

Commissaire Enquêteur
Gilles FAURE
Désigné par le TA de Bordeaux
Le 20/06/2016

Maire de BLAYE
Délégué pour l'enquête publique
7 cours Vauban
33390 BLAYE



AVAP / PPM du Verrou de l'estuaire

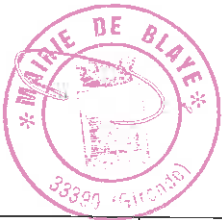
Enquête publique

MEMOIRE EN REPONSE

L'enquête publique relative au projet d'AVAP / PPM du Verrou de l'estuaire a été clôturée le 9 novembre 2016.

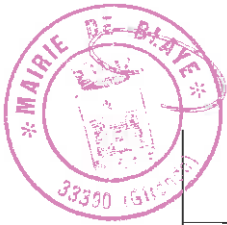
Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis par le commissaire-enquêteur à la mairie de Blaye le 16 novembre 2016.

Suite à la réception de ce document et conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, la mairie de Blaye formule ses observations éventuelles sous la forme de ce mémoire en réponse.

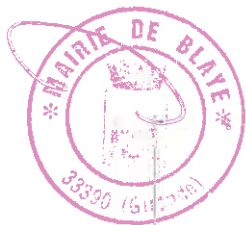


- TABLEAU SYNOPTIQUE DES OBSERVATIONS EMISES

	Observations dans le registre	Courriers adressés ou remis	Sujets/questions et éléments de réponse du Maitre d'Ouvrage
Cussac-Fort-Médoc	. M.Patrick Bernard, SCI du Raux, (10/10).	. Lettre RAR SCI du Raux en date du 10/10 Reçue le 14/10.	. Demande de reclassement des parcelles ZO2, ZO4, ZO13, ZO14 et ZO15 en viticole et non pas en « paysage ou bois ». Question CE : Ce reclassement est-il possible ? Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.
	. Mme Edwige Michon (9/11).	. Lettre en date du 5/11	. Opposée à tout classement en AVAP en dehors du Fort Médoc et notamment de sa maison. Q. CE : Y-a-t-il une possibilité d'exclure cette propriété de l'AVAP ? Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.
	. M.Jean Dominique Videau - Foncière Bourdieu - et M.Rémi Di Costanzo représentant les domaines Martin, Chateau Belair Gloria (9/11).		.Demandent un périmètre de protection limité à 500 m autour du Fort Médoc. Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.
	. Mme Hélène Larrieu Directrice de l'ODG Médoc, Ht Médoc, Listrac-Médoc (Organisme de défense et de Gestion) (9/11).	. Lettre en date du 9/11 signée par M. Alain Meyre pour le Conseil d'Administration de l'ODG.	. Extraire l'aire de l'AOC Haut-Médoc (trame en violet) de l'AVAP. Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.
	. Mme Ribeiro Laurence (Château du Moulin rouge) (9/11),		. Manque de concertation et de justification dans la délimitation de l'AVAP et du périmètre MH qui conduirait à des inconstructibilités de terrains pourtant situés en milieu urbanisés. Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.
	. M.Ribeiro Geoffrey- ZV 6 Le Bourdieu (9/11).		. S'oppose à ce que son terrain (ZV6) soit dans l'AVAP. Réponse M.O. : Voir le rapport



		<i>d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.</i>
	. M.Alain Nouhant viticulteur, représentant le syndicat viticole à la CLAVAP (9/11),	. Document de 4 pages déposé dans le registre (avec extrait avis CRPS et 2 pétitions « Collectif d'exploitants et propriétaires viticoles sur Cussac), . Dénonce le manque de concertation en amont de la procédure, . Présentation insuffisante des règles de l'AVAP, . Contestation du classement du Château Bernone. . Classement injustifié du Vieux Cussac dans l'AVAP. . Envisage un recours (comme pour le SCOT et le PLU). Copie de 2 pétitions (12 viticulteurs) demandant la redéfinition du zonage AVAP. <i>Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.</i>
	. M.Bruno Borie, Président du Directoire de la SA Ducru-Beucaillou (9/11).	. Lettre de M.Bruno Borie datée du 9 novembre 2016. . Conteste les justifications pour la délimitation du zonage en AVAP, considéré comme trop étendu ; demande une réduction des zones A3 et A4 (voir également l'avis de la Chambre d'Agriculture). <i>Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.</i>
	. Château du Retout (9/11) : remarque non signée dans le registre	. Inutilité d'un zonage large pour l'AVAP qui ajoute des contraintes non justifiées. <i>Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.</i>
	. Mme Marie-Pierre Viallet-Nouhant (épouse de M.Nouhant- voir ci-dessus) (9/11).	. Document de 16 pages déposé dans le registre par Mme Viallet-Nouhant le 9/11, lors de l'entrevue avec le Commissaire Enquêteur. . Périmètre de l'AVAP, zonages et délimitation (notamment sur le secteur urbain du Vieux Cussac et la zone de La Taste) non ou mal justifiés, de même que la réduction de la protection du Château Bernones. <i>Réponse M.O. : Voir le rapport d'observations formulées par la commune de Cussac-Fort-Médoc.</i>
Blaye	. Mme Véronique Maréchal (28/10)	. Lettre de Mme Maréchal (en 2 parties- 3 pages) reçue le 3/11 . Une partie de la lettre concerne des demandes d'aménagements urbains sans rapport avec l'AVAP,



