

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 12/01/2018

PLU approuvé par D.C.M. du 11/07/2018

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---



sarl METROPOLIS,  
atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES

BIOTOPE  
agence Sud-Ouest  
2 boulevard J-J Bosc  
33 130 BEGLES







## SOMMAIRE

1. SECTEUR DE SORBÉY .....	6
2. SECTEUR DE SALIES .....	11
3. SECTEUR DE BIDOC .....	16
4. SECTEUR DU BOURG .....	21
5. SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES .....	26
6. SECTEUR DE CUSSAC LE VIEUX .....	31
7. SECTEUR LES GRAVES .....	36



# **1. SECTEUR DE SORBHEY**

## I) SITUATION DU PROJET

Le premier secteur d'aménagement se situe à l'entrée nord du bourg de Cussac, le long de la RD2 sur une frange de terrains agricoles en limite avec une zone urbaine.

La RD2 est une voie urbaine importante qui traverse le bourg de Cussac et la commune du nord au sud.

D'une superficie de 0,83 hectare, ce secteur est en situation stratégique, en continuité directe avec la zone urbaine de bourg.

Il est délimité à l'est par la RD2 (avenue du Haut Médoc) et à l'ouest par le chemin de la Rue, il constitue une des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

*Localisation du secteur*



## II) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat en second rang d'urbanisation.

Le secteur de Sorbey à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique.
- Périmètre de protection des monuments historiques

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

L'enjeu principal est d'éviter la fermeture complète de l'îlot sans qu'une voie structurante n'ait pu être réalisée préalablement afin de rationaliser la consommation d'espace nécessaire à la réalisation de nouveaux logements.

### **III) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES**

#### **1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT**

L'accès à la future zone se fera par la RD2 et le chemin de la Rue en utilisant la voie en impasse et en prolongeant l'impasse du lotissement existant. Pour cela, une voie de desserte interne doit être créée.

La nouvelle voie permettra de desservir les terrains de la nouvelle zone à urbaniser. Les terrains seront desservis de part et d'autre de cette nouvelle voie. De plus, la future voie devra assurer la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser à vocation d'habitat sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,83 hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone. La municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en zone à urbaniser en priorité.

#### **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**

- Habitat
- Equipements publics ou d'intérêt collectif

- **Forme urbaine**

- Implantation des constructions en recul de la RD2 (route des Châteaux) et des voies publiques ou ouvertes au public.

