Commune de Cissac-Médoc

PLAN LOCAL D'URBANISME



1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Affaire :	*Phase :*	
20-44e	APPROBATION	

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 12 Novembre 2024	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 24/03/2025 au 22/04/2025	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 17 Juillet 2025

Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70
Email : contact@agencememphore.fr

Agence METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

SOMMAIRE

PREAMBULE 1

I. DIAGNOSTIC COMMUNAL 7

I.1. LE CONTEXTE 9
I.1.1. La situation géographique 9
I.1.2. Le contexte administratif 9
I.1.3. Le Parc Naturel Régional Médoc (PNR) 10
I.1.4. Le SCoT « Médoc 2033 » 10
I.1.5. La situation communale en matière de document d'urbanisme 11
I.1.6. Quelques traces d'histoire… 11

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 12
I.2.1. Le Médoc : un territoire en pleine expansion 12
I.2.2. La CDC Médoc Cœur de Presqu'ile : un territoire en croissance mais à double vitesse entre communes estuariennes et forestières 12
I.2.3. La situation de Cissac-Médoc : une croissance démographique soutenue et qui s'accelère depuis 2012…… 14
I.2.4. Les composantes de la croissance démographique 14
I.2.5. La CDC Médoc Cœur de Presqu'ile : un indice de jeunesse à l'équilibre 15
I.2.6. Le cas de Cissac-Médoc : un indice de jeunesse largement positif 15
I.2.7. Une taille des ménages en légère baisse 16
I.2.8. Articulation avec les dispositions du SCoT Médoc 16

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE 17
I.3.1. Population active : taux d'activité plus faible que la moyenne du département et qui traduit les effets de la métropolisation vis-a-vis de l'agglomeration bordelaise 17
I.3.2. Un tissu économique cissacais relativement diversifié 20
I.3.3. Diagnostic forestier 22
I.3.4. Diagnostic agricole 23
I.3.5. Articulation avec les dispositions du SCoT Médoc 28

I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS 29
I.4.1. Le réseau d'adduction en eau potable 29
I.4.2. La défense exterieure contre l'incendie (DECI) 29
I.4.3. La collecte et le traitement des eaux usées 32
I.4.4. Les eaux pluviales 34
I.4.5. La collecte et le traitement des déchets 34
I.4.6. Les équipements de superstructures 35
I.4.7. Les infrastructures de communication numérique 36

I.5. HABITAT 38
I.5.1. Composition du parc de logements de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile : une part importante de logements vacants 38
I.5.2. Le parc de logement de Cissac-Médoc : un profil residentiel marque et une vacance importante 39
I.5.3. Un parc de logements monofonctionnel : de type individuel, de grande taille et majoritairement en accession a la propriété 39
I.5.4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 40
I.5.5. L'offre d'accueil à destination des gens du voyage 42
I.5.6. Parc des logements vacants : un potentiel mobilisable 43
I.5.7. Articulation avec les dispositions du SCoT Médoc 2033 44

I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL 45
I.6.1. L'organisation du territoire elargi 45
I.6.2. L'organisation du territoire communal 46
I.6.3. La desserte du territoire par les transports en commun 48
I.6.4. L'inventaire des capacités de stationnement 48
I.6.5. Les modes de deplacements doux 48
I.6.6. L'organisation urbaine, les grandes tendances de l'urbanisation 50

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES 52
I.7.1. Dynamique immobilière observée à l'échellle de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile 52
I.7.2. Cissac-Médoc : rythme de construction en baisse et faible diversité des formes urbaines 52
I.7.3. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 2011/ 2020 53
I.7.4. Bilan de la capacité d'accueil résiduelle du PLU opposable et du potentiel de densification des espaces bâtis 64
I.7.1. Articulation avec les dispositions du SCoT Médoc 2033 66

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 67

II.1. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT 69
II.1.1. Zones préssenties constructibles au stade des etudes preliminaires dans le projet de PLU 69
II.1.2. Zones à enjeux en matière de biodiversité 72

II.2. MILIEU PHYSIQUE 73
II.2.1. Climatologie 73
II.2.2. Topographie 74
II.2.3. Nature des sols et du sous-sol 76
II.2.4. Hydrogéologie 78
II.2.5. Hydrographie 80

II.3. MILIEU BIOLOGIQUE....87
II.3.1. Mesures de connaissance, de protection et de gestion du patrimoine biologique....87
II.3.2. Analyse du patrimoine biologique....95
II.3.3. La Trame Verte et Bleue (TVB)....101

II.4. RESSOURCES NATURELLES....110
II.4.1. Ressource en eau....110
II.4.2. Ressource soL....112
II.4.3. Ressource du sous-sol....115
II.4.4. Ressource énergie....115

II.5. QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES....118
II.5.1. Qualité et objectifs de qualité des masses d'eau....118
II.5.2. L'assainissement des eaux usées domestiques et industrielles....123
II.5.3. Qualité de l'air et changement climatique....127
II.5.4. Sites et sols pollués....129
II.5.5. Déchets....129
II.5.6. Bruit....130

II.6. RISQUES MAJEURS....131
II.6.1. le risque inondation par crue a debordement lent des cours d'eau....131
II.6.2. Le risque inondation par remontée de nappe....133
II.6.3. Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles....134
II.6.4. Le risque feu de forêt....135
II.6.5. Le risque sismique....136
II.6.6. Le risque tempête....136
II.6.7. Les risques technologiques....136
II.6.8. Synthèse des risques sur Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en oeuvre du plan....137

II.7. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE....138
II.7.1. Analyse paysagère....138
II.7.2. Le patrimoine archéologique....143
II.7.3. Le patrimoine protégé au titre de la loi du 21 décembre 1913....144
II.7.4. Le patrimoine protégé au titre de la loi paysage....144

II.8. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX....146

III. ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU....149

III.1. ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES....151
III.1.1. Un projet de PLU qui donne la « priorité au confortement de l'enveloppe urbaine constituée par le bourg et le hameau des Gunes»....151
III.1.2. Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés à la biodiversité et à la Trame Verte et Bleue résultant de la démarche d'évaluation environnementale....151
III.1.3. Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés à la ressource en eau résultant de la démarche d'évaluation environnementale....152
III.1.4. Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés au paysage et au patrimoine résultant de la démarche d'évaluation environnementale....153
III.1.5. Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés aux risques naturels et nuisances résultant de la démarche d'évaluation environnementale....154
III.1.6. Cohérence interne du PLU au regard des enjeux liés aux choix énergétiques, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre....155

III.2. ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES....156
III.2.1. Compabilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)....157
III.2.2. Rapport de « compatibilité » avec le SCoT Médoc 2033....160
III.2.3. Rapport de compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional Médoc....177

IV. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES....181

IV.1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE183
IV.1.1. Les principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, des paysages et de prise en compte des risques....183
IV.1.2. Les principes de renouvellement et de développement et de urbains....184
IV.1.3. Les principes de fonctionnement, de deplacement urbains et de lutte contre le changement climatique....186

IV.2. UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES....187
IV.2.1. Perspectives et objectifs démographiques : + 142 habitants à l'échéance 2032....187
IV.2.2. Estimation des besoins en logements....188
IV.2.3. Cohérence des besoins de logements avec la capacité d'accueil de la révision du PLU....191
IV.2.4. Bilan de la modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers....193
IV.2.5. Les besoins en matière de développement économique....195
IV.2.6. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics....197

IV.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES 203
IV.3.1. Les zones urbaines (zones U)....203
IV.3.2. Les zones à urbaniser (zones AU)....217

IV.3.3. Les zones agricoles (zones A)....222
IV.3.4. Les zones naturelles et forestières (zones N)....227
IV.3.5. Eléments de paysage protegés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme....233
IV.3.6. Les emplacements réservés du PLU (ER)....235
IV.3.7. Les Espaces Boisés Classés à Conserver du PLU (EBC)....236
IV.3.8. Justification des changement de destination des bâtiments au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme....237

V. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES.... 241

V.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE242
V.1.1. Incidences potentielles et mesures envisagées concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols 242
V.1.2. Incidences potentielles et mesures envisagées concernant l'hydrographie....245

V.2. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE 247
V.2.1. Incidences potentielles du PLU concernant les périmètres Natura 2000....247
V.2.2. Incidences potentielles du PLU sur le patrimoine biologique des zones constructibles....252
V.2.3. Incidences potentielles du PLU sur le patrimoine biologique des zones naturelles....255
V.2.4. Incidences potentielles du PLU concernant la trame verte et bleue (TVB)....256

V.3. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES.... 259
V.3.1. Incidences potentielles sur la ressource en eau potable....259
V.3.2. Incidences potentielles sur la ressource agricole....261
V.3.3. Incidences potentielles sur la ressource forestière....262

V.4. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX.... 263
V.4.1. Incidences potentielles sur la qualité des eaux....263
V.4.2. Incidences potentielles concernant la qualité de l'air et le changement climatique....265
V.4.3. Incidences potentielles sur la production et la gestion des déchets....266
V.4.4. Incidences potentielles sur l'ambiance sonore....267

V.5.I INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.... 268
V.5.1. Incidences potentielles concernant le risque incendie de forêt....268
V.5.2. Incidences potentielles concernant le risque inondation lié au debit des cours d'eau....268
V.5.3. Incidences potentielles concernant le risque inondation lié au phenomène de remontée de nappe....269
V.5.4. Incidences potentielles concernant le risque carrieres....270
V.5.5. Incidences potentielles concernant le risque sismique.... 270
V.5.6. Incidences potentielles concernant le risque retrait-gonflement des argiles.... 271

V.6. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE 271
V.6.1. Incidences potentielles concernant le paysage.... 271

V.7. INDICATEURS DE SUIVI....273
V.7.1. indicateurs de suivi relatifs a l'evaluation des besoins en logements.... 273
V.7.2. Indicateurs de suivi en matiere d'environnement et de consommation des espaces.... 273

VI. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODE D'EVALUATION....275

VI.1. RESUME NON TECHNIQUE....277
VI.1.1. Partie I : Diagnostic du fonctionnement communal.... 277
VI.1.2. Partie II : Analyse de l'état initial de l'environnement.... 278
VI.1.3. Partie III : Analyse de la cohérence interne et externe du PLU.... 280
VI.1.4. Partie IV : Explication des choix du PADD, des motifs de la délimitation du zonage et des règles 282
VI.1.5. Résume non technique de l'évaluation environnementale.... 285

VI.2. METHODE D'EVALUATION....285
VI.2.1. Présentation du bureau d'études en charge de la conduite de l'évaluation environnementale ... .285
VI.2.2. Méthodologie générale.... 285
VI.2.3. Méthode de diagnostic des milieux naturels.... 286
VI.2.4. Méthode de diagnostic des autres thématiques.... 286

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.
Le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement à travers :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

La révision du PLU de Cissac-Médoc devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PLU devra, dans le respect des objectifs du développement durable, viser à atteindre les objectifs suivants définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) 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 ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation,** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

- **Le règlement (et ses pièces graphiques)**, fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- **Les annexes**

I. DIAGNOSTIC COMMUNAL

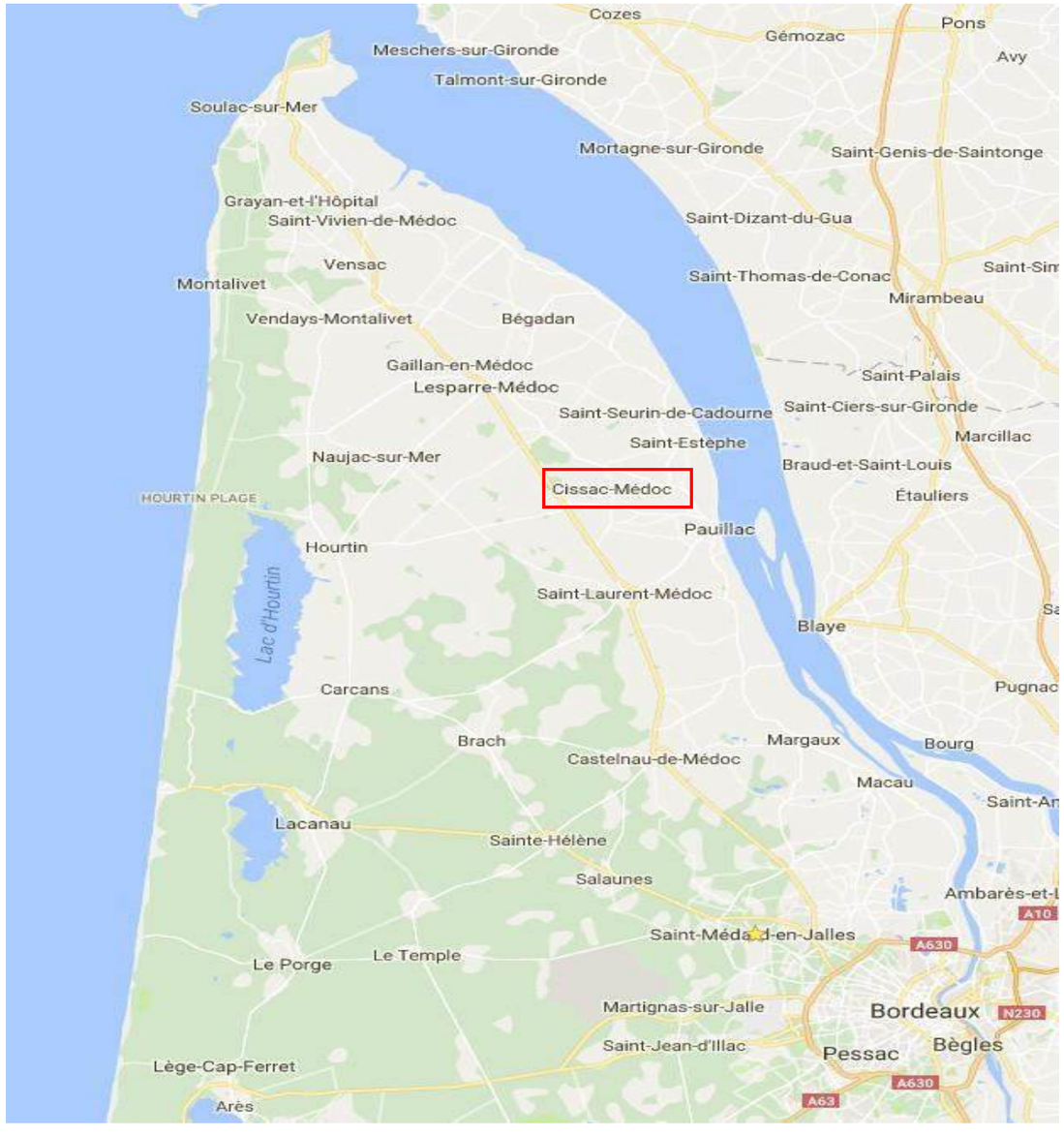
I.1. LE CONTEXTE

I.1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cf. carte ci-dessous

La Commune de Cissac-Médoc, d'essence viticole et forestière, est située à 1 h de l'agglomération bordelaise, en partie médiane du triangle médocain, dans l'aire d'influence de Saint-Laurent-du Médoc.

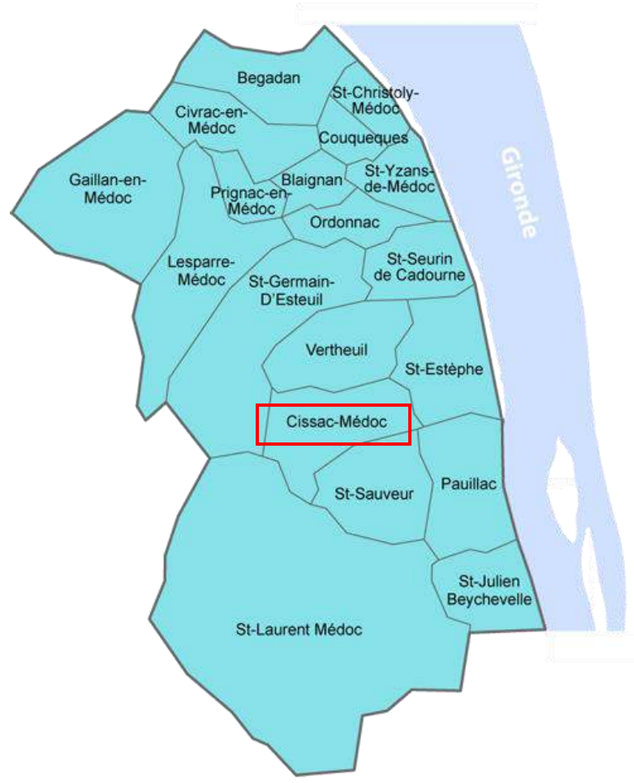
Son accessibilité aisée depuis l'axe majeur qu'est la RN 1215, l'offre foncière en terrains constructibles moins contrainte que les communes voisines estuariennes notamment (loi Littoral, périmètres AOC, ...), et à un prix de vente abordable, a suscité sur ce territoire une attractivité résidentielle soutenue au cours de la dernière décennie.



