

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CUSSAC FORT MEDOC

ENQUETE PUBLIQUE

**Relative au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME
de la Commune de CUSSAC FORT MEDOC**

**AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête réalisée du 8 janvier 2018 au 12 février 2018
Commissaire enquêteur : Richard PEDEZERT
Désignation du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX
N° E17000183/33 du 17/11/2017**

I – Rappel du projet

La commune de CUSSAC FORT MEDOC est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1985, révisé en 2001 et modifié en 2005 et 2007. Un premier projet de PLU, approuvé en 2014 a été annulé en 2016.

Par une délibération en date du 10 février 2016, la commune de CUSSAC, a de nouveau prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de la concertation.

Le 14 septembre 2016 étaient débattues, en séance du conseil municipal, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Enfin le 27 juin 2017, le conseil municipal prenait acte du bilan de la concertation, arrêta le projet du PLU de la commune et décidait de communiquer le projet à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA).

Par courrier en date du 3 novembre 2017, Monsieur Le Maire de CUSSAC FORT MEDOC sollicitait le Président du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en charge de conduire l'enquête publique concernant le projet de PLU.

J'ai donc été désigné le 17 novembre 2017 et les dates d'enquête ont été fixées du 8 janvier 2018 au 12 février 2018.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur connus :

- le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, (SDAGE) Adour Garonne,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux : SAGE Estuaire Garonne
- la communauté de communes Médoc Estuaire,
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- le plan départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la GIRONDE (PDEDMA),
- le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI),
- l'aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Il doit également prendre en compte les différentes lois issues du Code de l'Urbanisme, du Code de l'Environnement, du Code de la Construction et du Code Rural, comme :

- la loi Littoral
- la loi sur l'eau
- la loi sur le bruit
- la loi paysage
- la loi SRU du 13/12/2000
- la loi ALUR du 24/03/2014
- la loi GRENELLE I du 03/08/2009
- la loi GRENELLE II du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le plan d'Aménagement et de Développement Durable fixe huit grandes orientations :

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

Ainsi la commune a souhaité dans son nouveau document d'urbanisme, maîtriser l'étalement urbain et cantonner son développement pour les 12 prochaines années à l'intérieur du bourg et de manière plus limitée dans le bourg de Cussac-Le-Vieux, dont les périmètres des zones urbaines ont été délimités au plus près des habitations existantes.

Ainsi, si 12 ha 16 sont soustraits à la zone agricole pour s'ouvrir à l'urbanisation, ce sont 21 ha 58 qui redeviennent en zone agricole ou naturelle. 122,33 ha sont classés en zone urbaine ou à urbaniser et ce sont 2 311,53 hectares qui sont maintenus en zone agricole ou naturelle.

La commune de CUSSAC FORT MEDOC a fait le choix de fonder son PLU, sur une hypothèse haute de développement correspondant à l'hypothèse haute maximale du SCOT soit 1,35 %. Suivant cette hypothèse, ce sont 179 logements qui seront nécessaires pour accueillir 453 habitants supplémentaires en 2030 (2,75 habitants par logement).

II BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme, s'est déroulée du 8 janvier 2018 au 12 février 2018.

Les affiches réglementaires de l'avis d'enquête ont bien été apposées sur les bâtiments communaux (mairie, bibliothèque). La parution de l'avis d'enquête a bien été effectuée dans les journaux Sud-Ouest et le Journal du Médoc. De plus, elle a été, comme l'ensemble du dossier, mis en ligne, sur le site internet de la commune, à la rubrique urbanisme et également publiée avec un article dédié, dans le journal de la commune distribué dans toutes les boîtes à lettre, début janvier.

Pendant la durée légale d'un mois, le dossier complet et le registre ont été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie où un poste informatique permettait de consulter en ligne, l'ensemble du dossier.

Enfin, les observations, propositions et contre-propositions, pouvaient également être déposées par courrier électronique à l'adresse courriel ouverte spécialement du début à la fin de l'enquête.

J'ai assuré la totalité de mes permanences dans la grande salle du conseil où je pouvais recevoir le public dans le respect de la confidentialité.

Durant mes six permanences, j'ai reçu 20 personnes qui sont venues demander des explications et pour la grande majorité d'entre elles, déposer sur le registre une proposition pour modifier le PLU concernant des parcelles leur appartenant. Une personne a envoyé un courriel à l'adresse mail du service urbanisme de la Mairie et une seule personne a adressé un courriel à l'adresse dédiée à l'enquête. Une lettre m'a été remise le 14 Février soit deux jours après la clôture de l'enquête et n'a donc pas été prise en compte.