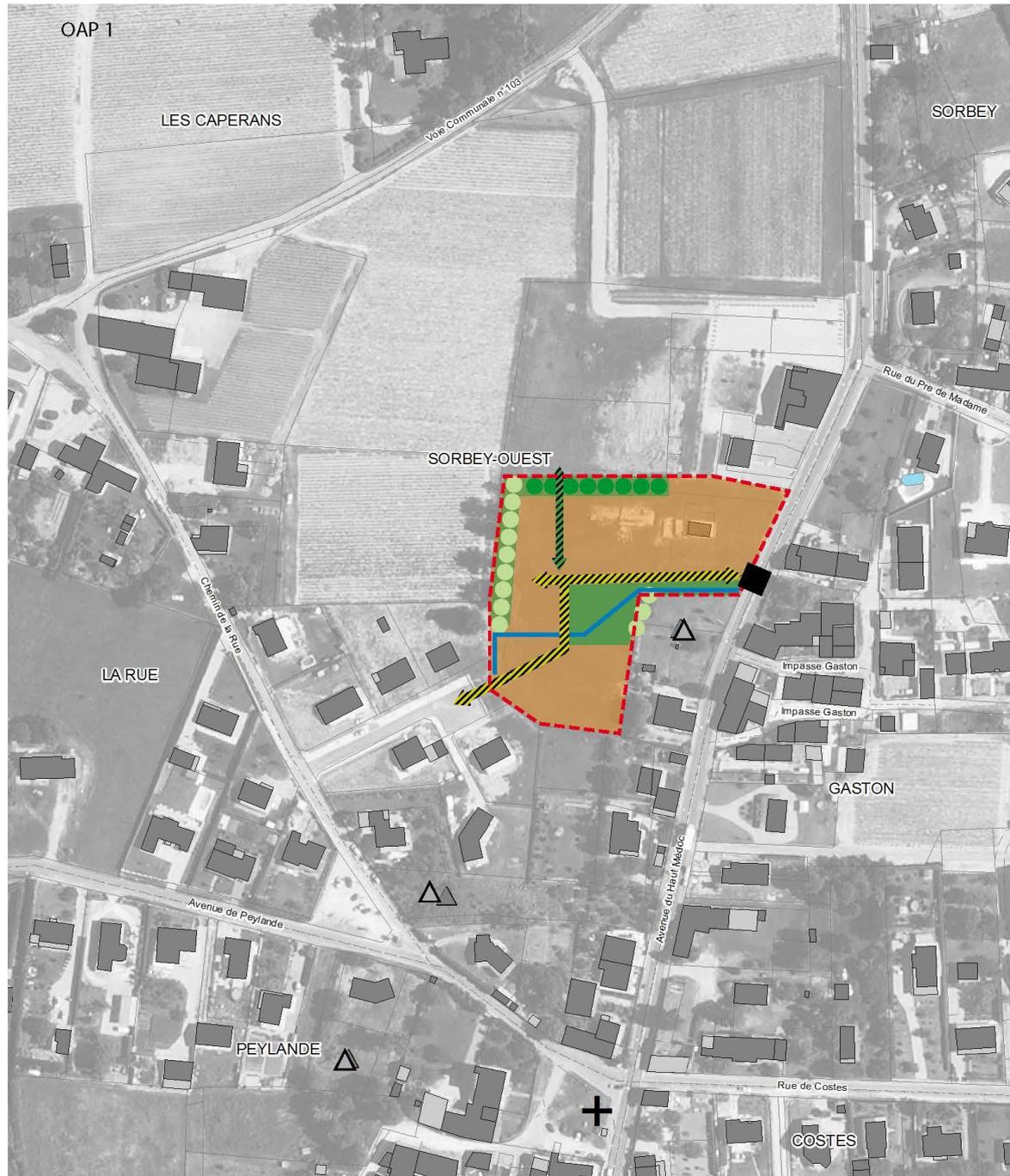
- Implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives avec les espaces agricoles.

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de :

- créer un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.
- paysager cet espace tampon en limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes
- préserver l'alignement de chênes existants (sujets âgés) sur la limite ouest de la zone à urbaniser avec la zone agricole en accompagnement de l'espace tampon sur la zone à urbaniser le long de la zone agricole.
- préserver et valoriser l'espace central du secteur car correspondant à une zone humide, permettant de gérer la circulation des eaux de l'amont vers l'aval le long du fossé d'écoulement existant.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.



<p><b>Légende</b></p> <p>▲ Construction Nouvelle</p> <p>■ Bâti lourd</p> <p>■ Bâti léger</p> <p>□ Parcellaire</p> <p>■ Hydrographie</p> <p>■ Réseau</p> <p>■ ER (projet)</p> <p>■ EBC (projet)</p>	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <p>■ Habitat</p>	<p>PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR</p> <p>▨ Voirie à créer</p> <p>▨ Chemin doux à créer</p> <p>■ Sécurité routière à créer</p>	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <p>▨ Alignement</p> <p>▨ Recul</p> <p>▨ Recul végétalisé</p>	<p>0 25 50 Mètres</p> <p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <p>▨ Arbres à hautes tiges</p> <p>▨ Haie</p> <p>● existant</p> <p>● à créer</p> <p>● à créer</p> <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <p>■ Espace vert *</p> <p>■ Espace public</p> <p>■ à préserver/valoriser</p> <p>*public ouvert ou privé</p>

## **2. SECTEUR DE SALIES**

## I) SITUATION DU PROJET

Le second secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intersection de la rue de Payat et de l'allée des Prés, au milieu de la zone urbaine du bourg.

La rue Payat permet de desservir une grange qui fait partie des zones urbaines à l'ouest de la RD2.