I.1.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de Cissac-Médoc est membre de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile (CPI), résultat de la fusion des deux CDC Centre-Médoc et Cœur de Médoc, suit à l'entrée en vigueur de la loi NOTRE au 01/01/2017 ; la nouvelle intercommunalité regroupe désormais les 18 communes suivantes

- Lesparre-Médoc (siège de la CDC CPI)
- Pauillac,
- Saint-Laurent-du-Médoc,
- Cissac-Médoc,
- Saint-Sauveur,
- Saint-Estèphe,
- Saint-Julien-Beychevelle,
- Saint-Seurin de Cadourne,
- Vertheuil,
- Bégadan,
- Blaignan-Prignac (fusion au 01/01/19)
- Civrac,
- Couquèques,
- Gaillan,
- Ordonnac,
- Prignac,
- Saint-Christoly,
- Saint-Germain d'Esteuil,
- Saint-Yzans.



La Communauté de communes intervient principalement dans le développement économique, le domaine social et l'entretien de la voirie communautaire, et exerce les compétences suivantes :

A titre obligatoire :
. L'aménagement de l'espace communautaire,
. Le développement économique et la promotion touristique du territoire,
. L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage,
. La collecte et le traitement des déchets ménagers,
. La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI)

Au titre des compétences optionnelles :
. La politique du logement et du cadre de vie d'intérêt communautaire,
. La politique de la ville,
. La voirie d'intérêt communautaire,
. La construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements sportifs d'intérêt communautaire,
. La création et la gestion de maisons de services au public,
. La protection et la mise en valeur de l'environnement,

Au titre des compétences facultatives :
. La petite enfance, les animations sportives
. Les domaines de la santé sociale, de la prévention et de l'insertion, de la sécurité,
. La culture et le patrimoine,
. La capture et le gardiennage des animaux errants
. L'éclairage public

I.1.3. LE PARC NATUREL REGIONAL MEDOC (PNR)

La commune de Cissac-Médoc s'inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional Médoc (PNR).

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine ; cette disposition est particulièrement adaptée aux territoires fragiles en mutation.

Le PNR est doté d'une charte, qui précise les vocations, les orientations et les mesures à respecter en matière d'économie, d'environnement, de paysage, de tourisme, de santé, de culture, de vie sociale, complétée d'un plan qui illustre et traduit spatialement ces dispositions.

Après une procédure de création qui a duré presque 10 ans, le décret ministériel de classement du PNR Médoc a été signé le 24 mai 2019.

La charte 2017/2032 est disponible au public.

Les dispositions du PLU devront être compatibles avec celles de la charte du PNR Médoc.



I.1.4. LE SCOT « MEDOC 2033 »

Le SCoT, est un document d'urbanisme, de planification intercommunale, destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire, l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront. La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :

- un développement du territoire cohérent,
- assurer l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire (habiter, travailler, se déplacer…)
- un développement urbain maîtrisé, avec une utilisation économe de l'espace,
- tout en préservant l'environnement.

Une démarche de SCoT a été engagée, le SCoT Médoc 2033, sur les Communautés de Communes Centre Médoc, Cœur de Médoc et Médoc Cœur de Presqu'ile, cette démarche est gérée par un Syndicat Mixte, le SMERSCoT.

La démarche est en cours d'élaboration, le Scot a été arrêté en Conseil syndical le 24 février 2020. C'est sur la base de cette version que l'articulation du PLU de Cissac-Médoc a été examinée.

Les dispositions du PLU devront être compatibles avec celles du SCOT Médoc 2033.



Afin de cerner au plus près ce rapport de compatibilité, défini comme le fait que "les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non à leur mise en cause ", le rapport de présentation abordera pour les principales thématiques du diagnostic, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectif (D2O) du SCOT.

Conformément aux articles L.122-1-4 à L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientation et d'Objectif guide la mise en œuvre des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constitue le volet prescriptif du SCoT. Il précise, au travers de ses orientations et de ses documents graphiques, la manière dont doivent être traduits les objectifs du PADD et quelles réponses leur seront données dans les documents d'urbanisme locaux.

Le contenu du D2O peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des prescriptions ou qu'il donne des orientations :

- Dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du D2O correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité.

- Dans le cas d'orientations, le registre de recommandations a été privilégié selon un mode incitatif.

I.1.5. LA SITUATION COMMUNALE EN MATIERE DE DOCUMENT D'URBANISME

La commune Cissac-Médoc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 21 janvier 2008.

Le PLU de Cissac-Médoc a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du 12 février 2014 en vue d'ouvrir la zone 2AUy correspondant à l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de Beauchêne en zone 1AUy.

A travers la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Cissac-Médoc souhaite définir un projet de territoire à l'appui des objectifs suivants :

- Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la Commune, en définissant clairement l'affectation des sols. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
    - Définir l'affectation des sols : zones urbaines, agricoles et viticoles, naturelles, boisées,
    - Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes,
    - Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées,
    - Eviter le mitage de l'espace agricole et viticole,

- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population, en prenant en compte la protection du patrimoine ainsi que la qualité du cadre de vie et de l'environnement en adaptant le niveau d'équipements et de services. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
    - Diversifier l'habitat dans un principe de mixité,
    - Adapter la qualité des infrastructures à l'évolution de la population,
    - Proposer de nouveaux équipements et services,
    - Relier les différents quartiers par des cheminements piétons et cyclables,
    - Développer les transports et les mobilités durables.

- Préserver et valoriser les paysages de la commune et son patrimoine en tenant compte des spécificités, notamment les zones naturelles, forestières, agricoles et viticoles. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
    - Préserver le socle agricole, naturel et forestier de la commune,
    - Préserver et valoriser les terroirs viticoles.

- Valoriser et dynamiser les espaces urbanisés. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
    - Revitaliser le centre-bourg,
    - Favoriser l'implantation d'équipements et d'un tissu économique,

- Protéger la biodiversité et les continuités écologiques. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
    - Définir les trames vertes,
    - Prendre en compte des données du patrimoine naturel : Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc », ZNIEFF « Marais de Lafite », « Tertre du Puy » et « Zone humide de Saint Laurent de Médoc »
    - Définir des trames bleues, indispensable à la lutte contre le risque inondation, la protection de la ressource en eau potable, la régulation des ruissellements pluviaux
    - Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques,
    - Eviter l'artificialisation des sols.

I.1.6. QUELQUES TRACES D'HISTOIRE…

Le Médoc est un territoire qui recèle de nombreuses traces d'une histoire riche, dont Cissac-Médoc en est encore porteur ;

La commune de Cissac-Médoc fut occupée de façon certaine depuis la période préhistorique. Une station de taille de silex a ainsi été découverte à proximité du château de Lamothe-Cissac.

À partir de cette période, l'occupation fut continue, comme l'atteste le tumulus présent à proximité de ce château datant de 35 000 ans. Des vestiges sont encore présents bien que profondément altérés par des travaux au XIX*ème* siècle pour y construire une glacière.

Située sur le chemin de la Levade, voie romaine qui traverse le Médoc, Cissac fut également une implantation romaine en raison de sa situation favorable composée d'affleurement rocheux. Des excavations autour de 1880 ont mis au jour une villa importante (24 m sur 17 m).

Cette situation sera également favorable à l'installation de maisons nobles et de châteaux fort. On en compte au moins trois sur la commune datant majoritairement des XII*ème* et XIII*ème* siècles.

C'est en 1936 que la commune, jusqu'alors appelée simplement Cissac, ajoute à son nom la terminaison spécifique de -Médoc.

I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

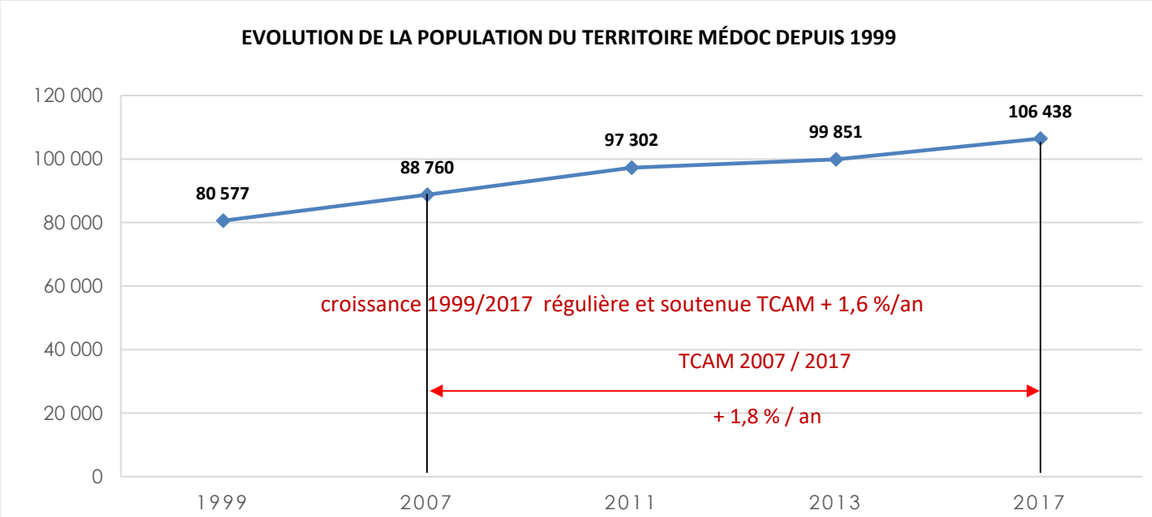
I.2.1. LE MEDOC : UN TERRITOIRE EN PLEINE EXPANSION

Le Médoc, en tant que territoire composé des 4 Communautés de Communes suivantes :

1. CDC Médoc Cœur de Presqu'ile (fusion de CC Cœur Médoc et Centre Médoc au 01/01/2017)
2. CDC Médoc Atlantique (fusion CDC Pointe du Médoc et CDC Lacs médocains au 01/01/2017)
3. CDC Médoc Estuaire,
4. CDC Médullienne

Le Médoc est un territoire qui enregistre une dynamique démographique soutenue depuis 1999, avec un gain de 25 862 habitants en moins de 20 ans, soit un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de + 1,6 %/an.

Ce rythme de croissance se maintient sur la période récente, à savoir depuis les 10 dernières années, en passant à + 1,8%/an entre 2007 et 2017.



Le Médoc contribue activement à la dynamique girondine, à savoir 10 % de la croissance démographique du département, alors qu'il ne représente que 6,6 % des girondins.

Cette dynamique est en partie portée par le phénomène de desserrement de la métropole bordelaise, toutefois elle est inégalement répartie parmi les territoires communautaires qui composent le Médoc.

En effet, si Médoc Estuaire et La Médullienne sont clairement inscrits dans cette dynamique (50 à 70 % des nouveaux habitants), Médoc Atlantique et l'ex Cœur Médoc bénéficient aussi de ce mouvement (30% de leurs nouveaux habitants), le territoire de l'ex Centre Médoc reste en retrait de ce processus, il est dans une logique locale (seuls 14 % des nouveaux habitants proviennent de la métropole)[1].

source : INSEE 2013 mobilités résidentielles / base individus	influence du desserrement Bordeaux Métropole	
	nb	poids BxM / tot nvx hab.
CC Coeur du Médoc	148	27%
CC de la Pointe du Médoc	184	27%
CC des Lacs Médocains	151	30%
CC du Centre Médoc	**58**	**14%**
CC Médoc Estuaire	1 072	69%
CC Médullienne	629	51%
Médoc	**2 242**	**46%**

[1] *Source : Étude pré opérationnelle OPAH et requalification urbaine, 2016*

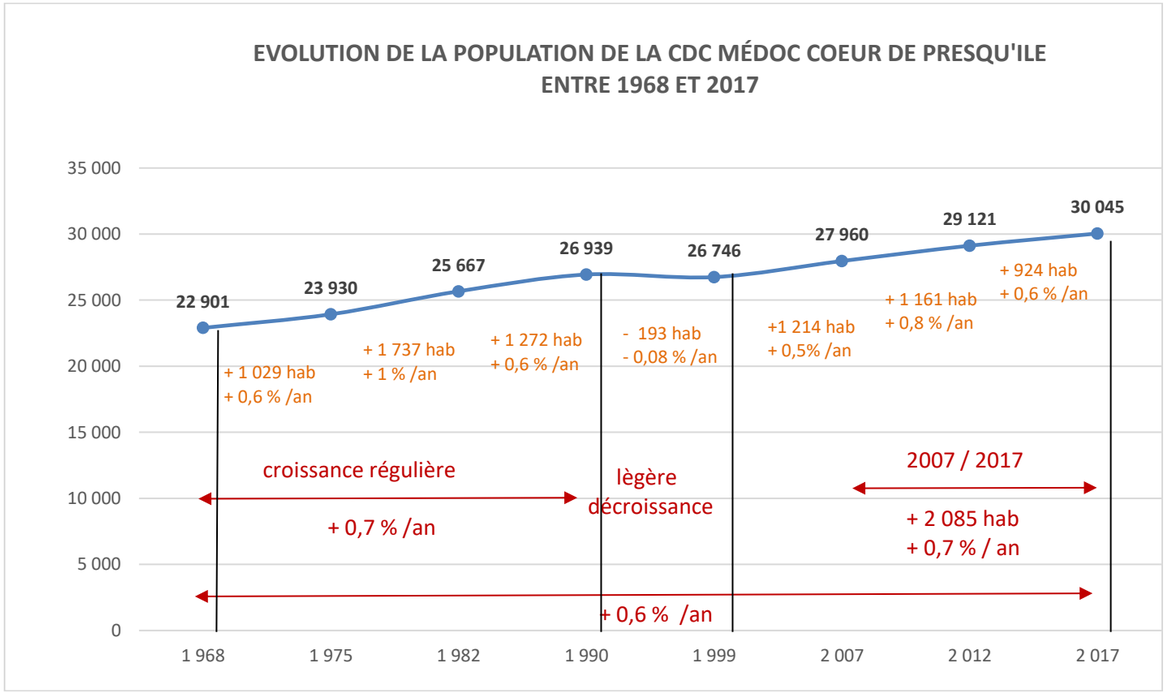
I.2.2. LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE : UN TERRITOIRE EN CROISSANCE MAIS A DOUBLE VITESSE ENTRE COMMUNES ESTUARIENNES ET FORESTIERES

Le territoire de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'Ile est caractérisé par une dynamique démographique régulière depuis la fin des années 1960 : entre 1968 et 2017, le territoire a enregistré l'arrivée de + 7 144 habitants, soit un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de + 0,6 %/an. La population communautaire s'est accru de + 1/3 en 50 ans.

Cette croissance démographique a été régulière, sur la base de TCAM variant de 0,5%/an à 1%/an, à l'exception d'une période de légère décroissance durant la décennie 90, avec une perte de 193 habitants entre 1990 et 1999.

Sur la période récente, à savoir les 10 dernières années (2007/2017), la dynamique démographique est comparable aux 50 dernières années (1968/2017), à savoir un TCAM de 0,7%/an, mais reste toutefois inférieur au rythme enregistré par le Médoc, qui sur la même période, a développé un TCAM de + 1,8%/an.

La CDC Médoc Cœur de Presqu'Ile ne se range pas parmi les CDC locomotives de la croissance médocaine, qui sont la CDC Médullienne et Médoc Estuaire.



Source : INSEE, Recensements de la population de 1968 à 2017.

Toutefois, cette croissance ne s'est pas opérée de façon égale sur toutes les communes, et traduit des rythmes d'évolution contrastés entre :

- les communes estuariennes (Pauillac, Saint-Estèphe, Saint-Julien, Saint-Yzans, Saint-Christoly,..), qui perdent régulièrement des habitants (TCAM entre 0% et - 2%/an),
- les communes en 2nd ligne rétro-littorale (Prignac-Blaignan, Saint-Germain d'Esteuil, Saint-Sauveur,..) qui maintiennnet une dynamique démographique à peine équilibrée (TCAM entre 0% et + 1%/an)
- et les communes forestières (Gaillan-en-Médoc, Lesparre-Médoc TCAM entre +1 %/an et +2 %/an) , 4 d'entre elles (Cissac-Médoc, Saint-Laurent-Médoc, Civrac-en-Médoc et Ordonnac) présentant

des TCAM supérieurs à 2%/an, soit constitutives de veritables locomotives dans l'accroissement démographiquie communautaire *(cf cartographie page suivante)*.

Ce contraste démographique est lié à de multiples facteurs ; les communes estuariennes en perte de vitalité, patissent de fortes contraintes à leur développement, liées à leur statut de commune en loi Littoral, à la présence d'AOC, de risque naturels d'inondabilité, à leur accessibilité moins directe vis-à-vis des infrastructures de desserte du territoire,... contrairement aux communes forestières et retrolittorales, directement desservies par l'axe Bordeaux-Lesparre, qui moins touchées par les contraintes spatiales et reglementaires, ont développé une offre foncière plus importante et à moindre cout d'achat.

