteurs alors désignés seront bien classés au titre des espaces boisés classés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.





PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Bordeaux, le **23 OCT. 2017**

Service d'Aménagement Rural  
Suivi par : Julien Coignac  
Tél : 05 56 24 82 64  
Courriel : [julien.coignac@gironde.gouv.fr](mailto:julien.coignac@gironde.gouv.fr)

Le Préfet de la région Nouvelle Aquitaine  
Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Maire de Cussac-Fort-Médoc  
Mairie  
34 Avenue du Haut-Médoc  
33460 CUSSAC FORT MEDOC

sous-couvert de Monsieur le Sous-Préfet  
de Lesparre-Médoc

**Objet :** Avis de l'État sur le PLU arrêté  
**P.J. :** Synthèse des avis des services de l'État

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en sous-Préfecture le 24 juillet 2017, vous m'avez adressé pour avis, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cussac-Fort-Médoc arrêté par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2017.

Je note que votre projet repose sur l'accueil maîtrisé de nouvelles populations et d'activités économiques ainsi que sur la mise en valeur du patrimoine local autour des châteaux et du Fort-Médoc pour conforter l'identité rurale de la commune et dynamiser le tourisme. La préservation et la mise en valeur d'un environnement local riche et varié (vignes, marais, palus) représente également un axe fort de votre projet de territoire. Cette volonté se traduit par une maîtrise de l'urbanisation et une amélioration des services offerts à la population au travers du confortement du centre bourg comme polarité fonctionnelle et du développement d'un réseau de voies cyclables et pédestres comme trait d'union entre la ville et la campagne. La commune tend ainsi à limiter son empreinte environnementale et son projet s'inscrit en cohérence avec les grands principes du Grenelle de l'environnement et des objectifs de la loi ALUR.

Ce dossier, élaboré dans le cadre d'une concertation efficace, constitue un document d'urbanisme de qualité, qui devra néanmoins intégrer les observations des services de l'État que vous trouverez détaillées en pièce jointe du présent courrier, et dont les principales sont les suivantes :

- Clarifier les besoins de logements au regard du projet démographique de la commune ainsi que des besoins endogènes de la population qu'il serait nécessaire de présenter dans le rapport de présentation.
- Montrer de quelle manière la collectivité entend reconquérir les 10 à 15 logements vacants, et ainsi préciser la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territorial (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise, notamment au regard de la répartition des objectifs de renouvellement urbain (40%) et d'extension urbaine (60%) imposés par le SCOT.
- Adapter la typologie d'habitat envisagée à la tendance démographique projetée (accueil de familles avec enfants, personnes âgées).

- Améliorer la prise en compte des dispositions de la Loi Littoral, globalement satisfaisante mais nécessitant de mieux identifier ses différents espaces (remarquables, proches du rivage) en lien avec le SCOT de la métropole bordelaise, afin de sécuriser le règlement d'urbanisme.
- Améliorer la prise en compte des risques naturels, en particulier les risques incendie, feu de forêt et inondation.
- Apporter des éléments supplémentaires sur la gestion quantitative de l'assainissement en lien avec les projets démographiques des communes de Lamarque, Arcins et Moulis. Cela passera notamment par la réalisation d'une étude portant sur les capacités de la station d'épuration, accompagnée, le cas échéant d'un calendrier de réalisation des travaux nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. En particulier, l'ouverture à l'urbanisation devra nécessairement être conditionnée à la réalisation des travaux d'extension de la capacité de la station d'épuration.

Par conséquent, **j'émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de prendre en compte les éléments mentionnés ci-dessus** avant l'approbation de votre PLU.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Votre projet de PLU est également soumis aux avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), ainsi qu'à celui de l'autorité environnementale. Ces avis devront également être joints au dossier mis à l'enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de compléter votre dossier avant son approbation finale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

  
Thierry SUQUET

**COMMUNE : CUSSAC-FORT-MEDOC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017**

**AVIS DE L'ÉTAT**

---

**Octobre 2017**

# **SOMMAIRE**

**1 - CONTEXTE**

**2 - CONTENU DU DOSSIER ET COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR**

**3 - COHÉRENCE DU PROJET**

**4 - PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE**

**5 - SALUBRITÉ PUBLIQUE**

**6 - RISQUES**

**CONCLUSION**

---

## **1. Contexte**

La commune de Cussac-Fort-Médoc dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé depuis le 24 septembre 1992. Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 16 octobre 2001 ainsi que de deux modifications approuvées respectivement le 29 septembre 2005 et le 30 juillet 2007.

Un premier projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancé par la municipalité en avril 2009 avant d'être approuvé en juin 2014. Suite à une décision du tribunal administratif, le PLU a été annulé en janvier 2016. Depuis cette date, le POS est toujours le document d'urbanisme de référence en application.

L'élaboration d'un nouveau PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 10 février 2016. La municipalité a lancé cette démarche avec les objectifs suivants :

1) *Développer la commune dans un périmètre resserré :*

- Appliquer un principe de gestion dans les hameaux
- Opérer un renouvellement urbain du bourg de Cussac-Fort-Médoc
- Concentrer le développement urbain en continuité du bourg

2) *Environnement, patrimoine et cadre de vie :*

- 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
- Se tourner vers l'estuaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), a été débattu en conseil municipal le 14 septembre 2016.

Entre septembre 2016 et juin 2017, la population de Cussac-Fort-Médoc a été régulièrement associée à l'avancement de la procédure par le biais de supports de communication (bulletins municipaux, site internet) ou réunion publique. La mise en place, en parallèle, d'un registre d'observation a donné l'occasion à la population d'émettre des remarques par anticipation de la période d'enquête publique.

Les services de l'État ont été associés depuis le lancement de la procédure.

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 27 juin 2017.

La commune de Cussac-Fort-Médoc est marquée par la présence d'une zone Natura 2000 sur son territoire. L'article R104-9 du code de l'urbanisme précise que « *les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration* ». Cette évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la présente procédure.

De plus, il est à noter que la commune est soumise à la loi littoral par décret n°2004-311 du 29 mars 2004. Dans ce cadre, au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, le PLU est soumis pour avis à la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) ainsi que celle du 5 janvier 2011 modifiant le Grenelle II et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 27 mars 2014 ont transformé les règles concernant l'élaboration et le contenu des PLU. Le PLU arrêté doit être compatible avec ces nouvelles dispositions, le PADD ayant été débattu après l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

La délibération prescrivant l'élaboration du PLU étant postérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le règlement doit être rédigé selon la nouvelle législation.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) devra également être consultée pour avis sur la réduction des zones agricoles, au titre de l'article L.151-12.



## **2. Contenu du dossier et compatibilité avec les documents d'ordre supérieur**

La commune de Cussac-Fort-Médoc est membre de la communauté de communes Médoc Estuaire et intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014. En présence de SCOT approuvé, l'article L 142-1 impose une mise en comptabilité du PLU avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

### **Le rapport de présentation (RP)**

Le rapport de présentation (RP) de la commune de Cussac-Fort-Médoc est conforme aux dispositions des articles L 151-4 et R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme. Il établit un diagnostic de l'état initial de l'environnement, présente un diagnostic démographique et économique et décrit l'évolution de la consommation des zones urbaines et des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années.

Une analyse du potentiel d'espace foncier pouvant être mobilisé, en lien avec le bilan du POS, a été effectuée dans le tissu urbain à vocation d'habitat du bourg de Cussac et du hameau de Cussac-le-Vieux. Celle-ci s'accompagne d'une justification des cinq OAP.

Un diagnostic du parc de stationnement existant est présenté (p 79), mentionnant les difficultés de stationnement pour les habitants ne disposant pas de garages ou parking privé.

Il développe les motivations de la commune pour l'établissement de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ses six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et son règlement associé. Il évalue les incidences des orientations sur l'environnement, contient également un résumé non technique et présente les indicateurs de suivi du PLU.

**Le RP de la commune de Cussac-Fort-Médoc est conforme aux dispositions des articles L 151-4 et R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme.**

### **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix à quinze prochaines années, il définit la politique d'aménagement du territoire dans une logique de développement durable. L'objectif affiché est une croissance démographique et urbaine maîtrisée permettant à la commune de préserver la tendance dynamique actuelle d'accueil migratoire et conforter son attractivité touristique, garante d'un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Les axes majeurs du projet de territoire retenus ont pour objectif le développement de la commune dans un périmètre resserré dans un esprit de préservation de l'environnement et du patrimoine existant afin de garantir un cadre de vie attractant.

Les objectifs affichés dans le PADD démontrent l'attention particulière portée par la commune à la dynamisation de son centre bourg, en contraste avec la limitation de l'urbanisation du hameau de Cussac-le-Vieux, limitation justifiée par l'application de la Loi Littoral. Cette volonté d'urbanisation réfléchie s'allie à la nécessité de protection de son environnement viticole et forestier qui forge son identité rurale.

L'objectif de qualité de vie visé passe par un développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante en intégrant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, équipements, services) associée à la création d'un maillage de circulations douces en centre-bourg.

Enfin, le développement d'un projet économique favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur le secteur sud du bourg (au sein de la zone artisanale qui sera étendue) devrait participer à renforcer l'attractivité de la commune.

Le deuxième axe du projet relève de la préservation de son patrimoine environnemental et paysager. La commune souhaite valoriser ces nombreux chemins d'exploitation à travers les vignes en circuit de mobilités alternatives afin de favoriser le développement de l'oenotourisme sans omettre leurs connexions avec le centre bourg. Cette stratégie vise également à changer les habitudes des Cussacais particulièrement

dépendants de leurs véhicules motorisés.

Afin de protéger sa complémentarité espaces viticole / espaces forestiers, la commune entend adopter un zonage précis de ces espaces sensibles en se fondant sur le zonage viticole AOC en application sur la commune et par l'implantation d'espaces boisés classés sur des entités forestières en cohérence avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de l'Agglomération Bordelaise.

Une cartographie de synthèse reprend, de manière claire, les différents enjeux relevés dans le RP. On peut notamment y observer les différentes trames (bleue, verte et viticole) que la commune entend valoriser dans son projet.

Le document fait apparaître les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

***Le PADD est ainsi conforme à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.***

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLU présente six OAP relevant de thématiques différentes. Cinq d'entre elles concernent le secteur du centre bourg et la dernière porte sur le secteur de Cussac le Vieux.

Quatre OAP (Sorbey, Salies, Bidoc, Cussac-le-Vieux) sont destinées à l'accueil de logements supplémentaire. L'OAP de la zone d'activités est destinée à l'accueil d'entreprises sur un périmètre étendu. Enfin, l'OAP du bourg, destinée à affirmer la centralité de la commune vise la mixité fonctionnelle en combinant l'aménagement d'équipements publics, de logements et de commerces.

L'ensemble des secteurs couverts par les OAP représente une superficie de 8,79ha.

L'OAP n°1 « Sorbey », d'une superficie de 0,83ha, est localisée en continuité de l'enveloppe urbaine au nord du bourg de Cussac. Ce secteur est destiné à l'accueil de nouveaux logements sur un secteur raccordable aux différents réseaux et se trouve en interface avec des terres viticoles. Ce secteur est classé en 1AUB sur le plan de zonage du PLU.

L'OAP n°2 « Salies », d'une superficie de 0,44ha, est localisée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Cussac. Ce secteur est destiné à l'accueil de nouveaux logements sur un secteur raccordable aux différents réseaux. Ce secteur est classé en UB sur le plan de zonage du PLU.

L'OAP n°3 « Bidoc », d'une superficie de 1,19ha, est localisée dans l'enveloppe urbaine du bourg de Cussac et classée en UB et 2AU et a vocation à accueillir de futurs logements. Le phasage de cette OAP, en deux temps (UB puis 2AU) s'explique par le déploiement progressif des réseaux sur site prévue par la municipalité.

L'OAP n°4 « Bourg », d'une superficie de 3,07ha, est l'opération la plus importante du PLU. Elle consiste en l'aménagement d'un secteur à mixité fonctionnelle (habitat, commerces, extension d'équipements sportifs) en prolongement du bourg historique afin d'affirmer la centralité. L'OAP présente une programmation détaillée (1AUa, 1AUB et 2AU) justifiée par l'incapacité des réseaux actuels à accueillir cette nouvelle urbanisation dans sa globalité.

L'OAP n°5 « Zone d'activités » est destinée à l'extension de la zone d'activités située en entrée de bourg au sud de la commune. D'une superficie de 2,8ha, elle est vouée au développement économique (artisanat, industrie, entrepôts,...) porté par la communauté de communes Médoc Estuaire. Ce secteur est classé 2AUX sur le plan de zonage.

L'OAP n°6 « Cussac-le-Vieux » prévoit l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat sur l'espace d'urbanisation constitué que représente le hameau de Cussac-le-Vieux sur une surface de 0,46ha. Le plan de zonage classe ce secteur en secteur UBp, en raison de l'application de l'AVAP sur ce secteur.

Globalement, les OAP présentent une certaine lisibilité, car elles sont matérialisées par la présence systématique de schémas d'aménagement. On peut observer des efforts dans l'intégration de la trame verte et bleue (OAP Bidoc, Bourg et « zone d'activité ») par le maintien ou l'aménagement obligatoire d'espaces verts de préservation en continuité du réseau hydrographique existant. Une vigilance est également apportée sur les OAP en bordure de zones agricoles (OAP Cussac-le-Vieux, Sorbey) par l'aménagement d'espaces tampons de 10m minimum.

Le phasage prévisionnel sur certaines OAP est bien conditionnée par le déploiement des réseaux. En ce qui concerne l'assainissement collectif, une vigilance devra être apportée quant au suivi de l'extension de ce réseau en lien avec les capacités de la station d'épuration. En effet, celle-ci est actuellement sollicitée au maximum de ces capacités à certaines périodes de l'année (page 82 du RP).

Le maillage des voiries projetées est pertinent étant donné qu'il permet un raccordement à l'existant et évite toute situation de voiries en impasse.

Les OAP sont conformes aux articles L 151-6, L 151-7 et R 151-6 à R 151-8 du code de l'urbanisme.

### **Les pièces réglementaires**

La délibération prescrivant l'élaboration du PLU étant postérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, le règlement doit être rédigé selon la nouvelle législation.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des zones urbaines, à urbaniser, et les zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.

Les dispositions peuvent parfois être imprécises ou incomplètes, il serait opportun de reprendre les éléments suivants :

- L'en-tête du règlement relatif à cette zone 2AU manque de lisibilité sur le principe d'ouverture à l'urbanisation. Il mentionne dans un premier temps « qu'une procédure de modification ou de révision est nécessaire pour opérer cette ouverture » avant de préciser que « l'urbanisation de tout ou d'une partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une modification du présent PLU ». Une clarification de ce point apparaît nécessaire notamment sur la prise en compte du secteur 2AU au regard des objectifs démographiques de la commune mentionnés dans le PADD. Si cette zone contribue à répondre aux objectifs, son ouverture sera conditionnée à une modification du PLU. Dans le cas contraire impliquant une remise en cause du PADD, une révision s'imposera.
- Le règlement de la zone A (article A.1.15) est trop précis pour se conformer aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme qui déterminent les destinations et sous-destinations qu'il est possible d'admettre ou d'interdire dans le cadre d'un PLU.
- En zone N, le règlement d'urbanisme évoque les activités autorisées dans l'estuaire pour le Grand Port Maritime de Bordeaux (article N.1.16). Cela ne relève pas du droit de l'urbanisme et n'a donc pas sa place au sein d'un règlement d'urbanisme. Il convient de s'assurer que la vocation de la zone ne soit pas incompatible avec les activités du GPMB. Par ailleurs, certaines des possibilités évoquées dans cet article pourraient s'avérer contraires aux dispositions de la loi littoral.
- Une actualisation des articles législatifs et réglementaires du règlement est nécessaire. Par exemple, l'article L.146-6 est remplacé par les articles L.121-23 et suivants.

### **Les servitudes et les annexes**

La situation de la commune, pour ce qui concerne les réseaux (eaux potables, eaux usées, gaz,...) est bien reprise dans les annexes sanitaires.