D'une superficie de 0,44 hectare, ce site est l'occasion d'achever l'urbanisation du secteur de Salies, en constituant une zone habitée encore libre de toute construction.

*Localisation du secteur*



## II) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique ;
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### **III) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES**

#### **1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT**

L'accès à la future zone se fera par :

- La rue de Payat.
- L'allée des Prés

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau électrique au niveau de la rue de Payat et de l'allée des Prés : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif sous la rue de Payat et l'allée des Prés : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable au niveau de la rue de Payat et de l'allée des Prés : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que l'opération porte sur l'ensemble des 0,44 hectare du secteur à urbaniser.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

#### **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

- ***Principales affectations des sols à conforter ou à créer***

- Habitat

- ***Forme urbaine***

- Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises publiques.
- Implantation des constructions sur une des limites séparatives ou en recul par rapport aux limites séparatives.

- ***Traitement des espaces publics et des espaces plantés***

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.



**Légende**

**VOIE**

- OAP
- Construction Nouvelle
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Hydrographie
- Rail public
- ER (projet)
- EBC (projet)

**VOYON DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat

**PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR**

Voirie à créer

**ORIENTATIONS URBAINES**

0 25 50 Mètres

PRINCIPE DE PLANTATION

VOYON DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

## **3. SECTEUR DE BIDOC**

## I) SITUATION DU PROJET

Le troisième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot mixte (urbain et agricole) compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2) à l'ouest, la rue du Costes au nord, la rue du Grand Jouan au sud et le chemin des Graves à l'est.

D'une superficie de 1,19 hectare, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation en continuité du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur.

*Localisation du secteur*



## II) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### III) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES

#### 1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD2 (avenue du Haut Médoc),
- La rue du Grand Jouan.

La desserte de la zone se fera par :

- La création d'une voie de desserte interne sur une emprise de 8 mètres pour permettre de :
  - o séparer et sécuriser les différents modes de circulation,
  - o créer des trottoirs accessibles (1,50 mètre de large sans obstacles),
  - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur-largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
- La création d'une voie de desserte par l'impasse du Pin Franc, afin de permettre :
  - o Le bouclage viaire dans le secteur à aménager,
  - o Une meilleure desserte de la zone plus sécurisée depuis le rue du Grand Jouan.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable : l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,43 hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en zone à urbaniser en second temps en centre d'îlot (2AU).

## **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### ***• Principales affectations des sols à conforter ou à créer***

- Habitat

### ***• Forme urbaine***

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Implantation des constructions en recul par rapport au ruisseau existant : le Costes.