Une seconde partie demandant l'application de règles de qualité urbaine pour le bâti, tout en permettant les adaptations nécessaires dans l'objectif de la transition énergétique.

Réponse M.O. :

En ce qui concerne les précisions demandées sur le règlement de la zone A1, il est précisé que les Monuments Historiques restent soumis à leur propre régime de travaux et la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas aux travaux les concernant.

Le règlement (dont celui de la zone A2) a été réalisé en respectant les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France. Il a pour but de protéger et valoriser le patrimoine bâti de la ville ancienne de Blaye.

Les prescriptions en matière de matériaux extérieurs et d'aspect ont pour but d'assurer la cohérence du paysage urbain et des bâtiments eux-mêmes.



Concernant l'utilisation des énergies renouvelables, l'AVAP justifie l'incompatibilité de certains équipements ayant un impact sur l'architecture des bâtiments anciens (panneaux solaires par exemple). Par ailleurs, l'objet de l'AVAP est de préserver la qualité architecturale des immeubles en covisibilité avec la Citadelle de Blaye et les autres ouvrages défensifs du Verrou de l'Estuaire.

Une AVAP a vocation à assurer la protection du patrimoine qui se trouve dans son périmètre. Le gymnase et la gendarmerie n'ont pas été retenus par la CLAVAP pour être intégrés à ce périmètre.

