

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CUSSAC FORT MEDOC



PLU approuvé par D.C.M. le 11 juillet 2018

1^{ère} Modification Simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. le

1^{ère} Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

1. Notice explicative spécifique à la 1^{ère} modification simplifiée du PLU

METROPOLIS, territoires

32 rue Jules Michelet

33 130 BEGLES



Le présent dossier a été réalisé par :



Sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
32 rue Jules Michelet
33130 BEGLES

Sommaire

1.	RAPPEL REGLEMENTAIRE	5
2.	PREAMBULE	8
A.	PROCEDURE ANTERIEURE	9
B.	OBJET DE LA 1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
C.	CHOIX DE LA PROCEDURE	9
3.	OBJETS DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	10
A	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	11
I.	<i>Modifications communes à toutes les zones</i>	<i>11</i>
II.	<i>Modifications communes à toutes les zones urbaines et à urbaniser</i>	<i>17</i>
III.	<i>Modification du règlement de la zone UA pour maintenir les linéaires commerciaux</i>	<i>21</i>
IV.	<i>Modification du règlement de la zone UA en matière de stationnement</i>	<i>24</i>
V.	<i>Modification du règlement de la zone UB en matière de d'accès</i>	<i>25</i>
VI.	<i>Mise à jour des servitudes d'utilité publique</i>	<i>25</i>
VII.	<i>Modifications du zonage</i>	<i>28</i>
D.	CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	34
4.	ANNEXE	35
5.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES, AVIS DE LA MRAE	48
6.	MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	50

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est l'objet du présent dossier.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

ART L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

ART L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est

présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

ART L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. PREAMBULE

A. PROCEDURE ANTERIEURE

Le PLU de la commune de Cussac-Fort-Médoc a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 juillet 2018.

L'élaboration du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour en décembre 2020 suite à un jugement du tribunal administratif. La délibération du conseil municipal qui acte cette mise à jour est en annexe de la présente notice explicative.

La modification simplifiée se base sur le PLU mis à jour en décembre 2020.

B. OBJET DE LA 1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Depuis l'approbation du PLU en 2018, l'instruction des autorisations d'urbanisme montrent la nécessité d'adapter certaines prescriptions du règlement afin de faciliter non seulement la lecture de ce dernier mais aussi faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable, essentiellement le règlement écrit, ainsi que les rectifications d'erreurs matérielles sur le zonage.

C. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et ne concerne que la rectification d'erreurs matérielles conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

3. OBJETS DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le projet de Modification Simplifiée du PLU de Cussac-Fort-Médoc concerne plusieurs objets détaillés ci-après, les dispositions actuelles du PLU en vigueur, et notamment réglementaires nécessitent une mise à jour du document d'urbanisme par le biais d'une modification simplifiée.

I. Modifications communes à toutes les zones

Un chapitre « Dispositions communes à l'ensemble des zones » est créé afin d'ajouter dans le règlement des prescriptions s'imposant dans toutes les zones.

1. Risque incendie

Ce chapitre permet de rappeler les dispositions liées au débroussaillage obligatoire pour tous les terrains situés à moins de 200m des bois et forêts. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du PLU, compte tenu des événements tragiques de juillet 2022.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde (approuvé en 2021), la commune de Cussac Fort Médoc est identifiée comme étant « à dominante forestière ».

La commune de Cussac Fort Médoc est concernée par la cartographie informative des Obligations Légales de Débroussaillage, mise à disposition par les services de l'IGN. Ce zonage informatif des OLD ne précise pas les règles à appliquer pour débroussailler correctement (profondeur de débroussaillage, distance entre les arbres, hauteur d'égamage, etc.), mais permet de localiser les terrains soumis à la réglementation sur les OLD.

Comme le prévoit la réglementation en vigueur, cette cartographie est annexée au PLU. Est également annexé le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

Dans toutes les zones du PLU (y compris en zone urbaine), les projets de constructions peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi il est défini :

a. Principe général des règles de débroussaillage

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pris en application de l'article L.131-10 du Code Forestier, fixe notamment :

- ✓ Les périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature (Partie I - article 2 de l'arrêté préfectoral) ;
- ✓ La définition et les modalités obligatoires du débroussaillage (partie II – article 6 de l'arrêté préfectoral).

Rappel des conditions de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toutes natures, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

Article 2 : Périmètres concernés par les obligations légales de débroussaillage autour des constructions, chantiers et installations de toute nature

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal, ou par un plan de prévention des risques d'incendies de forêt – PPRIF).
L'ensemble des surfaces situées à l'intérieur du périmètre des installations concernées doivent être débroussaillées. Les aires de stationnement aménagées, les terrains aménagés pour accueillir du public notamment les sites de loisir aménagés, plans plage, ainsi que les terrains servant à la production ou au stockage d'énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien...) sont notamment concernées ;
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre de la bande de roulement.
- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1 (zone d'aménagement concerté ou Z.A.C.), L. 322-2 (association foncière urbaine ou A.F.U.) et L. 442-1 (lotissement) du code de l'urbanisme sur la totalité de leur surface ;
- Sur les terrains mentionnés aux articles suivants du code de l'urbanisme :
 - L. 443-1 à L. 443-3 concernant les terrains de camping, parcs résidentiels destinés à l'accueil de résidences mobiles ou habitations légères de loisir sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
 - L. 444-1 concernant les terrains accueillant des caravanes pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sur la totalité de leur surface et sur une profondeur de 50 mètres autour de ces installations (pouvant être portés jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal ou PPRIF) ;
- Aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement. À l'intérieur de ces sites, les modalités du a) s'appliquent.

Article 2 de l'arrêté préfectoral précité

Rappel des modalités obligatoires du débroussaillage, établies dans l'arrêté préfectoral (extrait de l'AP en vigueur)

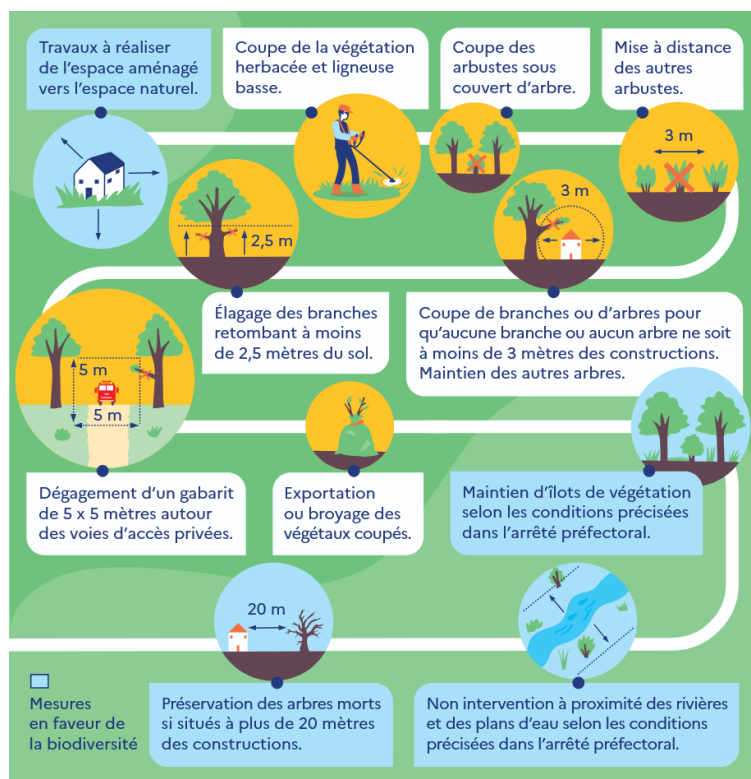
Article 6 : Définition et modalités obligatoires du débroussaillage

Sous réserve des dispositions particulières prévues aux articles 7 à 10, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé comprennent l'ensemble des opérations suivantes :

- a) La coupe ou le broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse. Cela concerne a minima la végétation de l'année précédente ;
- b) La coupe ou le broyage des arbustes situés sous le couvert d'arbres ;
- c) La coupe ou le broyage des arbustes non situés sous le couvert d'arbres, avec la possibilité de conserver des arbustes à condition que leur houppier soit mis à une distance de 3 mètres des houppiers des autres arbustes maintenus, des houppiers des arbres, et des constructions, chantiers

- ou installations de toute nature ainsi qu'à une distance de 6 mètres de la bande de roulement des voies routières ;
- d) La coupe de branches ou d'arbres, afin qu'aucune partie de l'arbre ne soit située à moins de 3 mètres en tout point des constructions, chantiers ou installations de toute nature ;
- e) L'élagage des arbres afin qu'aucune branche ne retombe à moins de 2,5 mètres du sol. Cet élagage ne doit cependant pas conduire à élaguer plus du tiers de la hauteur totale de l'arbre ;
- f) Le dégagement de toute végétation présente au-dessus de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation motorisée et des voies d'accès aux constructions, chantiers ou installations de toute nature. Cette modalité est mise en œuvre en réalisant un gabarit de 5 mètres de hauteur et 5 mètres de largeur, bande de roulement comprise, au-dessus des voies précitées ;
- g) L'élimination par broyage sur place ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillage. L'élimination par brûlage est interdite sauf dérogations prévues par le RiPFCL. Il est rappelé qu'après exploitation d'une coupe forestière dans une parcelle, le propriétaire de la parcelle (sur la partie concernée par les OLD) est tenu de nettoyer les coupes des rémanents et des branchages.

Article 6 de l'arrêté préfectoral précité



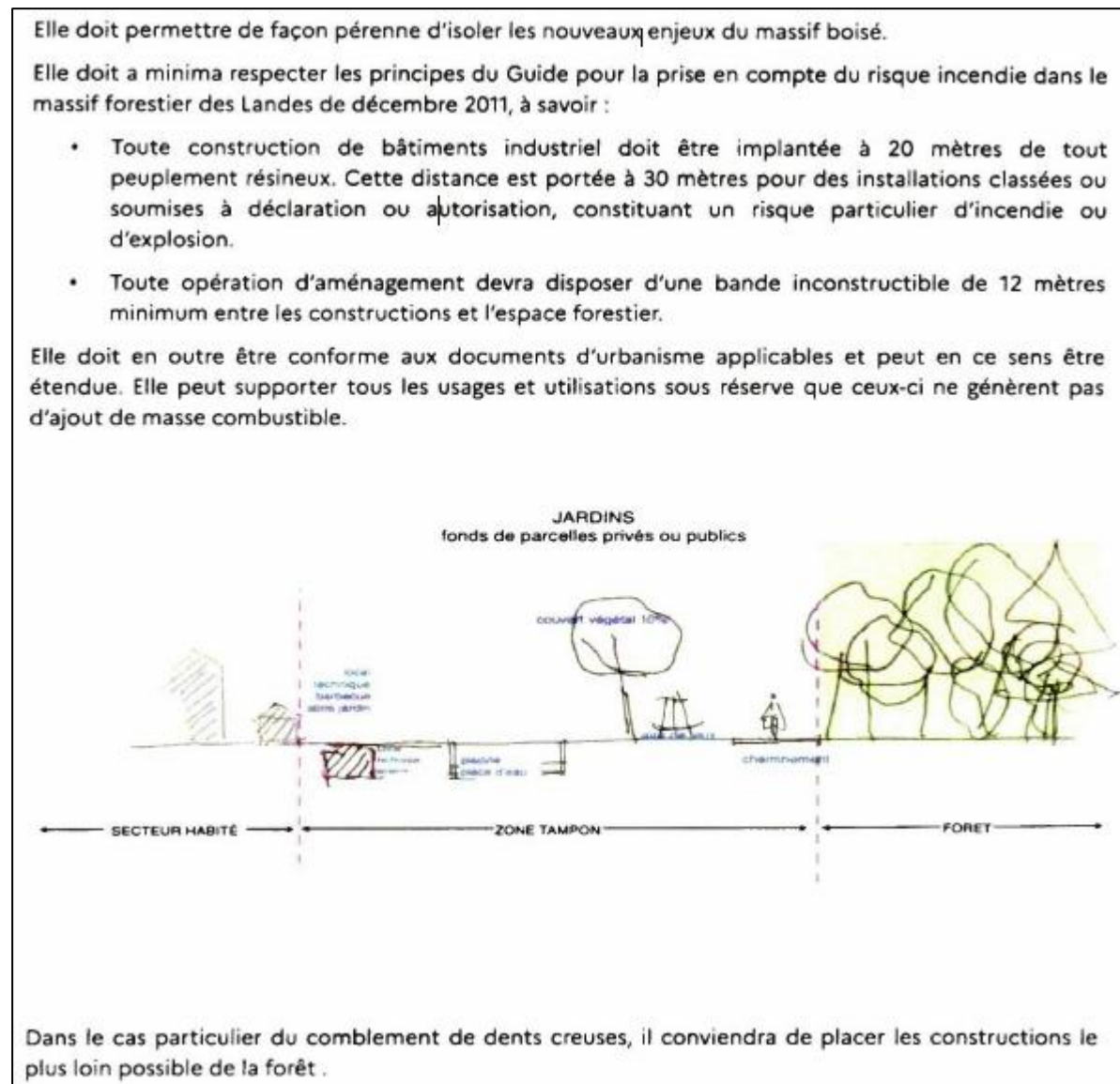
L'arrêté préfectoral prévoit également des modalités complémentaires, dérogatoires et spécifiques, auxquelles il convient de se référer.