### ***• Traitement des espaces publics et des espaces plantés***

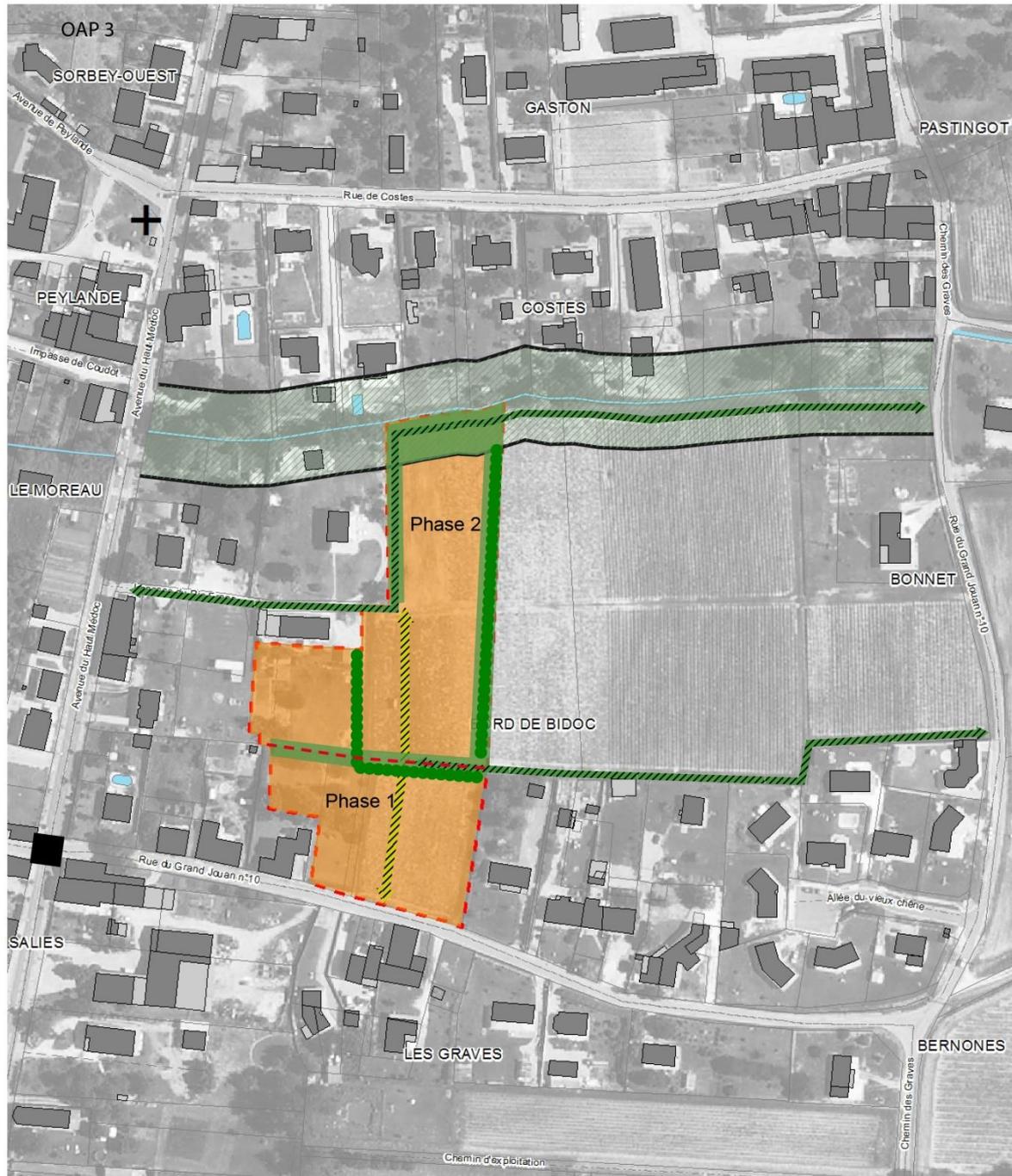
Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les futurs habitants de la zone aux traitements viti-vinicoles, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).



**Légende**

- OAP
- Construction Nouvelle
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Hydrographie
- Axe de voirie
- ER (projet)
- EBC (projet)

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

Habitat

**PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**

- Voirie à créer
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière à créer

**ORIENTATIONS URBAINES**

Recul végétalisé



PRINCIPE DE PLANTATION

Haie à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace verts \*
- à créer
- \*public ou privés ouvert

## **4. SECTEUR DU BOURG**

## I) SITUATION DU PROJET

Le quatrième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot urbain compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue du Stade, le chemin des Graves, la rue de l'Eglise et la rue Jeanne d'Arc.

Ce secteur est mitoyen avec les terrains de sport (terrain de foot, tennis). Le secteur est bordé de constructions majoritairement à usage d'habitation. Le secteur d'étude est en lien direct avec l'école communale et la salle polyvalente.

D'une superficie de 3,07 hectares, ce secteur est l'occasion d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat, des commerces et des équipements publics ou d'intérêt collectif sur ce secteur, ainsi que l'extension des équipements sportifs existants.

*Localisation du secteur*



## II) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un secteur à vocation de commerce, d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.

Par contre, il se situe en AOC et sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### III) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES

#### 1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD2 (avenue du Haut Médoc) et la place publique devant l'église, la salle polyvalente,
- La rue du Stade,
- La rue de l'Eglise,
- La rue Jeanne d'Arc,
- Le chemin des Graves.

