



## PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Bordeaux, le 2. SEP. 2017

Service Aménagement Rural  
Unité Aménagement du Médoc

Rapport relatif à l'implantation des Espaces Boisés  
Classés dans le cadre du plan local d'urbanisme de  
Cussac-Fort-Médoc

Affaire suivie par : Julien COIGNAC  
julien.coignac@gironde.gouv.fr  
Tél. 05 56 24 82 64

à l'attention des Membres de la Commission  
Départementale compétente en matière de Nature, de  
Paysages et de Sites

**Objet :** Passage en CDNPS / Commune de Cussac-Fort-Médoc – Implantation des espaces boisés classés (EBC) dans le cadre du PLU de Cussac-Fort-Médoc

La commune de Cussac-Fort-Médoc est une commune estuarienne listée dans le décret n°2004-311 du 29 mars 2004, de ce fait, l'ensemble de son territoire est soumis aux dispositions de la « loi littoral ».

A ce titre, une sollicitation de la CDNPS, au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, est requise pour les communes littorales. L'article spécifie que « le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Une première élaboration de PLU a été menée par la municipalité entre avril 2009 et juin 2014, date d'approbation du document avant d'être annulé par le tribunal administratif en janvier 2016. Dans ce cadre, la CDNPS avait été consultée en mars 2014 au titre de l'article L.121-27 et avait émis un avis favorable.

Une nouvelle démarche de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 5 février 2016. La commune de Cussac-Fort-Médoc souhaite procéder à des mouvements d'espaces boisés classés (EBC) au sein de son territoire. L'article L113-1 du code de l'urbanisme 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, attenants 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 ».

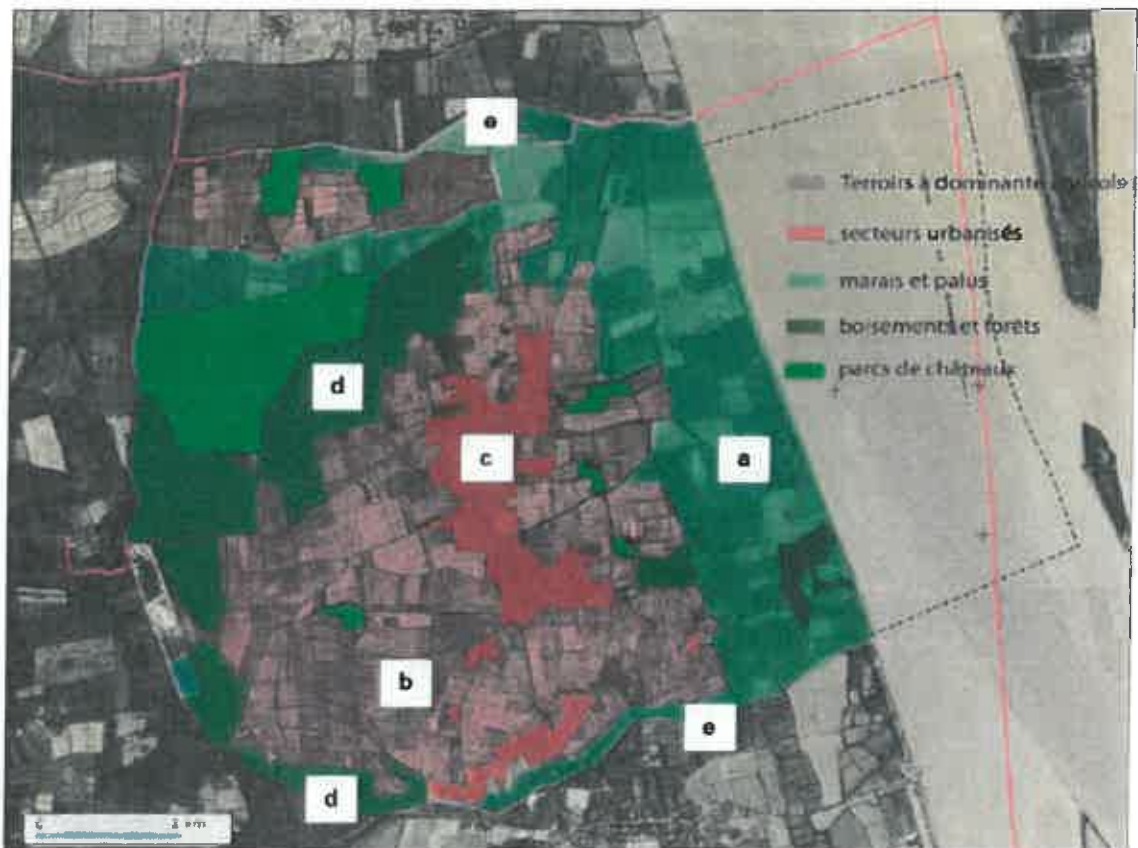


des coupures d'urbanisation en tenant compte des évolutions constatées dans l'occupation et l'utilisation de ces espaces.

