

CUSSAC-FORT-MEDOC



POS approuvé par D.C.M. du 16/10/2001

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 10/02/2016

Projet de PLU arrêté par D.C.M. 27/06/2017

Dossier soumis à Enquête publique du 8/01/2018 au 12/02/2018

PLU approuvé par D.C.M. du 11/07/2018

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



sarl METROPOLIS,
atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33 130 BEGLES

BIOTOPE
agence Sud-Ouest

2 boulevard J-J Bosc

33 130 BEGLES



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
INTRODUCTION	6
1. DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DANS UN PERIMETRE RESSERE	7
I) APPLIQUER UN PRINCIPE DE GESTION DANS LES HAMEAUX	9
II) OPERER UN RENOUVELLEMENT URBAIN DU BOURG DE CUSSAC-FORT-MEDOC	9
III) CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITE DU BOURG	10
2. ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	13
I) DONNER PLUS DE PLACE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES	15
II) PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES	15
III) DEDIER DES ESPACES A L'AGRICULTURE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	16
IV) FAIRE DU PATRIMOINE UN VECTEUR DE PROJET : DES SYMBOLES A S'APPROPRIER	17
V) SE TOURNER VERS L'ESTUAIRE	18

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Cussac-Fort-Médoc a décidé de réviser son Plan d'occupation des sols (POS) et de le remplacer par un Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, comme pour les Cussacais de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités qui sont ceux de leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également utile pour dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une vision et une ambition quant à l'avenir de la commune.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) représente le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Cussac-Fort-Médoc. Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en ceci qu'il envisage le développement de la commune, à court et long termes.

Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin d'assurer la poursuite des objectifs définis lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Maîtriser 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 du 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.

Dans ce cadre, le projet prend acte de la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté. Le document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui caractérisent et structurent le projet de territoire de la commune.

INTRODUCTION

Il était grand temps d'envisager l'avenir de Cussac-Fort-Médoc au travers d'un nouveau document d'urbanisme, intégrant de nouvelles procédures issues notamment des lois du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Cussac-Fort-Médoc, en effet a été maintes fois modifié pour libérer et ouvrir exagérément des espaces à urbaniser. Le projet initial s'est perdu au fil du temps pour devenir incompréhensible, y compris pour les services de l'Etat. En quelques années, la commune de Cussac-Fort-Médoc a vu pousser les maisons comme des champignons, dans le cadre de divisions parcellaires et de lotissements. Cette urbanisation à vitesse forcée a déstabilisé les finances communales et le lien social. La commune n'était pas prête pour accueillir dans de bonnes conditions autant de nouveaux habitants.

La voirie, les réseaux électrique, d'assainissement, d'eau potable, les équipements publics, en particulier l'école, n'étaient pas adaptés. Or, la logique aurait voulu que la commune investisse en premier lieu afin de créer les conditions d'installations de nouveaux quartiers, ou qu'elle impose aux promoteurs de participer aux frais de voirie et réseaux. Le « tout-voiture » à la campagne doit être contrebalancé par des cheminements doux piétons, cyclables qui relient les quartiers entre eux et les services du centre-bourg en toute sécurité. En outre, organiser les espaces publics actuels ou nouveaux est un enjeu pour le « bien vivre ensemble » et faciliter les rencontres.

De ce fait, le Conseil Municipal a décidé en 2016 de construire un véritable projet structuré qui permette un développement maîtrisé de l'urbanisme et qui prenne en compte aussi les enjeux environnementaux grâce à une perspective environnementale de l'urbanisme. Quel visage devons-nous donner à Cussac-Fort-Médoc pour qu'il fasse bon y vivre ? Comment préserver un cadre de vie rural et naturel ? Comment permettre le développement de nouvelles activités économiques ? Quels objectifs démographiques pour 2030 ? Quelle place pour les énergies renouvelables ? Comment réduire l'impact environnemental des constructions nouvelles ?