La desserte de la zone se fera par :

- La création de voies de desserte interne sur une emprise de 8m pour permettre de :
  - o séparer et sécuriser les différents modes de circulation,
  - o créer des trottoirs accessibles (1,50m de large sans obstacles),
  - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées
- La création d'une voie piétonne structurant la zone, qui permettra de relier :
  - o L'avenue du Haut Médoc et les écoles, le stade de foot, les commerces existants,
- L'aménagement des espaces publics et la création d'une place publique depuis l'avenue du Haut Médoc jusqu'à la salle polyvalente.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et du bourg.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau viaire : la RD2 (avenue du Haut Médoc), la rue du Stade, la rue de l'Eglise, la rue Jeanne d'Arc, le chemin des Graves.
- le réseau d'adduction en eau potable : l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif le long de la RD2), la rue du Stade, la rue de l'Eglise, la rue Jeanne d'Arc, le chemin des Graves.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,41 hectare.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en deux secteurs : une partie en zone à urbaniser en priorité (1AU) où les réseaux sont en capacité suffisante.

Une seconde partie sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux seront mis en capacité suffisante (2AU).

## **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **• Principales affectations des sols à conforter ou à créer**

- Habitat,
- Commerces,
- Equipements sportifs et associatifs.

### **• Forme urbaine**

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions : 2 niveaux.

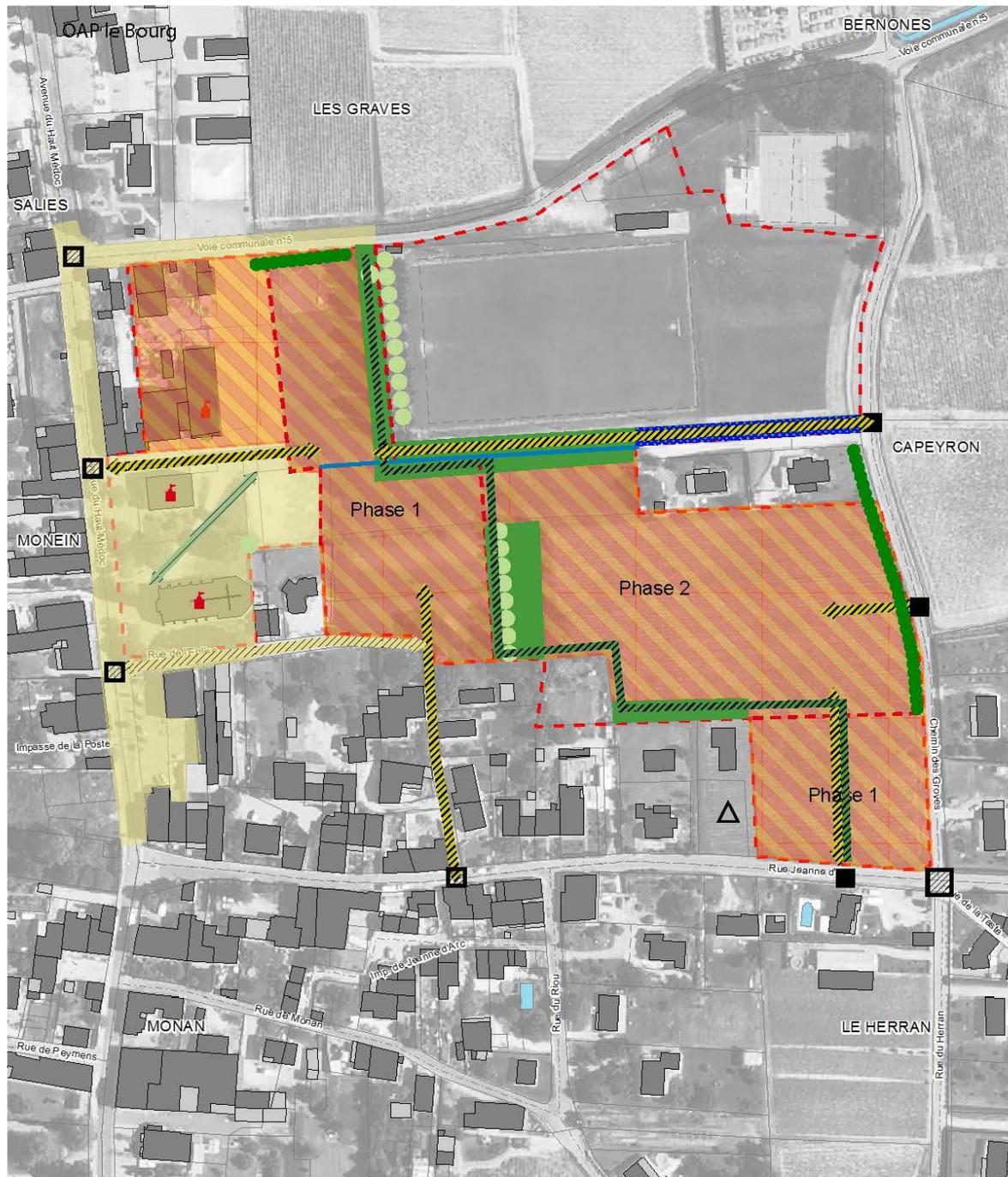
### **• Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Préserver l'alignement de d'arbres existants (sujets âgés) sur les limites de la zone à urbaniser avec la zone urbaine et la zone d'équipement en accompagnement de l'espace tampon sur la zone à urbaniser.