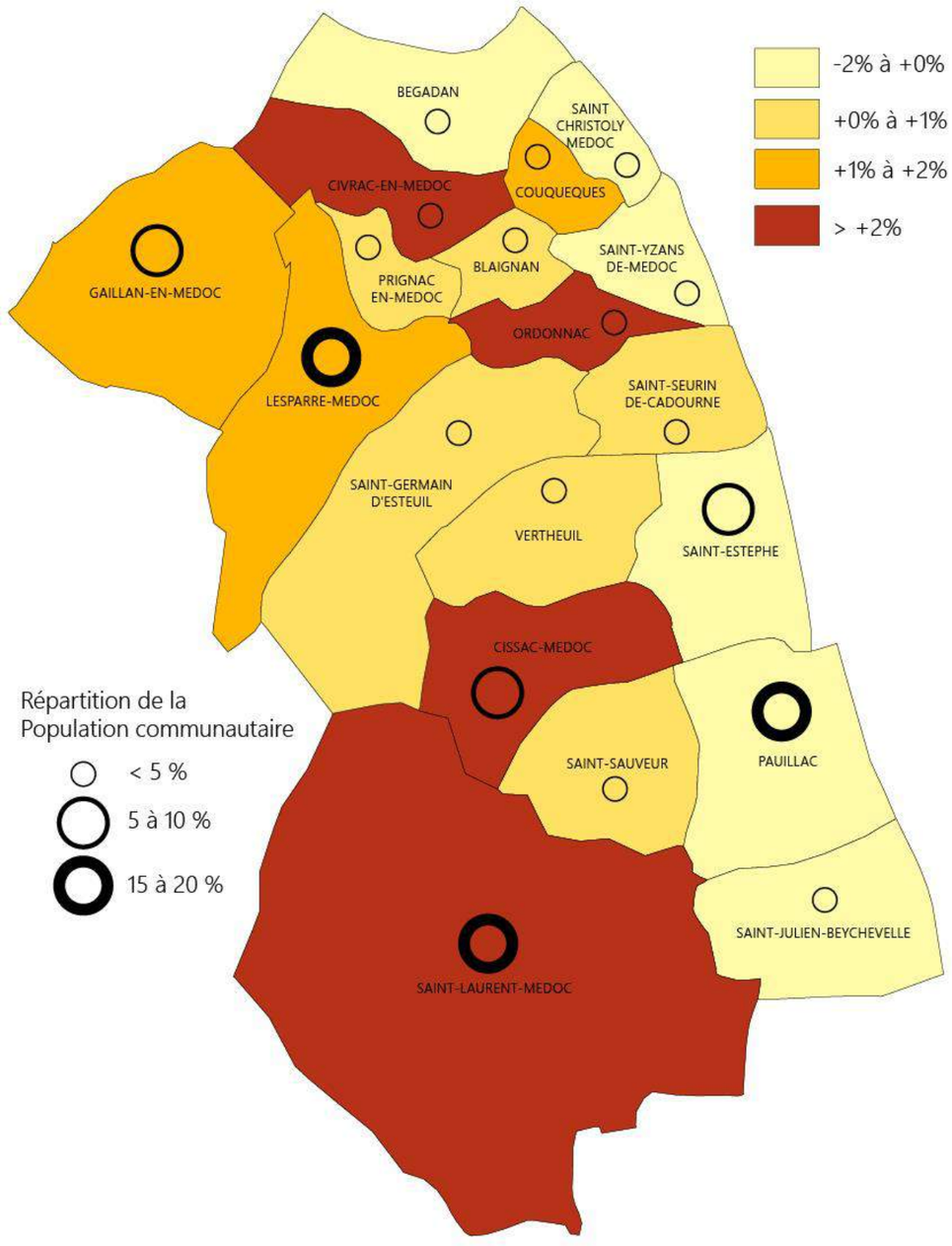
Concernant la répartition de la population sur l'ensemble du territoire communautaire, celle-ci est inégalement répartie. L'armature démographique de la CDC Médoc Cœur de Presqu'Ile est structurée autour :

- **de 3 centralités urbaines entre 4 000 et 5 000 habitants qui** accueillent 50 % de la population communautaire (Lesparre-Médoc 5 801 habitants, Pauillac 4 841 habitants et Saint-Laurent-Médoc 4 673 habitants);

- **de 3 polarités secondaires entre 1 500 et 2 500 habitants**, (Gaillan-en-Médoc : 2 323 habitants, Cissac-Médoc : 2 146 habitants et Saint-Estèphe : 1 615 habitants) qui rassemblent environ 20 % de la population totale communautaire ;

- **d'un réseau de petites communes de 300 à 1 500 habitants**, qui comptabilise toutefois près de 30% de la population communautaire.

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN (TCAM) ENTRE 2007 ET 2017 ET REPARTITION DES LA POPULATION COMMUNAUTAIRE



Source : INSEE, Recensements de la population de 2007 à 2017.

I.2.3. LA SITUATION DE CISSAC-MEDOC : UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE ET QUI S'ACCELERE DEPUIS 2012

Avec 2 292 habitants en 2024, la commune de Cissac-Médoc se range parmi les 5 communes de plus de 2 000 habitants de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile, qui regroupent à elles seules 66 % de la population communautaire.

Cissac-Médoc connait depuis 1968 une croissance démographique particulièrement soutenue. Cette croissance démographique a été particulièrement marquée durant deux périodes :

- entre 1975 et 1990, période durant laquelle la commune a été caractérisée par un TCAM de + 4,1%/an puis de + 2,1%/an
- depuis 2012 où la commune se caractérise par un TCAM de + 1,8%/an

Cette accélération du rythme de croissance démographique communal depuis 2012 se distingue de la tendance communautaire puisque la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile parvient à maîtriser le rythme d'évolution démographique à + 0,6%/an.

Cissac-Médoc se positionne ainsi en commune locomotive de la croissance communautaire au même titre que Saint-Lautrent-Médoc, Civrac-en-Médoc qui affichent des TCAM supérieurs à + 2%/an.

Avec un TCAM de + 1,8%/an entre 2012 et 2024, Cissac-Médoc se situe en troisième position des communes de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile où le TCAM est le plus élevé. Seules les communes d'Ordonnac et Civrac-en-Médoc sont caractérisées par un TCAM plus élevé.

Ce rythme de croissance démographique a conduit la commune de Cissac-Médoc à accueillir 438 habitants supplémentaires entre 2012 et 2024, soit près de 40 habitants /an, lissé sur 12 ans.

Source : *INSEE, série historique de la population de 1968 à 2024.*

*(*la population municipale ne prend pas en compte la population comptée à part, qui vient s'ajouter pour obtenir la population totale.)*

I.2.4. LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'analyse des composantes de la croissance démographique, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet de caractériser les tendances observées précédemment, sur la base :

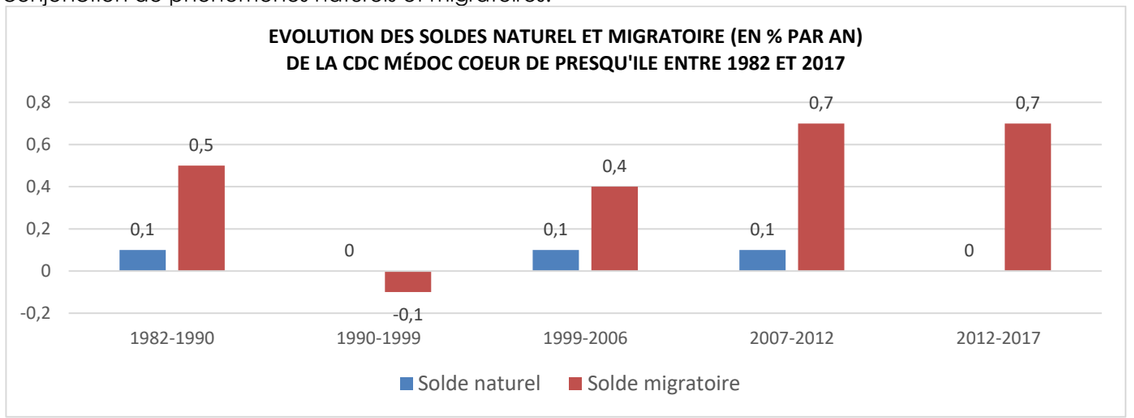
- du solde naturel qui correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.
- du solde migratoire qui correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1982 et 2017 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

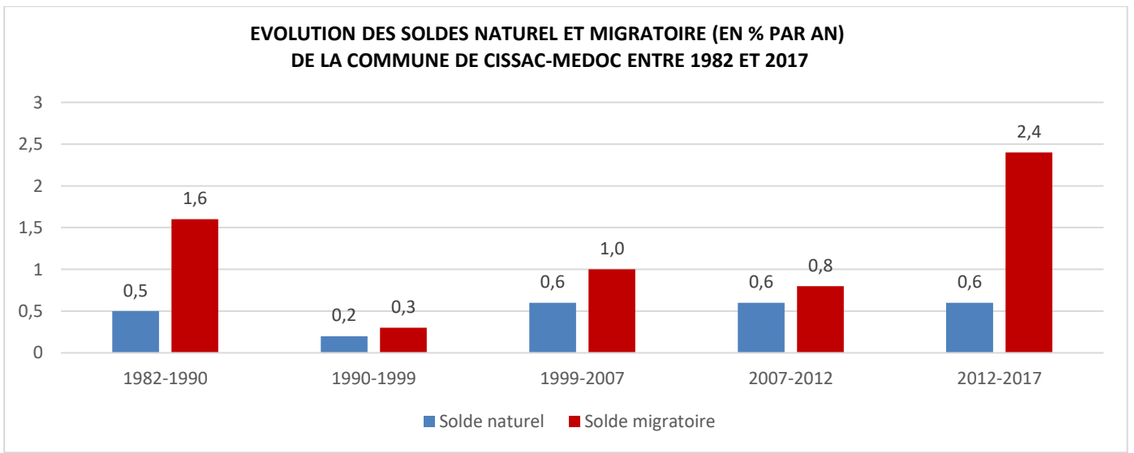
Tant à l'échelle du territoire communautaire qu'à l'échelle du territoire communal de Cissac-Médoc , il ressort que la croissance démographique observée depuis 35 ans se caractérise majoritairement par un phénomène migratoire puisque le solde migratoire apparaît toujours supérieur au solde naturel.

Toutefois, Cissac-Médoc se distingue du reste du territoire communautaire au titre d'un accroissement de population lié au solde naturel plus soutenu et plus frequemment excedentaire. On constate en effet des taux supérieurs à 0,5 % depuis 1999, signe d'une certaine vitalité démographique. Contrairement à ce qui est observé pour l'ensemble de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile le solde naturel est toujours nettement positif sur la dérnière période 2012-2017.

Ainsi, même si la commune de Cissac-Médoc tire sa croissance démographique essentiellement grâce à son attractivité, on peut considérer que le moteur de son accroissement démographique est lié à la conjonction de phénomènes naturels et migratoires.



Source : *INSEE, Recensements de la population de 1982 à 2017*

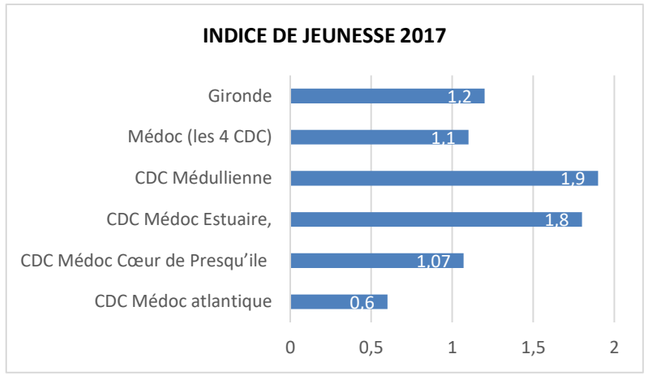


Source : *INSEE, Recensements de la population de 1982 à 2017*

I.2.5. LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE : UN INDICE DE JEUNESSE A L'EQUILIBRE

L'indice de jeunesse[1] du territoire communautaire qui s'établit à 1,05 en 2017, traduit un rapport intergénérationnel à l'équilibre.

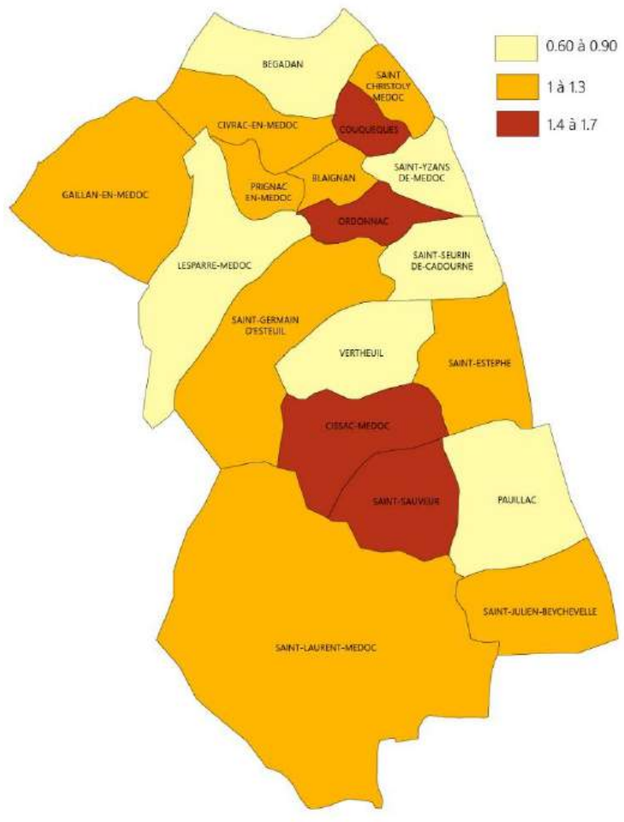
Cette valeur reste toutefois inférieure aux autres moyennes de reference, comme celle du département de la Gironde (1,25), du Médoc [2] (1,16) qui résulte de la moyenne de CDC à fort dynamisme intergenerationnel (Médoc Estuaire et Médullienne entre 1,8 et 1,9) et le nord médocain en perte de vitesse (Médoc Atlantique 0,6).



Source : INSEE, Recensement de la population 2017

Comme pour les autres paramètres, la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile se situe dans une position médiane entre le nord médocain et le médoc sous influence de la métropole bordelaise.

CARTE DE L'INDICE DE JEUNESSE



Concernant la dynamique propre de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile, les communes présentant des indices de jeunesse les plus élevés, (entre 1,4 et 1,7) sont celles qui ont enregistré les TCAM les plus soutenus (proche ou supérieurs à + 2%/an), à savoir Couquèques, Ordonnac, Cissac-Médoc ;

Concerné par un TCAM soutenu, Cissac-Médoc se range ainsi parmi les communes à l'indice de jeunesse positif (supérieur à 1) au titre de son solde naturel régulierement soutenu et excedentaire comme constaté précedemment.

Ces résultats témoignent ainsi d'une capacité du territoire à assurer son renouvellement générationnel.

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

[1] *Indice de jeunesse : rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles de 65 ans et +. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa*

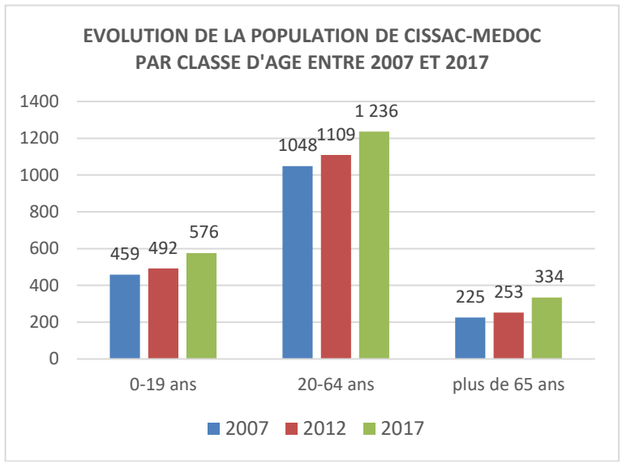
[2] *Territoire défini comme composé des 4 CDC de Médoc Cœur de Presqu'ile, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire et Médullienne.*

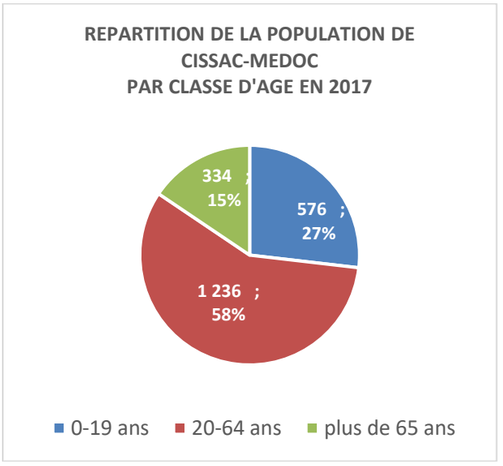
I.2.6. LE CAS DE CISSAC-MEDOC : UN INDICE DE JEUNESSE LARGEMENT POSITIF

Le rythme d'évolution démographique régulier et soutenu depuis les années 70, alimenté tant par un solde migratoire largement positif que par un solde naturel excédentaire, a suscité un rapport intergénérationnel au bénéfice de la classes d'age des moins de 20 ans ; en effet on compte 1,7 fois plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 65 ans.

Toutefois, l'analyse de l'évolution de la population par classe d'age au cours de la décennie 2007/2017 indique une tendance à l'augmentation plus rapide de la classe d'âge des plus de 65 ans ans (+ 109 habitants, soit +48%), au regard de la classe des moins de 20 ans (+ 117 habitants soit + 25%) et enfin, parallèlement, une relative stabilité de la classe intermédiaire (+ 188 habitants soit + 18%).