- **Préservation des secteurs naturels dans les zones urbaines** afin d'interdire les constructions en second, voire troisième rang par rapport à la voirie
- **Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage** via une création d'un zonage spécifique Aepr en correspondance avec l'article L121-13 du code de l'urbanisme

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) les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver ainsi que des terroirs viticoles majeurs. De plus, il définit les espaces et sites naturels à protéger au titre de la loi Littoral. Le PLU devra être compatible avec les orientations du SCOT.

Le dossier de présentation précise que la commune est représentative des communes de la rive gauche de l'estuaire de la Gironde, avec une géographie marquée par des coteaux viticoles qui descendent vers l'estuaire, la présence de zones humides sur le secteur Est et d'espaces boisés à l'Ouest. Le territoire de la commune est occupé à 94,67 % par ces espaces naturels. L'agriculture reste présente, à hauteur de 18 % des établissements actifs recensés sur la commune (INSEE 2014), notamment en périphérie du bourg.



Répartition des entités paysagères de la commune (extrait du dossier de présentation)

Sur le plan paysager, le dossier définit les enjeux les plus marquants sur le territoire. Ils concernent :

- la conservation des points de vue et panoramas vers la vallée de la Gironde, notamment depuis l'axe de communication central (route départementale RD2) ;
- la perception des hameaux anciens ;
- la réduction de l'étalement urbain le long des voiries ;
- le maintien de l'agriculture et de la viticulture participant à l'ouverture des paysages.

En ce qui concerne l'aspect patrimonial du projet, une attention particulière doit être portée sur le secteur du Fort Médoc, site Vauban faisant partie du « verrou de l'estuaire » et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. A ce titre, le périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, à savoir une Aire de

Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée par délibération du conseil municipal le 27 juin 2017. Une cohérence d'ensemble doit être trouvée entre le PLU et l'AVAP.

Une analyse du dossier par les services de l'État permet de préciser que les boisements, marqueurs du territoire, structurent les unités paysagères de la commune et contribuent à façonner les particularités du territoire. On y retrouve des boisements à fonction :

Fonction paysagère, écologique et d'équilibre : bocages de frênes, bois humides, ripisylves dans les palus ;

Fonction paysagère : parcs des domaines viticoles dans des paysages très ouverts ;

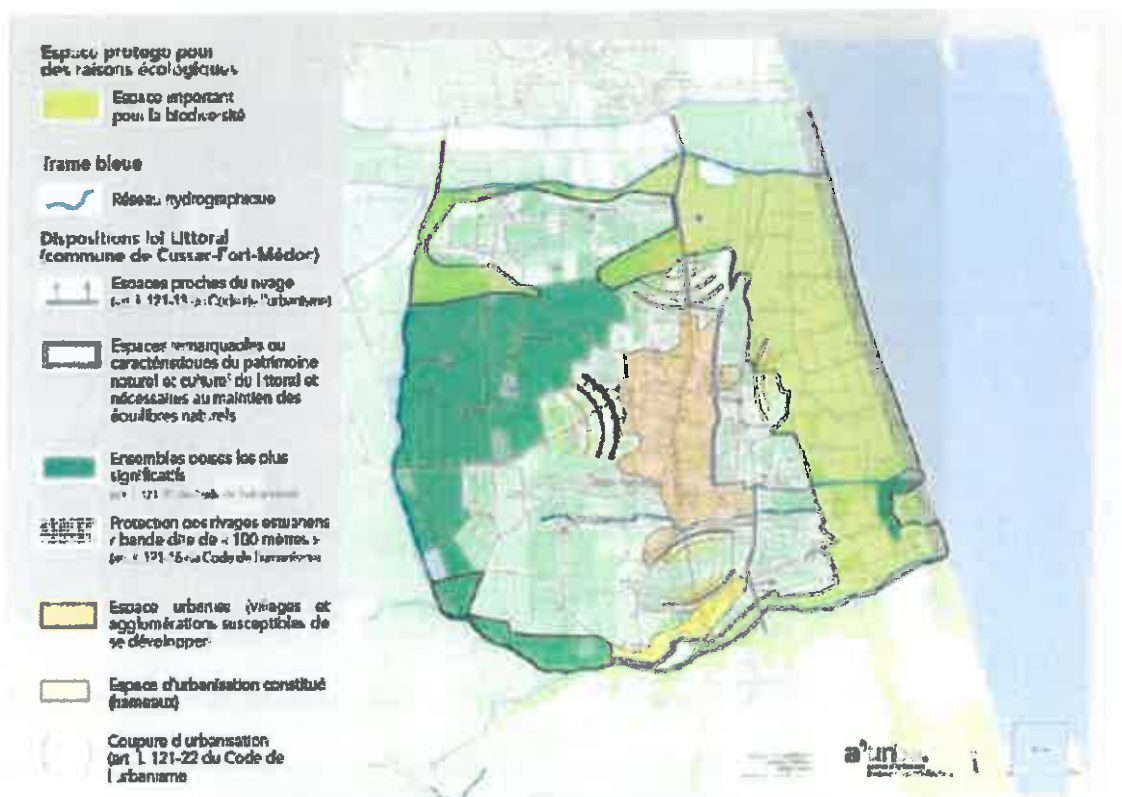
Fonction de production : boisements mixtes de feuillus et conifères dans le secteur ouest de la commune ;