**Légende**

**PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR**

- Voie
  - à améliorer
  - à créer
- Chemin doux
  - à créer
  - à améliorer
- Sécurité routière
  - à créer
  - à améliorer

**ORIENTATIONS URBAINES**

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Equipement
- Habitat

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

**PRINCIPE DE PLANTATION**

Arbres à hautes tiges

- existant
- à créer
- à créer

Haies

- à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

Espace vert\*

- à créer

Espace public

- à améliorer

\*public ouvert ou privé

0 25 50 Mètres

▲

## **5. SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES**

## I) SITUATION DU PROJET

Le cinquième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à l'intérieur d'un îlot urbain compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2), la rue de Monnan et la rue du Riou.

Le secteur comprend la zone d'activité actuelle située le long de l'avenue du Haut Médoc, qui compte 5 bâtiments d'activités et sa zone d'extension, zonée 2AUx. Ce secteur est à l'interface avec des constructions à destination d'habitation sur ses franges nord et est.

D'une superficie de 2,8 hectares, ce secteur est réservé suite à la demande de la Communauté de Communes Médoc Estuaire de prévoir une zone de développement économique à vocation intercommunale en entrée du bourg de Cussac-Fort-Médoc.

*Localisation du secteur*



## II) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à conforter et étendre la zone d'activité à vocation intercommunale par l'implantation de nouvelles activités artisanales, industrielles et d'entrepôt.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles et une partie de la zone 2AUx est située sur un secteur AOC.

### III) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES

#### 1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT

L'accès à la future zone se fera par :

- La RD2 (avenue du Haut Médoc)
- La rue de Monnan
- La rue du Riou

La desserte de la zone se fera par :

- La création de voies de desserte interne sur une emprise de 8 mètres pour permettre de :
  - o séparer et sécuriser les différents modes de circulation,
  - o créer des trottoirs accessibles (1,50 mètre de large sans obstacles),
  - o créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Le secteur sera raccordé au :

- réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée depuis le domaine public en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que l'opération porte sur l'ensemble des 1,11 hectares du secteur à urbaniser.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.

## **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

- ***Principales affectations des sols à conforter ou à créer***

- Artisanat
- Industrie
- Entrepôt

- ***Forme urbaine***

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions : 2 niveaux.