Dans mon rapport, compte tenu du faible nombre d'observation, j'ai apporté des réponses à chacune des demandes, ces dernières ne constituant que mon avis personnel qu'il conviendra de rapprocher des réponses faites à chacune de ces demandes par la commune et qui figurent dans sa réponse du 1 Mars 2018 faite au procès-verbal de synthèse que j'ai remis à Monsieur Le Maire le 14 février 2018.

III - AVIS MOTIVE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Dans le rapport d'enquête, j'ai apporté des réponses à chacune des demandes et observations qui ont été déposées par le public. Pour un certain nombre, il y aura lieu d'envisager d'y donner une suite favorable, s'agissant de demande sans effet sur l'économie générale du projet :

R1 : Classement en UA de la totalité de la parcelle ZA 79 en accord avec la commune.

R8 : Extension de la zone UBp sur les parcelles ZX 1 ,6p, 7, 10 et 11 et 113 conformément à la limite de la zone A2 (ancien bourg de CUSSAC) de l'AVAP et du SCOT sans accord de la commune.

R14 : Classement de la totalité de la parcelle ZC 335 en zone N en accord avec la commune.

R15 et R16 : Classement de l'ensemble de leurs parcelles en zone UB ou 1AU avec possibilité d'une OAP pour éviter la multiplication des accès sur le RD2 avec accord partiel de la commune.

R7 et L1 : Suppression de l'emplacement réservé n° 7 en accord avec la commune.

R9 : Suppression de l'emplacement réservé n° 1 sur sa parcelle ZB 246, en accord avec la commune.

R10 : Suppression de l'EBC sur la parcelle AB 69 qui après défrichement sera plantée en vigne en accord avec la commune.

R13 : Suppression de la servitude de l'Article L151-19 sur la parcelle ZX 93 en accord avec la commune.

I1 : Modification de la limite de la servitude de l'article L151-19 sur la partie Est du Parc du Château Lamothe Bergeron, pour espérer construire en vue du développement de l'œnotourisme en accord avec la commune.

R12 : Revoir l'OAP n° 5 de CUSSAS-LE-VIEUX pour prendre en compte les deux permis de construire obtenus sur les lots 1 et 4 de la division parcellaire réalisée en 2010 et modifier les zones de recul par rapport au RD 2 E 9 en accord avec la commune.

Modifier l'OAP de BIDOCC car l'emplacement réservé pour la création d'une voie nouvelle n'est plus nécessaire en accord avec la commune.

Toutes les autres demandes seront refusées car contraires aux règles issues de l'application de la Loi Littoral, aux objectifs du SCOT et à la mise en œuvre du PADD, visant à concentrer l'urbanisation dans le bourg de CUSSAC et en évitant les constructions sur des terrains en deuxième ligne non desservis par des voies constituées.

En ce qui concerne l'ensemble des observations formulées par Madame VIALLET (20 pages), j'ai donné mon avis personnel à partir des éléments figurant dans les documents qui m'ont été remis.

La commune à qui j'ai transmis un procès-verbal de synthèse résumant toutes les observations déposées, a donné des réponses qui peuvent sensiblement différer de mon avis personnel et s'est engagée à effectuer les modifications et les corrections afin de rendre le PLU plus compréhensible et d'améliorer sa qualité.

Concernant les avis des personnes publiques associées à la mise en œuvre du PLU sur lesquels la commune n'a pas souhaité me faire part de ses observations, il conviendra de compléter le projet de PLU pour tenir compte de l'avis de l'Etat et notamment :

- Par une clarification des besoins en logements dans RP
- En expliquant comment la commune entend reconquérir les logements vacants et préciser comment le PLU est cohérent avec le SCOT au regard de la répartition des objectifs de renouvellement urbain (40%) et d'extension urbaine (60%)
- En démontrant que la typologie des habitats envisagés permettra à la fois l'accueil des familles avec enfants et des personnes âgées
- En améliorant la prise en compte de la Loi Littoral et notamment en faisant coïncider la limite des espaces proches du rivage portée au PLU avec celle du SCOT modifié en 2016
- en améliorant la prise en compte des risques naturels (incendie, feu de forêts et inondation)
- en prenant en compte les capacités de la station d'épuration en lien avec les projets démographiques des autres communes, l'ouverture à l'urbanisation devant être conditionnée à des travaux d'extension de la capacité de la station.