Fonction écologique et d'équilibre : boisements accompagnant les cours d'eau : Jalles du Cartillon et de l'Archevêque ;

## 2) L'analyse de la compatibilité avec la Loi Littoral

Comme évoqué en introduction, la commune de Cussac-Fort-Médoc est soumise aux dispositions de la loi Littoral. Son application doit permettre de renforcer la cohérence du dispositif d'organisation de l'espace et consolider la protection de certains espaces en cohérence avec les orientations du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise.

Le PLU se doit, dans un premier temps, de prendre en compte la délimitation des espaces remarquables. Les espaces remarquables doivent être délimités et faire l'objet d'un classement en zones naturelles ou agricoles protégées et les espaces boisés significatifs de la commune faire l'objet d'un classement en EBC. Ces orientations sont imposées par le SCOT de la métropole bordelaise.



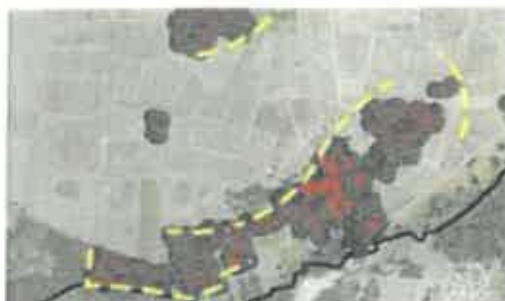
Les espaces et site naturels à protéger au titre de la loi Littoral - Document SCOT

Le rapport de présentation intègre globalement bien les dispositions particulières de la loi Littoral et en compatibilité avec les zonages définis dans le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise.

A) Détermination des coupures d'urbanisation respectivement sur le bourg de Cussac et sur le hameau du vieux-Cussac



Coupures d'urbanisation au sein du bourg de Cussac (extrait du dossier de présentation)



Coupures d'urbanisation sur le hameau du vieux-Cussac (extrait du dossier de présentation)

Le maintien des coupures d'urbanisation, représentées dans le DOO du SCOT, sont destinées à limiter la consommation d'espaces naturels ou viticoles particulièrement présents en périphérie du bourg de Cussac et du hameau de Cussac-le-Vieux. Elles concernent :

- 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.

Le rapport de présentation reprend, en compatibilité avec le SCOT, leurs matérialisations.

B) Extensions d'urbanisation localisée, uniquement sur le bourg

De part leurs fonctions de regroupement d'activités économiques et de services combinés à de l'habitat, le secteur du bourg de Cussac-Fort-Médoc constitue un village au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Le quartier de Cussac-le-Vieux est défini par le ScoT comme « espace d'urbanisation constitué » qui permet une urbanisation plus restrictive en continuité de l'enveloppe bâti existante sur des parcelles en dents creuses de superficie comparable à celles bâties dans le quartier. Le rapport de présentation du dossier reprend bien ces éléments d'informations en compatibilité avec le ScoT.

Seuls ces deux secteurs de la commune sont considérés comme pouvant accueillir une nouvelle urbanisation, ce qui apparaît cohérent et qui plus est compatible avec le SCOT.