- ***Traitement des espaces publics et des espaces plantés***

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

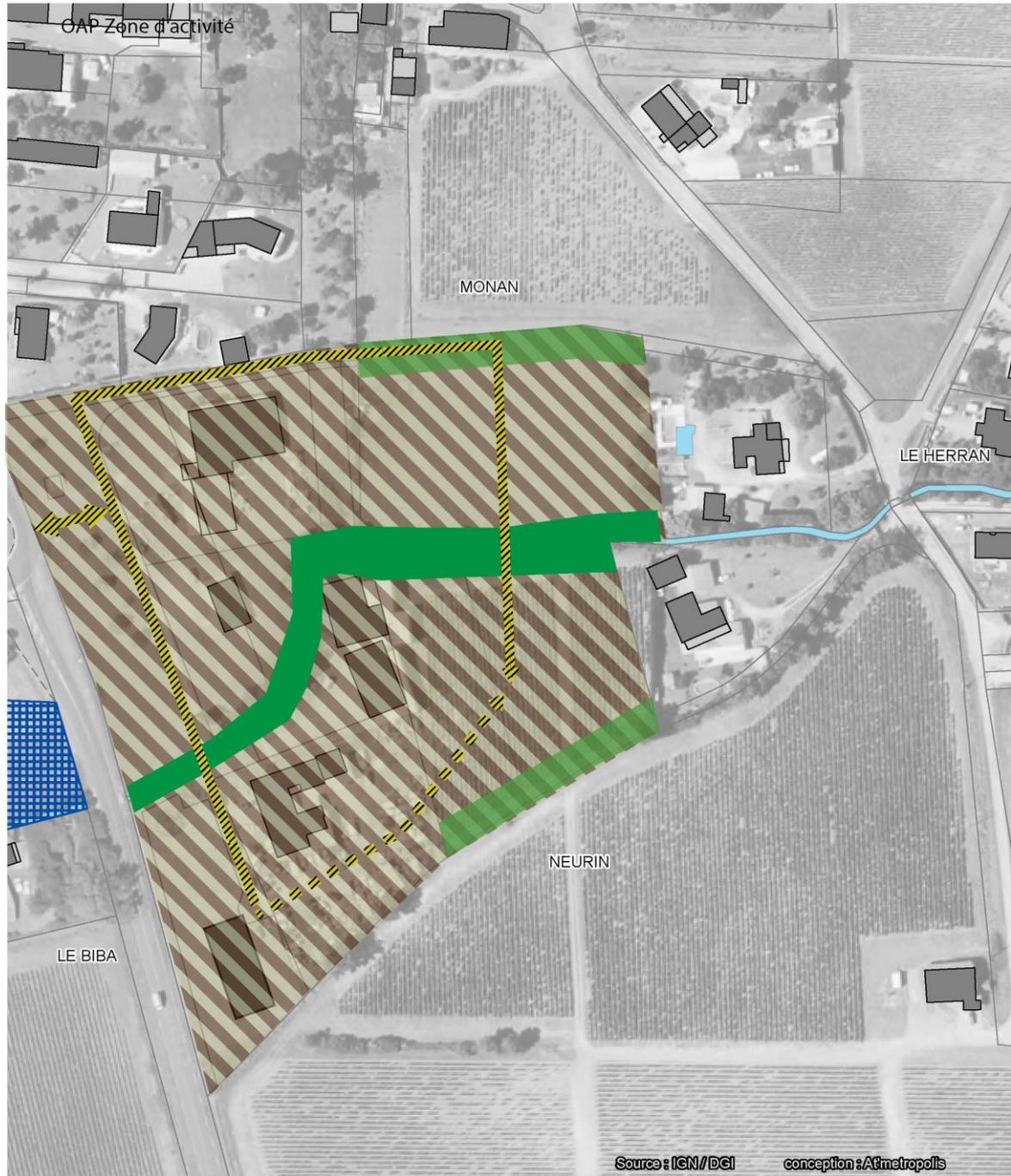
Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les occupants de la zone aux traitements viti-vinicoles de la zone agricole au sud, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

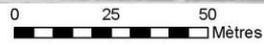
Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).

Les abords du ruisseau traversant la zone qui compose une aulnaie-frenaie doivent obligatoirement être préservés et maintenus car il s'agit d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire ainsi qu'un espace à caractère humide.

De plus, les abords du ruisseau traversant la zone seront de la même manière paysagés.