Cussac-Fort-Médoc est riche d'un petit patrimoine bâti et naturel caractéristique des villages estuariens du Médoc. Il n'est pas toujours valorisé à sa juste mesure et peut renforcer l'attrait de notre village, au-delà du Fort Médoc. Ce dernier peut avoir un impact significatif dans le développement économique du village (en renforçant les commerces et en favorisant l'émergence de projets touristiques). Une ou plusieurs zones d'activités pourraient aussi contribuer à proposer des emplois locaux. Les villages ruraux comme Cussac-Fort-Médoc n'ont pas de véritable centre-bourg. Nous souhaitons que le PLU soit l'occasion de poser les fondements d'un véritable cœur de bourg, mixant des fonctions d'habitat, de services et de commerces à taille humaine.

Un projet urbain bien pensé contribue à nourrir des relations sociales riches, signes d'une convivialité villageoise retrouvée, où chacun trouve sa place, anciens et nouveaux, d'ici et d'ailleurs. Si l'action du Conseil Municipal est importante en la matière, les habitants doivent aussi s'approprier cette démarche pour lui donner corps. C'est pourquoi, nous faisons participer les cussacais à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, véritable projet de développement à la croisée du social, de l'économie et de l'environnemental. Le PLU ne sera pas un projet hors sol mais puisera dans l'histoire de l'organisation du bâti à Cussac-Fort-Médoc pour en retirer des principes d'organisation urbaine, lorsque ces derniers répondent aux exigences d'aujourd'hui.

1. DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DANS UN PERIMETRE RESSERE

L'essentiel de l'urbanisation communale s'est effectué à partir du bourg de Cussac et du hameau de Cussac Le Vieux. Chacune de ces entités possède néanmoins des particularités, qu'il convient de prendre en compte dans le projet de territoire. Si l'urbanisation apparaît nécessaire compte-tenu des besoins d'habitat, d'équipement et dans l'intérêt de l'économie locale, il doit néanmoins être recherché un développement urbain équilibré. Celui-ci doit être compatible avec les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Une attention toute particulière est apportée au respect de la loi Littoral et à l'obligation d'urbaniser en continuité des bourgs existants. Elle s'illustre à travers les principes suivants.

I) APPLIQUER UN PRINCIPE DE GESTION DANS LES HAMEAUX

Soumise à la loi Littoral, la commune de Cussac-Fort-Médoc se doit d'être particulièrement attentive aux obligations d'économie de l'espace et de lutte contre le mitage qui sont celles du code de l'urbanisme. Ces obligations s'appliquent tout spécialement aux différents hameaux et constructions d'origine agricole dispersées autour du bourg de Cussac.

Prenant acte de ses obligations et des principes de développement durable dont elles découlent, la commune a décidé d'appliquer un principe de gestion de l'urbanisation dans ces hameaux. Les travaux d'entretien, de réhabilitation ou d'extension raisonnable des constructions existantes doivent demeurer possibles. De même, il faut envisager les aménagements nécessaires aux changements de destination des constructions agricoles, lorsqu'elles ont perdu leur vocation d'origine. Ces dispositions sont nécessaires à la préservation de constructions anciennes et du patrimoine bâti, notamment d'origine agricole, ainsi qu'au maintien de bonnes conditions d'habitabilité et d'agrément de nombreux logements. Les travaux susceptibles d'améliorer les performances thermiques et environnementales des logements participent de ces conditions d'habitabilité.

En revanche, les possibilités de constructions entièrement nouvelles et d'extension de l'urbanisation sont fortement circonscrites. Ce principe général de gestion de l'urbain incorpore différents objectifs. Il doit permettre de ménager les coupures d'urbanisation, notamment dans les hameaux en discontinuité du bourg (Cussac Le Vieux, Lauga,...) et de limiter les pressions éventuelles sur les zones humides.

En application de la loi Littoral, l'enjeu de protection des espaces boisés à l'ouest de la commune (outre les garennes des châteaux) est capital. Cussac-Fort-Médoc est l'une des rares communes du Médoc viticole à posséder encore des bois et une diversité de paysages (notamment des espaces boisés en continuité des palus). Il est donc nécessaire de préserver ces espaces boisés, surtout dans un contexte où l'on peut craindre des formes d'empiètement de l'espace viticole.

La question de la préservation du vignoble est elle aussi essentielle dans la justification de la limite des zones urbaines.