L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), est intégralement consultable en annexe du PLU.

Sont également annexés la cartographie informative portant sur les secteurs soumis aux OLD (issues des données Géorisques) et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

b. Recul et inconstructibilité

Le porter à connaissance de l'Etat concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt requiert, dans son annexe 2, **une bande de sécurisation** dans le cadre de la création d'enjeux nouveaux à l'interface forêt/urbanisation.



Extrait annexe2 du PAC concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt.

Cette bande de sécurisation doit respecter les caractéristiques suivantes :

- non bâtie ;
- maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillage ;
- défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte ;
- incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;
- supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;

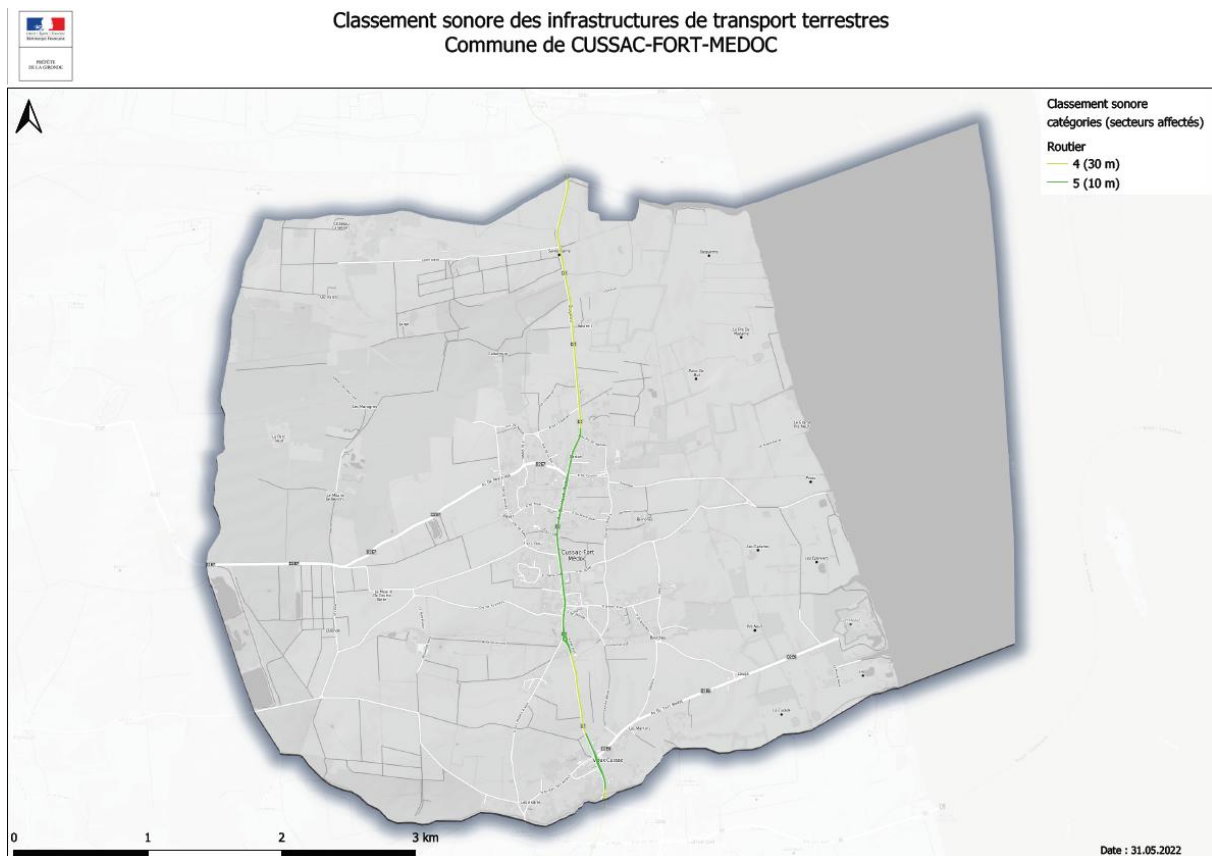
- et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

Les annexes du PLU seront complétées par :

- Le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (7 juillet 2023),
- La plaquette pédagogique des Obligations Légales de Débroussaillage,
- L'arrêté préfectoral relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage pris en application de l'article L.130-10 du code forestier (17 octobre 2025).

2. Nuisances sonores

Le territoire est concerné par l'application de l'arrêté préfectoral n°2023-02/01 DU 08/02/2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Gironde.



Ainsi il est ajouté dans les dispositions générale du règlement les éléments suivants :

La Gironde est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'échelle du département. Ce dernier donne pour plusieurs tronçons d'infrastructures, le classement dans une des 5 catégories définies de façon réglementaire, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit, et le type de tissu urbain.

La commune de Cussac Fort Médoc est concernée par ces dispositions. Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre et l'arrêté préfectoral associé, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-après.

NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE L _{Aeq} (6 h-22 h) en dB(A)	NIVEAU SONORE DE RÉFÉRENCE L _{Aeq} (22 h-6 h) en dB(A)	CATEGORIE DE l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m
(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2, comptée de part et d'autre de l'infrastructure			

Ce classement sonore a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction concernée par cette réglementation, et érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Les constructions concernées par l'application du classement sonore, ainsi que les références réglementaires portant sur l'isolement acoustique minimum attendu sur ces constructions, sont précisées dans l'arrêté préfectoral girondin figurant dans les annexes du PLU.

II. Modifications communes à toutes les zones urbaines et à urbaniser

1. Modification des implantations des annexes par rapport aux voies et emprises publiques

a. Objet de la modification

Le chapitre « caractéristiques urbaines architecturale, environnementale et paysagère » définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Un paragraphe traite du cas particulier des piscines mais n'aborde pas le cas général des annexes aux constructions principales.

Afin de lever cette lacune, la présente modification simplifiée propose de compléter le règlement des zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit par la présente modification de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et éviter les problèmes d'instruction, en définissant la règle applicable aux annexes.

Sans cette modification, la règle d'implantation des constructions s'applique aux annexes. Les retours d'expérience montrent des difficultés d'application de la règle d'implantation des constructions aux annexes.

b. Conséquences sur le règlement

La modification du règlement des zones urbaine et à urbaniser justifiée précédemment entraîne les modifications suivantes :

Exemple de la zone UA :

2.1 – Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 - Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes implantées en recul de l'alignement, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- en vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

2.3 - Toutefois dans le cas d'un recul entre l'alignement et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de hauteur définie aux alinéas 2.46 à 2.50 devra être réalisée à l'alignement.

2.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.5 - Les piscines **et les annexes** peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2.7 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

Exemple pour la zone 1AU :

2.1 – Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

2.2 – Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées selon un recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public, existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions des articles 2.33 à 2.37 devra être réalisée.

Sur l'ensemble de la zone :

2.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul du bâtiment préexistant.

2.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les piscines **et les annexes** peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.6 - Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre.

2. [Modification des implantations des piscines par rapport aux limites séparatives](#)**a. [Objet de la modification](#)**

Le chapitre « caractéristiques urbaines architecturale, environnementale et paysagère » définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Un paragraphe traite du cas particulier des piscines en imposant un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Cependant, ce recul d'implantation de ces piscines pose un problème dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, les terrains et les parcelles sont de plus en plus petites. Ce recul de 3m est trop important pour que toutes les constructions autorisées puissent être implantées.

Afin de lever cette difficulté et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, la présente modification simplifiée propose de compléter le règlement des zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit par la présente modification de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il s'agit donc de donner la possibilité d'implantation des piscines à au moins 50 cm de la limite séparative, permettant une plus grande latitude d'implantation des piscines sur la parcelle.

b. [Conséquences sur le règlement](#)

La modification du règlement des zones urbaine et à urbaniser justifiée précédemment entraîne les modifications suivantes :

Exemple pour la zone UA :

2.8 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.

2.9 – Les annexes non incorporées à la construction principale devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

2.10 - Aucune nouvelle construction, aucune piscine, aucune annexe ne seront implantées à moins de 10 mètres de la limite d'une zone agricole ou d'une parcelle agricole (parcelle cultivée). Cet espace sera planté et végétalisé avec des essences locales (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

2.11 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.12 - Les piscines devront respecter un recul minimum de **0,50 mètres** par rapport aux limites séparatives.

2.13 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.14 – Le règlement de l'AVAP s'applique au secteur UAp.

3. Modification des prescriptions en matière de toitures

a. Objet de la modification

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont autorisées sous condition et limitées en surface (au maximum à 20% de la surface du versant de toiture).

Cette limitation est issue de la règle de l'AVAP existant sur le territoire de la commune. Cependant, toutes les zones urbaines et à urbaniser ne sont pas concernées par l'application de cette servitude d'utilité publique.

Cette règle est contraignante car elle ne permet pas le développement des installations, dans le cadre des dispositions permettant l'accélération des ENR. Il est donc proposé de lever cette limitation dans les zones urbaines et à urbaniser en dehors des périmètres de l'AVAP.

Ainsi, en allégeant la règle générale, les zones urbaines et à urbaniser « non impactées » pour voir le développement des installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable. De plus il est proposé de compléter cet alinéa pour plus de qualité urbaine à savoir le positionnement de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Le règlement de l'AVAP étant plus restrictif que celui du PLU, c'est le règlement de l'AVAP qui s'applique donc sur les zones urbaines et à urbaniser « impactées » par l'AVAP en matière d'installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

b. Conséquences sur le règlement

La modification du règlement des zones urbaine et à urbaniser justifiée précédemment entraine les modifications suivantes :

Exemple de la zone UA :

2.35 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

Proposition de modification

2.35 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, ces installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont limitées au maximum à 20% de la surface du versant de toiture.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont autorisées (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

4. Modification des conditions de desserte par les voies publiques ou privées

a. Objet de la modification

Le chapitre 3 sur les équipements et les réseaux définit les conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Le règlement du PLU de Cussac-Fort-Médoc définit les prescriptions pour les voies nouvelles publiques ou privées.

Il est inscrit notamment qu'elles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.

La condition d'être incorporée dans le domaine public avait été définie pour garantir des conditions optimales pour la rétrocession des voies dans le domaine public. Mais il s'avère que cette disposition n'est pas assez contraignante et trop limitative. En effet, il est nécessaire que toutes les voies, y compris celles qui ne seront pas rétrocédées à la commune, fassent 8m de large minimum.

Pour cela, la présente modification simplifiée permet de supprimer la mention « et susceptible d'être incorporée au domaine public » pour assurer un traitement uniformisé à toutes les voies nouvelles, publiques ou privées.

b. Conséquences sur le règlement

La modification du règlement des zones urbaine et à urbaniser justifiée précédemment entraîne les modifications suivantes :

Exemple de la zone UA :

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile ~~et susceptible d'être incorporée au domaine public~~ doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 mètres) et intégrer tous les modes de circulation.

- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

III. **Modification du règlement de la zone UA pour maintenir les linéaires commerciaux**

1. Objet de la modification du règlement de la zone UA

La zone UA couvre le périmètre du bourg de Cussac, et des hameaux anciens le long du réseau de voies de communication, notamment le long de la RD2.

Le bourg ancien de Cussac Le Vieux, au sud de la commune le long de la RD 12 fait l'objet d'un secteur spécifique Uap, dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Cussac Le Vieux s'imposent.

Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales et de restauration ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le bourg s'apparente à un village-rue peu dense, composé d'une séquence bâtie globalement implantée en ordre continu et à l'alignement des voies publiques. L'espace public central doit être aménagé dans sa partie centrale pour inciter à la réduction des vitesses de circulation notamment aux abords des commerces. Des aménagements de sécurité ont été réalisés en 2012 aux principaux carrefours pour améliorer la visibilité des automobilistes et sécuriser les déplacements piétons aux abords des écoles.

Le bourg de Cussac ne constitue pas la structure urbaine la plus ancienne de la commune, mais la plus importante en constituant une réelle centralité structurante à l'échelle du territoire communal. Il apparaît comme le secteur le plus propice au développement de l'urbanisation, compte tenu de la polarité qu'il représente aujourd'hui au regard de la présence des équipements publics (et notamment l'école et la mairie).

Or, au coeur de ce bourg, ont été repérés quelques commerces et services existant qui participent au dynamisme et à la valorisation du site mais également des rez-de-chaussée commerciaux d'immeubles vacants. De nombreux anciens commerces vacants ont ainsi été transformés en logements en rez-de-chaussée.

Au vu de la vocation de cette zone de mixité fonctionnelle, l'ajustement du règlement de la zone UA vise à assurer le maintien de ces linéaires commerciaux en rez-de-chaussée dans le bourg le long de la RD2 (avenue du Haut Médoc) et à proximité de la Mairie et de l'Eglise et des aménagements de l'espace public, en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Cet ajustement doit permettre de limiter les changements de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial et sa double fonction entre commerce et habitat.

Les objectifs de cette procédure de modification s'inscrivent parfaitement dans les orientations du PADD du PLU en vigueur, notamment :

« Mais la pérennité du développement urbain passe également par une amélioration de l'offre commerciale et artisanale. Une zone d'activités existe en entrée sud du bourg de Cussac-Fort-Médoc. Néanmoins prenant conscience des enjeux paysagers spécifiquement liés aux entrées de bourg, une requalification de cette entrée de ville devra être réalisée afin de mieux intégrer les bâtiments, améliorer et sécuriser les différents types de cheminements. Cette politique générale d'accompagnement du développement d'activités économiques pourra se traduire par une requalification des espaces publics, par une réglementation plus ferme en matière de construction.

Par ailleurs, l'objectif fondamental consistant à redynamiser économiquement le bourg ne doit pas être perdu de vue ».

Les espaces identifiés sont localisés place des commerces, au sud l'Eglise, le long de l'espace de stationnement le long de la RD2.





La présente modification consiste ainsi à compléter le règlement de la zone UA :

- Pour les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes et implantées le long des emprises publiques concernant les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage.
- Dans ces espaces identifiant des linéaires commerciaux sur le plan de zonage, interdire les changements de destinations autres que ceux mentionnés au point précédent.

2. Conséquences sur le règlement

La modification du règlement de la **zone UA** telle que justifiée précédemment entraîne les modifications suivantes :

1.16 - Conformément au repérage réalisé sur le plan de zonage et à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, sont autorisées à condition que la future destination soit à vocation :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

La destination des rez-de-chaussée des constructions nouvelles implantées le long des linéaires repérés sur le plan de zonage et conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme doit être maintenue à destination :

- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client ;
- De restauration ;
- D'artisanat et commerce de détail ;
- De bureau.

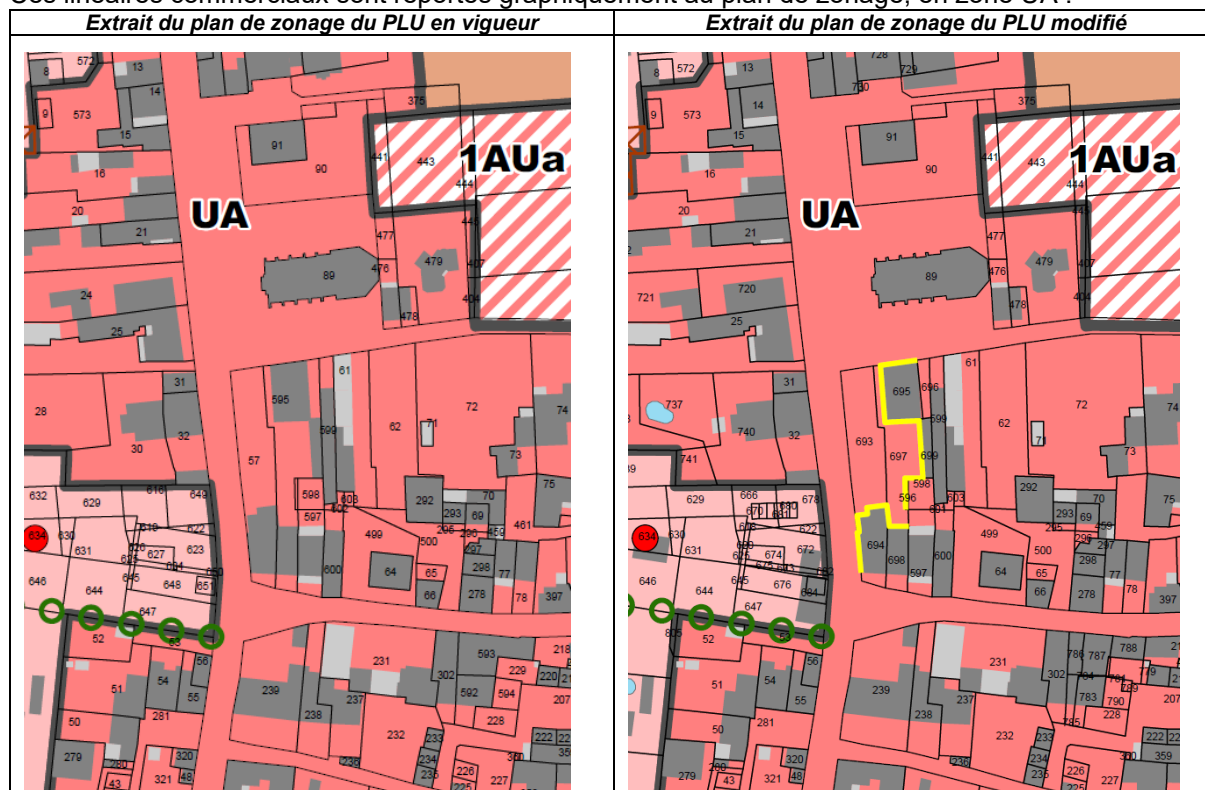
En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

3. Conséquences sur le zonage

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le règlement écrit identifie les rues, ou parties de rues, dans lesquelles doit être assuré le maintien des linéaires commerciaux.

Ces linéaires commerciaux sont reportés graphiquement au plan de zonage, en zone UA :



IV. Modification du règlement de la zone UA en matière de stationnement

1. Objet de la modification

Le règlement de la zone UA ne spécifie pas textuellement la norme de stationnement pour les habitations.

Pour lever cette ambiguïté et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le chapitre sur le stationnement doit être complété pour définir une norme de stationnement.

La volonté municipale est d'assurer un minimum de stationnement sur la parcelle et de demander des places supplémentaires que lorsque la surface de plancher dépasse le seuil de 180m².

En zone UA, il est imposé au moins une place par logement

2. Conséquences sur le règlement

La modification du règlement de la **zone UA** telle que justifiée précédemment entraîne les modifications suivantes :

2.60 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

2.61 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle doivent être les suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :

Au moins 1 place de stationnement par logement.

A partir d'une surface de plancher supérieure à 150 m², il devra être créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

- **Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Sans objet

V. Modification du règlement de la zone UB en matière de d'accès

1. Objet de la modification

Le chapitre 3 sur les équipements et les réseaux définit les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et notamment les accès.

Le règlement du PLU de Cussac-Fort-Médoc des zones UA et UC définit les prescriptions de longueur des accès à 25m permettant de gérer les divisions parcellaires potentielles et les conditionnant à la profondeur des accès soit à la création d'une voie.

Comme en zone UA et UB, le règlement de la zone UB définit la profondeur des accès mais la norme est différente, 30m au lieu de 25m.

Il s'agit d'une erreur de retranscription. En effet, la même norme de profondeur, compte tenu de la morphologie parcellaire, doit être inscrite comme dans les zones UA et UC.

La présente modification simplifiée est l'occasion de rectifier cette erreur.

2. Conséquences sur le règlement

La modification du règlement de la **zone UB** telle que justifiée précédemment entraine les modifications suivantes :

3.13 - Un chemin d'accès privé ou le passage desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 constructions ou ayant une longueur de plus de ~~30~~ **25** mètres est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.6.