Il en ressort un indice de jeunesse, qui, bien que positif, enregistre une tendance à la baisse, sachant que cette baisse est davantage liée à une forte augmentation des plus de 65 ans plutôt qu'un essouflement des moins de 20 ans.

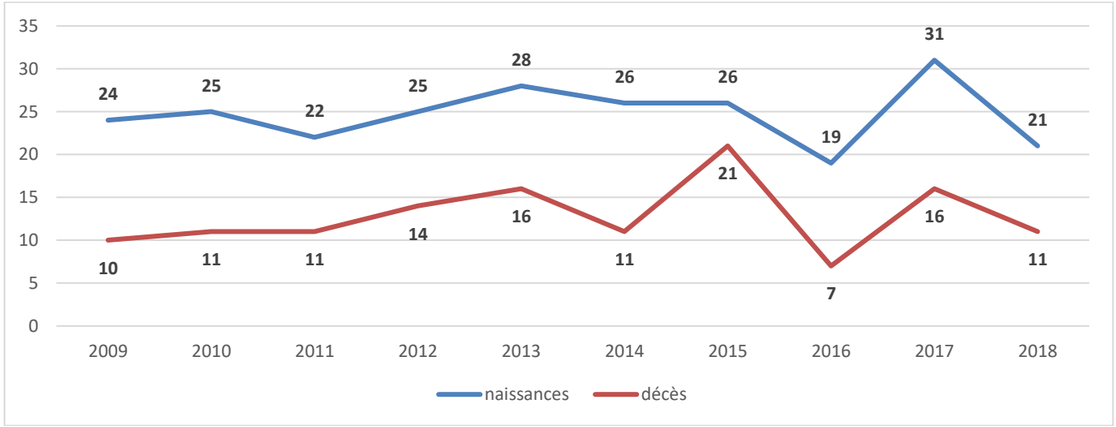




Source : INSEE, Recensement de la population 2017

Ce rapport intergénérationnel en faveur des plus jeunes se confirme avec un nombre de naissances (environ 25 par an) supérieur à celui des décès qui s'établit à une dizaine par an ; la commune a donc enregistré sur la décennie 2009/2018, 247 naissances pour 128 décès.

EVOLUTION DU NOMBRE DES NAISSANCES ET DECES ENTRE 2009 ET 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2017

I.2.7. UNE TAILLE DES MENAGES EN LEGERE BAISSE

Depuis plusieurs décennies, que ce soit à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile ou à l'échelle de Cissac-Médoc, la taille des ménages est en baisse depuis 1999.

En effet, on constate sur la commune de Cissac-Médoc une légère baisse au cours de la dernière decennie 2007/2017, à savoir 2,5 personnes /ménage, qui s'explique notamment par la vitalité démographique, alimentée par un solde naturel excédentaire et un solde migratoire porté par une population de ménages avec enfants.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2007 ET 2017

	2007	2017
Cissac-Médoc	*2,7*	*2,5*
CdC Médoc Cœur de Presqu'ile	2,3	2,2
Gironde	2,2	2,1

Source : INSEE, Recensement de la population 2007 /2017

I.2.8. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC

Le PADD du Scot Médoc décline une armature urbaine et un maillage urbain qui s'appuient sur :

- 3 pôles structurants (Lesparre-Médoc/Gaillan-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc/Avensan)
- 3 pôles d'appui (Saint-Laurent-Médoc, Le Porge et Sainte-Hélène)
- Une trame de villages forestiers, viticoles et estuariens dont fait partie Cissac-Médoc

Les projections démographiques et les perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans un scénario « recentrage + », qui induit un gain de population + 17 485 habitants d'ici 2036 (12 700 habitants entre 2020 et 2036, échéance considérée comme une échéance de mi-parcours du Scot), principalement orienté sur l'armature territoriale, avec une répartition des gains démographiques de :

- 52% sur les pôles structurants,
- 23% sur les pôles d'appui,
- 25% sur le maillage des villages forestiers, viticoles et estuariens.

Le tableau de synthèse des gains de population pour la période 2020-2028, indique pour la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile un plafond de population de 34 480 habitants soit + 356 habitants/an maximum, repartis de la façon suivante :

- 151 et 71 habitants/an respectivement entre les 2 pôles structurants de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc et de Pauillac, soit un TCAM de 1,7 %/an et 1,3 %/an ;
- 57 habitants/an pour le pôle d'appui de Saint-Laurent-Médoc, soit un TCAM de 1,2 %/an ;
- 77 habitants/an pour les 16 villages Médoc Cœur de Presqu'ile, **soit un TCAM de 0,6 %/an.**

PLAFONDS D'ACCUEIL DE POPULATION PAR PERIODES*

EPCI / Armature territoriale sources : insee populations municipales	Projections théoriques 2014-2020		Ventilations 2020-2028			Ventilations 2028-2036		
	Population 2014	Projections 2020***	Plafonds population 2028	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs	Plafonds population 2036	Gains annuels moyens	TCAM indicatifs
CC Médullienne	**19516**	**22192**	**25756**	**446**	**2,0%**	**28619**	**358**	**1,3%**
Castelnau-de-Médoc / Avensan	7120	8176	**9578**	176	2,1%	**10938**	170	1,7%
Le Porge	2721	3093	**3593**	62	2,0%	**3718**	16	0,4%
Sainte-Hélène / Salaunes	3533	4019	**4671**	81	2,0%	**5084**	52	1,1%
Villages forestiers	1706	2030	**2462**	54	2,7%	**2763**	38	1,5%
Villages viticoles	4436	4874	**5452**	73	1,5%	**6116**	83	1,4%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	**29499**	**31635**	**34480**	**356**	**1,1%**	**37881**	**425**	**1,2%**
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	7815	8721	**9924**	151	1,7%	**11203**	160	1,5%
Pauillac	4924	5350	**5918**	71	1,3%	**6783**	108	1,7%
Saint-Laurent-Médoc	4517	4859	**5316**	57	1,2%	**5851**	67	1,2%
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	12243	12705	**13322**	77	0,6%	**14044**	90	0,7%
TOTAL SMERSCOT	**49015**	**53827**	**60236**	**802**	**1,48%**	**66500**	**783**	**1,24%**

* NB : Ces gains démographiques constituent des plafonds conditionnant les équilibres du projet ; chaque commune peut néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maitrise de l'urbanisation.

Les chiffres donnés sont des plafonds et des seuils d'alerte afin d'évaluer des situations de déséquilibre.

EN SYNTHESE SUR LA DEMOGRAPHIE

La commune de Cissac-Médoc a enregistré un accroissement démographique de + 414 habitants entre 2007 et 2017 (soit un TCAM de + 2,2 %/an), suscité tant par un solde migratoire qu'un solde naturel excédentaires, facteur de rajeunissement (indice de jeunesse de 1,7).

Les projections démographiques retenues dans le DOO du Scot Médoc déclinent un rééquilibrage territorial et attribuent aux 16 communes classées « villages » pour la période 2020/2028, un gain annuel maximal de population de 77 habitants/an, soit un TCAM maximal de + 0,6%.

Les projections démographiques retenues pour établir le projet de PLU de Cissac-Médoc devront tenir compte de ce seuil maximal.

I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE

I.3.1. POPULATION ACTIVE : TAUX D'ACTIVITE PLUS FAIBLE QUE LA MOYENNE DU DEPARTEMENT ET QUI TRADUIT LES EFFETS DE LA METROPOLISATION VIS-A-VIS DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

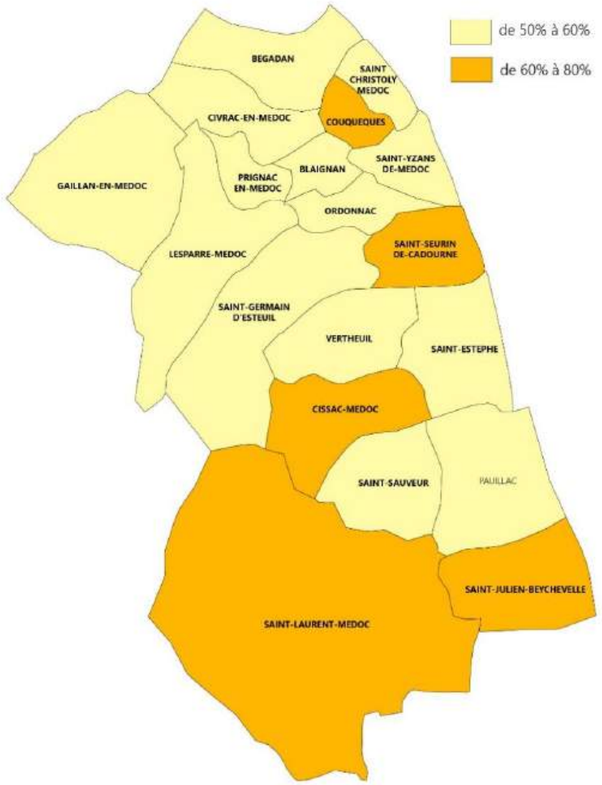
➔ Un taux d'activité en baisse

En 2017, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile accueillait une population active de 13 365 personnes. La répartition géographique de cette population est conforme au poids démographique des communes qui composent ce territoire.

Avec un taux d'activité[1] parmi les 15 ans ou plus de 55%, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile se situe légèrement au-dessous de la moyenne nationale (57,6 %) et de la moyenne départementale (57,9%).

Il s'agit par conséquent d'un territoire assez actif au regard de la CDC Médoc Atlantique (47%) mais moins actif que d'autres territoires voisins tel que les CDC Médoc Estuaire (65%) ou encore CDC Médulienne (66%).

TAUX D'ACTIVITE



A l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile, on constate que le nombre d'actifs a légèrement augmenté depuis 2007, passant de 12 852 à 13 365 (soit +4 %) alors que durant la même période la population a fortement augmenté de + 7,5 % (27 960 habitants en 2007 et 30 045 habitants en 2017). Cela démontre que l'augmentation de la population communautaire s'est davantage effectuée en faveur des inactifs (jeunes et retraités) plutôt qu'en faveur des actifs (actifs ayant un emploi notamment).

La commune de Cissac-Médoc a également connu une augmentation de sa population active. Celle-ci est passée de 859 actifs en 2007 à 1 005 actifs en 2017. Cependant, à l'image de la situation communautaire, le taux d'activité a baissé, passant de 62,5% à 60,3%.

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

1 Le taux d'activité correspond à la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active, toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs.

➔ Des migrations domicile-travail en progression

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile est caractérisée par un taux d'activité relativement limité car sa proximité avec d'autres pôles d'activité économiques majeurs (agglomération bordelaise majoritairement…) et les bonnes conditions d'accessibilité vers ces derniers lui confèrent une certaine dépendance économique.

En effet, la majorité des actifs résidents sur le territoire communautaire trouvent leur emploi sur des territoires hors CDC, comme l'indiquent les flux migratoires quotidiens domicile-travail, avec plus de 60% des actifs résidant sur la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile qui quittent quotidiennement leur commune pour aller travailler. En effet, les actifs travaillant dans leur commune de résidence représentaient 40% des actifs totaux en 2007 alors qu'ils ne sont plus que 36% en 2017.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

	2017		2007	
	nombre	***%***	***nombre***	***%***
Actifs de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile travaillent:	11 444	*100*	11 292	*100*
dans la commune de résidence	4 157	*36 %*	4 514	*40 %*
dans une autre commune que la commune de résidence	7 287	*64 %*	6 778	*60 %*

Source : INSEE, RGP 2017

La commune de Cissac-Médoc n'échappe pas à ce schéma économique, avec une part d'actifs travaillant hors commune de 77 %.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

	2017		2007	
	nombre	***%***	***nombre***	***%***
Actifs ayant un emploi Résidant à Cissac-Médoc travaillent:	897	100 %	795	100 %
dans la commune de résidence	210	*23 %*	196	*25 %*
dans une commune autre que la commune de résidence	687	*77 %*	599	*75 %*

Source : INSEE, RGP 2017

Avec 13 365 actifs pour seulement 3 948 emplois offerts, la Communauté de la Médoc Cœur de Presqu'ile ne constitue pas un pôle économique suffisant pour maintenir les travailleurs résidant sur son territoire. Ce phénomène de dépendance économique vis-à-vis de l'agglomération bordelaise s'observe sur l'ensemble des EPCI voisins. En effet, à titre de comparaison le tableau ci-dessous dénombre le nombre d'emplois offerts sur les EPCI voisins.

EMPLOI ET ACTIVITE

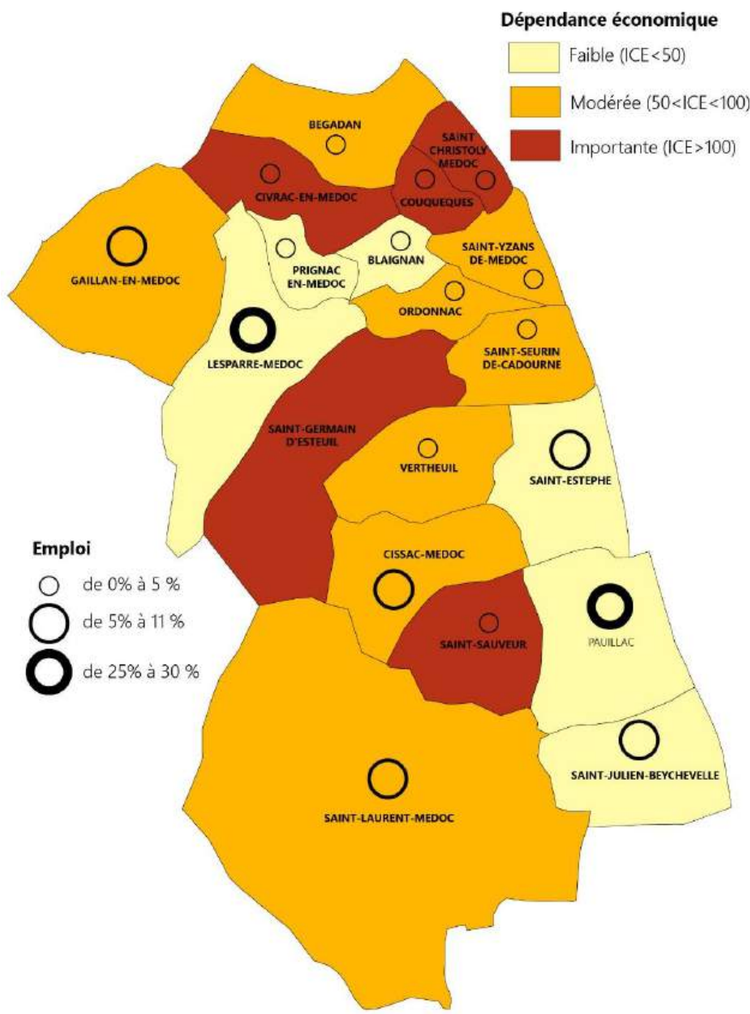
Communauté de Communes	Emplois dans la zone
CC Médoc Cœur de Presqu'ile	12 416
CC Médoc Atlantique	6 676
CC Médoc Estuaire	5 956
CC Médulienne	4 382

Source : INSEE, RGP 2017

On peut néanmoins considérer que le territoire communautaire se structure autour :

- De deux centralités économiques principales : Pauillac et Lesparre-Médoc, qui offrent à elles seules 50% des emplois du territoire
- De cinq polarités économiques secondaires : Cissac-Médoc, Saint-Julien-Beychevelle, Gaillan-en-Médoc, Saint-Estèphe et Saint-Laurent-Médoc qui offrent chacune entre 5% et 11% des emplois du territoire ;
- Des autres communes qui offrent chacune moins de 5% des emplois existants sur le territoire.