C) Identification des espaces naturels remarquables bénéficiant d'une protection stricte

Trois espaces protégés au titre de la Loi Littoral sont présents sur la commune :

- Les zones Natura 2000 « Estuaire de la Gironde » et « Marais du Haut-Médoc »
- La ZNIEFF de type 1 « Habitats du Cuivre des Marais et Bois Humides du Marais de Beychevelle »

- Les ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde », périmètre modernisé et « Marais de Beychevelle et marais du Merich »



Espaces protégés au titre de la Loi Littoral (extrait du dossier de présentation)

Ces espaces sont localisés sur le nord et nord-ouest de la commune, et longent la jalle de l'archevêque et une partie du chenal qui marque la séparation entre Cussac-Fort-Médoc et Saint-Julien-Beychevelle. La représentation de ces zonages réglementaires est bien prise en compte dans le rapport.

D) La bande littorale inconstructible le long de l'estuaire et les espaces proches du rivage



Matérialisation de la bande des 100m - (extrait du dossier de présentation)



Matérialisation des Espaces Proches du Rivage - (extrait du dossier de présentation)

Au sujet de la bande littorale des 100m, le SCOT précise que « le PLU doit prendre les dispositions permettant de protéger les espaces concernés, en respect de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, sur une profondeur de 100 mètres à compter de la limite la plus haute du rivage. ».

En ce qui concerne les espaces proche du rivage, le SCOT mentionne que « 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 et le chemin de Neurin au-delà desquels le caractère agricole et naturel des espaces domine ». On peut observer que la représentation des espaces proches du rivage dans le rapport ne suit pas le tracé du chemin des Graves, notamment dans le secteur du château Bernones et constitue ainsi une

incohérence avec le SCOT. Le dossier précise pourtant, page 34, que « le tracé proposé dans le cadre du PLU est compatible avec la délimitation du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise. ». Il conviendrait de justifier et motiver ce choix de tracé en précisant les critères ayant guidé la démarche.

Le rapport de présentation précise, en adéquation avec le SCOT, que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée. Cependant, le caractère d'extension limitée n'est pas clairement exprimé alors que le SCOT admet pourtant les possibilités d'extension limitée de la manière suivante :

« Les corps de fermes/exploitations agro-viticoles bénéficient d'une capacité maximale d'extension de 25% de la SHOB existante considérée par unité foncière (et ce par extension de l'existant ou construction de nouveaux bâtiments).

Les habitations présentes bénéficient d'une capacité maximale d'extension de 25% de l'existant (toujours considéré par unité foncière) avec interdiction de créer des bâtiments nouveaux, excepté les annexes de type garage. ».

Il serait souhaitable que l'analyse de la compatibilité avec le SCOT sur ce point soit étayée. Ce déficit de justification chiffrée impliquerait, en application de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, de solliciter l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État afin de sécuriser le dossier. La CDNPS aurait alors à émettre un avis.

Sur le reste du territoire, la construction de tout nouveau bâtiment agro-viti-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité des espaces déjà urbanisés. Le rapport liste également les exceptions d'aménagement (extension d'exploitation existantes, travaux de mise aux normes,...).

### **3) Protection des Espaces boisés les plus significatifs**

La protection des espaces boisés reconnus comme significatifs au titre de la loi Littoral doit contribuer à la cohérence d'ensemble du projet.

Le rapport de présentation illustre la démarche d'analyse et de protection des espaces boisés suivant deux typologies à savoir :

- Classement des Espaces Boisés
- Protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (à utiliser à la marge, cf art.L121-27)