Le SYSDAU qui gère le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise conclut que le PLU de la commune de CUSSAC FORT MEDOC, s'inscrit bien dans les orientations du SCOT mais qu'il conviendra de faire coïncider les limites des espaces proches du rivage du PLU avec celle du SCOT.

La CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites) a émis un avis favorable quant aux orientations de classements des espaces boisés sur le territoire de la commune, sous réserve :

- que le secteur du fossé de Monchuget soit reclassé en EBC
- que le secteur de « confluence Archevêque – Creychac » soit maintenu en EBC.

La commune a répondu favorablement à ces 2 demandes et ces secteurs seront donc reclassés en EBC.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) rend un avis qui ne concerne que le règlement des zones A et N, elle demande :

- de supprimer l'article 2 des zones A et N qui autorise des constructions d'une emprise au sol de 0% du terrain d'assiette.

- 6 bâtiments sont identifiés au plan de zonage comme pouvant changer de destination sans qu'il soit précisé les critères qui ont guidé ces choix et qui justifient d'autoriser à ces endroits un changement de destination au regard de l'impact sur l'agriculture et l'environnement
- 2 anciens moulins sont pastillés sur le plan de zonage comme protégés ponctuellement par la servitude de l'article L151-59 qui ne permet pas le changement de destination comme cela apparaît pages 380 et 381 du RP.

La chambre d'agriculture demande qu'une attention particulière soit portée dans les OAP et en accord avec le SCOT aux zones tampons entre les espaces à urbaniser et les zones agricoles (largeur et composition).

Elle demande le retrait de la servitude de l'EBC des espaces boisés (30 ha) au « Mouline de Beyron » et à proximité de Lanessan, qui sont en AOC « Haut Médoc ». Comme la CDPENAF, elle souhaite que soit précisé pour les constructions identifiées comme pouvant changer de destinations, quels sont les critères qui ont guidé ces choix, quels sont les projets existants et que soit démontré le non impact de ces projets sur la vocation agricole de la zone.

L'INAO consulté précise que sur la commune de CUSSAC, ce sont 648 hectares qui sont plantés en vigne sur une superficie totale en AOC de 1 185 hectares, cultivés par 35 exploitants en 2016. Il s'interroge sur le classement en EBC du secteur de Beyron qui est de nature à entraver le développement éventuel de l'activité viticole du secteur.

La mission Régionale de l'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine souhaite, comme l'Etat, que le projet expose au sein du RP, les hypothèses de développement, de majoration des besoins en logements et en surface à urbaniser et de résorption des logements vacants. Elle estime que l'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.

Toutes les remarques et préconisations que nous venons de rappeler ci-dessus et qui émanent des personnes publiques associées, devront être prises en compte pour l'établissement du projet final.

Trois sujets particuliers méritent des explications :

- les EBC sur les territoires répertoriés en AOC
- le village de CUSSAC-LE-VIEUX et les contraintes issues de la Loi Littoral réduisant les possibilités d'urbanisation
- la réglementation concernant les accès existants ou à créer dans les zones U.

Concernant le EBC sur les terroirs identifiés en AOC et notamment le secteur de « Beyron » il est nécessaire de prendre en compte, d'une part l'existence de boisement et d'autre part un parcellaire extrêmement morcelé. Nous n'avons pas les origines de ce morcellement ni le nombre de propriétaires concernés. Ces secteurs boisés ont été exclus de l'opération de remembrement de 1968. Aujourd'hui, il ne paraît pas raisonnable de remettre ce secteur en zone A, sans au préalable mettre en œuvre une opération d'aménagement foncier forestier avec un opérateur foncier

pour réduire le nombre de propriétaire et reconstituer des limites des unités foncières viables, à la fois pour une bonne gestion forestière si ce territoire devait rester en forêt, mais aussi pour une exploitation viticole rentable.

Il faut également noter que ce massif forestier relativement important est un maillon de la continuité écologique de la trame verte sur la commune et que le supprimer aujourd'hui serait de nature à interrompre cette continuité et donc contraire à la loi.

Aussi il ne me semble pas en l'état actuel, que l'on puisse répondre favorablement aux demandes de Mme VIALLET, de l'INAO et de la Chambre d'Agriculture.