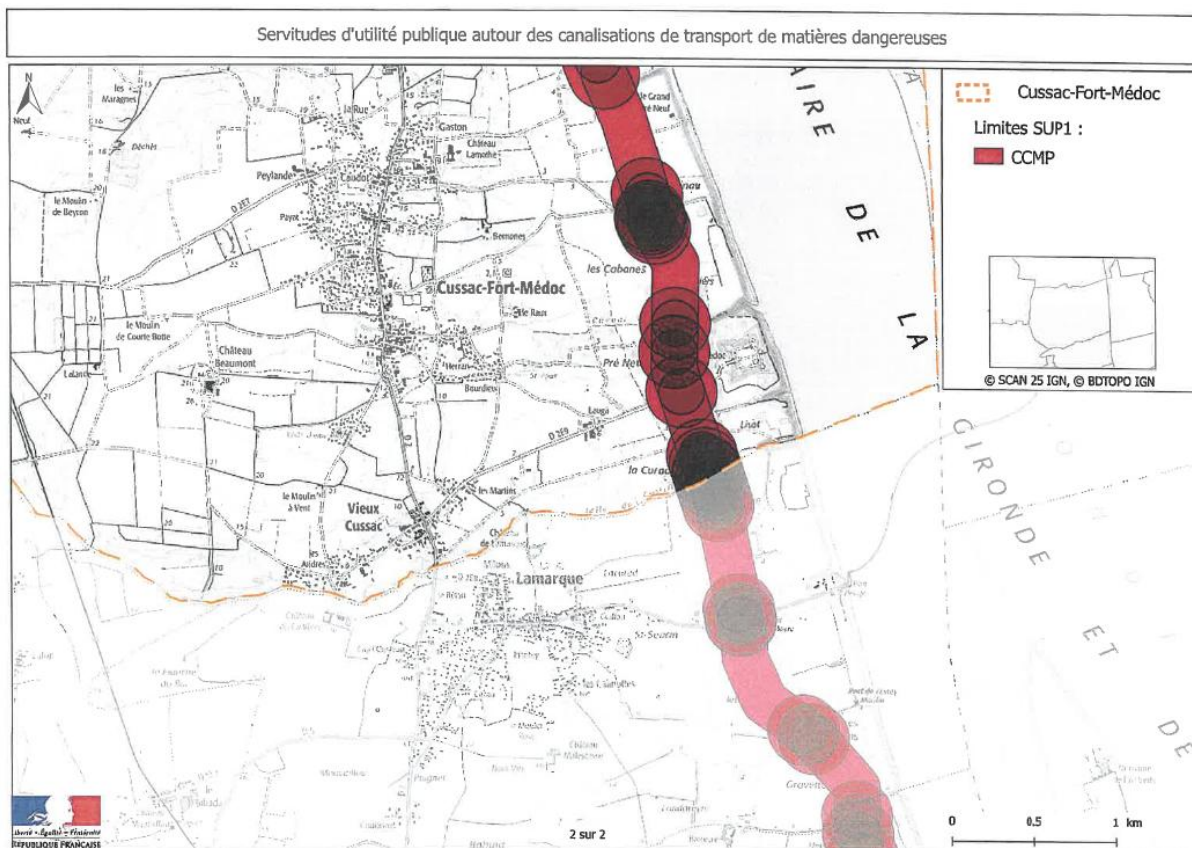
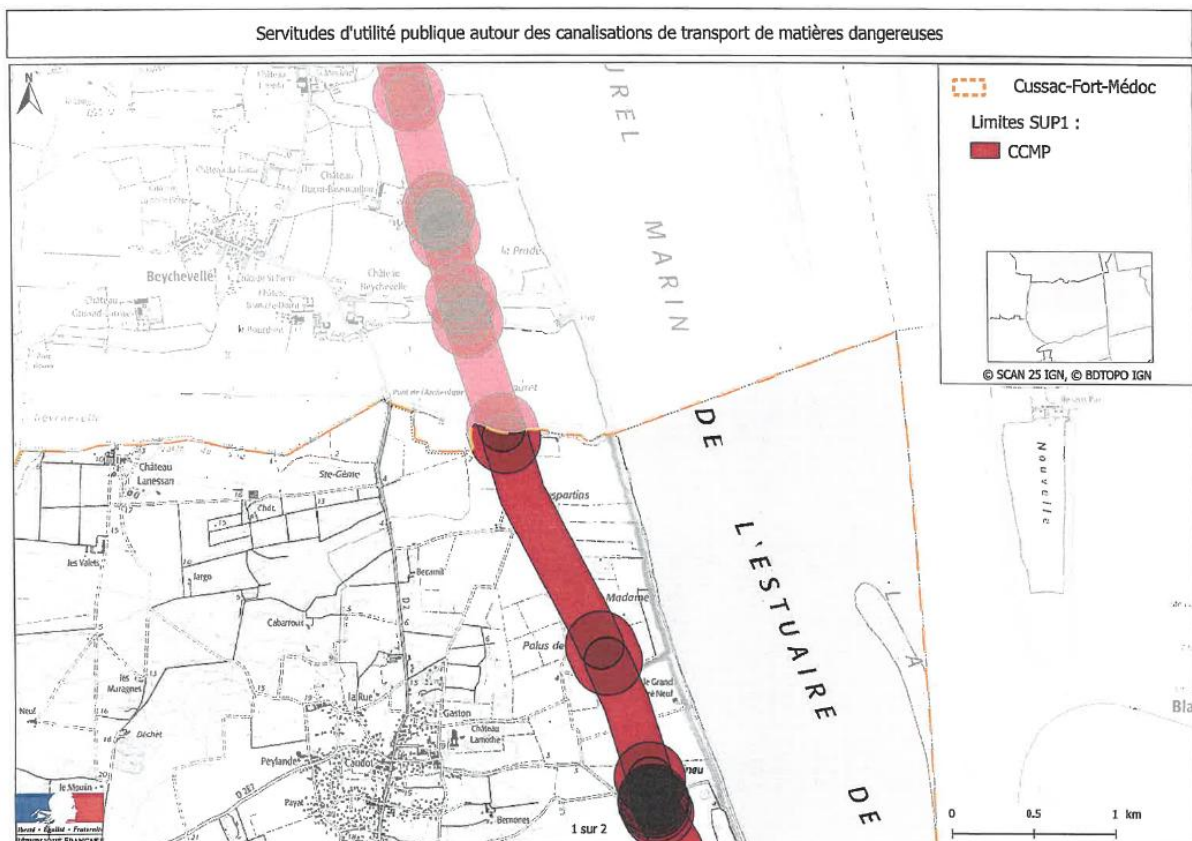
VI. Mise à jour des servitudes d'utilité publique

1. Mise à jour de servitude d'utilité publique concernant les mines et carrières

a. Objet de la modification

La présente modification simplifiée est l'occasion de compléter la servitude d'utilité publique concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches mines et de carrières, plus particulièrement pour le pipeline Pauillac-Bassens qui traverse le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc.

En effet, le tracé de la SUP est bien matérialisé mais il faut matérialiser l'espace de maîtrise des risques autour de la canalisation de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques correspondant à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement.



Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P (en mètre de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Canalisation CCMP (tracé courant)	49,6	324	3854	Enterrée	140	15	10
Canalisation CCMP (points singuliers)	49,6	324	230	Enterrée	215	15	10

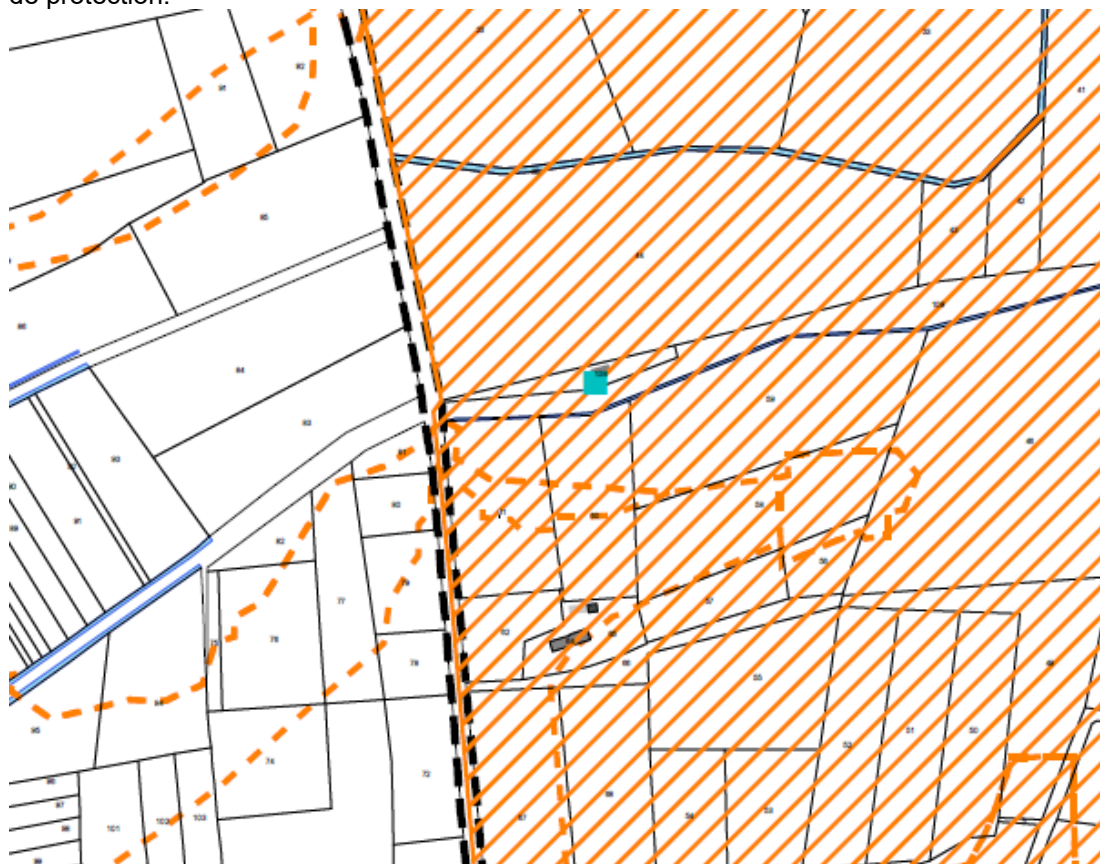
b. Conséquences sur le règlement et le zonage

Le règlement et le zonage ne sont modifiés. Le plan des servitudes d'utilité publique est complété.

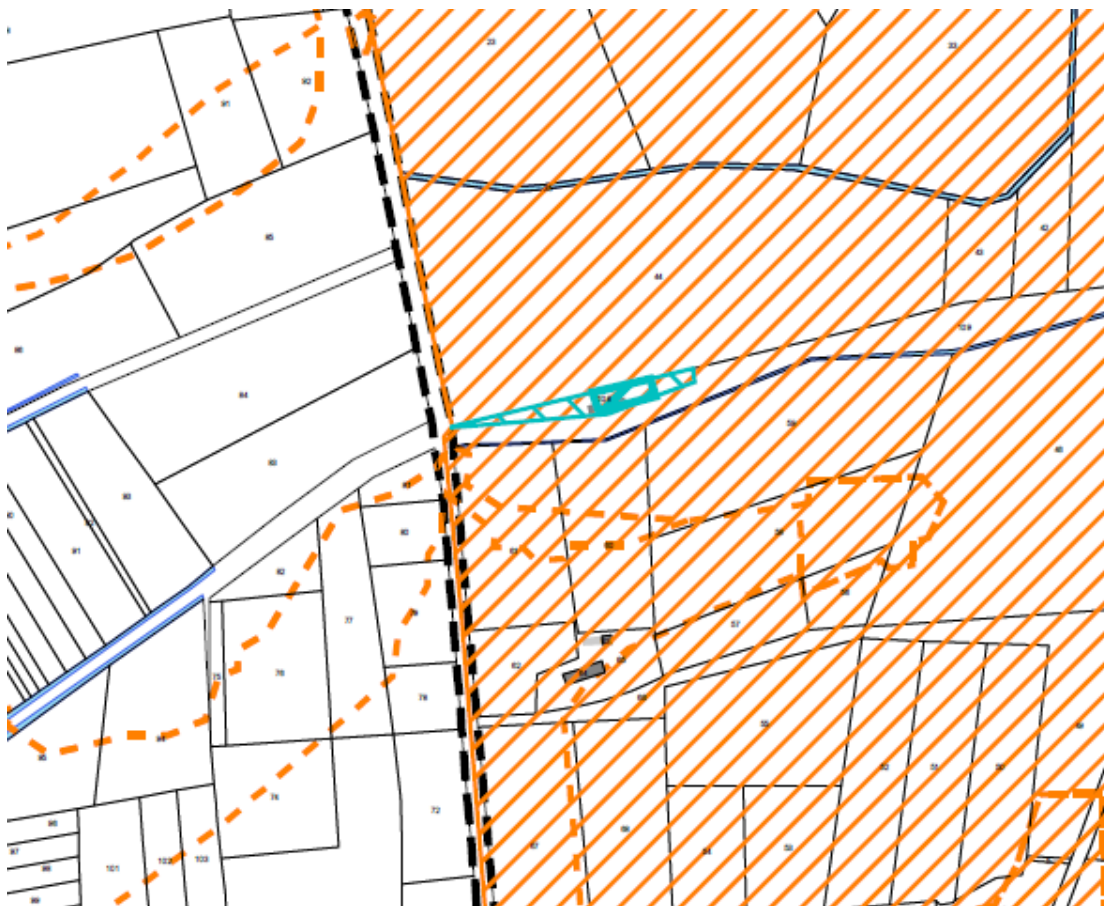
2. Mise à jour de servitude d'utilité publique de captage**a. Objet de la modification**

La présente modification simplifiée est l'occasion de mettre à jour la servitude d'utilité publique attachée à la protection des eaux potables à l'exception des eaux minérales - périmètre de protection rapprochée, présente sur le territoire communal de Cussac-Fort-Médoc.

En effet, le tracé de la SUP n'est plus une représentation ponctuelle, mais correspond à un périmètre de protection.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU approuvé



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique mis à jour

b. Conséquences sur le règlement et le zonage

Le règlement et le zonage ne sont modifiés. Le plan des servitudes d'utilité publique est complété.

VII. Modifications du zonage

1. Rectification d'une erreur matérielle

a. Objet de la modification

La zone UB définie dans le PLU de Cussac-Fort-Médoc correspond aux zones d'extensions pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu. Les constructions, essentiellement de plain-pied, offrent des caractéristiques architecturales similaires (forme, toiture, aspects extérieurs) générant une certaine standardisation du paysage bâti.

Ces zones sont réservées à l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Au sein de la zone UB, une parcelle au sud de Cussac Le Vieux, le long de la RD2 et de la Jalle du Cartillon, est soumise au risque inondation, pour lequel les prescriptions du PPRI s'imposent.