Les servitudes sont annexées au PLU. Cependant, il conviendrait de les actualiser en ajoutant en particulier les éléments suivants :

- Dans le tableau des servitudes, la servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5), instituée en application des articles L.152-1 et L.152-2, R152-1 à R152-15 du code rural, n'est pas prise en compte. Elle est relative aux canalisations publiques d'eau du SIVOM de Lamarque/Cussac/Arcins et le service responsable est l'Association Syndicale Autorisée

d'Irrigation de Loubens.

- Sur le plan des servitudes, la servitude A5 devra être reportée sur le plan correspondant.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation, qui est une servitude d'utilité publique, est annexé au présent projet de PLU. Il comprend l'intégralité des éléments d'informations nécessaires (Rapport de présentation, règlement, arrêté d'approbation et la cartographie du zonage associée). Il en est de même pour l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvée récemment.

### **3. Cohérence du projet**

#### **a/ Projet démographique et besoins en termes de logements**

La commune de Cussac-Fort-Medoc comptait 2106 habitants en 2013 (page 68 du RP) avec un taux de croissance annuel de 3,26 % entre 2008 et 2013. Cet important taux de croissance est en augmentation par rapport à la période 1999-2008 (3,16 % par an) après une période 1990-1999 stable (+0,31% par an).

Le SCOT précise que « 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. ». Il fixe, pour la communauté de communes de Médoc Estuaire à l'horizon 2030, une population de 33500 habitants soit un TCAM de 1,38 % par an sur 17 ans.

Le RP (page 27), annonce un projet démographique avec un taux de croissance de +1,35 % jusqu'en 2030, dans la lignée des prescriptions du SCOT. Ce taux contraste fortement avec la période de croissance récente intense qu'a pu connaître la commune et traduit une volonté de la municipalité de maîtriser son développement démographique sur le long terme.

Sur les périodes 1999-2008 et 2008-2013, cette hausse démographique s'explique à la fois par un solde migratoire et un solde naturel dynamique. Le solde migratoire, à hauteur de 70 %, a contribué à l'augmentation de l'urbanisation de la commune. Cette évolution s'accompagne d'une évolution à la hausse des catégories 0-14 ans et 60-74 ans.

La taille des ménages connaît une diminution importante depuis 1990 (3,29) pour stagner finalement à 2,75 personnes par ménage en 2013.

Ces constatations ont amené la commune à identifier les besoins en logements pour pérenniser ce renouvellement de la population tout en développant son urbanisation de manière raisonnée en prenant en considération son environnement viticole et forestier. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Favoriser le développement d'une offre de logements diversifiée en statut et en taille (pour permettre un renouvellement des générations) ;
- Diminuer la part de logements vacants en centre-bourg.

La partie diagnostic du PLU présente un projet démographique correspondant à un accueil d'environ 453 habitants supplémentaires (TCAM de 1,35 %) sur la période 2016-2030 soit un objectif de 2645 habitants. Cette estimation, en nette décroissance par rapport à ce qu'a pu connaître la commune sur le dernier épisode, est justifiée par l'attrait d'un environnement local de qualité, par la position géographique à proximité de communes stratégiques (Saint-Laurent-Médoc, Pauillac) et de l'agglomération bordelaise et par le développement du tourisme vert soutenu par le Parc Naturel Régional (PNR) en cours de finalisation. Cette stratégie municipale justifie également le souhait d'enrayer l'intense urbanisation récente qui a banalisé l'image de la commune.

La composition du parc de logements (page 74 du RP) est estimée à 853 pour l'année 2013. L'INSEE indique, pour l'année 2014, un nombre de 860 logements. Sur cette année 2014, la part des résidences principales est de 89,9 % (soit 773 logements), celle des résidences secondaires est de 2,2 % (19 logements) alors que le taux de logements vacants atteint 7,9 % (68 logements).

La commune ne présente pas de forts enjeux en matière d'amélioration du parc privé. Il conviendra cependant d'attacher une attention particulière à l'ouverture à l'urbanisation des zones en extension du

bourg, afin d'éviter toute concurrence aux opérations de densification du bourg et aux projets de renouvellement urbain, ainsi que de reconquête du parc vacant relativement important sur la commune.

La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, elle compte 20 logements locatifs sociaux. Le PLU ne présente pas d'objectif de réalisation de logements sociaux. Cependant, la commune n'étant pas considérée comme une centralité dans le bassin de vie du Médoc, un objectif précis de construction de logements sociaux n'est pas préconisé sauf pour répondre à des besoins locaux bien identifiés dans le cadre du « parc de pays ».

Il est indiqué, page 210 du RP, que 180 logements seront nécessaires pour répondre au projet démographique dont 15 pour les besoins endogènes et 165 pour les besoins exogènes en considérant une taille de ménage stable de 2,75 personnes par ménages (2,2 en Gironde). La détermination des besoins endogènes n'est pas analysée ni présentée dans le rapport de présentation. Cette évolution apparaît toutefois cohérente avec l'objectif démographique fixé.

La commune affiche son souhait de remettre sur le marché 10 à 15 logements vacants, il serait souhaitable d'indiquer comment cet objectif sera atteint et intégré à l'estimation des besoins en création de logements.

Les OAP « habitat », sur 5 secteurs, permettront d'ouvrir à l'urbanisation 6 hectares. Les OAP auraient dû donner des indications de densité et indiquer le nombre de logements créés par secteur. Il est difficile d'estimer si la capacité des OAP est suffisante pour mettre en œuvre le projet du PLU. De plus, en matière de formes urbaines, le PLU ne donne pas d'informations sur la typologie de bâtiments envisagés pour porter une offre adaptée notamment aux familles avec enfants ou aux besoins actuels et futurs des personnes âgées. L'ensemble de ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils permettront de clarifier la répartition spatiale de la production de logements visée au regard des objectifs de renouvellement urbain (40%) et d'extension urbaine (60%) définis dans le SCOT que le RP se doit de présenter.

Concernant l'accueil de publics spécifiques, le PLU n'a pas défini ni objectivé les besoins en logements des personnes âgées, ni ceux des saisonniers.

Pour l'accueil des gens du voyage, la communauté de communes Médoc Estuaire est en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, une aire d'accueil de 32 places a été réalisée au Pian-Médoc. La Communauté de communes est concernée par des situations de sédentarisation. Le PLU aurait dû mettre à jour les besoins dans son diagnostic et proposer des pistes de solutions (régularisation d'urbanisme, terrains familiaux, PLAI adaptés ...) ainsi que leur traduction réglementaire.

## **b/ Consommation de l'espace**

La commune de Cussac-Fort-Médoc souhaite réduire son expansion urbaine diffuse par la densification des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine. Le PADD affiche la maîtrise du développement urbain comme un axe fort de son projet. Celui-ci exprime le souhait « d'opérer le renouvellement urbain du bourg de Cussac-Fort-Médoc », « de concentrer le développement urbain en continuité du bourg » et « d'appliquer un principe de gestion dans les hameaux ».

Tout d'abord, le diagnostic fait état d'une analyse de la consommation sur dix années (de 2005 à 2015) à l'échelle de la commune en page 50 du RP. Par photo-interprétation, il est établi qu'une surface de 27,37ha a été urbanisée sur la décennie en majorité sur les prés (68 % de l'urbanisation soit 18,67ha de surface consommée) et les friches (20 % pour 5,42ha). L'urbanisation générée a concerné en grande partie la production de logements individuels simples particulièrement consommateurs d'espaces. Le RP précise que la production globale de logements, sur cette période, a été de 269 logements pour une surface moyenne de 934m<sup>2</sup>. La densité brute générée a été de 9,82 logements à l'hectare. L'analyse est complète et conforme à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Le même article L151-4 précise que le RP analyse « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » et « 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 ». Il est indiqué, page 54 du RP, que le bilan du POS permet de dégager un potentiel de densification de l'enveloppe urbaine de 17,44ha, principalement dans le secteur UB de la commune (48% de ce potentiel).

Le DOO du SCOT précise que l'objectif moyen surfacique est de 700 m<sup>2</sup>/logement pour la communauté de communes Médoc Estuaire, ce qui apparaît plus faible que la consommation d'espaces constatée sur la période 2000-2009 (850m<sup>2</sup>/logement). Le RP (page 212) et le PADD sont contradictoires sur cette question. En effet, 700 m<sup>2</sup> /logement sont évoqués dans le RP alors que le PADD précise « *que la surface moyenne par construction s'établira autour de 800 m<sup>2</sup>* ». Une clarification apparaît nécessaire pour mieux appréhender le besoin foncier qui en découle.

L'analyse de la justification du projet démographique dans le RP est cohérente avec les superficies rendues constructibles via le PLU. En effet, pour permettre la création de 164 logements (incluant la déduction liée aux logements vacants mobilisées), une superficie d'environ 9 ha est nécessaire.

En effet, pour rentrer dans les objectifs du SCOT qui fixe une taille minimale de parcelle à 700m<sup>2</sup> par logement, soit 14 logements par hectare, la commune se fixe un objectif ambitieux en termes de densité, à savoir 18 logements par hectare. Considérant le nombre nécessaire de logements à produire, une superficie d'environ 9 hectares est nécessaire. Le projet de PLU prévoit d'ouvrir 8,79 ha à l'urbanisation, ce qui apparaît cohérent. Cependant, le manque d'information sur le potentiel d'accueil des OAP à thématique habitat ne permet pas de visualiser la répartition des logements envisagée, et notamment la part de 60 % de production de logements en extension d'urbanisation.

Il est à noter que le PLU n'identifie pas de secteurs Nh, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), mais a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (au nombre de 5).

**En synthèse, dans le cadre du présent projet de PLU, l'analyse de la consommation d'espace et des besoins en logements mériterait d'être complétée par l'analyse des besoins endogènes en logements et de la compatibilité avec le SCOT s'agissant de la répartition de la production de logements en extension et en renouvellement. Elle démontre toutefois les efforts réalisés par la commune pour réduire sa consommation d'espace, dans l'esprit des objectifs nationaux en matière de développement durable. Cette forte baisse (-66 % comparée à la période 2005-2015) s'accompagne d'une volonté de densification de l'habitat au contact de l'enveloppe urbaine du bourg.**

### **c/ Volet économique**

L'économie du territoire de Cussac-Fort-Médoc est principalement basée sur le secteur secondaire (construction) et le secteur tertiaire (commerces, services...) qui représentent respectivement 19,6 % et 46,9 % des établissements recensés sur la commune (Données INSEE 2015). En raison de l'activité viticole particulièrement marquée sur la commune, la part de l'agricole est importante et se maintient à 16,8 %. Le taux d'activité représente 78,6 % de la commune en 2014, chiffre comparable à la moyenne intercommunale (78,1%). On peut toutefois remarquer un taux de chômage en augmentation sur la période 2009-2014 (à 11,2 % en augmentation de 2,4 points) qui touche principalement la population jeune de la commune. Ce phénomène implique un exode de cette classe d'âge vers des pôles d'emplois plus dynamiques en Gironde.

79,4 % des actifs de la commune travaillent en dehors de la commune. Cela se traduit par une forte mobilité domicile-travail qui drainent les pôles attracteurs en périphérie (Pauillac, Castelnau) et l'agglomération bordelaise. Ceci est à mettre en corrélation avec la forte dépendance des habitants à la voiture puisque 88,9 % d'entre eux l'utilisent pour se rendre au travail.

Le PADD mentionne la volonté de la commune de « *diversifier l'activité économique* » par le développement de l'oenotourisme et de l'hébergement touristique au sein des châteaux viticoles. Le souhait de valoriser ce patrimoine bâti remarquable est un facteur d'attractivité pouvant générer des effets bénéfiques sur d'autres éléments identitaires de la commune (Fort Médoc, marais, palus).

#### d/ Valorisation des modes alternatifs

La commune souhaite développer un maillage de liaisons douces afin d'encourager la pratique de la marche et du vélo. Ce volet est d'ailleurs abordé dans le PADD (page 11) comme thématique à part entière : « Donner plus de place aux piétons et aux cyclistes ».

Du fait de la forte proportion d'habitants travaillant à l'extérieur du territoire, la voiture est le moyen de transport privilégié par les habitants. La municipalité souhaite changer les habitudes de sa population, et pour ce faire, ambitionne de réaménager les espaces publics et la requalification des artères principales de la commune. L'OAP du bourg, censée affirmer la centralité du bourg, est l'illustration de cette volonté de développement des cheminements doux qui favoriseront l'accessibilité aux futurs commerces et équipements publics. Les réflexions sur l'utilisation des chemins de vigne, mentionnées dans le PADD, vont également dans le sens de l'incitation aux déplacements alternatifs et s'inscrivent dans les principes vertueux du développement durable.

### 4. Préservation du cadre de vie

#### a/ Prise en compte de la « loi littoral »

La commune de Cussac-Fort-Médoc est concernée par l'application des dispositions de la « loi littoral » du 3 janvier 1986 dont les principes sont codifiés aux articles L 121-1 à L 121-51 et R 121-1 à R 121-43 du code de l'urbanisme. Le POS en vigueur et révisé postérieurement à la loi, n'en intègre pas les dispositions.

Le RP inclut un chapitre dédié à la loi littoral, pages 56 et suivantes du RP, qui justifie la prise en compte des dispositions de cette loi.

Le principe de préservation des espaces constitutifs de la loi littoral fait partie de l'un des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se traduisant par :

- une protection très stricte d'une **bande littorale** de 100 m pour le littoral estuarien ;
- la prise en compte comme **espace proche du rivage** du secteur est de la commune située entre l'estuaire et la RD2 ;
- l'identification et la préservation des **coupures d'urbanisation** ;
- la **pérennisation des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs**.

La détermination de la capacité d'accueil (article L 121-21 du code de l'urbanisme) est analysée de façon incomplète. En effet, page 233 du RP, il est justifié comment le projet de développement tient compte des espaces remarquables et des espaces aux fonctions pastorales, forestières ou maritimes. En revanche, il n'est pas précisé dans le chapitre dédié à la loi littoral en quoi les équipements sont suffisamment dimensionnés pour l'accueil de nouvelles populations, voire même de la fréquentation du public.

Certains de ces éléments sont toutefois évoqués dans d'autres chapitres du RP, et mériteraient parfois d'être complétés :

Le manque d'informations sur la gestion quantitative de la ressource en eau ne permet pas d'évaluer la capacité du forage à répondre aux besoins futurs. En ce qui concerne le réseau d'assainissement (mutualisé avec les communes de Lamarque, Arcins et Moulis), la station d'épuration permet de répondre aux besoins actuels. Elle est cependant en limite de capacité (3800 éq/hab), et les projections d'accueil démographique combinées à l'extension du réseau existant vont entraîner des épisodes de saturation de plus en plus fréquents. L'extension de cette station est donc une priorité dans le cadre du projet communal. Il est à noter que certains secteurs sont dépourvus de défense incendie ou mal défendus (cf. page 81 du RP).

Même si l'effort opéré par la commune tendant à réduire fortement les zones pouvant faire l'objet d'une urbanisation et l'objectif affiché d'un accueil de population maîtrisé sont louables, il est nécessaire d'apporter des compléments d'informations voire une programmation de travaux sur la station d'épuration.

#### Les espaces constitutifs et les principes de la loi littoral

- Les coupures d'urbanisation (art. L 121-22 du code de l'urbanisme)

Le maintien des coupures d'urbanisation, représentées dans le DOO du SCOT, sont destinées à limiter la consommation d'espaces naturels ou viticoles particulièrement présents en périphérie du bourg de Cussac

et du hameau de Cussac-le-Vieux. Elles concernent :

- 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.

Le rapport de présentation reprend, en compatibilité avec le SCOT, leurs matérialisations. Leurs identifications permettront de stopper l'urbanisation linéaire et de préserver les espaces naturels et forestiers.