Source : IGN / DCI conception : Atmetropolis



PRINCIPE DE PLANTATION

**Légende**

<p>D O N N E S</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bâti neuf</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcelleire</li> <li> Eau</li> <li> Bât. public</li> <li> ER (projet)</li> <li> EBC (projet)</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Activités</li> <li>Artisanat</li> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR</b></p> <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace vert*                     <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> <li> à maintenir et préserver obligatoirement</li> </ul> </li> <li>Espace public</li> </ul> <p>*public ouvert ou privé</p>
--	--	--	---

## **6. SECTEUR DE CUSSAC LE VIEUX**

## I) SITUATION DU PROJET

Le sixième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à Cussac Le Vieux, au niveau de Neurin-sud. Il se situe le long de l'avenue du Fort Médoc au sein de la zone urbaine. A ce titre, le secteur fait partie de la zone UBp dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine s'appliquent.

D'une superficie de 0,46 hectare, ce secteur est l'occasion d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur, en permettant un comblement de ces dents creuses et la densification de la zone urbaine de Cussac Le Vieux.

*Localisation du secteur*



## II) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Les deux secteurs à aménager se localisent hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### **III) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES**

#### **1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT**

L'accès à la future zone se fera par :

- L'avenue du Fort Médoc

Les terrains seront desservis de part et d'autre par des bandes d'accès assurant la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable : l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,46 ha.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

#### **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

- ***Principales affectations des sols à conforter ou à créer***

- Habitat

- ***Forme urbaine***

- Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les occupants de la zone aux traitements viti-vinicoles de la zone agricole au nord, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).



**Légende**

<p><b>VOCACTION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bâti neuf</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcellaire</li> <li> Eau</li> <li> Bât. public</li> <li> ER (projet)</li> <li> EBC (projet)</li> </ul>	<p> Habitat</p>	<p><b>VOIRIE</b></p> <p> à créer</p>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <p><b>R+1</b> Hauteur</p>	<p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <p><b>VOCACTION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <p> Bande tampon à créer</p>
--	-----------------	--------------------------------------	---	--

Source : IGN/DCI      conception : Atmetropolis

0 25 50 Mètres

## **7. SECTEUR LES GRAVES**

## IV) SITUATION DU PROJET

Le septième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe à Cussac, à l'intérieur d'un îlot mixte (urbain et agricole) compris entre l'avenue du Haut Médoc (RD2) à l'ouest, et un îlot agricole. D'une superficie de 3571m<sup>2</sup>, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et d'affirmer la priorité de l'habitat sur ce secteur, en permettant un comblement de ces dents creuses et la densification de la zone urbaine.

*Localisation du secteur*



## V) DESCRIPTION DES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

Par contre, il se situe sur un secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

## **VI) CONDITIONS PROGRAMMATIQUES**

### **1. CONDITIONS D'EQUIPEMENT**

L'accès à la future zone se fera par la RD2 en un point unique pour les deux parcelles desservies. Pour cela, une voie de desserte interne doit être créée.

La nouvelle voie permettra de desservir les terrains. Les terrains seront desservis de part et d'autre de cette nouvelle voie. De plus, la future voie devra assurer la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser à vocation d'habitat sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau d'assainissement collectif : le réseau d'assainissement collectif interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie ;
- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devra cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :

- Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.
- Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 0,35 ha.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

### **2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

- ***Principales affectations des sols à conforter ou à créer***

- Habitat

- ***Forme urbaine***

- Implantation des constructions en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de ne pas surexposer les occupants de la zone aux traitements viti-vinicoles de la zone agricole au nord, il devra être créé un espace tampon d'une emprise de 10 mètres minimum le long de la zone agricole.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre de haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).



**Légende**

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Bât. public
- ER (projet)
- EBC (projet)

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat

**PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR**

**Voirie**

- ▨ à créer

**ORIENTATIONS URBAINES**

- R+1** Hauteur

**PRINCIPE DE PLANTATION**

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Bande tampon à créer

0 25 50 Mètres

Source : IGN/DCI conception : Atmetropolis