

Cussac Fort-Médoc, le 1^{er} mars 2018

Richard PEDEZERT
3, rue du capitaine Buer
33 950 LEGE CAP FERRET

Nos réf : DF/GG/2018-050

Objet : ENQUETE PUBLIQUE-PLU CUSSAC FORT MEDOC-Production des observations de la commune suite à la remise du PV de synthèse par Monsieur le Commissaire Enquêteur en date du 15 février 2018, en application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, nous nous sommes rencontrés en date du 15 février 2018, et vous nous avez communiqué à cette occasion vos observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse (PV), et ceci dans la continuité de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cussac-Fort-Médoc, qui s'est déroulé du 8 janvier au 12 février 2018, pour laquelle vous avez agissez en qualité de commissaire enquêteur.

Aussi, par la présente, j'accuse réception de ce procès-verbal de synthèse (PV) et, en application de l'article R. 123-18 susvisé, j'ai l'honneur de vous communiquer, ci-après, les réponses apportées par la commune aux observations figurant dans ce PV.

I. S'AGISSANT DES OBSERVATIONS ET DEMANDES POUR UNE MODIFICATION DU ZONAGE

Concernant l'observation R1,

La parcelle concernée (ZA 79) étant d'ores et déjà desservie par un chemin existant, utilisé pour l'accès à la propriété voisine du demandeur, il pourrait être envisagé un classement en zone UA de ladite parcelle, sans remettre en cause l'économie générale de la définition de la zone ZAU et de l'OAP du centre bourg. La préexistence du chemin d'accès ne produirait d'ailleurs pas une multiplication des sorties et accès sur les voies existantes. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à un classement de la parcelle (ZA 79) en zone UA.*

Concernant l'observation R3,

La zone UB permet la réalisation de constructions sur une partie en extension du bourg dense. Toutefois, les parcelles (ZA 176) et (ZA 468) sont les dernières à présenter une continuité bâtie (zone UA). La parcelle (ZA 465) appartient à une entité urbaine de morphologie différente : découpage parcellaire comme les parcelles (ZA 466, 467, 464, 473, 474 et 475). La construction à produire sur la parcelle (ZA 465) doit correspondre à la forme urbaine des parcelles (ZA 466, 467, 464, 473, 474 et 475), c'est-à-dire à du pavillonnaire défini dans la zone UB. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

Concernant l'observation R4,

La limite entre la zone UBp et la zone N correspond à la limite parcellaire entre les parcelles (ZY 193) et (ZY 155). Cette limite se superpose à la délimitation du zonage de l'AVAP. Le PLU est compatible avec l'AVAP. Toutefois, l'espace libre sur la parcelle (ZY 193) permet l'extension de la construction sur les parcelles (ZY 178), (ZY 177) et (ZY 179), voire la réhabilitation des constructions en ruines sur les parcelles (ZY 177) et (ZY 179), sans avoir besoin de faire une extension de la zone urbaine sur la zone naturelle. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

Concernant l'observation R5,

La demande consiste à transformer une parcelle de vigne en parcelle constructible. Le PLU limite l'extension des zones urbaines sur les espaces agricoles. La parcelle (ZX16) est identifiée dans le SCOT comme un espace agricole majeur à préserver et non intégrée à l'enveloppe des constructions du Vieux Cussac. La transformation de la parcelle (ZX 16) n'est pas envisageable car elle accentuerait la consommation des espaces agricoles productifs (en vigne). *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

Concernant l'observation R6,

La zone N définie sur les parcelles (ZC 132, 361 et 632) correspond à des parcelles de vignes en cœur d'îlot. Le PLU de Cussac a identifié des zones naturelles en secteur urbain, afin de limiter la constructibilité sur des espaces en vigne, des jardins, des zones d'humidité connues, ... En outre, il n'apparaît pas opportun d'accentuer la consommation d'espaces agricoles ou naturels, en procédant à un reclassement en zone urbaine desdites parcelles, la délimitation des zones urbaines étant en l'état suffisante pour poursuivre les objectifs du PLU. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

