

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

---

**COMMUNE DE CUSSAC FORT MEDOC**

---

**ENQUETE PUBLIQUE**

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

---

**Arrêté du 13 décembre 2017**

---

**RAPPORT D'ENQUETE**

8 janvier 2018 – 12 février 2018

**Commissaire enquêteur : Richard PEDEZERT**

**Désignation du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX**

**N° E17000183/33 du 17/11/2017**

## SOMMAIRE

### I – GENERALITES

1.1 Préambule .....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.2.1 Présentation de la demande.....	3
1.2.2 Identification du demandeur .....	4
1.2.3 Références réglementaires .....	4
1.2.4 Composition du dossier.....	5

### II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	7
2.2 Modalités de l'enquête .....	7
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête .....	7
2.2.2 Visite des lieux .....	8
2.3 Information effective du public .....	9
2.3.1 Mesures de publicité .....	9
2.3.2 Modalité de consultation du public.....	10
2.3.3 Registre d'enquête .....	10
2.3.4 Déroulement de l'enquête .....	11
2.4 Procès-verbal de synthèse.....	11

### III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Observations du public .....	12
3.1.1 Observations figurant sur le registre .....	12
3.1.2 Observations concernant les emplacements réservés.....	14
3.1.3 Observations concernant les espaces boisés classés et les arbres remarquable identifiés.....	14
3.1.4 Observations concernant les zones protégées (article L151-19) .....	15
3.1.5 Observations concernant les zones inondables.....	15
3.1.6 Dossier déposé par Madame VIALLET-NOUHANT .....	16
3.2 Avis des personnes publiques associées.....	22
3.2.1 Avis constituant la synthèse des avis des services de l'Etat.....	22
3.2.2 Avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites .....	30
3.2.3 Avis du SYSDAU .....	30
3.2.4 Avis du SDIS de la Gironde .....	32
3.2.5 Avis de RTE.....	32
3.2.6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine .....	32
3.2.7 Avis des Mairies de BLAYE et de LISTRAC MEDOC.....	33
3.2.8 Avis de la Chambre d'agriculture .....	33
3.2.9 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers .....	34
3.2.10 Avis de l'INAO.....	35
3.2.11 Avis du Département de la Gironde .....	35

### IV – PIECES ANNEXES

- 1 – Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- 2 – Avis d'enquête publique
- 3 – Certificats d'affichage
- 4 – Parution dans les journaux d'annonces légales
- 5 – Copie de la page d'accueil sur le site informatique de la Mairie durant l'enquête
- 6 – Décision désignation du commissaire enquêteur
- 7 – Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- 8 - Réponse de la commune de CUSSAC FORT MEDOC aux observations du commissaire enquêteur

## I – GENERALITES

### 1.1 Préambule

L'enquête publique a pour objet « d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, mentionnées à l'article L 123-2. » du Code de l'Environnement.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision (article L123-1 du Code de l'Environnement).

### 1.2 Objet de l'enquête

#### 1.2.1 Présentation de la demande

La commune de CUSSAC FORT MEDOC est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 1992, révisé en 2001 et modifié en 2005 et 2007.

Un premier projet de PLU a été lancé en 2009, approuvé en 2014 et annulé en 2016 par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Par délibération n° 2016-002 du 10 février 2016, la commune de CUSSAC FORT MEDOC a de nouveau mis en révision son plan d'occupation des sols et prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Les grands objectifs de la commune sont alors :

- Maitriser le développement communal face à la pression foncière,
- Donner une identité au centre-bourg et valoriser celle des hameaux,
- Mettre en valeur le patrimoine (petit patrimoine rural bâti ancien, Fort Médoc) et développer le potentiel touristique,
- Développer les services de proximité, les activités d'intérêt général et diversifier les activités économiques,
- Favoriser les modes de circulation non polluants et maîtriser la circulation automobile,
- Pérenniser le caractère rural et agricole de la commune,
- Assurer une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- Atteindre plus globalement dans le respect des objectifs de développement durable, les objectifs assignés à l'action des collectivités en matière d'urbanisme par le Code de l'Urbanisme, notamment en son article L 101.2.

Ce même article fixe les modalités de la concertation qui sont les suivants :

a) Concernant les moyens d'information :

- affichage de la délibération n° 2016.002 du 10 février 2016 en mairie et mise en ligne sur le site internet communal (<http://www.cussac-fort-medoc.fr>) jusqu'à l'arrêt du PLU.
- mise en ligne sur le site internet communal et mise à disposition en mairie durant la phase de concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture, des éléments d'étude aboutis, et ceci, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, étant entendu que le PLU arrêté sera ultérieurement mis en ligne sur le site internet communal et mis à disposition en mairie.
- tout au long du processus d'élaboration du PLU, de sa prescription à son approbation, communication dans les bulletins municipaux et sur le site internet communal, des informations sur l'état d'avancement des dits processus.

b) Concernant les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- mise à disposition en mairie d'un registre d'observations permettant au public, aux jours et heures habituels d'ouverture, de consigner par écrit leurs observations et leurs propositions.
- organisation d'une réunion publique avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, comprenant un temps de présentation des études réalisées en vue de l'arrêt du projet de PLU et un temps de débat ouvert avec l'ensemble des participants à ladite réunion publique.
- organisation de permanences de Monsieur le Maire et de Monsieur l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme permettant l'information et l'expression du public.

c) La concertation dont les modalités sont ainsi définies, se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU. A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet du PLU.

#### 1.2.2 Identification du demandeur

Commune de CUSSAC FORT MEDOC représentée par son Maire Monsieur Dominique FEDIEU

#### 1.2.3 Références réglementaires

Code de l'urbanisme : Articles L151-1 à L153-6 et R151-1 à R153-22

Code de l'urbanisme : dispositions particulières au littoral : Articles L121-1 à L121-51 et R121-1 à L121-43

Code de l'environnement : Article L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33

S'agissant d'une commune littorale et d'une commune dont une partie du territoire est concernée par un site Natura 2000, le présent PLU est soumis à évaluation environnementale en application des articles L104-1 à L104-8 et R104-1 à R104-14 du Code de l'Urbanisme.

#### 1.2.4 Composition du dossier soumis à enquête publique :

- Une chemise regroupant :
  - la délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU.
  - l'arrêté du Maire en date du 13 décembre 2017 prescrivant l'enquête publique
  - un exemplaire de l'affiche format A3 de l'avis d'enquête publique.
  
- le dossier du Plan Local d'Urbanisme comprenant :
  - Pièce 1.0 : Rapport de présentation :
    - 1 - Introduction
    - 2 - Diagnostic communal
    - 3 - Etat initial de l'environnement
    - 4 - Justification des choix retenus pour établir le projet
    - 5 - Incidences des orientations du PLU sur l'environnement
    - 6 - Justification des choix retenus pour établir le zonage et le règlement
    - 7 - Critères indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du plan
    - 8 - Résumé non technique
    - 9 - Annexes
  
  - Pièce 1.1 : L'ensemble des avis des personnes publiques associées ayant répondu
    - l'avis de l'Etat
    - l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et la réponse de la commune
    - l'avis du SYSDAU
    - l'avis du SDIS de la GIRONDE
    - l'avis de RTE
    - l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine
    - l'avis de la mairie de Listrac Médoc
    - l'avis de la Mairie de Blaye
    - l'avis de la Chambre d'Agriculture
    - l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF)
    - l'avis du département de la GIRONDE

- Pièce 2.0 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  
- Pièce 3.0 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprenant 6 secteurs
  
- Pièce 4.1 : Le plan de zonage de l'ensemble du territoire communal à l'échelle du 1/6000
  
- Pièce 4.2 : Le plan de zonage du secteur du bourg à l'échelle 1 /2500
  
- Pièce 5.0 : Le règlement écrit
  
- Pièce 6.0 : Annexes
  - 6.1 : Recueil des servitudes publiques y compris le règlement et le zonage de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
  - 6.1.2 : Plan des servitudes d'utilité publique de l'ensemble du territoire communal
  - 6.2 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
  - 6.3 : Plan des réseaux
  - 6.4 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
  - 6.5 : Plan du droit de préemption urbain
  - 6.6 : Liste des lotissements
  - 6.7 : Liste des emplacements réservés (ER)
  
- Pièce 7 : Article L121-1 du Code de l'Urbanisme
  
  
- le registre papier d'enquête publique ouvert le 8 janvier 2018 par Monsieur le Maire de CUSSAC FORT MEDOC, comportant 21 page reliées cotées et paraphées par le commissaire enquêteur et clôturé par ce dernier le 12 février 2018.