Pour le village de CUSSAC-LE-VIEUX, le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise l'a identifié comme un « espace urbanisé constitué » au sens de l'article L 121 – 8 du Code de l'Urbanisme qui permet, précise l'Etat, une urbanisation plus restrictive en continuité de l'enveloppe bâtie existante sur des parcelles en dents creuses de superficie comparable à celles bâties dans le quartier.

Le SCOT précise 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 égales à celles 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 terrain.

L'article L121-8 ne donne pas de définition de village. Cette définition est proposée par la circulaire du 14/03/2006 sur laquelle le juge administratif ne fonde pas systématiquement sa doctrine.

Un village est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité, administratifs (mairie et école) culturels ou commerciaux, tout au long de l'année.

Cette circulaire ajoute que « les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé, des équipements ou des lieux collectifs administratifs culturels ou commerciaux même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie ».

Elle précise enfin que ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité se traduisant par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics.

Il n'est pas contesté que CUSSAC-LE-VIEUX a dans le passé constitué le bourg original avec église, cimetière et commerces. De plus, nous y rencontrons aujourd'hui une organisation ancienne de l'habitat avec de petites maisons, de petites ruelles et cours communes.

Le qualificatif « d'espace urbanisé constitué » aurait pu être remplacé par Village ancien.

Toutefois la volonté de la commune est d'y limiter le développement de l'urbanisation. Sans être en contradiction avec le SCOT, elle accepte toutefois d'urbaniser une zone de 4 600 m² avec une OAP prévoyant la création de 6 terrains à bâtir.

Dans ces conditions, il aurait été normal et en s'appuyant sur les limites de l'espace urbanisé constitué du SCOT et sur les limites de l'ancien bourg de CUSSAC, figurant sur le plan de zonage de l'AVAP, d'intégrer dans la zone UB, l'ensemble des parcelles bâties et notamment les parcelles ZX 1, 6p, 7, 89, 10, 11 et 113, comme je le propose dans ma réponse aux demandes R8 et R12.

Concernant les accès : les articles 3.7 et suivants pour les zones UA, UB et UC semblent poser les difficultés suivantes :

L'accès individuel ne semble pas avoir de limite de longueur et il est simplement indiqué une largeur minimum de 3 m en UA et 3.5 m en UB et UC.

Le chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou 2 constructions ou ayant une longueur de plus de 25 m (en zone UA et UC) et 30 m (en zone UB) est considéré comme une voie privée.

En zone UA les bandes d'accès de plus de 25 m sont interdites.

Qu'en est-il des accès existants avant la publication du PLU de longueur inférieur ou supérieur à 25 ou 30 m, desservant déjà une habitation ou plus ?

Il conviendrait de clarifier ces articles concernant les accès, d'autant plus que l'urbanisation linéaire le long des voies laisse beaucoup de terrains libres en deuxième ligne qui ne pourront pas tous être desservis par des voies nouvelles et que de nombreux accès existent déjà (voir la demande de Madame SEGOIN). La Mairie à travers ce règlement aura à répondre à de nombreuses demandes alors qu'il ne semble pas qu'avec la rédaction actuelle, les demandes qui seront accordées ou refusées soient juridiquement sécurisées.

Sur la forme et afin d'avoir une vision globale des contraintes quand on examine le plan de zonage, je propose que le contour des zone OAP soit graphiquement identifié sur les plans de zonage 4.1 et 4.2, comme le prévoit l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme « le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10 ».

III CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- vu l'arrêté de Monsieur Le Maire de la commune de CUSSAC FORT MEDOC en date du 13 décembre 2017, soumettant à l'enquête publique l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- vu les avis d'enquête publique publiés par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique
- vu l'extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du 27 juin 2017 tirant le bilan de la concertation
- vu l'ensemble des pièces du dossier du PLU
- vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées et examinés dans le rapport d'enquête et les avis motivés
- vu l'ensemble des observations formulées par les propriétaires rappelées dans le rapport d'enquête avec les réponses apportées à chacune d'entre elle par le commissaire enquêteur et rappelées dans l'avis motivé
- Vu les réponses apportées par la commune et son bureau d'études le 1 Mars 2018, au rapport de synthèse qui leur a été remis en réunion le 14 février 2018

Après avoir constaté que l'enquête publique s'était déroulée dans de très bonnes conditions matérielles, que les propriétaires ont pu consulter l'ensemble des pièces du dossier y compris sur le site internet de la Mairie, que peu de personnes se sont déplacé et qu'ainsi j'ai pu consacrer beaucoup de temps avec chacun d'eux pour les écouter, entendre leurs observations et leur donner toutes les explications sur les textes législatifs réglementaires ou autres documents supra communaux qui ont conduit à l'élaboration de ce PLU.

