



COMMUNE DE CUSSAC – FORT-MEDOC

ARTICLE L. 121-1 du code de l'Urbanisme

Avril 2017



METROPOLIS – 10 rue du 19 mars 1962 33130 BEGLES



Fabien CHARLOT paysagiste - 75, rue Paul Camelle 33100 BORDEAUX

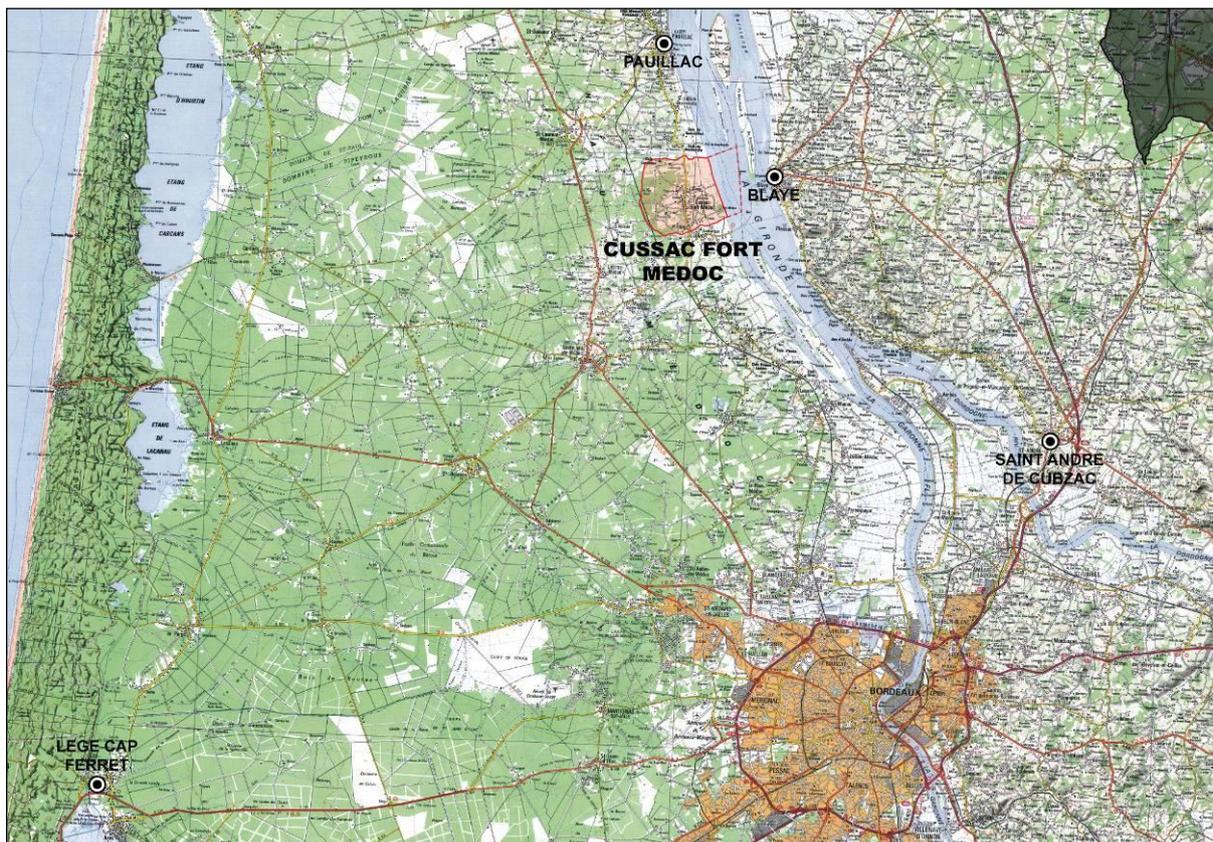
SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
SITUATION COMMUNALE	4
A. PRESENTATION GENERALE	6
B.1 LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL (ATLAS DES PAYSAGES)	8
B.2 L'EVOLUTION DES PAYSAGES ET APPROCHE HISTORIQUE	9
B.3 DESCRIPTION DES ENTITES PAYSAGERES	11
B.4 BILAN PAYSAGER DU POS	18
B.5 CONCLUSION	18
C. LE POS DE 1995 : OBJECTIFS DE LA COMMUNE	21
C.1 LES MILIEUX NATURELS, ECOSYSTEMES, ESPACES VERTS	21
C.2 ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES ET PATRIMOINE BATI	21
D. LE PADD DU PROJET DE PLU DE 2017	22
D.1 ORIENTATIONS GENERALES	22
D.2 OBJECTIFS	22
D.3 MOYENS	23
E. LE PLU DE 2017 : OBJECTIFS DE LA COMMUNE	24
E.1 LES ZONES HUMIDES	24
E.2 LA PROTECTION DES PAYSAGES / OBLIGATIONS DE CONFORMITE	25
F. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	29
F.1 LA BANDE D'AU MOINS 100 METRES	30
F.2 LES ESPACES REMARQUABLES	30
F.3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE	33
F.4 LES COUPURES D'URBANISATION	35
F.5 LES BOURGS, LES ZONES URBANISEES, LES CONSTRUCTIONS ISOLEES	35
G. PROJET DE PLU DE 2017 : LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS PRESERVES	38
G.1 LES ENJEUX CONCERNANT LA PRESERVATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ZONES NATURELLES	38
G.2 LES ENJEUX CONCERNANT LA PRESERVATION DES PAYSAGES	39
G.3 LE PROJET DE PLU	39
G.4 RECAPITULATIF DES MOUVEMENTS D'ESPACES BOISES CLASSES	42
G.5 ESPACES BOISES CLASSES MODIFIES	50
H. BILAN POS 1995 / PROJET DE PLU 2017	63
H.1 LES ESPACES NATURELS DU LITTORAL	63
H.2 LES ZONES NATURELLES	63
H.3 LES ZONES AGRICOLES	66

I. SYNTHÈSE	69
I.1 LES ZONES NATURELLES	69
I.2 LES ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES AP ET AEPR	69
I.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSES	70
I.4 TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES	71
J. CONCLUSION	72

SITUATION COMMUNALE

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



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

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

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

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

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

Au-delà de sa Communauté de Communes, la commune de Cussac-Fort-Médoc fait partie du Pays Médoc, qui regroupe 4 Communautés de Communes (outre celle de Médoc Estuaire, Communauté de Communes Médoc, Cœur de Presqu'île, Communauté de Communes La Médulienne, Communauté de Communes Médoc Atlantique) et 3 communes (Blanquefort, Eysines, Parempuyre), soit un ensemble de plus de 90 000 habitants sur environ 2 400 km².

Actuellement, l'urbanisation de la commune de Cussac-Fort-Médoc est gérée par un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été approuvé en 1992 et qui a subi de nombreuses modifications, car le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2014 a été annulé par décision du tribunal administratif du 14 janvier 2016.

La révision du POS de Cussac-Fort-Médoc en PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, le 5 février 2016.

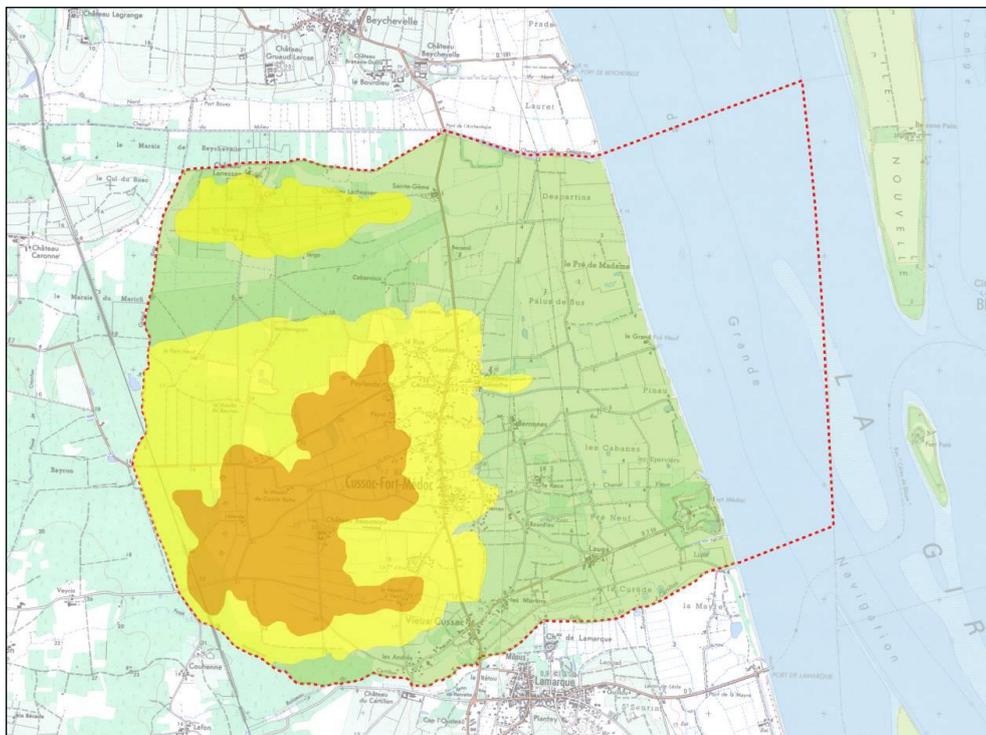
A. PRESENTATION GENERALE

D'une superficie cadastrée 2435 ha, le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc est la commune littorale la plus au sud de la rive médocaine de l'estuaire (rive gauche). Le territoire est organisé perpendiculairement à la façade littorale.

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

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

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



Relief communal (d'après la carte IGN)

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

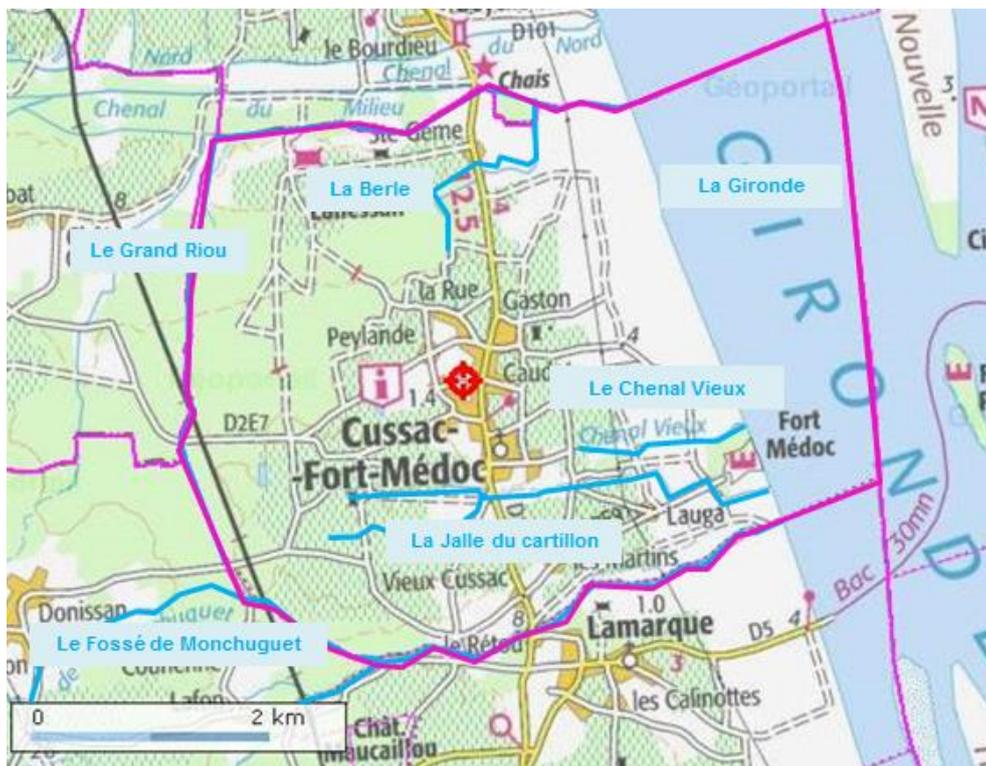
Dans la partie haute de la commune (butte du château de Beaumont), des toponymes évoquant la présence de moulins (Moulin de courte botte, Moulin à vent) traduisent la situation dominante et l'exposition aux vents.

La topographie de Cussac-Fort-Médoc crée donc une variété de paysages, notamment avec les points de vue depuis la partie ouest vers le centre de la commune, mais représente aussi des contraintes

d'écoulements des eaux du fait du peu de relief sur le reste du territoire. Le bourg occupe d'ailleurs le flanc du coteau, à distance raisonnable de l'estuaire et des palus.

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

- **La Berle** (Chenal du milieu, S1120500). Comme vu précédemment, elle représente une masse d'eau de rivière dont l'origine se situe sur la commune de Carcans. Longue d'environ 19 km, elle traverse surtout des territoires agricoles, des forêts et des milieux semi-naturels. C'est un axe classé pour les cyprinidés dominants. Le château Lanessan (E133146101) rejette ses eaux industrielles dans la Berle ;
- **La Jalle du Cartillon** (S1130530) prend naissance dans la commune de Listrac Médoc et borde la limite sud de la commune sur environ 7 km. Elle traverse les mêmes paysages que la Berle. Elle reçoit les effluents de la station intercommunale de Cussac-Fort-Médoc (0533146V001) ;
- Le **Grand Riou** (S1120710) est long de 4 km et traverse les mêmes territoires que les deux cours d'eau précédents. Contrairement à eux, il est orienté nord/sud ;
- Le **chenal Vieux** (S1130500) est un cours d'eau dont la longueur est de 2 km. Il reçoit les effluents de la station intercommunale Cussac-Lamarque-Arcins (0533146V002) ;
- Le **fossé du Mouchuguet** (S1130572), long de 5 km. Il rejoint la Jalle du Cartillon au niveau de la commune de Cussac-Fort-Médoc.



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

B. PAYSAGE ET ESPACES NATURELS

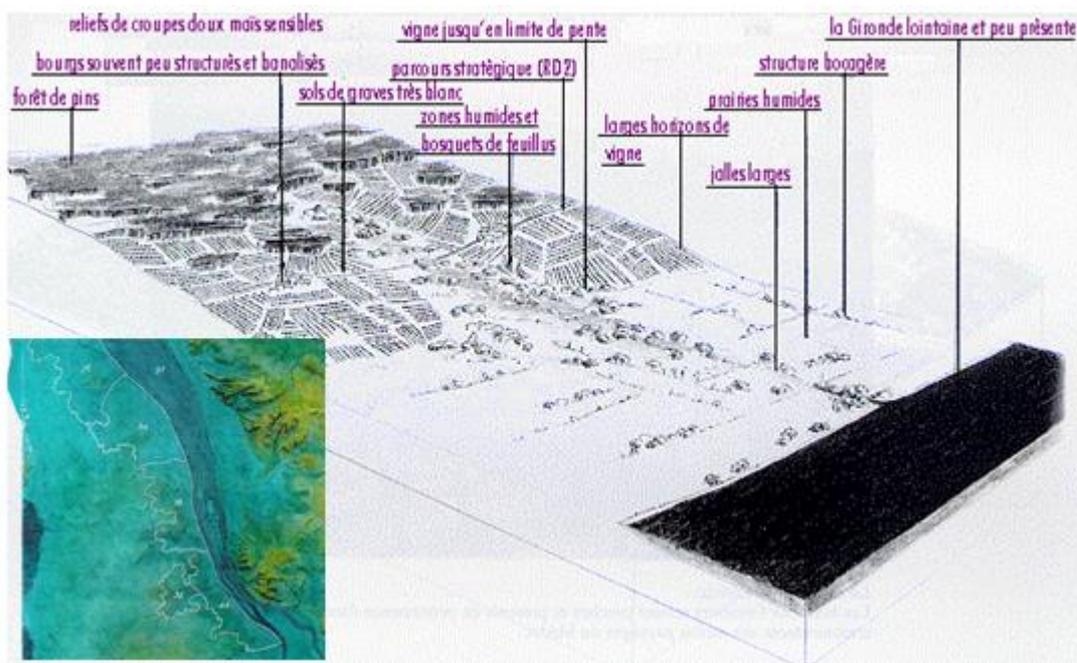
La loi « *Protection et mise en valeur des paysages* » du 8 janvier 1993, précise que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut, en outre, identifier des éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur (sites, quartiers, monuments,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

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

B.1 LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL (ATLAS DES PAYSAGES)

L'atlas des paysages de la Gironde¹, classe le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc dans l'entité paysagère du Médoc de Margaux (de Ludon-Médoc à Cussac-Fort-Médoc). Cette entité se compose de larges horizons de vigne, de sols de grave blanc-neigeux. Les marais occupent encore un espace important et la forêt reste proche de l'eau (Labarde, Macau). Même à Margaux les marais gardent des dimensions importantes. La Gironde reste invisible, séparée des dernières vignes sur la fin des croupes de graves (au premier plan) par des zones humides pâturées et bocagères.

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



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

¹ Connaissance et Valorisation des paysages de la Gironde : Etude préalable à la définition d'une politique du paysage, B. FOLLEA, C. GAUTHIER et F. ADAM, DIREN Aquitaine, DDE Gironde.

Les enjeux paysagers généraux identifiés sont les suivants.

- Enjeux de préservation :
 - la RD2, route touristique, et notamment les coupures d'urbanisation restant entre les bourgs,
 - les structures végétales des marais,
 - le patrimoine architectural des châteaux et de leurs parcs.

- Enjeux de valorisation :
 - les marais
 - le site de Fort-Médoc et sa route d'accès RD2E,
 - les bords de la Gironde et les ports

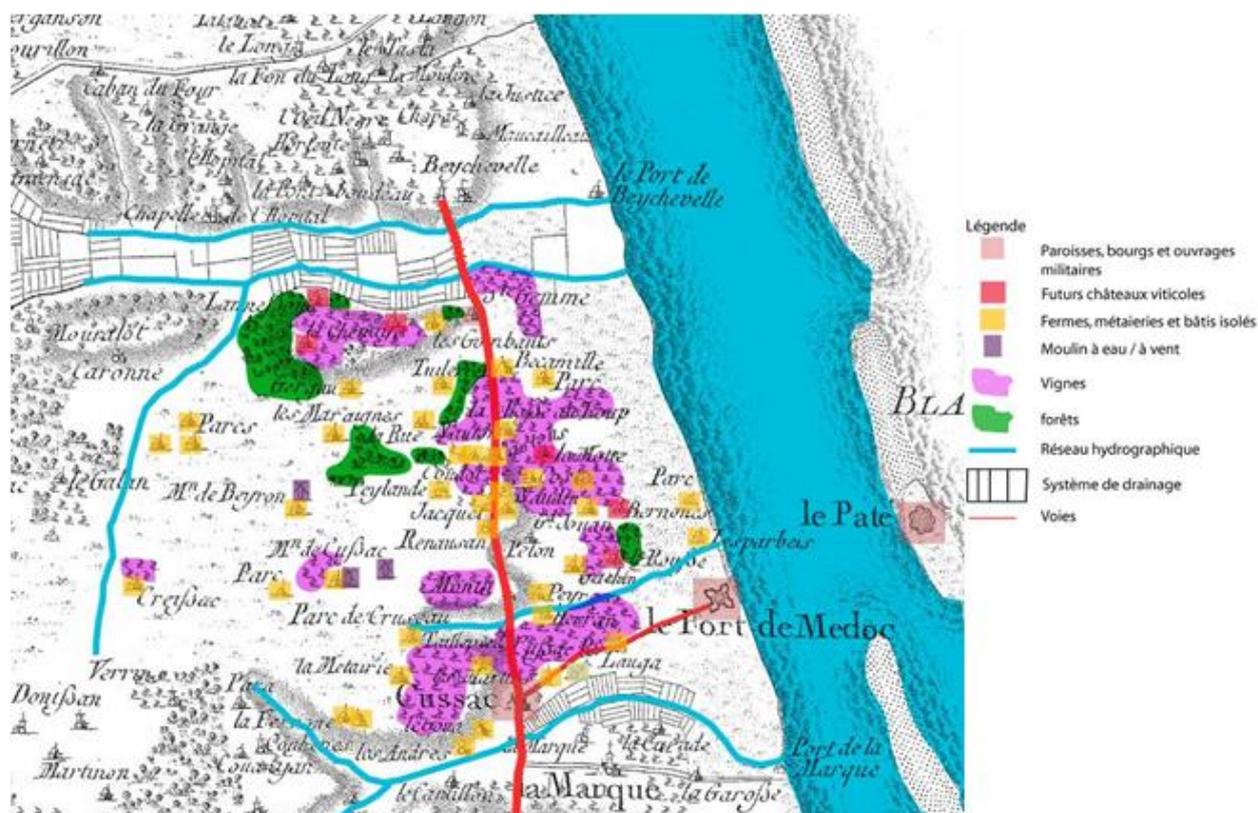
- Enjeux de réhabilitation :
 - l'urbanisation linéaire le long des routes,
 - les entrées des bourgs
 - les espaces publics des bourgs (traversée de Cussac Fort-Médoc, ...),
 - les bas-côtés des routes, beaucoup moins soignés que dans l'Entre-Deux-Mers,
 - la sortie de Fort-médoc vers le nord, première ouverture visuelle superbe sur la Gironde depuis Bordeaux, parasitée par des extensions récentes en aval de la route.