## II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête ayant pour objet « Projet de plan local d'urbanisme de la commune de CUSSAC FORT MEDOC » par une décision n° E17000183/33 du 17/11/2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX

### 2.2 Modalités de l'enquête

#### 2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

Dès ma désignation, j'ai pris contact avec les services de la mairie de CUSSAC FORT MEDOC pour rencontrer Monsieur le Maire.

Une réunion a été organisée en mairie de CUSSAC FORT MEDOC, le mardi 5 décembre 2017 à laquelle ont participé :

Monsieur Dominique FEDIEU Maire

Monsieur Alain GUICHOUX Adjoint en charge de l'urbanisme

Monsieur Guillaume GIRARD Secrétaire général

Monsieur le Maire rappelle que la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols depuis le 16/10/2001. Le 25 avril 2009, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du PLU qui a été approuvé le 18 juin 2014. Cette dernière décision a été annulée par le Tribunal Administratif de Bordeaux le 14/01/2016, annulant ainsi le PLU approuvé.

Par délibération n° 2016-002 du 10 février 2016 le POS a été mis en révision et l'élaboration du PLU a été présenté et les modalités de la concertation ont été définies.

Cette procédure d'élaboration et de concertation s'est achevée le 27/06/2017 par l'arrêt du PLU, la communication aux P.P.A., l'affichage de la délibération tirant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet.

Le 3 novembre 2017, le Tribunal Administratif de Bordeaux était saisi par Monsieur le Maire de CUSSAC FORT MEDOC pour procéder à la désignation du commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire me confirme que le projet de PLU a été communiqué pour avis à toutes les personnes publiques associées et que toutes les réponses reçues seront jointes à l'enquête.

Dès lors nous procédons à la préparation de l'enquête publique. J'informe tout d'abord que cette enquête publique est soumise aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017, qui étendent les modes de participation du public en généralisant la dématérialisation de l'enquête publique :

- maintien des modalités traditionnelles de l'enquête publique,
- recours systématique aux modes de communication électronique en vue de :
  - la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête (par voie dématérialisée)
  - la consultation du dossier d'enquête (sur le site internet et sur poste informatique)
  - la transmission des observations et propositions du public par simple courriel (adresse électronique obligatoire) ou sur registre dématérialisé (s'il en existe un précisé dans l'arrêté d'organisation de l'enquête)
  - la publicité du rapport et des conclusions mises en ligne également sur le site internet de l'enquête publique

Dès lors nous fixons les dates de l'enquête publique, les jours où je recevrai le public et nous préparons l'avis d'enquête publique.

### 2.2.2 Visite des lieux

Préalablement à la réunion du 5 décembre 2017, j'ai procédé à une visite du territoire communal à partir des routes principales afin de découvrir les zones agricoles, les zones forestières, les zones proches de l'estuaire, les zones urbaines et plus particulièrement les zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## 2.3 Information effective du public

### 2.3.1 Mesures de publicité

L'avis d'enquête a été publié le 19/12/2017 dans le journal SUD-OUEST d'une part, et le 15/12/2017 dans le JOURNAL DU MEDOC, d'autre part. Le même avis d'enquête a de nouveau été publié le 11/01/2018 dans le journal SUD-OUEST et le 12/01/2018 dans le JOURNAL DU MEDOC.

De même, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site d'information de la Mairie de CUSSAC FORT MEDOC à la rubrique urbanisme où ont été déposé et téléchargeable :

- la délibération n° 2017 046 du 27/06/2017 arrêtant le PLU
- le rapport de présentation
- le PADD
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- les plans de zonage
- le règlement du PLU
- l'ensemble des annexes y compris tous les documents concernant l'AVAP aujourd'hui SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)
- les avis des Personnes Publiques Associés (PPA)

Ainsi l'enquête publique débutant le 8 janvier 2018, le premier avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans l'arrêté du 13 décembre 2017, a bien paru quinze jours au moins avant le début de l'enquête et a bien été rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci (art. R123.11 du Code de l'Environnement).

Le Maire de CUSSAC FORT MEDOC a réalisé une affiche de l'avis d'enquête publique répondant aux caractéristiques fixées par l'arrêté du 24/04/2013 « Les affiches mentionnées au III de l'article R123.11 mesurent au moins 42 X 59.4 (format A2). Elles comportent le titre : AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE, en caractère gras majuscule d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R123.9 du Code de l'Environnement en caractère noir sur fond jaune ».

Trois de ces affiches ont été apposées sur et dans le bâtiment de la Mairie (une à l'intérieur, deux à l'extérieur dont une avec l'arrêté de mise à l'enquête). Une affiche a également été posée sur la façade de la bibliothèque Place des Commerces.

Par ailleurs et afin d'assurer l'information la plus totale concernant cette enquête, un article relatif à l'enquête publique sur le PLU accompagné de l'avis d'enquête au format 21 X 29.7 couleur jaune, a été publié dans le journal de la commune de CUSSAC FORT MEDOC n° 18 de janvier 2018, distribué dans toutes les boîtes à lettre en début d'année 2018 et mis en ligne sur le site internet de la commune.

### 2.3.2 Modalité de consultation du public

Un dossier complet comprenant le projet du plan local d'urbanisme, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), l'arrêté tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU et le registre papier d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 8 janvier 2018 au 12 février 2018 en mairie de CUSSAC FORT MEDOC, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie, soit :

Le lundi après-midi de 14h à 18h  
 Le mardi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et de 16h à 18h  
 Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h  
 Le samedi de 9h à 12h.

De plus, j'étais présent en mairie de CUSSAC FORT MEDOC pour recevoir les personnes intéressées, leur donner toutes explications et recueillir leurs avis :

Le lundi 8 janvier 2018 de 14h à 18h  
 Le vendredi 12 janvier 2018 de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h  
 Le mercredi 17 janvier 2018 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h  
 Le jeudi 8 février 2018 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h  
 Le samedi 10 février 2018 de 9h à 12h  
 Le lundi 12 février 2018 de 14h à 18h

Enfin les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être déposées par courrier électronique envoyé à [plucussacfortmedoc-enquetepublique2018@orange.fr](mailto:plucussacfortmedoc-enquetepublique2018@orange.fr), à partir du lundi 8 janvier 2018 à 14h jusqu'au lundi 12 février 2018 à 18h.

Ces contributions électroniques étaient consultables après leur formulation sur le site internet de la commune à l'adresse : [http:// www.cussac-fort-medoc.fr/](http://www.cussac-fort-medoc.fr/).

### 2.3.3 Registre d'enquête

Le registre d'enquête publique a été ouvert par Monsieur le Maire de CUSSAC FORT MEDOC, le 8 janvier 2018. Il s'agit d'un cahier comprenant 21 pages non mobiles et cotées, qui ont été paraphées par mes soins. L'ensemble du dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

De plus un poste informatique a été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie pour permettre au public de consulter le dossier d'enquête (article L 123.10)

Pour recevoir le public, la grande salle du conseil municipal ou le bureau de réception de Monsieur le Maire ont été mis à ma disposition pour recevoir le public et donner toutes explications souhaitées dans un grand confort et en toute confidentialité et ainsi enregistrer les propositions et demande du public. Dans l'attente d'être reçu, des chaises avaient été mises à la disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie.

#### 2.3.4 Déroulement de l'enquête

Aucun incident de quelque nature que ce soit au cours de l'enquête ou au cours des permanences n'est à signaler.

Au total sur la durée de l'enquête, j'ai reçu 20 personnes. C'est relativement peu par rapport au nombre d'habitants concernés par ce document d'urbanisme. Toutefois il convient de relativiser car la majorité des habitants habitent dans le centre bourg ou dans des lotissements récents très peu concernés par l'évolution du document d'urbanisme.