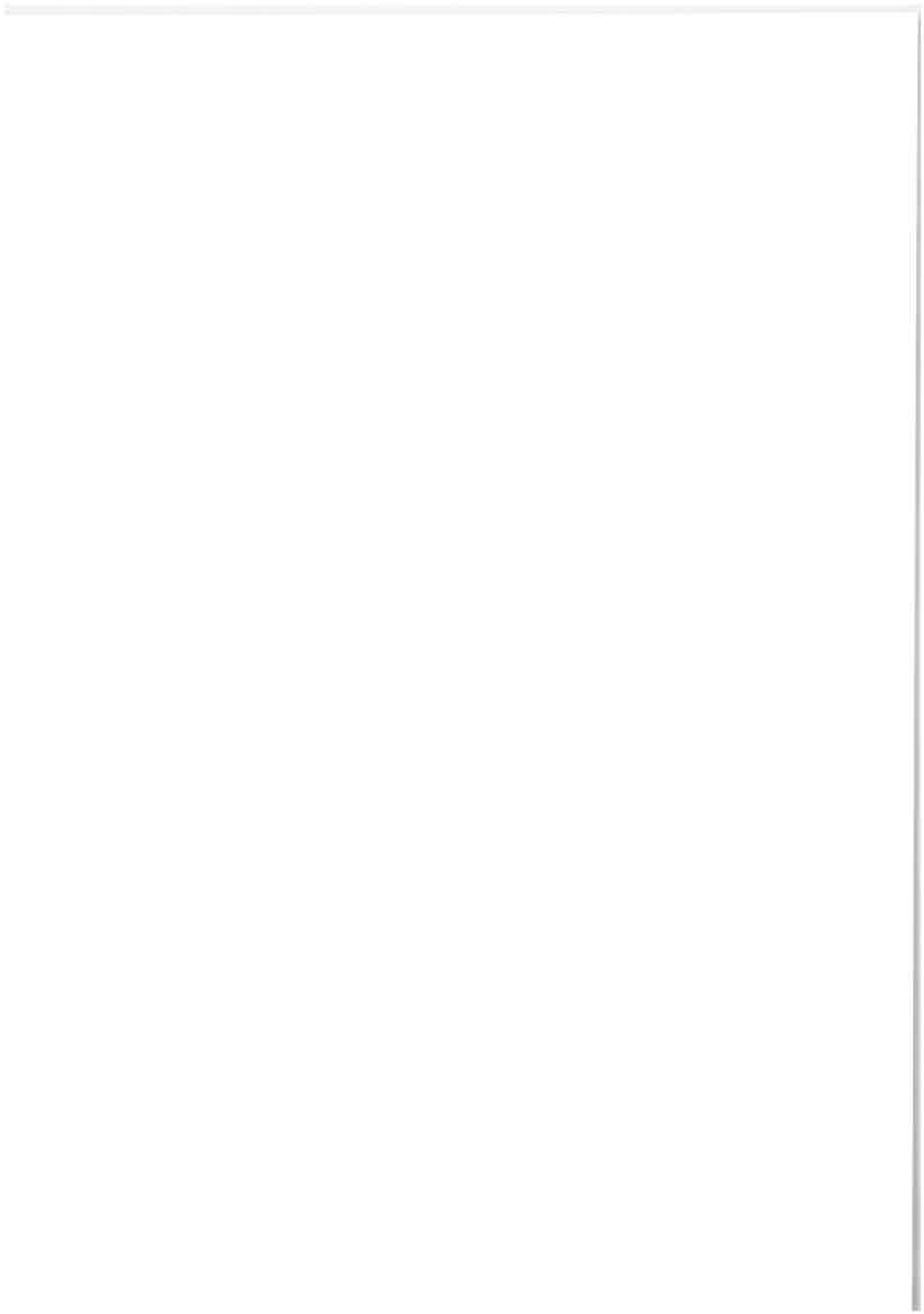
	<p>Mme Marie-Ange Landais, Présidente de l'Association Archéologique OS</p>	<p>Document de 20 pages (non signé).</p>	<p>« Propositions de corrections » de l'AVAP avec les éléments de connaissance dont dispose l'association. Concernant l'historique et le bâti ancien, pour lesquels elle fournit des plans cadastraux avec des propositions de modifications pour des bâtiments d'intérêts, oubliés selon elle dans l'AVAP.</p> <p><i>Réponse M.O. :</i> La prise en compte de ces remarques sera étudiée.</p>
--	---	--	--

Fait à Blaye, le 29 NOV. 2016

Maire de Blaye
Président de la Communauté
de Communes du Canton de Blaye

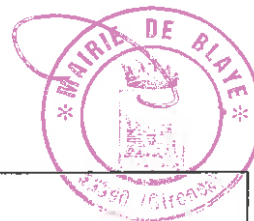



Denis BALDÈS





1/10



A l'attention de Monsieur le Maire de Blaye, organisateur de l'enquête publique **CREATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) ET DES PERIMETRES DE PROTECTION MODIFIES (PPM) DU VERROU DE L'ESTUAIRE.**

OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA COMMUNE DE CUSSAC-FORT-MÉDOC, à propos du procès-verbal relatif aux observations du public, qui vous a été remis et commenté le 16 novembre 2016 par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la transmission du procès-verbal relatif aux observations du public, je vous remercie de prendre en compte les remarques suivantes à l'initiative de la commune de Cussac-Fort-Médoc, dont je suis le représentant.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Fait à Cussac-Fort-Médoc, le 28 novembre 2016

Le Maire,
Dominique FEDIEU



PREAMBULE : ELEMENTS DE REPONSE D'ORDRE GENERAL

Introduction :

Les observations formulées au cours de l'enquête publique concernent en partie la conduite de la concertation sur le projet d'AVAP. Le maître d'ouvrage rappelle donc que la concertation préalable a été conduite et que bilan en a été tiré dans la délibération n°2014-103 du 3 décembre 2014 arrêtant le projet d'AVAP. Au cours de cette enquête publique, les modalités d'information du public et de publicité de la procédure ont d'ailleurs été expressément présentées au Commissaire Enquêteur, par l'intermédiaire de l'organisateur de l'enquête publique.

Au-delà, les observations formulées au cours de l'enquête publique portent globalement sur la philosophie et l'emprise de l'AVAP. Pourquoi un périmètre allant au-delà d'un rayon de 500 m ? Pourquoi un périmètre aussi vaste à Cussac ? Quelles incidences ?