Considérant :

Que très peu de demandes de modification ont été déposées lors de l'enquête publique

Que le zonage proposé, le règlement associé, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les servitudes d'utilité publique et les annexes traduisent parfaitement les objectifs du plan d'aménagement et de développement durable

Que notamment en prenant en compte une hypothèse de croissance de 1.35 % par an (hypothèse haute du SCOT) pour les 12 prochaines années, la commune affiche clairement sa volonté de maîtriser son développement démographique et urbain

Que ce choix d'un développement maîtrisé conduit à un recentrage de l'habitat dans la zone déjà urbanisée du village de CUSSAC, sur une surface en zone U et AU équivalente à celle du POS (2ha 21 de zone U à vocation d'habitat supplémentaire) et une augmentation de la surface des zones 1AU et 2AU visant à ralentir le rythme de la consommation d'espaces.

Que le Plan Local d'Urbanisme prend bien en compte la loi Littoral quant à la définition des espaces remarquables littoraux, de la bande des 100 mètres, des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation, de la notion de village et d'espace d'urbanisation constitué pour CUSSAC-LE-VIEUX, le mode de gestion des exploitations agro-sylvicoles non inscrites en espace naturel remarquable tel que rappelé dans le SCOT (DOO n° 3)

Que les espaces boisés classés ont parfaitement été identifiés sur le territoire communal conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme et validé par la CDNPS et que le bilan en terme de surface fait apparaître un accroissement de 27 ha de boisement protégé au titre des EBC ou de l'article L151-19

Que le projet tel qu'il est présenté concourt à renforcer l'attractivité économique de la commune (en conformité avec le SCOT) avec la présence d'une zone UX et 2 AUX en entrée de bourg et une volonté d'autoriser les activités diverses dans le bourg

Que d'importantes zones non équipées au milieu des zones urbanisées ont été classées en zone naturelle (N) pour les protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de l'intérêt que représentent ces sites du point de vue esthétique, historique et écologique

Que le plan local d'urbanisme respecte les contraintes environnementales existantes comme les zones Natura 2000, les ZNIEFF, les trames vertes et bleues du SDAGE, les zones humides et que dans toutes ces zones identifiées le développement urbain y est très limité.

Que le document (plan de zonage et RP) fait apparaître des bâtiments et des paysages qu'il convient de protéger en ce qu'ils participent à une reconnaissance du passé et à une mise en valeur de l'axe de circulation RD2 dite Route des Châteaux

Que le PLU annexe tous les documents qui identifient les risques majeurs sur la commune comme le risque d'inondation avec le PPRI, les risques relatifs aux mouvements de terrain, les risques de retrait et gonflement des argiles, les risques relatifs aux feux de forêt

Que la commune souhaite favoriser les modes de circulations non polluants en favorisant la mise en place de cheminement doux en dehors des grands axes de circulation pour lesquels leur mise en sécurité appartient au Département

Que la commune a mis en place des indicateurs de suivi au niveau de l'application des documents d'urbanisme et que, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, il conviendra de procéder à l'analyse des résultats (page 405 et suivante du RP)

Qu'ainsi il semble que la commune ait satisfait aux 7 grandes orientations d'urbanisation et d'aménagement en accord avec son Plan d'aménagement et de développement durable rappelé dans la première partie de mon avis et conclusion.

En conséquence de tout ce qui précède, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME sur la commune de CUSSAC FORT MEDOC en proposant

Que soit pris en compte les avis favorables que j'ai donnés en réponse aux demandes exprimées par certains propriétaires et qui soit examiné la possibilité, comme je le précise dans notre avis, d'étendre la zone UB du village de CUSSAC LE VIEUX, aux parcelles bâties ZX1, 6p, 7, 8, 9, 10, 11 et 113.

Que soient prises en compte ou négociées les différentes demandes émanant des personnes publiques associées à l'exception de la demande concernant la suppression de l'EBC dans les zones AOC de Beyron

Fait à LEGE CAP FERRET 6 mars 2018

Richard PEDEZERT
Commissaire Enquêteur