- **Les espaces boisés significatifs (art. L 121-27 du code de l'urbanisme)**

Le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise précise qu'« en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, les ensembles boisés les plus significatifs (...) doivent être inscrits en espaces boisés classés dans le PLU après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). »

Les protections envisagées concernent :

- une partie importante des grands boisements mixtes à l'ouest de la commune et dans sa partie centrale
- les ripisylves naturelles accompagnant les cours d'eau (Jalle de Cartillon au sud de la commune, jalle de l'Archeveque au nord)
- les ripisylves proche du littoral, éléments de maintien des sols, actrices de la trame verte et de la fonctionnalité des zones humides

Les suppressions d'espaces boisés classés par rapport au POS sont justifiées, dans le rapport de présentation, par des adaptations à la réalité du terrain ou à une évolution du projet communal. En effet, le précédent zonage issu du POS n'intégrait pas, par exemple, la présence de vignes en appellation AOC. De plus, certaines parcelles sont déclassées sur la base de leurs qualités de boisements ou du fait de la présence d'une activité sylvicole. A noter que le classement en EBC n'interfère pas avec l'activité d'exploitation sylvicole, mais permet au contraire de pérenniser le statut identitaire boisé de ces parcelles.

Certains boisements ont toutefois été déclassés sans qu'une justification ne soit apportée dans le dossier. Il s'agit des boisements repérés dans le cadre du SCOT et non repris dans le PLU, le long des Jalles du Cartillon et de l'Archevêque, à l'Ouest de la commune. Une justification ou une adaptation du classement de ces espaces boisés serait souhaitable.

En termes de surface, le projet de PLU prévoit la protection de 236,23 ha d'espaces boisés, alors que le POS initial prévoyait la protection de 224,18 ha. Les déclassements portent sur 89,91ha, les classements nouveaux sur 109,24ha, 126,99ha restant échangés. La part d'EBC (hors classement au titre du L.151-19) a augmenté de 5,4 % .

- **Les espaces remarquables (art. L 121-23 du code de l'urbanisme)**

Le DOO du SCOT de la métropole bordelaise précise la délimitation des espaces remarquables sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, et le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOT. Le plan de zonage prévoit un zonage en zone N, Ap ou NL suivant la réalité du terrain.

Le règlement associé à ces zonages doit se conformer au plus aux possibilités admises à l'article R121-5 qui liste les aménagements autorisés dans les espaces remarquables. Les références réglementaires devront d'ailleurs être mises à jour.

Concernant le zonage Ap, aucune disposition spécifique ne semble être prévu. Dans le règlement écrit, il semblerait qu'il y ait une confusion puisque l'article 1.13 n'est pas adapté aux espaces proches du rivage mais semble concerner les espaces remarquables. Cela devra être corrigé, en l'état ce règlement n'est pas conforme aux dispositions de la loi littoral.



- **La bande littorale (art. L 121-16 à L 121-20 du code de l'urbanisme)**

Le SCOT précise que « *le littoral cussacais n'étant pas urbanisé, la bande littorale de protection doit être appliquée sur l'ensemble de son linéaire.* », et ce sur 100m d'épaisseur.

Le plan de zonage classe cette bande littorale en NL, dont le règlement liste les aménagements légers rendus possibles dans les espaces remarquables du littoral. Afin de se conformer aux articles L121-16 et 121-17 du code de l'urbanisme, un zonage spécifique pourrait être créé, et le règlement pourrait préciser que, parmi les aménagements légers admis dans les espaces remarquables, « seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » dans la bande littorale des 100m.

- **Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire (art L 121-8 du code de l'urbanisme)**

Au titre de la loi littoral, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

### **La notion de village**

Un village s'organise autour d'un noyau traditionnel assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Seuls les secteurs du bourg et de Cussac-le-Vieux admettent une configuration de ce type. Le SCOT de la métropole bordelaise définit uniquement le bourg comme « village ». Le quartier de Cussac-le-Vieux est, quant à lui, défini comme « espace d'urbanisation constitué » qui permet une urbanisation plus restrictive en continuité de l'enveloppe bâti existante sur des parcelles en dents creuses de superficie comparable à celles bâties dans le quartier. Le SCOT précise d'ailleurs que, dans ces espaces d'urbanisation constitués :

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

Le rapport de présentation du dossier reprend bien ces éléments d'informations en compatibilité avec le SCOT. Les secteurs ouverts à l'urbanisation (zones 1AU) se situent au sein de l'enveloppe du bourg ou en continuité avec celui-ci, ce qui est conforme à la loi littoral et démontre un effort en termes de limitation de l'étalement urbain.

### **L'urbanisation diffuse**

La commune affiche clairement son souhait de stopper l'urbanisation diffuse. Aucun secteur n'est classé en Nh, ceci afin de limiter l'étalement urbain, de préserver les paysages et de respecter la loi littoral.

En revanche, le règlement d'urbanisme autorise, en zone A, « les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics », cela est incompatible avec les dispositions de la loi littoral.

De la même manière, le règlement de la zone N comporte les incompatibilités suivantes avec les dispositions de la loi littoral :

- le règlement autorise « les équipements publics et/ou d'intérêt collectifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable (hydrolienne, etc.) », alors que, en discontinuité avec les « villages » identifiés au titre de la loi littoral, seules les dérogations prévues aux articles L121-10 et L121-12 du code de l'urbanisme peuvent être envisagées.

- dans les secteurs Ne en discontinuité avec les « villages », les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectifs ne sauraient être admises si elles constituent une extension d'urbanisation au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

- **Les espaces proches du rivage (art. L 121-13 du code de l'urbanisme)**

Les espaces proches du rivage sont définis en fonction :

- de la distance par rapport au rivage,
- des caractéristiques des espaces séparant les terrains de l'estuaire (caractère urbanisé ou non), de l'existence d'une coupure physique ou en fonction du relief et de la configuration des lieux
- de l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et l'estuaire.

Le SCOT mentionne que « *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 et le chemin de Neurin au-delà desquels le caractère agricole et naturel des espaces domine* ». On peut observer que la représentation des espaces proches du rivage dans le rapport ne suit pas l'intégralité du tracé du chemin des Graves, notamment dans le secteur du château Bernones et constitue ainsi une différence avec le SCOT. Il conviendra de justifier cette différence de tracé, afin de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCOT sur ce point.

L'article 1.12 du règlement de la zone A est erroné. Il précise en s'appuyant sur l'article L121-10 du code de l'urbanisme que « *par dérogation à l'article L121-8, les constructions et installations constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* » dans les espaces proches du rivage. Or, ces dérogations ne sont possibles qu'en dehors de ces espaces proches du rivage. Une reprise de cet article s'avère nécessaire pour se conformer au code de l'urbanisme.

Concernant le zonage Ap, aucune disposition spécifique ne semble être prévu. Dans le règlement écrit, il semblerait qu'il y ait une confusion puisque l'article 1.13 n'est pas adapté aux espaces proches du rivage mais semble concerner seulement les espaces remarquables. Cela devra être corrigé, en l'état ce règlement n'est pas conforme aux dispositions de la loi littoral.

### **b/ Préservation des paysages**

La préservation du paysage est repéré dans le PADD comme une préoccupation centrale de la commune. En effet, le PADD précise que « *le Plan Local d'Urbanisme propose des mesures « compensatoires » à la création de nouvelles zones urbaines, tant au niveau environnemental (impermeabilisation des sols, replantation d'espaces verts par parcelles, par groupements d'habitations...), que paysager (arbres de hautes tiges, création de nouvelles lisières plantées en « tampon » autour des secteurs à construire...).* »

Cussac-Fort-Médoc s'étend dans un environnement paysager caractéristique du Médoc estuarien établi respectivement autour de marais, palus, milieux semi-naturels (prairies) et landes. Le RP présente un travail précis de décomposition d'entités paysagères par le biais d'une série de photographies et diagrammes.

Un travail de qualité a été engagé sur les OAP sur le volet paysager afin de sécuriser une insertion des projets dans l'environnement local. En effet, celles-ci prévoient systématiquement l'aménagement d'espaces tampons de 10m minimum composés de plantations de grands et petits arbres permettant d'éviter toute covisibilité vis-à-vis des zones agricoles situées et préserver les habitants d'une exposition à des produits phytosanitaires.

La volonté de proscrire l'étalement urbain et le mitage va également dans le sens de la préservation de ses entités paysagères.

### **c/ Préservation du patrimoine naturel**

La préservation du patrimoine naturel est l'un des objectifs du PADD : « *Préserver les espaces naturels sensibles* »

La commune dispose d'un environnement particulièrement remarquable puisque la commune accueille des espaces naturels de grande valeur écologique, protégés par un zonage réglementaire (3 ZNIEFF (Zone

d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, deux sites Natura 2000) sur son territoire. Ce patrimoine naturel et ses milieux remarquables, par ailleurs foyers de biodiversité, ont été recensés ainsi que les enjeux de protection des espaces naturels sensibles. Il se localise sur l'extrémité Nord de la commune (marais du Haut Médoc, marais de Beychevelle et de Merich, jalle de l'Archevêque). Diverses cartographies associées à ce zonage réglementaire sont intégrées au RP.

Les zones humides en lien avec le réseau hydrographique de la commune (jalles, fossés), identifiées au SAGE Estuaire, sont particulièrement présentes sur la commune du fait des connexions avec les masses d'eaux estuariennes.

La cartographie matérialisant les sensibilités et enjeux du territoire, page 139 du RP, résume de manière pertinente les problématiques environnementales du territoire :

- La présence de corridors écologiques (jalles de Cartillon et de l'Archevêque pour la trame bleue, entités forestières à l'est de la commune, présence de ripisylves le long des cours d'eau pour la trame verte)
- Un réseau hydraulique à l'ouest du territoire en lien avec les marais et palus qui cheminent jusqu'aux abords urbanisés de la commune
- Les interfaces urbanisation / vignobles

Le RP présente une évaluation environnementale des six secteurs d'aménagement (OAP) envisagés par la commune. Une vigilance est notamment apportée à la préservation des fossés humides (présence d'une flore caractéristique composée de Jonc acutiflore, Eleocharide des marais, Cardamine des prés), au maintien d'espaces verts en cœur d'aménagement (présence d'une faune caractéristique : le Lucane Cerf volant, le Grand capricorne, le Lotier velu) et l'aménagement d'espaces tampon.

Les choix de développement urbain de la commune sont en accord avec la préservation du patrimoine naturel.

## **5. Salubrité publique**

Les éléments relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement sont traités de façon détaillée : disponibilité de la ressource, capacité de traitement des eaux usées et gestion des eaux pluviales.

### **a/ Le réseau d'eau**

Cussac-Fort-Médoc fait partie du Syndicat Intercommunal d'eau et d'assainissement de Lamarque/Cussac/Arcins qui dessert l'intégralité de la population de la commune. L'exploitation et la distribution sont assurées par la société Veolia.

Un forage existe sur le territoire, au lieu dit « Sainte-Gemme » au nord et capte la nappe de l'Eocène Moyen à une profondeur de 215m. Le RP précise que les tests physico-chimiques et bactériologiques, réalisés en 2015, sont de bonne qualité et conformes aux limites réglementaires. Cependant, le RP aurait dû présenter une analyse quantitative de la ressource en eau potable et démontrer sa cohérence vis-à-vis du projet démographique de la commune en s'appuyant sur les données du site <http://adour-garonne.eaufrance.fr>.

Une cartographie présentant le maillage de ce réseau d'eau potable est joint au dossier (note technique en annexe).

Le périmètre de protection associé à ce forage a été défini par arrêté préfectoral du 22 juillet 1999. La servitude relative à ce présent arrêté figure sur le plan associé cependant sa représentation est peu précise.

### **b/ Le réseau d'assainissement**

La commune adhère au SIVOM (établissement public Syndical à Vocation Multiple) de Lamarque-Cussac-Arcins qui gère l'ensemble du réseau desservant les trois communes reliées. Un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées est en application et définit une zone d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet (ou la réutilisation) de l'ensemble des eaux collectées. Une cartographie présentant ce réseau d'assainissement collectif est jointe en annexe du PLU. Les communes de Lamarque, Arcins et le hameau du grand Poujeaux à Moulis sont également raccordées à ce réseau. La communauté de communes « Médoc Estuaire » pourrait prendre la compétence assainissement dès 2018. La commune de Cussac-Fort-Médoc est globalement bien desservie par le réseau. Seuls le secteur sud-est du bourg et certains secteurs de Cussac-le-Vieux ne le sont pas encore. Le

SIVOM prévoit une extension du réseau actuel à moyen terme.

L'ensemble des effluents sont traités par la station d'épuration localisée sur la commune de Cussac-Fort-Médoc, au lieu-dit « Le Bourdieu ». Sa capacité de traitement est de 3800 eq / hab. Le RP fait état (page 82) de 1372 raccordements au réseau pour une population estimée de 3800 eq / hab, soit 100 % des capacités de traitements de la station. Durant l'année 2011, la station a connu 20 épisodes journaliers de dépassement de ces capacités de traitement. **C'est pourquoi toute nouvelle urbanisation nécessitera une extension de la station d'épuration existante pour répondre aux besoins.** Cette problématique de dimensionnement doit intégrer les projets démographiques des 4 communes concernées, éléments d'informations qui n'apparaissent pas dans le RP au même titre que les projets d'extensions du réseau existant.

Les rejets sont effectués vers le chenal vieux qui chemine vers la Gironde. Un suivi biologique régulier des rejets est effectué par le service d'assistance à l'exploitation des stations d'épuration du département de la Gironde (SATESE) qui conclut à la conformité de la station en 2015.

L'assainissement non collectif est encore bien présent sur la commune. La compétence liée à l'assainissement autonome (suivi,...) a été transférée par la commune au SIVOM. Le dossier de PLU ne précise pas le nombre de foyers concerné par ce dispositif ni si des contrôles de conformité réglementaires ont été effectués. Il conviendra d'intégrer lors de l'approbation du PLU, si possible, les conclusions de ces contrôles et notamment :

- Les résultats de la dernière campagne de suivi des installations
- L'estimation du nombre de système non-conformes
- Les initiatives entreprises pour résoudre ces anomalies

Ces informations sont d'autant plus importantes que le milieu géologique de certains secteurs de la commune est soumis à des contraintes d'aptitudes des sols à traiter des effluents, et doivent permettre de justifier les choix relatifs au maintien de la constructibilité sur certains de ces secteurs (notamment sur le secteur sud-est du bourg).

### **c/ Les déchets**

Concernant les déchets ménagers, recyclables et verts, le RP précise, page 88, que la communauté de communes Médoc Estuaire organise leur ramassage hebdomadaire et leur gestion. La commune dispose d'une déchetterie sur son territoire au lieu dit « Bayron » pour ce qui concerne la collecte de déchets n'entrant pas dans le champ classique de collecte. Celle-ci est matérialisée par un zonage Ne correspondant à un espace naturel à vocation d'équipement public d'intérêt collectif.

### **d/ Les risques sanitaires**

Une surveillance entomologique est mise en place au niveau national concernant l'implantation de moustiques *Aedes albopictus*, vecteur de la dengue et du chikungunya.

Le département de la Gironde est classé au niveau 1 du plan anti dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole. En effet, *Aedes albopictus* est désormais implanté et actif en Gironde.

Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires (par exemple : éviter toutes stagnations d'eau de faible profondeur dans les fossés, les regards d'eaux pluviales, les toitures,...).

## **6 - Risques**

Le volet risque de l'état initial de l'environnement est complet pour ce qui concerne l'énumération des risques sur la commune. Toutefois, il contient quelques erreurs préjudiciables à la bonne information de ses lecteurs et qu'il conviendrait donc de corriger.

Il est indiqué (page 205 du RP) que la commune est située en zone de sismicité 0 alors qu'elle est en zone de sismicité 1. → source : <http://www.georisques.gouv.fr>

La commune de Cussac-Fort-Médoc fait l'objet de quatre typologies d'aléas au sein de son territoire :

- Feu de forêt et lutte contre l'incendie
- Inondation
- Retrait gonflement des argiles
- Remontées de nappes phréatiques

Seul le risque inondation fait l'objet d'une planification par l'application d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du Médoc centre, approuvé le 16 juin 2003.

#### **a/ Risque feu de forêt et lutte contre l'incendie**

Comme indiqué dans le RP, les zones urbaines et de développement ne sont pas au contact de massifs forestiers importants.