II) OPERER UN RENOUVELLEMENT URBAIN DU BOURG DE CUSSAC-FORT-MEDOC

Le bourg de Cussac joue, localement, un rôle important en tant que pôle de services et d'équipements. La pérennité et le renforcement de ce statut comptent, davantage encore que l'accueil de population, pour dynamiser et développer la commune, tout comme pour assurer la durabilité de ce développement.

L'urbanisation de Cussac-Fort-Médoc doit être pensée à court, moyen et long termes. Le bourg de Cussac dispose de nombreuses dents creuses et cœurs d'îlots non bâtis, ou encore de vastes parcelles divisibles, qui sont prioritaires afin d'accueillir de nouvelles populations. Mais elles sont, en même

temps, relativement qualitatives d'un point de vue paysager, permettant des respirations dans les tissus urbains et contribuant à une image et à une qualité de vie rurale.

La logique de préservation du cadre rural impose de limiter les constructions qui viendraient le remettre en cause. Il s'agira notamment de limiter les constructions « en second rideau », forme susceptible de nuire à la qualité de la composition urbaine comme à la sécurité des entrées sur la voirie publique.

L'objectif est de parvenir à composer une urbanisation relativement cohérente et dense tout en ménageant et en rationalisant les réseaux présents dans le bourg de Cussac. Cet objectif sera traduit dans les orientations d'aménagement. La réussite du projet se mesurera dans sa capacité à créer une identité urbaine de « village », avec tout ce que cela peut supposer d'attention pour les implantations des constructions et, surtout, de qualité apportée aux espaces publics. La recomposition de certains espaces publics devra être l'occasion de mettre en valeur et de mieux signaler la présence des équipements publics majeurs de la commune, notamment le long de la RD2 qui traverse le village.

La densité et la diversité des opérations doivent garantir la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population, notamment en développant une offre à destination des jeunes ménages. Un traitement paysager soigné doit être pensé pour prendre en compte les spécificités des sites : en particulier celles liées à la proximité de certains sites avec des espaces agricoles à l'ouest du bourg, ou à la proximité des espaces naturels boisés et des zones humides entre le bourg et l'estuaire de la Gironde, qui valorisent les paysages alentours.

Le projet de développement de la commune, en particulier du point de vue démographique, s'appuie sur la nécessité de pérenniser les équipements publics, notamment les équipements scolaires. Ces équipements sont les garants, pour les années à venir, du dynamisme de la vie locale dans le bourg. La pérennisation de l'équipement scolaire passe par une relative stabilisation de la population, qui permettra à Cussac-Fort-Médoc de renouveler ses habitants d'ici à 2030.

La commune entend retravailler sa structure urbaine, réparer les conséquences de son développement récent et améliorer la qualité de vie de ses habitants. L'accueil de nouvelles populations doit donc être concentré là où leur venue aura davantage de valeur stratégique. Il s'agit de réorienter l'offre d'habitat pour combler les espaces urbains résiduels de périphérie, mais aussi pour initier un retour vers le bourg, marqué par une certaine vacance des logements.

III) CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITE DU BOURG

Le bourg de Cussac rassemble les principaux équipements, commerces et services de la commune. Il constitue un noyau à partir duquel il est prioritaire de développer les nouvelles extensions urbaines. L'application d'un principe de continuité entre urbanisation future et urbanisation existante permet de rester compatible avec les ambitions du développement durable, notamment en garantissant aux nouveaux habitants un bon niveau d'accès aux aménités du centre-bourg. La loi Littoral n'autorise d'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Le développement urbain et démographique de la commune est nécessaire pour renforcer la population permanente, dans l'intérêt d'une économie locale encore extrêmement tournée vers la viticulture. Il doit également permettre de mieux mettre à profit (et donc de mieux rentabiliser) des équipements existants, calibrés en fonction des besoins de la population des trois communes raccordées au système d'assainissement collectif (Lamarque, Arcins et Cussac-Fort-Médoc).

La continuité du bourg de Cussac propose déjà des espaces qui, urbanisés, permettraient à la commune une croissance importante de la population. Cependant, le projet communal entend encadrer son développement urbain et démographique, concentrer les extensions urbaines en privilégiant des

espaces qui sont susceptibles de redonner davantage de cohérence et d'épaisseur à une forme urbaine jusqu'à présent trop marquée par l'urbanisation linéaire et l'étalement. Certains de ces terrains ont également un caractère stratégique pour compléter et améliorer les équipements de la commune, en fonction des besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants.