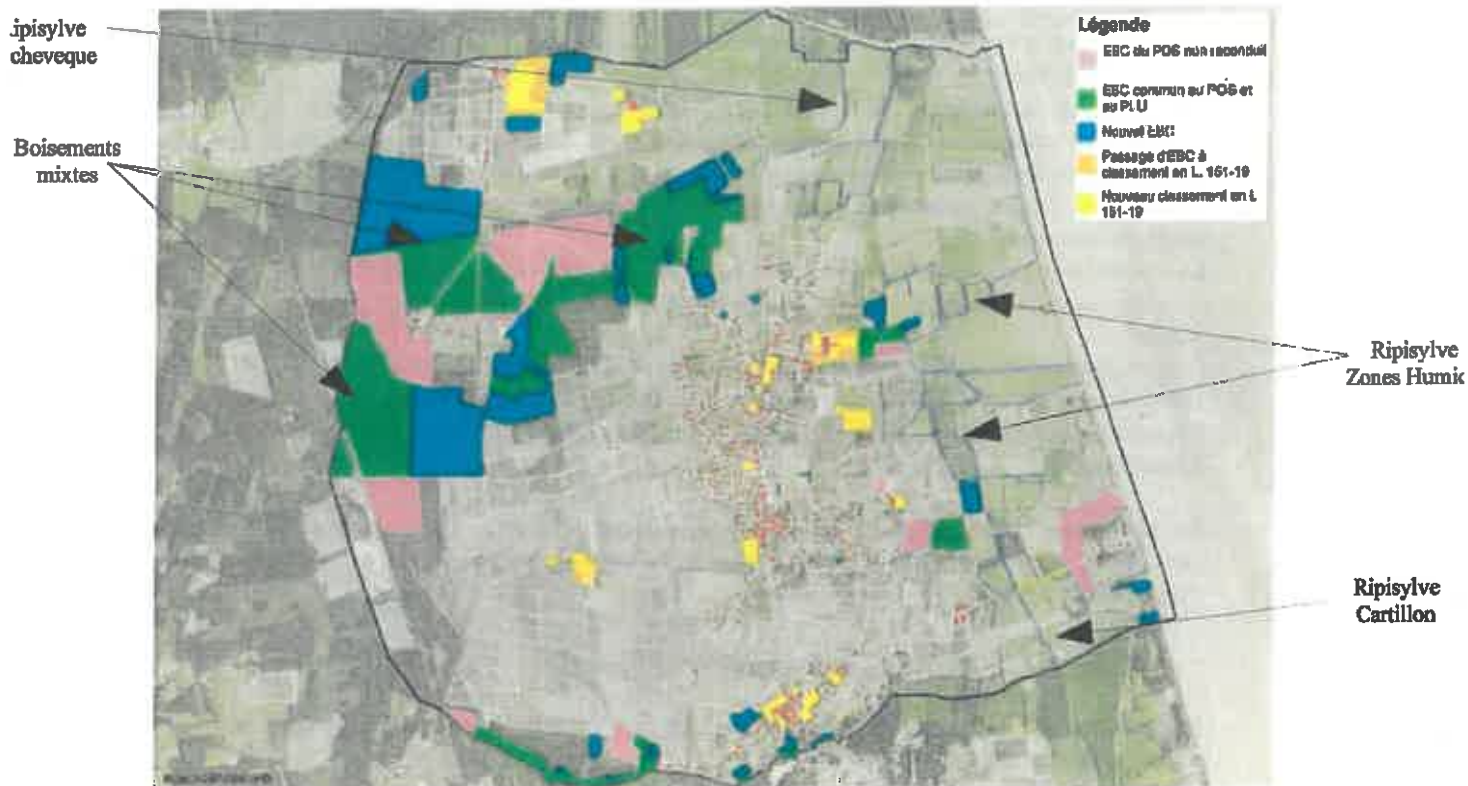
L'article L.151-19 dispose que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

#### **A) Classements des Espaces Boisés**

Le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise précise qu'« en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, les ensembles boisés les plus significatifs (...) doivent être inscrits en espaces boisés classés dans le PLU après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). »

Les protections envisagées dans le PLU concernent :

- une partie importante des grands boisements mixtes à l'ouest de la commune et dans sa partie centrale
- les ripisylves naturelles accompagnant les cours d'eau (Jalle de Cartillon au sud de la commune, jalle de l'Archeveque au nord)
- les ripisylves proche de l'estuaire, éléments de maintien des sols, actrices de la trame verte et de la fonctionnalité des zones humides



Cartographie d'évolution des EBC sur le territoire – Extrait du rapport de présentation

Les suppressions d'espaces boisés classés par rapport au POS sont justifiées, dans le rapport de présentation, par des adaptations à la réalité du terrain ou à une évolution du projet communal. En effet, le précédent zonage issu du POS n'intégrait pas, par exemple, la présence de vignes en appellation AOC. De plus, certaines parcelles sont déclassées sur la base de leurs qualités de boisements ou du fait de la présence d'une activité sylvicole. A noter que le classement en EBC n'interfère pas avec l'activité d'exploitation sylvicole, mais permet au contraire de pérenniser le statut identitaire boisé de ces parcelles.

→ Observations sur certains secteurs non pris en compte ou adaptés :

Une première observation peut être faite sur le choix de ne pas classer en EBC un périmètre plus large sur le secteur sud-ouest de la commune en amont de la ripisylve Cartillon. Ce secteur, constituant un ensemble boisé parmi les plus significatifs sur la cartographie du SCoT, fait pourtant l'objet d'un classement en espace remarquable. Le rapport de présentation justifie cette absence de classement à la réalité de terrain alors que le visuel satellite du secteur à l'extrémité nord montre des parcelles semblant être occupées par des forêts de pins. Dans le cas où la réalité terrain atteste de l'absence de boisements, une justification est à apporter dans le dossier. Dans le cas contraire, une modification du classement est à envisager. La même observation peut être formulée plus au sud (cercles rouges).