Le RP vise certaines dispositions de l'ancien règlement départemental de protection de la forêt, or, celui-ci a abrogé par l'arrêté interdépartemental de 2016, désormais applicable.

La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt. L'aléa est considéré comme faible.

Le RP précise, page 81, que certains secteurs de la commune sont mal desservis par un système de défense incendie et se retrouvent exposés à un risque courant. Cette analyse est issue d'un relevé des poteaux et bornes incendie datant de 2012 qui précise que les hydrants présentent un débit insuffisant. Les secteurs concernés sont :

- Le long de l'avenue du Haut Médoc (centre bourg et sud du bourg) ;
- Fort Médoc ;
- Cussac-le-Vieux.

Aussi, la mise en œuvre d'une démarche volontariste en matière d'urbanisme devra nécessairement s'accompagner de création ou renforcement des moyens de protection existants contre le risque d'incendie. Les zones de développement urbain, les zones d'activité, ainsi que leurs bâtiments devront être desservis par des voies « engin » et voies « échelles » afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

En matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), le cadre juridique et technique est défini dans le règlement départemental de DECI de la Gironde qui a été approuvé par Monsieur le Préfet le 26 juin 2017. Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie de 5 niveaux de risque (de très faible à très important). Par exemple, pour les niveaux de risque très faible à faible, le règlement associé définit une DECI correspondant à 30m<sup>3</sup>/h à moins de 400m (risque très faible) du bâti à défendre. Le règlement est consultable sur le site des services de l'État : <http://qironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

En ce qui concerne les secteurs à urbaniser dans le cadre du PLU, les zones 1AU aux lieux-dits « Sorbey », « Salies », « Le Bourg » et 2AU aux lieux-dits « Le Bourg », « Bord de Bidoc » et « Cussac-le-Vieux » devront, conformément au règlement de DECI, disposer d'une défense incendie adaptée au niveau de risque « très faible, faible ou ordinaire ».

La zone 1AUX « Secteur de la Zone d'activité » devra être défendue à partir de points d'eau incendie présentant un débit de 120m<sup>3</sup>/h ou de 180m<sup>3</sup>/h (en fonction du niveau de risque) à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé.

Les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme, en particulier dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est recommandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4m et d'accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500m.

#### **b/ Risque inondation**

La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) Médoc Centre, approuvé le

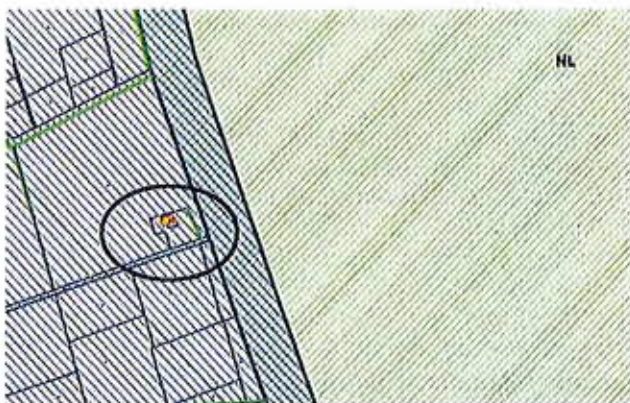
16 juin 2003 qui vaut servitude d'utilité publique, régulièrement intégré au dossier du PLU (plan de zonage, rapport de présentation et règlement).

La présentation de la zone jaune du PPRI (p 193 du RP) est erronée. En effet, elle fait référence à la définition de celle du PPRI de Bordeaux dont la logique de zonage est différente. Il conviendrait de se baser sur celle donnée dans le PPRI Centre Médoc qui répond à la réalité du terrain.

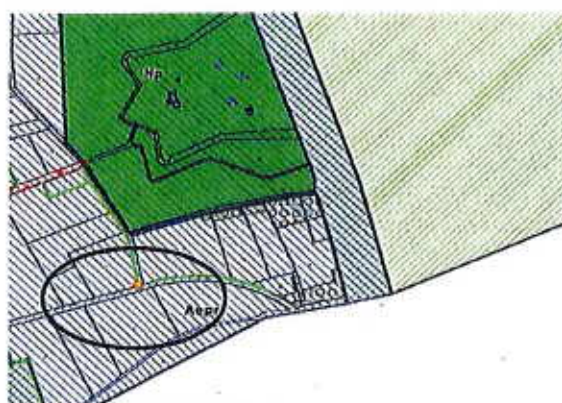
Les conclusions du chapitre VII « Les nuisances, risques, salubrité, et santé publique » (page 206 du RP) font référence à une zone bleue du PPRI, alors que ce zonage n'est pas abordé dans le document.

L'urbanisation de la commune se situe, à l'exception de quelques parcelles en zone UB (à l'ouest du bourg, sur le secteur de Cussac-le-Vieux), hors zone inondable. La zone réglementée par le PPRI est reportée sur le plan de zonage de façon correcte et le règlement des zones concernées (N, A, UB, UE) renvoie vers ce PPR.

Le zonage du PLU identifie au moins 2 bâtiments pouvant changer de destination, ce qui est en contradiction avec le règlement de la zone rouge du PPRI dans lesquels ils se situent. Il convient de retirer les possibilités de changement de destination de ces bâtiments.



Parcelle ZM30 en zone Aepr



Parcelle ZO4 en zone Aepr

Un zonage et un règlement particulier ont été créés sur le périmètre de Fort Médoc. Ce dernier permet la création de bâtiments nouveaux destinés à l'accueil du public, ce qui est en contradiction avec le règlement du PPRI qui n'autorise en zone rouge que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou les équipements de loisirs, pour le sport nautique ou le tourisme fluvial.

**Extrait du règlement du PLU de la zone Np :**

*« En secteur Np, [sont autorisées] les activités liées à la voie d'eau et les équipements de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, les bâtiments d'accueil du public lié à la présence du Fort Médoc sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue et en veillant à préserver au mieux la capacité de stockage de la crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la côte de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis). »*

### Extrait du règlement du PPRI pour la zone rouge : Sont autorisées à conditions particulières

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage et de traitement d'eau potable et les extensions ou modifications de stations d'épuration. Dans le cas d'extension ou de modification notable de la station d'épuration nécessitant une autorisation au titre de la police des eaux, une étude d'impact hydraulique sera réalisée pour préciser les dispositifs à mettre en œuvre assurant la stabilité de l'équipement et autant que faire se peut, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.
- Les activités liées à la voie d'eau et les équipements de loisir pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue et en veillant à préserver au mieux la capacité de stockage de la crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis).

La servitude d'utilité publique relative au PPRI intègre également un exemplaire de la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques, or celle-ci ne correspond pas à la dernière version. Ce type de fiche étant de nature à évoluer de façon continue en fonction de la réglementation applicable, il est nécessaire de la retirer du dossier de PLU.

### **c/ Risque retrait gonflement des argiles**

Le RP précise que la commune de Cussac-Fort-Médoc est soumise à un aléa retrait gonflement des argiles selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). 31,6 % de son territoire se trouve en zone d'aléa faible et 46,2 % en zone d'aléa moyen. Les secteurs les plus exposés concernent principalement les marais et secteurs humides en interface avec l'estuaire. Les zones d'extension de l'urbanisation (AU) se situent en zone d'aléa faible. Ce risque est particulièrement bien étudié et exposé dans le RP.

### **d/ Risque remontées de nappes**

Le risque de remontées de nappes est une problématique peu présente sur les secteurs urbanisés de la commune. En effet, seul le sud du hameau de Cussac-le-Vieux présente du tissu bâti exposé à cet aléa. La cartographie du RP en page 196 illustre ce phénomène qui impacte principalement les secteurs en zone naturelle comme les vallées des jalles de l'Archevêque et du Cartillon ainsi que les palus à l'est de la commune.

## **CONCLUSION**

La commune de Cussac-Fort-Médoc, du fait de sa position géographique stratégique en interface avec des pôles structurants (Castelnau, Saint-Laurent-Médoc, Pauillac) et à proximité de la métropole bordelaise a opté pour un développement raisonné de son territoire.

Le projet de territoire démontre les efforts opérés quant à la concentration des secteurs de projet sur le bourg historique, gage de proximité des services et d'encouragement à l'utilisation des modes alternatifs. La commune tend ainsi à limiter son empreinte environnementale et son projet s'inscrit en cohérence avec les grands principes du Grenelle de l'environnement et des objectifs de la loi ALUR.

Le projet de PLU de la commune de Cussac-Fort-Médoc constitue un document d'urbanisme de qualité.

Pour assurer la sécurité juridique de ce projet de PLU, le document devra néanmoins intégrer les observations des services de l'État ci-dessous résumées :

- Clarifier les besoins de logements au regard du projet démographique de la commune ainsi que des besoins endogènes de la population qu'il serait nécessaire de présenter dans le rapport de présentation.
- Montrer de quelle manière la collectivité entend reconquérir les 10 à 15 logements vacants, et ainsi préciser la compatibilité du PLU avec le SCOT notamment au regard de la répartition des objectifs de renouvellement urbain (40%) et d'extension urbaine (60%) imposés par le SCOT.
- Adapter la typologie d'habitat envisagée à la tendance démographique projetée (accueil de familles avec enfants, personnes âgées).
- Améliorer la prise en compte des dispositions de la Loi Littoral, globalement satisfaisante mais nécessitant de mieux identifier ses différents espaces (remarquables, proches du rivage) en lien avec le SCOT de la métropole bordelaise, afin de sécuriser le règlement d'urbanisme.
- Améliorer la prise en compte des risques naturels, en particulier les risques incendie, feu de forêt et inondation.
- Apporter des éléments supplémentaires sur la gestion quantitative de l'assainissement en lien avec les projets démographiques des communes de Lamarque, Arcins et Moulis. Cela passera notamment par la réalisation d'une étude portant sur les capacités de la station d'épuration, accompagnée, le cas échéant d'un calendrier de réalisation des travaux nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. En particulier, l'ouverture à l'urbanisation devra nécessairement être conditionnée à la réalisation des travaux d'extension de la capacité de la station d'épuration.





VOS REF.

NOS REF.

REF. DOSSIER **TER-ART-2017-33146-CAS-117803-L0S9S1**

INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY

TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00

MAIL mikael.le-lay@rte-france.com

FAX

OBJET PLU Arrêt du Projet Commune de Cussac-Fort-Médoc

**Mairie de CUSSAC-FORT-MEDOC**

**34 avenue du Haut Médoc**

**33460 Cussac-Fort-Médoc**

A l'attention de M. Dominique FEDIEU

Toulouse, le 11/09/2017

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet de PLU de la commune de **Cussac-Fort-Médoc**, arrêté par délibération en date du 27/06/2017 et transmis pour avis le 09/08/2017 par les services de la Préfecture de Gironde.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'énergie électrique Haute Tension indice B ( $\geq 50\text{kV}$ ), existant ou projeté à court terme. Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

Chef de Service  
Concertation Environnement Tiers  
Centre DSI I Toulouse  
  
Jacques TASSY



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA  
Tél. : 05 59 02 86 62  
Mail : [s.murcia@lnao.gouv.fr](mailto:s.murcia@lnao.gouv.fr)

V/Réf : DF/GG/2017-179  
LRAR 1A 143 814 2480S

N/Réf : GF/SM/LG/248/17  
Objet : Projet de PLU  
Commune de Cussac-Fort-Médoc

Monsieur le Maire  
Mairie de Cussac-Fort-Médoc  
34 avenue du Haut-Médoc  
33460 CUSSAC-FORT-MEDOC

Montreuil, le 26 octobre 2017

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 1<sup>er</sup> août 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de CUSSAC-FORT-MEDOC est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Haut-Médoc », « Médoc », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux »<sup>1</sup>. Cette commune de 2 425 hectares, délimitée en AOC sur 1 185 hectares, était plantée en vignes sur 648 hectares cultivés par 35 exploitations en 2016.

L'étude attentive du projet nous amène à faire les observations qui suivent :

La commune disposait précédemment d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001 qui a malheureusement permis une urbanisation très étalée et fortement consommatrice d'espace avec la constitution de plusieurs lotissements sur de vastes parcelles en zone agricole.

Le PADD du projet de PLU reconnaît l'activité viticole non seulement comme élément économique fondamental pour la commune mais également comme un atout paysager à mettre en valeur et à conforter. Le projet de PLU vise à concentrer le développement urbain en continuité du bourg de la commune et à définir un principe de gestion des hameaux sans extension.

C'est ainsi que la municipalité affiche sa volonté de maîtriser la croissance démographique en retenant les perspectives de croissance les moins ambitieuses.

Au regard du plan de zonage, si les zones à urbaniser prévues (1AU et 2AU) concernent des secteurs délimités en AOC, seules les zones 2AU concernent partiellement des parcelles de

---

<sup>1</sup> Pour mémoire, la commune de Cussac-Fort-Médoc appartient à l'aire géographique des Indications géographiques Protégées (IGP) suivantes : Atlantique, Agneau de Pauillac, Asperges des Sables des Landes, Bœuf de Bazas, Cenard à foie gras du Sud-Ouest, Jambon de Bayonne, Porc du Sud-Ouest et Volailles des Landes.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
[www.lnao.gouv.fr](http://www.lnao.gouv.fr)

vignes. Par ailleurs, toutes ces zones sont situées dans la continuité du bourg de la commune ou largement enclavées dans l'urbanisation actuelle.

Enfin, le zonage proposé fait apparaître un secteur EBC assez conséquent sur l'aire délimitée en AOC à l'Ouest de la commune, au lieu-dit « Bayron ». Ce zonage risque d'entraver le développement éventuel de l'activité viticole dans ce secteur. Il serait souhaitable que la commune s'assure de l'absence de projet de plantation de vignes sur les parcelles concernées par leurs propriétaires ou exploitants.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDTM 33

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30063  
93555 MONTREUIL - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

03 NOV. 2017

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
34 Avenue du Haut Médoc  
33460 CUSSAC FORT MEDOC

Bordeaux, le 24 octobre 2017

**Direction**

Monsieur le Maire,

Par correspondance reçue dans nos services le 01 août dernier, vous sollicitez notre avis sur le projet de PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les remarques suivantes :

**Rapport de présentation :**

Ce dernier fait état d'un diagnostic de l'activité agricole et de l'espace rural sur la base du RGA 2010 enrichi par plusieurs cartographies.

Nous regrettons cependant le manque de lisibilité de la carte page 150 faisant état en particulier de la localisation des sièges d'exploitation et des différents bâtiments agricoles du territoire. Celle-ci ne permet pas de bien situer l'emplacement précis de ces constructions agricoles souvent insérées dans le tissu urbain.

De même, les chiffres de 2010 auraient dû être actualisés avec une connaissance de la réalité locale, d'autant plus que le constat suivant est fait page 156 « 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 ».

Enfin, nous déplorons que les freins en matière de construction et d'aménagement agricoles que constituent les dispositions réglementaires de l'AVAP s'imposent aujourd'hui au règlement de la zone A. Nous avons, dans notre avis sur ce document en juin 2015, demandé une réduction des zonages A3 et A4 afin d'éviter des contraintes supplémentaires pour l'agriculture, ainsi qu'une exonération des règles de l'article A2.3 pour les constructions à usage agricole et notamment les extensions de constructions agricoles existantes.

De plus, un collectif de 14 viticulteurs est venu déposer recours auprès du commissaire enquêteur contre ces dispositions.

Aucune de ces remarques et demandes n'ont été prises en compte.

**Objet**  
PLU de Cussac Fort Médoc

**Dossier suivi par :**  
Sabrina DUBOURNAIS

**Référence**  
SD/MP /17/127

**Chambre d'Agriculture  
Siège social  
17, cours Xavier Arnozan  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX**

Tél. 05 56 79 64 12  
Fax 05 56 79 80 30  
Email : territoires@  
gironde.chambagri.fr

**[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)**

### Les OAP :

Le SCOT de l'agglomération bordelaise est prescriptif en matière d'espaces « tampons » aux interfaces vignes/zones à urbaniser.  
Il convient donc de reprendre ces éléments dans toutes les OAP notamment en matière de largeur et de composition.

