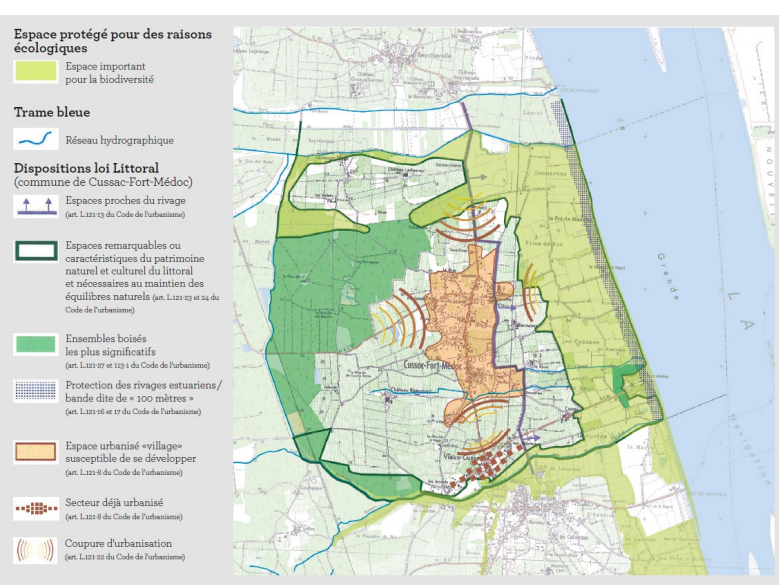


Note technique

1^{ère} modification simplifiée du PLU de la commune de Cussac Fort Médoc - Communauté de communes de Médoc Estuaire

Compatibilité de la modification simplifiée du projet PLU de la commune de Cussac Fort Médoc avec les orientations du SCoT bioclimatique de l'aire métropolitaine bordelaise et les dispositions particulières liées à la Loi Littoral

La commune de Cussac-Fort-Médoc a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU, approuvé le 11 juillet 2018, afin d'adapter certaines prescriptions du règlement. Cette modification vise à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et à améliorer sa compréhension par le public.

Document d'urbanisme en vigueur : PLU approuvé le 11 juillet 2018	1^{ère} modification simplifiée du PLU arrêté le : 08/04/26 Date de réception du dossier : 05/05/26 Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 01/06/26
Commune soumise aux dispositions de la Loi Littoral (extrait de la carte ci-contre)	 Espace protégé pour des raisons écologiques - Espace important pour la biodiversité Trame bleue - Réseau hydrographique Dispositions loi Littoral (commune de Cussac-Fort-Médoc) - Espaces proches du rivage (art. L.121-17 du Code de l'urbanisme) - Espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et nécessaires au maintien des équilibres naturels (art. L.121-23 et 24 du Code de l'urbanisme) - Ensembles boisés les plus significatifs (art. L.121-27 et 123-4 du Code de l'urbanisme) - Protection des rivages estuariens / bande dite de « 100 mètres » (art. L.121-16 et 17 du Code de l'urbanisme) - Espace urbanisé «village» susceptible de se développer (art. L.121-6 du Code de l'urbanisme) - Secteur déjà urbanisé (art. L.121-8 du Code de l'urbanisme) - Coupure d'urbanisation (art. L.121-22 du Code de l'urbanisme)

1. Objet de la modification

Les modifications apportées concernent les points suivants :

- Correction des erreurs matérielles sur le plan de zonage, notamment le reclassement en zone UB de certaines parcelles construites actuellement classées en zone N ou EBC autour du Fort-Médoc ;
- Reclassement en zone A d'une ancienne gravière (anciennement en zone Aca) ;
- Dérogation aux règles d'implantation pour les annexes par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives ;
- Suppression de la limitation à 20 % des pans de toiture pouvant accueillir des dispositifs d'énergie renouvelable ;
- Ajustement des dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées ;
- Intégration dans le règlement du PLU des dispositions relatives aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ;
- Ajout d'une disposition imposant la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement en zone UA ;
- Prise en compte de l'arrêté préfectoral n° 2023-02/01 du 8 février 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Gironde ;
- Mise à jour de deux servitudes d'utilité publique : l'une pour intégrer la maîtrise des risques autour des canalisations du pipeline Pauillac-Bassens, l'autre pour matérialiser le périmètre rapproché du point de captage ;
- Création d'une servitude d'urbanisme visant à préserver les façades existantes sur la place des Commerces.

2

2. Compatibilité avec le SCoT bioclimatique et les dispositions de la Loi Littoral

Les modifications apportées au PLU de Cussac Fort Médoc s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCoT bioclimatique et les dispositions de la Loi Littoral.

En particulier, les orientations concernant la modification des règles des zones U et AU, visant à adapter les reculs pour densifier les tissus existants, sont compatibles avec les objectifs recherchés dans la définition des règles appliquées au « *secteur déjà urbanisé* » du volet « *Loi Littoral* » spécifique à la commune de Cussac Fort Médoc. Elles répondent notamment à la recherche de compacité et à la présence de services de proximité.

La préservation des façades commerciales permet de garantir le maintien des commerces en cœur de bourgs et de renforcer ces centralités, en appliquant l'orientation « *Q. Intensifier les centralités proches des transports collectifs sur tous les territoires* » de l'ambition 4/4 du DOO du SCoT.

Les modifications visant à faciliter l'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables sur les toitures sont compatibles avec l'orientation « *G. Économiser l'énergie et engager la transition énergétique* », et en particulier avec la mesure « *G2. Favoriser la production décentralisée d'énergies renouvelables et de récupération* » de l'ambition 2/4 du DOO du SCoT.

Les modifications relatives à la maîtrise des risques sont compatibles avec l'orientation « *C. Adapter l'aménagement du territoire aux changements climatiques* » de l'ambition 1/4 du DOO du SCoT.

En particulier :

- L'intégration des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et l'application de la bande de sécurisation, conformément aux dispositions du PAC Incendie de 2025, permettent de mettre en œuvre la mesure « *C3. Réduire l'exposition des territoires aux risques d'incendie de forêts et aménager les lisières forestières* » ;
- La modification des servitudes d'utilité publique pour intégrer la maîtrise du risque lié au pipeline Pauillac-Bassens est compatible avec la mesure « *C5. Assurer la gestion des risques technologiques et industriels* » ;

La SUP visant à matérialiser le périmètre rapproché du point de captage reflète l'objectif de la mesure « *F2. Protéger les ressources en eau* » de l'ambition 2/4 du DOO du SCoT.

3. Synthèse

Les modifications apportées par la 1ère modification du PLU de Cussac-Fort-Médoc ne portent pas atteinte aux objectifs du SCoT Bioclimatique. Elles permettent au contraire de faciliter l'application des mesures du DOO, ainsi que des dispositions particulières liées à la Loi Littoral.