Plus précisément, les zones UB sont localisées :

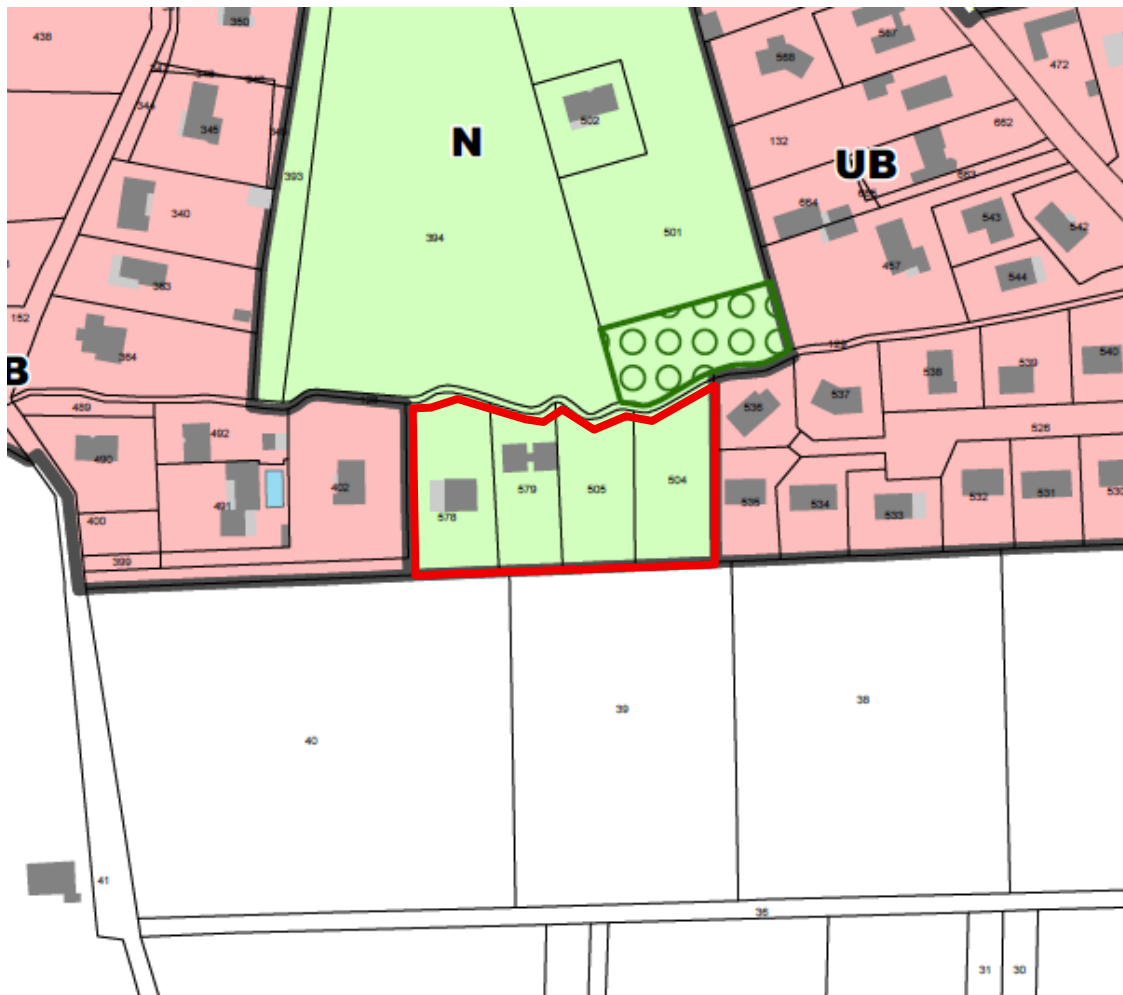
- Le long des principales voies de communication, la RD2 notamment, dans le bourg de Cussac
- Sur le lotissement du Château d'Eau,

- Au sud de la commune, à Cussac Le Vieux, le long de la RD2E9 (Rue du Bois des Andres et avenue du Fort Médoc)

Dans le bourg de Cussac, l'urbanisation s'est étalée de manière très importante. Un travail de redéfinition des contours de la zone a été réalisé et a permis de restreindre le périmètre autour des constructions existantes et des jardins attenants.

La forme du parcellaire étant en lanière (héritage d'une ancienne vocation agricole ou naturelle des terrains), la conséquence peut être de ne pas octroyer de droit à construire sur l'intégralité de la parcelle. Cela répond à la fois à un objectif de ne plus poursuivre l'étalement urbain à proximité des zones agricoles mais aussi de ne pas nécessiter des renforcements, voire des extensions, de mise à niveau de ces réseaux (notamment viaire) qui seraient coûteux pour la commune.

Toutefois, lors de la définition du zonage, 4 parcelles au sud de la zone UB du bourg n'ont pas été classées en zone urbaine car situées en 4ème, 5ème, 6ème et 7ème rang de constructibilité depuis la voie publique (la rue de Riou). Il s'agit des parcelles ZA 578 / ZA 579 / ZA 505 / ZA 504. Ces parcelles ont été classées en zone naturelles car à l'époque ces parcelles n'étaient pas toutes construites.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2018.

Une habitation datant de 2001 était présente sur la parcelle ZA 578. A ce jour 3 parcelles sont construites et un permis est accordé tacitement sur la parcelle ZA 505 sans commencement de travaux.

La volonté de la commune dans le PLU approuvé était de ne pas donner de possibilité des constructions sur les deux autres parcelles et de laisser possibles les seules extensions limitées sur ces deux parcelles.

Cependant, avant l'approbation du PLU, ces parcelles ont fait l'objet de certificat d'urbanisme et de permis de construire qui ont cristallisés les droits à bâtir issus du POS précédent.

Ainsi, 3 des 4 parcelles sont actuellement construites.



La présente modification simplifiée est l'occasion de rectifier cette erreur de classement car effectivement ces parcelles ont été construites sur la base du POS précédent le PLU approuvé et dans la continuité de la zone urbaine.

Les parcelles ZA 578 et 579 ont été autorisées en 3ème et 4ème rangs.

La parcelle 504 est bâtie depuis 2018, c'est-à-dire immédiatement après l'approbation du PLU.

Sur la parcelle 505, un permis de construire a été déposé et accordé tacitement 19 février 2024 (la construction n'apparaît pas sur le cadastre) et la desserte est réalisée par chemin privé depuis la voie communale, la rue de Riou.

Aujourd'hui la municipalité souhaite régulariser les constructions réalisées.

Les constructions sont raccordées aux réseaux existants par les accès depuis la rue du Riou (eau potable, assainissement, voirie, ...).

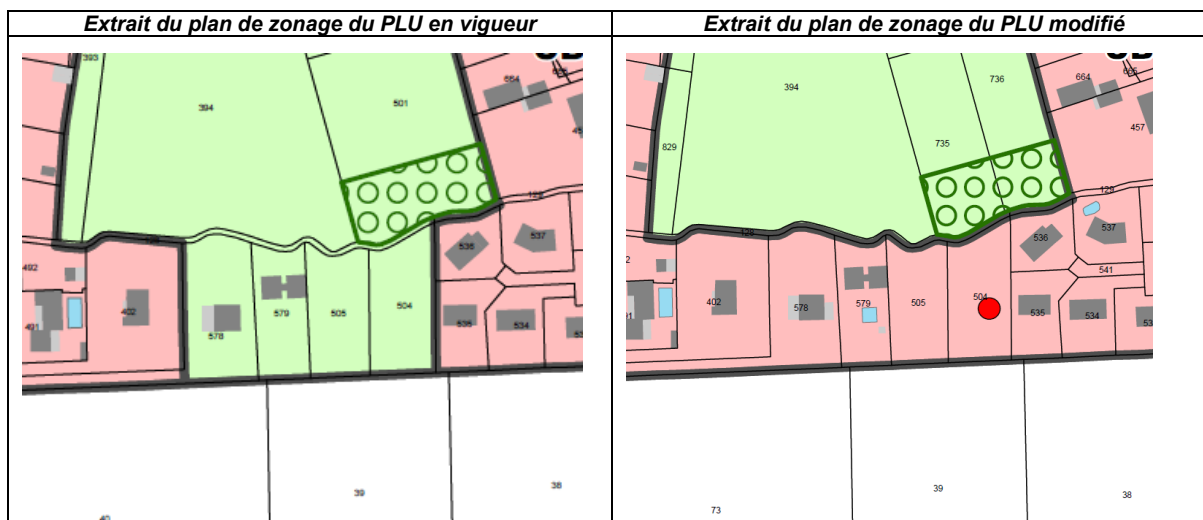
b. Conséquences sur le zonage

La présente modification simplifiée permet le reclassement des parcelles ZA 578 / ZA 579 / ZA 505 / ZA 504 de la zone naturelle N en zone urbaine UB.

Bien qu'il s'agisse d'une réduction de la zone naturelle au profit de la zone urbaine, les parcelles sont déjà artificialisées et construites.

La zone naturelle N est réduite de 4862 m².

La zone urbaine UB voit sa superficie augmentée de 4862 m².



c. Conséquences sur le règlement

Le règlement écrit n'est pas modifié. La présence modification simplifiée permet l'application du règlement de la zone UB sur les parcelles ZA 578 / ZA 579 / ZA 505 / ZA 504.

2. Transformation du secteur Aca en zone agricole A

a. Objet de la modification

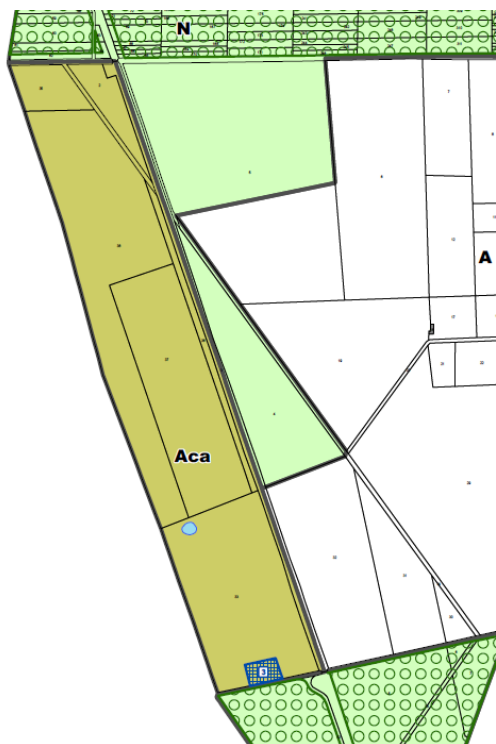
Dans ce paysage de bord d'estuaire, les terres labourables, dont une grande majorité est consacrée à la céréaliculture (notamment la culture du maïs) et les surfaces fourragères dont la plupart sont restées enherbées, marquent aujourd'hui le paysage agricole de la commune. Une part importante de la zone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

Dans le PLU approuvé en 2018, la zone A accueille également des châteaux et quelques anciens corps de fermes ou des exploitations viticoles sur des unités foncières relativement vastes notamment le long de la route des châteaux (RD2), au sud et au nord de la commune.

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

Dans le PLU approuvé en 2018, le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Dans le PLU approuvé en 2018, la zone agricole comprend un secteur Aca situé à la limite ouest de la commune, qui correspond au secteur d'exploitation des carrières. Il s'agit du reclassement en zone agricole du secteur naturel Ncc inscrit au POS, justifié par l'absence d'une qualité environnementale particulière.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2018.



Depuis l'approbation du PLU de Cussac Fort Médoc, la gravière n'est plus exploitée par la société DILMEX. Un arrêté de fin d'exploitation a été pris par la préfecture de la Gironde et la DREAL.

De plus, la gravière fait l'objet d'une surveillance par l'Etat pour risque de pollution car elle a servi de décharge.

Ainsi, la présente modification simplifiée permet de remettre les parcelles concernées (AK2, 33, 35, 36, 37, 38) qui ne sont plus exploitées en zone agricole A.

Il ne s'agit pas de réduire une zone agricole proprement dite car le secteur Aca permettant une certaine constructibilité : la constructibilité de la zone Aca n'étant liée qu'à la destination d'extraction de granulats. Il s'agit d'une réduction de constructibilité.

Parce cette modification, les parcelles seront plus préservées qu'avec le zonage Aca du PLU approuvé.