Aussi, la légende de l'AOP sur le secteur de Bidoc doit être précise et complète sur les plantations à créer (absence d'indication sur haies et arbres à haute tige ; seulement mention de « à créer » sans aucune autre indication).

### Le plan de zonage :

Nous regrettons le classement en zone 2AU du secteur de Bidoc au regard de la qualité agronomique des sols classés en AOC.  
Nous aurions souhaité que cette zone soit maintenue en zone A du PLU .

De nouveaux EBC (en comparaison du POS actuel) ont été créés notamment sur le secteur « partie ouest de la commune » au lieu dit « Moulin de Beyron ». Contrairement à ce qui est mentionné page 388 du rapport de présentation, une grande partie de ces EBC est créée sur des espaces classés en AOC pour plus de 30 ha et sur des boisements décrits comme « de qualité disparates » (éloignés de la voie de chemin de fer) et constatés sur le terrain comme étant très faiblement boisé par endroits et de qualité très médiocres.

Idem à proximité du Château Lanessan avec de nouveaux EBC sur des espaces classés en AOC, notamment sur la partie Sud du château.

Nous demandons le retrait du nouveau classement en EBC de ces espaces situés sur 30 ha au « Moulin de Beyron » et à proximité de Lanessan.

En lieu et place de ces nouveaux EBC, les boisements majeurs du Fort Médoc, identifiés comme « réservoir de Biodiversité » et « habitats prioritaires », auraient justifié du maintien du classement en EBC.

### Changement de destination :

Des constructions comme pouvant changer de destination au titre de l'article R.151-35 ont été identifiées.

Il convient de préciser :

- quelle est la destination actuelle de ces constructions ; à priori la majeure partie d'entre elles sont actuellement des constructions agricoles. Des photos sont manquantes pour deux d'entre elles,
- les critères qui ont guidé ces choix,
- les éventuels projets existants,
- le non impact de ces projets de changement de destination sur la vocation agricole de la zone.

En conséquence, étant fortement attachée à la préservation du potentiel de développement de l'activité viticole, c'est sous réserve de la prise en compte de nos remarques, notamment sur la demande d'exclusion des terroirs classés en AOC au lieu dit « Moulin de Beyron » et à proximité du château Lanessan des nouveaux EBC, que notre compagnie émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Cussac Fort Médoc.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Directeur,

Pierre GOT

11 OCT. 2017

Direction générale adjointe chargée des territoires  
Direction de l'habitat et de l'urbanisme

MAIRIE  
MONSIEUR LE MAIRE  
HOTEL DE VILLE  
34 AVENUE DU HAUT MEDOC  
33460 CUSSAC-FORT-MEDOC

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH-FL-L n° 2394  
Affaire suivie par Françoise LECLERC  
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 51.59  
[dgat-dhu@gironde.fr](mailto:dgat-dhu@gironde.fr)

Bordeaux, le - 9 OCT. 2017

Objet : Avis sur projet arrêté du PLU.  
V/Réf. : Lettre du 25/07/2017  
P.J. : Plan PDIPR

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier reçu le 1<sup>er</sup> août 2017 me communiquant pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce projet arrêté du PLU appelle les observations suivantes :

1. VOIRIE DEPARTEMENTALE

↳ *Règlement écrit*

Les marges de recul préconisées par rapport aux routes départementales n'ont pas été reportées dans le règlement écrit de la zone UX, alors que ces zones sont situées hors agglomération sur la commune.

Il conviendrait donc de reporter dans l'article 2 du règlement écrit de la zone UX, pour la RD 2 classée en 1<sup>ère</sup> catégorie, la marge de recul suivante :

- 25 mètres de l'axe, pour les nouvelles constructions.

Pour rappel, tel que prévu au règlement, des dérogations pourront être envisagées en cas d'extension ou pour des constructions liées au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière.

## ↳ Annexes

L'arrêté du 2 juin 2016 a été pris en compte et reporté en annexe.

Néanmoins, en application de l'article L571-10 du code de l'environnement et de l'article R151-53 du code de l'urbanisme dans les secteurs concernés, doivent également figurer en annexe du PLU :

- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (MERGE),
- les arrêtés du 25 avril 2003 (enseignement+santé+hôtel).

## 2. PRATIQUE DES SPORTS DE NATURE

Les Départements sont chargés du pilotage, de la planification et de la gestion du développement maîtrisé des sports de nature (« Loi du sport » n° 2000-627 du 6 juillet 2000 art.50 à 53 et Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art 17). En Gironde, le Département a engagé ce travail depuis 2006. Cette compétence s'est concrétisée par la mise en place de différents outils proposés par le législateur.

↳ Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR - art L361-1 du code de l'environnement)

La commune de Cussac Fort Médoc est concernée par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée PDIPR (cf. pièce jointe). Le document d'urbanisme devra identifier ces itinéraires dans un des éléments cartographiques. Pour rappel, ces chemins sont protégés et sont soumis au respect de conventions établies. La Commune a validé des plans de travaux en 2012.

Les cheminements du PDIPR, à partir du 1er janvier 2017, sont proposés aux Communes et Communauté de Communes sous forme d'une proposition de délégation de compétence en dehors des axes structurants (GR, GRP, Voies jacquaires).

Le projet de Parc Naturel Régional du Médoc intégrera dans sa charte les préconisations liées aux itinéraires de randonnées inscrits au sein du PDIPR. Un projet GR 81, prévu pour 2018-2019, est en cours de réflexion avec la Fédération Française de Randonnée Pédestre et les territoires. 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 sous diverses formes (chemins usagers, communaux ou déjà balisés).

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques et observations utiles à la mise en œuvre de votre projet.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint chargé  
de l'intérim du DGSD



Frédéric PERRIERE







~~13 AOUT 2017~~

**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

COPIE

~~13 AOUT 2017~~

Le Directeur Départemental,

13 SEP. 2017

à

**Monsieur le Directeur des Territoires  
et de la Mer**

SUAT/Unité planification  
Cité Administrative  
Rue Jules Ferry - B.P. 90  
**33090 BORDEAUX Cedex**

à l'attention de M. PONNOU DELAFFON

Bordeaux, le

**12 SEP. 2017**

Groupement Opération Prévision  
Service Prévision  
GOP/PRS/BEP/ASD/DF/A 87479/2017- 96605  
Vos réf. : V/Transmission en date du 08 août 2017  
Affaire suivie par le lieutenant FUSTER

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêté du PLU  
Commune de CUSSAC FORT MEDOC**

- P.J. :**
- Fiches de contrôle des points d'eau
  - Annexe « Les voies engins »
  - Annexe « Les voies échelles »
  - Annexe « Défense Extérieure Contre l'Incendie – Principes généraux »
  - Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac Fort Médoc Médoc, au titre de l'arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.

J'attire votre attention sur le fait que nous avons identifié des secteurs bâtis insuffisamment pourvus en défense incendie lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SDIS en date du 05 janvier 2017).

**1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours**

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

## **2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements**

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques d'inondation, d'effondrement, de feu de forêt et nucléaire. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

**Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé) – en application de l'Art. L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016**

Les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme.

J'attire votre attention sur l'intérêt du débroussaillage dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que c'est dans ces zones que se produisent le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement.

Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, mes services recommandent la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 et des accotements de part et d'autre de 1 m 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 m.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

## **3. Défense Extérieure Contre l'Incendie D.E.C.I.**

### **3.1. Réglementation applicable**

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies. Elle doit être dimensionnée en fonction du niveau de risque évalué par le SDIS.

Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque (très faible, faible, ordinaire, important, très important). 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 et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m<sup>3</sup> minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : <http://gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

Il vous appartient, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de vous assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.

**Les grilles de couverture, sont consultables dans le RD DECI page 17.**

### **3.2. Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir**

#### **3.2.1. Zones à urbaniser relevant soit du risque très faible, faible, ou ordinaire**

Les zones **1AU** aux lieux-dits «Sorbey», «Salies», «Le Bourg» et **2AU** aux lieux-dits «Le Bourg», «Bord de Bidoc» et «Cussac le Vieux» devront, conformément au règlement de DECI, disposer d'une défense incendie adaptée au niveau de risque.

#### **3.2.2. Zones relevant du risque important ou très important : zones industrielles**

La zone **1AUX** «Secteur de la Zone d'activité», devra être défendue à partir de points d'eau incendie présentant un débit de 120 m<sup>3</sup>/h ou de 180 m<sup>3</sup>/h ( En fonction du niveau de risque) à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé.

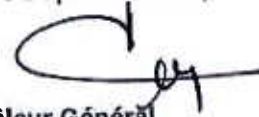
Concernant l'ensemble de ces zones à urbaniser, la consultation de mes services, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.

## **4. Modification du Plan**

Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde.

**Le Directeur Départemental,**



**Contrôleur Général  
Jean-Paul DECELLIERES**

#### **Copies pour information à :**

- Monsieur le chef du Groupement Nord-Ouest
- Monsieur le chef du Margaux-Soussans
- Mairie de Cussac Fort Médoc

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 22/05/2017 Commune : CUSSAC FORT MEDOC

Tournée ressources en eau n° : 2017-CUSSA-008-MARG

C.I.S : MARGAUX

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau O

Autres services :

Cussac 2

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
14	PI100	RUE DE LA LANDOTTE LOT LE CLOS DU MONTEIL FACE AU N° 19	82	54	0,0	3,5			Disponible
15	PI100	RUE DE PAYAT / RUE DE LANDOTTE	81	47	0,0	3,5			Disponible
16	PI100	RUE DU CHAMPS SUD FACE AU N° 008	93	65	0,0	3,2	13		Disponible
17	PI100	AVE DE PEYLANDE FACE AU N° 010	89	53	0,0	3,8			Disponible
18	PI100	CHE DES GRAVES (LOT ALBERT MALEYRAN)	30	21	0,0	4,0			Disponible
19	PI100	RUE FONTAINE OURDILLE AU N° 003 LD CUSSAC LE VIEUX	98	77	0,0	3,5			Disponible
20	PI100	RUE DU BOIS DES ANDRES AU N°020 LD CUSSAC LE VIEUX	139	110	0,0	4,0			Disponible
21	PI100	RUE DE PEYMENS AU N° 005	108	76	0,0	3,5			Disponible
22	PI100	LOT BOIS DE CASSAGNE	95	63	0,0	3,0			Disponible
27	R	LE BOURDIEU					60	6	Indisponible
30	PI100	CHE DE LA RUE / AVE DE PEYLANDE	95	56	0,0	3,2			Disponible
32	PI100	LOT LE CLOS LARTIGUE CHE DE CAMAUSSON	86	60	0,0	5,0			Disponible

Date : 22/05/2017 Commune : CUSSAC FORT MEDOC

Tournée ressources en eau n° : 2017-CUSSA-007-MARG

C.I.S : MARGAUX

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau O

Autres services :

Matériel de Contrôle : Casomobile

Cussac 1

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
1	PI100	AVE DU HT MÉDOC FACE AU N° 100	68	47	0,0	3,0			Disponible
2	PI100	AVE DU HT MÉDOC FACE AU N° 082	88	50	0,0	3,2			Disponible
3	PI100	AVE DU HT MÉDOC FACE AU N° 064	0	0	0,0	0,0		31 - 49 Pas de volant	Indisponible
4	PI100	IMP DE LA POSTE / AVE DU HT MÉDOC	111	76	0,0	3,5			Disponible
5	PI100	RUE DE SIGOLSHEIM FACE AU N° 14 LOT LES MOULINS A VENT	150	112	0,0	3,0			Disponible
6	PI100	RUE DU BOIS DES ANDRÉ AU N° 2 /RUE DU VIEUX CUSSAC	150	115	0,0	4,0			Disponible
7	PI100	AVE DU FORT MEDOC AU N° 023 LD CUSSAC LE VIEUX	132	96	0,0	3,8			Disponible
8	PI100	FORT MEDOC - SUR LA DROITE A L'ENTREE DU PARKING	28	22	0,0	3,0		31	Indisponible
9	PI100	CHE DE LA LANDE FACE AU N° 028 A	71	46	0,0	3,0			Disponible
10	PI100	AVE DE PEYLANDE / CHE DES VIGNES	79	36	0,0	3,2			Disponible
11	PI100	CHE DES GRAVES FACE RUE DE COSTE	90	54	0,0	3,8		13	Disponible
13	PI100	ROIND POINT AVE DU HT MÉDOC	129	94	0,0	3,5		13	Disponible

**OBJET**

Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

**RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES**

Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP. (art. CO2- §1)

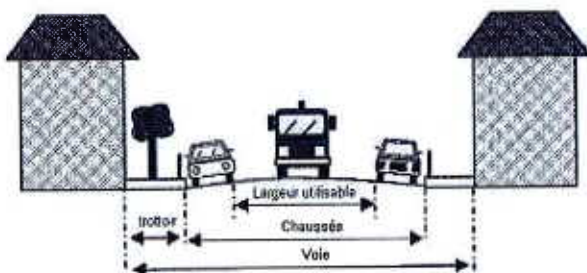
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A).

**DISTANCE CONSTRUCTION VOIE ENGIS**

En dehors de toute réglementation plus contraignante (ERP, habitat collectif, installations classées, etc), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres de l'entrée de tout bâtiment.

**CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES**

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :



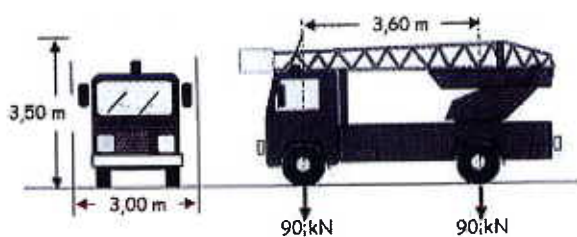
► **Largeur utilisable :  $\geq 3$  mètres**  
(bandes réservées au stationnement exclues)

► **Force portante**

- calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

► **Résistance au poinçonnement**

- 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>

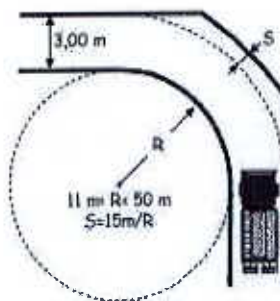


► **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$  mètres

► **Sur largeur**

$S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



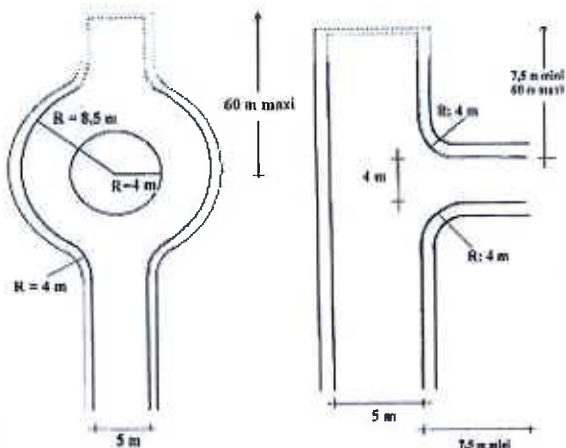
► **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

► **Pente : inférieure à 15 %**

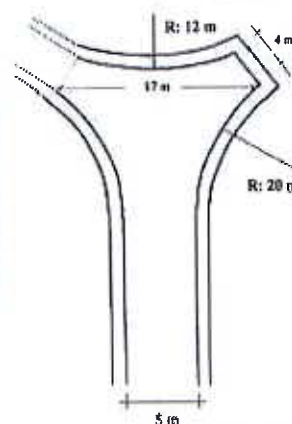


► **Voie en cul de sac > 60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de **5 mètres** et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de **3 mètres** et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.