Secteur du fossé de Mouchuget - Cartographie du SCoT



Secteur du fossé de Mouchuget - Cartographie du rapport de présentation



Sur l'extrémité nord-ouest de la commune, une entité forestière n'est pas classée en EBC. Ce secteur, à la confluence de la jalle de l'Archevêque et du fossé de Creychac, fait pourtant l'objet d'une protection Natura 2000 (Marais du haut-Médoc) et le SCOT le classe comme espace remarquable du fait de cette protection. De plus, le classement de ce secteur permettrait de garantir la présence de cette trame verte locale en lien avec les nouveaux secteurs EBC créés en bordure est et sud de la zone. Ces secteurs semblent destinés à l'exploitation de peupliers.



Secteur de confluence Archeveque-Creychac - Cartographie du SCOT

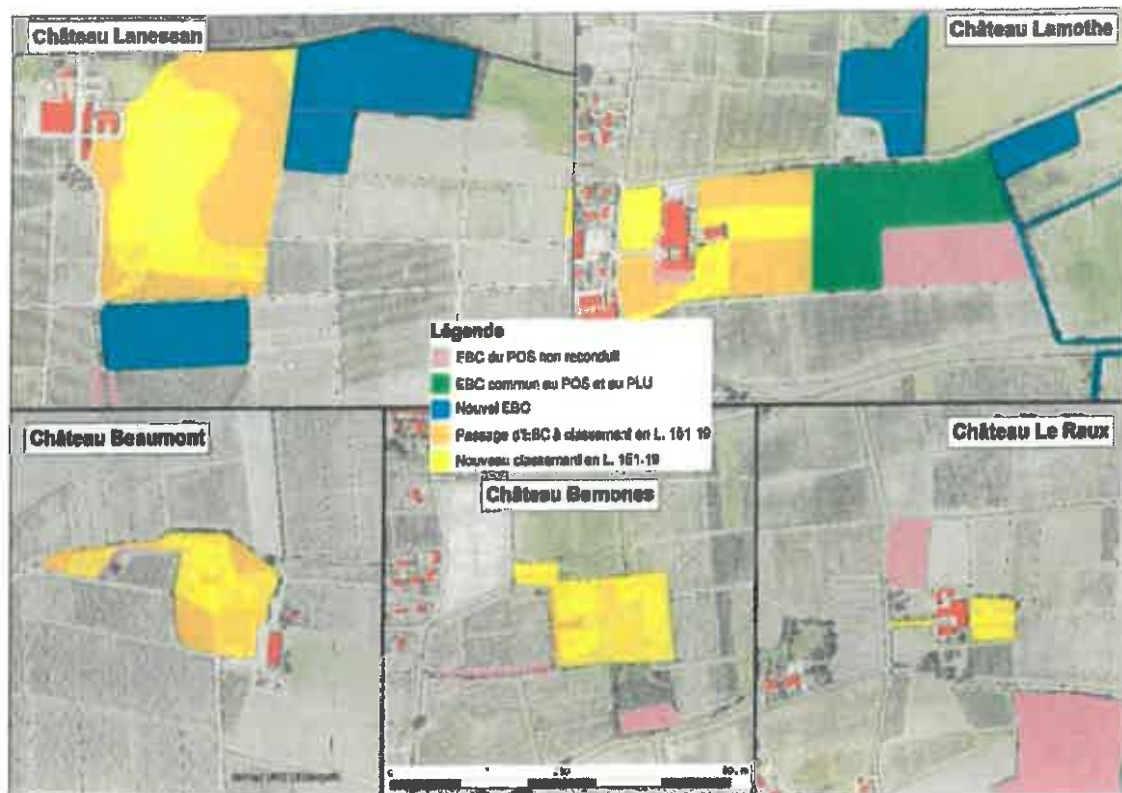


Secteur de confluence Archeveque-Creychac - Cartographie du rapport de présentation

En conclusion, les ensembles boisés les plus significatifs sont globalement bien matérialisés comme EBC dans les cartographies du rapport de présentation. Certaines incompatibilités de classement vis-à-vis du zonage des espaces remarquables du SCOT sont toutefois présentes. Une mise à jour s'avère nécessaire pour se conformer aux orientations du document supérieur.