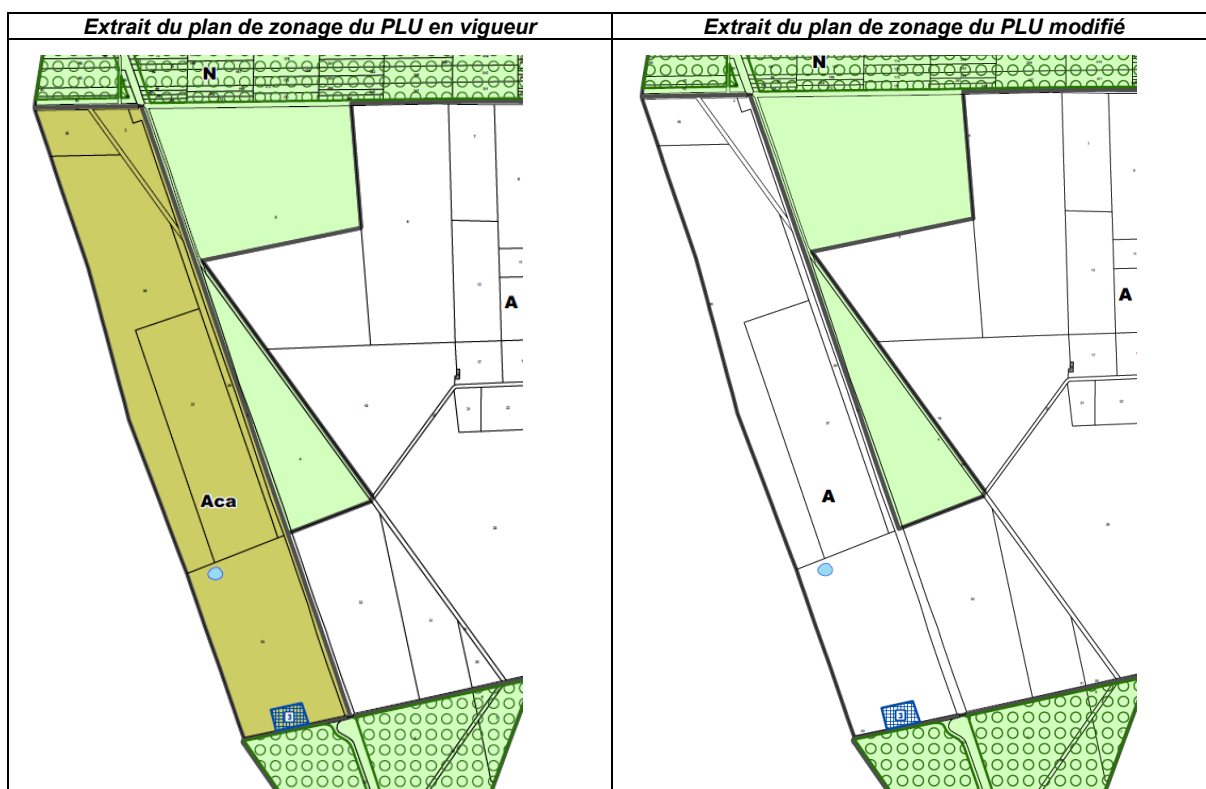
b. Conséquences sur le zonage

La présente modification simplifiée permet le reclassement des parcelles AK 2, 33, 35, 36, 37, 38 du secteur Aca en zone agricole A.

Bien qu'il s'agisse d'une réduction spatiale de la zone agricole au profit de la zone agricole A, les parcelles sont déjà artificialisées. Il s'agit donc de restituer ces parcelles à la zone Agricole pour les préserver.

Le secteur Aca est supprimée : -21,24 ha.

La zone Agricole A voit sa superficie augmentée de 21,24 ha.



L'emplacement réservé n°3 est toutefois maintenu, car il doit permettre la création d'une plateforme de défense incendie par la commune au niveau du plan d'eau de la gravière.

c. Conséquences sur le règlement

Le règlement écrit est modifié par la suppression de la mention du secteur Aca du règlement de la zone A. La présence modification simplifiée permet l'application du règlement de la zone agricole A sur les parcelles AK 2, 33, 35, 36, 37 et 38.

D. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Les évolutions apportées par la présente procédure n'entraînent aucune modification des surfaces globales du PLU (évolutions mineures).

Tableau des surfaces

Type zone de	Zone	PLU 2018		PLU modifié		Evolution	
		Superficie en ha	Part du territoire	Superficie en ha	Part du territoire	en hectare	en %
U	UA	13,25	0,54%	13,25	0,54%	0,00	0,00%
	UAp	2,39	0,10%	2,39	0,10%	0,00	0,00%
	UB	74,82	3,08%	75,30	3,10%	0,48	0,64%
	UBp	8,96	0,37%	8,96	0,37%	0,00	0,00%
	UC	11,03	0,45%	11,03	0,45%	0,00	0,00%
	UCp	1,28	0,05%	1,28	0,05%	0,00	0,00%
	UE	2,88	0,12%	2,88	0,12%	0,00	0,00%
	UEp	1,46	0,06%	1,46	0,06%	0,00	0,00%
AU	UX	2,52	0,10%	2,52	0,10%	0,00	0,00%
	1AUa	0,88	0,04%	0,88	0,04%	0,00	0,00%
	1AUb	1,32	0,05%	1,32	0,05%	0,00	0,00%
	2AU	2,05	0,08%	2,05	0,08%	0,00	0,00%
N	2AUx	1,11	0,05%	1,11	0,05%	0,00	0,00%
	N	300,4	12,35%	299,92	12,33%	-0,48	-0,16%
	Ne	1,67	0,07%	1,67	0,07%	0,00	0,00%
	Np	25,67	1,06%	25,67	1,06%	0,00	0,00%
A	NL	578,73	23,79%	578,73	23,79%	0,00	0,00%
	A	780,37	32,08%	801,61	32,95%	21,24	2,72%
	Ap	90,84	3,73%	90,84	3,73%	0,00	0,00%
	Aca	21,24	0,87%	/	/	-21,24	-100,00%
Total	Aepr	509,64	20,95%	509,64	20,95%	0,00	0,00%
		2432,51	100%	2432,51	100%	0,00	

La zone naturelle N est réduite de 0,48 ha soit 0,64% du territoire, pour rectifier une erreur matérielle. La zone UB voit sa superficie augmenter de 0,48 ha pour passer de 74,82 ha à 75,30 ha.

Le secteur Aca est supprimé. La zone agricole A voit sa surface augmenter de 21,24 ha. La surface de la zone agricole A passe de 780,37 ha à 801,16 ha, soit une croissance de la surface de la zone agricole de 2,72%.

4. ANNEXE



Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : 15

Votants : 17 (dont 2 procurations)

L'an deux mille vingt,

Le mercredi 9 décembre 19h30,

Le Conseil Municipal de la Commune de CUSSAC-FORT-MÉDOC,

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire

A la Salle Joseph DESPAZE, sous la présidence de Dominique FEDIEU, Maire

EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°2020-085

Date de la convocation du Conseil Municipal : 4 décembre 2020

Secrétaire de séance : Alain GUICHOUX

Auxiliaires de séance : Guillaume GIRARD

	NOM	PRESENT	EXCUSE	PROCURATION a	ABSENT
	Dominique FEDIEU	*			
	Alain GUICHOUX	*			
	Marie-Christine SEGUIN	*			
	Alain BLANCHARD	*			
	Mireille JUNCK	*			
	Jean-Luc NABET	*			
	Bernadette COUILLAUD-BIBARD	*			
	Claudie DUSSOUCHAUD	*			
	Thierry LARTIGUE	*			
	Joëlle ARAGON	*			
	Stéphane LE BOT	*			
	Denis BEAUGER	*			
	Isabelle BOIS	*			
	Katia PATARIN		*	Dominique FEDIEU	
	Aurélien DEBROSSE	*			
	Coralie HAMON-GILLET		*	Alain BLANCHARD	
	Jean-Claude MARTIN				*
	Priscilla GRIS				*
	Corinne FONTANILLE	*			

PLAN LOCAL D'URBANISME-REGULARISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.600-9 DU CODE DE L'URBANISME

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment en son article L. 600-9,

Vu la délibération n°2018-045 en date du 11 juillet 2018, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Cussac-Fort-Médoc, rendu exécutoire au 28 juillet 2018,

Vu le jugement avant dire droit n° 1803951 en date du 2 juillet 2020 du tribunal Administratif de Bordeaux, ci-annexé,

Considérant qu'à la suite du jugement avant dire droit n° 1803951 en date du 2 juillet 2020, le Tribunal Administratif de Bordeaux sollicite de la commune de CUSSAC-FORT-MÉDOC, dans un délai de 6 mois, la correction de deux irrégularités constatées au Plan Local d'Urbanisme, pouvant faire l'objet d'une régularisation au titre de l'article L. 600-9 du Code de l'Urbanisme, dès lors que lesdites irrégularités et leur régularisation ne remettent pas en cause l'économie globale du document,

Considérant que les irrégularités à régulariser concernent, d'une part, l'incompatibilité avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise de la délimitation du secteur « La Taste » en espaces proches du rivage et, d'autre part, l'erreur manifeste d'appréciation dans l'absence de classement en EBC du boisement du Fort Médoc,

Considérant que la correction du premier point implique la suppression du classement en sous-secteur Aepr, correspondant à un espace proche du rivage, des parcelles ZA n°119 et n°285, le jugement précité exposant que :

« 13. Il ressort des pièces du dossier que par jugement n°401533 du 19 novembre 2015, devenu définitif, le Tribunal administratif de Bordeaux a annulé la délibération du 13 février 2014 par laquelle le Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) a approuvé son schéma de cohérence territoriale en tant qu'elle classe les parcelles de M. et Mme Nouhant au lieu-dit La Taste en espaces proches du rivage, ce dont a pris acte le syndicat en modifiant la cartographie et le contenu du SCOT en conséquence. Or il ressort du plan de zonage du PLU en litige que lesdites parcelles, cadastrées ZA n°119 et ZA n°285, sont classées dans un secteur Aepr correspondant aux espaces proches du rivage. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le conseil municipal de Cussac-Fort-Médoc a commis une erreur d'appréciation et que le plan est incompatible avec le SCOT sur ce point » (Jugement n°1803951, TA).