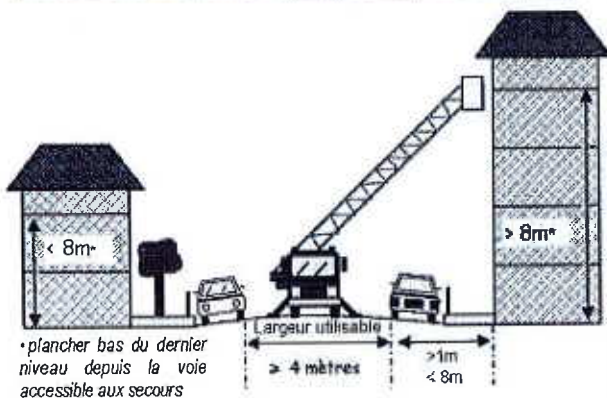
## OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

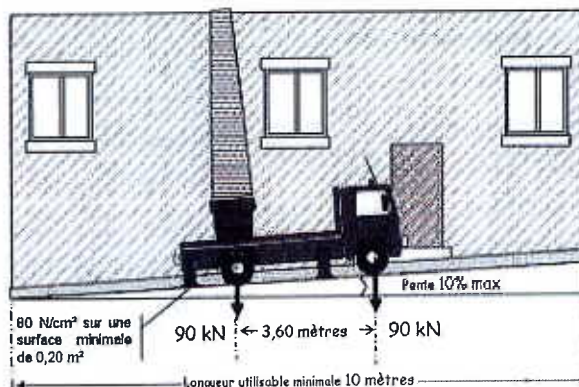
## RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2-§2 « section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES



- ▶ **Largeur utilisable :  $\geq 4$  mètres**  
(bandes réservées au stationnement exclues)  
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins 7 mètres pour les Établissements Recevant du Public.
- ▶ **Longueur utilisable :  $\geq 10$  mètres**
- ▶ **Distances vis-à-vis des façades**
  - voie échelle en parallèle :  $> 1\text{m}$  et  $< 8\text{m}$
  - voie échelle perpendiculaire :  $< 1\text{m}$
- ▶ **Pente de la section de mise en station  $\leq 10\%$**
- ▶ **Force portante :**
  - calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons



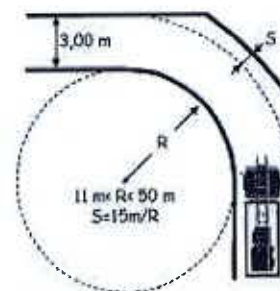
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
  - ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- ▶ **Résistance au poinçonnement :**  
80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>

## ▶ Rayon intérieur minimum de braquage :

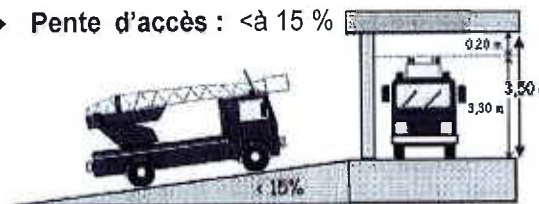
$R > 11$  mètres

## ▶ Sur largeur :

$S = 15/R$  dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



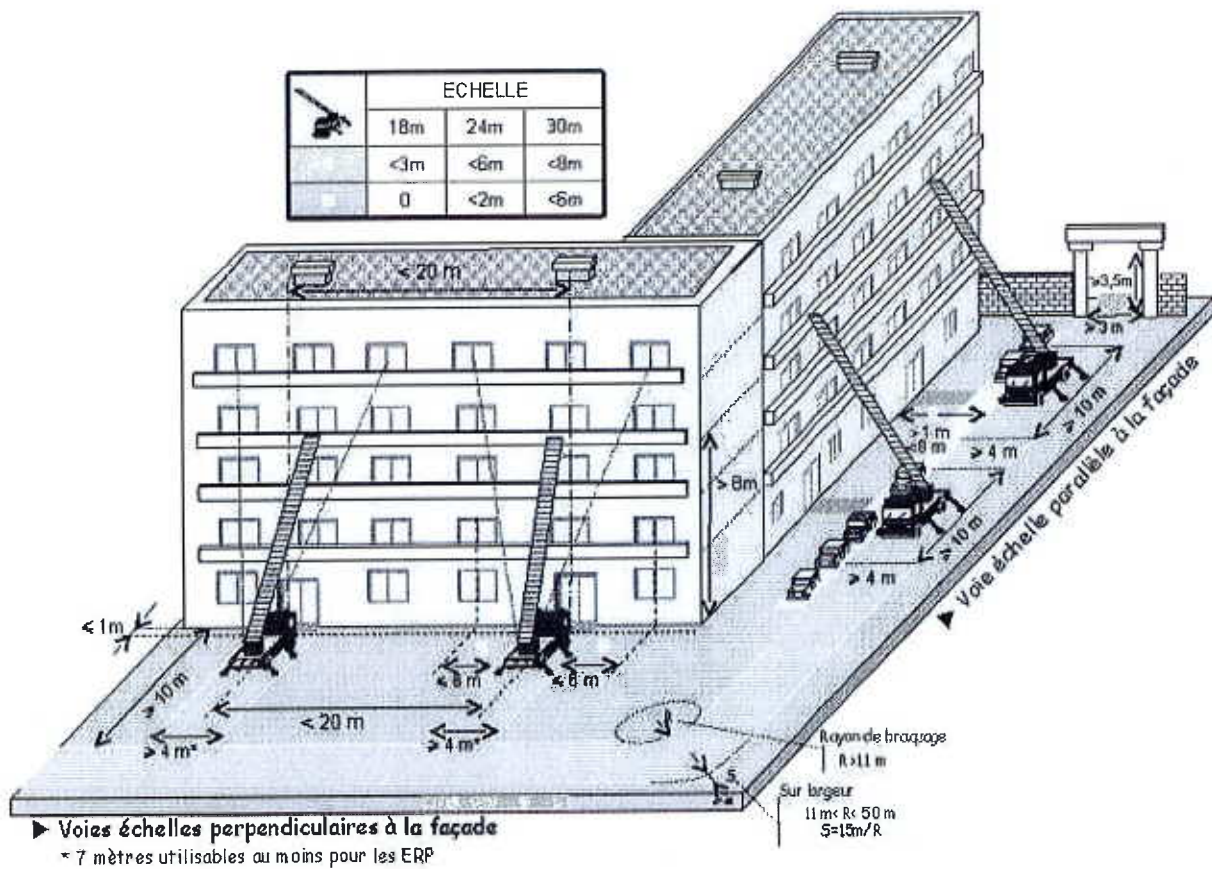
## ▶ Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

▶ Pente d'accès :  $< 15\%$ 

## ▶ Disposition par rapport à la façade

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les bales situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de 20 mètres.

SCHEMA GENERAL CARACTERISTIQUES





Les équipements, mobiliers et dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes, en situation normale; doivent être **manoeuvrables ou manoeuvrés, à tout moment et sans délais**, par l'une des solutions suivantes, pour permettre l'intervention des secours :

- Disposer d'un système d'ouverture ou déverrouillage par les outils en dotation des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 33
- Disposer d'un dispositif fragilisé, sécable, et repérable par les sapeurs-pompiers permettant l'ouverture ou le déverrouillage ;
- Réaliser un dispositif d'ouverture manuelle ou automatique mis en oeuvre par le gestionnaire du dispositif de restriction ou les occupants du site, sur simple demande des unités opérationnelles qui se présentent sur les lieux ou sur demande téléphonique du Centre de Traitement de l'Alerte\*

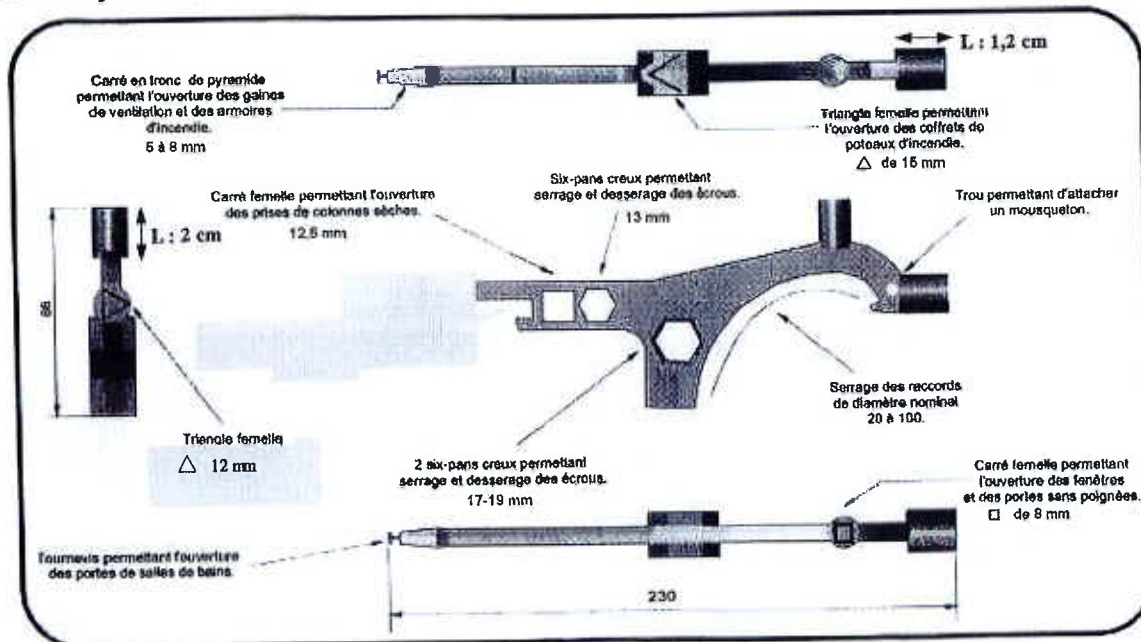
\*uniquement pour les collectivités, établissements, sites, à risques particuliers répertoriés par le SDIS 33 et disposant d'une veille permanente.

Les systèmes électriques doivent être à « sécurité positive » en cas de rupture de l'alimentation ou dysfonctionnement.

La mise à disposition de cartes, clés, code d'accès spécifiques n'est pas acceptée.

### Outils compatibles en dotation des véhicules du SDIS 33

#### La Polycoise



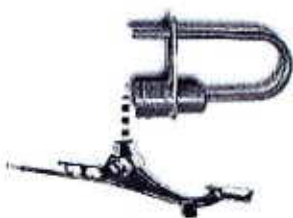
Le coupe boulon permet de sectionner des cadenas (ou autre mèches en acier) d'un diamètre de 10 à 12 mm.



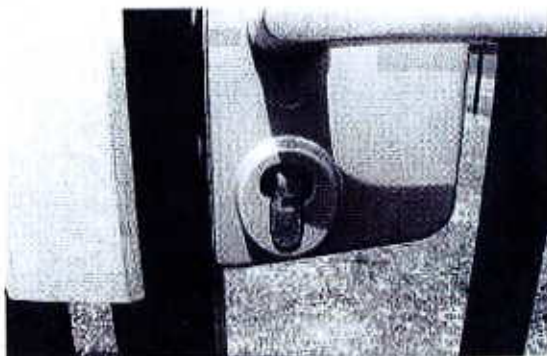
**Dispositifs manoeuvrables avec les triangles femelles 12 ou 15 mm de la « polycoise »**



Cylindre utilisable sur tout type d'installation  
ouverture avec polycoise  
triangle 12 mm  
Profondeur : 2 cm



Cadenas « pompier »  
ouverture avec polycoise  
triangle 15 mm  
Profondeur : 1,2 cm



Portail d'accès et triangle de 12 mm

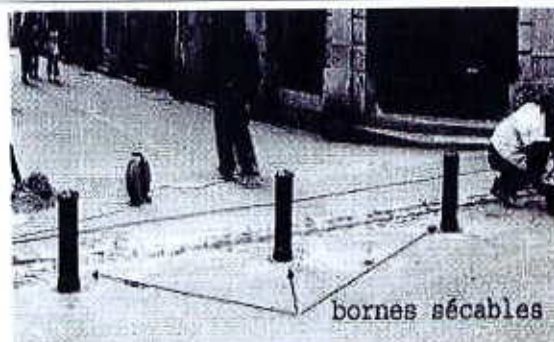


Borne escamotable et triangle de 15 mm

**Dispositifs sécables**



Chaîne ou cadenas de 12 mm maximum, sécable au coupe boulon

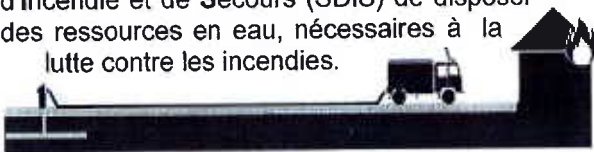


Bornes sécables par un homme sur poussée

## I. Généralités

### ► Objet

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) doit permettre au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de disposer des ressources en eau, nécessaires à la lutte contre les incendies.



### ► Cadre réglementaire

- ◆ Le Code Général des Collectivités Territoriales précise que le Maire ou par transfert de compétence le Président d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) sont chargés de la DECI.
- ◆ La circulaire 465 du 10 décembre 1951, référence les types de ressources susceptibles de participer à la DECI, en milieu urbain et rural et les dimensionne en débit, volumes, distances...

### ► Référentiel complémentaire

Le document technique « D9 », établi par plusieurs partenaires publics et privés (CNPP, FFSA, INESC) constitue un guide pratique pour le dimensionnement des besoins en eau.

### ► Le statut des Ressources En Eau (REE)

- ◆ Les REE publiques, financées par les communes ou les EPCI, sont implantées sur le domaine public, elles participent à la défense collective.
- ◆ Les REE privées sont implantées sur le domaine privé, elles participent à la défense d'enjeux privés ou publics après convention.

### ► Les acteurs de la DECI

- ◆ Les communes ou EPCI en charge de la DECI publique
- ◆ Les gestionnaires de réseau missionnés par les communes et EPCI
- ◆ Les propriétaires et gestionnaires de ressources privées
- ◆ Le SDIS utilisateur des ressources mises à sa disposition pour remplir ses missions.

## II. Typologie des ressources

### II.1. Les ressources raccordées à un réseau d'eau sous pression

#### ► Les hydrants standards, normalisés (NFS 62-200)

##### Bouches Incendie (BI)



NFS 61211

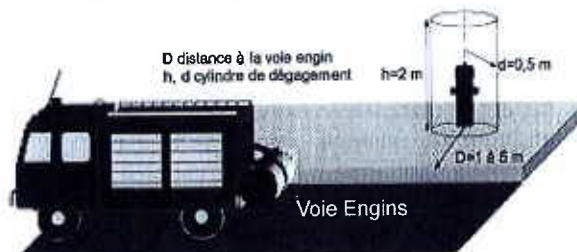
##### Poteaux Incendie (PI)



NFS 61213

Ils doivent :

- ◆ fournir un débit de 17 l/s ou 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression dynamique de 1 bar (avec une pression maximum de 8 bars)
- ◆ être à 5 mètres au plus d'une « voie engins »\*
- ◆ disposer d'un volume libre de dégagement pour permettre leur mise en oeuvre
- ◆ avoir des prises orientées vers la « voie engins » pour les poteaux
- ◆ être signalés pour les bouches



\*Les caractéristiques « voie engins » sont précisées dans la fiche correspondante



#### ► Les autres prises d'eau

Elles peuvent, à défaut d'autres ressources, participer à la DECI.

Poteaux Incendie de 70 mm Poteaux et Prises sur réseau d'irrigation agricole

NFS 61 214  
30 m<sup>3</sup>/h à 1 bar60 m<sup>3</sup>/h à 1 bar

## II.2. Les ressources non raccordées à un réseau sous pression

Elles constituent une **capacité** 120 m<sup>3</sup> et plus. Elles doivent être desservies par une « voie engins », disposer d'une **aire de manoeuvre** pour permettre la **mise en aspiration** d'un ou plusieurs Engins Pompe



- ◆ **Points d'eau naturels**, étangs, lacs, retenues, canaux, cours d'eau, mares...
- ◆ **Les réserves aménagées**, à l'air libre, fermées ou enterrées. Voir fiche « réserves DECI »



Si elles sont ré-alimentées en continu par un réseau d'eau sous pression, fournissant au moins **15 m<sup>3</sup>/h**, leur capacité peut être diminuée, dans la limite de **30 m<sup>3</sup>** (= 2 fois le débit horaire d'appoint).

