



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la Région Nouvelle-Aquitaine
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de Cussac-Fort-Médoc (Gironde)**

N° MRAe : 2017ANA143

Dossier PP-2017-5188

Porteur du Plan : Commune de Cussac-Fort-Médoc

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 27 juillet 2017

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 04 septembre 2017

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 25 octobre 2017 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Frédéric DUPIN, Françoise BAZALGETTE.

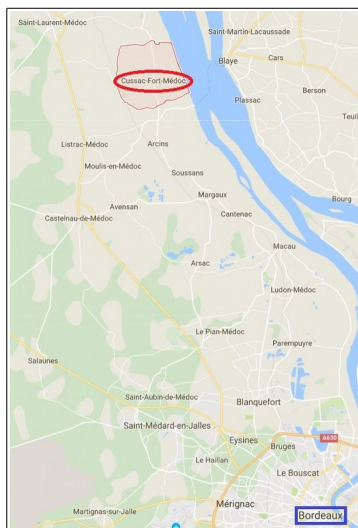
Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Thierry GALIBERT, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.

I. Contexte général

Située dans le département de la Gironde (33), à une quarantaine de kilomètres au nord de Bordeaux, Cussac-Fort-Médoc est une commune du Médoc qui compte 2 122 habitants (INSEE2014) pour une superficie cadastrée de 24,35 km². Le projet communal prévoit une croissance démographique permettant d'atteindre 2 645 habitants en 2030 avec la construction de 179 nouveaux logements.

Cussac-Fort-Médoc appartient à la Communauté de communes Médoc Estuaire et relève du schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'Aire métropolitaine bordelaise, porté par le syndicat mixte du schéma directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU) et en vigueur depuis avril 2014.



Localisation de la commune de Cussac-Fort-Médoc (source : Google maps)

La commune de Cussac-Fort-Médoc est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2001 maintenu en vigueur du fait de l'annulation du premier plan local d'urbanisme en 2016.

La commune a souhaité faire évoluer son document de planification en procédant à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) étant postérieur au 1^{er} février 2013, le plan local d'urbanisme (PLU) est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. La commune de Cussac-Fort-Médoc comprenant pour partie les sites Natura 2000 *Marais du Haut-Médoc* (FR7200683) et *Estuaire de la Gironde* (FR7200677), et étant une commune littorale au sens de la loi du 03 janvier 1986, l'élaboration du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale de manière obligatoire.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences de ce PLU sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II. Remarques générales concernant la qualité des informations contenues dans le dossier de présentation du PLU

Le rapport de présentation contient les pièces attendues pour répondre aux exigences des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Des redites et incohérences sont constatées à la lecture des différentes pièces constitutives du dossier. Bien qu'il soit nécessaire que les parties du **rapport de présentation** se complètent et que les différentes pièces se réfèrent les unes aux autres, la fluidité de la lecture pourrait être améliorée en revoyant l'organisation des informations contenues dans l'ensemble des documents.

III. Diagnostic territorial, analyse du document et perspectives d'évolution

III.1. Diagnostic

Le rapport de présentation fait état d'un accroissement de la **population** constant depuis 1968. Cette affirmation est confirmée par les chiffres de l'INSEE avec une croissance de la population de + 2,34 % par an entre 1968 et 1990, puis de + 2 % par an entre 1990 et 2014. Cette croissance démographique résulte des soldes naturel et migratoire¹ positifs.

1 Le solde migratoire ou « solde apparent des entrées sorties » est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2017ANA143 adopté lors de la séance du 25 octobre 2017 par la

Après avoir augmenté entre 1968 et 1990, passant de 3,1 à 3,3 personnes par ménage, la taille des ménages diminue depuis 1990 pour atteindre 2,75 personnes par ménage en 2013 puis 2,7 en 2014.

La commune bénéficie d'un renouvellement de sa population. En effet, bien que la proportion des personnes âgées de 60 à 74 ans augmente entre 2008 et 2013, l'attrait de la commune pour les jeunes ménages (30-44 ans) permet de maintenir une population d'actifs avec de jeunes enfants.