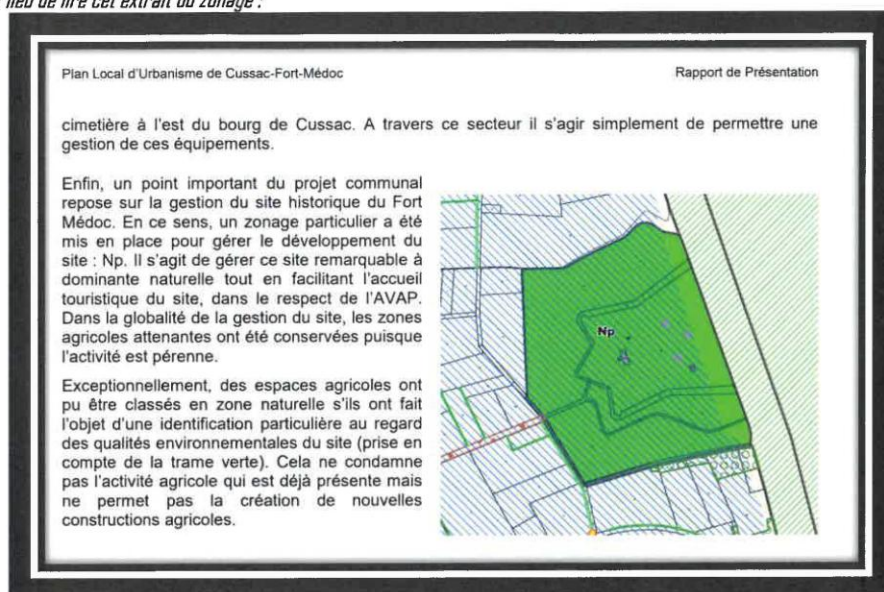
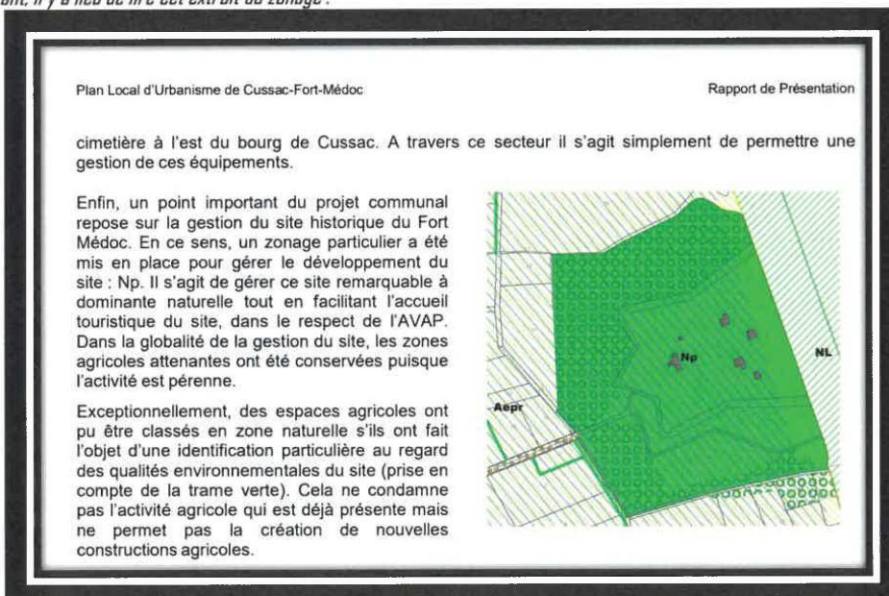
Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception en préfecture : 14/12/2020

Considérant que la correction du second point concerne la création d'un Espace Boisé Classé (EBC), grevant le boisement de Fort-Médoc, identifié par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise comme un « ensemble boisé les plus significatifs » au sens de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, le jugement précité exposant que :

« 22. Les requérants soutiennent d'autre part que les caractéristiques du « boisement du Fort Médoc » et son statut d'« espace boisé les plus significatifs » au titre des dispositions précitées de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme justifiaient le maintien de son classement en EBC, dont il bénéficiait sous l'ancien POS. Le rapport de présentation justifie ce choix par la recherche de conciliation entre enjeux environnementaux, enjeux de développement touristique, enjeux de patrimoine et enjeux de préservation des espaces boisés en application de la loi littoral dès lors que le maintien de cet EBC ne permettait pas l'aménagement périphérique du Fort et s'avérerait incompatible avec l'AVAP du Verrou de l'Estuaire. Cependant il ressort des pièces du dossier que le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise identifie ce bois comme un « ensemble boisé les plus significatifs » au titre des dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme. Par suite, et tandis qu'aucune des pièces du dossier ne contredit une telle identification, les auteurs du PLU, qui sont tenus de classer ces espaces en EBC, ont commis une erreur manifeste d'appréciation. » (Jugement n°1803951, TA).

Considérant dès lors qu'il convient de procéder par la présente délibération à la régularisation desdites irrégularités, et que toutes les mises à jour du Plan Local d'Urbanisme sont répertoriées ci-dessous :

Accusé de réception en préfecture
033-213301468-20201209-2020-085-DE
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception préfecture : 11/12/2020

1. En page 356 du rapport de présentation :*Il y avait lieu de lire cet extrait du zonage :**Dorénavant, il y a lieu de lire cet extrait du zonage :*

Accusé de réception en préfecture
 033-213301468-20201209-2020-085-DE
 Date de télétransmission : 11/12/2020
 Date de réception préfecture : 11/12/2020

2. En page 392 du rapport de présentation :

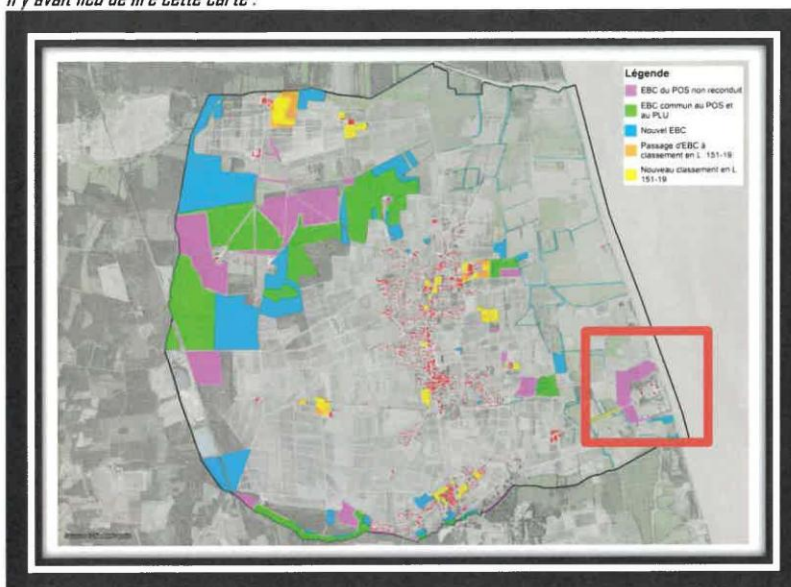
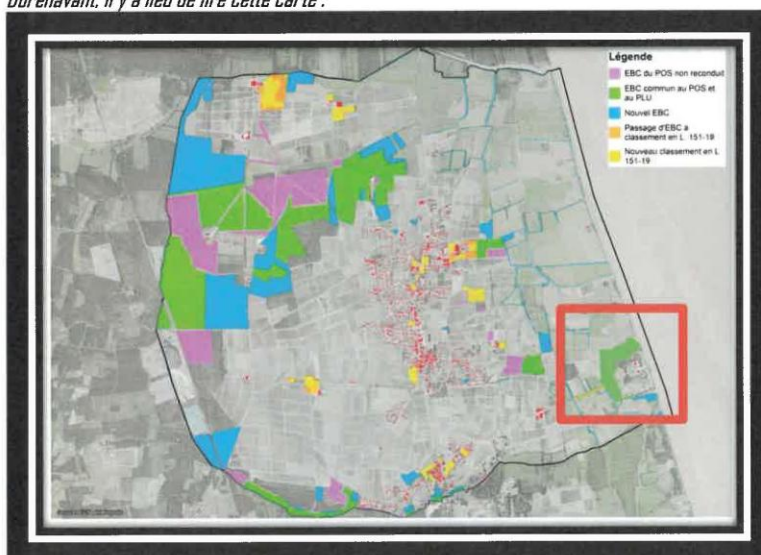
Il y avait lieu de lire ce tableau :

2) EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES	
Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe 236,23 hectares en Espaces Boisés Classés et 27,05 hectares au titre de l'article L.151-19 soit un total de 251,24 hectares classés à préserver, une superficie supérieure à celle prévue au précédent POS (224,18 hectares).	
Evolution des Espaces Boisés Classés	Surface en hectare
EBC du POS non reconduit	90,21
EBC commun au POS et au PLU	126,99
Nouvel EBC	122,73
Passage d'EBC à classement en L. 151-19	6,98
Nouveau classement en L. 151-19	19,12
Couleurs correspondantes à la légende dans les cartographies suivantes	

Dorénavant, il y a lieu de lire ce tableau :

2) EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES	
Le PLU de Cussac-Fort-Médoc classe 247,78 hectares en Espaces Boisés Classés et 27,05 hectares au titre de l'article L.151-19 soit un total de 274,83 hectares classés à préserver, une superficie supérieure à celle prévue au précédent POS (224,18 hectares).	
Evolution des Espaces Boisés Classés	Surface en hectare
EBC du POS non reconduit	78,66
EBC commun au POS et au PLU	138,54
Nouvel EBC	122,73
Passage d'EBC à classement en L. 151-19	6,98
Nouveau classement en L. 151-19	19,12
Couleurs correspondantes à la légende dans les cartographies suivantes	

Accusé de réception en préfecture
033-21 3301468-20201209-2020-085-DE
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception préfecture : 11/12/2020

3. En page 393 du rapport de présentation :*Il y avait lieu de lire cette carte :**Dorénavant, il y a lieu de lire cette carte :*

Accusé de réception en préfecture
 033-21 3301468-20201209-2020-085-DE
 Date de télétransmission : 11/12/2020
 Date de réception préfecture : 11/12/2020

4. En page 395 du rapport de présentation :

Il y avait lieu de lire :

• Enjeux et adéquation du classement avec la réalité de terrain

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

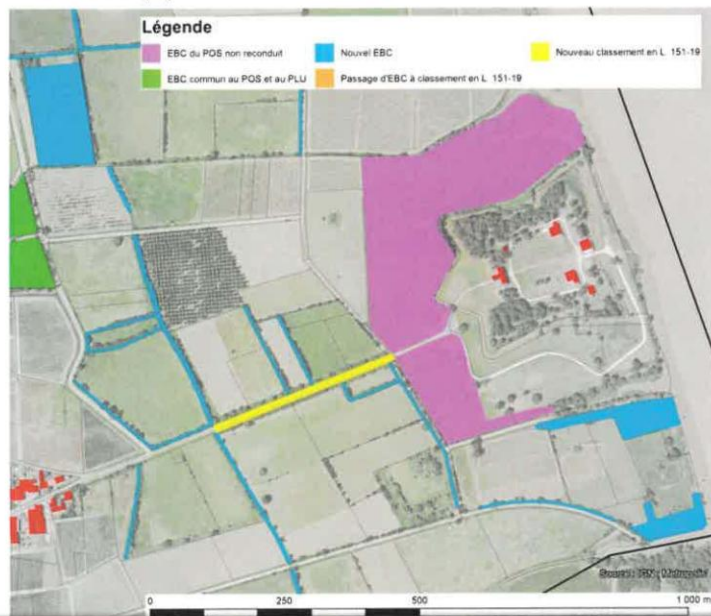
• Proposition de zonage du nouveau classement

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

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

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

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

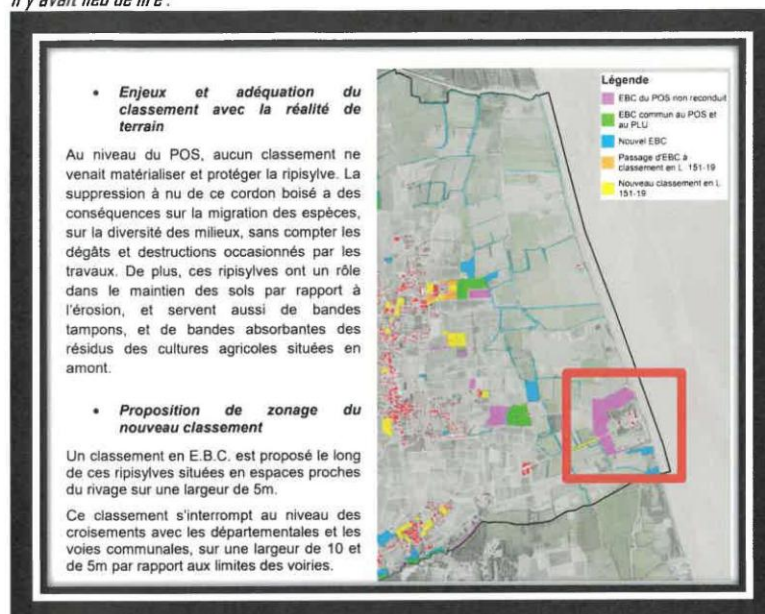
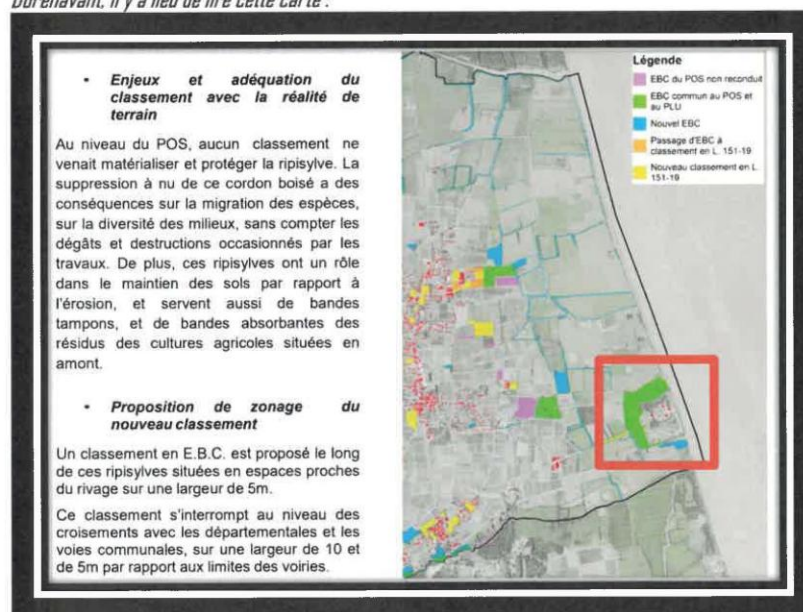