Compte tenu de leur importance pour le développement communal, l'organisation de ces secteurs voués à être urbanisés fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin que les terrains à vocation d'équipement soient repérés et que le déploiement de l'urbanisation y respecte des principes de desserte, d'économie de l'espace et de compensation des impacts. Les nouvelles constructions et les nouveaux quartiers devront pouvoir s'intégrer aux formes urbaines environnantes et consacrer une grande place aux modes de déplacement doux, davantage susceptibles de favoriser le lien social.

Dans une logique de continuité avec l'offre déjà existante, et dans un souci de pouvoir accueillir le plus grand nombre, notamment les jeunes, la mixité sociale pourra être développée de manière raisonnée et équilibrée en fonction du niveau d'équipement de la commune. Afin de parvenir à une certaine diffusion de cette offre dans le parc de logements, un ratio de logements locatifs sera demandé en fonction de la taille de l'opération réalisée.

L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre de rationaliser et de phaser dans le temps le développement urbain. Ce principe va dans le sens d'une meilleure structuration de l'espace urbanisé et d'une meilleure intégration des futures zones d'habitats, notamment pour stopper le développement linéaire le long des axes de communication.

Par ailleurs, il a été constaté nombre important de constructions entre 2005 et 2014 (254 constructions), une grande consommation d'espace (23,65 hectares) pour une surface moyenne de terrain de 931 m² par construction. De ce fait, la matérialisation du document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif de faire diminuer cette consommation d'espace (autour de 8 à 9 ha), soit une réduction de 61% à 66%. Dès lors, la surface moyenne terrain par constructions s'établira autour de 800m², en compatibilité avec le SCoT.

Le réaménagement des espaces publics, complétant la politique d'équipement, bénéficiera également aux commerces et services de proximité qui gagneront en accessibilité pour les usagers. La revitalisation des espaces publics ainsi que le maintien d'une diversité de services et de commerces sont les préalables à une reconquête des logements vacants du centre-ville.

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. L'ambition municipale est de permettre le co-développement des différentes zones : du bourg et de l'entrée sud.

2. ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Cussac-Fort-Médoc dispose de vastes espaces agricoles, naturels et forestiers qu'il convient de ménager en tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques. Ils constituent un cadre, dans lequel doit s'inscrire le projet de développement urbain, mais aussi des vecteurs de projets, sur lesquels appuyer une politique de développement durable ainsi qu'une ambition pour l'ensemble du territoire, y compris en matière de promotion du développement des énergies renouvelables. Les usages seront encouragés et les opportunités d'implantation d'équipements pour la production examinées avec une attention particulière.

Soucieuse de la préservation de ses paysages et de son environnement, Cussac-Fort-Médoc souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable et le PLU doit être un outil (parmi d'autres) pour réaliser des avancées significatives dans ce domaine.

I) DONNER PLUS DE PLACE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES

L'évolution récente de Cussac-Fort-Médoc s'est accompagnée d'un développement du « tout-voiture » et d'une intensification des usages automobiles, rendant certains secteurs dangereux pour les piétons.

L'absence d'itinéraires alternatifs dans certains secteurs est un souci de la collectivité, qui souhaite proposer des connexions inter-quartiers et inter-villages (Cussac Le Vieux et Cussac bourg). Des connexions alternatives devront être trouvées, afin que les déplacements usuels vers le centre-bourg, ses services et ses équipements (l'école notamment) ne se fassent plus systématiquement en voiture.

En s'appuyant sur une mutation progressive des usages et des manières d'appréhender certains parcours de la vie quotidienne, les requalifications d'espaces publics accorderont davantage de place aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile. À plus ou moins long termes, les grandes artères communales doivent bénéficier de requalifications allant dans ce sens.

Néanmoins, cette politique ne doit pas être portée exclusivement par la maîtrise d'ouvrage publique. Il sera demandé aux futurs aménageurs de contribuer à l'ouverture des quartiers aménagés et à leur mise en connexion avec les autres quartiers de la ville. La somme de ces actions contribuera à dégager une cohérence communale dans l'aménagement des espaces publics.