Par ailleurs, le rapport mentionne que la commune compte 853 **logements** en 2013 avec 767 résidences principales, 19 résidences secondaires et 67 logements vacants². Le parc de logement est principalement constitué de grands logements dont les occupants sont propriétaires. La diversification de l'offre de logement et la réduction de la vacance comptent parmi les enjeux mentionnés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En termes d'**équipements**, outre la mairie, la commune accueille sur son territoire une école primaire (maternelle et élémentaire), des équipements sportifs ainsi qu'une salle des fêtes.

La majorité des **déplacements** se fait en voiture. La commune compte plusieurs axes de transit importants (RD n° 2, 2E7 et 2E9), des voies communales et de nombreuses places de stationnement. Cussac-Fort-Médoc ne dispose pas de gare sur son territoire, et elle est desservie par le réseau de transport en commun TransGironde qui la relie à Bordeaux (ligne 705) et à Lacanau-Océan (ligne 715). À l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit de favoriser la circulation piétonne et cycliste en envisageant la réalisation de liaisons douces.

L'ensemble des **secteurs d'activités** sont représentés, et l'activité agricole, notamment viticole, est prépondérante. La commune affiche par ailleurs la volonté de développer son activité touristique notamment en lien avec l'activité viticole (diversification économique pour les châteaux viticoles) et la présence du Fort-Médoc qui, par ailleurs, est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et concerné par la mise en place d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

III.2. État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

a/ La ressource en eau et sa gestion

La présence de nombreuses masses d'eaux souterraines et de transition, ainsi que de différents cours d'eau, fait de la ressource en eau un enjeu environnemental fort, renforcé par l'application des mesures des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » et « Nappes profondes de Gironde ».

La gestion de la ressource en **eau potable** sur la commune de Cussac-Fort-Médoc est assurée par le syndicat d'intercommunal d'eau et d'assainissement (SIVOM) de Lamarque/Cussac/Arcins. Le rapport explique que toutes les zones urbaines et les constructions implantées sur la commune sont desservies par le réseau. Toutefois, il ne contient aucune information concernant la capacité d'approvisionnement actuelle et la capacité à envisager en lien avec l'augmentation de la population attendue. Le rapport explique également qu'« *il est probable que l'augmentation de la population liée à l'ouverture de zones à l'urbanisation entraîne une hausse de la consommation d'eau potable dont il est difficile de préjuger si des mesures de réduction de la consommation ne sont pas engagées* ». Cependant, les mesures de réduction évoquées en tant que mesures complémentaires envisagées pour réduire les incidences du projet ne sont pas détaillées et ne garantissent pas la préservation de la ressource. Des précisions sont donc nécessaires pour s'assurer de la prise en compte à un niveau suffisant de la gestion de la ressource en eau potable dans le projet communal.

Le rapport de présentation explique que « toutes les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées ou en cours de raccordement au réseau d'**assainissement collectif** ». Le réseau comprend une station d'épuration qui reçoit les effluents de trois autres communes : Lamarque, Arcins et Moulis-en-Médoc. Le rapport n'est pas clair à propos de la capacité de traitement des effluents de la station. En effet, les informations disponibles semblent être en contradiction puisque, d'une part, il est indiqué (page 82) que « *la capacité nominale de la station (3 800 équivalents-habitants) est atteinte* » et d'autre part, (page 235), que « *la capacité actuelle de la station d'épuration est suffisante pour traiter les effluents de la commune* ». Le rapport explique enfin qu'« *une réflexion par rapport à l'extension doit être menée dès à présent en complément de l'étude en cours sur l'élimination des eaux parasites qui limitent la marge de manœuvre de la station d'épuration* ». Les rejets de la station d'épuration, soumise par ailleurs à des surcharges hydrauliques liées à des eaux parasites, se font dans le chenal vieux qui rejoint l'estuaire de la Gironde. Au regard de la sensibilité du milieu récepteur, des précisions sont donc nécessaires pour clarifier la situation actuelle et faire état de l'avancement des travaux évoqués, afin de mieux appréhender l'adéquation avec la mise en œuvre du projet communal et le site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde ».