Concernant l'observation R8,

Le classement des parcelles (ZX 10, 11 et 12) en zone urbaine définirait une extension de la zone UB qui engloberait de nombreuses autres parcelles et constructions le long de la RD2. Cette modification modifierait l'économie générale du PLU. Cette demande pourrait être examinée qu'une fois que les objectifs du futur PLU auraient été atteints, c'est-à-dire lors d'une procédure ultérieure de révision du PLU. Toutefois, il n'est en l'état pas souhaitable de renforcer le développement urbain le long de la RD2 en limite du bourg de Cussac le Vieux. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

Concernant l'observation R13,

La protection au titre de l'article L.151-19 pourrait être supprimée sur la parcelle (ZX 93), permettant ainsi de réaliser une construction sur ladite parcelle. Le jardin pourrait en effet permettre d'accueillir une nouvelle construction. Ainsi, il n'y a pas de nécessité à étendre la zone UBp sur la parcelle (ZX 82) en arrière, afin de limiter les constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine définies par le SCOT. La protection au titre de l'article L. 151-19 serait alors limitée aux parcelles (ZX 78 et 79). *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la suppression de la protection au titre de l'article L. 151-19 sur la parcelle (ZX 93).*

Concernant l'observation R14,

La parcelle (ZC 335) pourrait être classée intégralement en zone naturelle. Le règlement de la zone N n'autorise en effet que l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les annexes et les piscines. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant au classement en zone N de la totalité de la parcelle (ZC 335).*

Concernant l'observation R15,

Le classement de l'intégralité de la parcelle (ZB 101) permettrait la construction de 2 nouvelles constructions au minimum, nécessitant chacune un nouvel accès sur la RD2. Toutefois, la visibilité sur cette portion de la RD2 ne permet pas d'assurer la sécurité nécessaire de ces nouveaux accès. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*



Cussac

Fort - Médoc

Concernant l'observation R16,

Le classement de l'intégralité des parcelles (ZB 102 et 104) permettrait la construction de 2 nouvelles constructions au minimum, nécessitant chacune un nouvel accès sur la RD2. Toutefois, la visibilité sur cette portion de la RD2 ne permet pas d'assurer la sécurité nécessaire de ces nouveaux accès. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

De manière complémentaire, concernant les observation R15 et R16,

De manière complémentaire, il pourrait néanmoins être envisagé de donner suite conjointement aux deux observations susvisées, dans le cadre de la création d'une DAP sur ce secteur. Une telle hypothèse devrait reposer sur les éléments suivants :

- La constructibilité de ces trois parcelles ne serait envisageable que si un accès commun et une voirie de desserte conforme aux prescriptions du règlement de la zone étaient créés pour assurer la sécurité de la desserte depuis la RD2.
- De plus, une DAP devrait être créée afin de garantir une largeur minimum à la voie à créer et la taille minimale de l'opération devrait correspondre conjointement aux trois parcelles faisant l'objet des observations R15 et R16.
- Les deux propriétaires devraient donc dans ce cadre s'entendre pour assurer la constructibilité des parcelles sans quoi, la constructibilité ne serait pas envisageable.

2. S'AGISSANT DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RESERVES

Concernant l'observation R7,

La municipalité pourrait envisager de renoncer à la réalisation de l'emplacement réservé n°7 : création d'un cheminement et d'un fossé d'intérêt collectif. L'emplacement réservé n°7 serait donc supprimé, mais le propriétaire devrait assurer du bon écoulement des eaux pluviales dans l'intérêt collectif, afin de ne pas aggraver la problématique de stagnation des eaux sur les parcelles. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la suppression de l'emplacement réservé n°7.*

Concernant l'observation R9,

L'emplacement réservé n°1 a pour objet la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, rue de Payat. Le projet pourrait être réalisé sur les parcelles (ZB 244 et 245). La parcelle (ZB 246) pourrait être sortie de l'ER. L'ER n°1 serait alors réduit aux parcelles (ZB 244 et 245). *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en sortant la parcelle (ZB 246) de l'ER n°1.*