Sur les 20 personnes que j'ai reçues, 16 ont souhaitées déposer des observations et propositions : R1 à R16.

De plus, un courriel a été adressé au service de l'urbanisme de la mairie : L1.

Et une observation a été enregistrée par voie dématérialisée sous la forme d'un courriel envoyé à l'adresse électronique : « plucussacfortmedoc-enquetepublique2018@orange.fr »

Une lettre datée du 12 Février 2018 m'a été remise le 14 Février 2018 soit 2 jours après la clôture de l'enquête publique. Elle est donc hors délais et n'a pas été prise en compte.

#### 2.4 Procès verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis le jeudi 14 février 2018, lors d'une réunion en mairie de CUSSAC FORT MEDOC à Monsieur le Maire en présence de Monsieur GUICHOUX adjoint en charge de l'urbanisme, de Monsieur GIRARD secrétaire général et du bureau d'étude METROPOLIS en charge de l'élaboration du PLU, le procès-verbal de synthèse dans lequel j'ai regroupé par thème les différentes observations écrites et orales que j'ai pu recueillir lors de mes permanences. Cette synthèse est jointe en annexe ainsi que l'ensemble des réponses apportées par la commune aux observations des propriétaires. Toutefois la Commune n'a pas souhaité me donner son avis sur l'ensemble des observations faites par les personnes publiques associées consultées en préalable à cette enquête.

### III ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### 3.1 Observations du public et réponses du commissaire enquêteur

Les observations figurant dans le registre sont notées R, la lettre reçue par courriel L et celle reçue par voie dématérialisée I. Elles sont regroupées par thème.

##### 3.1.1 Observations concernant des demandes de modification de zonage

R1 : Madame SEGOIN demande que sa parcelle ZA 79 classée en zone 2AU et intégrée dans l'OAP du bourg, soit classée en zone UA, comme le reste de sa propriété.

Réponse : Madame SEGOIN est effectivement propriétaire de la parcelle ZA79 sur laquelle est édifiée sa maison d'habitation en continu côté rue. Elle possède, par ailleurs un chemin d'accès (parcelle ZA262) qui lui permet d'accéder à l'arrière de cette parcelle ZA79 . Toute la partie Nord a été classée en 2AU et intégrée à l'OAP du Bourg. Ce classement l'empêche effectivement de construire pour sa fille sur cette partie de terrain .Il n'y aurait aucune conséquence pour l'OAP si cette partie était classée en UA comme l'ensemble de la parcelle et cela lui permettrait si les règles concernant les accès l'y autorise de construire sans attendre la prochaine modification du PLU.

R3 : SCI 4DM demande que la totalité de sa parcelle ZA 465 soit classée en zone UA comme les parcelles ZA 176 et 465, l'ensemble ayant fait l'objet d'une déclaration préalable (DP) réalisée.

Réponse : Dans le cadre de cette DP, cette parcelle ZA 465 a été aménagée en aire de stationnement, classée en UB, le changement de zonage en UA n'apporterait rien de plus par rapport à l'utilisation actuelle et si une construction devait se réaliser sur cette parcelle, elle devrait se faire dans le respect des formes urbaines des parcelles voisines.

R4 : Monsieur RIALLAND demande une extension de la zone UB de 20 mètres environ au Nord de ses parcelles bâties, sur la parcelle ZY 155 classée en N.

Réponse : La limite actuelle de la zone UBp correspond à la limite définie par l'AVAP entre les zones A2 et A3. La constructibilité étant limitée dans ces zones, seules sont possibles les extensions des bâtiments existants, qu'il peut parfaitement réaliser sur ses parcelles classées en UBp (ZY 177-179 et 193)

R5 : Monsieur GRILLET demande qu'une partie de la parcelle ZX 16 classée en zone A, soit classée en zone UB le long du chemin (environ 1 000 m<sup>2</sup>) pour y construire une habitation.

Réponse : La limite de l'ancien bourg de CUSSAC LE VIEUX exclue cette parcelle de la zone A2 de l'AVAP. De plus, elle semble également exclue de l'espace d'urbanisation constitué qui apparaît sur le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

et elle fait partie de la coupure d'urbanisation résultant des contraintes de la Loi Littoral. Enfin il s'agit d'une parcelle plantée en vigne.

R6 : Madame RIBEIRO demande que ses parcelles ZC 132 – 161 – 362, proposées en zone N soient classées en zone UB.

Réponse : Ces parcelles sont plantées en vigne. La commune a souhaité protéger des espaces naturels au sein des zones habitées en raison de la qualité de leurs paysages. De plus, ces parcelles sont enclavées et ne peuvent, en l'état, être desservies par une voirie constituée conformément au règlement de la zone UB.

R8 : Madame PIN demande le classement en zone UB de ses parcelles ZX 10 (bâti) et ZX 11 et 12 proposées en zone A.

Réponse : Cette demande apparaît logique au regard, d'une part de sa situation face à la zone UA du bourg de CUSSAC LE VIEUX et de son intégration dans la zone A2 de l'AVAP (ancien bourg de CUSSAC) et d'autre part, du SCOT qui intègre l'ensemble de ces parcelles dans l'espace d'urbanisation constitué de CUSSAC LE VIEUX. S'agissant de bâtis anciens existants sur toutes ces unités foncières je propose que l'ensemble des parcelles ZX 1, ZX 113, ZX 6 partie (côté route) ZX 7, ZX10 et ZX11, soient classées en zone UBp (l'ensemble représentant une surface de 5 200 m<sup>2</sup> environ).

R13 : Madame PERRY demande le classement en zone UBp des parcelles ZX 93 et de la parcelle ZX 82. Elle demande également le retrait de la servitude au titre de l'article L151.19 de sa parcelle ZX 93.

Réponse : ces parcelles sont classées en zone A2 de l'AVAP (ancien bourg de CUSSAC). S'agissant de parcelles en deuxième ligne, la commune n'a pas souhaité les ouvrir à des possibilités de construire (problème d'accès). Il n'y a pas lieu à déroger à ce principe, d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur où seulement quelques constructions nouvelles pourront être réalisées.

Pour la demande de suppression de la servitude, s'agissant d'un jardin sans intérêt (un pin parasol) la demande pourrait être satisfaite en ne maintenant la servitude que sur la parcelle bâtie ZX 78 et 79.

R14 : Monsieur MANIZAN demande que la totalité de son terrain bâti ZC 335, soit classé en zone N comme le reste de sa propriété.

Cette demande est tout à fait légitime puisqu'il s'agit d'un ensemble bâti qui restera protégé puisque classé en zone N.

R15 et R16 : Ces demandes émanent de Madame RAIMOND et de Madame BAILLY dont les fonds de leurs propriétés contiguës sont classés en zone A et qui demandent séparément qu'ils soient classés en zone UB.

Réponse : Cette demande est légitime au regard de l'urbanisation du secteur. Toutefois, il s'agit de fonds de parcelles très éloignés de la route (RD2) et pour lesquels les accès seront difficiles : réalisation d'une voie constituée car à plus de 30

mètres de la route avec une sortie dangereuse (visibilité réduite) sur le RD2. Ce secteur mériterait un classement en 1AU avec une OAP pour orienter le désenclavement.

### 3.1.2 Observations concernant les emplacements réservés

R7 : Monsieur CHARBONELL demande la suppression de l'emplacement réservé n°7, qui coupe en deux sa parcelle ZA 524.

L1 : Monsieur MARTIN demande de son côté, le déplacement de cet emplacement n° 7 (contournement de la parcelle ZA 524 et passage à l'Ouest de sa parcelle ZA 341).

Réponse : La commune nous informe lors de la remise du procès-verbal de synthèse que cet emplacement serait supprimé.

R9 : Monsieur SAID TAOUI demande la suppression de l'emplacement réservé n° 1 sur sa parcelle ZB 246.

Réponse : La mairie nous informe que la création du bassin de rétention pourra se réaliser sur les parcelles ZB 244 et Z 45 et qu'il est donc possible de supprimer cet ER sur la parcelle ZB 246.