Le rapport mentionne globalement une bonne aptitude des sols à l'**assainissement individuel** à Cussac-

cours de la période considérée et le solde naturel (INSEE).

2 Le rapport ne mentionne pas clairement le nombre de résidences principales et secondaires dans le chapitre portant sur le diagnostic communal. Les données chiffrées relatives aux différents types de logements page 74 auraient permis de clarifier ce point. Le nombre de résidences principales cité dans le texte est issu de l'information fournie page 209 et le nombre de résidences secondaire est calculé par recoupement des données. Toutefois, la rédaction du rapport mériterait d'être revue pour améliorer l'accès à l'information.

Fort-Médoc. Toutefois, dans l'objectif de reconquête de la qualité des eaux, le rapport aurait du être complété par un bilan du nombre et de l'état de fonctionnement actuel des installations corrélé à l'aptitude des sols à les recevoir.

En absence de réseau de collecte sur la commune, les **eaux pluviales** s'écoulent par les fossés. Le projet de plan local d'urbanisme prévoit une prescription visant la construction de dispositif de rétention et d'absorption des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle afin de compenser l'imperméabilisation des sols résultant des constructions.

b/ Les milieux naturels et leur fonctionnalité

Le territoire de la commune comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- deux sites **Natura 2000** :
 - *Marais du Haut-Médoc* (FR7200683)
 - *Estuaire de la Gironde* (FR7200677)
- deux **ZNIEFF**³ :
 - *Estuaire de la Gironde* (720013624)
 - *Marais de Beychevelle et marais du Merich* (720001975)

Outre la prise en compte des sites listés ci-dessus, l'analyse de l'état initial de l'environnement identifie et tient compte des enjeux liés à la présence de **zones humides**, ainsi qu'aux corridors et réservoirs de biodiversité de la **trame verte et bleue**.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'application de la **loi Littoral** et en respecte les différentes dispositions : identification de la bande littorale de 100 mètres⁴, préservation des espaces remarquables, délimitation des espaces proches du rivage, maintien des coupures d'urbanisation et développement envisagé uniquement dans les espaces déjà urbanisés.

c/ Les risques et nuisances

La description du réseau de défense contre les **incendies** fait état de moyens insuffisants pour protéger l'ensemble du territoire communal. Des précisions auraient du être apportées concernant la remise à niveau des bornes incendies « *courant 2013-2014* » ainsi que « *l'installation de nouveaux systèmes de défense dans les secteurs urbains* » évoquées dans le rapport de présentation (respectivement pages 81 et 236).

La commune de Cussac-Fort-Médoc dispose d'un plan de prévention du risque **inondation** (PPRI). Ces zones sont représentées dans le règlement graphique du projet de PLU par un aplat hachuré en superposition du zonage.

Les zones du territoire sensibles au risque de **remontée de nappe** et au risque de **retrait et gonflement des argiles** sont identifiées et prises en compte dans le projet communal.

La commune compte un site recensé dans la base des **anciens sites industriels et activités de services** (BASIAS). Par son activité passée (station service), ce site peut impacter le milieu. Une carte localisant cette ancienne activité par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation aurait pu permettre de mieux appréhender la prise en compte de ce risque.

IV. Projet communal et prise en compte de l'environnement

IV.1. Prévisions démographiques, besoins en logements et consommation d'espaces

Le rapport de présentation explique, en préalable à ses hypothèses de développement, le calcul du « point mort »⁵ lié au desserrement des ménages qui implique la création de 15 logements pour le maintien de la population à son niveau initial. Ces logements viennent s'ajouter à ceux identifiés au sein des différents scénarios pour accueillir une population nouvelle.