B.2 L'EVOLUTION DES PAYSAGES ET APPROCHE HISTORIQUE

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

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

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



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

a. Du Vieux Cussac au nouveau bourg de Cussac

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

L'habitat est éparpillé. Deux entités dominant toutefois : le Vieux Cussac et Cussac le nouveau. Au cours du XIX^e siècle, le nouveau bourg devient un pôle urbain communal prépondérant. En 1855 le conseil municipal prend la décision d'y faire construire la nouvelle église de Cussac. L'église existante dans le vieux bourg de Cussac menace ruine et est jugée trop petite. En 1859 est donnée l'autorisation de procéder à l'édification de l'église actuelle. Cet événement marque l'avènement du nouveau bourg.

b. Une commune viticole paysanne et artisanale

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

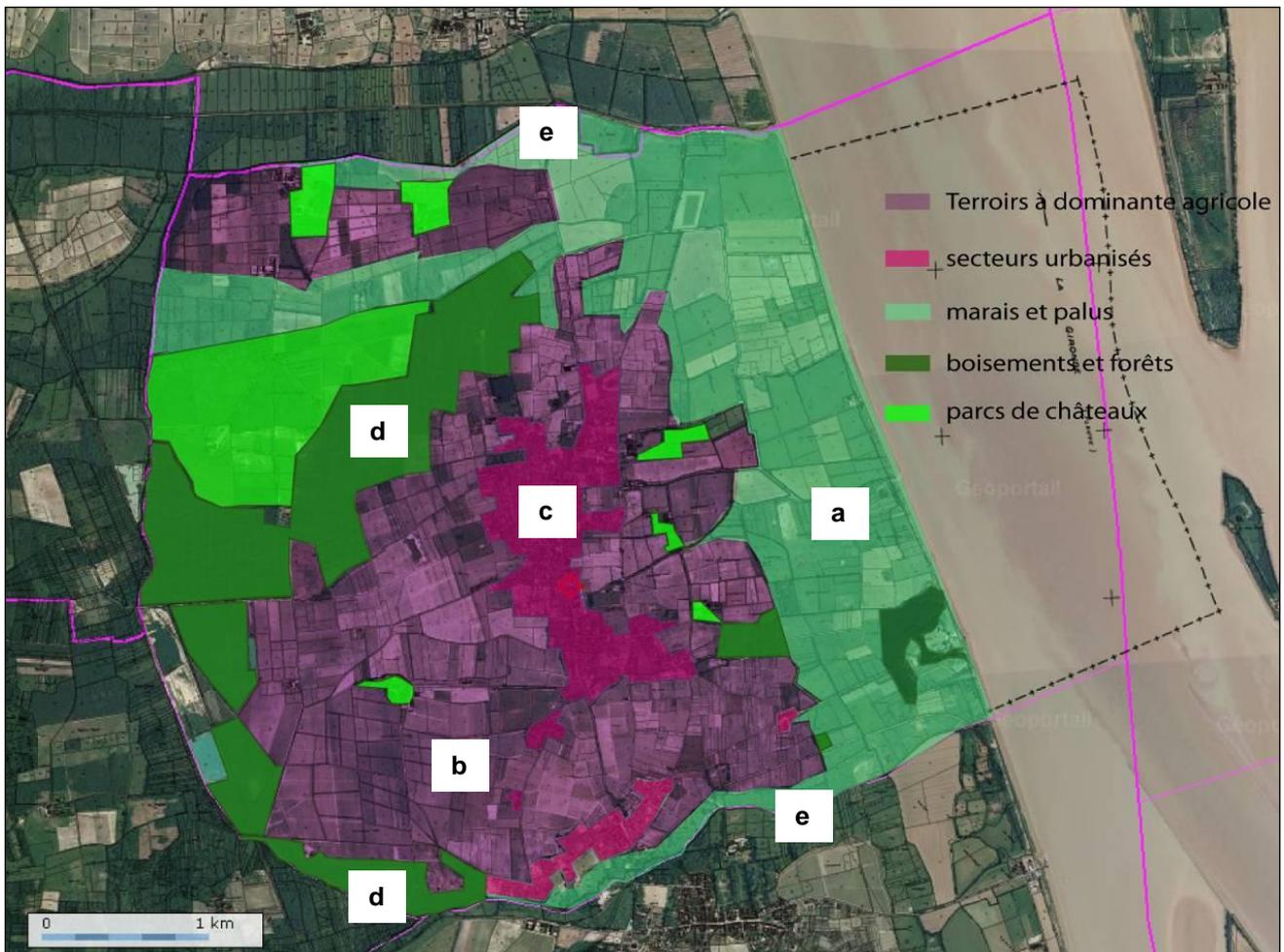
Au début du XIX^e siècle (vers 1826) la vigne occupe une grande partie du territoire, notamment à Cussac-Fort-Médoc avec 1/3 du territoire communal voué à cette activité. Les fermes fonctionnent à cette époque sur le modèle de la polyculture (vigne, élevage et céréales).

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

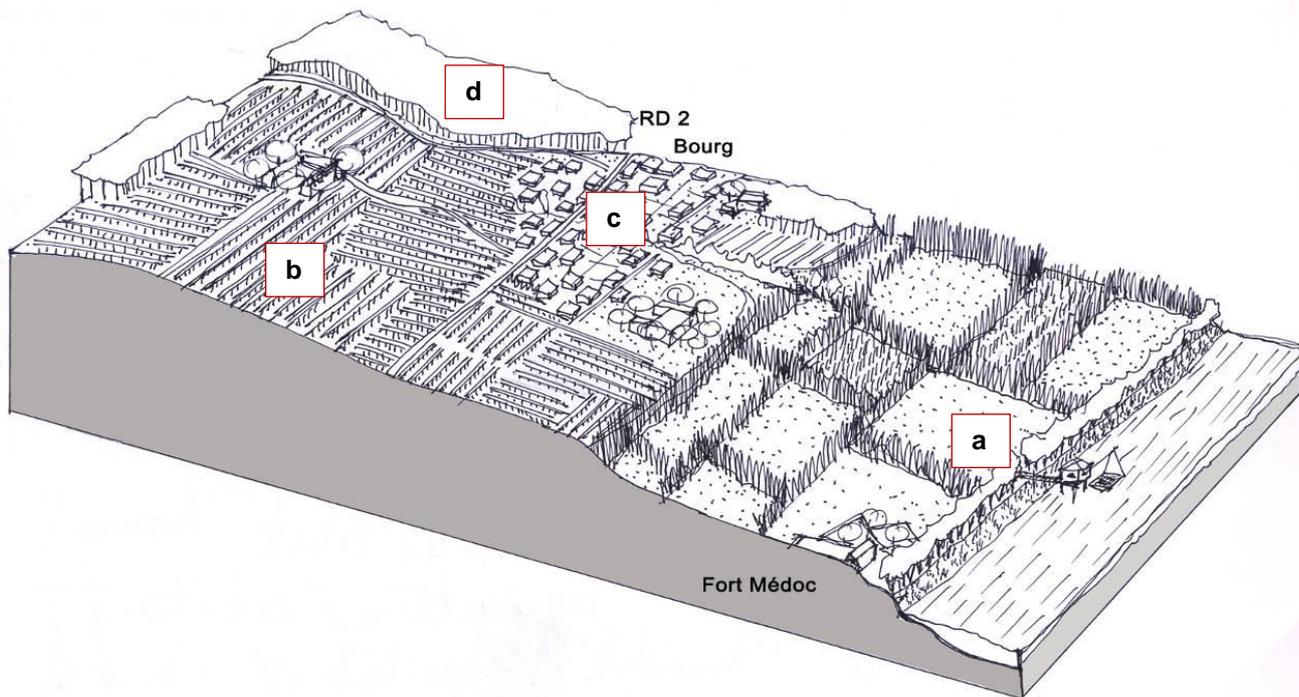
B.3 DESCRIPTION DES ENTITES PAYSAGERES

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

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



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



Bloc diagramme du territoire communal de l'estuaire aux reliefs viticoles indiquant la progression des zones de marais aux zones drainées.



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



Châteaux viticoles et garennes de châteaux



Boisements ouest et traversée de bourg

Les enjeux paysagers les plus marquants du territoire sont :

- la préservation des points de vue et panoramas vers la vallée de la Gironde, notamment depuis la RD2,
- la perception des hameaux anciens,
- la limitation du développement linéaire le long des départementales et voies secondaires,
- la place de l'agriculture et de la viticulture ménageant de larges horizons ouverts.

a. Les paysages de la plaine alluviale de la Gironde

Cette vallée majeure relativement plane, comprend les milieux naturels les plus intéressants, mais aussi une partie importante du patrimoine architectural de la commune avec le Fort Médoc.

Les enjeux les plus marquants :

- le maintien de la place de l'agriculture comme élément pour entretenir les paysages,
- préservation des trames bocagères existantes.

b. Les terroirs viticoles

Un grand secteur viticole domine le territoire communal. Ce secteur très ouvert, occupe les points hauts de la commune, terroirs favorables à l'activité viticole. L'urbanisation viticole s'y est peu diffusée et s'est historiquement adaptée aux terroirs agricoles. Un certain nombre de châteaux, de chais et de rares hameaux parsèment le territoire et forment un « mitage » historique qu'il s'agira de gérer et de ne pas développer.

Contrairement à ce mitage ancien, justifié par l'activité agricole, un certain mitage des paysages est visible aujourd'hui avec des secteurs comme le lotissement des Moulins à Vents par exemple.



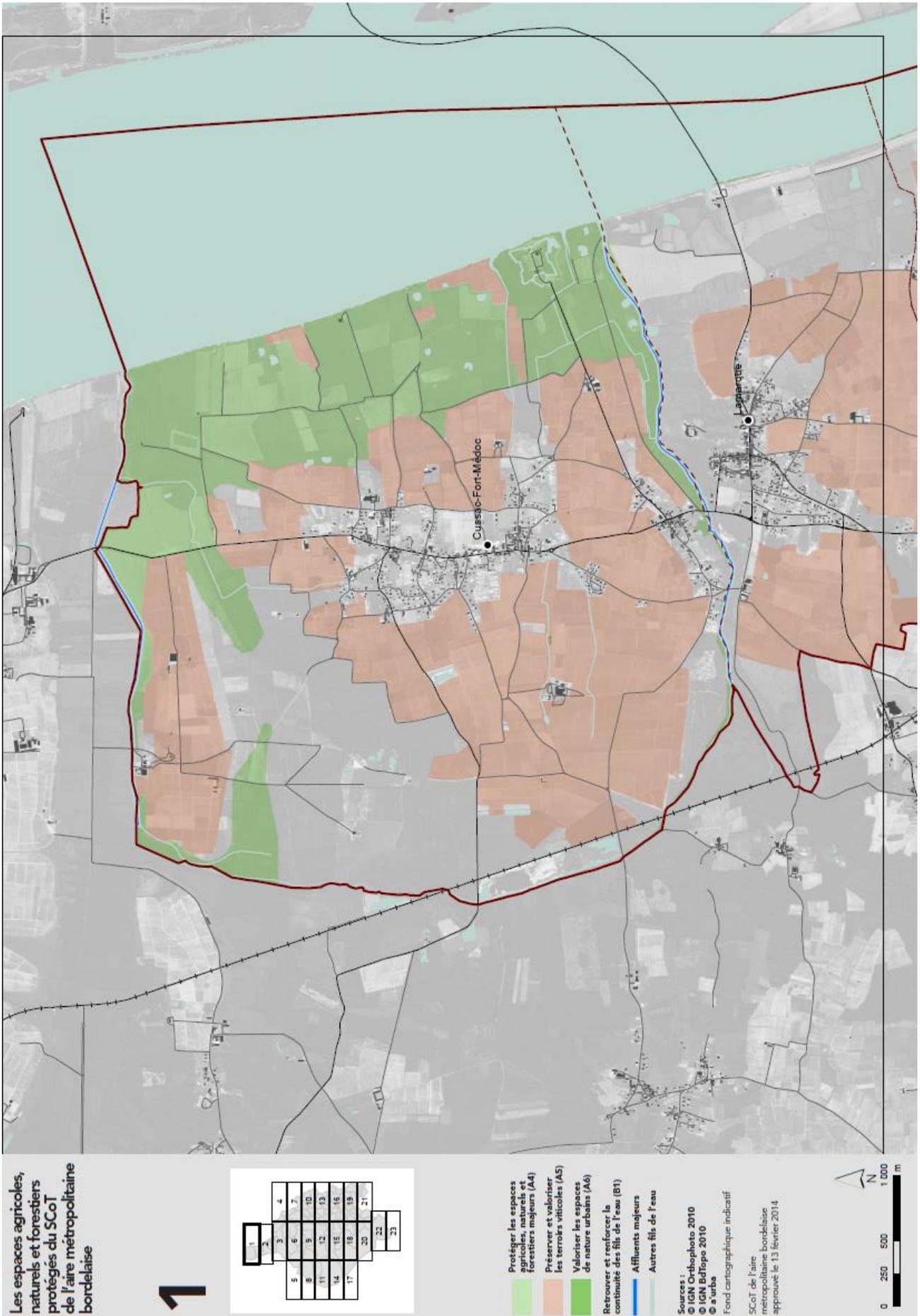
Concernant le territoire communal, le rachat actuel de terrains par les propriétaires de châteaux des AOC voisines (AOC de prestige – Saint Julien, Pauillac, Margaux, Listrac....) donne une valeur supplémentaire aux différents terroirs locaux.

Un projet de sanctuarisation de 800 ha de vignes pour les préserver de la pression immobilière existe sur la commune. Le critère principal en est la qualité agronomique des sols.

Les territoires viticoles du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est couvert par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise qui définit dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) des espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver ainsi que des terroirs viticoles majeurs (carte page suivante).

Ce périmètre vient donc cristalliser et conforter les terroirs AOC de ces terroirs identifiés. Le PLU les prend donc en compte dans la délimitation de son projet pour être compatible avec le document de rang supérieur qu'est le SCOT.



c. Les extensions péri-urbaines du bourg

Le bourg de Cussac Fort-Médoc a connu une progression qui s'est accélérée après le délaissement du bourg ancien de Cussac Le Vieux. Les hameaux agricoles anciens ont été absorbés par le développement pavillonnaire récent et, en terme paysager, le développement des quartiers semble s'être fait en tenant peu compte des quelques qualités paysagères présentes (bosquets boisés, ruisseaux, faibles reliefs...). L'ensemble de la zone urbaine manque de repères et de hiérarchie entre les quartiers. L'enjeu est donc, dans ces secteurs, de réfléchir le développement en connectant les opérations entre elles et en s'appuyant sur des repères spatiaux et paysagers pré-existants (une garenne, un bois, une ripisylve, un réseau de fossés ou de ruisseaux, la circulation de l'eau traversant le village...).

Une attention particulière doit aussi être portée à la qualité des sites, notamment le long de la RD 2, où le développement linéaire des constructions (pavillons résidentiels, commerces et artisanat) banalise le paysage. Les points sur lesquels il s'agit d'être attentif sont :

- les limites urbaines du bourg et la notion de coupure de l'urbanisation par des respirations agricoles et paysagères dans toutes les directions, notamment le long des départementales (la RD 2 et la voie menant aux Andrès vers le sud) ;
- le regroupement de l'urbanisation et le remplissage des dents creuses et des îlots vacants

d. Les boisements de l'ouest de la commune

3 grands ensembles boisés et continus occupent le territoire de la commune :

- un large secteur boisé à l'ouest, composé de bois mixte de pins et de chênes, où certains chênes lièges sont aussi visibles ;
- un cordon boisé au nord de la commune le long de la jalle de l'Archevêque ;
- un cordon boisé au sud de la commune le long de la jalle du Cartillon.

D'un point de vue paysager, ces différents secteurs établissent une continuité entre les ensembles naturels, et assurent des transitions boisées entre les vallées agricoles (polyculture ou élevage) et les sommets viticoles.

e. Les vallées du Cartillon et de la jalle de l'Archevêque

Au nord et au sud de la commune, le long des jalles de l'Archevêque et du Cartillon, se trouvent deux vallées humides, où le paysage se diversifie en boisements naturels, peupleraies, cultures céréalières, vignes et prairies. La vallée nord se partage en deux parties de part et d'autre du coteau des châteaux de Lanessan et de La Chesnaye, créant un paysage boisé particulier dans ce secteur.

La question des lisières

Parmi les problématiques posées par le développement péri-urbain, la question des lisières et limites de la zone urbanisée est centrale. La géographie du paysage renforcée par l'activité agricole, crée des confrontations brutales entre les limites de l'urbanisation et le terroir agricole.

La question qui se pose est alors de savoir si les limites urbaines constituent de véritables façades du bourg ou s'il s'agit des arrières ou de délaissés, dont l'image est moins valorisante pour la commune. Ces lisières entre zones urbanisées et espaces naturels et/ou agricoles devront s'appuyer sur des éléments paysagers existants : un ruisseau, un fossé et sa ripisylve... pour créer un véritable tampon de qualité.



Façade urbaine entre la RD2 et Lataste

Se pose aussi la question des clôtures dans l'image de la ruralité. Il s'agit de favoriser des clôtures en haies vives ou haies bocagères selon les milieux, et de trouver des moyens d'intimiser les lots par l'implantation du bâti, par la mitoyenneté, par des reculs du bâti...



Lataste : une lisière sud non traitée entre les secteurs pavillonnaires et les vignes

B.4 BILAN PAYSAGER DU POS

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

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

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

- la question des continuités bleues et vertes de long du réseau hydrographique à préserver, à restaurer ou à reconstituer.
- la question des vis-à-vis paysagers, des ouvertures visuelles depuis certains axes routiers.
- les seuils et lisières au nord et l'ouest du bourg, en limite de vignoble, et question de la transition entre le secteur urbain et les secteurs viticoles.

B.5 CONCLUSION

Le paysage global de la commune de Cussac-Fort-Médoc peut être résumé sous forme de quatre grands ensembles :

- les paysages de plaine alluviale de la Gironde,
- les terroirs agricoles à dominante viticole,
- les grands boisements de l'ouest de la commune,
- les extensions péri-urbaines du bourg et de Cussac Le Vieux, en « confrontation » et concurrence directe avec l'agriculture, et en progression continue, où un manque de repères et de hiérarchie se fait sentir.

Ces grands types de paysages bien distincts sont confrontés à des dynamiques de diminution du terroir agricole face à l'urbanisation dans des secteurs particuliers du terroir viticole.

Les grands équilibres semblent néanmoins évoluer. L'enjeu de conservation de cet équilibre entre milieu naturel, milieu agricole et milieu urbain, semble prépondérant dans la préservation de l'environnement paysager de la commune.

Certains paysages et panoramas particuliers méritent une attention particulière. Leurs intérêts sont d'ailleurs précisés dans le chapitre relatif aux qualités patrimoniales des sites et des éléments paysagers.

Les secteurs ayant des contraintes récurrentes (inondabilité partielle et AOC), peuvent être le lieu d'un projet de développement pour la commune de Cussac-Fort-Médoc, mais en s'appuyant sur les qualités et particularités paysagères de la commune (écoulements et ruisseaux, bosquets, arbres isolés ou groupés, bocage, petits reliefs....).

Certains enjeux environnementaux complètent la question paysagère, notamment la gestion des zones humides de fond de vallons, la possibilité de retrouver ou de rétablir des corridors écologiques depuis les vallées des rivières vers les points hauts. Ce sont aussi des enjeux majeurs pour le territoire naturel de Cussac-Fort-Médoc. Cet enjeu rejoint, bien sûr, la question du repérage et de la préservation de la trame verte et de la trame bleue.

L'analyse de l'espace rural montre le lien entre l'occupation des sols, la gestion des terroirs agricoles et la diversité des paysages de la commune, et permet de dégager de grands ensembles :

- un paysage actuel résultant d'un équilibre entre les terres agricoles et les milieux naturels, bien que ceux-ci aient été réduits ces dernières décennies ;
- une activité agricole mixte créant une diversité de paysages et de situations spécifiques des constructions extérieures au bourg et à Cussac le Vieux ;
- un principe de mitage historique du territoire, à limiter aujourd'hui, ainsi que le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies ;
- une urbanisation à contenir dans des secteurs bien spécifiques d'un point de vue paysager ;
- des extensions linéaires des constructions le long des voies, en « privatisant » des paysages à limiter ;
- des extensions à intégrer aux tissus urbains existants, à la géographie, tout en mesurant l'impact paysager des nouvelles façades créées et des nouvelles lisières.

Cette analyse paysagère, et les enjeux en découlant, sont à mettre en parallèle avec la prise en compte des intérêts de l'agriculture, véritables garants du maintien de ces paysages, dans tous les secteurs de la commune. La déprise agricole a des effets visibles (présence de friches par endroits).

Le repérage des sièges d'exploitation permet, dans un premier temps, d'identifier les hameaux ou constructions isolées pouvant entrer en conflit d'usage avec un usage du bâti strictement résidentiel. Il s'agit dans un second temps de définir quelles sont les entités agricoles viables et à préserver (par leur surface, leur situation, la qualité révélée par leur classement en AOC). Cette identification est opérée pour tous les types de cultures, et notamment les exploitations dédiées à l'élevage, qui présentent en plus la contrainte de « geler » un périmètre autour des stabulations les plus importantes.

Le territoire présente aujourd'hui une imbrication entre zones agricoles (vignes, prairies, terres labourées et pâtures). Quelques rares constructions isolées et hameaux accueillent une urbanisation autre qu'agricole.

Cette imbrication peut poser des conflits d'usages entre agriculture et habitat, mais aussi une spéculation sur les terrains en frange des bourgs et des hameaux. Ce phénomène est bien sûr néfaste à l'équilibre d'une activité déjà précarisée par les différentes crises agricoles.

Le territoire agricole participe de la qualité paysagère de la commune qui est un bien à préserver. La topographie de Cussac-Fort-Médoc et la localisation d'activités agricoles à proximité d'espaces naturels et patrimoniaux remarquables y rendent cette problématique d'autant plus importante.

Face à un marché foncier dynamique où la reprise des terres est systématique, la consommation d'espaces agricoles doit être limitée à son plus strict niveau obligeant la commune à un changement radical de ses habitudes d'urbanisation et qui doit viser la densification des espaces à bâtir.

L'ensemble des surfaces agricoles quel qu'en soit l'usage fait l'objet d'une exploitation. Il y aura donc lieu, également, de respecter les périmètres de protection des bâtiments d'élevage garants de la pérennité des surfaces enherbées, sources de biodiversité et partenaires de la trame verte.

D. LE PADD DU PROJET DE PLU DE 2017

D.1 ORIENTATIONS GENERALES

Le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc est occupé à 94,67% par des espaces naturels : des espaces proches du littoral estuarien, des espaces agricoles et des espaces forestiers.