Avant de traiter des éléments spécifiquement liées aux observations émises à titre individuel, le maître d'ouvrage entend présenter des éléments de réponse d'ordre général, afin d'éclairer les observations particulières qu'il entend formuler à propos des contributions qui ont été consignés dans le procès-verbal.

De manière générale, l'architecture de l'AVAP a été élaborée dans une démarche globale de valorisation du patrimoine, pour traiter de ce qui fait patrimoine et non de situations individuelles. Il faut d'abord souligner les principes structurant l'architecture générale de l'AVAP, et, compte-tenu des remarques spécifiques au territoire de Cussac-Fort-Médoc, aborder ensuite des enjeux locaux proprement soulevés.

De l'architecture générale de l'AVAP :

La création d'une AVAP portant sur le territoire des communes de Blaye et Cussac Fort-Médoc a pour objet de valoriser un site exceptionnel à plus d'un titre :

- un patrimoine naturel exceptionnel, le site de l'estuaire de la Gironde,
- un patrimoine humain majeur, le verrou défensif de l'estuaire conçu par Vauban et inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco le 7 juillet 2008 et comprenant la citadelle de Blaye, le Fort-Pâté sis sur l'île du même nom et Fort-Médoc sur la rive médocaine de l'estuaire,
- un patrimoine architectural, urbain et paysager local témoin de l'histoire locale et formant les abords du site défensif.

(Extrait de la page 5 du rapport de présentation).

La décision de lancer les études d'élaboration d'une ZPPAUP, devenue AVAP, sur les deux territoires résulte bien du classement au patrimoine mondial de l'humanité du Verrou de l'Estuaire.

L'objectif est de remettre en question les périmètres dits de 500 mètres insuffisants pour assurer une protection cohérente des ouvrages du Verrou. C'est le point de départ de la démarche et le lien entre les deux communes.

De plus, l'élaboration d'une AVAP est l'opportunité de valoriser à la fois le « grand patrimoine », celui des monuments historiques et sites classés, mais aussi le « petit patrimoine » ou patrimoine local en abordant la question de valeur patrimoniale au sens large.

Le périmètre de l'AVAP va donc au-delà du périmètre UNESCO, à Blaye comme à Cussac-Fort-Médoc, et prend en compte des enjeux locaux complémentaires. Cela permet d'initier une dynamique de valorisation du patrimoine local architectural, urbain, paysager et naturel, pour le rendre plus attractif d'un point de vue esthétique, patrimonial et même économique (tourisme au sens large, tourisme culturel, patrimonial et viticole dans notre cas).

Dans le cas de l'AVAP du Verrou de l'Estuaire, les périmètres ayant résulté du diagnostic territorial repris largement dans le Rapport de Présentation du dossier, les périmètres retenus aussi bien à Blaye qu'à Cussac permettent d'inscrire le Verrou de l'Estuaire dans le contexte du grand paysage estuarien.

De fait, les deux façades estuariennes de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc ont toutes les deux été intégrées dans le zonage AVAP, afin de préserver la cohérence de ce grand paysage naturel dans lequel ont été construits les ouvrages défensifs et qui participe à la lisibilité des trois sites.

De la spécificité de l'AVAP à Cussac-Fort-Médoc :

La définition d'un périmètre AVAP à Cussac-Fort-Médoc s'appuie là encore sur une lecture territoriale et historique, celle d'un territoire estuarien, d'une commune médocaine rurale et viticole, celle de la construction d'un ouvrage défensif, le Fort-Médoc, et de ses liens avec l'Ancien bourg de Cussac.

Parler de spécificité de l'AVAP sur le territoire de Cussac n'est pas lié à une spécificité de l'approche et de la méthode, ni de celle des outils utilisés, ni même encore des principes appliqués. La spécificité de l'AVAP sur le territoire de Cussac correspond en effet à la manière dont une démarche cohérente et uniforme sur les deux rives se décline, selon



les particularités du territoire cussacais et de ses éléments caractéristiques de patrimoine.

La spécificité de l'AVAP du Verrou de l'Estuaire sur le territoire rural de Cussac réside donc dans son caractère à dominante paysagère avec des secteurs agricoles et naturels formant des paysages de grande qualité. Cette spécificité est toute relative, dans le sens où il ne s'agit pas d'une démarche différente, mais d'appliquer une démarche commune à deux ensembles territoriaux liés et de fait différenciés, et ceci selon leurs propres caractéristiques.