Accusé de réception en préfecture
033-21 3301468-20201209-2020-085-DE
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception préfecture : 11/12/2020

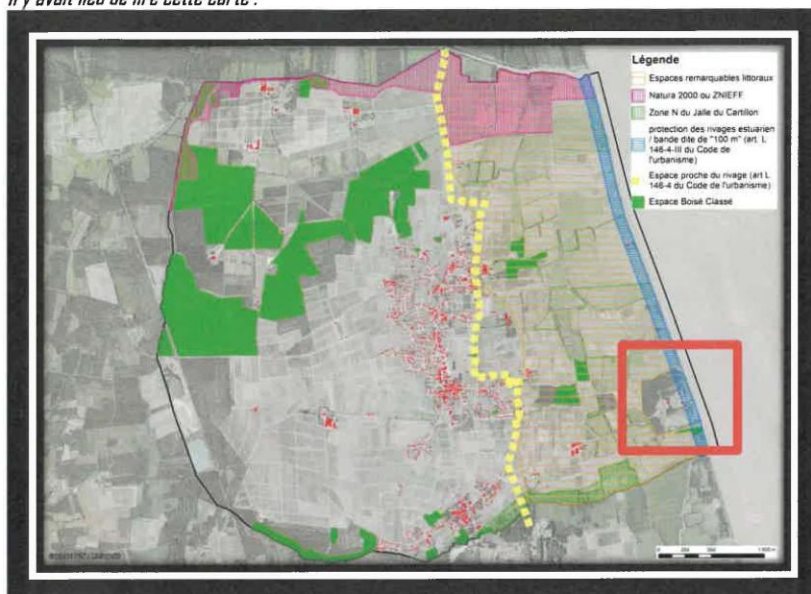
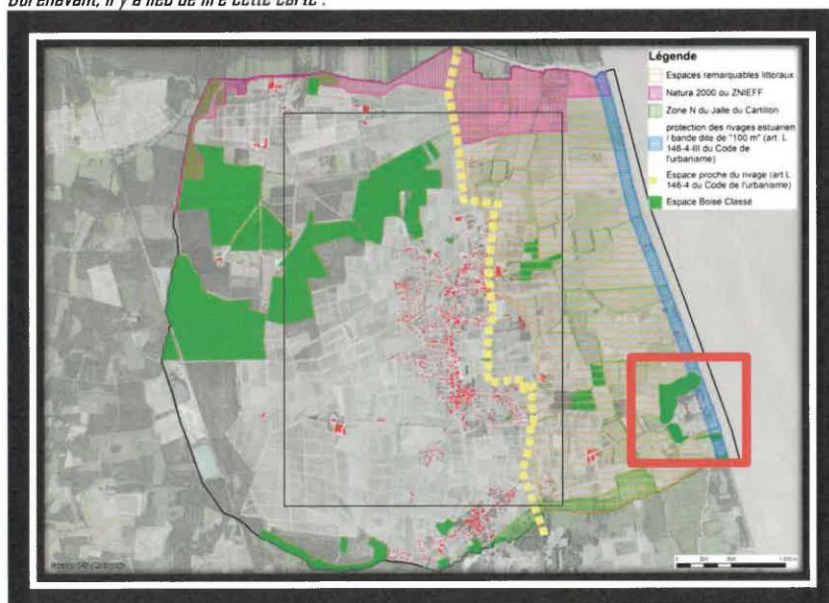
Dorénavant, il y a lieu de lire cette carte :



Accusé de réception en préfecture
033-21 3301468-20201209-2020-085-DE
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception préfecture : 11/12/2020

5. En page 400 du rapport de présentation :*Il y avait lieu de lire :**Dorénavant, il y a lieu de lire cette carte :*

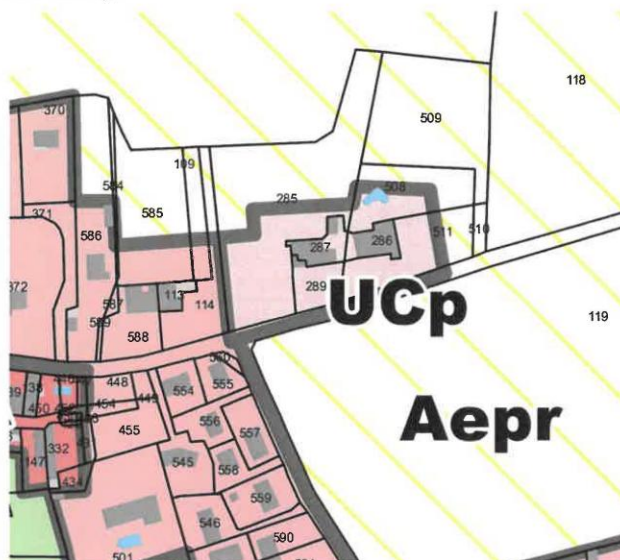
Accusé de réception en préfecture
 033-21 3301468-20201209-2020-085-DE
 Date de télétransmission : 11/12/2020
 Date de réception préfecture : 11/12/2020

6. Dans les pages 44 et 421 du rapport de présentation :*Il y avait lieu de lire cette carte :**Dorénavant, il y a lieu de lire cette carte :*

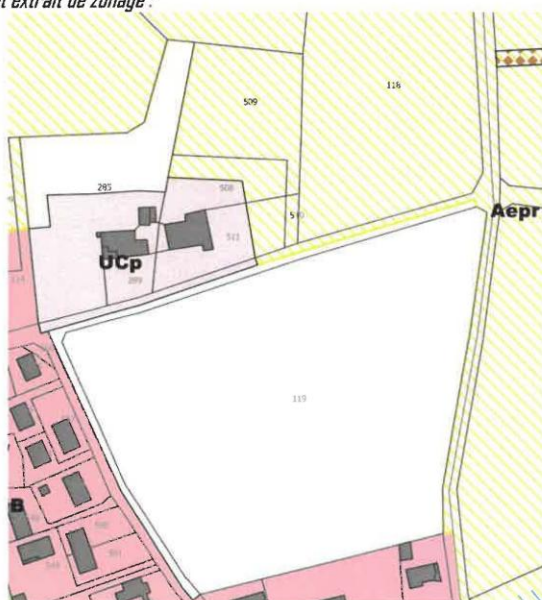
Accusé de réception en préfecture
 033-213301468-20201209-2020-085-DE
 Date de télétransmission : 11/12/2020
 Date de réception préfecture : 11/12/2020

7. Dans le règlement graphique :

Il y avait lieu de lire cet extrait de zonage:



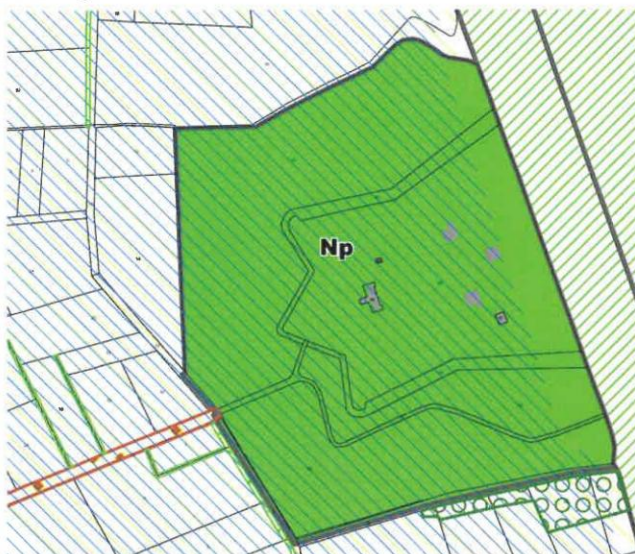
Dorénavant, il y a lieu de lire cet extrait de zonage :



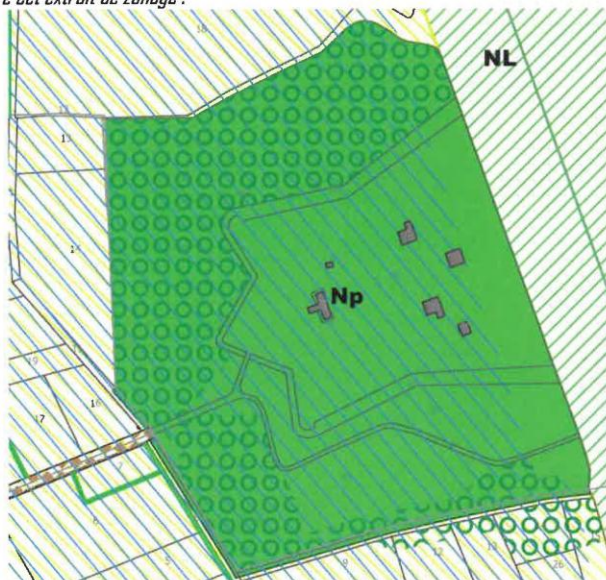
Accusé de réception en préfecture
033-213301468-20201209-2020-085-DE
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception préfecture : 11/12/2020

8. Dans le règlement graphique :

Il y avait lieu de lire cet extrait de zonage :



Dorénavant, il y a lieu de lire cet extrait de zonage :



Considérant que les régularisations ci-avant exposées, portant sur les pages 44, 356, 392, 393, 395, 400, 421 et les portions du règlement graphique correspondantes, permette de purger de son vice la délibération n°2018-045 en date du 11 juillet 2018, par laquelle le Conseil Municipal a précédemment approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que la présente délibération est désormais soumise au vote de l'assemblée délibérante, les éléments précités permettant à leurs membres d'apprécier l'objet de la régularisation, dont les termes ont vocation à être notifiés au Juge Administratif,

Considérant que le PLU, ainsi régularisé, sera mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune, et que la présente délibération transmise au Sous-Préfet et affichée en mairie, fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Accusé de réception en préfecture
033-21 3301468-20201209-2020-085-DE
Préfecture des Pyrénées-Orientales
Date de réception préfecture : 11/12/2020

Entendu l'exposé de Monsieur le 1^{er} Adjoint au Maire,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'UNANIMITE :

1. **APPROUVE** les régularisations ci-dessus exposées dans le corps de la délibération, portant sur les pages 44, 356, 392, 393, 395, 400, 421 et les portions du règlement graphique correspondantes, permettant de purger de son vice la délibération n°2018-045 en date du 11 juillet 2018, par laquelle le Conseil Municipal avait précédemment le Plan Local d'Urbanisme.
2. **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
3. **DIT** que le PLU, ainsi régularisé, sera tenu à la disposition du public et qu'en conséquence il pourra être consulté en mairie, ainsi qu'auprès des services préfectoraux compétents, aux heures et jours d'ouverture habituels, et sur le site internet de la commune.
4. **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à CUSSAC-FORT MEDOC, les jours, mois et an que dessus.

Certifié conforme au registre de délibération des signatures.

Le 10 décembre 2020

M. Dominique FEDIEU,

Le Maire



Certifié exécutoire
Du Sous-Préfecture

Le :
Publié ou Notifié

Accusé de réception en préfecture
033-213301468-20201209-2020-085-DE
Date de télétransmission : 11/12/2020
Date de réception préfecture : 11/12/2020

5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES, AVIS DE LA MRAE

6. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC



Décembre 2025