Le présent projet de territoire prend en compte cette caractéristique pour en faire un élément qualitatif du PADD en la déclinant de la façon suivante :

Le cadre agricole et rural de la commune est encore largement préservée, conséquence notable des contraintes physiques pesant sur le territoire. Les grandes entités agricoles, qui sont ponctuées parfois par des ensembles bâtis remarquables, contribuent à la qualité paysagère de la commune. L'agriculture et plus particulièrement les surfaces viticoles doivent être préservées de toute atteinte de l'urbanisation partout où sa pratique repose sur des entités confortables pour le travail et la pérennité des exploitations.

Pour cela, le projet agricole communal s'appuie sur l'identification de zones dédiées à l'agriculture. Il s'appuie également sur l'identification de parties de la commune plus sensibles où l'activité agricole contribue à valoriser le paysage rural de la commune et où il est souhaitable que seule la vue sur les espaces cultivés soit privilégiée.

La volonté communale est également de permettre, tout en limitant les conflits d'usage entre agriculture et habitat, le maintien de la viticulture à proximité du Bourg de Cussac et de Cussac-le-Vieux. Les terroirs sur toute une large frange ouest du Bourg et dans une moindre mesure sur la frange est du Bourg sont en effet en zone AOC Médoc et offrent les conditions d'une pérennité quant à leur exploitation.

La forêt est un élément majeur du paysage cussacais. Son importante superficie représente une valeur patrimoniale (chasse et réserve cynégétique), paysagère et économique (sylviculture).

Néanmoins, l'inéluctable évolution urbaine même réglementée et freinée devra trouver sa place. En conséquence le projet privilégie, dans la mesure du possible, une augmentation de la densité des espaces déjà construits ou à construire du POS actuel et l'implantation de nouveaux espaces constructibles à proximité des espaces urbains existants afin d'éviter tout risque de mitage.

L'agriculture occupe à l'intérieur des terres une place en progression dans l'activité économique locale. Les espaces occupés par ces activités ne voient pas leur principe remis en cause. Néanmoins leur évolution ne devra pas contredire l'équilibre écologique et paysager qui est actuellement en faveur de la forêt.

Le cadre rural de la commune repose aussi sur des espaces à vocation plus naturelle, comme les boisements ou les zones Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F. et les zones « semi-humides » (proximité de l'estuaire de la Gironde, les jalles, ...). Ils représentent une composante à part entière du territoire communal. De la même manière que pour les espaces agricoles, la protection des espaces naturels doit être garantie.

A cet effet, les massifs boisés existants, et en particulier les plus significatifs, doivent être préservés, même lorsqu'ils se situent loin du bourg. En plus de l'apport paysager, ils jouent aussi un véritable rôle dans le maintien des sols et le ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales. Ce rôle est notamment important pour les boisements qui se situent à proximité des marais et palus dans la mesure où ils permettent de créer un espace tampon entre secteurs urbanisés et zones humides.

D.2 OBJECTIFS

Dans une logique de valorisation et de requalification des richesses locales, la commune souhaite inciter à la sauvegarde du patrimoine, fortement présent sur le territoire et souvent privé : les châteaux viticoles, les calvaires, ...

L'objectif est de préserver et conserver tous les espaces naturels déjà recensés sur la commune comme faisant partie du patrimoine naturel collectif. En ce sens, la commune souhaite protéger les espaces naturels ou les éléments naturels recensés comme sensibles.

L'activité agricole est fortement présente et permet l'entretien et la gestion des paysages typiques du Médoc estuarien. De ce fait, les espaces à vocation agricole doivent être préservés autant que possible de toute atteinte de l'urbanisation.

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

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra autant que possible proposer des mesures compensatoires à la création de nouvelles zones urbaines tant au niveau environnemental (imperméabilisation 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 » entre le vignoble et les secteurs à construire...).

D.3 MOYENS

Extension limitée de l'urbanisation

Protection de nombreux ensembles boisés intéressants tant pour leurs caractéristiques naturelles que sur le plan paysager inclus dans le bâti ou formant des coupures d'urbanisation en tenant compte des évolutions constatées dans l'occupation et l'utilisation de ces espaces.

Préservation des secteurs naturels dans les zones urbaines :

Création de zones naturelles à l'intérieur des îlots urbains du bourg afin :

- d'interdire les constructions en second, voir troisième rang par rapport à la voie et de multiplier les accès sur les voies, mais surtout de faciliter l'écoulement des eaux depuis le plateau viticole vers l'estuaire
- De préserver certains cœurs d'îlot agricole et naturels à l'intérieur de la structure urbaine du bourg de Cussac.

Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le PLU délimite dans les zones agricoles, les zones agricoles dans les espaces proches du rivage afin de limiter l'urbanisation dans ces espaces : secteur Aepr.

L'urbanisation y est strictement encadrée par le règlement qui définit les occupation du sol en application de l'article L.121-7 du code de l'urbanisme et qui limite l'extension des constructions existantes notamment à usage d'habitation dans la zone Aepr.

E. LE PLU DE 2017 : OBJECTIFS DE LA COMMUNE

E.1 LES ZONES HUMIDES

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

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

Cadre réglementaire :

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

En outre, les zones humides sont utiles pour :

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

Les critères de classement concernent :

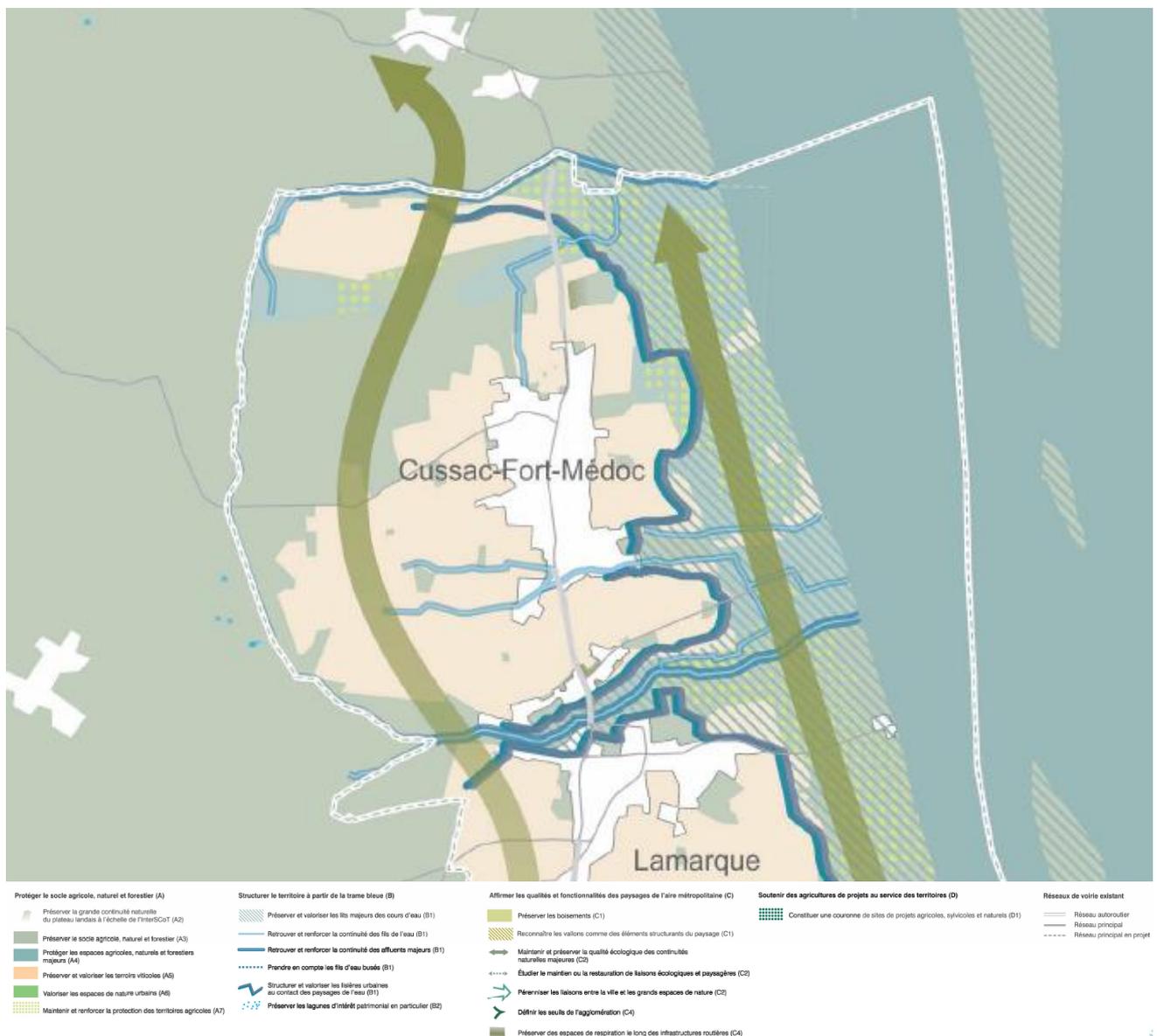
- les habitats pour les espèces sauvages ;
- les espèces animales et végétales révélatrices selon l'arrêté de juillet 2008, classant les espèces importantes de zones humides ;
- les sols.

E.2 LA PROTECTION DES PAYSAGES / OBLIGATIONS DE CONFORMITE

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

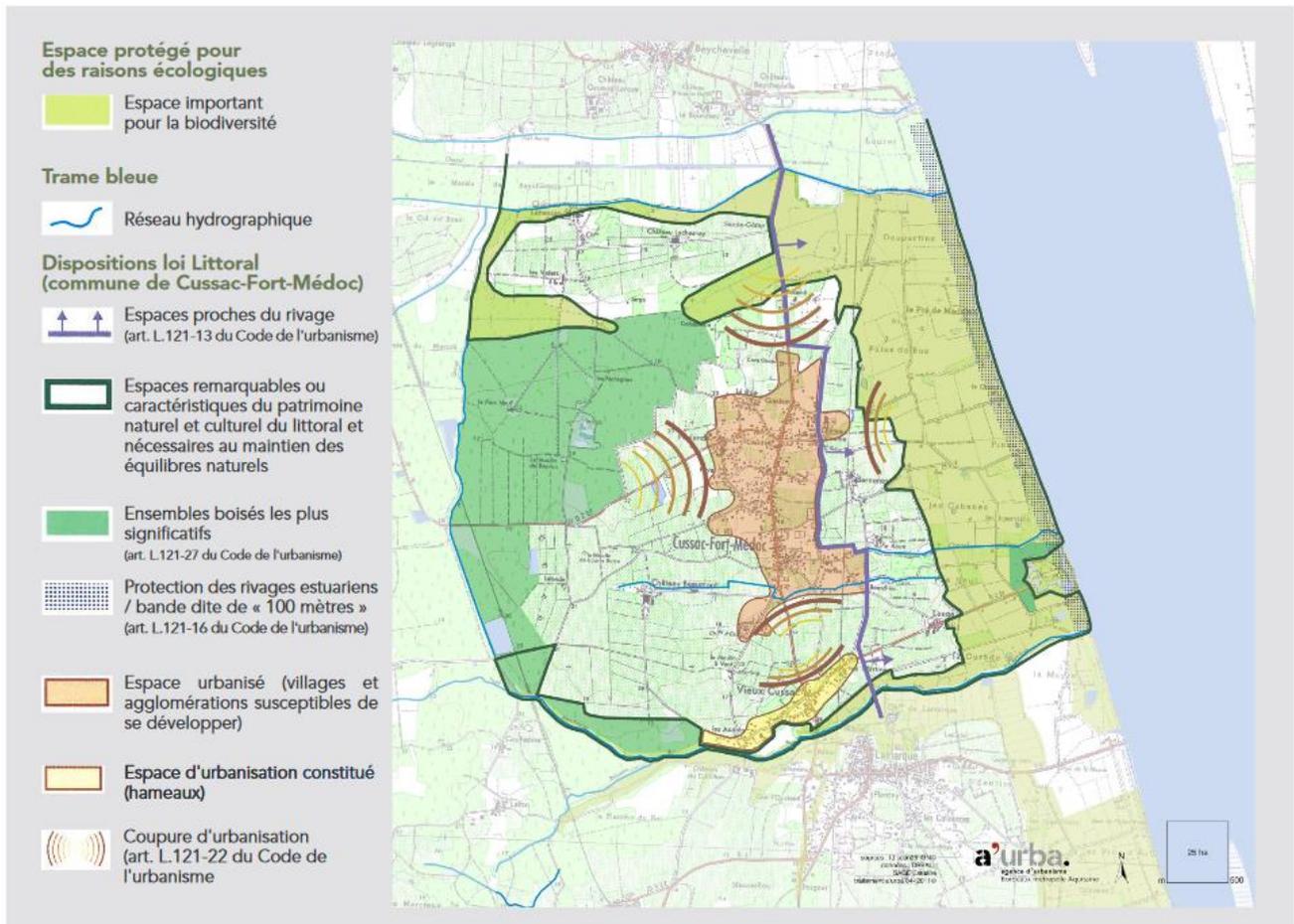
La commune de Cussac Fort Médoc est également une commune **estuarienne** et classée à ce titre comme **commune littorale**. En application de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement, elle doit respecter les directions suivantes :

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

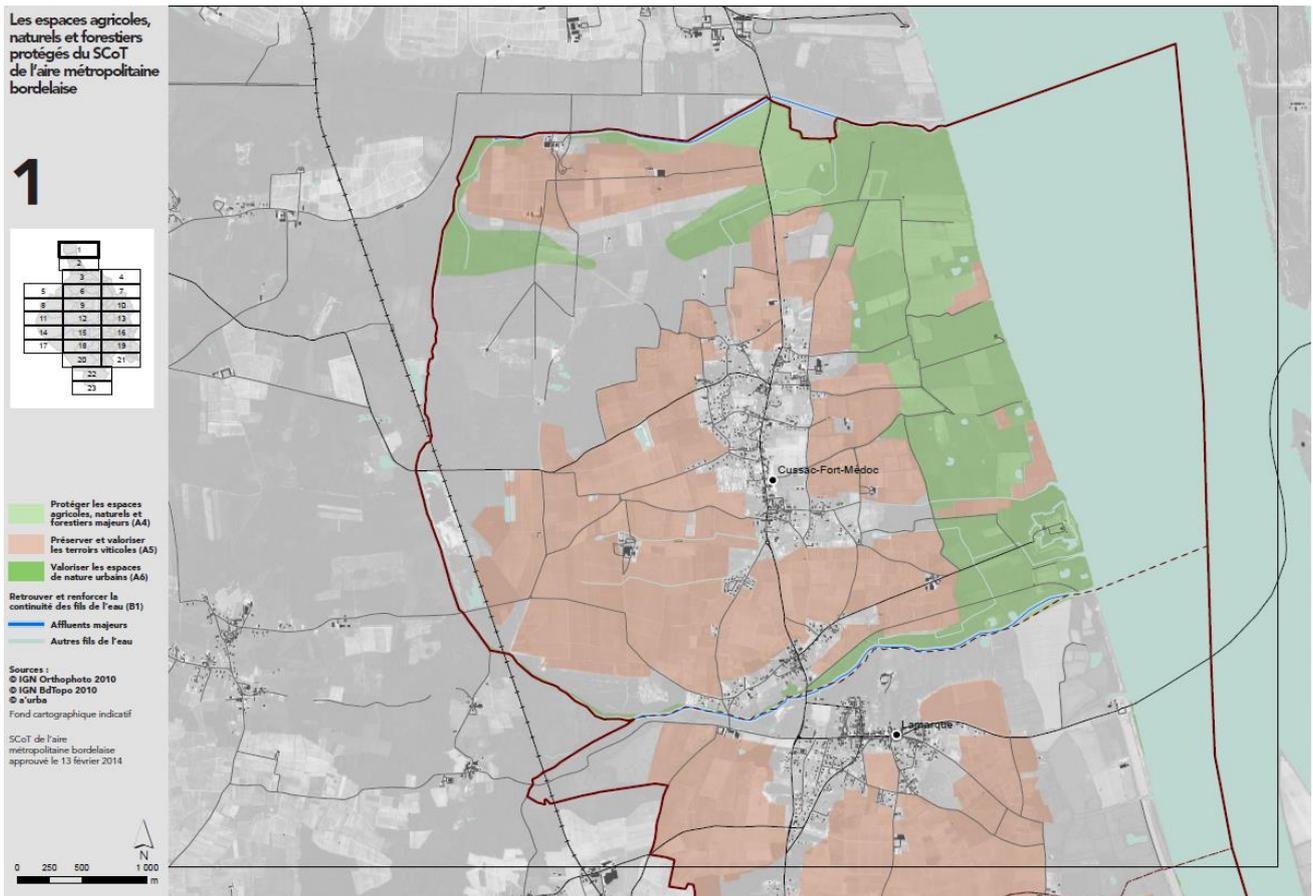


Extrait métropole nature : DOO de SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise indiquant les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation au titre des dispositions de la loi Littoral

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

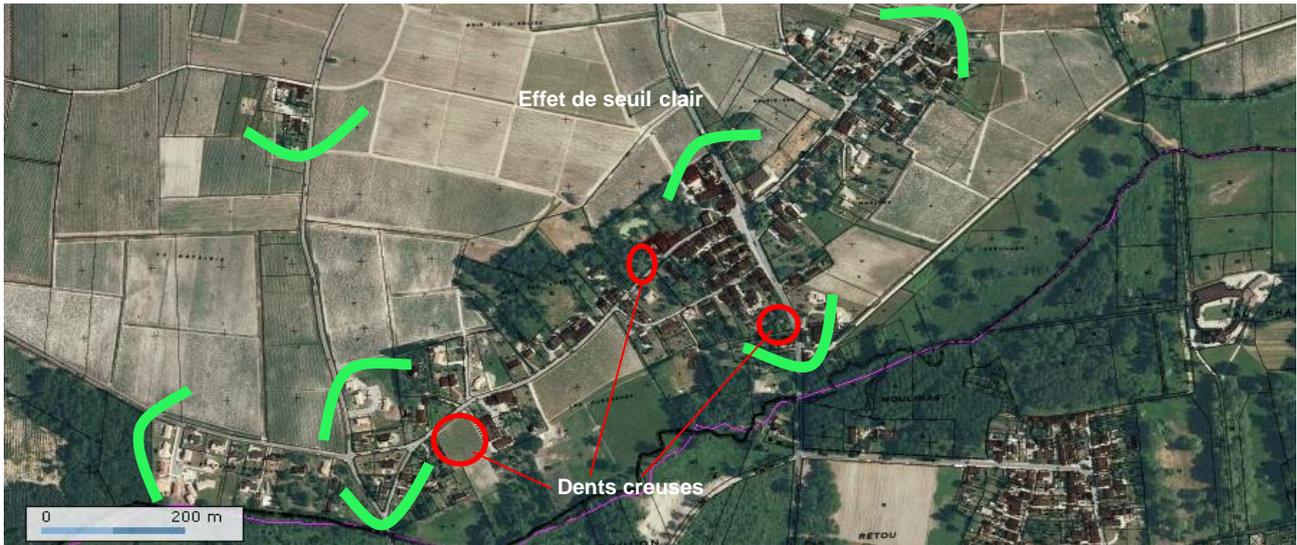


Dispositions particulières liées à l'application de la loi littoral : DOO de SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise indiquant les espaces et sites naturels à protéger au titre des dispositions de la loi Littoral



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





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

F. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

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

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

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

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

Les coupures d'urbanisation, au sens de la loi Littoral, doivent être identifiées comme telles dans le document d'urbanisme.

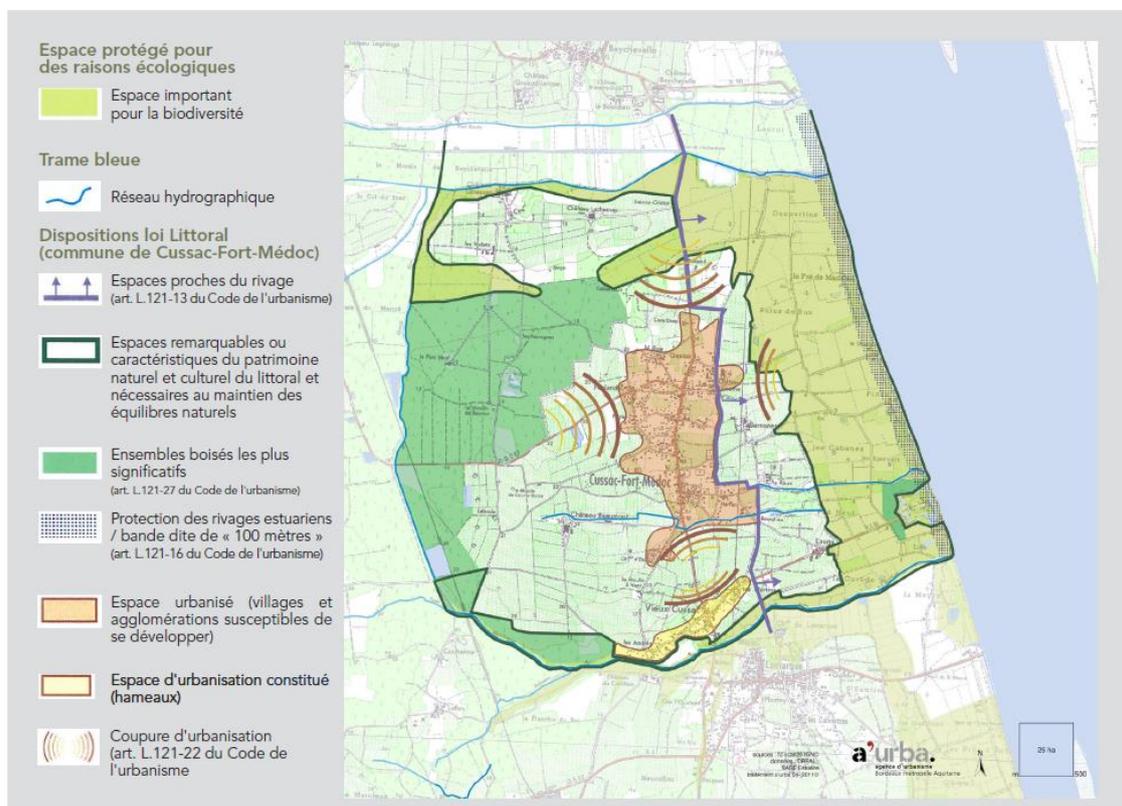
Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès de celui-ci.