EMPLOI ET DEPENDANCE
PART COMMUNALE DES EMPLOIS OFFERTS SUR LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE



ICE : Indice de Concentration d'Emplois, soit le nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi et qui résident sur la commune

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

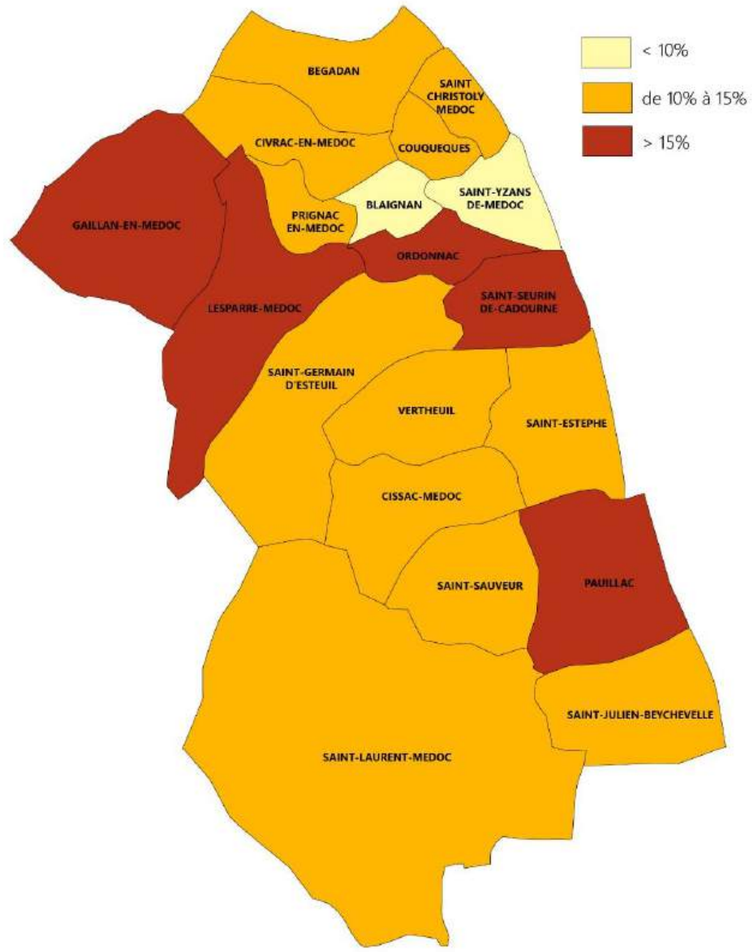
➔ Un niveau de chômage supérieur à celui du département

En 2017, le taux de chômage de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile s'élevait à 15,5%, ce qui est inférieur à la moyenne nationale (13,9%) et départementale (10%). On note toutefois des disparités spatiales. Ordonnac, Gaillan-en-Médoc, Saint-Seurin-de-Cadourne, Pauillac et Lesparre-Médoc présentaient les taux les plus élevé (> 15%) alors que Blaignan-Prignac et Saint-Yzans-de-Médoc étaient caractérisés par un taux de chômage inférieur à 10%.

On constate ainsi que les communes les plus touchées par un chômage élevé correspondent aux deux principales polarités démographiques de l'aire d'étude.

Avec 11,5 % de chômeurs en 2017 (soit 116 actifs sans emploi), Cissac-Médoc se situait en-dessous la moyenne communautaire.

TAUX DE CHOMAGE



Source : INSEE, Recensement de la population 2017

Des pistes de lutte contre le métropolisation du territoire communautaire

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile parvient donc difficilement à maintenir ses actifs sur le territoire communautaire et désormais plus de 60% des actifs quittent quotidiennement leur commune de résidence pour aller travailler. En effet, même si les communes de Pauillac et de Lesparre-Médoc offrent, à elle seule, plus de 6 000 emplois soit 50% des emplois communautaires, le territoire ne dispose pas d'une activité économique suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.
En effet, les secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois se concentrent sur quelques filières (agriculture, commerces et services, administration) et quelques grandes entreprises. Le secteur tertiaire, qui concerne désormais près de 60% de la population active reste cependant moins représenté qu'à l'échelle départementale (73%).

Ainsi, afin de limiter les effets du métropolisation vis-à-vis de l'agglomération bordelaise, facteur de déplacements domicile-travail sources de GES et congestion du territoire, et rapprocher au maximum le lieu de résidence du lieu de travail, la ZA de Beauchêne située sur la commune de Cissac-Médoc, est identifiée comme site d'intérêt local dans le SCoT.

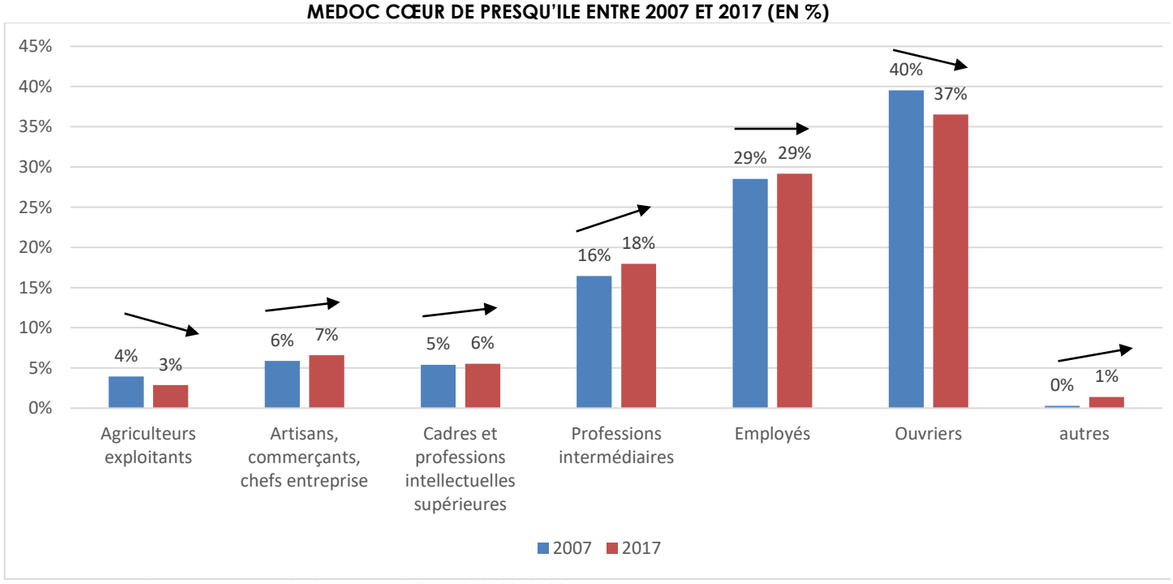
➔ Une tendance à la tertiarisation de la population active

La population active de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile a sensiblement augmenté depuis dix ans passant de 12 852 en 2007 à 13 365 en 2017 (+4%).
On constate une tendance à la tertiarisation de la population active, qui se traduit par

- Une proportion encore élevée de la CSP des ouvriers bien que celle-ci soit en baisse significative depuis 2007
- Une faible part d'agriculteurs exploitants (qui ne cesse de baisser nonobstant un caractère relativement rural du territoire)
- une faible part de la CSP Artisans/commerçants/chefs d'entreprise,
- Une part croissante des CSP Professions intermédiaires

A noter que si la part de la CSP Cadres et Professions intellectuelles supérieures a enregistré une légère croissance (en passant de 5% à 6%), celle-ci reste mesurée comparativement à la CSP des Professions intermédiaire qui a augmenté de façon plus significative et constituent les CSP majoritaires ; cette faible présence n'étant pas le signe d'une gentrification[1] du territoire.

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE ENTRE 2007 ET 2017 (EN %)



Source : INSEE, Recensements de la population 1999, 2010, 2016

La commune de Cissac-Médoc ne déroge pas à cette caractérisation socio-professionnelle, et présente un profil assez comparable à celui du territoire communautaire.

	agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chef d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
Cissac-Médoc	10 (1%)	77 (8%)	52 (5%)	161 (17%)	301 (32%)	342 (36%)	804 (100%)
CDC CPI	384 (3%)	885 (7%)	741 (6%)	2 405 (18%)	3 908 (29%)	4 897 (37%)	13 405 (100%)

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

[1] *La gentrification est un phénomène social qui se caractérise par la transformation des habitants d'un territoire dont la catégorie sociale augmente. En d'autres termes, la gentrification voit le profil social d'un lieu se modifier, s'embourgeoiser.*

I.3.2. UN TISSU ECONOMIQUE CISSACAIS RELATIVEMENT DIVERSIFIE

Malgré un tissu économique relativement ténu, Cissac-Médoc décline une certaine diversité de champs économiques.

➔ L'offre commerciale et de services de proximité

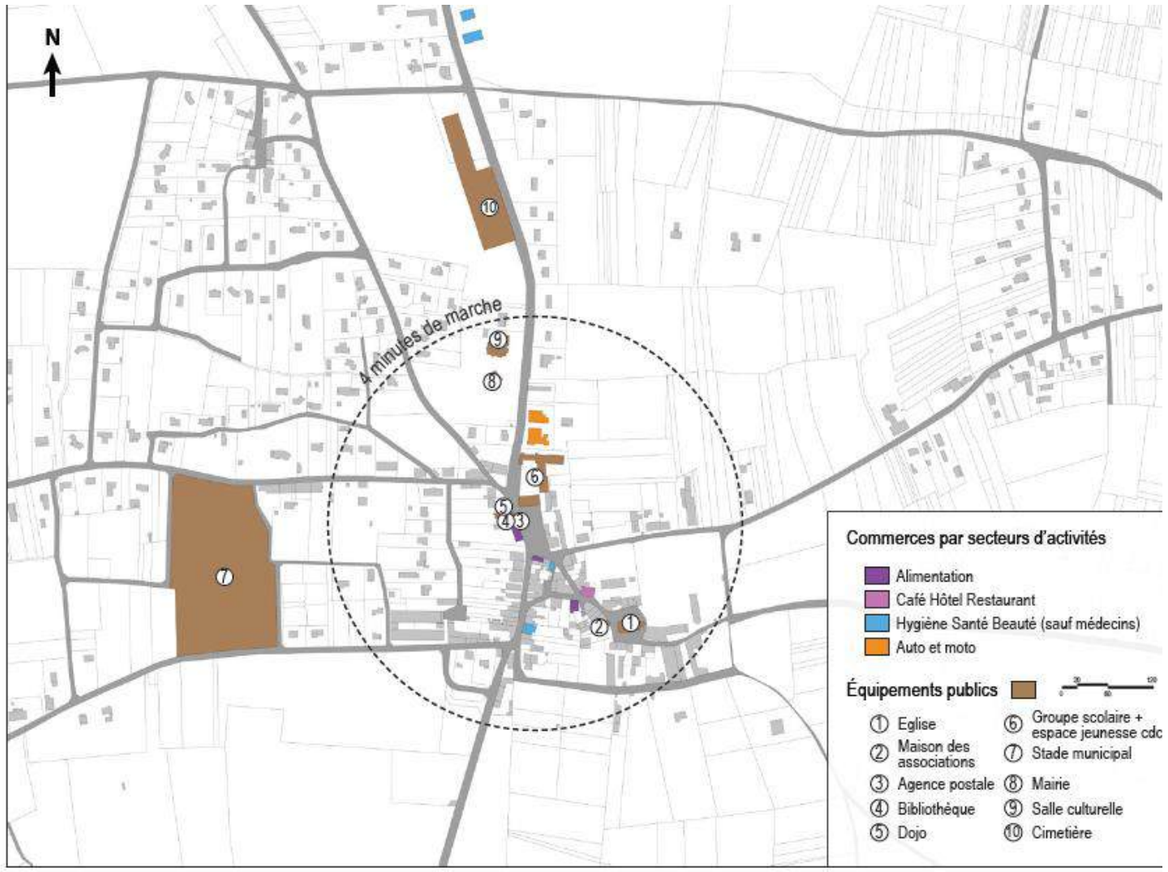
La rue du commerce, axe économique

Le village de Cissac-Médoc s'est développé autour de son axe majeur traversant le bourg du nord au sud. La rue du commerce comme son nom l'indique centralise la grande majorité des commerces de proximité du bourg mais également des équipements, profitant d'une visibilité accrue et d'une bonne accessibilité.

L'urbanisation progressive le long des axes de transit contribue à étirer le village, en témoigne l'installation récente de la pharmacie et du pôle médical en extrémité nord du village.

Cependant, le multiservices Proxi, locomotive commerciale, a fait le choix de s'installer au cœur du tissu ancien, en retrait de l'axe passant, face au bar des sports, malgré une accessibilité et une visibilité relatives. Ce positionnement ramène du lien social et des raisons de rentrer dans le bourg ancien, malgré le déplacement de la mairie en entrée de village.

TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DU BOURG



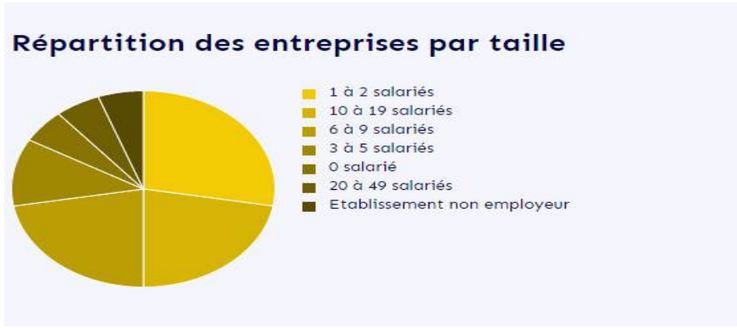
➔ L'offre artisanale et commerciale productive

La Zone d'activités économique de Beauchêne

On dénombre actuellement 38 entreprises implantées sur la ZA de Beauchêne.

Nom de l'entreprise	Siège social	Effectif	Activité
A2MR	Oui	Etablissement non employeur	Activités financières et d'assurance
ACTION FRANCE	Non		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
AGENCE POUR L'ECONOMIE D'ENERGIE AQUITAINE	Oui	3 à 5 salariés	Construction
ALU MEDOC	Oui	1 à 2 salariés	Construction
AMARBAT	Oui	10 à 19 salariés	Construction
AMBULANCES FAUCHEY MEDOC	Oui	6 à 9 salariés	Santé humaine et action sociale
AUTO-ECOLE LATIFA	Oui		Enseignement
COLAS CENTRE OUEST	Non		Construction
COLAS SUD OUEST	Non	20 à 49 salariés	Construction
DISTRIFONDS 24	Non		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
ENTREPRISE VITICOLE MECANISEE	Oui		Agriculture, sylviculture et pêche
ETABLISSEMENTS GARANDEAU FRERES	Non		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
EURL LES CISEAUX DE DAVINA	Oui		Autres activités de services
EURL SEBASTIEN THIEBAUT	Oui		Construction
FERMIERS TOQUES	Oui	1 à 2 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
FLM FINANCES	Non		Activités financières et d'assurance
GASCOGNE TRAVAUX FORESTIERS ET AGRICOLES	Oui	6 à 9 salariés	Agriculture, sylviculture et pêche

Nom de l'entreprise	Siège social	Effectif	Activité
GERAUBOIS	Oui	1 à 2 salariés	Construction
LA MEDOCAINE D'EMBOUTEILLAGE	Non		Activités de services administratifs et de soutien
LA TOQUE FERMIERE	Non	1 à 2 salariés	Hébergement et restauration
LAUMA	Oui	6 à 9 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
LE CAFE DES ONGLES	Oui		Autres activités de services
LES JARDINS D'AGRIMEDOC	Oui	10 à 19 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
LOGISTICS PARTNER	Oui	10 à 19 salariés	Transports et entreposage
MAISON SAVI	Oui	10 à 19 salariés	Industrie manufacturière
M CLOTURE	Oui		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
PROMAN 040	Non		Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 041	Non	1 à 2 salariés	Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 054	Non	0 salarié	Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 084	Non		Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 134	Non		Activités de services administratifs et de soutien
RACE PARE BRISE	Oui		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
REST'OCEAN	Oui		Activités spécialisées, scientifiques et techniques
SAINSIBAR	Oui		Activités immobilières
SOCIETE MEDOCAINE ELECTRO-SERVICE	Oui		Construction
TECHNI'O	Oui	3 à 5 salariés	Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
X'O	Oui	6 à 9 salariés	Activités financières et d'assurance
Nom inconnu	Oui		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles





Vue aérienne de la ZA Beauchêne



I.3.3. DIAGNOSTIC FORESTIER

Le massif forestier s'étend sur une superficie de 1 110 ha, soit 47 % du territoire communal, il est majoritairement de statut privé (85 %), la commune n'étant propriétaire que de 170 ha composées de parcelles isolées et disséminées, ne constituant pas un massif significatif et exploitable d'un point de vue sylvicole. Il se compose principalement de conifères et de forêts de feuillus (chênes et autres essences).

Classement bois au cadastre 2016	***Superficie en ha***	***Part du territoire communal***
Forêt privée	939	40 %
Forêt communale	170	7 %
Surface forestière totale	1 110	47 %
Surface totale Commune de Cissac-Médoc	2 362	100 %

Source : CRPF cadastre 2016

➔ Une forêt majoritairement privée et relativement morcelée

D'après les données du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) issues du cadastre de 2016, la forêt privée cissacaise compte 464 propriétaires forestiers :

- 91 % d'entre eux détiennent des unités de propriété inférieures à 4 ha, dont la surface totale représente 30 % de la forêt privée.
- A l'inverse, 9 % de la forêt privée est détenue par 7 propriétaires dont la surface des propriétés est comprise entre 25 et 500 ha.

Répartition des forêts privées par classes de surface (classement bois au cadastre de 2016)

Commune	Classes de surface de propriété	Nombre de propriétaires		Surface totale	Part de chaque classe de taille de propriété dans la surface forestière privée totale
CISSAC-MEDOC	0 à 1 ha	334	98 %	98 ha	60 %
	1 à 4 ha	89		184 ha	
	4 à 10 ha	23		138 ha	
	10 à 20 ha	10		141 ha	
	20 à 25 ha	1	2 %	22 ha	40 %
	25 à 100 ha	6		176 ha	
	100 à 500 ha	1		180 ha	
	Total	**464**	100 %	**939 ha**	100 %

Source : Centre National de la Propriété Forestière

➔ Une forêt sous bonne gestion

En France, la politique forestière relève de la compétence de l'Etat qui assure la cohérence nationale. Elle est déclinée par la Loi d'Orientation sur la Forêt de 2001 qui insiste sur les notions de gestion durable et multifonctionnelle. La mise en œuvre des objectifs fixés par la loi passe par la rédaction de documents à l'échelle régionale et infrarégionale. Ces documents de gestion forestière durable s'établissent en fonction des catégories de propriété en forêt privée. Le code forestier définit les règles de gestion durable des forêts selon les modalités suivantes :

- Tout propriétaire de plus de 25 ha doit établir un Plan Simple de Gestion (PSG) agréé par le CRPF, qui peut toutefois être établi de façon volontaire pour les propriétés de moins de 10 ha. Un PSG dit « collectif » peut également être établi pour un regroupement de propriétés représentant au moins 10 ha.