Concernant l'observation L1,

La municipalité pourrait envisager de renoncer à la réalisation de l'emplacement réservé n°7 : création d'un cheminement et d'un fossé d'intérêt collectif. L'emplacement réservé n°7 serait donc supprimé, mais le propriétaire devrait assurer du bon écoulement des eaux pluviales dans l'intérêt collectif, afin de ne pas aggraver la problématique de stagnation des eaux sur les parcelles. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la suppression de l'emplacement réservé n°7.*

3. S'AGISSANT DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISES CLASSES ET LES ARBRES REMARQUABLES

Concernant l'observation R2,

En effet, il n'existe pas en l'état d'arbres remarquables à préserver sur la parcelle (ZA 23). Toutefois, et ce sera précisé dans la légende du plan de zonage, l'article du code de l'urbanisme sur les EBC précise que : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. » L'EBC édicté sur la parcelle (ZA 23) est justifié, afin de recréer la continuité des arbres préserver au sud de la parcelle (ZA 23). Il sera donc précisé dans la légende du plan de zonage pour les EBC, qu'il s'agit « d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ». *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

Concernant l'observation R10,

La parcelle (AB 69) fait l'objet d'un EBC en zone agricole sur une parcelle boisée, afin de prolonger le parc et la garenne du château Lanessan. Considérant que la parcelle est classée en ADC, le GFA des Domaines Bouteiller - Château Lanessan souhaite déboiser et planter de la vigne sur cette parcelle en ADC. La demande apparaît logique, car la parcelle se situe dans une ensemble agricole cohérent. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la suppression de de l'EBC sur la parcelle (AB 69).*

4. S'AGISSANT DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES ZONES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Concernant l'observation R13,

La protection au titre de l'article L.151-19 pourrait être supprimée sur la parcelle (ZX 93), permettant ainsi de réaliser une construction sur ladite parcelle. Le jardin pourrait en effet permettre d'accueillir une nouvelle construction. Ainsi, il n'y a pas de nécessité à étendre la zone UBp sur la parcelle (ZX 82) en arrière, afin de limiter les constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine définies par le SCOT. La protection au titre de l'article L. 151-19 serait alors limitée aux parcelles (ZX 78 et 79). *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la suppression de la protection au titre de l'article L. 151-19 sur la parcelle (ZX 93).*

Concernant l'observation R11,

Le parc et la garenne du château Lamothe font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 dans le projet de PLU arrêté. La demande porte sur la possibilité de construire un nouveau bâtiment pour développer l'œnotourisme dans le parc. Toutefois, le zonage du PLU intègre le Château Lamothe dans les zones agricoles des espaces proches du rivage, en compatibilité avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et en application de la loi littoral. Le nouveau bâtiment ne pourrait donc se faire qu'en continuité des bâtiments existants. Le périmètre de la protection du parc et de la garenne du Château Lamothe pourrait donc être modifié autour du château et des bâtiments existants (proposition de réduction de la surface de la servitude au titre de l'article L.151-19), afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment pour développer l'œnotourisme en continuité et en extension des bâtiments existants. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la modification du périmètre de la protection établie au titre de l'article L. 151-19 sur les parcelles (ZM 1, 6 et 5).*

5. S'AGISSANT DES OBSERVATIONS CONCERNANT LES ZONES INONDABLES

Concernant l'observation R11,

Le tracé de la zone inondable correspond au report manuel du PPRI sur le plan de zonage. Il a été signalé des décalages techniques au moment de la définition des zones constructibles, en attendant la version géolocalisée des zones inondables. Toutefois, le PLU doit être modifié avec la version géolocalisée du PPRI, qui a été mise à disposition sur le site de la DREAL Aquitaine depuis l'arrêt du PLU. Le terrain du demandeur pourrait donc voir une évolution du tracé de la zone inondable. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à l'actualisation sur les documents graphiques du PLU des données de géolocalisation du PPRI mis à disposition par la DREAL.*

6. S'AGISSANT DU DOSSIER DEPOSE PAR MADAME VIALLET NOUHANT

I. Concernant ses propriétés

a. Parcelles ZX 115 et 117

L'OAP sur ces parcelles devrait être revue pour tenir compte des permis de construire (PC) qui ont été obtenus, en tenant compte des éléments suivants : permettre l'implantation des constructions avec un recul par rapport à l'alignement comme sur les PC obtenus (4m minimum) par exemple ; comme tous les terrains en extension sur des espaces agricoles, une OAP est nécessaire ; les accès doivent être regroupés au minimum deux à deux.