### 3.1.3 Observations concernant les espaces boisés classés (EBC) et les arbres remarquables identifiés

R2 : SCI DU MOULIN signale l'absence d'arbre remarquable sur le fonds de la parcelle ZA 23 et demande le retrait de cette servitude.

Réponse : La légende correspondant indique sujet identifié en Espace Boisé Classé. S'agissant d'un EBC, il peut s'agir d'un EBC existant ou à créer ou recréer. La servitude peut donc être maintenue mais il conviendra dans la légende de rajouter « à recréer ».

R10 : GFA des Domaines BOUTEILLIER Château LANESSAN demande la suppression de l'EBC sur la parcelle AB 69. Il fournit à l'appui de sa demande, un dossier réalisé par Alliance Forêt et Bois qui montre le dépérissement de cette garenne de chênes pédonculés avec photos à l'appui.

Réponse : Dans la mesure où il ne fait aucun doute que compte tenu de son état de dépérissement, cette garenne doit être défrichée totalement, il apparaît logique, du fait de sa position (entouré de vigne) et de son classement en zone AOC que cet EBC soit supprimé avec, comme le propose le GFA, le classement en EBC d'une parcelle de 2 hectares en compensation si nécessaire.

#### 3.1.4 Observations concernant les zones protégées au titre de l'article L151-19

I1 : Monsieur MERY pour le Château LAMOTHE BERGERON demande une modification des limites de la servitude L151- 19 grevant la quasi-totalité des terrains autour du Château et de ses bâtiments viticoles afin de pouvoir y construire un nouveau bâtiment pour continuer de développer l'œnotourisme.

Réponse : Il est incontestable que cette propriété a été totalement rénovée depuis 2015 (Château, chais viticoles, espaces extérieurs) pour s'ouvrir à l'œnotourisme (5 000 visiteurs par an).

La poursuite de son développement passe par la possibilité de réaliser des constructions nouvelles pour pouvoir accueillir dans les meilleures conditions possibles les visiteurs.

Or ce château situé en zone Aepr (espace proche du rivage de la Loi Littoral) se voit également contraint par la servitude au titre de l'article L151-19.

Afin d'être cohérent avec deux des objectifs du PADD qui sont :

- mettre en valeur le patrimoine et développer le potentiel touristique
- desservir les activités économiques

et comme le rappelle l'Etat dans son avis « favoriser le développement de l'œnotourisme », il convient de modifier les limites du périmètre de cette servitude afin de permettre une construction nouvelle en continuité des bâtiments existants (règle de la zone agricole dans les espaces proches du rivage)

#### 3.1.5 Observations concernant les zones inondables

R11 : Monsieur SALORT s'étonne que son terrain ZY 120 soit situé en zone inondable (différence entre les limites de la zone rouge figurant sur le PPRI et les limites de cette zone reportée sur le plan de zonage du PLU).

Réponse : Il apparaît effectivement une différence entre les deux plans.

Le plan qui est opposable est le PPRI dont les données géolocalisées devront être reportées avec une meilleure précision sur le PLU. Quand on possède un terrain situé à la limite d'une zone inondable ou en partie en zone inondable, il convient d'apporter la preuve par un relevé altimétrique que le terrain se trouve situé au-dessus de la cote de référence avant tout dépôt de permis de construire.

### 3.1.6 Dossier déposé par Madame VIALLET-NOUHANT R 12 (20 pages)

#### I – Demande concernant exclusivement ses parcelles

##### a) OAP de CUSSAC LE VIEUX

Elle explique que cette OAP est en contradiction avec les divisions de parcelles réalisées depuis 2010 et deux permis de construire obtenus sur les lots 1 et 4. Elle n'accepte pas les deux marges de recul (10 mètres en fond par rapport à la zone A et 15 mètres côté rue).

Réponse : Concernant les zones de recul, l'OAP prend bien en compte celui de 10 mètres par rapport à la zone A (c'est le SCOT qui impose cette règle) mais concernant le recul issu de la RD2 E9, il n'existe pas et il apparaît au contraire dans l'OAP une zone d'implantation obligatoire de 15 mètres avec construction obligatoire à l'alignement.

Il serait donc souhaitable que cet OAP de CUSSAC Le Vieux, soit revu pour prendre en compte les deux permis accordés et les accès qu'ils génèrent et que soit modifiée la zone de recul et la règle d'obligation de construire à l'alignement.

##### b) Changement de destination du bâtiment ZX 1 ou intégration à la zone UB

Elle demande l'identification de ce bâtiment au titre de l'article L151-11 en vue de son changement de destination

Réponse : Cette parcelle est située dans l'AVAP zone A2 et soumis aux contraintes de cette zone.

Au-delà de son identification, il apparaît plus logique que cette parcelle comme les voisines, soit classée en zone UB comme nous l'avons proposé en réponse à la demande R 8.

##### c) Zone UCp La Taste Capeyron

Elle demande le classement en zone UB de l'ensemble des parcelles ZA 285p – 286 – 287- 289 – 511p proposé en UCp.

Réponse : La zone UC couvre des zones urbanisées en périphérie du bourg de CUSSAC. Elle régit des espaces majoritairement à caractère résidentiel en limite avec les espaces agricoles. C'est donc dans le respect de ces caractéristiques que ces parcelles sont classées en UC même si elles se trouvent contiguës à des parcelles en zone UB.

## II - Manquements concernant l'intérêt général du projet

### 1) Non prise en compte de l'érosion des berges

Réponse : Les berges de l'estuaire sont situées dans la bande dite des 100 mètres et à ce titre, protégées dans le respect des articles L121-6 et suivant du Code de l'Urbanisme relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Le PLU n'a pas vocation à définir les mesures à prendre pour l'entretien et la consolidation des berges de l'estuaire.

### 2) La station d'épuration avec un rejet dans le Chenal Vieux et le bassin versant

Le rejet de la station d'épuration se faisant dans un fossé à faible débit et non pas en Gironde, il a un impact environnemental en amont quand l'écluse est ouverte à marée montante (pollution en amont de l'écluse dans tout le chevelu des fossés).

Réponse : La gestion des écluses appartient au Syndicat de Bassin Versant des Jalles de Castillon et de Castelnau, sous compétence de la Communauté de Commune. Le PLU ne peut prendre en compte cette gestion.

### 3) Zone humides – aléa argiles, remontée de nappe

Ces aléas environnementaux sont effleurés mais non traités par le PLU.

Réponse : Ces aléas ont été pris en compte, les zones humides ont été classées notamment en zone NL.

Le risque aléas argiles « retrait et gonflement », comme le risque relatif aux mouvements de terrain et celui de remontées des nappes phréatiques sont abondamment traités page 196 et suivant du rapport de présentation. Il s'appuie, comme pour toutes les communes, sur des cartographies du BRGM, il est vrai, souvent à des échelles ne permettant pas d'avoir une vue à la parcelle. Le risque est affirmé et il appartient pour les zones constructibles soumises à ces aléas de faire réaliser une étude de sol avant tout projet de construction (page 202 du RP).

4) Les espaces boisés classés

Elle demande que toutes les parcelles en AOC soient sorties des classements en EBC comme le demande aussi l'INAO et la chambre d'agriculture. Elle demande également que les espaces de Fort Médoc soient reclassés en EBC.

Réponse : Certaines des parcelles boisées au POS classées en EBC et situées en AOC ont été soustraites du classement EBC, d'autres en zone OAC ont été classées EBC pour tenir compte des réalités de terrain, comme la présence de plantations forestières.

Enfin, il convient de respecter le Code de l'Environnement et d'assurer une continuité écologique (trame verte).

Toutefois, cette situation se heurte pour certains massifs forestiers en AOC à l'article L 641-11 du code rural rappelé page 151 du RP.

« tout syndicat de défense d'une appellation d'origine contrôlée peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement en urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantations d'activités économiques, est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de protection à la qualité ou à l'image du produit d'appellation ».

Dans les zones boisées qui sont nouvellement proposées en EBC, le morcellement foncier est tel qu'il est inconcevable, sauf à pratiquer préalablement un aménagement foncier forestier, de voir ces massifs s'ouvrir à la viticulture.