Certains axes, la RD 2 notamment, devront bénéficier d'opérations de sécurisation des espaces publics afin d'améliorer les conditions de déplacements sur des voies parfois inadaptées à l'intensification des usages.

En parallèle à cet axe majeur, une réflexion sur l'utilisation des chemins de vignes et des chemins d'exploitation peut conduire à une réorganisation des déplacements alternatifs à l'automobile, qu'il s'agisse de déplacements piétons ou cyclistes. En effet, l'existence de ces chemins en dehors du système de circulation automobile constitue un support considérable en la matière. Il s'agit dans un premier temps de vérifier leur praticabilité avec les propriétaires fonciers sans créer de conflits avec les usages agricoles des terrains que ces chemins traversent. Dans un second temps, par un repérage et un fléchage adapté, il s'agit de favoriser l'utilisation de ces chemins alternatifs.

II) PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Malgré l'importance de l'étalement urbain, Cussac-Fort-Médoc dispose encore de vastes espaces naturels et agricoles qu'il convient de ménager en tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques. D'autant que la qualité paysagère tout à fait remarquable de la commune, et donc une grande partie de son identité comme de son intérêt touristique, repose sur les atouts de son site. Des atouts qui sont intrinsèques, mais demeurent étroitement dépendants de la préservation des espaces naturels et agricoles.

La commune étant consciente de ses obligations vis-à-vis de la loi Littoral, les espaces à vocation agricole et naturelle, situés entre le bourg de Cussac et Cussac Le Vieux ou au nord du bourg, seront également considérés comme des coupures d'urbanisation. Volonté de contenir l'étalement urbain, protection des paysages, notamment des ouvertures paysagères sur l'estuaire, et loi Littoral se conjuguent donc pour limiter les constructions qui viendraient menacer les espaces à préserver.

La dimension viticole et rurale, l'attrait touristique de la commune, reposent en grande partie sur son intérêt paysager et sur ses espaces viticoles et naturels (estuaire de la Gironde). Si les espaces viticoles apparaissent comme des ressources stratégiques vis-à-vis de l'activité touristique, d'autres milieux jouent un rôle régulateur indispensable.

Il s'agit, en priorité, de l'espace estuarien de la commune : îles, estuaire proprement dit, mais aussi zones humides ou « semi-humides » des Marais du Haut Médoc, par ailleurs classés ZNIEFF et/ou Natura 2000. Ils couvrent une part non négligeable du territoire communal (surtout si l'on considère les eaux de la Gironde). La protection de ces espaces naturels sensibles doit être garantie.

Les massifs boisés existants doivent être préservés, notamment pour assurer la diversité des paysages encore présents sur le territoire communal. En plus de l'apport paysager, ils jouent un rôle dans le maintien des sols et régulent l'écoulement des eaux pluviales, car ils se situent le plus souvent à proximité des marais et des zones humides.

Leur rôle est particulièrement important, tant ils constituent un espace tampon entre les secteurs urbanisés et les zones humides ou la Gironde. Cette dernière est également remarquable en tant que milieu d'accueil d'une végétation estuarienne particulière.

Le Plan Local d'Urbanisme propose des mesures « compensatoires » à la création de nouvelles zones urbaines, tant au niveau environnemental (imperméabilisation des sols, replantation d'espaces verts par parcelles, par groupements d'habitations...), que paysager (arbres de hautes tiges, création de nouvelles lisières plantées en « tampon » autour des secteurs à construire...).

Le réseau écologique de la commune de Cussac-Fort-Médoc se décline en une trame bleue et une trame verte qui s'organisent sur l'ensemble du territoire et se callent sur les éléments du patrimoine naturel identifié. S'articulant avec la « trame humaine », celles-ci sont constituées de réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques afin d'assurer les libres déplacements et la pérennité à long terme des espèces vivant dans ces différents types de milieux (boisés, humides, etc.).