*Les piscines privées ne sont pas considérées comme des ressources dans la mesure où la pérennité de présence d'eau, de situation juridique et d'accessibilité aux engins lourds n'est pas garantie.*

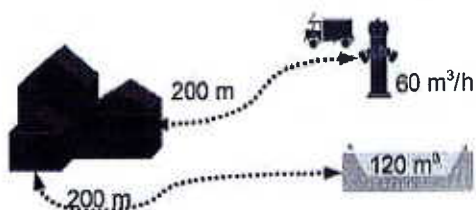
## III Dimensionner la DECI

Le dimensionnement de la DECI en débit, capacité, distance vis à vis des enjeux à défendre dépend du niveau de risque, notamment du potentiel calorifique à éteindre ou préserver.

### III.1. Le risque « courant »

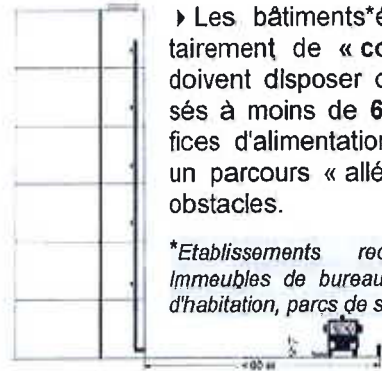
Les principes de dimensionnement sont donnés par la circulaire **465 du 10 décembre 1951** :

► **Disposer de 120 m<sup>3</sup> utilisables en 2 heures**, à moins de **200 mètres** du risque à défendre, soit avec des hydrants fournissant 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h00 ou par défaut avec une capacité de type réserve ou point d'eau naturel de **120m<sup>3</sup>**, disponible et accessible en permanence .



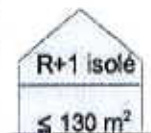
► Les bâtiments\*équipés réglementairement de « **colonnes sèches** » doivent disposer d'hydrants normalisés à moins de **60 mètres** des orifices d'alimentation en façade, avec un parcours « allée dévidoir », sans obstacles.

\*Etablissements recevant du public, Immeubles de bureaux, bâtiments collectifs d'habitation, parcs de stationnement...



### III.2. Prise en compte du risque « faible »

La lettre préfectorale du 10 mai 2004 caractérise la notion de **risque bâtimentaire « faible »** pour les constructions isolées, de type R+1 au maximum, d'une surface totale de plancher de **130 m<sup>2</sup>** au plus.



Les capacités des REE peuvent être ainsi réduites :

- ◆ Prioritairement par un hydrant fournissant **45m<sup>3</sup>/h** ou une **réserve ré-alimentée d'un volume de 30 m<sup>3</sup>**, à moins de **200 mètres** du risque.
- ◆ Accessoirement par un **hydrant normalisé** ou une réserve ou point d'eau naturel de **120 m<sup>3</sup>**, à moins de **400 mètres** du risque à défendre.

### III.3. Le risque particulier

Il concerne des secteurs d'enjeux économiques, sociaux, environnementaux forts, associés à un risque important de développement et de propagation d'un incendie. Le dimensionnement est réalisé au cas par cas.

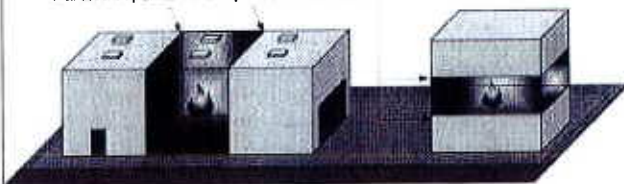


► **Evaluation** du débit simultané pour l'extinction à maintenir pendant 2h00 ou 3h00 pour certains risques.

Elle s'effectue en général sur la base de la plus grande surface de bâtiment ou de stockage extérieur combustible non recoupée, à éteindre.

Le recoupement est réalisé par des parois ou planchers coupe feu 1h00, 2h00, 3h00 ou par des distances d'isolement de 5 à 10 mètres ou résultant de l'étude de la modélisation des flux thermiques pour un risque industriel.

Feu de la plus grande cellule non recoupée  
Parois séparatives Coupe Feu



Le guide pratique « D9 », propose une évaluation pour les habitations, bureaux, Immeuble de Grande Hauteur, Etablissements Recevant du Public, sites industriels.

Potentiel calorifique *	Débit d'extinction**
Modéré.	600 l/min / 500 m <sup>2</sup>
Important	1000 l/min / 500 m <sup>2</sup>

\*Le potentiel calorifique,  $\Rightarrow$  énergie thermique susceptible d'être émise. Il dépend de la nature et de la masse des combustibles concernés.

\*\* Débit total pour l'extinction de la plus grande surface, à maintenir pendant 2h00 ou 3h00 pour certaines activités industrielles, ou la capacité équivalente.

► **Recensement** des ressources existantes susceptibles de participer à l'extinction.

Sont comptabilisées, toutes les ressources privées et publiques disponibles à 400 mètres au plus, pour la plus éloignée. La ressource disponible la plus proche doit néanmoins être située à moins de 200 ou 100 mètres suivant les rubriques pour les installations classées.

► **Confrontation** Débit total pour l'extinction / ressources disponibles.

La différence des deux indique les ressources à créer pour satisfaire au dimensionnement.

#### Exemple :

**Création d'un nouveau bâtiment de 6000 m<sup>2</sup>**

► **Plus grande surface non recoupée** : 2000 m<sup>2</sup>

► **Potentiel calorifique modéré** : 500 l pour 500 m<sup>2</sup>

► **Débit d'extinction** :  $4 \times 500 = 2000 \text{ l/min} = 120 \text{ m}^3/\text{h}$

► **DECI existante**: 1 hydrant 60m<sup>3</sup>/h à 100 mètres

► **Déficit de DECI** : 60m<sup>3</sup>/h à créer sous forme d'un 2<sup>ème</sup> hydrant si le réseau d'eau peut fournir 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de  $2 \times 60 = 120 \text{ m}^3$  en complément.

### III. 4. Les projets d'urbanisme

Pour les projets d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, Zone d'Aménagement Concertée...), les principes de dimensionnement ci-après sont utilisés :

Niveaux de risque	Dimensionnement
<b>Risques courants</b>	60 m <sup>3</sup> /h à moins de 200 mètres des accès aux bâtiments.
<b>Risque courant « fort »</b> Zone artisanale Zone urbaine dense Zone mixte	120 m <sup>3</sup> /h à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé
<b>Risques particuliers</b> Ex : Zones industrielles	> 120 m <sup>3</sup> /h avec des ressources réparties de 100 à 400 mètres des enjeux à défendre

### IV Gestion et suivi des REE

#### ► Recensement des REE

Le SDIS répertorie l'ensemble des ressources utilisables au sein d'une base de données départementale et les reporte sur la cartographie opérationnelle utilisée par les unités d'intervention.



Il établit une numérotation unique des ressources publiques et privées, à l'échelle départementale afin de pouvoir assurer un suivi cohérent de leur disponibilité.

#### ► Entretien et contrôle des REE

Les gestionnaires des ressources publiques ou privées doivent en assurer le suivi et l'entretien, pour garantir leur disponibilité (débit/pression ou capacité) ainsi que leur accessibilité permanente.



Le SDIS effectue annuellement une reconnaissance opérationnelle de toutes les REE publiques afin de vérifier leur présence, leur accessibilité, leur signalisation et la présence d'eau.

En complément, il effectue également une vérification débit/pression des hydrants publics pour évaluer leur viabilité opérationnelle, sauf pour les communes qui ont pris en charge le contrôle de leurs ressources.

Les anomalies relevées sont transmises au Maire ou au Président d'EPCI responsable de la DECI publique.

Les gestionnaires de ressources privées et les communes qui assurent elles-mêmes le contrôle de leurs ressources transmettent annuellement les résultats au SDIS afin de mettre à jour la base de donnée départementale des ressources en eau.

#### ► Disponibilité/ indisponibilité des REE



Les indisponibilités de ressources publiques ou privées et leur remise en disponibilité doivent être signalées au SDIS par leur gestionnaire, afin que les unités opérationnelles susceptibles d'intervenir puissent le prendre en compte.

#### ► Consultation et attestation

Le SDIS conseille et rend des avis aux Maires ou au Préfet sur les documents d'urbanisme, les dossiers d'autorisation d'exploiter (*Etablissements Recevant du Public, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement...*).

Il n'est pas habilité à délivrer une autorisation, un certificat, une attestation, un acte d'urbanisme liés à la défense extérieure contre l'incendie.

Les responsables de la DECI (*Maire ou Pdt d'EPCI*), les gestionnaires de réseau sont compétents pour attester de l'état et des caractéristiques débit/pressions ou de la capacité des équipements.

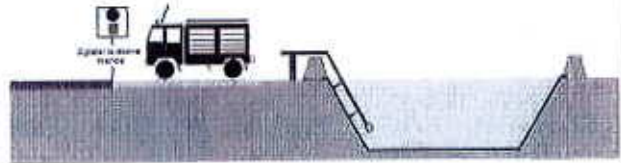
#### ► Créations, modifications des REE

Le SDIS doit au préalable être consulté pour les créations, modifications ou suppression de ressources.

► Pour les nouveaux hydrants, une attestation de conformité, délivrée par l'installateur (*équipement normalisé*) et le gestionnaire de réseau (*caractéristiques débit/pression suffisantes*) doit être transmise au Groupement Opération Prévision du SDIS pour qu'ils soient référencés.



► Pour les nouvelles réserves d'eau ou aménagement de points d'eau naturels, le SDIS doit être sollicité pour effectuer un essai de mise en oeuvre avant de les répertorier comme ressources opérationnelles.





Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

**Monsieur Dominique FEDIEU**  
**Maire de Cussac-Fort-Médoc**  
**Hôtel de Ville**  
**34 Avenue du Haut-Médoc**  
**33 460 CUSSAC-FORT-MÉDOC**

Bordeaux, le 27 octobre 2017

**Monsieur le Maire,**

Je fais suite à votre courrier en date du 25 juillet dernier par lequel vous me transmettez le dossier d'arrêt de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération de l'avis technique du Sysdau sur ce dossier, validé par le Comité syndical du Sysdau lors de sa réunion du 13 octobre dernier.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Président**  
**Michel LABARDIN**



Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

Envoyé en préfecture le 23/10/2017	
> Date de la Convocation :	Reçu en préfecture le 23/10/2017
> Nombre de membres en exercice :	16 octobre 2017
> Nombre de membres ayant droit de vote :	28
> Nombre de Membres présents :	7
> Nombre de suffrages exprimés :	7
> VOTES :	
Pour :	7
Contre :	0
Abstentions :	0
<b>2<sup>ème</sup> convocation</b>	

**Comité syndical du Sysdau du lundi 23 octobre 2017 à 14h**

**Délibération n°23/10/17/06**

**Note sur le PLU de la commune de Cussac-Fort-Médoc  
Compatibilité du projet PLU de la commune de Cussac-Fort-Médoc -  
Communauté de communes de Médoc-Estuaire avec les orientations du  
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**

**Mesdames, Messieurs,**

<p><b>Document d'urbanisme précédent :</b></p> <p>POS 2001</p> <p><b>Date de début de procédure de révision :</b></p> <p>10 février 2016</p> <p><b>Population légale 2014 :</b></p> <p>2 122 habitants</p> <p><b>Superficie :</b></p> <p>2 435 hectares</p>	<p style="text-align: right;">Projet de PLU arrêté le : 27/06/2016 Date de réception du dossier : 01/08/2017 Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 01/11/2017</p> <p><b>Un SCoT de projets métropolitains sur tous les territoires</b></p>
---	--



## 1. Compatibilité du projet de PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT

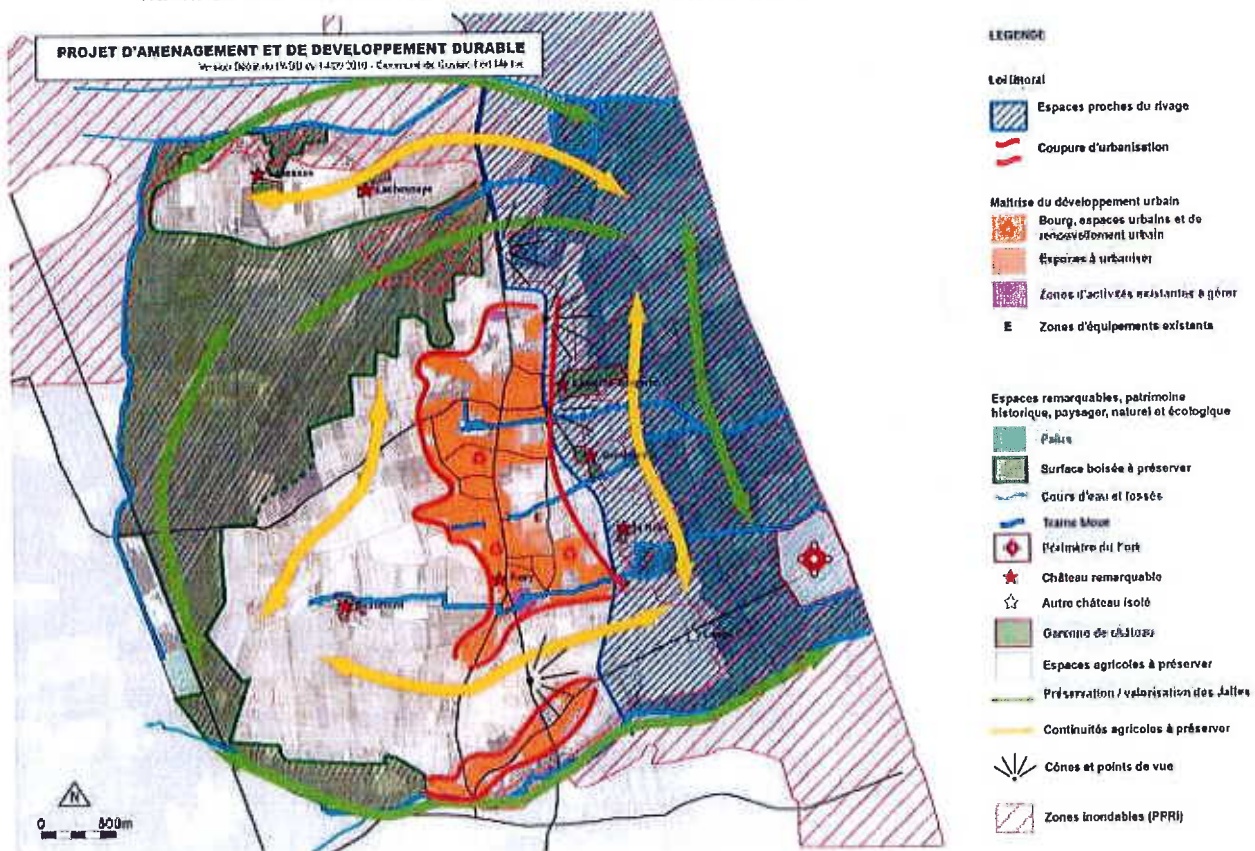
### Les principaux points du projet de territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc

La commune de Cussac-Fort-Médoc souhaite répondre aux besoins en habitat et en équipement tout en maîtrisant son développement démographique. Les ambitions démographiques sont moins importantes que les dynamiques actuelles en cours sur la commune ce qui permet une modération du développement démographique.

La commune a fait le choix d'un développement qui repose à la fois sur la densification des zones déjà urbanisées et l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'enveloppe urbaine du SCoT. Le développement est priorisé sur le bourg et les terrains situés en continuité directe de celui-ci où sont situés les équipements et services de la commune. La commune ne prévoit pas le développement sur les secteurs les plus excentrés du bourg ainsi que de son principal hameau sur lequel seront appliqués des principes de gestion de l'existant et d'organisation des constructions.

La commune souhaite également préserver les espaces naturels sensibles et dédier des espaces à l'agriculture sur l'ensemble du territoire via des zonages et règlements adaptés.