Concernant le périmètre de l'AVAP, la valeur patrimoniale du territoire de Cussac ne s'arrête pas au seul Fort-Médoc :

- Les espaces naturels et espaces humides des berges de l'estuaire de la Gironde forment un ensemble cohérent dans lequel le Fort-Médoc a pris place. Comme à Blaye, la protection de la façade estuarienne permet de préserver un paysage participant à la lisibilité des trois ouvrages défensifs.
- Les terrasses viticoles et les châteaux bordant l'estuaire sont des ensembles remarquables (Château Bernones, inscrit à l'inventaire des MH).
- L'ancien bourg de Cussac est le point d'accès terrestre au Fort-Médoc. C'est aussi la première localisation du bourg de Cussac.

A l'issue du diagnostic territorial, la commune a pris la décision d'opter pour un périmètre AVAP qui valorise à la fois un ouvrage défensif majeur mais aussi un territoire rural, viticole et naturel de grande qualité.

La préservation de la qualité architecturale et paysagère de ces ensembles permettra de conserver et valoriser leur attractivité patrimoniale et économique.

L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

La rénovation des bâtiments existants est autorisée.

La construction de nouveaux bâtiments est permise.

Elle a pour but de valoriser et de préserver l'attractivité patrimoniale et économique d'exploitations dont les châteaux sont les vecteurs d'image.

OBSERVATIONS A PARTIR DU TABLEAU SYNOPTIQUE DES OBSERVATIONS EMISES

I. M. PATRICK BERNARD, SCI DU RAUX

Sujet/Questions : Demande de reclassement des parcelles Z02, Z04, Z013, Z014 et Z015 en viticole et non pas en « paysage ou bois ».

Question CE : Ce reclassement est-il possible ?

Réponse M.O

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

Nous avons validé la demande de Mr Bernard dans le cadre d'un projet de révision du PLU, qui depuis a été annulé.

Dans le PLU en cours d'élaboration, cette remarque sera bien entendu intégrée.

Par contre le plan de zonage de l'AVAP fait toujours figurer ces parcelles en jardin.



Il est proposé de donner une suite favorable qui entrainera la modification du règlement graphique.

2. MME EDWIGE MICHON

Sujet/Questions : Opposée à tout classement en AVAP en dehors du Fort Médoc et notamment de sa maison.

Question CE : Y-a-t-il une possibilité d'exclure cette propriété de l'AVAP ?

Réponse M.D.

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

La maison de Mme Michon n'est pas classée mais simplement identifiée comme une maison typique dont la qualité architecturale est reconnue.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Il est proposé de maintenir la propriété de Mme Michon dans le périmètre de l'AVAP, ainsi que le repérage de l'espace signalé comme un parc.

3. M. JEAN DOMINIQUE VIDEAU - FONCIERE BOURDIEU - ET M. REMI DI COSTANZO REPRESENTANT LES DOMAINES MARTIN, CHATEAU BELAIR GLORIA

Sujet/Questions : Demandent un périmètre de protection limité à 500 m autour du Fort Médoc.

Question CE : sans objet

Réponse M.D.

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Il est proposé de ne pas donner suite à la demande de modification du périmètre de l'AVAP.

4. MME HELENE LARRIEU DIRECTRICE DE L'ODG MEDOC, HT MEDOC, LISTRAC-MEDOC (ORGANISME DE DEFENSE ET DE GESTION)

Sujet/Questions : Extraire l'aire de l'ADC Haut-Médoc (trame en violet) de l'AVAP.

Question CE : sans objet

Réponse M.D.

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.



De manière particulière :

L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

Elle a pour but de valoriser et de préserver l'attractivité patrimoniale et économique d'exploitations dont les domaines et châteaux sont les vecteurs d'image.

Nous rappelons que le règlement du secteur A3 permet l'extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments neufs sous forme groupée afin d'éviter le mitage des espaces agricoles dont les viticulteurs ont besoin.

L'AVAP n'est pas uniquement une contrainte mais un outil de mise en valeur.

Pour information, le périmètre de protection AVAP relatif à la citadelle de Blaye a été élargi au-delà du périmètre des 500 mètres initial et englobe là aussi des propriétés viticoles et espaces naturels.

Plus spécifiquement, sur le territoire de la commune de Blaye, la zone A4 (prairies humides) s'étend à 2,3 km de la citadelle et la zone A3 (espace viticole) à plus de 1,2km.