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

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

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

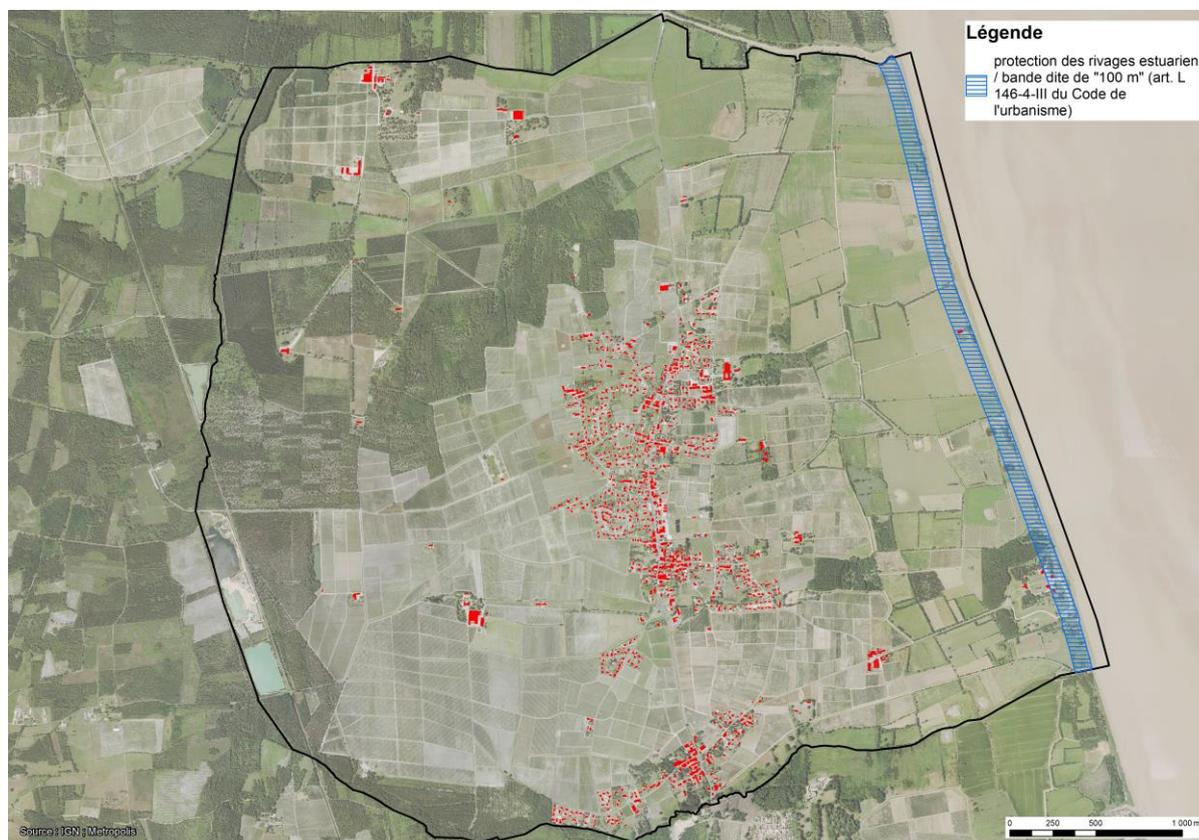
Ainsi, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise s'applique et a défini les espaces et sites naturels à protéger au titre de la loi littoral sur le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc.



SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016
Document d'orientation et d'objectifs - Dispositions particulières liées à la loi Littoral

F.1 LA BANDE D'AU MOINS 100 METRES

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

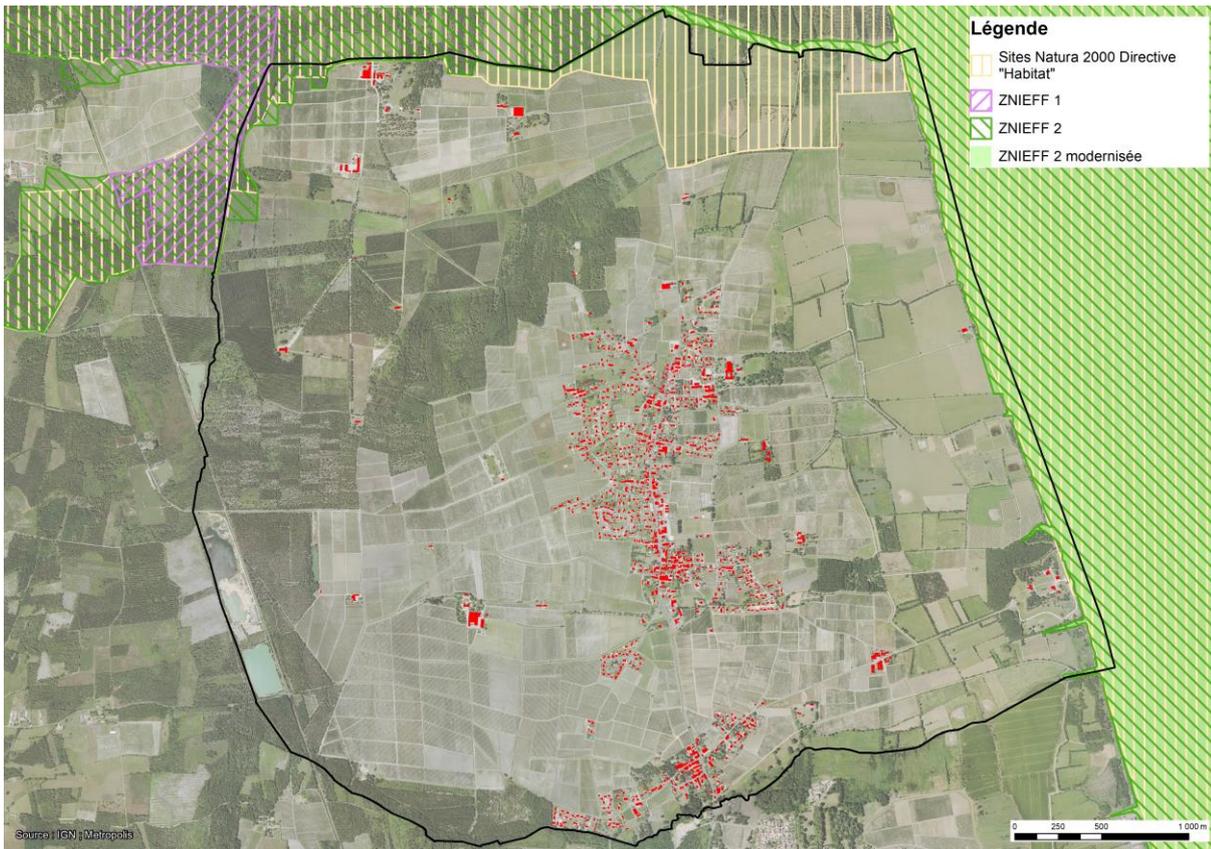


F.2 LES ESPACES REMARQUABLES

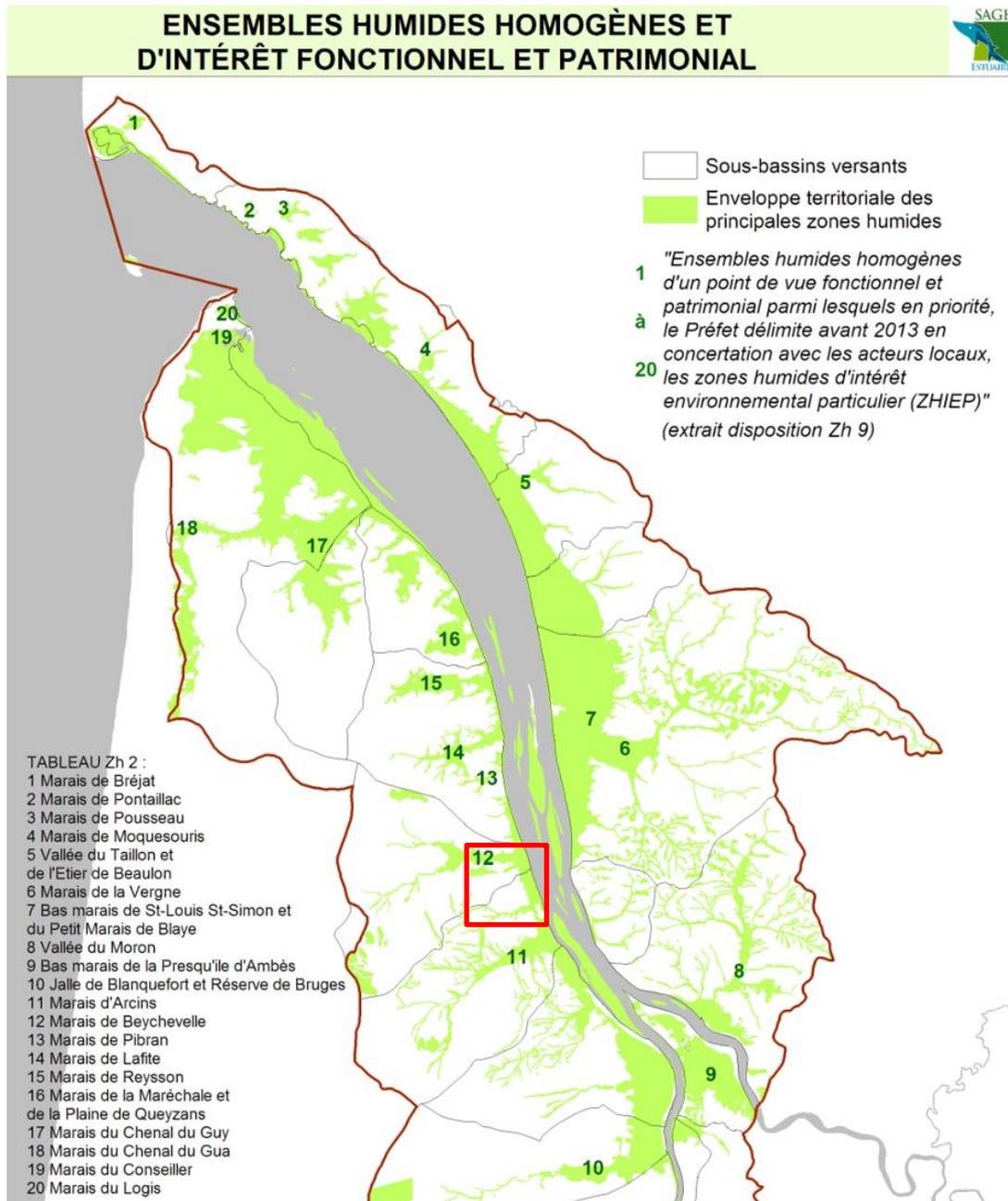
Le décret 89-694 du 20 Septembre 1989, en application de la loi du 3 Janvier 1986 ("loi Littoral"), définit la liste des espaces préservés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, " *comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières,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

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

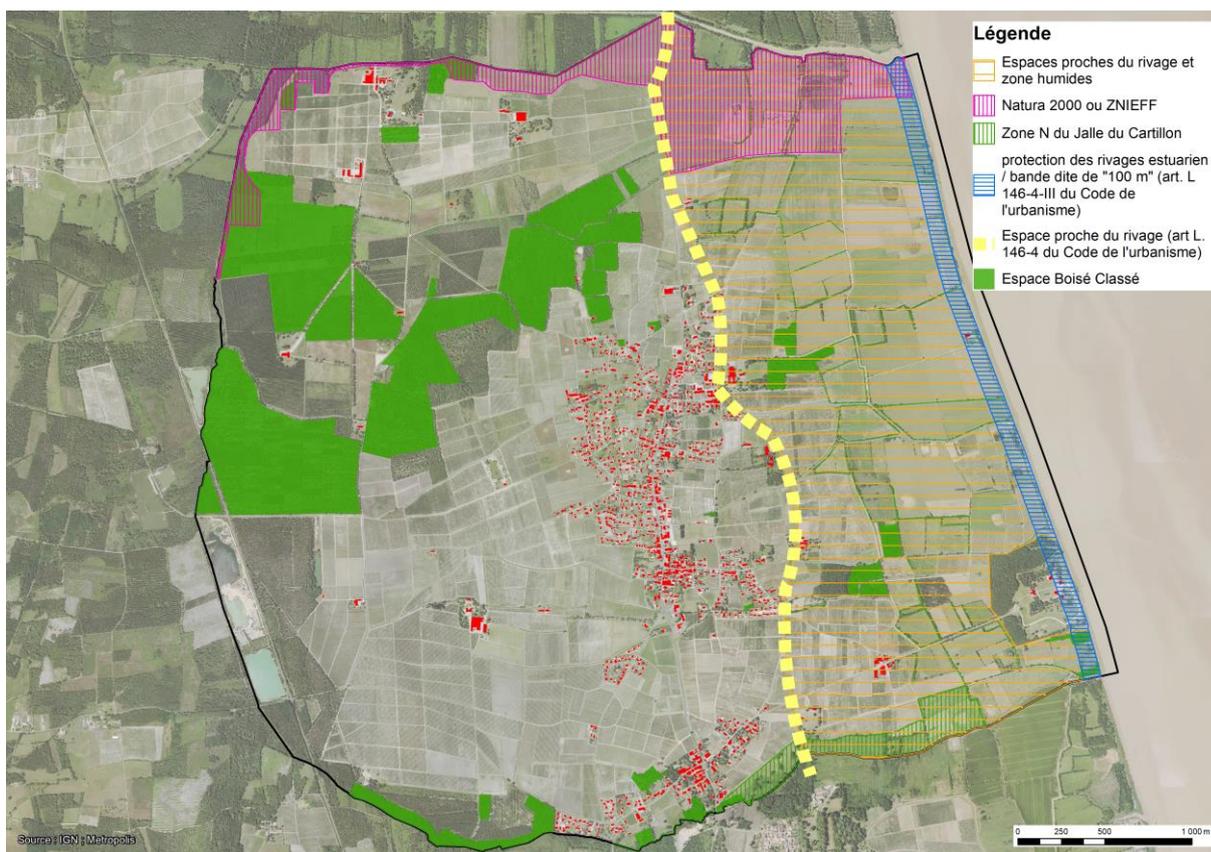
- Les espaces protégés réglementairement
 - Le périmètre Natura 2000 « ESTUAIRE DE LA GIRONDE » et « MARAIS DU HAUT MEDOC »
 - La ZNIEFF de type 1 « MARAIS DE BEYCHEVELLE ET MARAIS DU MERICH » et « FORT MEDOC »
 - La ZNIEFF de type 2 « ESTUAIRE DE LA GIRONDE », périmètre modernisé



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



Source : SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés



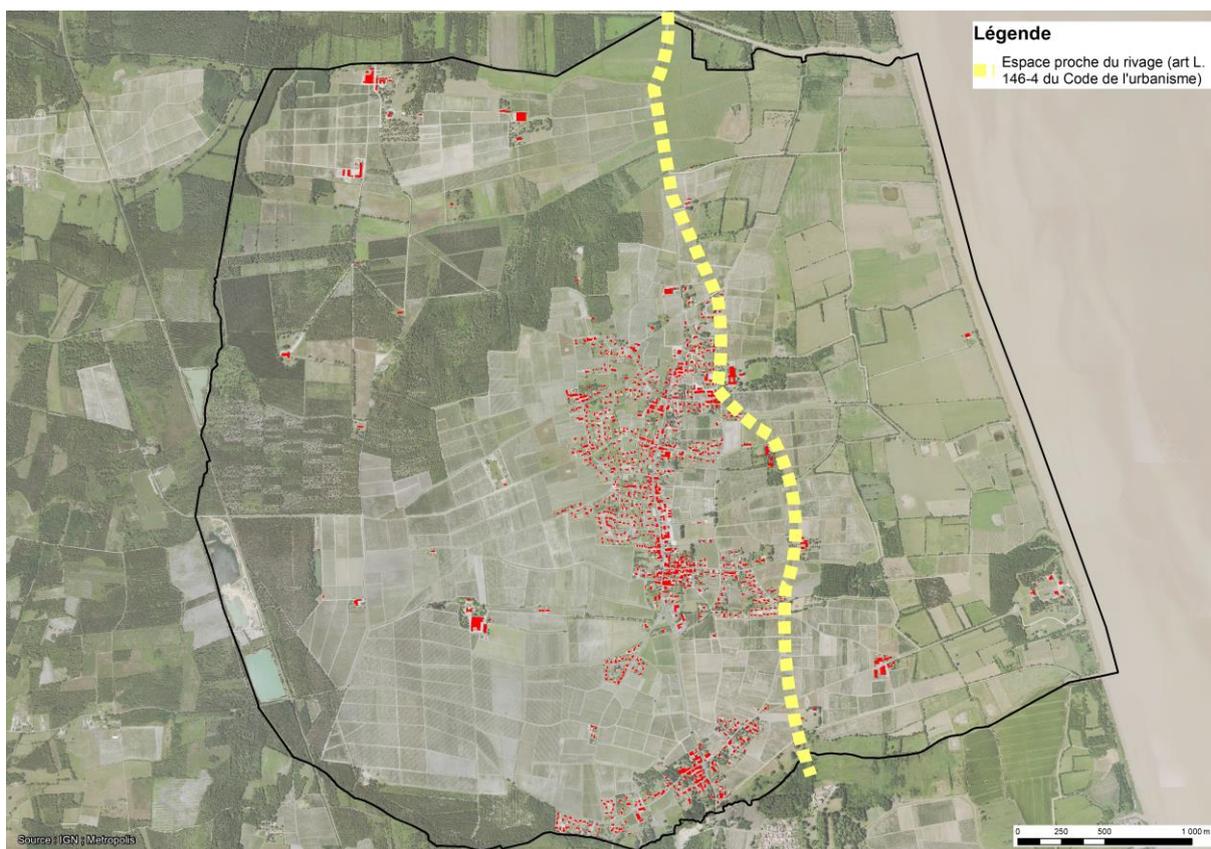
F.3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

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

Les espaces identifiés, sont délimités :

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

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



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

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

Sont cependant autorisés en dehors des espaces définis comme urbanisables :

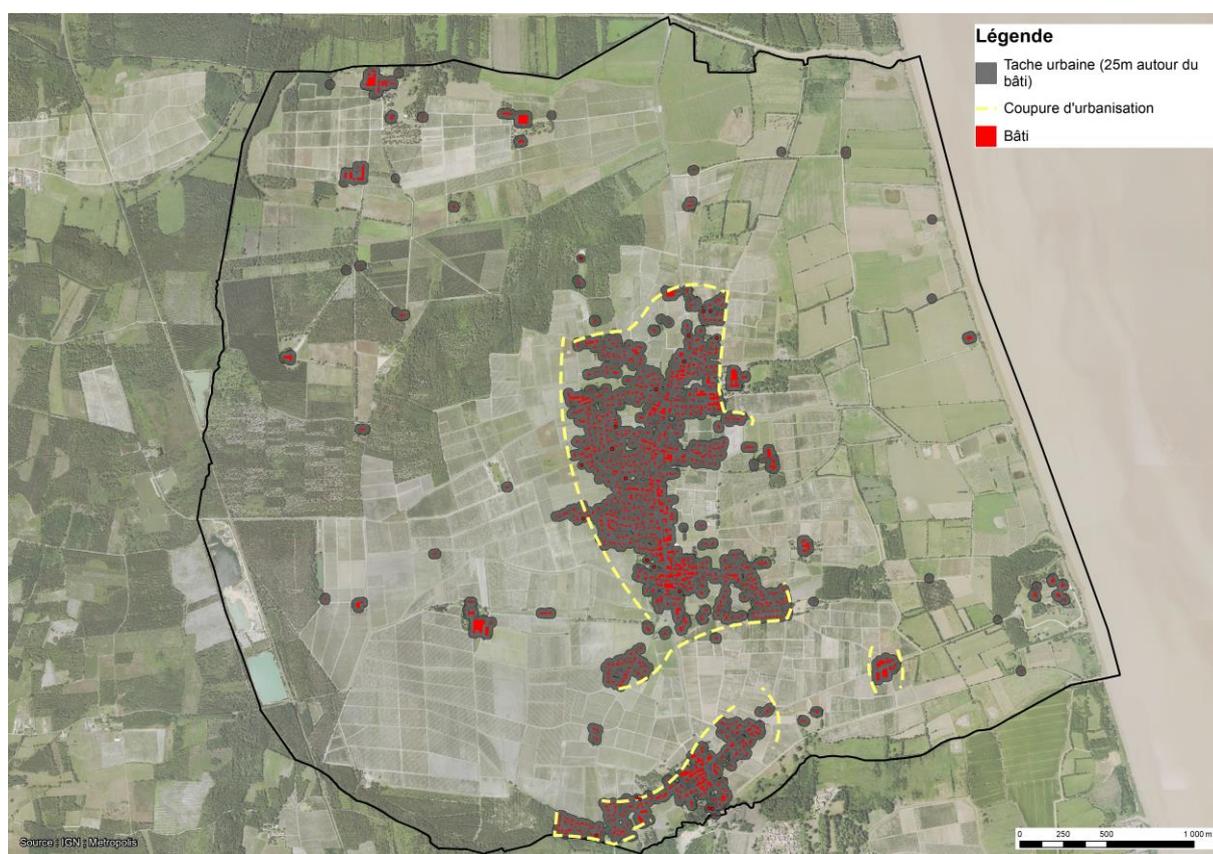
- les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis-à-vis des espaces habités ;
- l'extension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