La distance de 10m par rapport à la limite parcellaire zone UB et zone A est une traduction réglementaire d'une prescription du SCOT sur les zones urbaines et à urbaniser en continuité des zones agricoles, afin de limiter les conflits d'usage. Cette disposition a été validée par toutes les personnes publiques. Ce n'est pas le PADD du SCOT que fixe cette distance mais Document d'Orientations et d'Objectifs. Cette disposition est applicable dans toutes les zones en limites avec les zones agricoles dans le règlement du PLU. Les filets anti dérive de protection ne sont pas des dispositifs que le DDD du SCOT intègre comme une protection des zones urbaines et à urbaniser. La seule référence est donc un recul de constructibilité paysager (pages 43 à 49 du DDD du SCOT).

Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en procédant à la révision de l'OAP concerné.

b. Bâtiment sur la parcelle ZX 1

Dans le cadre d'un projet de diversification viticole vers l'agrotourisme (gîte), le demandeur souhaite changer de destination de la construction sur la parcelle ZX1. Cette demande pourrait être recevable. Toutefois, il serait nécessaire :

- D'identifier le bâtiment sur le plan de zonage,
- De connaître sa destination et sa fonction actuelle, afin de pouvoir produire une fiche sur la construction actuelle (photos, destination, fonction.)
- D'avoir un programme sur le projet de gîte (surface, nombre de chambres, capacité d'accueil touristique.) afin de pouvoir produire une fiche sur la nouvelle destination.

Ces éléments seraient intégrés dans le rapport de présentation pour justifier le changement de destination. De plus, compte tenu de la qualité du bâtiment (construction en pierre, forme, ...), de la proximité de la RD2, ..., la création de nouvelles ouvertures dans les murs devraient être réalisées préférentiellement à l'opposé de la RD2, afin de limiter les nuisances sonores créées par la RD2, de préserver l'ouverture du portail, de préserver l'affiche peinte sur la façade, ... en respectant les prescriptions du règlement de l'AVAP. Enfin, le permis de construire du changement de destination devrait passer devant la COPENAF qui donnerait un avis sur le changement de destination. *Dès lors, il pourrait être envisagé de donner suite à cette observation, en actant le principe d'une possibilité de changement de destination.*

c. Demande de classement en zone UB de l'ensemble bâti à la Taste de Capeyron

Les parcelles (ZA 285, 287 et 289), en continuité de la zone urbaine du bourg, se situent en limite extérieure du bourg de Cussac et en extension urbaine le long d'une voie. Par cohérence globale, ces parcelles ont été classées en zone UC comme les autres parcelles construites, présentant les mêmes caractéristiques morphologiques urbaines autour du bourg (cf. le plan de zonage). Les parcelles (ZA 285, 287 et 289) se situent dans la zone A3 de l'AVAP. C'est pour cela que l'indice « p » a été ajouté, renvoyant au règlement de l'AVAP. De plus, suite à l'observation des services de l'Etat et du SYSDAU, ces parcelles sont en limites avec les espaces proches du rivage. Les zones agricoles périphériques doivent donc être classés en zone Aepr. *Dès lors, il ne devrait pas être envisagé de donner une suite favorable à cette observation.*

II. Concernant l'intérêt général du projet

a. Pas de prise en compte de l'érosion des berges

L'objet des observations ne relève pas de la compétence de traitement du projet de PLU.