#### B) Protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Au-delà des boisements mixtes ou liés au réseau hydraulique, la commune de Cussac-Fort-Médoc présente sur son territoire de grandes propriétés agricoles et viticoles disposant de parcs et garennes. Leurs qualités patrimoniales et paysagères ont justifié un classement en EBC au POS. Par souci d'adaptation aux évolutions réglementaires du code de l'urbanisme (Art. L151-19), le PLU confère à ces secteurs un classement plus adapté à la réalité du terrain et actualisé vis-à-vis du document d'urbanisme antérieur. Ce classement a pour but de préserver des arbres de parcs (chênes, grands conifères, grands feuillus...) qu'ils soient isolés ou en bosquets, comprenant aussi du petit patrimoine bâti (chais, puits, calvaires, pigeonniers...) qui contribue à façonner l'identité paysagère de la commune de Cussac-Fort-Médoc.



Cartographie du zonage au titre du L151-19 de propriétés viticoles – Extrait du rapport de présentation

Le rapport de présentation justifie de manière détaillée et pertinente la conversion d'EBC classés au POS en protection des boisements au titre du L151-19.

### C) Bilan des mouvements d'EBC entre le POS en vigueur et le projet de PLU

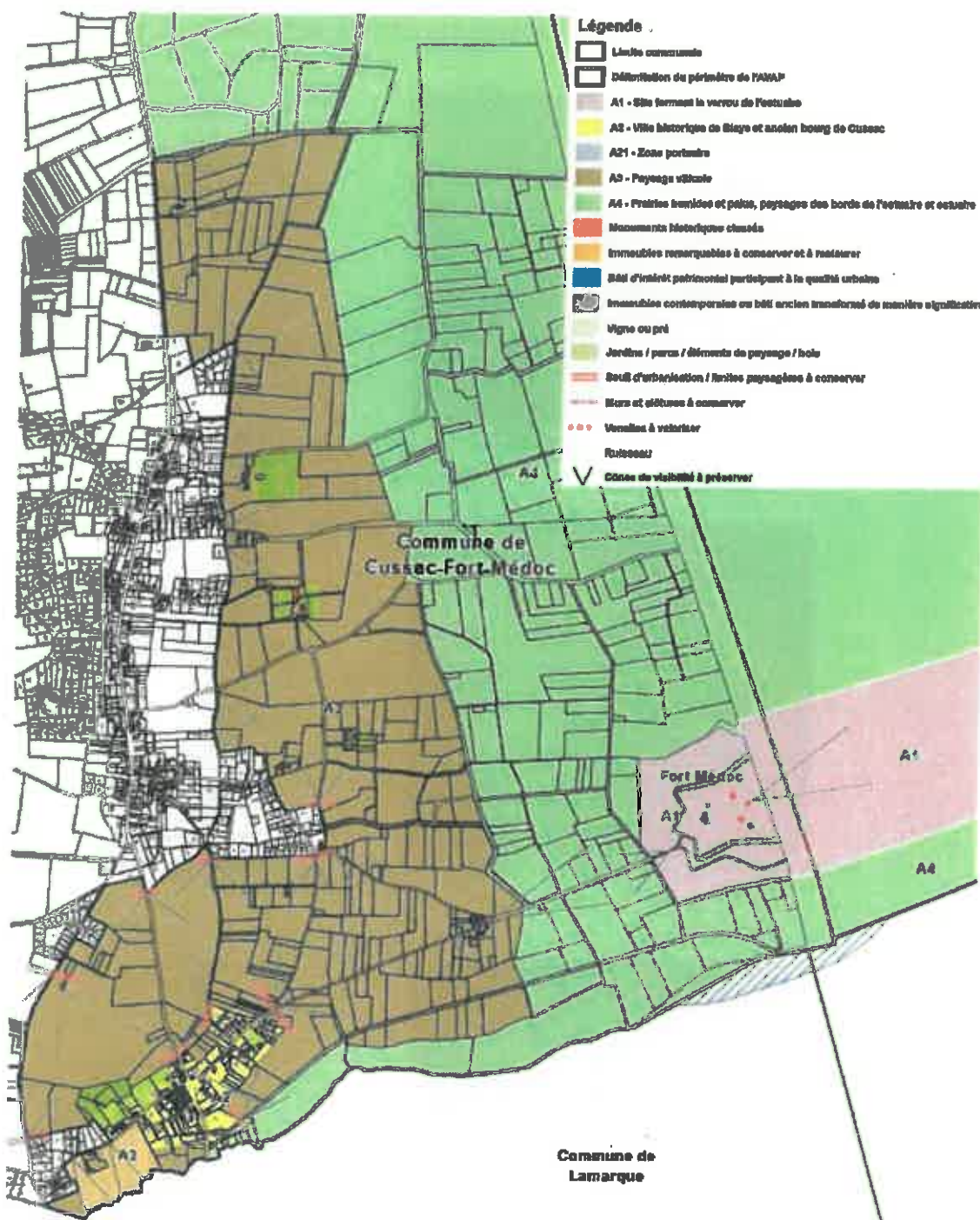
En terme de surface, le projet de PLU prévoit la protection de 236,23 ha d'espaces boisés, alors que le POS initial prévoyait la protection de 224,18 ha. Les déclassements portent sur 89,91ha, les classements nouveaux sur 109,24ha, 126,99ha restant échangés.