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

F.4 LES COUPURES D'URBANISATION

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

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



F.5 LES BOURGS, LES ZONES URBANISEES, LES CONSTRUCTIONS ISOLEES

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

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

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

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

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

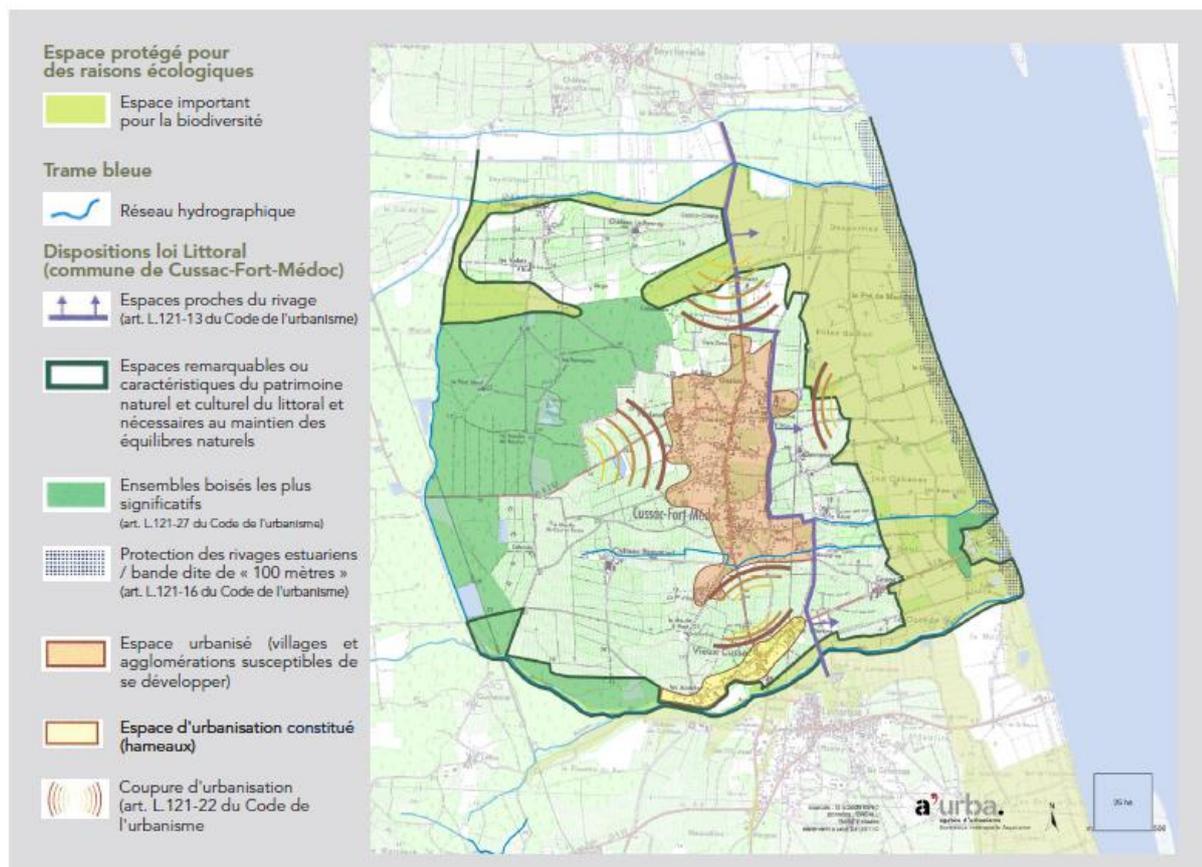
Ces appréciations s'appuient aussi sur les principes généraux de recentrage de l'urbanisation autour des secteurs. »

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

G. PROJET DE PLU DE 2017 : LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS PRESERVES

G.1 LES ENJEUX CONCERNANT LA PRESERVATION ET LE DEVELOPPEMENT DES ZONES NATURELLES

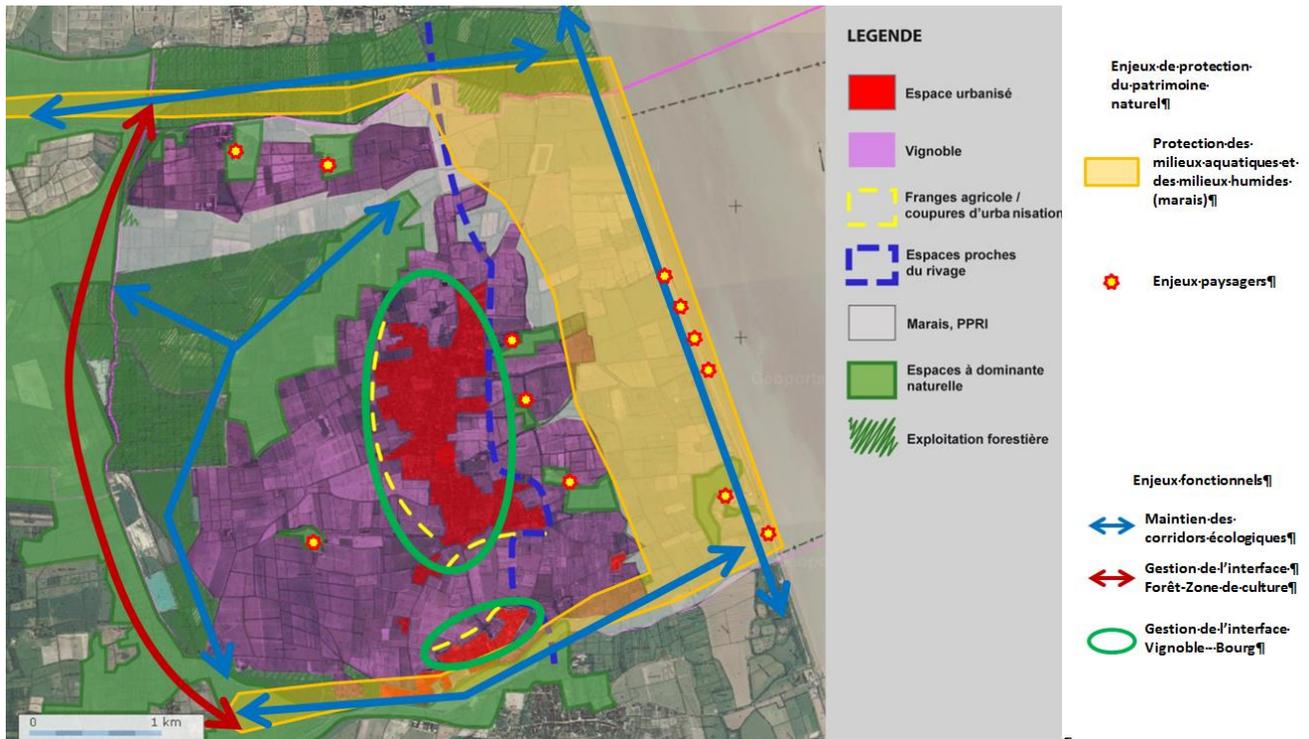
La commune de Cussac Fort Médoc est marquée par une diversité de milieux naturels inventoriés. Ce principe de trame verte de corridors écologiques est à développer au niveau de certains lieux particuliers :

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

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

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

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



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

G.2 LES ENJEUX CONCERNANT LA PRESERVATION DES PAYSAGES

Les contraintes naturelles du territoire de Cussac-Fort-Médoc et la qualité des paysages nécessitent des mesures de protection :

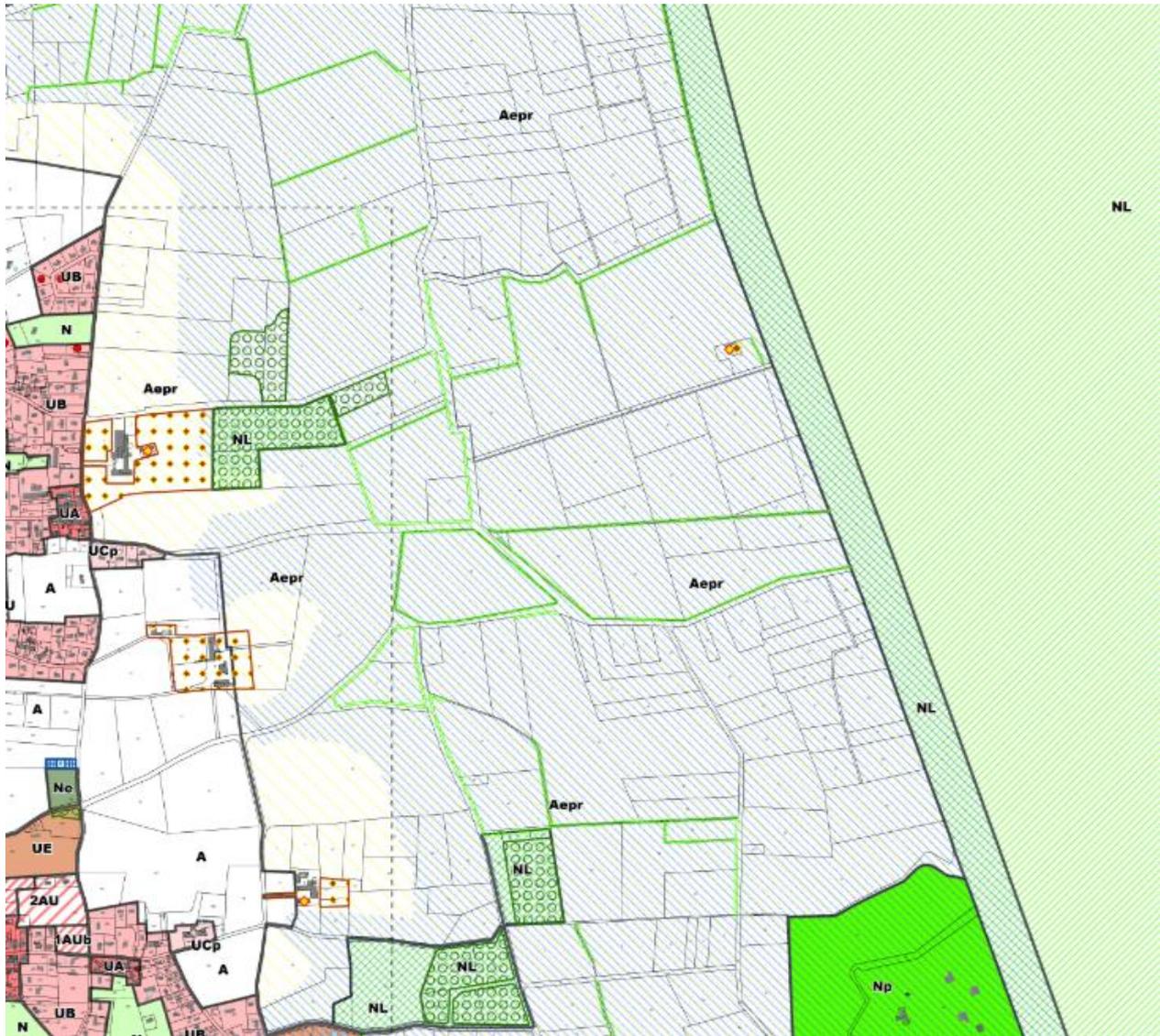
- La protection des boisements et des espaces naturels sensibles par le maintien et le développement de la protection des zones boisées participant à la stabilité des sols (boisements ou haies tenant les talus agricoles ou les fossés drainants par exemple), à limiter le ruissellement des eaux pluviales, dans la composition des paysages ou la préservation de la diversité des milieux écologiques, aussi bien floristiques que faunistiques. C'est ce qui est proposé à travers le classement en Espace Boisé Classé des boisements situés sur les coteaux ou dans la plaine.
- La valorisation des paysages, l'accompagnement des espaces bâtis et les liaisons douces
 - Identification des grands ensembles naturels présents sur la commune et traduction de la nécessité de préserver ces espaces par la matérialisation de zones N dans le plan de zonage.
 - Maîtrise spatiale de l'urbanisation et souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions.
 - La valorisation du territoire agricole en limitant autant que possible l'impact des constructions agricoles sur les paysages, en particulier dans le périmètre de Natura 2000, d'où la mise en place d'un secteur Ap.

G.3 LE PROJET DE PLU

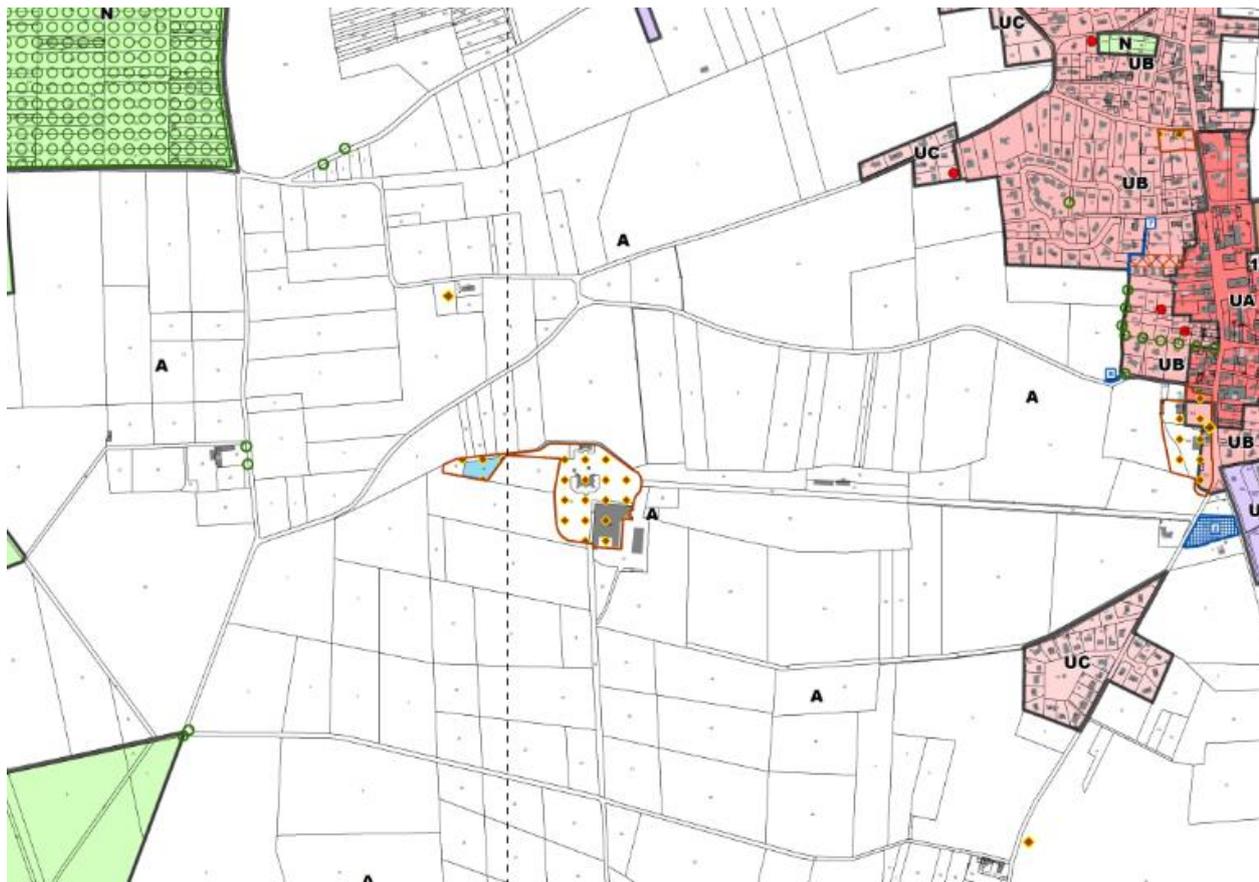
Objectifs :

- Contenir l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante du bourg de Cussac et de Cussac Le Vieux.
- Urbaniser de nouveaux secteurs de façon mesurée autour du bourg de Cussac.

- Identifier les différentes zones naturelles et paysagères à préserver.



Exemple de zones agricoles et naturelles sur le secteur des Palus



Exemple de zone A sur le secteur des croupes viticoles

Maintien des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation :

Conformément à l'article L.121-22 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit le maintien des espaces naturels et/ou agricoles présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les espaces littoraux fragiles :

L'article L.121-23 impose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le PLU reprend en compte la délimitation de ces espaces en définissant un zonage spécifique et une protection stricte de ces espaces.

Les boisements les plus significatifs :

Afin de préserver « les parcs et espaces boisés existants les plus significatifs de la commune » (article L.146-6 du code de l'urbanisme), le PLU développe une véritable politique de protection des boisements pour leur rôle à la fois écologique et paysager.

Cette politique se traduit par une adaptation des Espaces Boisés Classés aux outils actuels, à savoir :

- Espaces Boisés Classés
- Classement au titre de l'article L.151-19 (anciennement du 7° alinéa L123-1-5).

Adaptations des Espaces Boisés Classés :

Plusieurs types d'espaces boisés ont été prescrits sur le territoire communal :

- Des E.B.C. relatifs aux grands boisements mixtes couvrant la partie ouest du territoire
- Des E.B.C. relatifs aux grands boisements mixtes couvrant la partie centrale du territoire communal
- Des E.B.C. accompagnant le Fort Médoc, et lui servant d'écrin paysager et environnemental (présence de peuplements floristiques classés comme l'angélique des estuaires)
- Des classements relatifs aux ripisylves naturelles accompagnant les principaux cours d'eau,
- Des E.B.C. pour des jardins, parcs ou garennes de propriétés, dont les motifs sont d'ordre esthétique et patrimoniaux.

Pour expliquer les évolutions de surfaces, il faut noter que dans le précédent POS, les Espaces Boisés Classés englobent les routes, les chemins forestiers, les pare-feux.

De même, le Conseil Général demande l'application d'un recul du classement en E.B.C. de 10m de part et d'autre par rapport aux voies dont il est gestionnaire. Cette même logique s'applique aux voies communales, pour lesquelles un recul de 5m est prescrit.

Enfin, un certain nombre de boisements ont été convertis selon l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5 alinéa 7°), ce qui permet une gestion plus adaptée de chaque boisement.

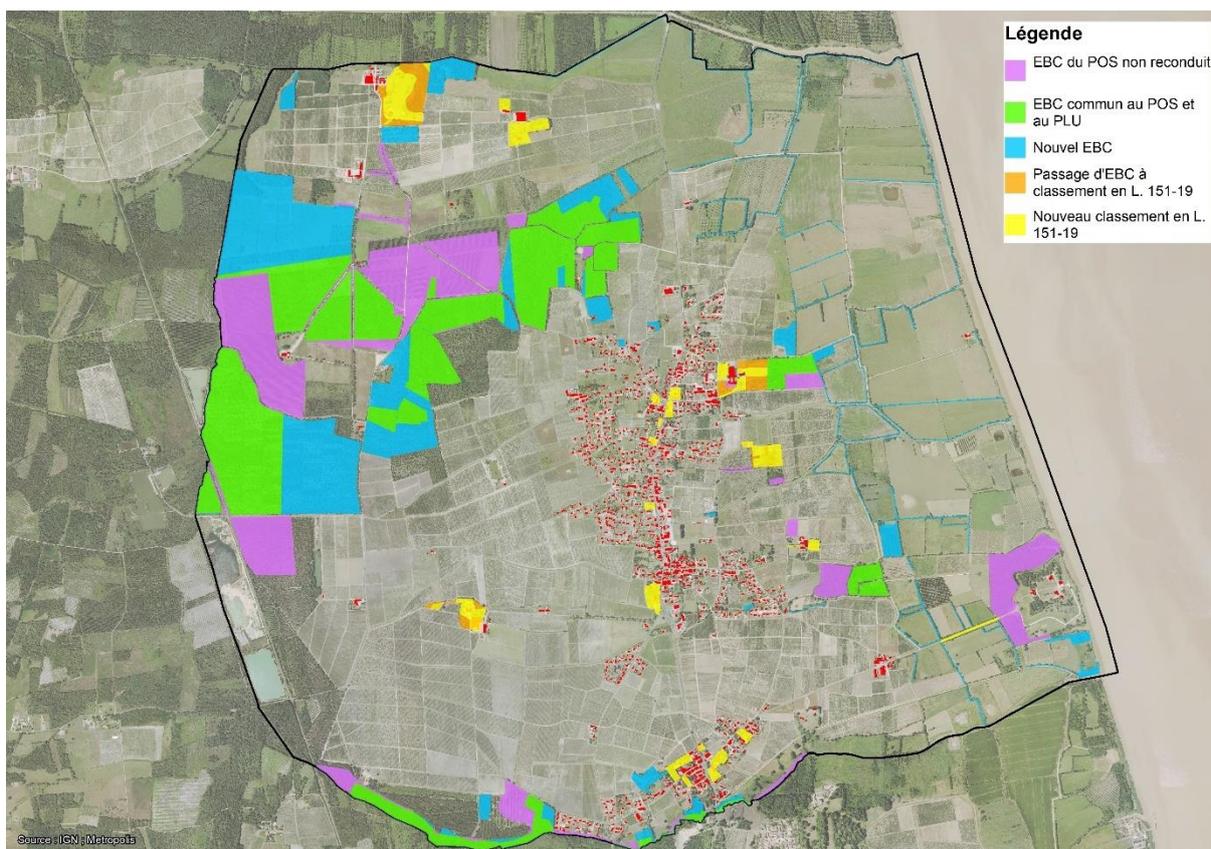
Une fois le décompte de ces éléments réalisés, le PLU proposé présente 263,23 ha (EBC + L.151-19), soit une différence de 39,10 ha par rapport au précédent POS (+17,4%).

G.4 RECAPITULATIF DES MOUVEMENTS D'ESPACES BOISES CLASSES

Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe **236,23 hectares** en Espaces Boisés Classés et 27,05 hectares au titre de l'article L.151-19 soit un total de 251,24 hectares classés à préserver, une superficie supérieure à celle prévue au précédent POS (224,18 hectares).