- Pour les propriétés de moins de 25 ha non soumises à un PSG, il est possible :
  - D'adhérer librement au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ;
  - De rédiger un Règlement Type de Gestion (RTG), sous l'égide d'un expert agréé ou d'une coopérative forestière, qui, bien que moins opérationnel que le PSG, est plus étoffé que le CBPS, à l'appui d'un descriptif des peuplements et un programme de coupes et de travaux simplifiés.

Répartition des surfaces de forêt privée (en ha) par type de documents de gestion durable

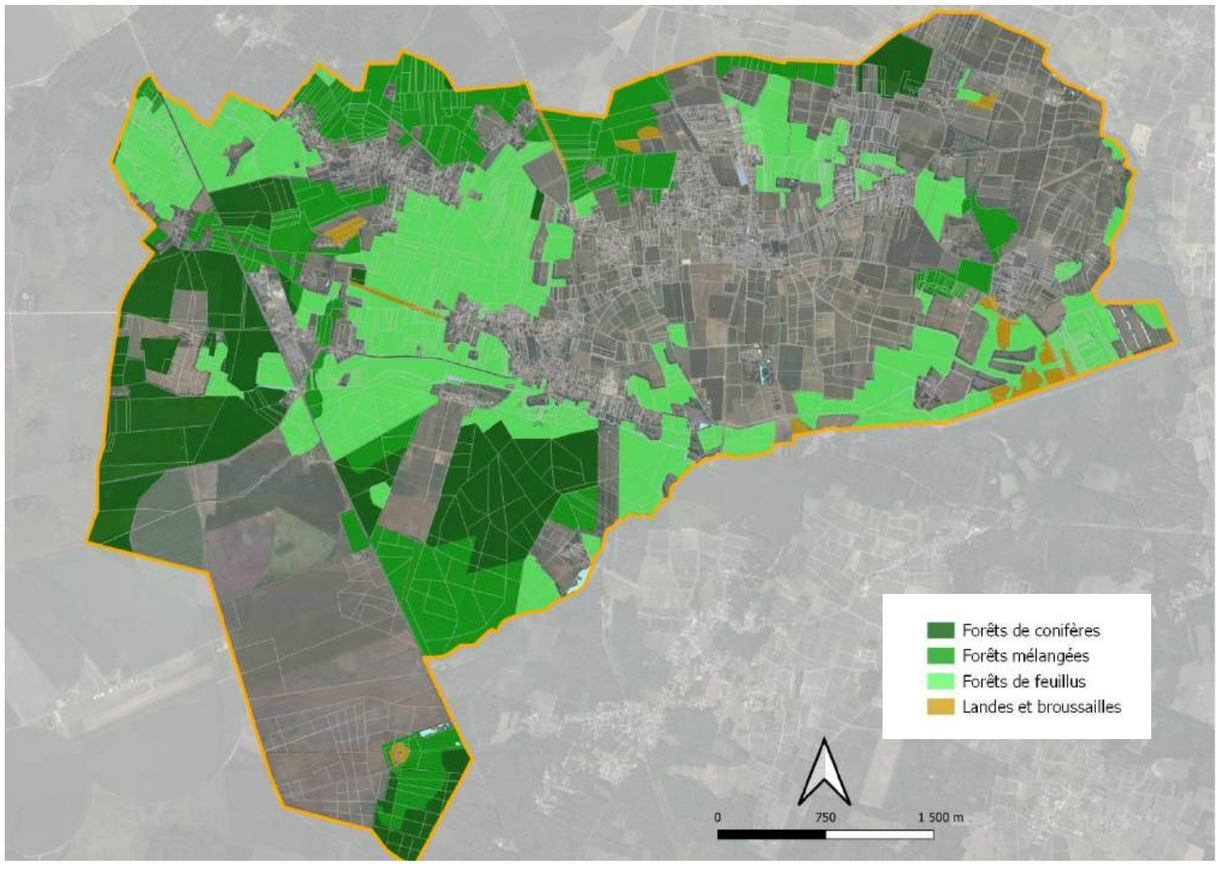
Commune	CBPS (Codes des Bonnes Pratiques Sylvicoles)	PSG (Plan Simple de Gestion)	RTG (Règlement Type de Gestion)	Total général
CISSAC-MEDOC	0	297 ha	0 ha	297 ha

Source : Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine, 2020

Dans le cas de la commune de Cissac-Médoc, on observe que 297 ha sur les 939 ha (soit 32%) sont concernés par un document de gestion durable. C'est notamment le Plan Simple de Gestion qui couvre la plus grande surface de forêt étant donné que les propriétés supérieures à 25 ha représentent 38% du massif forestier.

L'autre moitié du massif non couvert par des documents de gestion s'explique par le fait que 423 propriétés sur 464 font moins de 4 ha et que, dans le cas des petites propriétés, leur réalisation n'est pas obligatoire. En revanche, l'absence de documents ne signifie pas pour autant l'absence de gestion.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2015

I.3.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Les données ci-après émanent d'une part de l'exploitation des données statistiques issues du RGA 2020 et d'autre part de l'enquête agricole menée en 2021 auprès de 16 entreprises implantées et/ou exploitant des terres sur la commune de Cissac-Médoc et d'un centre équestre (source communale).

Par rapport aux données issues du RGA 2010, il apparait des distorsions liées au différentiel des modes de calcul et de recensement[1], à la période écoulée entre les deux démarches. Les données issues du RGA 2010, sont toutefois mobilisées à titre de donnée référentielle N+9 ans, le profil agricole du territoire étant la résultante du croisement de ces deux sources.

- **LES EXPLOITATIONS (**Cf. carte des terres exploitées par exploitation page suivante)

Le nombre d'exploitations agricoles recensées sur la commune (source communale) s'élève à 20 unités, soit un nombre inférieur à la donnée du RGA qui indiquait 34 exploitations en 2010.

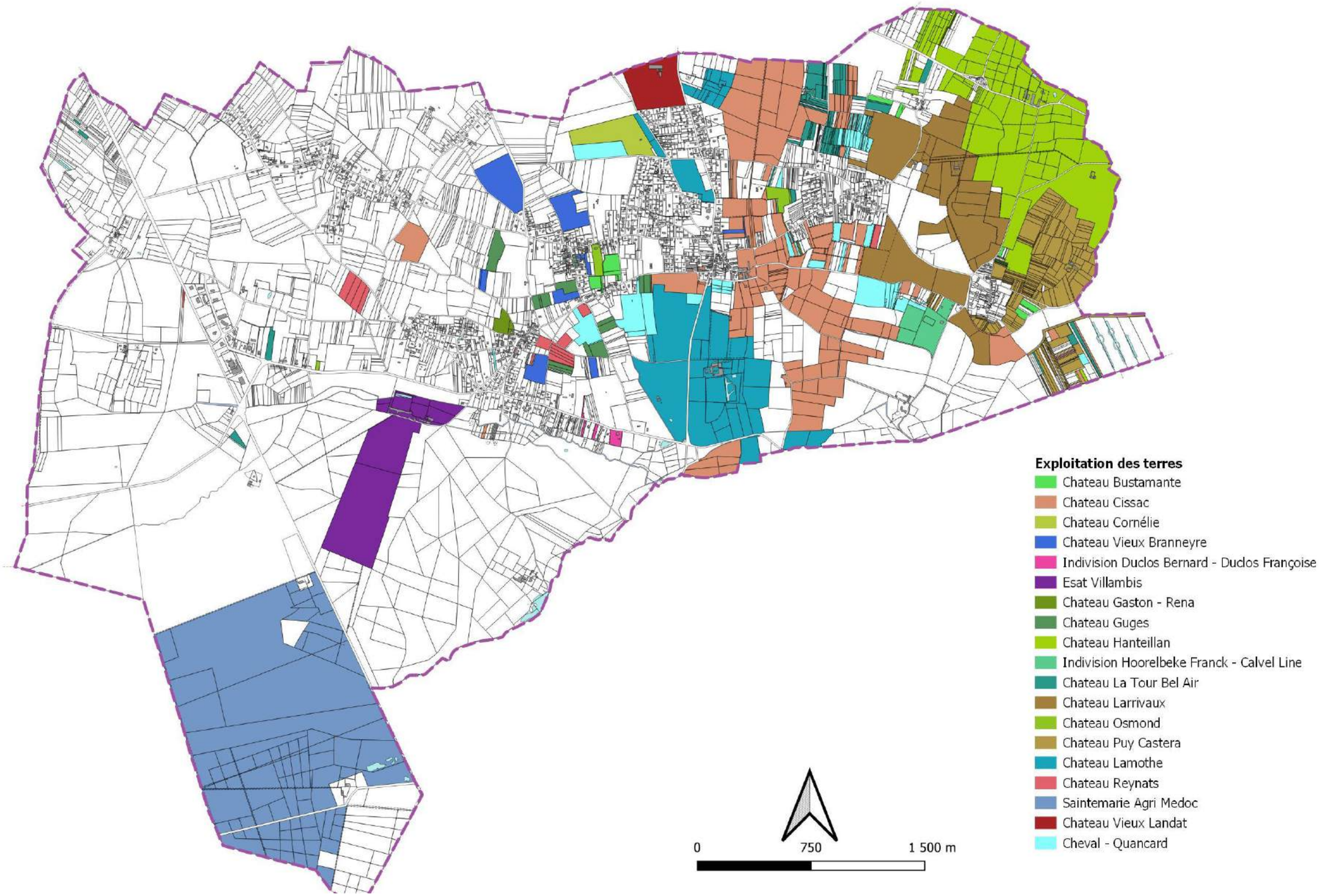
EXPLOITATIONS AGRICOLES RECENSEES SUR LA COMMUNE

	exploitations	superficie exploitée sur Cissac-Médoc (ha)
1	Château Cornélie	8,04
2	Château La Tour Bel Air	14,58
3	Château Lamothe / Château La Tonnelle	77,59
4	Château Larivaux	68,95
5	Château Reynats	7,61
6	Château Cheval-Quancard	28,39
7	château Bertrand Braneyre	16,88
8	Château Bustamante	4,27
9	Château Cissac / Château Le Breuil / Château La Tour du Mirail / Château Abiet	123,58
10	Indivision Duclos Bernard - Duclos Françoise	1,18
11	Indivision Gaston Daniel - Cabout Catherine	1,52
12	Indivision Hoorelbeke Franck - Calvel Line	7,84
13	Indivvision Tressol Philippe - Prod Homme Chantal	5,22
14	Château Guges	8,19
15	Château Hanteillan	93,58
16	Château Puy-Castera	41,35
17	Château Vieux Landat	10,40
18	EARL de Villambis	38,78
19	Saintemarie Agri Medoc	194,67
20	centre équestre La Fontaine aux Chevaux	NC
	SUPERFICIE TOTALE	752,63

Source : Enquête agricole, 2021

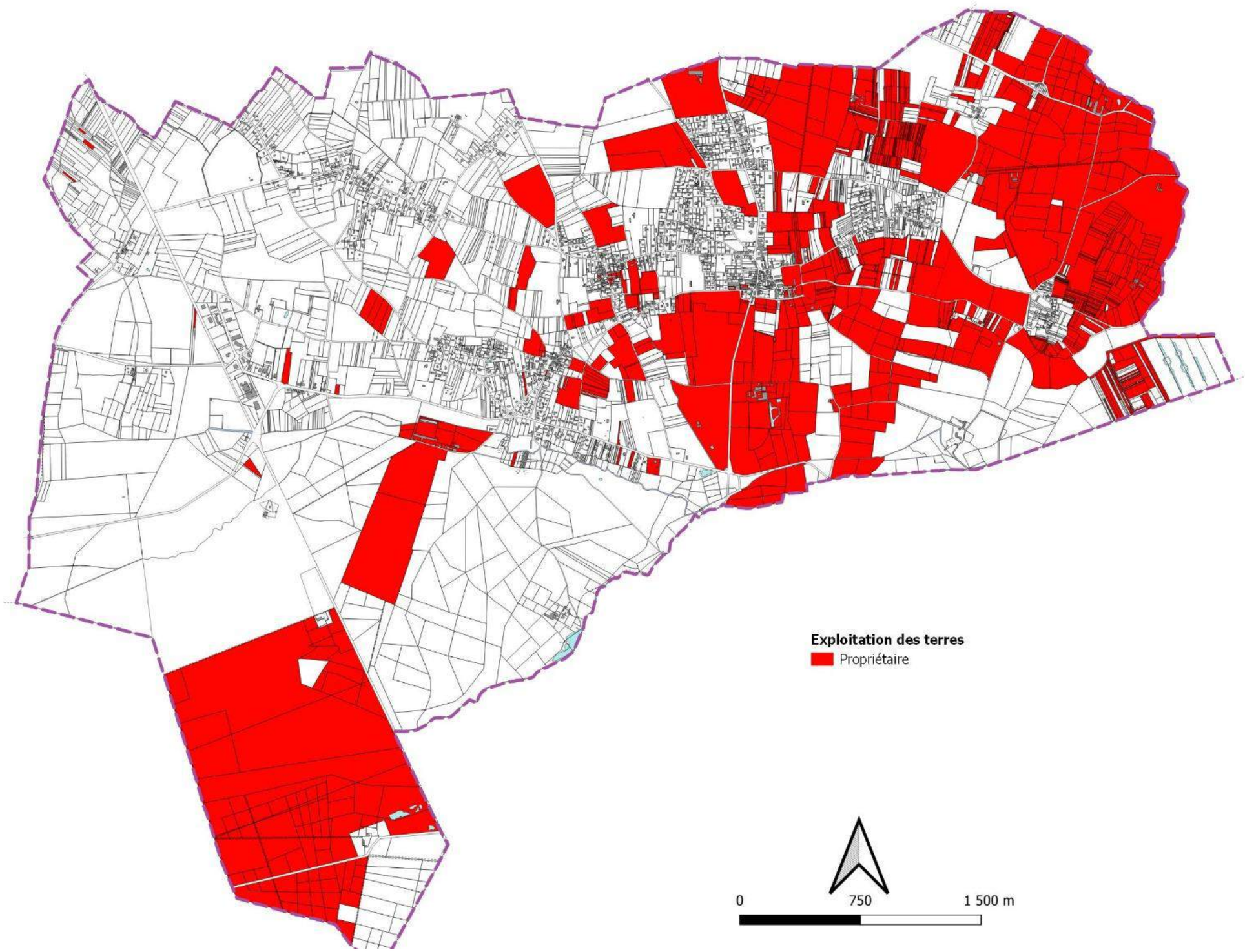
1 L'enquête conduite dans le cadre de la révision du PLU ne porte que sur les terres exploitées sur la commune de Cissac-Médoc, quel que soit par la localisation du siège d'exploitation (sur commune ou hors commune) contrairement au RGA qui ne comptabilise que les terres des exploitations ayant leur siège sur la commune à l'exclusion de terres communales exploitées par des exploitants ayant leur siège hors commune.

CARTE DES TERRES PAR EXPLOITATION



Source : Enquête agricole, 2021

SURFACES EXPLOITEES PAR MODE DE FAIRE VALOIR

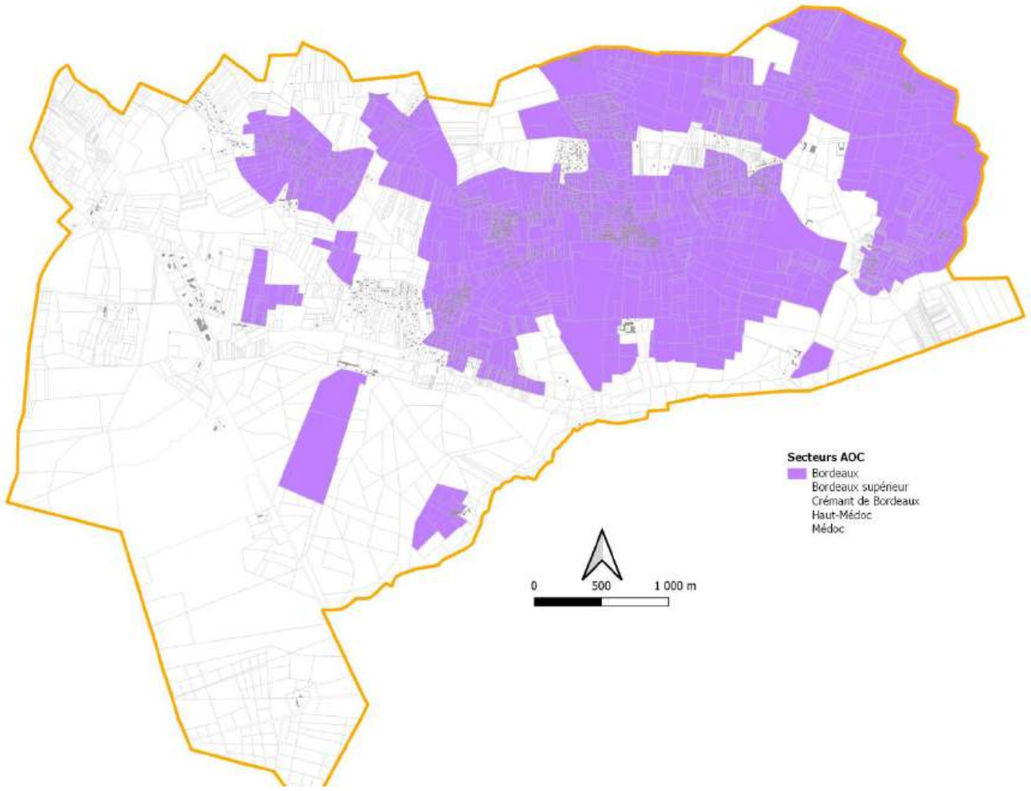


Source : Enquête agricole, 2021

➢ **LA VITICULTURE** (cf. carte page ci-après)

La viticulture constitue l'orientation technico-économique dominante sur Cissac-Médoc, au regard de son inscription au cœur du plateau graveleux médocain ; on compte sur la commune 5 Appellations : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Crémant de Bordeaux, Haut-Médoc, Médoc.