En ce qui concerne le Fort Médoc, la suppression de la servitude de EBC a été demandée par l'Architecte des Bâtiments de France, le Fort étant classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO et à ce titre, ainsi que par les contraintes de la Loi Littoral, il se trouve surprotégé.

5) Les incohérences dans le nombre de nouveaux logements

Sur près de 4 pages, elle démontre que par rapport à planification affichée de 167 nouveaux logements, ce ne sont que 83 logements (60 dans les zones U et 23 sur les zones AU) qui pourront être réalisés.

Réponse : Pour démontrer cette incohérence, c'est l'OAP de SORBEY qui est prise comme exemple.

Sur ce site, comme dans les cinq OAP, la capacité d'accueil de chacune d'elle apparaît pages 368 et 369 du RP et fait ressortir pour l'OAP de SORBEY, 10 logements et pour l'ensemble des OAP, 66 logements.

Cette OAP de SORBEY présente une superficie totale de 8 300 m<sup>2</sup>. Déduction faite des surfaces nécessaires à la réalisation des voiries et réseaux divers et celles pour répondre aux contraintes environnementales, soit 2 000 m<sup>2</sup> environ, il reste une surface de 6 300m<sup>2</sup> ce qui avec un ratio moyen de 621 m<sup>2</sup> (page 367 du RP) donne bien un potentiel de 10 logements, et non pas 6 comme l'affirme dans sa démonstration Madame VIALLET qui se contente de proposer un lotissement classique sans prendre en compte les nouvelles possibilités de construire issues des règlements nouveaux. Pour le reste de la démonstration, alors que le principe de la densification des zones urbaines issues de la Loi ALUR, doit être pris en compte, elle minimise le potentiel résiduel de constructibilité des zones UA, UB, UC y compris

les zones UB des OAP, pour arriver à un total de 19 futurs logements alors que la surface totale de ces zones hors zone 1AU, 2AU, UE et UX est de 111,47 hectares.

Compte tenu des surfaces moyennes des terrains supportant un logement et de la forme du parcellaire des lotissements hors zone UA, on démontre, à partir d'un simple calcul empirique et des ratios de 900m<sup>2</sup> et 2,75 habitants par logement, que la capacité serait en termes de logement de 1238 soit une population de 3 400 habitants. En ne prenant qu'une surface résiduelle constructible de 7,49 ha soit 92 logements pour les zones U et 3,94 ha pour les zones 1AU et 2AU, soit 75 logements, la commune est restée très raisonnable et en deçà de son potentiel d'urbanisation au sein du Bourg.

#### 6) Une prise en compte des paysages à plusieurs vitesses

- Un cône de visibilité à partir de l'Eglise existant au POS disparaît au PLU.

Réponse : Des cônes de visibilité nombreux sont prévus sur le plan de zonage de l'AVAP. Pour celui du bourg, même s'il n'est pas repris dans le PLU, il sera toujours possible d'avoir une vue sur l'estuaire car il n'y a pas l'obstacle (zone UE terrain de sport) qui pourrait la supprimer.

- La zone artisanale à l'entrée du bourg Sud

Elle demande que soit interdite la construction sur les parcelles restant libres sur les zones UX au bord de la RD2 et qu'il soit créé un EBC et réalisé un aménagement paysager.

Réponse : Il est exact que cette opération se situe à l'entrée du bourg au Sud et que le PADD prévoit une requalification de cette entrée de ville.

Toutefois, il s'agit d'un ensemble privé faisant l'objet d'une OAP pour laquelle seule des prescriptions et des règles de plantation pourront protéger le site et améliorer qualitativement l'entrée du Bourg. Or, concernant le bâtiment existant qui ne figure pas sur les plans de l'OAP, le propriétaire a une obligation figurant dans le permis de construire de planter des arbres entre son bâtiment et la limite de propriété en bord de la RD2.

L'OAP de cette zone devra être revu pour tenir compte de l'entrée existante donnant sur le rond-point d'entrée de la ville, prendre en compte les bâtiments existants et la voie déjà réalisée.

- L'utilisation abusive de l'article L151-19  
Elle demande que tous les bâtiments emblématiques écartés ainsi que tous les bâtiments désignés au « porter à connaissance », soit pris en compte au titre de l'article L151-19 et que ceux qui sont moins remarquables soient sortis de ce classement.  
Réponse : C'est une volonté communale de protéger, non pas les bâtiments, mais des ensembles de bâtiments, jardins, boisements et qui font figure de patrimoine local sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Sont ainsi repéré et protégé au titre de l'article L151-19 et de manière principale et pour diverses raisons, en ce qu'ils représentent le patrimoine ancien de CUSSAC, des immeubles situés le long de la RD2.

- 7) Un PLU loin d'être abouti avec des incompréhensions et des contradictions
- Dans le règlement en zone UE des toits terrasse avec des pentes de 2 à 7% alors qu'ailleurs c'est de 0 à 7 %
  - Des hauteurs de 9 m pour les bâtiments en zone UB et de 6.5 m dans la zone UX
  - En zone UX, l'emprise au sol non réglementée alors qu'il est exigé 30 % d'espace libre
  - Dans les OAP, incohérence en ce qui concerne l'OAP du Bourg. Celle de BIDOC voit apparaître un emplacement réservé qui ne figure pas dans la liste des emplacements réservés
  - Des distances d'implantation au cours d'eau variable (15 mètres pour les habitations, 6 mètres pour les zones artisanales)
  - Des EBC sans intérêt environnemental sur des zones AOC
  - Des documents absents, erronés ou anciens :
    - diagnostic agricole non réalisé
    - référence aux potentialités agricoles
    - référence au problème de la sécurité routière sur des documents de 2009
    - la carte du réseau d'assainissement est obsolète (2011)
    - pas de ratio de logement locatif, pas de travail de réflexion sur les transports

Réponse :

En toiture de type terrasse, il est nécessaire d'avoir des pentes pour écouler les eaux pluviales comprises entre 2 % et 7 %.

La hauteur des bâtiments en zone UX à l'égout du toit est limitée à 6m, sauf pour les toits terrasse, dont l'acrotère ne devra pas dépasser 6.50m. Pas de limite pour la hauteur de faîtage.

En zone UB la hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6m à l'égout du toit sans dépasser 9m de hauteur absolue.

Il semble donc que Madame VIALLET ait confondu hauteur à l'égout du toit et hauteur du faîtage.

En zone UX, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Toutefois la contrainte de 30 % d'espace libre la limite.

Il y a une erreur sur l'OAP de BIDOC où figure un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'exister comme d'ailleurs le cheminement doux vers le RD2 qui devra être supprimé.

Dans la zone UB (article 2.9) « Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 m des berges des cours d'eau et ruisseaux. Même règle pour la zone UA et UC et UX.

Les espaces boisés classés prennent en compte à la fois des espaces boisés existants et des parcelles sur lesquelles les boisements sont à créer ou recréer.

Les problèmes de sécurité routière sont étudiés par les services compétents du Conseil Départemental pour le RD2 (une étude est en cours).

Le plan d'assainissement n'est pas à jour des derniers travaux. Cela ne change rien pour le zonage proposé.

Le diagnostic agricole a été réalisé dans le rapport de présentation.

En effet, dans ce projet de PLU, il n'y a pas contrairement à ce qu'affirme Mme VIALLET, d'urbanisation importante nouvelle des sols agricoles.

En ce qui concerne le transport, la commune souhaite réfléchir sur la mise en place de cheminement doux sur des emprises publiques existantes ou sur des allées viticoles privées.

Pour le reste des transports, elle n'est pas soumise à l'obligation de mettre en place un plan de déplacement urbain (PDU).