b. Problème posé par la station d'épuration

Les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif permettent de raccorder un maximum de constructions existantes, afin de limiter les rejets et les assainissements individuels. Il s'agit bien d'une prise en compte de l'intérêt général. La commune demeure en attente d'une réponse de la CDC Médoc Estuaire, qui a maintenant la compétence de l'assainissement collectif, concernant la capacité de traitement de la station d'épuration. Toutefois, il faut par ailleurs indiquer que la CDC travaille sur le réseau d'assainissement collectif existant, afin de limiter les entrées d'eaux parasites dans le réseau d'assainissement collectif, afin de réduire la charge de traitement de la station d'épuration et de libérer une marge de traitement supplémentaire. Enfin, la zone UEp définie sur le plan de zonage intègre des surfaces nécessaires pour permettre l'extension de l'équipement existant.

c. Bassin versant mal étudié et gestion défaillante des écluses

L'objet des observations ne relève pas de la compétence de traitement du projet de PLU.

d. Pas de cartographie suffisamment précise des zones humides, de l'aléa du gonflement ou retrait des argiles.

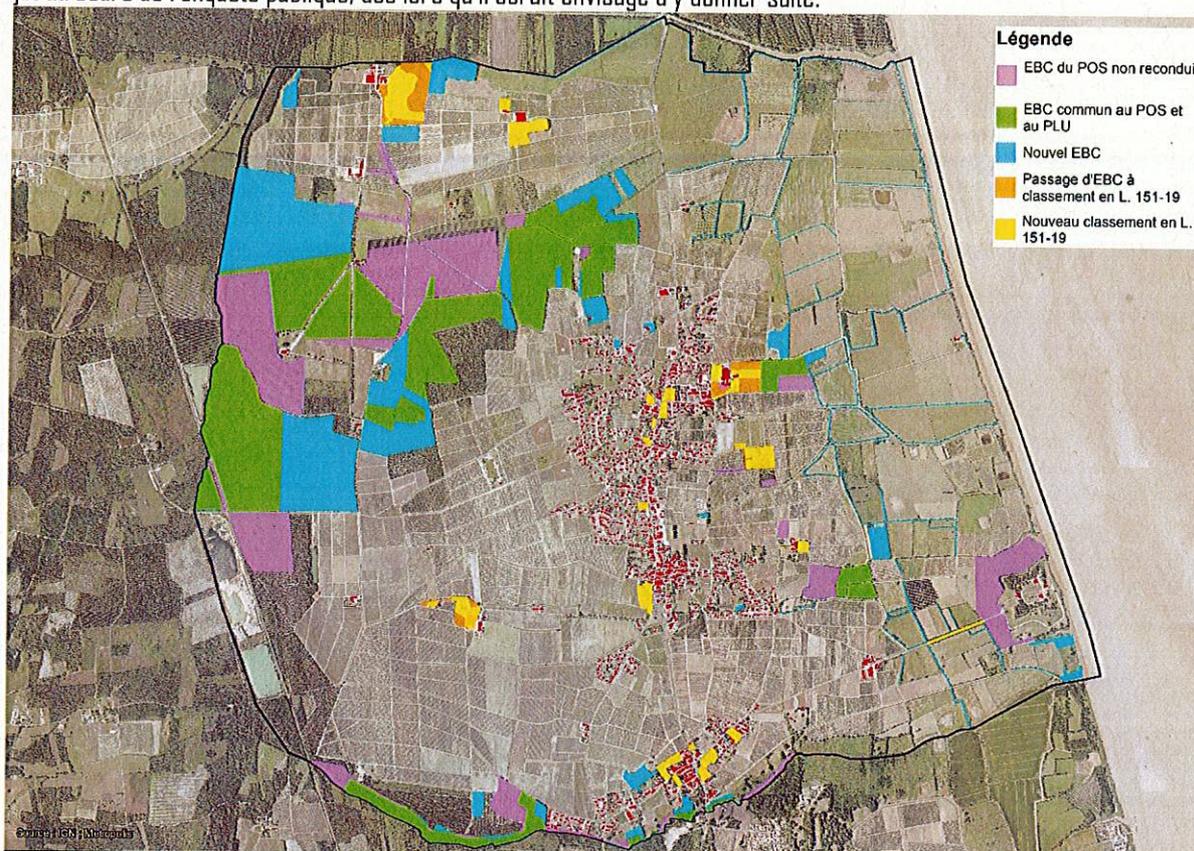
Un travail sur les zones humides a été réalisé sur toutes les zones à urbaniser prévues dans le PLU (travail de recensement écologique). Les zones A et N ne devant pas être constructibles, il n'y a donc pas d'enjeux particuliers et d'impacts sur les zones humides identifiées par le SAGE Estuaire. La cartographie de l'aléa du gonflement ou retrait des argiles est issue des cartes du BRGM. Toutefois, cette carte n'est pas faite à une échelle au 1/5000^e. Cet aléa a toutefois été étudié. Les services de l'Etat compétent n'ont pas fait de remarques particulières sur la nécessité de produire une carte au 1/5000^e. Toutefois, une cartographie plus précise pourrait être intégrée dans les annexes du PLU.