Evolution des Espaces Boisés Classés	Surface en hectare
EBC du POS non reconduit	89,91
EBC commun au POS et au PLU	126,99
Nouvel EBC	109,24
Passage d'EBC à classement en L. 151-19	7,28
Nouveau classement en L. 151-19	19,77

Couleurs correspondantes à la légende dans les cartographies suivantes



a. Ripisylve du Cartillon

- **Etat initial**

La Jalle du Cartillon marque la limite sud de la commune, sur laquelle elle est présente pour moitié. Une ripisylve d'aulne, de saules, de frênes et de peupliers, ainsi que quelques chênes épars, occupe ces terrains. Elle protège ainsi des sous strates arbustives et herbacées situées en dessous.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

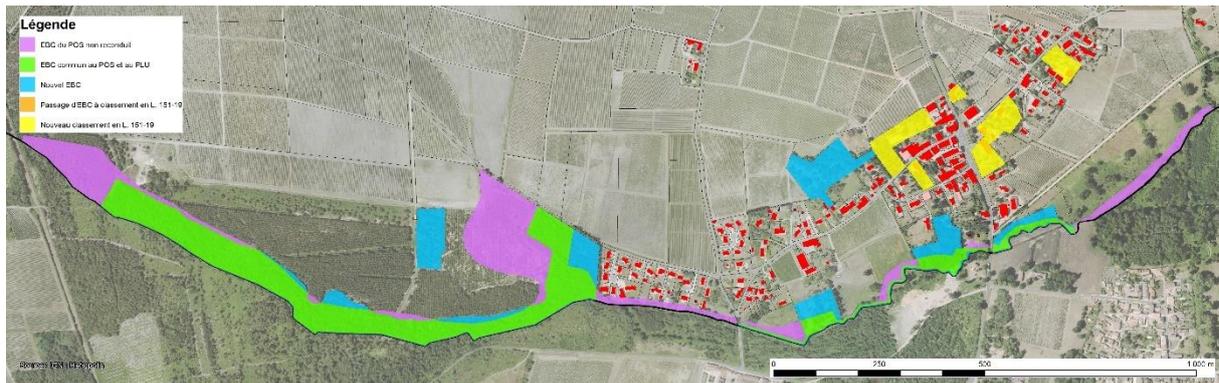
Au niveau du POS, aucun classement ne venait matérialiser et protéger la ripisylve. La suppression à nu de ce cordon boisé a des conséquences sur la migration des espèces, sur la diversité des milieux, sans compter les dégâts et destructions occasionnés par les travaux. De plus, ces ripisylves ont un rôle dans le maintien des sols par rapport à l'érosion, et servent aussi de bandes tampons, et de bandes absorbantes des résidus des cultures agricoles situées en amont.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Un classement en E.B.C est proposé le long du ruisseau sur une largeur de 3 à 5m dans la partie orientale de la commune (ne commence qu'un peu avant la rue du Vieux Cussac). Ce classement s'interrompt au niveau des croisements avec les départementales et les voies communales, sur une largeur de 10 et de 5m par rapport aux limites des voiries.

A l'ouest de la commune, le classement en EBC s'épaissit pour absorber des boisements mixtes de chênes et de pins déjà répertoriés dans le POS.

Le zonage correspondant à ces boisements est revu à la baisse pour correspondre à la réalité de terrain et aux parcelles réellement boisées.



b. Ripisylve de la Jalle de l'Archevêque

- **Etat initial**

La Jalle de l'Archevêque, ou canal du sud, ou chenal du Milieu, aussi appelé la Berle marque la limite nord de la commune, sur laquelle elle est présente pour moitié. Une ripisylve d'aulne, de saules, de frênes et de peupliers, occupe ces terrains. Elle protège ainsi des sous strates arbustives et herbacées situées en dessous.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Au niveau du POS, aucun classement ne venait matérialiser et protéger la ripisylve. La suppression à nu de ce cordon boisé a des conséquences sur la migration des espèces, sur la diversité des milieux, sans compter les dégâts et destructions occasionnés par les travaux. De plus, ces ripisylves ont un rôle dans le maintien des sols par rapport à l'érosion, et servent aussi de bandes tampons, et de bandes absorbantes des résidus des cultures agricoles situées en amont.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Un classement en E.B.C. est proposé le long du ruisseau sur une largeur de 5m. Ce classement s'interrompt au niveau des croisements avec les départementales et les voies communales, sur une largeur de 10 et de 5m par rapport aux limites des voiries.

Il est à noter qu'une partie de l'E.B.C. du château de Lanessan inscrit au POS est proposé pour un classement selon l'article L.151-19 au PLU (anciennement L123-1-5, 7°) pour une gestion plus adaptée au boisement hétérogène du jardin.

Les boisements attenants au parc sont par ailleurs nouvellement classés en E.B.C, de par leur qualité environnementale (secteur Natura 2000 ou ZNIEFF pour les boisements classés situés à l'extrême nord de la commune) et paysagères (boisements attenants au parc).



c. Boisements autour du Fort Médoc

- **Etat initial**

Les abords du Fort Médoc sont entourés d'un boisement de feuillus (majoritairement des frênes) servant d'écran au site. Ce boisement de palus protège des sous-bois remarquables, comprenant des espèces de fleurs endémiques parfois protégées tel que l'angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*), le faux-cresson de Thore (*Thorella verticillatundata*), la butome en ombrelles, la nivéole d'été (*Leucojum aestivum* L.) ou encore l'orchidée "Ophrys Abeille" (*Ophrys apifera*).

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Un projet de mise en valeur touristique et d'accueil du site de Fort Médoc est en cours d'étude et les EBC ne doivent pas gêner sa mise en œuvre.

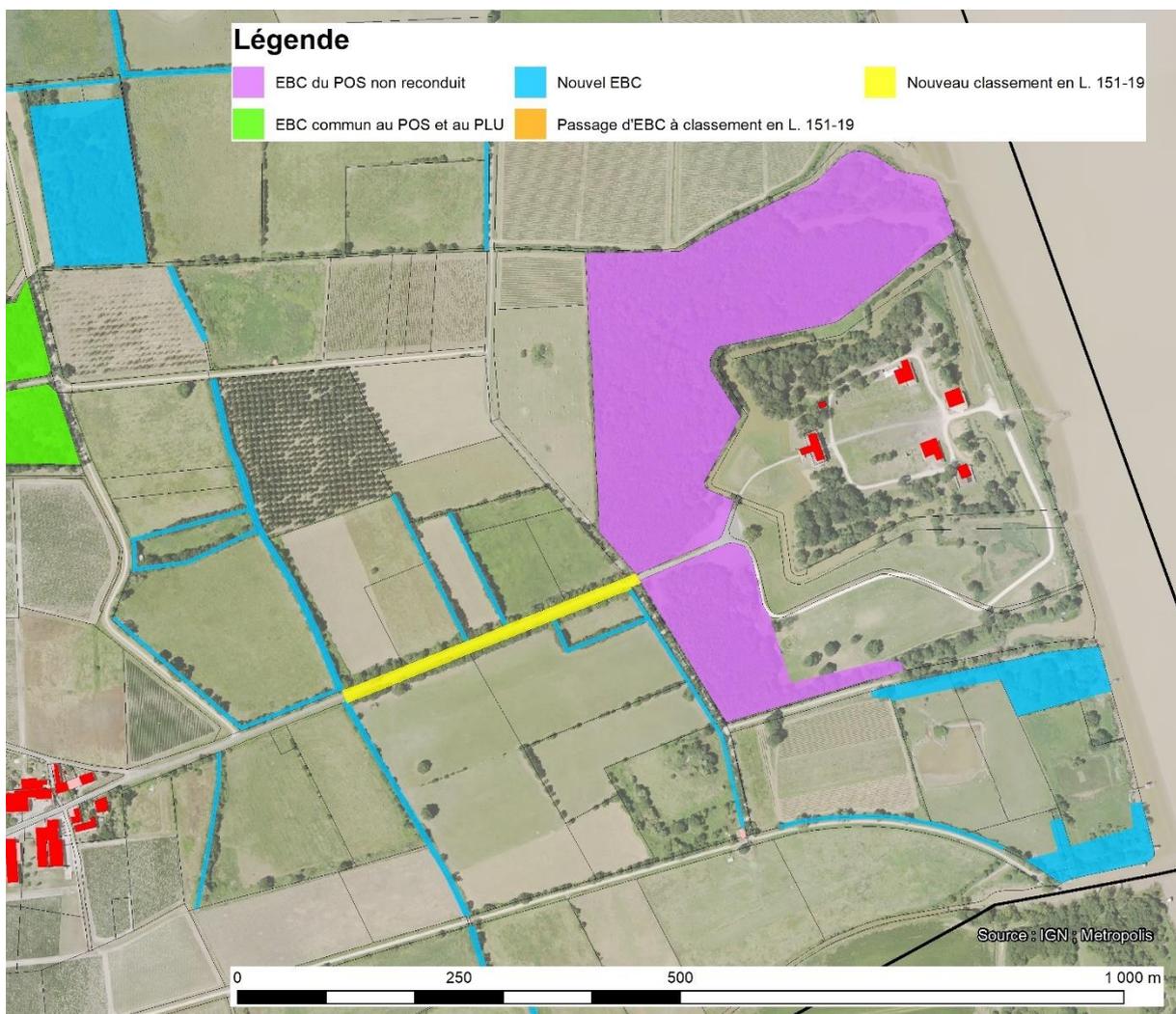
- **Proposition de zonage du nouveau classement**

L'E.B.C. du boisement autour du fort n'est pas reconduit, en compatibilité avec l'AVAP du Verrou de l'Estuaire, car les boisements sont venus coloniser cet espace périphérique aux fortifications.

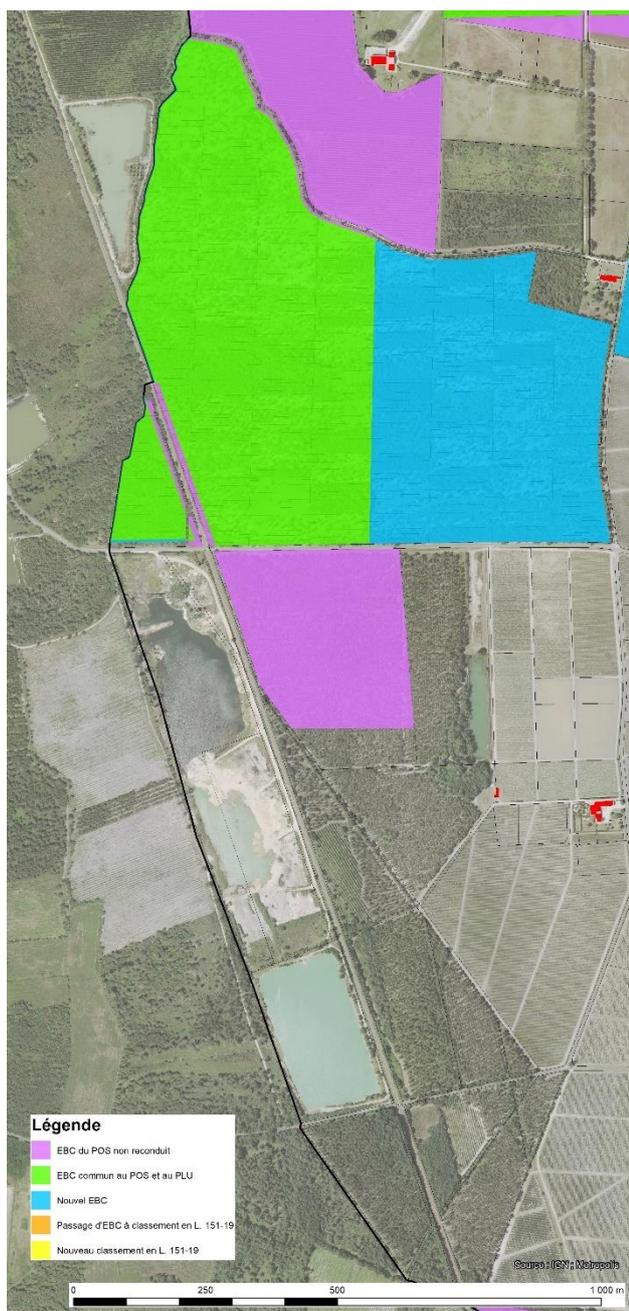
Le maintien de cet EBC ne permettrait pas l'aménagement périphérique du Fort : cheminement, parcours, aménagement, ...

Afin de concilier enjeux environnementaux, enjeux de développement touristique, enjeux de patrimoine et enjeux de préservation des espaces boisés en application de la loi Littoral, il est proposé de supprimer cet EBC pour permettre d'optimiser les espaces de valorisation du Fort. Toutefois, comme cet espace est en zone inondable, les aménagements de ces boisements seront contraints par l'application du PPRI.

Les boisements le long des cours d'eau et des fossés de drainage des palus autour du site du fort sont par ailleurs nouvellement classés en E.B.C, de par leur qualité environnementale (continuité écologique entre le secteur Natura 2000 ou ZNIEFF pour les boisements classés situés à l'extrême nord et au sud du site du fort) et paysagère (boisements formant des plans paysagers et une mise en scène du site historique).



d. Bois de la partie ouest de la commune



- **Etat initial**

La partie ouest de la commune (au-delà et de part et d'autre de la voie SNCF) est couverte de boisements mixtes dominés de pins et parsemés de quelques chênes. La majorité de ces terrains n'est pas classée en AOC, si ce n'est une parcelle triangulaire au sud.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Afin de ne pas empêcher toute activité agricole en lieu et place de boisements de qualités disparates, il est proposé de ne pas reconduire les EBC situés au nord et au sud de la zone. La vocation des terrains demeure néanmoins naturelle et non agricole.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Le secteur est classé en secteur N du fait du recul de classement en E.B.C. imposé par la voie ferrée qui grève une majeure partie du boisement.

e. Bois de la partie centrale de la commune au sud des propriétés Lanessan - La Chesnaye

- **Etat initial**

Le boisement de la partie centrale de la commune est le plus important en surface du territoire communal. Les terrains sont relativement variés (texture des sols, proximité de l'eau, léger reliefs...). Ils comprennent des boisements de peupliers, de saules, de frênes, de chênes, de pins, et des chênes lièges parsemés. Le parcellaire particulier en petites unités linéaires correspond lui aussi à une exploitation historique de bois.

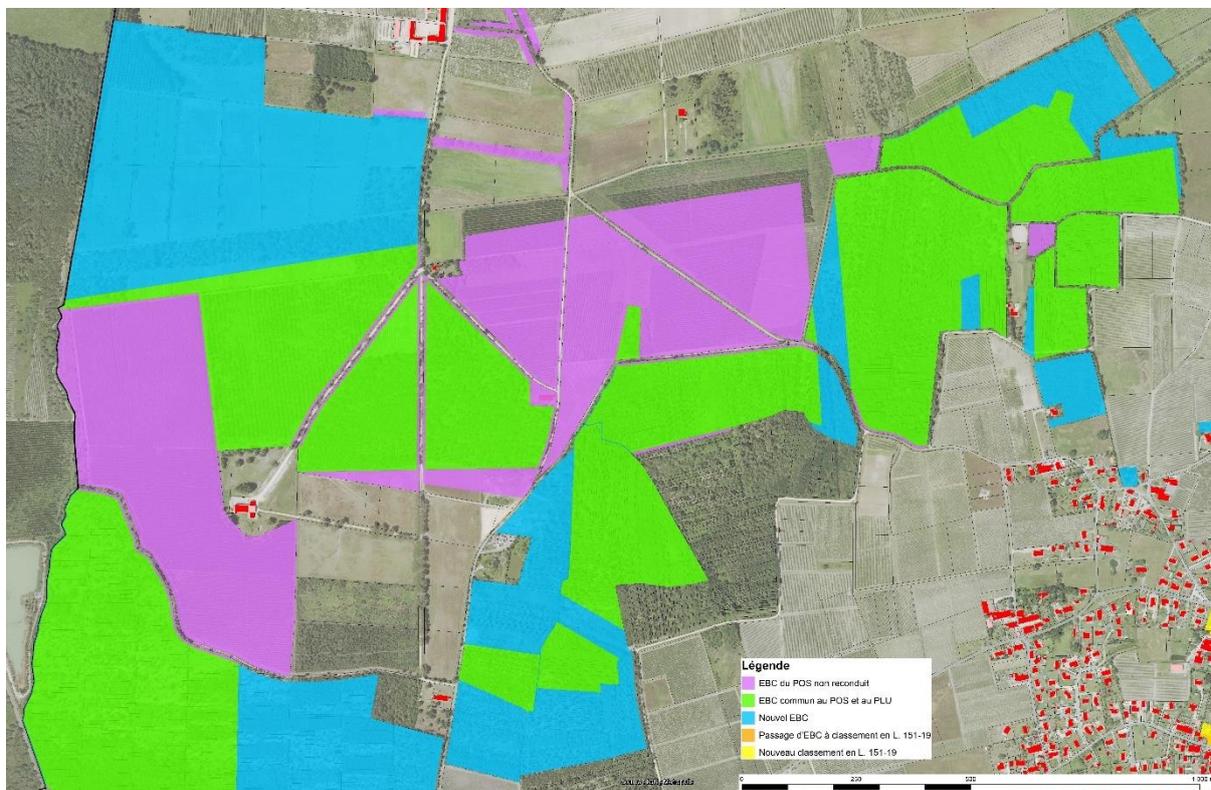
- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Il s'agit d'adapter les E.B.C. à la réalité de la présence de vignes correspondant à des AOC « Haut-Médoc », des cultures et des plantations forestières. Ainsi, une large parcelle à l'ouest du lieu-dit des Landes de Lanessan, actuellement classée en E.B.C. paraît inadaptée à l'exploitation actuelle en pinède de production.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

La proposition est de conserver une majorité de boisements en E.B.C. Sur la base des classements du POS, trois secteurs sont retirés en lisière sud et ouest (présence de vignes) et au nord du boisement principal en fond de vallée où des cultures forestières se sont développées.

En revanche, un large boisement d'une surface de 32 ha (correspond à la partie bleue au nord-ouest de la commune) est proposé en EBC et correspond à des boisements sur le terrain.



f. Boisements en bosquets répartis sur la commune

- **Etat initial**

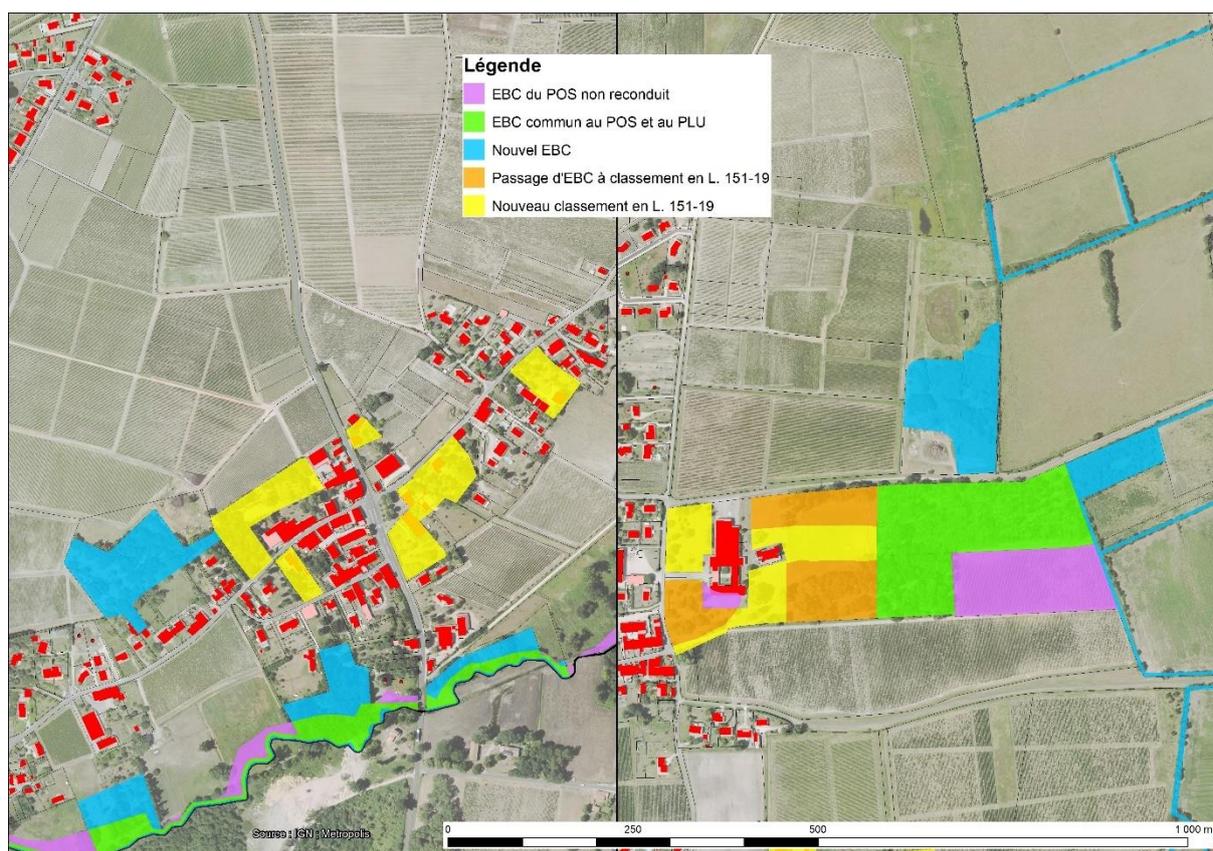
Quelques bosquets épars ont été répertoriés en EBC au niveau du POS. Ces bosquets contribuent à la silhouette paysagère de la commune. Ces boisements sont majoritairement dominés par des chênes.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Il s'agit d'adapter les EBC avec les réalités de terrain comme la présence d'AOC, de vignes et la présence réelle de bois.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Ainsi, des bosquets sont proposés à un classement en E.B.C. comme au lieu-dit Bourdieu – Pré Neuf, à Cussac Le Vieux où des boisements de feuillus ornementaux permettent de créer une transition paysagère entre les vignobles et la zone urbaine. A proximité du château Lamothe, la surface de la garenne classée est revue en fonction des vignes plantées, et du classement selon l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5, 7°) du parc entourant le château et les chais.



g. Parcs et garennes des châteaux

- **Etat initial**

Un certain nombre de parcs et de garennes de propriétés ont été répertoriés et classés en E.B.C. au POS (château Beaumont, château Lanessian, château Lamothe..) pour la qualité des boisements de chênes, grands feuillus ornementaux de parcs, de conifères ornementaux, qui ont des qualités patrimoniales certaines et une présence dans le paysage.

- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Au niveau de la garenne de chênes du château de Lamothe, le classement E.B.C. du POS inclut une parcelle qui est en AOC « Haut-Médoc », et planté de vignes.

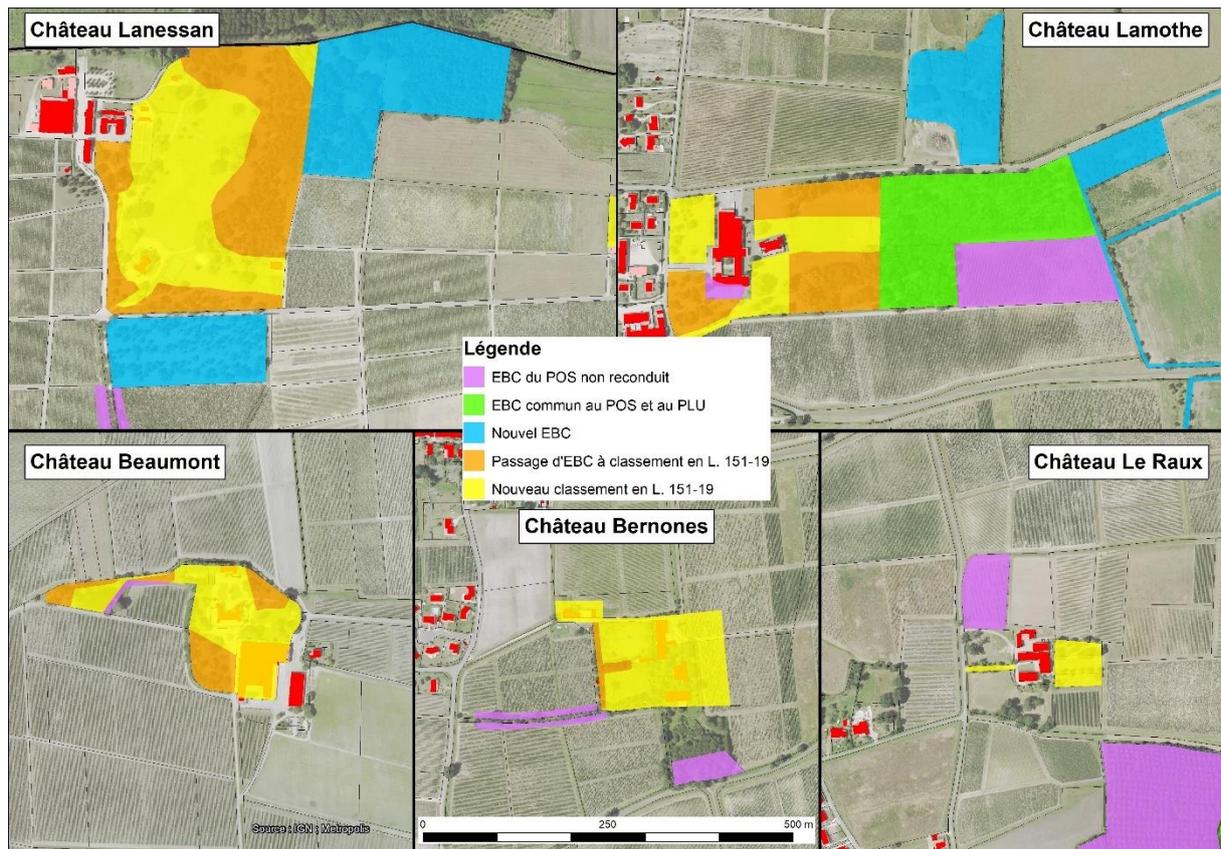
- **Proposition de zonage du nouveau classement**

La proposition de zonage est de transférer les E.B.C. relatifs à ces parcs de propriétés, selon l'article L.151-23 (anciennement 7° de l'article L123-1-5), afin de permettre une gestion plus adaptée des boisements, des accès et des petits ouvrages architecturaux. Il s'agit aussi d'adapter les E.B.C. à la réalité de terrain, au château Lanessian notamment.

La parcelle en vignes à proximité du château Lamothe est déclassée en terrain agricole.

Le projet de PLU ajoute au classement les parcs du château Bernones, et du château Le Raux, ou de la propriété à Monan à proximité de l'entrée sud du bourg selon l'article L.151-23 (anciennement le 7° de l'article L123-1-5), et non plus en E.B.C. comme dans le POS.

Ce classement a pour but de préserver des arbres de parcs (chênes, grands conifères, grands feuillus...) en isolés ou en bosquets, comprenant aussi du petit patrimoine bâti (chais, puits, calvaires, pigeonniers...). Cette protection devra être adaptée aux végétaux présents, conserver les bâtiments et le petit patrimoine, mais surtout garder les silhouettes boisées de ces parcs représentatifs du paysage cussacais.



h. Les ripisylves proches du littoral

- **Etat initial**

Les ripisylves représentent des continuités boisées et naturelles le long des fleuves, rivières, ruisseaux et fossés. Les continuités des ripisylves sont assurées depuis l'estuaire de la Gironde puis vers le chevelu de ruisseaux et fossés disséminés sur le territoire. Ces cordons boisés comprennent toutes les strates végétales de nos régions (strate humide en contact avec l'eau, strate herbacée, strate arbustive et strate arborescente, offrant ainsi de multiples habitats pour une faune diversifiée). Elles sont composées d'aulne, de saules, de frênes et de peupliers, ainsi que quelques chênes épars.

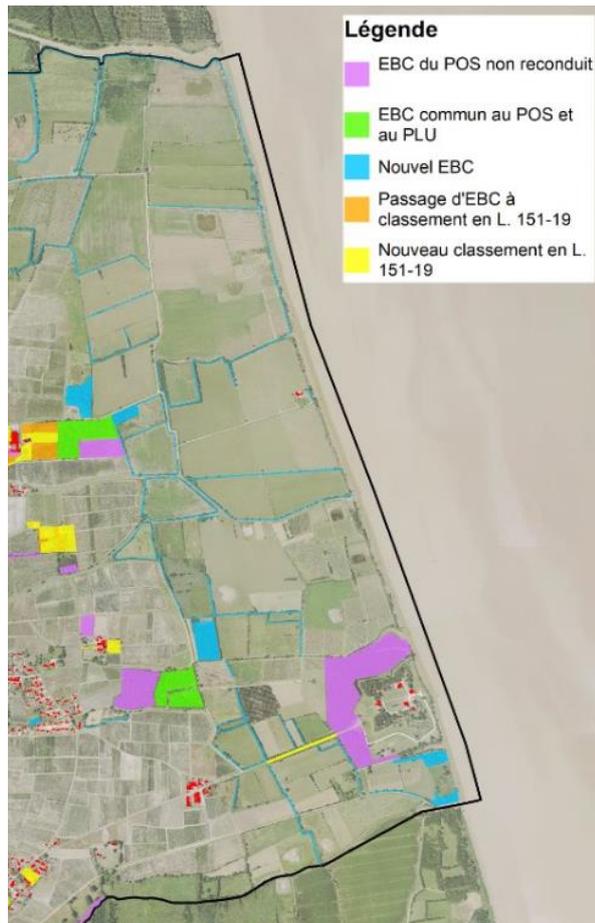
- **Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain**

Au niveau du POS, aucun classement ne venait matérialiser et protéger la ripisylve. La suppression à nu de ce cordon boisé a des conséquences sur la migration des espèces, sur la diversité des milieux, sans compter les dégâts et destructions occasionnés par les travaux. De plus, ces ripisylves ont un rôle dans le maintien des sols par rapport à l'érosion, et servent aussi de bandes tampons, et de bandes absorbantes des résidus des cultures agricoles situées en amont.

- **Proposition de zonage du nouveau classement**

Un classement en E.B.C. est proposé le long de ces ripisylves situées en espaces proches du rivage sur une largeur de 5m.

Ce classement s'interrompt au niveau des croisements avec les départementales et les voies communales, sur une largeur de 10 et de 5m par rapport aux limites des voiries.



G.5 ESPACES BOISES CLASSES MODIFIES

Le patrimoine bâti et naturel classé au titre de l'article L.151-19 (anciennement 7° alinéa de L'article L123-1-5) :

Le territoire de Cussac-Fort-Médoc est enfin rythmé par un certain nombre de châteaux et propriétés agricoles qui comptent des jardins, des parcs ou des garennes remarquables. Parmi les végétaux à préserver, au titre de l'article L.151-19 (anciennement L123.1-5 7°), notons la présence de conifères (cèdres, cyprès...), d'allées ou de sujets isolés (allée de pins parasols du château Lanessian, de chênes, chênes lièges... Ces végétaux se combinent bien entendu au site d'implantation (crêtes, vallons, bord de route...), aux boisements naturels et aux prairies éventuelles des domaines.

Le patrimoine végétal communal concerne aussi des espaces naturels avec les ripisylves discontinues (végétation d'accompagnement des cours d'eau formant des lignes boisées bien marquées), de vallons humides, ou des principaux ruisseaux.

Parmi les éléments du patrimoine naturel, le patrimoine des berges de Gironde, de la jalle du Cartillon et des palus, comptent des particularités à prendre en compte. Le vocabulaire patrimonial est riche, avec les carrelets (cabanes de pêche avec filets remontants implantées sur les berges), systèmes de drainage des marais (jalles, pelles, ouvrages maçonnés de passage de l'eau...) et trame bocagère dans laquelle s'insère ce petit patrimoine bâti.



Préservation des digues et du système de drainage des palus

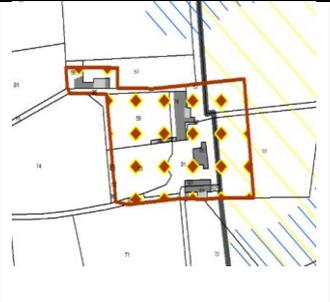
En terme paysager, les haies ont été « transférée » vers ce nouveau classement afin de permettre leur gestion et de ne pas gêner l'activité agricole (création d'accès....). Le linéaire de haies est augmenté par rapport au POS, afin de correspondre à la réalité du terrain. Des saules, des frênes..., composent ce type de haies. Concernant les autres secteurs, et la prise en compte du patrimoine, les éléments recensés dans le diagnostic architectural et urbain ont aussi intégré aux protections patrimoniales.

Outre l'attention qui doit être prise quant à la préservation de ce patrimoine en cas de restauration, il s'agit aussi d'identifier les constructions anciennement agricoles qui peuvent changer de destination en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale (ancienne grange,...).

Le présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-19 (anciennement 7° alinéa de l'article L.123-1-5) du Code de l'Urbanisme, entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire communal. Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage. A noter, que le recensement ci-dessous n'intègre pas le patrimoine bâti déjà inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques, et qui bénéficie déjà de fait d'un contrôle de la part du service d'UDAP, ou du patrimoine qui se trouve déjà inscrit dans le périmètre des 500 mètres.

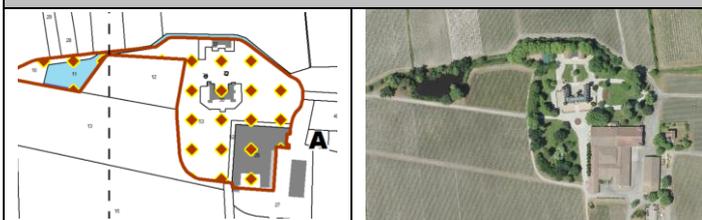
Ces constructions, par leur qualité et lorsqu'il s'agit de constructions initialement à vocation agricole, peuvent justifier d'un changement de destination pour devenir des habitations.

Ensemble de jardins et boisements du château de Lamothe		

Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château de Bernones		
		
<p>Homogénéité d'un ensemble de bâtiments anciens en pierre. Ce bâtiment est proposé pour un classement aux Monuments Historiques.</p> <p>Ce bâtiment, dessiné par Victor Louis, architecte du Grand Théâtre à Bordeaux, constitue un témoignage de cette époque architecturale et est accompagné d'un parc et d'un vignoble en limite des palus de Gironde.</p> <p>Préconisations sur le parc / la composition : les préconisations incluent une préservation stricte des volumes bâtis originels, ainsi que des boisements du jardin. Un nécessaire nettoyage du parc est autorisé.</p>		

Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château au lieu-dit Le Raux		
		
<p>Belle propriété viticole comprenant une allée plantée menant à un bâtiment principal. Les chais forment des ailes bâties à cette composition.</p> <p>Préconisations sur le parc / la composition : la vue traversante sur le bâtiment principal doit être conservée, ainsi que les boisements de part et d'autre qui accentuent cette perspective.</p>		
		

Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château de Beaumont



Le domaine de Beaumont se situe sur l'un des points hauts de la commune et forme le départ d'un relief adouci couvert de vignoble. La demeure principale est située au cœur d'un parc « à l'anglaise » formé de courbes et de bosquets d'arbres. Les chais sont regroupés à l'angle sud-est du cœur du domaine, masquant une perspective vers le château.

Préconisations sur le parc / la composition :

L'équilibre entre les parties boisées et les prairies devra être conservé sans nouveaux bâtiments. Le système hydraulique de drainage des eaux vers l'est doit aussi être entretenu et maintenu. Le bâti futur et les extensions de chais devront être réalisés dans la continuité de l'ensemble existant.



Ensemble de bâtiments, jardins et boisements constituant le château de Lachesnay



Le domaine de Lachesnay se situe sur l'un des points hauts de la partie nord de la commune et domine une vallée humide. La demeure principale est située au cœur d'un parc en crête, agrémenté de bosquets d'arbres. Les chais sont regroupés au nord du cœur du domaine réalisés dans le style architectural des demeures principales. Le bâti ancien, apparait comme compact, et réalisé en pierres.

Préconisations sur le parc / la composition :

l'équilibre entre les parties boisées et les prairies devra être conservé sans nouveaux bâtiments. Le bâti futur et les extensions de chais devront être réalisés dans la continuité de l'ensemble existant de l'autre côté du chemin d'exploitation.



Ensemble de bâtiments, jardins, alignements plantés et boisements constituant la propriété de Lanessan



Le domaine de Lanessan se situe sur l'un des points hauts de la partie nord de la commune et domine la vallée du Canal du Sud. La demeure principale est située au cœur d'un parc en crête, agrémenté de bosquets d'arbres. Les chais sont regroupés au nord du cœur du domaine, et forment un ensemble ancien exceptionnel, en pierres.

Préconisations sur le parc / la composition : l'équilibre entre les parties boisées et les prairies devra être conservé sans nouveaux bâtiments. Le bâti futur et les extensions de chais devront être réalisés dans la continuité de l'ensemble existant.

Jardin et boisements rue du Bois des Andrés à Cussac Le Vieux



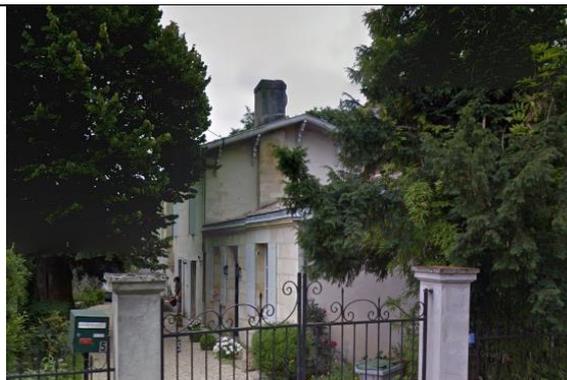
Homogénéité formée par le jardin et les boisements positionnés dans Cussac le Vieux en arrière de demeures et de leurs dépendances en alignement sur la rue du Bois.

Prescription : préservation des jardins et des boisements

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans les jardins.
Respect et préservation des boisements

Constructions annexes possibles et respect et préservation des boisements

Bâtiment et jardin rue du Bois des Andrés à Cussac Le Vieux



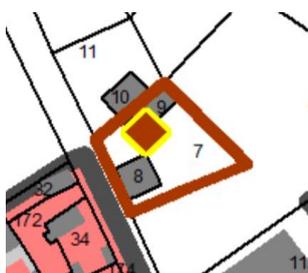
Homogénéité formée par le jardin positionné dans Cussac le Vieux en arrière de la demeure dont la façade principale est orientée sud-Ouest et de ses dépendances en alignement sur la rue du Bois

Prescription : préservation du jardins et des boisements

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin. Respect et préservation des boisements

Constructions annexes possibles et respect et préservation des boisements

Bâtiment, jardin et boisements rue du Vieux Cussac

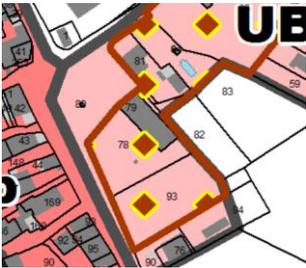


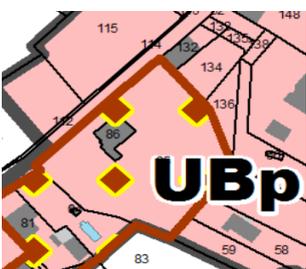
Homogénéité formée le parc positionnés le long de la RD 2, en articulation entre la RD2 et les espaces viticoles en arrière de parcelle.

Prescription : préservation du parc et des volumes de construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans les jardins. Respect et préservation des jardins de représentation à l'avant.

Constructions annexes possibles et préservation des boisements

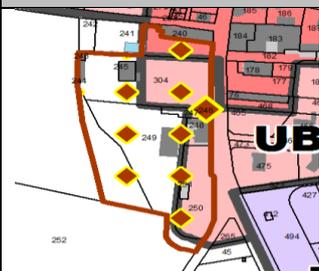
Abords de la place du Moulina à Cussac Le Vieux		
		
<p>Homogénéité formée par deux demeures, leurs dépendances et leurs jardins positionnés le long de la RD 2, en articulation avec une petite place plantée de platanes (Place du Moulina)</p> <p>Interdiction de démolir ces bâtiments, constructions annexes possibles dans le prolongement des annexes existantes.</p> <p>Prescription : préservation des jardins et des volumes de construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.</p> <p>Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans les jardins. Respect et préservation des jardins de représentation à l'avant.</p>		
<p>Plus précisément : maison noble positionnée au carrefour entre la Place du Moulina et l'Avenue du Fort Médoc. Le bâti est organisé perpendiculairement à la voie et marque un seuil de la partie ancienne et dense du village.</p> <p>Préconisations sur le parc / la composition : la partition entre plein et vide (jardin d'agrément à l'est du bâtiment) devra être respectée, ainsi que la façade principale de la maison en R+1 (pas d'ajout de volume rapporté).</p>		

Bâtiment, jardin et boisements Avenue du Fort Médoc		
		
<p>Le bâti est organisé perpendiculairement à la voie et marque un seuil de la partie ancienne et dense du village.</p> <p>Préconisations sur le parc / la composition : la partition entre plein et vide (jardin d'agrément à l'est du bâtiment) devra être respectée, ainsi que la façade principale de la maison en R+1 (pas d'ajout de volume rapporté).</p>		

Demeure et jardins Avenue du Fort Médoc

Demeure principale remarquable accompagnée de dépendances et annexes, ainsi que d'un boisement de feuillus et de conifères.

Eléments à préserver pour lesquels toute démolition totale est interdite : le mur d'enceinte, le portail d'entrée et ses piliers, le volume bâti de la maison noble (demeure), son toit en ardoise à refaire à l'identique. Les abattages d'arbres dans le parc sont autorisés, sous réserves que des plantations équivalentes (grands sujets de parcs plantés en formes libres plantés en grands conditionnements) soient réalisées.

**Entrée de ville / Château Aney**

Prescription : préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

Jardins et boisements avenue du Haut Médoc / chemin de la Lande

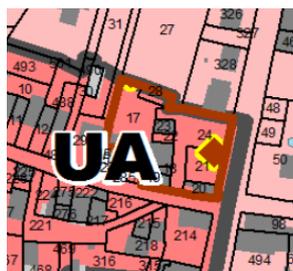


Maison type girondine, ancienne maison agricole en cœur de bourg.

Prescription : préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

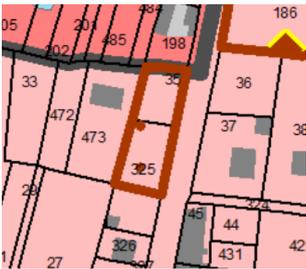
Demeure et parc avenue du Haut Médoc



Construction de type maison noble girondine parallèle et en retrait de la voie, formant un jardin à l'avant.

Prescription : préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

Jardins avenue du Haut Médoc		
		
<p>Prescription : préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.</p> <p>Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.</p>		

Bâtiments, jardins et boisements avenue du Haut Médoc		
		
<p>Prescription : préservation du jardin et du volume de la construction, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.</p> <p>Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.</p>		
		
		

Demeure et jardins donnant sur la place de la Libération, le long de la RD 2

Maison noble positionnée dans le hameau ancien autour de la place de La Libération. Le bâti est organisé perpendiculairement à la voie et marque le carrefour de 2 départementales.

La partition entre plein et vide (jardin d'agrément à l'est du bâtiment) devra être respectée, ainsi que la façade principale de la maison en R+1 (pas d'ajout de volume rapporté).

Prescription : **préservation du jardin et du volume de la construction**, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

**Demeure, jardins et boisements place de la Libération**

Construction de type maison noble girondine, comprenant un jardin avant, limité par une clôture en soubassement pierres et ferronneries

Prescription : **préservation du jardin et du volume de la construction**, pas d'ajouts de volume bâti ou vitré, en avant de la façade principale.

Interdiction de construire une nouvelle construction à usage d'habitation dans le jardin Respect et préservation du jardin de représentation à l'avant.