### 3.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

12 avis de PPA figurent dans le dossier mis à l'enquête alors que la commune de CUSSAC FORT MEDOC a transmis son projet pour avis à 21 personnes publiques :

- l'avis de l'Etat
- l'avis de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des sites (CDNPS)
- l'avis du SYSDAU
- l'avis du SDIS de la GIRONDE
- l'avis de RTE
- l'avis de la mission régionale de l'Autorité Environnementale de la région Nouvelle Aquitaine
- l'avis de la Mairie de LISTRAC MEDOC
- l'avis de la Mairie de BLAYE
- l'avis de la Chambre d'Agriculture
- l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CDPNAF)
- l'avis de l'INAO
- l'avis du département de la Gironde

#### 3.2.1 Avis constituant la synthèse des avis des services de l'Etat

##### 3.2.1.1 Contenu du dossier et compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Il rappelle que la commune de CUSSAC FORT MEDOC est membre de la communauté de communes Médoc Estuaire et intégrée au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13/02/2014 et que le PLU doit être compatible avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT.

- Le rapport de présentation est conforme aux dispositions des articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme.

- le PADD dresse le projet de la commune sur les dix à quinze prochaines années et définit la politique d'aménagement du territoire dans une logique de développement durable. Les axes majeurs du projet du territoire retenus ont pour objectif le développement de la commune dans un périmètre resserré dans un esprit de préservation de l'environnement et du patrimoine existant afin de garantir un cadre de vie attractif.

Le PADD est conforme à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU présente six OAP relevant de thématiques différentes. Globalement, ces OAP présentent une certaine lisibilité car elles sont matérialisées par la présence systématique de schémas d'aménagement. Elles intègrent la trame verte et bleue pour trois d'entre elles. Elles prévoient le maintien ou l'aménagement obligatoire d'espaces verts de préservation en continuité du réseau hydrographique existant. Elles imposent un espace tampon de 10 mètres minimum en bordure des zones agricoles. Le phasage prévisionnel de la réalisation de ces OAP devra être conditionné au suivi de l'extension du réseau d'assainissement collectif (saturé durant certaine période de l'année). Les OAP sont conformes aux articles L151-6 et L 151-7 et R151-6 à 151-8 du Code de l'Urbanisme.

- le règlement constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, contient des dispositions parfois imprécises ou incomplètes :

- revoir le chapeau de la zone 2AU pour préciser que si l'ouverture à l'urbanisation de cette zone correspond aux objectifs du PADD, une simple modification du PLU suffira. Dans le cas contraire une révision s'imposera.
- revoir le règlement de la zone A1.15 trop précis pour être conforme aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme.
- en zone N s'assurer que la vocation de la zone ne soit pas incompatible avec les activités du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB).

- Les servitudes

Ajouter dans le tableau des servitudes celle, relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (AS) et les rajouter sur le plan des servitudes.

### 3.2.1.2 Cohérence du projet

#### - Projet démographique et besoin en termes de logements

Le SCOT de la communauté de commune de Médoc Estuaire fixe un taux de croissance modéré de l'accueil de nouvelles populations de 1.38% par an sur 17 ans. Le taux de croissance choisi par la commune de CUSSAC FORT MEDOC est de 1.35% jusqu'en 2030, ce qui correspond à une maîtrise du développement démographique sur le long terme par rapport au passé.

Pour répondre à cet objectif, 180 logements seront nécessaires. La récupération des logements vacants, 15 sur un total de 68, n'est pas expliquée. Il est également souhaité que soit clarifiée la répartition spatiale de la production de logements visés au regard des objectifs de renouvellement urbain (40%) et d'extension urbaine (60%) définis dans le SCOT.

#### - Consommation de l'espace

Le diagnostic de la consommation d'espace sur 10 années, conforme à l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme, établi qu'une surface de 27,37 ha a été urbanisée pour une majorité de production de logements individuels (269 logements pour une surface moyenne de 934 m<sup>2</sup>, soit une densité de 9.82 logements à l'hectare)

Il est noté une contradiction entre le rapport de présentation (RP) qui précise une surface de 700 m<sup>2</sup> par logement alors que le PADD précise que la surface moyenne par construction s'établira autour de 800 m<sup>2</sup>.

L'analyse de la justification du projet démographique dans le RP est toutefois cohérente avec les superficies rendues constructibles via le PLU, soit 9 ha pour 164 logement, déduction faite des logements vacants mobilisés.

L'Etat souligne que l'analyse de la consommation d'espace et des besoins en logements mériterait d'être complétée par l'analyse des besoins endogènes en logements et de la compatibilité avec le SCOT s'agissant de la répartition de la production de logements en extension et en renouvellement.

#### - Volet économique

Le PADD mentionne la volonté de la commune de « diversifier l'activité économique » par le développement de l'œnotourisme et de l'hébergement touristique au sein des châteaux viticoles.

- Valorisation des modes alternatifs

La commune souhaite développer un maillage de liaisons douces afin d'encourager la pratique de la marche et du vélo.

3.2.1.3 Préservation du cadre de vie

a) Prise en compte de la Loi Littoral

Le principe de préservation des espaces constitutifs de la Loi Littoral fait partie de l'un des objectifs du PADD :

- une protection très stricte de la bande littorale de 100m pour le littoral estuarien
- la prise en compte comme espace proche du rivage du secteur Est de la commune, située entre estuaire et la RD2
- l'identification et la préservation des coupures d'urbanisation
- la pérennisation des espaces remarquables et des espaces boisés significatifs

L'article L121-21 du Code de l'Urbanisme fait obligation de déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser. Il n'est pas précisé, dans le chapitre du RP consacré à la Loi Littoral, en quoi les équipements sont suffisamment dimensionnés pour l'accueil de nouvelles populations, voire même de la fréquentation du public (problème de la station d'épuration en limite de capacité).

Les coupures d'urbanisation protègent le bourg de CUSSAC et CUSSAC-LE-VIEUX, en compatibilité avec le SCOT.

Les espaces boisés significatifs ont été identifiés et ont été inscrits en espaces boisés classés (EBC) dans le PLU, après consultation de la CDNPS. La surface protégée au titre des EBC est de 236.23 ha alors que le POS prévoyait une surface protégée de 224.18 ha.

Le règlement de la zone Ap n'est pas adapté aux espaces proches du rivage mais concerne plutôt les espaces remarquables. Il devrait être modifié pour être conforme aux dispositions de la Loi Littoral.

Le règlement devrait préciser que dans la bande littorale de 100 mètres d'épaisseur, parmi les aménagements légers admis dans les espaces remarquables « seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » sont autorisées.

L'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Art. L121-8 du C.U.).

Le SCOT de la métropole bordelaise définit le Bourg comme « village » et le quartier de CUSSAC-LE-VIEUX, comme « un espace d'urbanisation constitué » qui permet une urbanisation plus restrictive en continuité de l'enveloppe bâtie existante sur des parcelles en 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 construction de quelques unités.

- les espaces proches du rivage

Le SCOT précise que « les limites des espaces proches du rivage ont été définies en s'appuyant sur des éléments physiques reconnaissables en l'occurrence le chemin de Graves et le chemin de Neurin au-delà desquels le caractère agricole et naturel des espaces domine ». Hors, il est constaté une différence de tracé entre le SCOT et le PLU qu'il conviendra de justifier afin de démontrer la comptabilité du PLU au SCOT sur ce point.

Le règlement de la zone A est erroné car il n'est pas adapté aux espaces proches de rivage et semble plutôt concerner les espaces remarquables.

b) Préservation des paysages

La préservation du paysage apparaît comme une préoccupation centrale de la commune, comme le démontre le travail de qualité réalisé sur les OAP pour sécuriser l'insertion des projets dans l'environnement local.

c) Préservation du patrimoine naturel

Préserver les espaces naturels sensibles est l'un des objectifs du PADD surtout compte tenu de l'existence sur le territoire communal de 3 ZNIEFF et 2 sites Natura 2000.

Les sensibilités et enjeux environnementaux du territoire sont :

- La présence de corridors écologiques (Jalles de Cartillon et de l'Archevêque pour la trame bleue, entités forestières à l'Est de la commune, présence de ripisylves le long des cours d'eau, pour la trame verte)

- un réseau hydraulique à l'Ouest du territoire en lien avec les marais et talus qui cheminent jusqu'aux abords urbanisés de la commune

- les interfaces urbanisation / vignobles

Les choix de développement urbain (à travers les 6 OAP) de la commune sont en accord avec la préservation du patrimoine.