En ce qui concerne la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 7,28ha d'EBC sont convertis alors que 19,77ha sont créés.

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

La part d'EBC (hors classement au titre du L.151-19) passe de 9,2 à 9,7 % du territoire de la commune.

#### 4) Compatibilité du classement des espaces boisés dans le PLU avec l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)



Périmètre de l'AVAP - Extrait du document opposable

Par délibération en date du 27 juin 2017, le Conseil Municipal a approuvé l'Aire de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire. Le PLU, au travers notamment des choix d'emplacements d'EBC, doit être compatible avec l'AVAP. Seule la moitié Est de la commune est concerné par le périmètre d'application de l'AVAP. Sa délimitation suit en grande partie la limite des Espaces Proches du Rivage à l'exception du secteur sud en raison de l'intégration du quartier de Cussac-le-Vieux au sein de l'AVAP.

Le territoire de la commune est en partie composé de châteaux et propriétés viticoles qui présentent des jardins, des parcs ou des garennes. Le plan de zonage de l'AVAP matérialise les jardins / parcs / éléments de paysage / bois par un liseré vert dans les domaines de Bernones, Lamothe et le Raux et sur le secteur de Cussac-le-vieux. Le rapport de présentation précise que « parmi les végétaux à préserver, au titre de

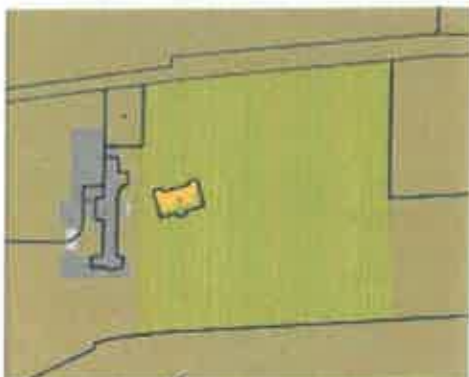
*l'article L.151-19, notons la présence de conifères (cèdres, cyprès...), d'allées ou de sujets isolés (allée de pins parasols du château Lanessan, de chênes, chênes lièges... Ces végétaux se combinent bien entendu au site d'implantation (crêtes, vallons, bord de route...), aux boisements naturels et aux prairies éventuelles des domaines. ».* Le PLU et l'AVAP sont en cohérence sur ce sujet.



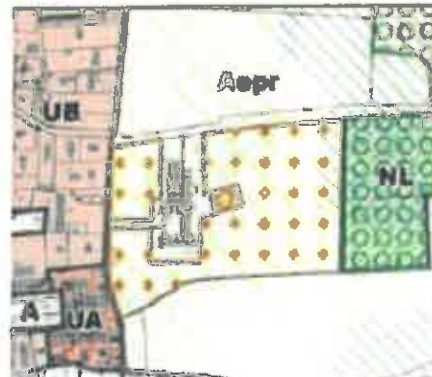
Château de Bernones - Zonage de l'AVAP



Château de Bernones - Zonage du projet de PLU



Château de Lamothe - Zonage de l'AVAP



Château de Lamothe - Zonage du projet de PLU



Château Le Raux - Zonage de l'AVAP



Château Le Raux - Zonage du projet de PLU

**Conclusion :**

Au regard de l'analyse du rapport de présentation transmis en vue de la présente CDNPS,

Le rapporteur propose aux membres de la CDNPS de **se prononcer favorablement** quant aux orientations de classements des espaces boisés sur le territoire de la commune au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme sous réserve :

- ➔ d'intégrer un classement en EBC pour les secteurs « confluence Archeveque-Creychac » et « fossé de Mouchuget », définis comme espaces remarquables dans le SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise ou de justifier de manière complète leurs non-prise en compte.

Le chargé d'études



Julien COIGNAC