Moulin de Courte Botte	
<p>Ancien moulin à préserver, et ne pas démolir.</p> <p>Interdiction de rajouter un volume bâti ou une extension. Possibilité de réhabilitation, avec un toit en tuiles.</p> <p>Bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination.</p>	

Moulin rue du Moulin à Vent	
<p>Ancien moulin à préserver, et ne pas démolir.</p> <p>Interdiction de rajouter un volume bâti ou une extension. Possibilité de réhabilitation, avec un toit en tuiles.</p> <p>Bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination.</p>	

Bâtiment au Grand Barrail	
Indisponible	
<p>Bâtiment remarquable pouvant changer de destination</p>	



H. BILAN POS 1995 / PROJET DE PLU 2017

H.1 LES ESPACES NATURELS DU LITTORAL

La zone N est maintenue dans son intégralité et permet de maintenir la protection au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

La politique de protection est maintenue par la mise en place d'Espaces Boisés Classés et l'extension des EBC existants.

La transformation des nombreuses zones urbaines en zones naturelles traduit cette volonté en reclassant un certain nombre de parcelles classées en zones urbaines dans le POS de 1992 en zones naturelles.

H.2 LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelle N qui sont délimitées dans le PLU suivent les limites des boisements ou des espaces humides identifiés au titre des inventaires répertoriées (ZNIEFF) et du site Natura 2000, du réseau hydrographique et des éléments de la trame verte et bleue identifiée sur la commune. Toutefois, lorsque les espaces boisés sont localisés sur des espaces en AOC ou bien sur des espaces identifiés par le SCoT comme devant être préservés, ces espaces sont classés en zone agricole.

Elles ont pour rôle de protéger des espaces naturels en raison de la présence le plus souvent de boisements remarquables, de leurs intérêts de réservoirs et de corridors écologiques. Ces derniers viennent souvent à l'appui de particularités physiques du territoire qu'il convient de protéger. Par exemple, les boisements des coteaux ont un rôle à la fois environnementale, mais aussi technique pour le maintien des sols en pente, et limiter les effets de ruissellements.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

La zone N couvre les principaux espaces naturels ou boisés ainsi que la ripisylve le long du Cartillon et de la Jalle de l'Archevêque et de leurs affluents, des ruisseaux ou des fossés drainants.

La zone N couvre par ailleurs une partie de l'estuaire de la Gironde sur la commune de Cussac-Fort-Médoc

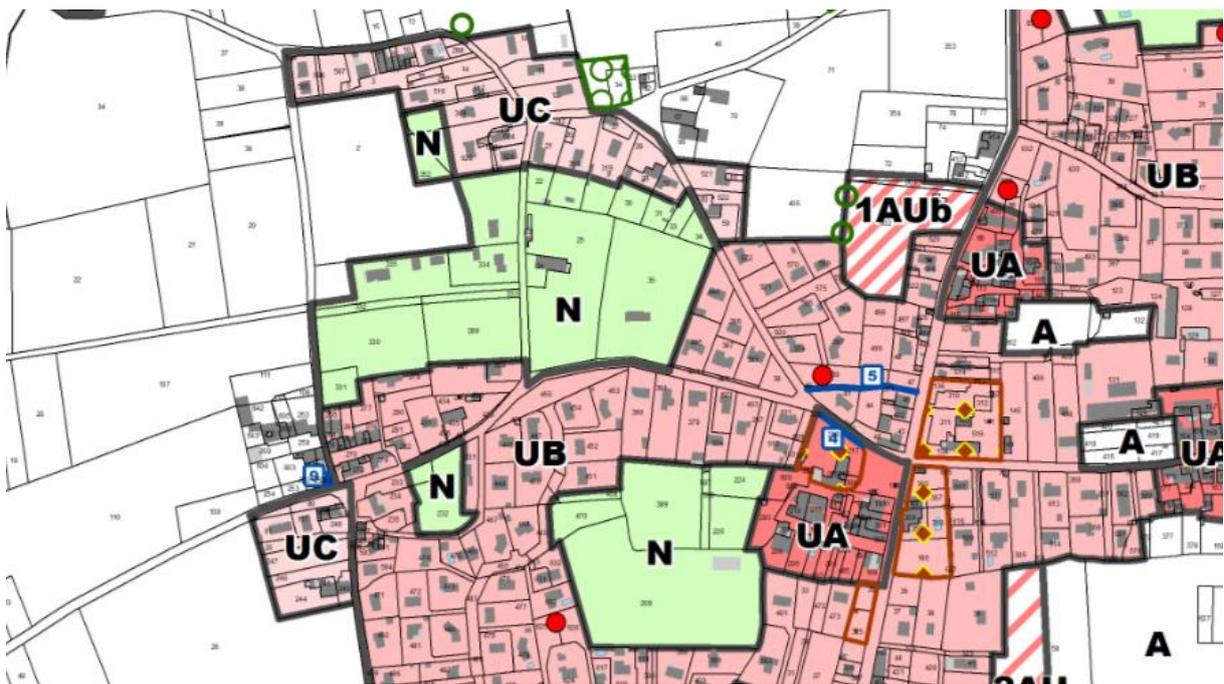
Les grands ensembles boisés qui marquent le paysage naturel communal se localisent principalement à l'est du bourg de Cussac et de la RD2:

- l'un au nord, situé entre la jalle de l'Archevêque et le plateau viticole.
- l'autre constitué par les espaces naturels et boisés sur la limite communale est.



Exemple de la retranscription d'une zone N en compatibilité avec la zone Natura 2000 et la zone humide identifiée

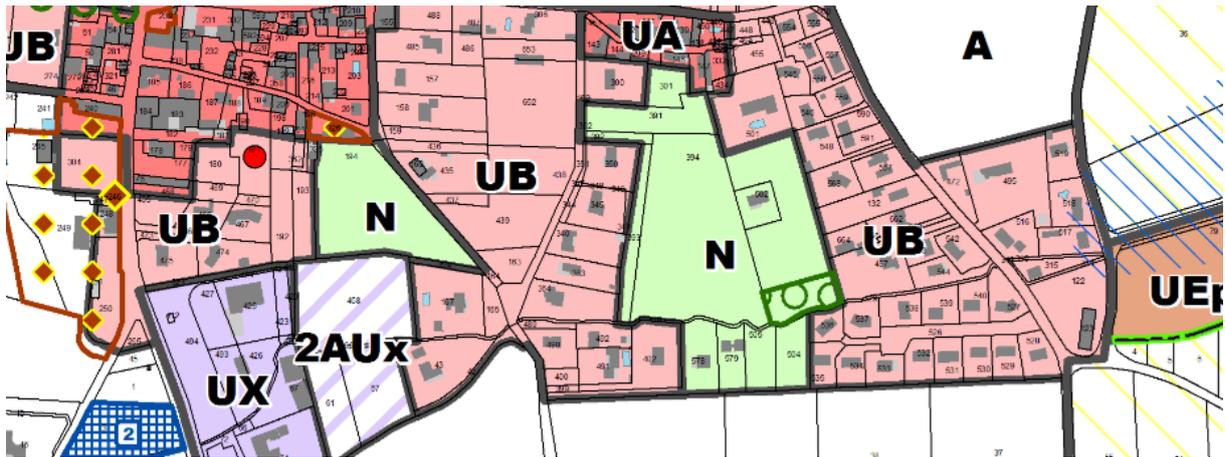
Des espaces naturels ont été définis et délimités à l'intérieur des zones urbaines afin de faciliter le stockage des eaux pluviales sur des points bas et de faciliter leur évacuation vers le réseau hydrographique existant. Il s'agit de ne pas renforcer l'urbanisation de secteurs déjà très urbanisés, comme à Coudot.



Secteur de Coudot

De même, au sud du bourg, des espaces en centre l'îlot, où des activités agricoles sont encore présentes, sont sorties du zonage UB ou UC du POS pour les transformer en zone Naturelle.

La capacité des réseaux de ces secteurs ne sont pas en capacité suffisante pour être classés en zone urbaine. De plus, un classement en zone urbaine de ces secteurs ne serait pas compatible avec les choix de croissance définis dans le PADD du PLU.



Secteur de la rue du Riou et de la rue de Heran

Cependant, compte tenu de la mixité de certains hameaux ou groupes de constructions (constructions agricoles, constructions n'ayant aucune vocation agricole et qui n'en aura jamais), certains secteurs N intègrent les constructions et secteurs agricoles en laissant la possibilité d'extension des constructions agricoles existantes mais sans possibilité d'en construire de nouvelles. »

Donc, les constructions à usage d'habitations existantes ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et ne remettent pas en cause l'équilibre naturel de la zone que ce soit d'un point de vue biologique, écologique ou paysager puisque les constructions existent déjà.

Le projet de PLU a pour objectif la protection des secteurs sensibles constitués par les milieux humides des bords des cours d'eaux et de l'estuaire. La traduction réglementaire est basée sur la notion de coupure d'urbanisation de la loi Littoral et sur l'occupation réelle du sol.

Cette politique de protection est également maintenue par le classement des milieux écologiques d'intérêts communautaires en zones naturelles protégées ainsi que le maintien de la quasi-totalité des Espaces Boisés Classés du POS de 1995.

Le projet de PLU se cale sur le périmètre constructible du SCoT. En effet, la politique de protection des espaces naturels menée à travers le PLU, se traduit par une urbanisation qui s'appuie sur des éléments naturels structurants comme les cours d'eau, les milieux humides liés à l'estuaire, les boisements tout en restant dans les limites du SCoT.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de la préservation des espaces naturels liées aux activités sylvicoles et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24. De plus, le règlement interdit dans ces secteurs bien définis toutes constructions nouvelles.

La prise en compte de la spécificité paysagère de Cussac-Fort-Médoc, diversifiée au regard des différents milieux présents, contrastée compte tenu de l'échelle du territoire et différenciée selon l'identité du bourg de Cussac, a été l'un des objectifs prioritaires du PLU. Cette spécificité est donc réaffirmée dans le PLU.

A ce titre, de nombreuses mesures compensatoires ont été développées de façon à ce que l'urbanisation nécessaire à l'évolution de la commune ne se réalise pas au détriment de cette dimension identitaire de Cussac-Fort-Médoc :

- Limitation de l'urbanisation.
- Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation.
- Redéfinition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux.
- Utilisation du potentiel résiduel des zones urbaines (dents creuses).
- Limitation de la surface dévolue au développement urbain.
- Elargissement des zones naturelles sur l'ensemble du territoire pour renforcer les coupures d'urbanisation.

H.3 LES ZONES AGRICOLES

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ap correspondant au périmètre de la zone Natura 2000.
- un secteur Aca correspondant au secteur d'exploitation de carrières.
- un secteur Aepr correspondant aux espaces proches du rivage définis en application de la loi Littoral.

Dans ce paysage de bord d'estuaire, les terres labourables, dont une grande majorité est consacrée à la céréaliculture (notamment la culture du maïs) et les surfaces fourragères dont la plupart sont restées enherbées, marquent aujourd'hui le paysage agricole de la commune. Une part importante de la zone A est également occupée par la vigne.

La zone A accueille également des châteaux et quelques anciens corps de fermes ou des exploitations viticoles sur des unités foncières relativement vastes notamment le long de la route des châteaux (RD2), au sud et au nord de la commune.

Lorsqu'ils sont encore dédiés à l'activité agricole ces ensembles regroupent des bâtiments d'habitations et des bâtiments nécessaires à la viticulture sous la forme notamment de chais ou de cuves.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.



Exemple de zone A (et secteur Aepr) sur le secteur des Palus, espace agricole proche du rivage



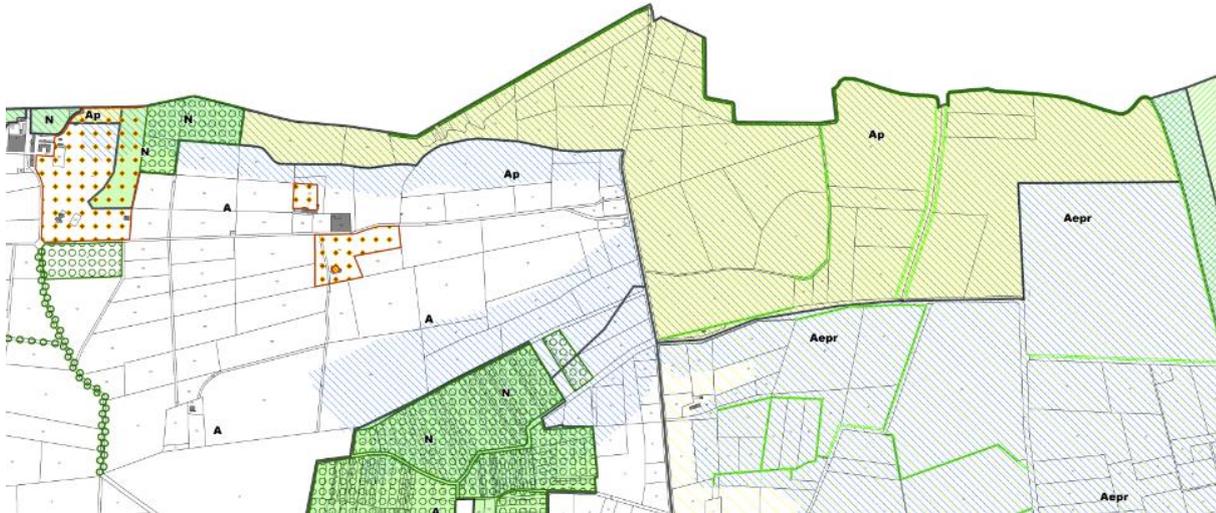
Exemple de zone A sur le secteur des croupes viticoles

Une particularité est à noter, c'est la présence d'une zone A dans le bourg. Cette zone A se justifie par la présence de vignes cultivées sur ce foncier. Si la logique urbaine irait dans le sens d'une intégration dans la zone UA ou UB voir en réserve foncière, plusieurs facteurs peuvent justifier le maintien de la zone A :

- La présence de vignes dont l'exploitation agricole est pérenne pour de nombreuses années.
- La stratégie d'attente que peut avoir la commune sur ce terrain, qui pourrait à long terme être intéressant pour l'accueil d'habitat car à l'intérieur de l'aire urbaine de Cussac-Fort-Médoc définie dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Mais la priorité communale est de se concentrer sur la zone 2AU de Bord de Bidoc. Le destin de cette zone sera peut-être lié à celle-ci mais la réflexion n'est pas encore avancée.

La zone A comprend un vaste secteur Ap qui correspond au terroir agricole à protéger sur le site Natura 2000 pour sa contribution à la préservation des habitats naturels répertoriés. A ce titre, toute construction nouvelle, y compris agricole est interdite. Seules les constructions à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Par contre, le long la zone Natura 2000, il existe un siège d'exploitation et des constructions à usage agricole (Domaine Lanessan). De ce fait pour permettre un développement éventuel de ces activités le secteur Ap, n'est matérialisé qu'à partir d'une hauteur du coteau qui n'empêchera pas l'évolution des exploitations agricoles.



Exemple du secteur Ap sur le site de Natura 2000

Enfin, la zone agricole comprend un secteur Aca situé à la limite ouest de la commune, qui correspond au secteur d'exploitation des carrières. Il s'agit du reclassement en zone agricole du secteur naturel Ncc inscrit au POS, justifié par l'absence d'une qualité environnementale particulière.

A l'inverse, exceptionnellement, des espaces agricoles ont pu être classés en zone naturelle s'ils ont fait l'objet d'une identification particulière au regard de leurs qualités environnementales (prise en compte de la trame verte). Cela ne condamne pas l'activité agricole qui est déjà présente mais ne permet pas la création de nouvelles constructions agricoles.

I. SYNTHÈSE

I.1 LES ZONES NATURELLES

Ces zones correspondent à l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et du milieu naturel (milieux humides, lagunes, boisements...).

Elles protègent tous les sites reconnus comme sensibles lors des études et les coupures d'urbanisation figurant au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

La zone N qui est délimitée dans le PLU est une zone qui doit être protégée en raison de la présence le plus souvent de boisements intéressants et participant à l'image rurale de la commune. De ce fait, les zones N se localisent sur l'ensemble du territoire de Cussac-Fort-Médoc mais constituent des ensembles de tailles parfois très importantes.

Le reste des secteurs N prennent également en compte des boisements d'exploitation afin de préserver et conforter la fonction et la vocation sylvicole de ces boisements. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité sylvicole.

Les zones naturelles N comprennent des secteurs englobant des constructions isolées ou regroupées du fait de la capacité insuffisante des réseaux (essentiellement eau potable en terme de débit et de pression, et/ou défense incendie insuffisante) ou bien en continuité de zones urbaines mais à proximité immédiate de secteurs protégés (Natura 2000 notamment) où ne sont autorisés que l'extension limitée, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans les zones naturelles. Ceci permet de limiter les incidences ou l'impact de toute nouvelle construction à proximité d'espaces naturels protégés.

L'objectif du règlement est d'assurer une gestion raisonnée des espaces naturels et forestiers du territoire.

La zone naturelles passe de 1003,01ha dans le POS de 1922 à 907,41ha dans le projet de PLU de 2013.

I.2 LES ZONES AGRICOLES PROTEGEES AP ET AEPR

La zone A comprend un vaste secteur Ap ainsi qu'un secteur Aepr qui correspond au terroir agricole à protéger sur le site Natura 2000 pour sa contribution à la préservation des habitats naturels répertoriés et à la prise en compte de espaces proches du rivage. A ce titre, toute construction nouvelle, y compris agricole est interdite. Seules les constructions à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Par contre, le long la zone Natura 2000, il existe un siège d'exploitation et des constructions à usage agricole (Domaine Lanessan). De ce fait pour permettre un développement éventuel de ces activités le secteur Ap n'est matérialisé qu'à partir d'une hauteur de la terrasse alluviale qui n'empêchera pas l'évolution des exploitations agricoles.

Exceptionnellement, des espaces agricoles ont pu être classés en zone naturelle s'ils ont fait l'objet d'une identification particulière au regard des qualités environnementales du site (prise en compte de la trame verte). Cela ne condamne pas l'activité agricole qui est déjà présente mais ne permet pas la création de nouvelles constructions agricoles.

Toutefois, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Le secteur Ap est donc créé par rapport au POS de 1992, sur une surface de 90,95ha.

Le secteur Aepr est donc créé par rapport au POS de 1992, sur une surface de 481,43 ha.

I.3 LES ESPACES BOISES CLASSES

Le diagnostic paysager a mis en évidence l'intérêt pour la commune de préserver les derniers espaces boisés et de valoriser sa trame végétale. Les mesures liées à cette politique se traduisent par la matérialisation d'Espaces Boisés Classés.

Ils sont réglementés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la protection stricte des boisements car ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils s'appliquent aussi bien en milieu naturel qu'en milieu urbain.

En effet, dans la zone littorale il est nécessaire non seulement de maintenir les protections sur les espaces boisés intéressants initiés dans le POS de 1992 mais surtout de renforcer ces protections et de les développer aussi bien pour les caractéristiques naturelles, paysagères, fonctionnelles et qualitatives de ces espaces boisés.

La municipalité a choisi de maintenir cet outil réglementaire dans son Plan Local d'Urbanisme sur les mêmes espaces boisés de la partie littorale de la commune.

Les espaces boisés classés représentent une superficie de 236,23 hectares au PLU, auxquels s'ajoutent 27,05 hectares de boisements classés au titre de l'article L.151-19.

- 89,91 ha ont été déclassés pour des raisons d'adaptation à la réalité du terrain (cultures agricoles, vignes, prairies, ou cultures forestières de pins ou de peupliers).
- 109,24 ha ont été rajoutés pour des boisements actuellement existants auxquels s'ajoutent 19,77 ha nouvellement classés au titre de l'article L.151-19.
- 126,99 ha ont été conservés du POS.
- Ainsi les EBC représentent une superficie de 263,28 ha (intégrant les boisements classés au titre de l'article L.151-19) dans le présent zonage du PLU, pour 224,18 ha dans le précédent POS.

I.4 TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

POS	Superficie	PLU	Superficie
UA	20,88 ha	UA + UAp	15,58 ha
UB	77,63 ha	UB + UBp	83,55 ha
UC	6,94 ha	UC + UCp	12,32 ha
UE	4,22 ha	UE + UEp	4,33 ha
UF	3,83 ha	/	/
/	/	UX	2,53 ha
NB	3,79 ha	/	/
Total	117,29 ha	Total	118,33 ha
NA	13,84 ha	1AUa + 1AUb	2,20 ha
/	/	2AU	2,13 ha
NAy	2,14 ha	/	/
/	/	2AUx	1,11 ha
Total	15,98 ha	Total	5,44 ha
ND	390,46 ha	N	300,63 ha
NDa	5,27 ha	/	/
NDb	559,99 ha	/	/
NDc	3,71 ha	/	/
NDx	43,57	/	/
/	/	Ne	1,68 ha
/	/	Np	25,70 ha
/	/	NL	579,40 ha
Total	1002,99 ha	Total	907,41 ha
NC	1107,15 ha	A	810,48 ha
NCc	14,75 ha	/	/
NCi	191,87 ha	/	/
NCp	0,84	/	/
NCy	6,48	/	/
/	/	AP	90,95 ha
/	/	Aepr	481,43 ha
/	/	Aca	21,26 ha
Total	1321,08 ha	Total	1404,12 ha
TOTAL COMMUNE	2457,34 ha	TOTAL COMMUNE	2435,30 ha

J. CONCLUSION

Le projet de PLU a pour conséquence principale de redéfinir les zones classées en agricole et les zones naturelles.

L'autre élément majeur du projet de PLU est la définition de zones urbaines, afin de favoriser une gestion économe de l'espace, la densification urbaine et la gestion des dents creuses, limiter l'étalement urbain et éviter la consommation des espaces agricoles.

L'élaboration du PLU s'est également attachée à actualiser le zonage des zones urbaines au regard des évolutions récentes du bâti, de l'emplacement des constructions récentes et de l'évolution et de l'application du code de l'urbanisme.

Le PLU a pour objet de permettre un développement de l'urbanisation en profondeur, à hauteur des besoins de la commune, au travers des zones 1AU et 2AU. Ce développement n'en reste pas moins justifié par le projet de PLU, est strictement encadré par des orientations d'aménagement, dans le temps et dans l'espace. Il trouve enfin un équilibre entre développement maîtrisé de l'urbanisation et préservation des espaces naturels et agricoles.