### 3.2.1.4 Salubrité publique

Les éléments relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement sont traités de façon détaillée : disponibilité de la ressource, capacité de traitement des eaux usées et gestion des eaux pluviales.

#### a) le réseau d'eau

Un forage existe sur le territoire au lieu-dit « Sainte gemme » au Nord. Les tests physico-chimiques et bactériologiques réalisés en 2015 sont de bonne qualité et conformes aux limites réglementaires. Un périmètre de protection est associé à ce forage.

#### b) le réseau d'assainissement

La commune adhère au SIVOM de Lamarque – Cussac – Arcins qui gère l'ensemble du réseau desservant les trois communes. La commune de CUSSAC FORT MEDOC est globalement bien desservie par le réseau à l'exception du secteur Sud-Est du bourg et certains secteurs de CUSSAC-LE-VIEUX. La station d'épuration, située lieu-dit Le Bourdieu sur la commune de CUSSAC, est avec 3800 eq/hab. à saturation et donc, toute nouvelle urbanisation nécessitera une extension de la station pour répondre aux besoins.

Le suivi biologique des rejets qui cheminent par le Chenal Vieux vers la Gironde, conclut à la conformité de la station (2015). L'assainissement non collectif est encore présent sur la commune. Le PLU ne fait pas apparaître le nombre de foyers concernés, ni l'état des contrôles effectués (estimation du nombre de système non conformes et initiatives pour résoudre les anomalies).

#### c) les déchets

Les déchets ménagers, recyclables et verts, sont pris en charges par la communauté de commune Médoc Estuaire (ramassage hebdomadaire). Il existe une déchetterie sur le territoire de la commune pour la collecte des déchets n'entrant pas dans le champ de la collecte classique.

#### d) les risques sanitaires

Il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires.

### 3.2.1.5 Risques

La commune de CUSSAC FORT MEDOC fait l'objet de quatre typologies d'aléas au sein de son territoire :

#### a) Risque feu de forêt et lutte contre l'incendie

La commune ne fait pas l'objet d'un plan de prévention du risque incendie de forêt (les zones urbaines n'étant pas en contact avec les massifs forestiers importants). L'aléa est considéré comme faible.

Par contre, certains secteurs de la commune sont mal desservis par un système de défense incendie avec des poteaux et des bornes incendies avec des hydrants à débit insuffisant comme :

- le long de l'avenue du Haut Médoc (centre bourg et Sud du Bourg)
- Fort Médoc
- Cussac-le-Vieux

Les zones de développement urbain, les zones 1AU et 2AU, les zones d'activités devront être desservies par des voies « engins » et voies « échelles » en conformité avec le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

#### b) Risques inondation

La commune est couverte par un PPRI (Médoc, Centre) approuvé le 16 juin 2003 qui vaut servitude d'utilité publique. Cette servitude a été régulièrement intégrée au dossier PLU (plan de zonage, rapport de présentation et règlement).

L'urbanisation de la commune se situe, à l'exception de quelques parcelles à l'ouest du bourg, hors zone inondable.

Une contradiction apparaît toutefois concernant le règlement particulier créé sur le périmètre de FORT MEDOC situé en zone rouge du PPRI et qui autorise la création de bâtiments nouveaux destinés à l'accueil du public en contradiction totale avec le règlement de ces zones rouges qui n'autorise que « les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou les équipements de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial.

#### c) Risque retrait gonflement des argiles

La commune de CUSSAC est soumise à un aléa retrait gonflement des argiles : 31.6% de son territoire, se trouve en secteur d'aléa faible et 46.2% en zone d'aléa moyen (les secteurs les plus exposés concernent principalement les marais et secteurs humides en interface avec l'estuaire.

#### d) Risque de remontées de nappes

Ce risque est peu présent sur les secteurs urbanisés de la commune. Seul le Sud du hameau de CUSSAC-LE-VIEUX, présente du tissu bâti exposé à cet aléa.

#### CONCLUSION :

Le projet du PLU de la commune de CUSSAC-FORT-MEDOC constitue un document d'urbanisme de qualité.

Pour assurer la sécurité juridique de ce projet de PLU, le document devra néanmoins intégrer les observations des services de l'Etat ci-dessous résumées :

- Clarifier les besoins de logements au regard du projet démographique de la commune ainsi que des besoins endogènes de la population qu'il serait nécessaire de présenter dans le rapport de présentation.
- Montrer de quelle manière la collectivité entend reconquérir les 10 à 15 logements vacants, et ainsi préciser la compatibilité du PLU avec le SCOT notamment au regard de la répartition des objectifs de renouvellement urbain (40%) et d'extension urbaine (60%) imposés par le SCOT.
- Adapter la typologie d'habitat envisagée à la tendance démographique projetée (accueil de familles avec enfants, personnes âgées).
- Améliorer la prise en compte des dispositions de la Loi Littoral, globalement satisfaisant mais nécessitant de mieux identifier ses différents espaces (remarquables, proches du rivage) en lien avec le SCOT de la métropole bordelaise, afin de sécuriser le règlement d'urbanisme.
- Améliorer la prise en compte des risques naturels, en particulier les risques incendie, feu de forêt et inondation.
- Apporter des éléments supplémentaires sur la gestion quantitative de l'assainissement en lien avec les projets démographiques des communes de Lamarque, Arcins et Moulis. Cela passera notamment par la réalisation d'une étude portant sur les capacités de la station d'épuration, accompagnée, le cas échéant d'un calendrier de réalisation des travaux nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. En particulier, l'ouverture à l'urbanisation devra nécessairement être conditionnée à la réalisation des travaux d'extension de la capacité de la station d'épuration.

### 3.2.2 Avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)

L'avis donné par le SDNPS le 21/09/2017 est le suivant :

Avis favorable 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 :

- que le secteur du fossé de Monchuget soit reclassé en EBC
- qu'après visite sur le terrain, la commune devra préciser sa réponse par écrit à l'attention de la CDNPS, si le secteur de confluence « Archevêque-Creychac » mérite d'être maintenu en EBC ou sera identifié comme secteur remarquable tel que défini dans l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

### 3.2.3 Avis du SYSDAU

#### Compatibilités du projet PLU avec les dispositions retenues dans le SCOT

##### Métropole nature

Les différents composants du socle agricole, naturel et forestier identifiés par le SCOT ont été intégrés dans le projet du territoire :

- les terroirs viticoles protégés ont été inscrits en zone A
- le projet de PLU ne fait pas obstacle aux continuités paysagères et le règlement assure leur préservation
- les lisières ville-nature / agriculture futures sont traitées dans les OAP par l'inscription de structure végétale à conserver ou à créer
- le projet de PLU affirme la vocation agricole des terrains situés dans les espaces proches du rivage.

### Métropole responsable

- Le respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCOT.

Le projet de PLU à 2030 s'inscrit dans les enveloppes urbaines 2030 du SCOT et des terrains inscrits au SCOT en enveloppe urbaine et situés aux extrémités de celle-ci, sont restés en zone A et n'ont donc pas vocation à être ouvert à l'urbanisation.

- Le respect des objectifs de réduction et de rationalisations de la consommation des espaces naturels et forestiers du SCOT.

Le SCOT fixe des objectifs de valorisation :

Bassin de vie : 60% en extension urbaine  
40% en renouvellement urbain

Objectifs par logement (individuel et collectif)

Consommation foncière : 700 m<sup>2</sup> / logement

Le PLU estime une répartition de 55% et 45% entre extension et renouvellement et une densité moyenne de 621 m<sup>2</sup> par logement (821 m<sup>2</sup> pour les logements à construire en zone constructible U et 1AU et 364 m<sup>2</sup> pour les constructions prévues en zone 2AU).

- Le respect des objectifs de protection des biens et des personnes contre les risques naturels.

Le projet de PLU ne permet pas de réaliser de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe de zones potentiellement inondables du SCOT.

### Métropole activité

Le projet de PLU concourt à renforcer l'attractivité économique de l'aire métropolitaine bordelaise avec la présence d'une zone UX, d'un secteur 2AUX et un règlement qui autorise les activités économiques diverses dans le bourg.