III) DEDIER DES ESPACES A L'AGRICULTURE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'activité et les paysages agricoles s'inscrivent, sur l'ensemble de la commune, dans la continuité des espaces naturels. Ils ont été les principales victimes de l'étalement urbain, qui n'a cependant pas menacé leur continuité. Ils doivent désormais être considérés comme des éléments incontournables de la qualité du cadre de vie local, conférant une véritable dimension rurale à la commune. Le projet de valorisation du paysage communal entend s'appuyer sur ces espaces et sur leurs qualités en les préservant du mitage et des pressions urbaines, tout en permettant les évolutions des bâtiments qui s'y trouvent (nécessaires à leur occupation et à leur entretien).

Il s'agit d'espaces où la pratique de l'agriculture, en l'occurrence de la viticulture, repose sur des entités confortables pour le travail et la pérennité des exploitations. Il est nécessaire d'y limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitat, et souhaitable de privilégier la vue sur les espaces cultivés. Dans cette perspective et en cohérence avec le SCoT, le PLU sanctuarisera l'existence de zone tampon entre espaces habités et viticoles, compte-tenu des risques sanitaires engendrés par l'application de produits phytopharmaceutiques.

Au-delà de l'enjeu agricole, le fait que du vin puisse être produit sur le territoire communal relève d'une grande importance symbolique pour Cussac-Fort-Médoc et pour son appellation. La viticulture conserve une influence considérable sur l'image de la commune, sa notoriété et son attrait touristique et économique.

Il est donc essentiel de conforter ces terres agricoles en les protégeant contre les pressions foncières et en favorisant la cohérence des zones d'exploitation. Les espaces agricoles existants seront donc confirmés et pérennisés dans le zonage, après repérage et vérification des différents sièges d'exploitation ainsi que des bâtiments d'exploitation liés, et nécessaires, aux activités de l'agriculture.

Les spécificités culturelles (cultures céréalières dans les palus, viticulture dominante sur le reste du territoire, ...) des différents secteurs agricoles seront prises en compte, afin de correspondre le mieux possible aux réalités de l'agriculture sur le terrain.

IV) FAIRE DU PATRIMOINE UN VECTEUR DE PROJET : DES SYMBOLES A S'APPROPRIER

Pour Cussac-Fort-Médoc, la question de l'appropriation du patrimoine constitue un véritable défi. Le patrimoine de notre territoire est protéiforme et riche de sa diversité.

Au niveau urbain, places, rues, venelles, courettes forment une structure hiérarchisée, dont l'agencement doit être préservé et valorisé. Ces enjeux patrimoniaux sont d'ailleurs particulièrement prégnants dans l'ancien bourg de Cussac. Au-delà de leurs caractéristiques architecturales, et de l'intérêt des immeubles remarquables et d'intérêt patrimonial les structurant, les espaces urbains font patrimoine, en ce qu'ils sont aussi délimités par des seuils d'urbanisation marquant des limites claires entre bourg et paysages naturels et agricoles.

Le paysage est également un vecteur fort du patrimoine local, marqué par le caractère exceptionnel du site de l'Estuaire de la Gironde et des zones humides, agricoles et naturelles composant la façade estuarienne. L'activité humaine a en outre contribué à modeler ce patrimoine paysager de manière remarquable, par l'activité viticole comme par l'implantation du verrou défensif de l'estuaire conçu par Vauban. Le Fort-Médoc est en effet un monument reconnu et emblématique de notre patrimoine. En conséquence il doit être au cœur du projet de développement territorial et de la stratégie de protection et de valorisation du patrimoine, en complément des autres atouts patrimoniaux de la commune.

C'est dans cette optique, qu'en parallèle de la révision de son document d'urbanisme, la municipalité de Cussac-Fort-Médoc s'est engagée dans la démarche volontariste que constitue une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), en collaboration avec la commune de Blaye. Si la démarche d'appropriation des symboles patrimoniaux concerne globalement notre territoire, le Fort-Médoc, inséré dans l'écrin paysager de la façade estuarienne, doit en être un moteur.

La municipalité souhaite en effet souligner son ambition de réduire la distance entre cet héritage imposant, d'une grande valeur historique (récemment élevé au rang de patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO) et le quotidien des cussacais. Il s'agit de réinvestir ce patrimoine qui contribue à l'identité estuarienne de la commune et constitue, avec l'ensemble du « verrou estuarien », son principal atout touristique. Cette démarche doit également contribuer à davantage ouvrir le Fort au quotidien des cussacais et plus largement aux locaux et aux touristes.