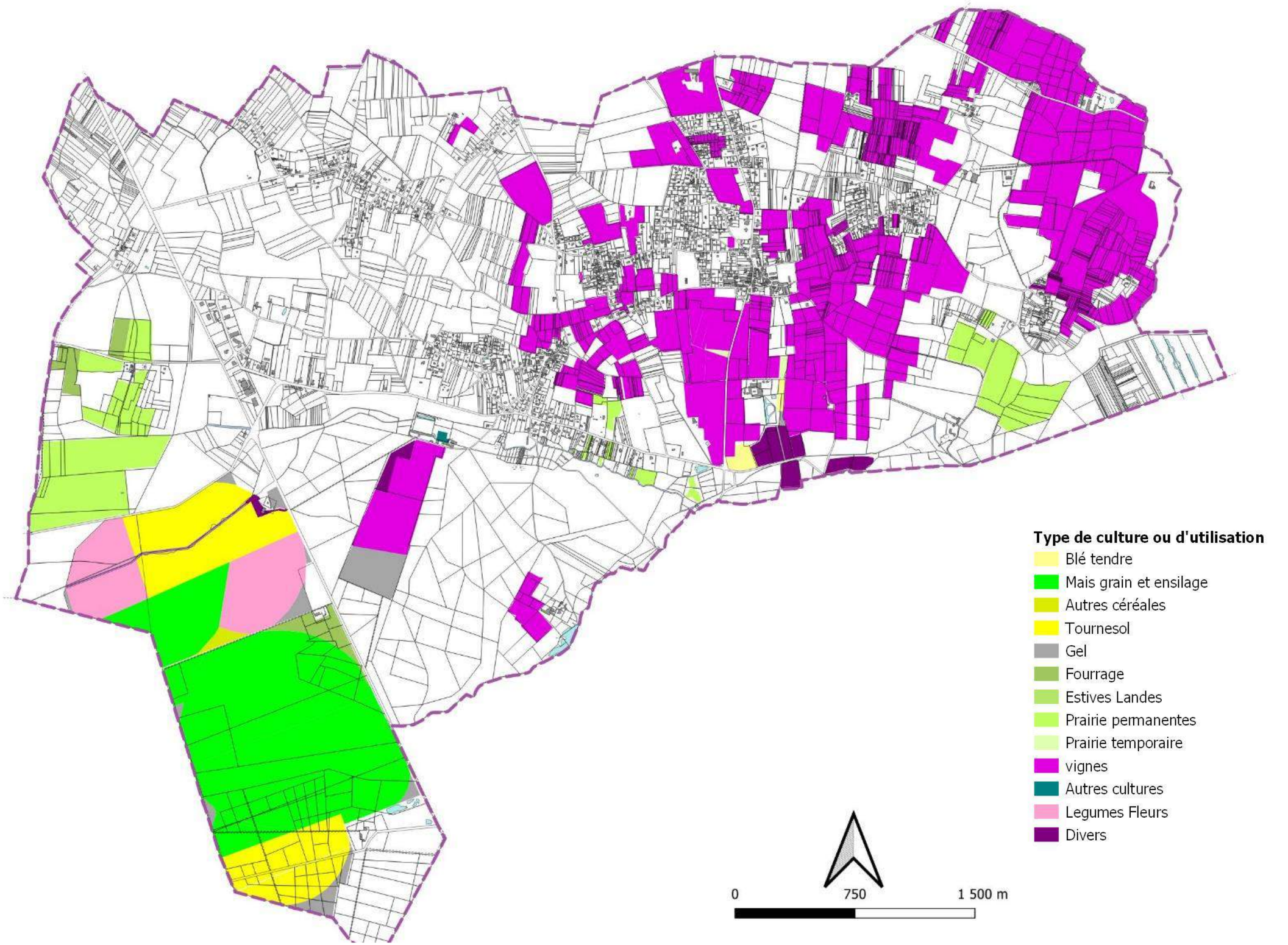
CARTE DES AOC SUR CISSAC-MEDOC



Source : Institut National des Origines et de la Qualité

CARTE DES TERRES EXPLOITEES PAR TYPE DE CULTURES

Source : Enquête agricole, 2021



I.3.5. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC

Dans son volet « E/ *La dynamique de l'innovation : favoriser une économie innovante, en recherche d'autonomie* », le PADD du Scot décline les principes relatifs à l'économie, suivants :

- **Faire de Bordeaux Port Atlantique**, un acteur à part entière du développement du territoire,
- **Appuyer de nouvelles filières prometteuses** (matériaux composites)
- **Développer une économie associée à la production sylvicole**. Jusqu'alors, l'activité sylvicole s'est limitée à la production de bois dont la transformation se faisait principalement en dehors du territoire, avec des valeurs ajoutées contraintes. Il paraît nécessaire de se donner les moyens de conforter cette activité fondamentale pour l'identité locale, avec la création d'espaces d'accueil dédiés
- **Doter le territoire d'infrastructures d'accueil d'activités** adaptées, en distinguant deux niveaux de sites
    - Les sites d'activités d'intérêt départementale, d'intérêt de Pays, ou d'intérêt SMERSCoT : qui ont vocation à accueillir les filières d'excellence du territoire (Composites, bois, vin...) ; le site du Pas du Soc n°2 est une hypothèse de localisation pour la localisation d'un site d'intérêt SMERSCoT, avec une vocation liée à l'activité forestière et à l'exploitation du bois se dessine, sans doute en lien avec le rôle de « porte du PNR » de Castelnau-de-Médoc. Il reste à s'assurer de la possibilité d'installer une « locomotive », indispensable pour donner corps à ce dessein. D'autre part, un programme enrichi en diversité d'équipements et de fonctions, une approche d'aménagement urbain fine et qualitative doivent être impérativement recherchées pour ce lieu, à intégrer étroitement à la ville. Un opérateur spécialisé apporterait une garantie de qualité.
    - Les sites d'activités dits « d'intérêt local », pouvant accueillir l'artisanat local, d'éventuelles nouvelles grandes surfaces (limitées à des grandes surfaces généralistes), des TPE en recherche d'installation. **La ZA communautaire de Beauchêne située à Cissac-Médoc constitue une hypothèse pour le confortement d'un site d'intérêt local.**

  Il conviendra de n'accueillir dans ces espaces que des activités qui ne peuvent trouver place (de par les besoins en surface ou leur nature) dans les centre-bourgs afin de limiter les installations des activités à caractère commercial en dehors du centre bourg et mettre fin aux installations d'activités dites traditionnelles en « zone » d'activité.

- **Promouvoir le tourisme et l'œnotourisme, l'économie des loisirs**, dans une approche qui vise à la valorisation d'une offre plurielle (océan, nature, campagne, estuaire, œnotourisme) organisée avec des produits touristiques et une offre d'hébergements diversifiée, en recherchant à créer des passerelles entre le tourisme littoral et l'estuaire (œnotourisme, tourisme nature…) : le PADD, notamment dans sa cartographie (p. 38), propose le concept de mise en valeur des itinéraires transversaux entre le littoral atlantique et le littoral estuarien.
- **Promouvoir une agriculture confortée et diversifiée**, dans toutes ses dimensions : agricole, viticole, sylvicole, d'élevage notamment dans les espaces bocagers et de marais.
- **Adopter une stratégie de développement des énergies nouvelles et renouvelables** (éolien, photovoltaïque et biomasse), au regard du fort potentiel dont dispose le territoire (les principales sources sont représentées : à court terme, éolien, photovoltaïque, bois-énergie, et le biogaz à titre secondaire ; à plus long terme, la géothermie et les énergies marines et hydrauliques)

EN SYNTHESE SUR L'ECONOMIE

Le profil économique de Cissac-Médoc se caractérise par :

→ Un taux d'activité en baisse

→ Une population active qui se tertiarise et de plus en plus migrante vers des pôles d'emplois extérieurs, au regard d'un métropolisation du territoire vis-à-vis de l'agglomération bordelais et sa « couronne » économique

→ Un tissu économique relativement diversifié, qui parallèlement à un sa matrice agricole et forestière, a développé un pan artisanal, commercial et de services de proximité, touristique et de loisirs, ce dernier volet recouvrant des pistes de diversification mises en valeur dans le cadre du SCOT.

→ Un rôle à jouer à l'échelle de la structuration économique du territoire communautaire grâce à l'identification d'un site économique d'intérêt local identifié dans le SCoT correspondant à la zone d'activités de Beauchêne.

I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

I.4.1. LE RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE

La commune de Cissac-Médoc adhère au syndicat intercommunal (SIAEPA) de Saint-Estèphe dont la compétence recouvre la production, la protection du point de prélèvement, le traitement, le transfert, le stockage et la distribution de la ressource.

La SAUR est délégataire du service de distribution et d'exploitation de l'eau.

Sur Cissac-Médoc, le nombre d'abonnés s'élève à 1 200, en progression par rapport à 2015 (970 abonnés).

➢ Origine de l'eau et qualité de l'eau

Le territoire communal de Cissac-Médoc n'est concerné par aucun captage pour l'adduction d'eau potable.

L'eau alimentant l'ensemble du syndicat intercommunal (SIAEPA) de Saint-Estèphe provient de 3 forages profonds captant la nappe de l'Eocène, et situés à Saint-Estèphe aux lieux-dits « Font Petite » et « Les Anguileys » et à Saint-Sauveur au lieu-dit « Le Sablonnet ».

Le forage du « Sablonet », atteint la nappe éocène entre 140 et 250 mètres (protection par un périmètre rapproché : arrêté préfectoral du 12.02.1986). Ce forage permet d'alimenter le château d'eau de Cissac-Médoc, lequel permet à son tour la desserte de Cissac-Médoc.

L'eau subit un traitement simple de déferrisation et de chloration dans les stations de production puis est distribuée dans le réseau des 5 communes du syndicat (Cissac-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Sauveur, Saint-Seurin-de-Cadourne et Vertheuil).

La procédure d'établissement des périmètres de protection des forages de Saint-Estèphe est en cours.

➢ La capacité du réseau

La capacité maximale de production de la station du Sablonet est de 50 m3/h, soit 1 200 m3/j.

En 2015, la station a produit 144 202 m3 soit par jour, 395 m3.

Le taux de mobilisation de la station s'élève à 33 % de ses capacités, soit un gisement exploité en-dessous de sa capacité.

➢ La desserte des espaces batis

Le maillage du territoire est relativement complet et d'un bon dimensionnement pour supporter une densification.

I.4.2. LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)

Le Maire ou le Président de l'EPCI, détenteur des pouvoirs de police spéciale de DECI, est chargé :

- d'analyser les risques,
- de planifier l'implantation des moyens de DECI adaptés,
- d'assurer, dans le temps, leur maintien en condition opérationnelle (contrôle et maintenance),
- d'informer le SDIS pour toute création / indisponibilité de Points d'Eau Incendie (P.E.I.)

Le Service Départemental d'incendie et de Secours : Utilisateur de la DECI dans le cadre de ses missions de secours, doit avoir une connaissance précise de ces équipements par des reconnaissances opérationnelles.

Le principe voulu par le législateur est de mettre fin au dimensionnement unique et standardisé imposé par l'ancienne réglementation (circulaires de 7 957 et 7 957) ; dorénavant les exigences en matière de débit, de volume d'eau et de distance d'implantation sont proportionnées aux enjeux à défendre selon 5 niveaux de risque.

Les règles sont allégées pour les zones rurales, l'habitat diffus et les constructions isolées avec la création du risque faible et très faible :

- débit des poteaux ou des bouches incendie : 30 m3/h,
- volume des réserves : 30 m3,
- distance d'implantation : entre 200 et 400 m.

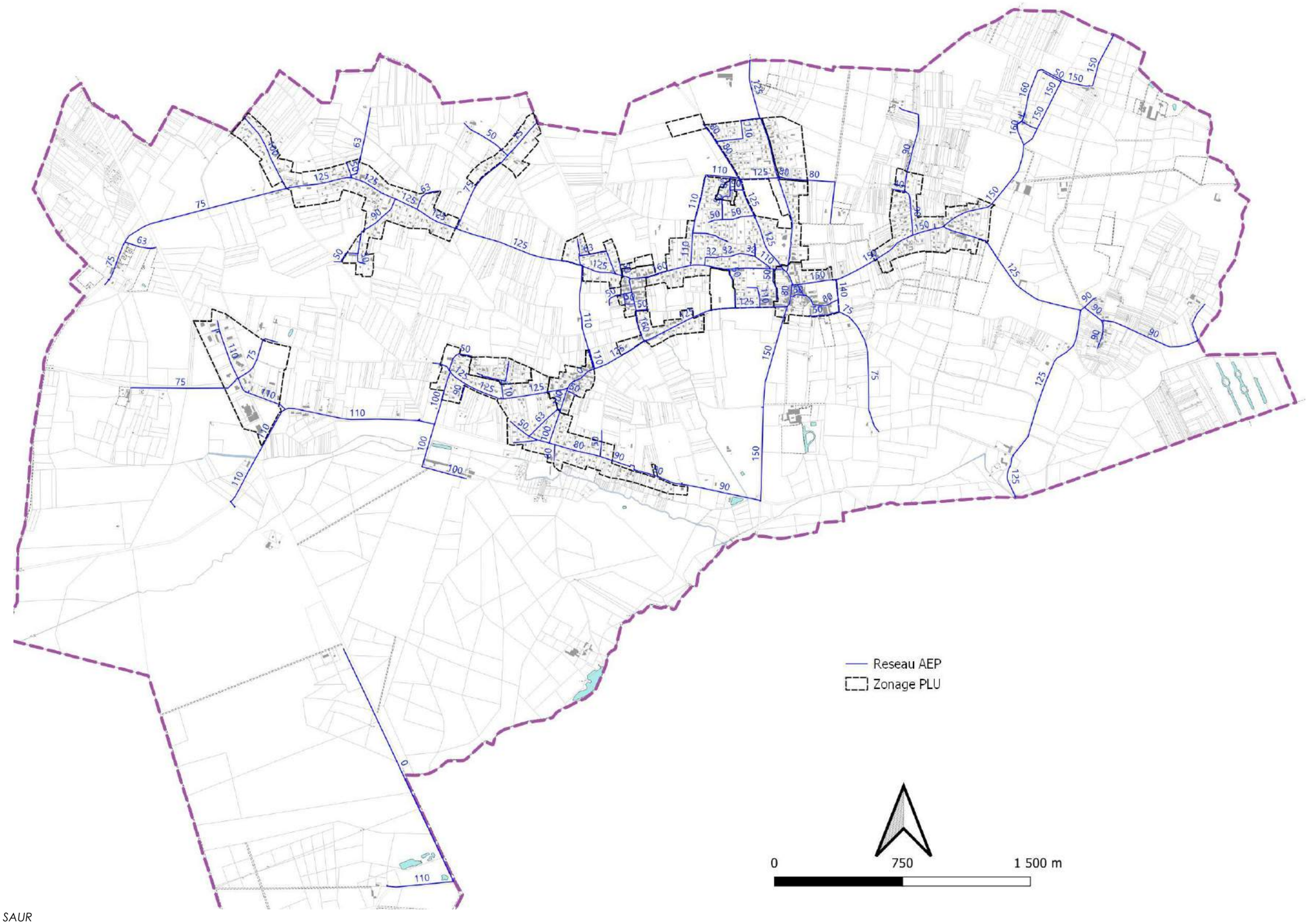
ENJEUX RELEVANT DU RISQUE COURANT

Niveau de risque	Cas	Enjeux	Débit d'eau m³/h	Durée de référence du sinistre (en heure)	Volume d'eau total (en m³)	Distance maximale du 1er PEI à l'entrée du bâti (en mètre)	Réseau d'eau sous pression
TRES FAIBLE	1	Habitat diffus Habitations de la 1ère famille (2), habitat individuel isolé ou jumelé Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	2	Hangars agricoles isolés < 1 000 m²	30	1	30	400	
	3	Établissements soumis au Code du travail Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	4	ERP < 250 m² hors locaux à sommeil	30	1	30	400	
FAIBLE	5	250 m² < Exploitations agricoles < 1 000 m² (lieu de vie + exploitation)	30	1	30	200	
	6	Aire d'accueil et de grand passage, camping (tentes mobilhomes), parcs résidentiels de loisirs (PRL)	30	1	30	1 PEI à l'entrée 1 PEI par tranche de 250 emplacements ou 3 ha	
	7	Projet d'habitat groupé (lotissement) Surface de plancher cumulée des habitations < 250 m²	30	1	30	200 (1)	Prioritairement
ORDINAIRE	8	Habitations en bande ≤R+1 (2)	60	2	120	200	
	9	Habitations de la 1ère famille > 250 m², 2ème et 3ème famille (2)	60	2	120	200 ou 60 si colonne sèche	Prioritairement
	10	Bâtiments historiques, grandes demeures, surface de plancher cumulée < 1 000 m²	60	2	120	200	
	11	Établissements soumis au Code du travail 250 m² < Surface non recoupée < 500 m²	60	2	120	200	
IMPORTANT	12	Zones d'activités (hors zones industrielles)	120	2	240	200	Prioritairement
	13	Habitations 4ème famille (2)	120	2	240	60	Obligatoirement
	14	IGH	120	2	240	60	Obligatoirement
TRES IMPORTANT	15	Zones Industrielles	180	2	360	200	Prioritairement
		ERP > 250 m² ou toute surface avec locaux à sommeil	Grille D9 adaptée (voir page suivante)				