### Métropole à haut niveau de services

- Les objectifs de développement démographique fixés par le SCOT, font ressortir une croissance moyenne annuelle de 1.37% pour la communauté de commune Médoc Estuaire.

Le PLU de CUSSAC prévoit une croissance moyenne annuelle de 1.35% pour obtenir à l'horizon 2030, une population de 2645 habitants avec la réalisation d'environ 180 logements (10 à 15 par réhabilitation et valorisation de logements vacants et 92 logements en zone U et 75 logements en zone 2AU).

### Loi Littoral

La cartographie relative à la Loi Littoral dans le projet de PLU comporte des différences sur le tracé de la limite des espaces proches du rivage par rapport à celui du SCOT modifié le 02/12/2016. Le SYSDAU recommande à la commune de faire en sorte que cette limite soit identique à celle du SCOT.

### CONCLUSION

Le PLU de la commune de CUSSAC-FORT-MEDOC, s'inscrit dans les orientations du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

#### 3.2.4 Avis du SDIS de la Gironde

Cet avis a été repris en synthèse dans l'avis de l'Etat.

#### 3.2.5 Avis de RTE

Sur le territoire de la commune de CUSSAC-FORT-MEDOC, il n'y a pas de ligne d'énergie électrique haute tension indice B( $\geq 50$  KU) existante ou projetée.

#### 3.2.6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région de la Nouvelle Aquitaine

L'élaboration du PLU de la commune de CUSSAC FORT MEDOC a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette demande a pour but d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu, compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation.

L'avis de la mission régionale revient sur les points principaux figurant dans le rapport de présentation :

- le diagnostic territorial
- l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution :
  - la ressource en eau et sa gestion
  - les milieux naturels et leur fonctionnalité
  - les risques de nuisances
- le projet communal et la prise en compte de l'environnement
  - prévisions démographiques, besoin en logement et consommation d'espace
  - prise en compte de l'environnement

En conclusion, l'autorité environnementale revient sur les points principaux de son analyse.

Le projet de plan local d'urbanisme de CUSSAC-FORT-MEDOC vise à encadrer le développement du territoire communal à l'horizon 2030 en prévoyant une réduction des surfaces constructibles par rapport au plan d'occupation des sols.

Le projet communal mérite d'exposer plus clairement, au sein du rapport de présentation, les hypothèses de développement, de majoration des besoins en logements et en surfaces à urbaniser, de gestion des densités urbaines et de résorption des logements vacants, afin de permettre au public de l'appréhender plus aisément.

L'Autorité environnementale estime qu'à ce stade l'ambition du projet en matière d'ouverture à l'urbanisation n'est pas suffisamment justifiée, et que les éléments de sa faisabilité ne sont pas apportés en matière de traitement des eaux usées, de ressource en eau potable et de défense incendie.

Des compléments d'informations sont nécessaires afin de développer l'argumentaire autour du projet, mieux justifier les hypothèses retenues et permettre une meilleure appréhension par le public des ambitions de la commune.

### 3.2.7 Avis des Maires de BLAYE et de LISTRAC MEDOC

Aucune remarque formulée par ces deux collectivités

### 3.2.8 Avis de la Chambre d'Agriculture

Elle regrette le manque de lisibilité de la cartographie localisant les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles sur le territoire souvent insérés dans le tissu urbain.

Elle déplore que les freins en matière de construction et d'aménagement agricoles que constituent les dispositions réglementaires de l'AVAP s'imposent aujourd'hui au règlement de la zone A. Les demandes de réduction des zonages A2 et A3 afin d'éviter des contraintes supplémentaires pour l'agriculture et l'exonération des règles de l'article A2-3 pour les constructions à usage agricole et notamment les extensions de constructions agricoles existantes n'ont pas été prises en compte.

Elle demande le respect des zones tampons en interface entre les zones agricoles et les AOP.

Sur le plan de zonage, elle regrette le classement en 2AU du secteur de Bidoc au regard de la qualité agronomique des sols classés en AOC.

Elle demande le retrait du classement en EBC des espaces situés sur 30ha d'AOC au Moulin de Beyron et à proximité du château de Lanessan.

En lieu et place de ces nouveaux EBC, les boisements majeurs du FORT MEDOC, identifiés comme « réservoir de biodiversité et habitats prioritaires » auraient justifié le maintien en EBC.

Concernant les changements de destinations de constructions identifiés au titre de l'article R151-35, il conviendrait de préciser :

- la destination actuelle
- les critères qui ont guidé ces choix
- les projets existants
- le non impact de ces projets sur la vocation agricole de la zone.

En conclusion la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous réserve de la suppression des EBC sur les terroirs en AOC au lieu-dit Moulin de Beyron et à proximité de château Lanessan.

### 3.2.9 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

L'avis de la CDPENAF ne peut être rendu que sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'interroge sur l'utilité des articles 2-14 de la zone A et 2-10 de la zone N qui prévoient « l'emprise au sol des constructions autorisées autre qu'à usage agricole sera de 0 % du terrain d'assiette du projet ».

Le changement de destination pour 6 bâtiments identifiés au plan de zonage fait ressortir un manque de précision sur les critères qui ont guidé ces choix et qui justifient d'autoriser à ces endroits (en zone A) un changement de destination au regard de l'impact potentiel sur l'agriculture et l'environnement.

La commission qui sera amenée à prononcer un avis conforme à ces projets, sera particulièrement attentive à ce que ces changements ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Enfin, le rapport de présentation montre l'ensemble des éléments du patrimoine identifié et classé au titre de l'article L151-19. Parmi ces éléments figurent deux anciens moulins situés en zone A (moulin de Courte Botte et moulin situé rue du Moulin à Vent). Cette identification est faite pour protéger et pas pour un changement de destination et même autoriser des constructions transformations ou extension des constructions.

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations ci-dessus.

### 3.2.10 Avis de l'INAO

Le projet de PLU vise à concentrer le développement urbain en continuité du bourg de la commune. Les zones à urbaniser prévues (1AU et 2AU), concernent des secteurs délimités en AOC, mais seules les zones 2AU concernent partiellement des parcelles plantées de vignes.

D'autre part le zonage proposé fait apparaître un secteur EBC assez conséquent sur l'aire délimitée AOC à l'Ouest de la commune au lieu-dit « Bayron ». Ce zonage est de nature à entraver le développement de l'activité viticole de ce secteur. La commune devra s'assurer de l'absence de projet de plantation de vignes sur les parcelles concernées par leurs propriétaires ou exploitants.

Sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, l'INAO ne s'oppose pas au projet.

### 3.2.11 Avis du département de la Gironde

Le département émet les observations suivantes :

#### a) Voirie départementale

Les marges de recul pour la RD2 pour la zone UX située hors agglomération (25 mètres de l'axe) n'apparaissent pas dans le règlement.

Doivent figurer en annexe du PLU

- L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- les arrêtés du 25 avril 2003 (enseignements + santé + hôtel).

#### b) Pratique des Sports de Nature

Le département a réalisé le « Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR – Article L361-1 du Code de l'Environnement).

La commune de CUSSAC FORT MEDOC est concernée par ce PDIPR. Le document d'urbanisme devra identifier ces itinéraires dans un des éléments cartographiques.

Les cheminements du PDIPR, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, sont proposés aux communes, sous forme d'une proposition de délégation de compétence en dehors des axes structurants.

Le futur Parc Naturel Régional du Médoc intégrera, dans sa charte, les préconisations liées aux itinéraires de randonnées inscrits au sein du PDIPR.

**L'avis motivé et les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet pour cette enquête et conformément à l'article R512-17 du Code de l'Environnement, d'un document séparé.**

Fait et clos à Lège Cap Ferret le 6 mars 2018

Richard PEDEZERT

Commissaire Enquêteur

# PIECES ANNEXES

Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

Avis d'enquête publique

Certificats d'affichage

Parution dans les journaux d'annonces légales

Copie de la page d'accueil sur le site informatique de la Mairie durant l'enquête

Décision désignation du commissaire enquêteur

Procès- verbal de synthèse du commissaire enquêteur

Réponse de la commune de CUSSAC FORT MEDOC aux observations du commissaire enquêteur