Des projets, en son sein, sont ainsi envisagés pour compléter l'approche réglementaire, puisqu'il s'agit :

- D'améliorer l'accueil des visiteurs en gérant en amont du site le stationnement des véhicules et des bus,
- D'accéder au site et de se déplacer dans le site,
- D'utiliser des bâtiments du site,

- D'utiliser différemment et de façons différenciées les constructions du site,
- D'assurer de nouvelles fonctionnalités au site : événementiel, pédagogiques (conservatoire des variétés anciennes), par exemples,
- De proposer des hébergements sur le site,
- D'assurer la logistique des futurs projets sur le site,
- De permettre la construction d'équipements, de structures et d'infrastructures complémentaires aux projets (ponts, pontons, planchers, scène, ...)

Si le Fort est un élément d'identité marquant pour la commune, le patrimoine cussacais est également d'intérêt fort dans le bourg de Cussac et à Cussac Le Vieux à travers la forme urbaine traditionnelle spécifique en courette et la qualité architecturale qui représentent une véritable richesse. La municipalité souhaite donc également préserver et valoriser ce patrimoine.

Outre le projet de requalification des îlots anciens et de son habitat dense, les traces des implantations rurales, châteaux, anciens hameaux ou maisons de maître à l'origine du paysage cussacais, méritent d'être mis en avant dans le projet urbain communal. Le travail de diagnostic territorial a permis de constater la fragilité de ce patrimoine local face à l'implantation de constructions contemporaines, quels qu'en soient leurs usages. Ce patrimoine bâti, mais aussi paysager, de jardins, parcs, garennes et espaces arborés, contribue à la qualité paysagère de la commune, qui valorise d'autant le cadre de vie urbain.

Le patrimoine de la commune compte aussi sur le paysage viticole et de l'activité touristique induite par le vignoble. La présence sur la commune de Cussac-Fort-Médoc de quelques beaux châteaux viticoles complète le patrimoine historique et architectural. Ces châteaux font partie, pour la plupart, de domaines viticoles plus vastes. Afin de valoriser ce patrimoine, certes privé, il est nécessaire d'intégrer ces châteaux et leurs dépendances dans le projet communal.