III. Concernant les EBC

a. demande que toutes les parcelles boisées situées en ADC soient sorties du Classement EBC et que l'ensemble du Fort Médoc soit reclassé en EBC comme au POS.

Le classement des EBC et les mouvements de classement des EBC ont fait l'objet d'un dossier examiné en CONPS (extrait du dossier ci-dessous), au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme (loi littoral). La CONPS a émis un avis (en annexe du Rapport de présentation), qui a validé les périmètres d'EBC et les mouvements, y compris sur les périmètres en ADC. Lesdits mouvements ont été définis afin d'adapter au mieux les EBC en tenant compte de la nécessité de trouver un équilibre entre : 1. Le respect du périmètre d'ADC ; 2. La prise en compte sur le terrain des boisements existants, afin de traduire la réalité de la trame verte ; 3. La nécessité d'atteindre une compatibilité avec la TVB du SCOT.

De plus, pour être en totale compatibilité avec les espaces boisés remarquables du SCOT, la CDNPS a demandé le classement de deux secteurs supplémentaires en EBC : le secteur du fossé de Mouchuguet et le secteur de confluence Archevêque-Creychac. La CDNPS a aussi validé la suppression de l'EBC sur le Fort-Médoc, considérant que le zonage Avap du Fort-Médoc garantit un niveau de protection suffisant. En conclusion, les Espaces boisés classés seront donc modifiés, comme envisagé dans le projet de PLU, complété des demandes de la CDNPS, et des modifications éventuelles résultant de la prise en compte d'observations formulées à ce sujet au cours de l'enquête publique, dès lors qu'il serait envisagé d'y donner suite.



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

IV. Incohérence dans le décompte des logements issus des zones U, AU et ZAU

Un travail de recensement des terrains libres en zones U a été réalisé en le croisant avec la réalité du terrain. Il a été appliqué le ratio de densité imposé par le SCOT à l'ensemble des espaces libres pour définir le potentiel constructible, afin d'être compatible avec les objectifs du SCOT (densité et objectif de production de logements). Concernant les logements vacants, les leviers pour mobiliser la transformation des logements vacants en logements occupés ne relèvent pas de la compétence de la commune, mais de la compétence de la CDC Médoc-Estuaire. Les outils d'aménagement telle qu'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sont à mettre en œuvre au niveau intercommunal, pour mobiliser les propriétaires de logements vacants et les sensibiliser à assurer les conditions qualitatives de remises des logements vacants sur le marché locatif. Toutefois, la municipalité a souhaité inscrire dans le PLU la remise sur le marché de 10 logements vacants, pendant l'application du PLU.

V. La prise en compte du paysage et des incompréhensions et des contradictions

Les remarques faites seront examinées point par point. En dehors des cas où elles résulteraient d'une interprétation biaisée, comme par exemple concernant les remarques à propos de la réglementation des hauteurs, les autres remarques permettront d'effectuer des modifications et corrections des différents documents, afin de rendre le PLU plus compréhensible et d'améliorer la qualité du document.

Restant disponible,

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Dominique EEDJEDJ

EEDJEDJ