Il est proposé de ne pas donner suite à la demande d'extraction de l'aire de l'AOC haut Médoc de l'AVAP.

5. MME RIBEIRO LAURENCE (CHATEAU DU MOULIN ROUGE)

Sujet/Questions : Manque de concertation et de justification dans la délimitation de l'AVAP et du périmètre MH qui conduirait à des inconstructibilités de terrains pourtant situés en milieu urbanisés.

Question CE : sans objet

Réponse N° 11

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

Ce n'est pas l'AVAP qui définit la constructibilité des parcelles mais le POS et, à l'avenir, le PLU en cours d'élaboration.

Aucune des parcelles auxquelles Mme Ribeiro fait référence n'est située en zone urbanisée, de plus elles sont toutes classées en zone NC et/ou NCI du POS et par conséquent déjà inconstructibles.

Extrait du POS :

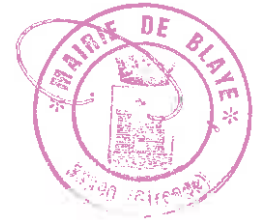
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée qui recouvre les terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

La zone comprend :

- Un secteur Nci correspondant à la zone inondable.
- Un secteur NCc réservé à l'exploitation des carrières, c'est la zone « gravière » du P. O. S.
- Un secteur Ncy réservé à l'implantation d'une déchetterie
- Un secteur NCp non constructible afin de ménager des vues sur l'estuaire à partir de la RD 2



Il est proposé de rappeler que la constructibilité d'une parcelle n'est pas définie par l'AVAP.

6. M. RIBEIRO GEOFFREY

Sujet/Questions : S'oppose à ce que son terrain (ZVG) soit dans l'AVAP.

Question CE : sans objet

Réponse :

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

L'un des objectifs de l'AVAP est de préserver les paysages viticoles et naturels en conservant les coupures d'urbanisation identifiées sur le plan de zonage. La délimitation et les principes du zonage ne sont pas définis en fonction des situations des parcelles des particuliers, mais bel et bien à partir des enjeux globaux de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui ont été identifiés.

Ce n'est pas l'AVAP qui définit la constructibilité des parcelles mais le POS et à court terme le PLU en cours d'élaboration.

La parcelle concernée n'est pas située en zone urbanisée, car classée en zone NCI du POS, grevée d'un emplacement réservé.

Il est proposé de maintenir la propriété de M. Ribeiro dans le périmètre de l'AVAP.

7. M. ALAIN NOUHANT

Sujet/Questions : Dénonce le manque de concertation en amont de la procédure, Présentation insuffisante des règles de l'AVAP, Contestation du classement du Château Bernones, Classement injustifié du Vieux Cussac dans l'AVAP, Envisage un recours (comme pour le SCOT et le PLU). Copie de 2 pétitions (12 viticulteurs) demandant la redéfinition du zonage AVAP.

Question CE : sans objet

Réponse :

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

Concernant l'information du Syndicat Viticole,

Le bilan de la concertation préalable a été réalisé dans la délibération n°2014-103 du 3 décembre 2014 arrêtant le projet d'AVAP, qui mentionne d'ailleurs expressément les éléments suivants :

« Pour la continuité de ces échanges spécifiques¹, une rencontre ad hoc a été organisée le 27 octobre 2014 au Château Beaumont, entre le syndicat viticole, son Président, Le Maire et le 1er Adjoint. Ont donc participé à ladite réunion, les membres du syndicat viticole, ayant répondu à l'invitation conjointe du Président et du Maire, y compris le représentant dudit Syndicat au sein de la CLAVAP. »

¹Ceux ayant eu lieu lors de la réunion publique du 14 octobre 2014, à l'initiative de membres de la profession du secteur viti-viticole souhaitent souligner des enjeux spécifiques.



En amont, le 6 juin 2014, après la réunion de la CLAVAP à la mairie de Blaye, une rencontre a été oralement proposée au représentant du syndicat viticole, membre de la CLAVAP, par Monsieur Alain GUICHOUX, 1^{er} Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, afin d'entamer avec lui une lecture complète et commentée des documents.
Aucune suite n'a jamais été donnée à cette proposition.

Par la suite, entre l'arrêt du projet et avant l'enquête publique, une réunion débat complémentaire a été organisée avec le syndicat viticole à la mairie de Cussac-Fort-Médoc le 5 mars 2015. Cette réunion ayant eu lieu après l'arrêt du projet elle ne peut figurer dans les documents réglementaires, pour autant elle a eu lieu et a duré 1h42mn.