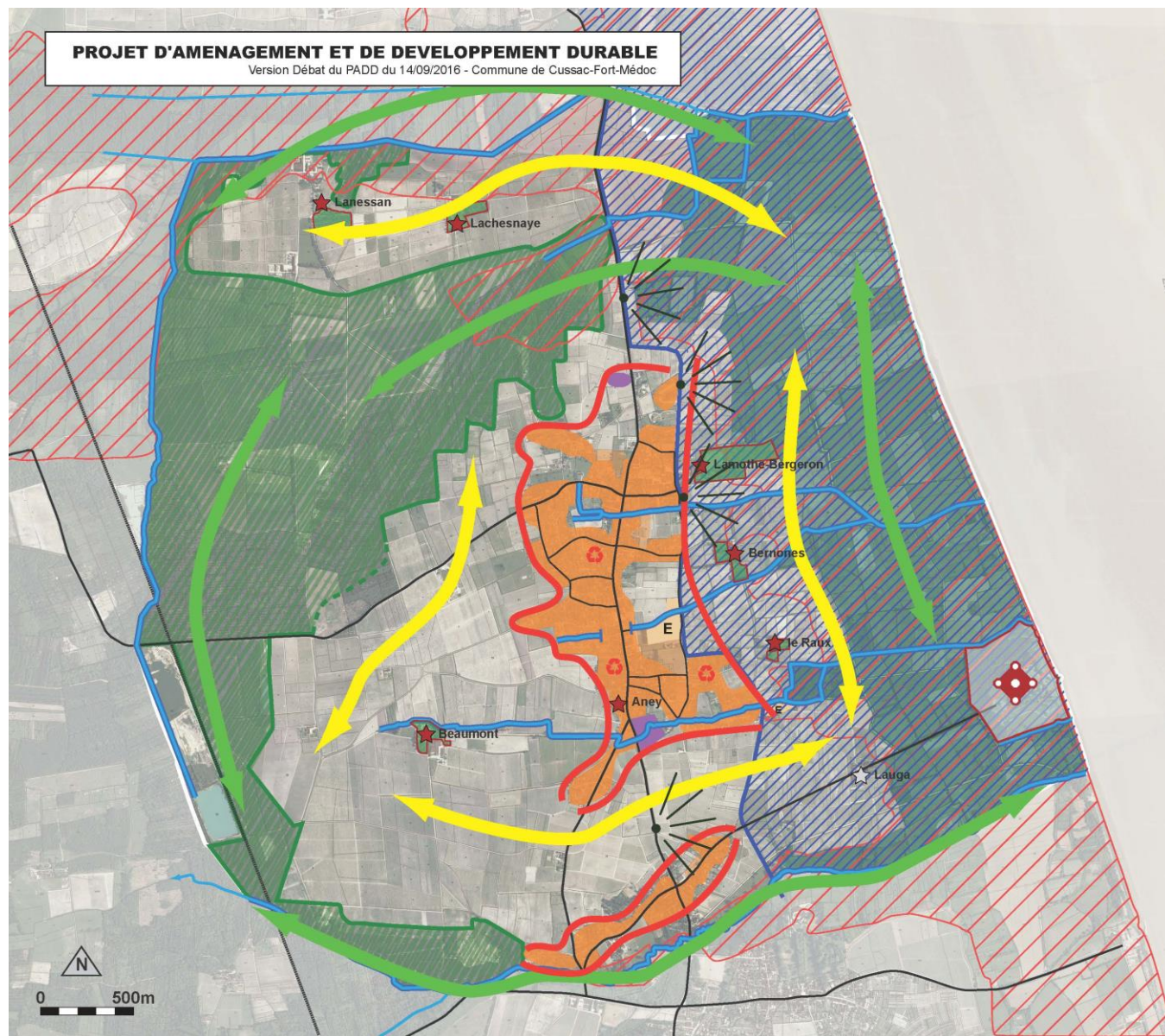
Ainsi, il est nécessaire de permettre à ces châteaux viticoles une évolution de leur usage au travers de projets d'hébergements touristiques, complémentaires à l'activité agricole. Au sujet de l'œnotourisme il convient donc de signaler que la commune de Cussac-Fort-Médoc, consciente de la synergie à trouver entre le Fort-Médoc qui accueille près de 25000 visiteurs par an et l'activité viticole, souhaite permettre le développement d'une diversification économique pour les châteaux viticoles, en particulier pour développer des équipements d'accueil (surtout d'hébergements). Cussac-Fort-Médoc pourrait ainsi devenir un village d'étape au cœur de l'Estuaire.

V) SE TOURNER VERS L'ESTUAIRE

La Gironde est le vecteur d'une nouvelle forme de tourisme fluvial. Second élément fort de l'identité cussacaise avec le verrou Vauban, l'Estuaire et sa façade sont une opportunité pour accroître les échanges sur notre territoire et se tourner vers l'extérieur. Pour mieux faire dialoguer ses patrimoines, historique et paysager, la commune entend notamment établir par la Gironde des liaisons avec d'autres acteurs et territoires, par exemple Lamarque et Blaye, les îles estuariennes, et plus largement l'ensemble du bassin de navigation.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Version Débat du PADD du 14/09/2016 - Commune de Cussac-Fort-Médoc



LEGENDE

Loi littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation

Maîtrise du développement urbain

- Bourg, espaces urbains et de renouvellement urbain
- Espaces à urbaniser
- Zones d'activités existantes à gérer
- Zones d'équipements existants

Espaces remarquables, patrimoine historique, paysager, naturel et écologique

- Palus
- Surface boisée à préserver
- Cours d'eau et fossés
- Trame bleue
- Périmètre du Fort
- Château remarquable
- Autre château isolé
- Garenne de château
- Espaces agricoles à préserver
- Préservation / valorisation des Jalles
- Continuités agricoles à préserver
- Cônes et points de vue
- Zones inondables (PPRI)