Trois scénarios de développement sont proposés dans le projet communal :

- l'hypothèse basse correspond à une croissance communale de 0,50 % par an, ce qui amène à un objectif de 2 292 habitants en 2030,
- l'hypothèse médiane, avec un taux de croissance de 0,90 % par an, conduit à 2 452 habitants en 2030,
- l'hypothèse haute correspond à une croissance de 1,35 % par an pour une population estimée à 2 645 habitants en 2030.

L'Autorité environnementale constate que ces différents scénarios ne donnent pas lieu à des explications permettant de justifier le choix de la commune de retenir l'hypothèse haute en matière de développement.

³ ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

⁴ La localisation de la bande de 100 mètres sur le zonage du règlement graphique mériterait d'être revue afin de s'assurer de bien répondre à sa définition.

⁵ Le calcul du « point mort » tient compte du renouvellement du parc de logement, du desserrement des ménages et de la variation du nombre de logements secondaires et vacants.

Selon le scénario « haut » retenu (2 645 habitants en 2030), la commune estime nécessaire la construction de 165 logements supplémentaires, soit un total de 180 logements en comprenant ceux liés au maintien de la population actuelle. D'après le rapport de présentation, la réalisation de ces logements nécessite la mobilisation d'une surface constructible comprise entre 8,9 hectares et 15,7 hectares en fonction des densités retenues. La commune majore ces besoins de 20 % pour intégrer les aménagements publics et les espaces communs nécessaires. Toutefois, l'application d'un tel taux à l'ensemble des surfaces envisagées mériterait d'être mieux argumenté alors que, notamment du fait de l'application des mesures de la loi Littoral, ces espaces sont en partie intégrés au sein des secteurs actuellement urbanisés, pour lesquels les réseaux et équipements publics sont déjà présents.

En outre, le rapport de présentation précise que ces nouvelles surfaces constructibles ne prennent pas en compte une éventuelle résorption des logements vacants prise en compte dans le PADD il me semble (estimée entre 10 et 15 logements vacants remobilisables), alors que cet élément pourrait permettre de réduire les besoins en surfaces à urbaniser.

Globalement, le projet retenu affiche une réduction des espaces constructibles par rapport au plan d'occupation des sols. Le projet communal prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 5,45 hectares à vocation d'habitat (1AUa, 1AUB et 2AU) et d'activités économiques (2AUx) en respectant les coupures d'urbanisation. En revanche, l'estimation du potentiel de densification au sein des zones déjà urbanisées n'apparaît pas clairement explicité dans le document. De même, aucune explication n'est fournie quant aux besoins liés au développement de l'activité. Ces manques ne permettent pas d'appréhender l'effort réalisé par la commune en termes de réduction et de maîtrise de la consommation des espaces.

L'Autorité environnementale recommande donc que l'ensemble des données fournies pour fixer les prévisions démographiques et les besoins induits en termes de logements, et plus largement en consommation d'espaces, soit clarifié et plus amplement détaillé pour en faciliter la compréhension.

IV.2. Prise en compte de l'environnement

Les secteurs présentant des enjeux écologiques majeurs ont été pris en compte par l'identification en **zone naturelle** limitant les occupations et utilisations du sol. Des spécificités apparaissent pour les espaces naturels à protéger (sites en Natura 2000, ZNIEFF, espaces proches du rivage...) avec un zonage « NL » pour les zones naturelles littorales ou « Np » pour les zones naturelles patrimoniales et « Aepr » pour les secteurs correspondant aux espaces proches du rivage définis en application de la loi Littoral.

Les dispositions réglementaires liées au plan de prévention du risque inondation et à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont également prises en compte dans le règlement des zones concernées. L'ensemble des zones à urbaniser (1AUa, 1AUB, 2AU et 2AUx) a fait l'objet d'une analyse détaillée des enjeux présents (faune, flore, habitats). Ces enjeux ont ensuite été pris en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation.

V. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale


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

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

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

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

Le président de la MRAe
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Frédéric DUPIN