Enfin la commune souhaite faire du Patrimoine un vecteur de projet et s'est, parallèlement à la révision du PLU, engagée dans une démarche d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Elle souhaite également établir des liaisons fluviales avec d'autres acteurs du territoire par la Gironde.



## Dispositions du projet du PLU de Cussac-Fort-Médoc au regard des différents axes du D2O

Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'orientation et d'objectifs et de ses composants : rapport principal, les 4 cartes [métropole] au 1/100 000<sup>e</sup> et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).

### > Métropole Nature

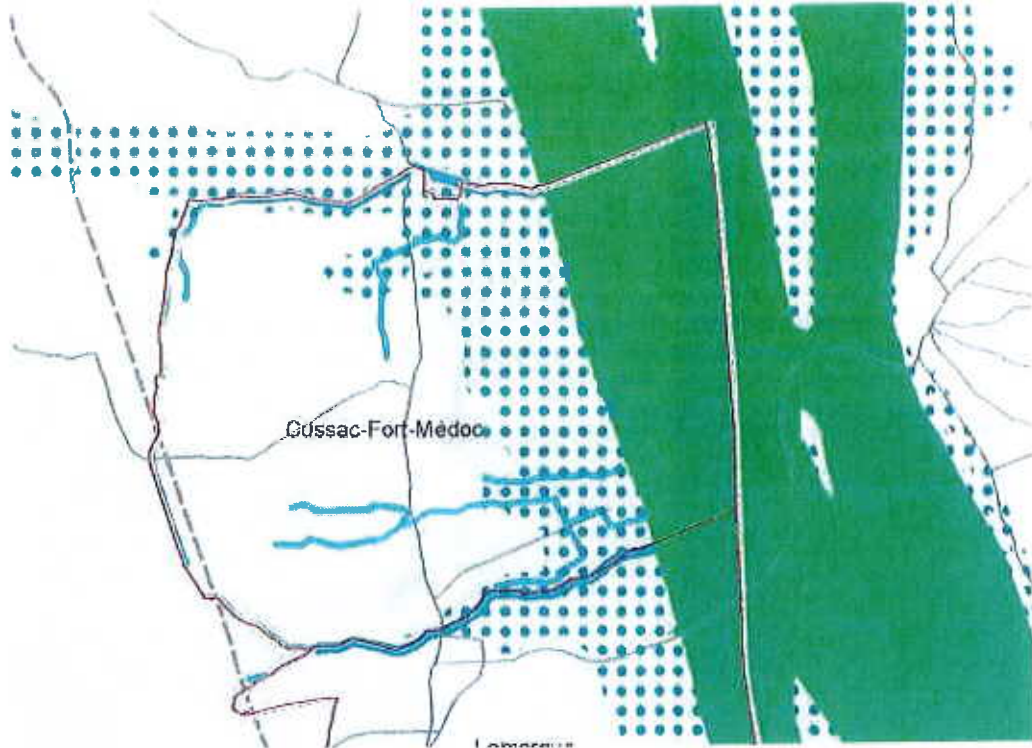


3

### **Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier, identifiées par le SCoT ont été intégrées dans le projet du territoire.**

- > Les terroirs viticoles protégés ont été inscrits en zone A dans laquelle toutes les occupations et utilisations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.
- > Le projet de PLU ne fait pas obstacle aux continuités paysagères et le règlement permet d'en assurer leur préservation.
- > Les lisières ville-nature/agriculture futures sont traitées dans les Orientations d'aménagement et de programmation par l'inscription de structure végétale à conserver ou à créer.
- > Le projet de PLU affirme la vocation agricole des terrains situés dans les espaces proches du rivage en zone Aepr

**> Métropole Responsable**



**Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT**

> Le projet de développement à 2030 s'inscrit dans les enveloppes urbaines 2030 du SCoT. Afin de prioriser le développement urbain au plus près du bourg, plusieurs terrains inscrits au SCoT en Enveloppe urbaine et situés aux extrémités de celle-ci sont restés en zone agricole et n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation.

**Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT**

Objectifs de rationalisation de la consommation fixés par le SCoT sur le secteur :

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Bassins de vie (hors centralités relais)	60 %	40 %

**Objectifs par logement (individuel et collectif)**

	Consommation forestière (2000-2030)	Objectif consommation par logement
Bassins de vie (dont centralités relais)	900 m <sup>2</sup> /logt	700 m <sup>2</sup> /logt

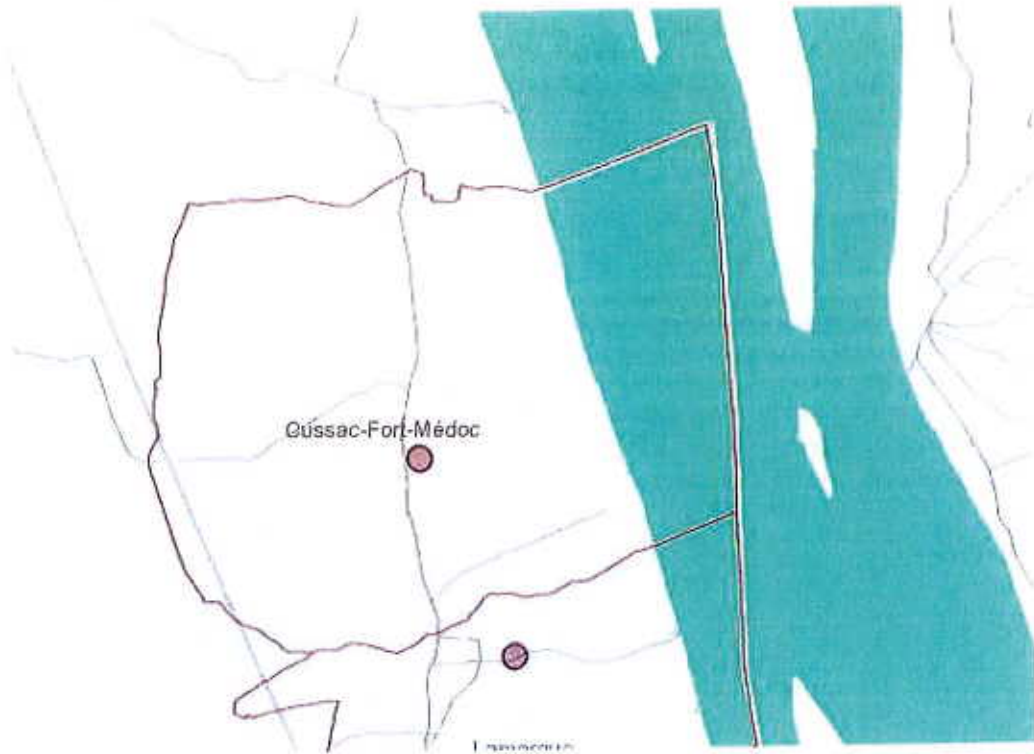
> Le projet de PLU estime une répartition 55%/45% entre extension et renouvellement  
 > Le projet de PLU indique une densité moyenne de 621m<sup>2</sup> par logement. 821m<sup>2</sup> pour les logements à construire en zone constructible (U et 1AU) et 364m<sup>2</sup> pour les constructions prévues en zone 2AU

**Du point de vue du respect des objectifs de protection des biens et des personnes contre les risques naturels**

Risque inondation :

> Le projet de PLU ne permet pas de réaliser de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe des zones potentiellement inondables du SCoT

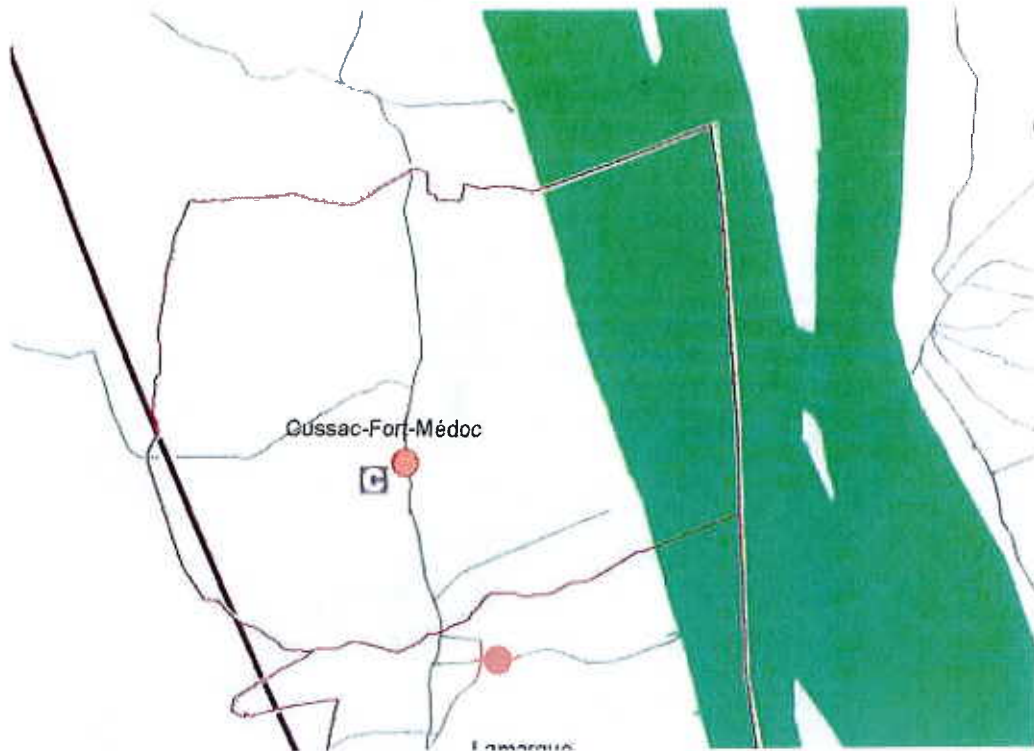
> **Métropole Active**



6

> Le projet de territoire concourt bien à renforcer l'attractivité économique de l'aire métropolitaine bordelaise avec la présence d'une zone Ux et d'un secteur 2Aux et un règlement qui autorise les activités économiques diverses dans le bourg.

**> Métropole à haut niveau de services**



Objectifs de développement démographique fixés par le SCoT sur le secteur :

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030
CdC Médoc Estuaire	25 470	27 010	29 250	33 500

> Le projet de PLU prévoit une croissance moyenne annuelle de 1,35% pour obtenir à l'horizon 2030 une population de 2 645 habitants.

- Cette hypothèse de croissance est très proche de la croissance moyenne annuelle de la CdC Médoc Estuaire (1,37%) bien que la commune ne soit pas une centralité locale sur laquelle le développement du bassin de vie doit s'appuyer.

- Cette hypothèse de croissance est néanmoins plus faible que le rythme actuel ainsi que ce que la commune a connu ces dernières années (2,15% entre 2008 et 2013)

	Logements nécessaires 2010-2030	Moyenne indicative triennale
CdC Médoc Estuaire	5 040	720

> Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 180 logements dont :

- entre 10 et 15 par la réhabilitation et la valorisation de logements vacants présents sur la commune

- environ 92 logements en zone U
- environ 75 logements en zone AU

## > Loi littoral

Espace protégé pour  
des raisons écologiques  
Espace important  
pour la biodiversité

Trame bleue

Réseau hydrographique

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

Espaces proches du rivage  
(art. L.121-13 du Code de l'urbanisme)

Espaces remarquables ou  
caractéristiques du patrimoine  
naturel et culturel du littoral et  
nécessaires au maintien des  
équilibres naturels

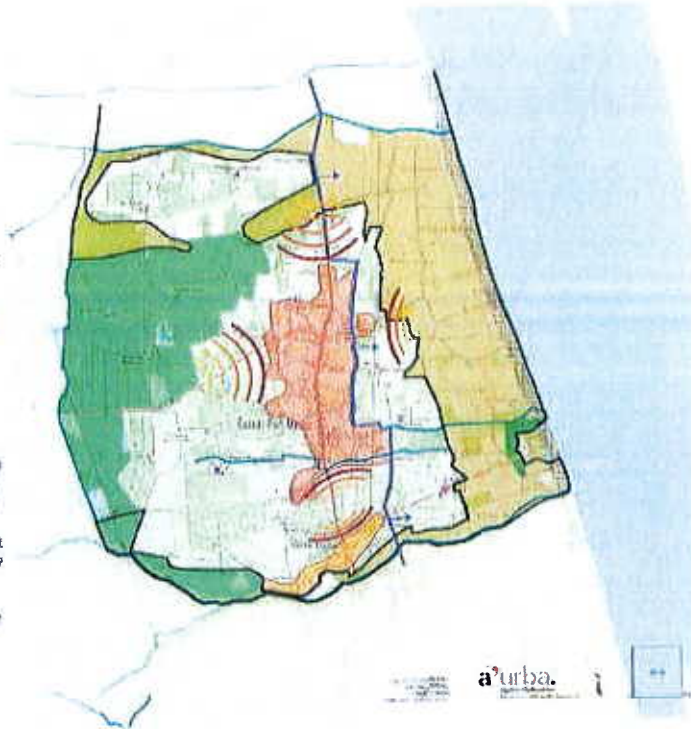
Ensembles boisés les plus  
significatifs  
(art. L.121-21 du Code de l'urbanisme)

Protection des rivages estuariens  
/ bande dite de « 100 mètres »  
(art. L.121-16 du Code de l'urbanisme)

Espace urbanisé (villages et  
agglomérations susceptibles de  
se développer)


Espace d'urbanisation constitué  
(hameaux)

Coupe d'urbanisation  
(art. L.121-22 du Code de  
l'urbanisme)



La cartographie relative à la Loi Littoral dans le projet de PLU comporte des différences sur le tracé de la limite des espaces proches du rivage par rapport à celui présent dans le SCoT suite à sa modification intervenue le 2 décembre 2016.

Le Sysdau recommande à la commune d'inscrire dans la cartographie du PLU la même limite des espaces proches du rivage telle que celle-ci a été définie suite aux travaux de la modification.

Envoyé en préfecture le 23/10/2017  
Reçu en préfecture le 23/10/2017  
Affiché le   
ID : 033-253304794-20171023-23101706-DE

## 2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, il ressort que le PLU de la commune de Cussac-Fort-Médoc s'inscrit dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Après en avoir délibéré, les propositions du rapporteur, mises aux voix, sont proposées au vote du Comité Syndical.

**Le Président  
Michel LABARDIN**



9





~~16 AOUT 2017~~

16 SEP. 2017

Blaye, le 14 SEP. 2017

## Mairie

7, cours Vauban  
BP 125  
33394 Blaye Cedex  
Tél. : 05 57 42 68 68  
Fax : 05 57 42 85 74  
mairie@blaye.fr

Mairie de Cussac Fort-Médoc  
Monsieur Dominique FEDIEU  
34 avenue du Haut Médoc  
33460 CUSSAC FORT MEDOC

Affaire suivie par Célia GASPERINI

Réf : 2017-1815

V/ref : DF/GG/2017-179

Objet : PLU de Cussac-Fort-Médoc - Arrêt du projet en date du 27 juin 2017 - Demande d'avis

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, j'ai bien reçu pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 27 juin 2017 par délibération du conseil municipal.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les informations que vous nous avez adressées n'appellent pas de remarque particulière de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations les plus distinguées.

Par délégation du Maire,  
Adjoint au Maire en charge de la Politique  
de la Ville, Urbanisme et Patrimoine,  
Lionel WINTERSHEIM



Bibliothèque

Tél. : 05 57 42 23 58 - biblio@blaye.fr

Centre Technique Municipal

Tél. : 05 57 42 67 67 - Fax : 05 57 42 67 68 - centretechnique@blaye.fr

MAIRIE  
de



- 1 SEP. 2017

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**MAIRIE CUSSAC FORT MEDOC**

34 Avenue du Haut Médoc

33460 CUSSAC-FORT-MÉDOC

A Lustrac-Médoc,  
Le 28 août 2017.

**Objet** : Plan Local d'Urbanisme de Cussac-Fort-Médoc, demande d'avis.

Monsieur le Maire, Cher Collègue,

Je vous informe que je n'ai pas de remarques à formuler dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Cher Collègue, l'expression de mes sentiments distingués

Le Maire,

Alain CAPDEVIELLE.