Concernant la contestation du classement du Château Bernones,

Le maître d'ouvrage n'est pas la commune, comme d'ailleurs pour le PPM, mais bel et bien l'Etat.

Le projet de PPM élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France a reçu un avis favorable du Conseil Municipal du 23 septembre 2015, considérant qu'il simplifiait la gestion des autorisations d'urbanisme et ceci dans l'intérêt général.

Concernant la contestation de l'intégration du village du Vieux Cussac,

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Concernant l'intention de former un recours,

Le maître d'ouvrage n'a pas d'observations à formuler.

Concernant les demandes de redéfinition du zonage,

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

8. M. BRUNO BORIE, PRESIDENT DU DIRECTOIRE DE LA SA DUCRU-BEAUCAILLOU

Sujet/Questions : Contestes les justifications pour la délimitation du zonage en AVAP, considéré comme trop étendu : demande une réduction des zones A3 et A4 (voir également l'avis de la Chambre d'Agriculture).

Question CE : sans objet

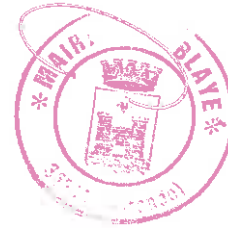
Réponse M.O.

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Par définition il ne s'agit pas de délimiter un périmètre de protection calqué sur le PPM mais d'appréhender le patrimoine au sens large et correspondant aux principes posés par le code du patrimoine : c'est-à-dire les dimensions culturelles, architecturales, urbaines, paysagères, historiques ou archéologiques.



Qu'il s'agisse de Blaye ou de Cussac les limites de l'AVAP sur la façade estuarienne correspondent aux limites du territoire des 2 communes.

Les protections instaurées par la loi littoral, la zone Natura 2000, le PPRI porte essentiellement sur l'inconstructibilité des zones couvertes par l'AVAP mais ne traitent aucunement des aspects qualitatifs ce qui est le cas des règlements de l'AVAP.

La modification du PPM du château Bernones n'a jamais eu pour fondement d'ouvrir à l'urbanisation des terrains viticoles, mais d'exclure du périmètre des zones urbaines pavillonnaires sans intérêt patrimonial ou architectural (lotissement), préexistantes au classement du château Bernones en 2012.

Il est rappelé que le règlement dispose que la CLAVAP traite dans une phase amiable les situations susceptibles de créer des actions contentieuses.

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

9. CHATEAU DU RETOUT

Sujet/Questions : Inutilité d'un zonage large pour l'AVAP qui ajoute des contraintes non justifiées.
Question CE : sans objet

Réponse M.O. :

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière,

L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

10. MARIE-PIERRE VIALLET-NOUHANT

Sujet/Questions : Périmètre de l'AVAP, zonages et délimitation (notamment sur le secteur urbain du Vieux Cussac et la zone de La Taste) non ou mal justifiés, de même que la réduction de la protection du Château Bernones.
Question CE : sans objet

Réponse M.O. :

Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

Le périmètre de l'AVAP va au-delà du périmètre UNESCO et prend en compte des enjeux locaux complémentaires.

- Dans un contexte de mitage et de dévalorisation du bâti ancien par adjonction de nouvelles constructions ou par modification non maîtrisée du bâti ancien, la protection et mise en valeur des architectures et éléments de paysage les plus typiques est un enjeu dans le cadre de l'AVAP.
- Une fois créée, l'AVAP permettra l'amélioration progressive du paysage du bourg, des bâtiments et des espaces publics. Un paysage urbain ou un bâtiment vieillissant n'est pas pour autant dénué de qualités.
- La qualité urbaine se traduit à Cussac le Vieux par l'absence d'entrées de ville polluées par des zones commerciales et par des limites franches et lisibles entre le bourg et les paysages viticoles.
- Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation. Le périmètre de l'AVAP va donc au-delà du périmètre UNESCO et prend en compte des enjeux locaux complémentaires.
- L'inscription du Château Bernones à l'inventaire des Monuments Historique n'est pas le seul argument qui justifie le périmètre de l'AVAP à Cussac. Les autres domaines viticoles (Lamothe, Le Raux, Lauga) et paysages des berges de l'Estuaire sont aussi à prendre en compte..

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.