(1) : Pour les lotissements le calcul de la distance du PEI est précisé chapitre III, paragraphe F. 2.
(2) : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

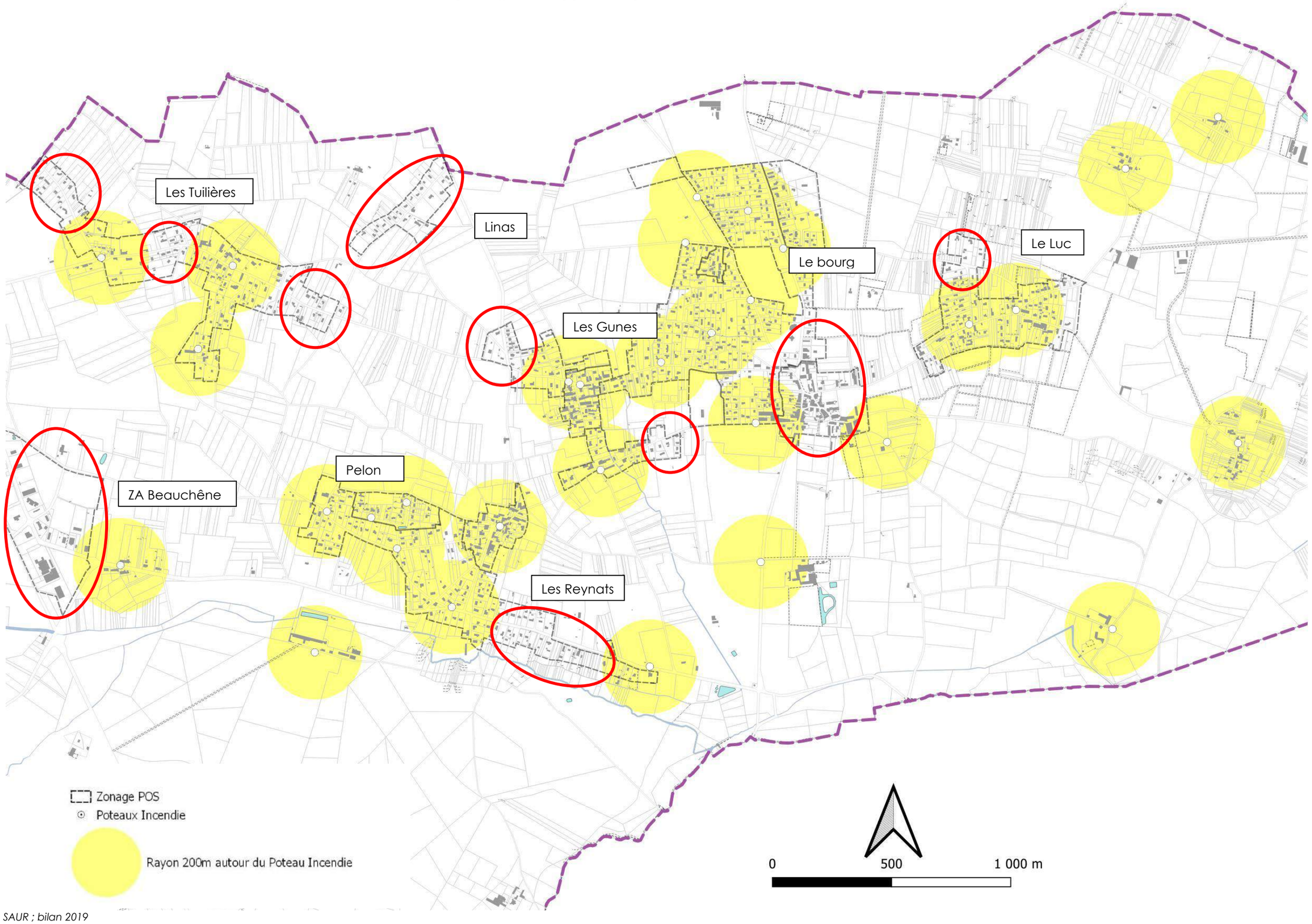
La commune de Cissac-Médoc est classée commune forestière. Ce classement lui impose d'être adaptée en terme de lutte contre les feux de forêts. Notamment les extensions de zones urbaines, en limite d'espaces boisés classés en zone d'aléa feu de forêt devront répondre aux exigences en matière de protection contre ce risque.

CARTE DU RESEAU D'EAU POTABLE DES ZONES URBANISEES (zonage PLU opposable)



Source : SAUR

CARTE DU RESEAU DE DEFENSE INCENDIE ET DES ZONES URBANISEES (Zonage PLU opposable)



Source : SAUR ; bilan 2019

I.4.3. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

De même que pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif sur la commune de Cissac-Médoc est une compétence qui relève du SIAEPA de Saint-Estèphe et qui recouvre la collecte, le transport, le traitement des eaux usées, le traitement et l'élimination des déchets issus des ouvrages de traitement des eaux usées ainsi que le contrôle dans le cadre des pouvoirs dévolus aux communes des installations en place.

La SAUR est délégataire de ce service depuis le 1er septembre 2013 et jusqu'au 31 août 2025 : elle assure l'exploitation du réseau commun d'assainissement et des cinq stations d'épuration, dont la station de Cissac-Médoc.

➢ Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif sur Cissac-Médoc dessert le bourg et les hameaux de Les Gunes, Les Reynats, Pelon, et Le Luc par un réseau fonctionnant en gravitaire. Le collecteur reçoit les effluents de 420 branchements, soit un taux de raccordement de 50 % (rapporté à 848 résidences principales INSEE 2017).

La station d'épuration de Cissac-Médoc présente une capacité de 3 600 EH et traite (en 2017) 1 272 m3 de boues par an. Les rejets sont effectués vers la Jalle du Breuil et le chenal de Larazet avec un niveau moyen mensuel d'étiage de 87 litres / seconde. L'élimination des sous-produits, boues épaissies et stockées sont évacuées régulièrement (39 tonnes/an).

La station de Cissac-Médoc fait l'objet d'un suivi biologique par le service d'assistance à l'exploitation des stations d'épuration (SATESE) du département.

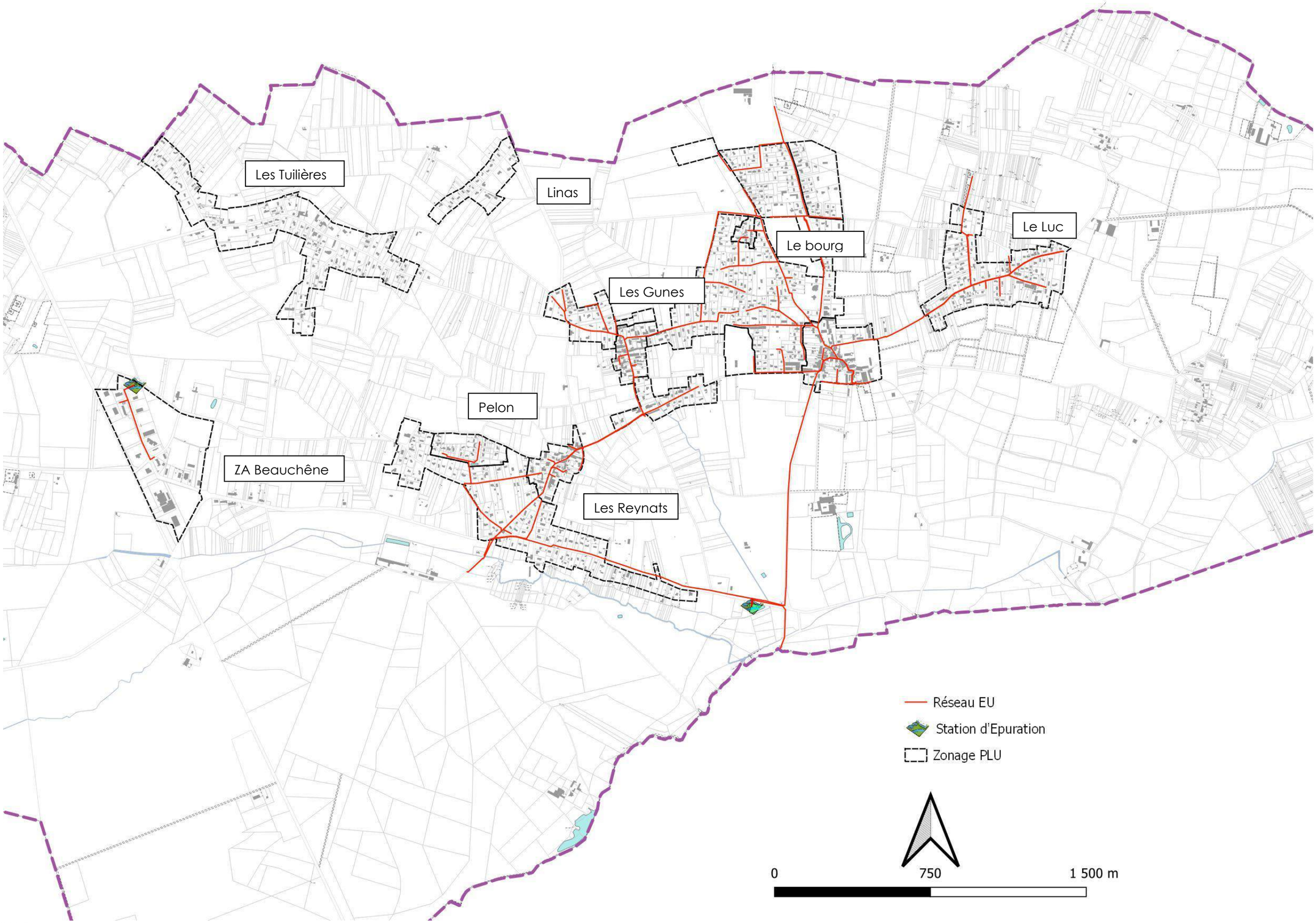
Ce suivi ne révèle aucune dégradation entre l'amont et l'aval des rejets. La station a été déclarée conforme à la règlementation en 2015, ce qui constitue un élément important en considération de la sensibilité du milieu récepteur.

La quasi majorité des zones urbaines de Cissac-Médoc sont desservies par le réseau collectif d'assainissement, seuls 2 secteurs restent en assainissement non collectif, à savoir le quartier des Tuilières et le hameau de Linas (cf carte page suivante).

➢ Assainissement individuel

Les compétences pour l'assainissement collectif ont été transférées par la commune au syndicat intercommunal (SIAEPA) de Saint-Estèphe qui a mis en place un service public pour l'assainissement non collectif (SPANC) géré en régie.

CARTE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET DES ZONES URBANISEES (zonage PLU opposable)



Source : SAUR

I.4.4. LES EAUX PLUVIALES

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier sensiblement le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols diminue les possibilités d'absorption des effluents. Les voiries, parkings, toitures, accroissent les volumes d'eaux ruisselées et favorisent leur restitution rapide vers le milieu récepteur, contribuant ainsi à accentuer la stagnation des eaux de pluies.

Compte tenu du caractère rural de la commune de Cissac-Médoc, le réseau pluvial est majoritairement à ciel ouvert (réseau de fossés) et très ponctuellement enterré dans les parties urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opération globales d'aménagement comme les lotissements.

L'évolution du bourg doit alors être bien cernée à la lumière du fonctionnement hydraulique, afin de prendre en compte les incidences sur la gestion pluviale.

D'une façon générale, la surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors de nouvelles réalisations immobilières : résidences, lotissements, groupe d'habitations, …. A cet effet, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement devront être prioritairement envisagées, conduisant, après étude, à la réalisation de bassins d'infiltration, puits filtrants, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux et des fossés de la commune qui joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluies.

I.4.5. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La collecte, l'élimination, la valorisation des déchets ménagers et assimilés sont assurées par le syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères (SMICOTOM) sur 33 communes adhérentes.

Seule la collecte au porte à porte est réalisée par le prestataire (Société d'économie mixte médocaine de gestion des déchets SEMMGED). Le syndicat assure également l'information au public et fixe les objectifs à moyen et long terme d'une politique maîtrisée de gestion des déchets.

La collecte est faite à Cissac-Médoc :

- Pour les déchets des ordures ménagères + BIO et déchets verts : 1 fois par semaine (jeudi après-midi)
- Pour les emballages + papier + verre : 1 fois par semaine (lundi-matin)
- Le dépôt en déchetterie est possible tous les jours sauf le dimanche et le lundi.

La commune de Cissac-Médoc dispose en effet d'une déchetterie située route du Paradis.

I.4.6. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

La commune de Cissac-Médoc dispose de plusieurs équipements publics. Du fait de son essor démographique, la commune a développé progressivement une offre adaptée à ses besoins en matière d'équipements administratifs, sportifs, de loisirs et tout particulièrement scolaires.

➢ Equipements administratifs, sportifs, culturels et de loisirs :

Il existe sur la commune :

- Une vingtaine d'associations sportives, culturels et de loisirs : chasse, randonnées, musique, tir à l'arc, football, danse, 3ème âge, patrimoine, comité des fêtes, etc.
- Une bibliothèque située au bourg, qui pratique le prêt de disques, organise des leçons d'informatique, des conférences, des rencontres avec des experts sur la nature et l'environnement, des expositions pour les enfants des écoles... La bibliothèque de Cissac-Médoc est partenaire du réseau des bibliothèques du Centre Médoc.
- Une salle des fêtes
- Un stade situé route de la Petite Rivaux
- Une agence postale

La commune ne projette aucun nouvel équipement public.

➢ Les équipements scolaires et parascolaires

La petite enfance :
La commune bénéficie du réseau assistantes maternelles (RAM) à Pauillac.

Enseignement maternelle et primaire :
La commune possède un groupe scolaire, situé au cœur du bourg, composé d'une école maternelle, une école primaire d'une capacité de 224 élèves et un restaurant scolaire.

Le groupe scolaire se compose actuellement de 11 classes, 3 en élémentaire et 8 en maternelle. L'évolution des effectifs scolaires sur les 5 dernières rentrées est la suivante :

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

		2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Maternelle	effectif	85	91	78	81	78
	Classes	3	3	3	3	3
élémentaire	effectif	115	114	139	142	146
	Classes	6	6	7	8	8

Enseignement secondaire :
Les établissements d'enseignement secondaire (collège, lycée général et professionnel) se trouvent à Pauillac, à moins de 10 kms, et aisément accessibles. Un ramassage scolaire assure la desserte de ces établissements ;

Les lycées de Bordeaux peuvent être rejoints par le bus de Trans Gironde (arrêt au bourg) ou par le train (gare de Pauillac vers Mérignac, Pessac ou Bordeaux Saint-Jean).

I.4.7. LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION NUMERIQUE

➢ Les objectifs nationaux

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire,
- Le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré,
- L'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils.

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le « programme national très haut débit » avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

➢ Etat des lieux des réseaux numériques sur le territoire

(Source : Scot Médoc 2033, Diagnostic du territoire)

Il existe différents réseaux de communications électroniques disponibles sur le territoire, qui permettent différents usages. Cependant, tous ne sont pas accessibles de la même manière. Tout d'abord il faut différencier le Haut débit fixe du Très Haut (TH) Débit fixe.

Le haut débit :

Un accès internet à Haut débit depuis un lieu fixe est généralement obtenu par l'ADSL. Ce service s'appuie sur le réseau téléphonique, actuellement géré par France Télécom. Un débit de 2 Mbits est suffisant pour accéder à la majorité des services en lignes (surfer sur Internet, consulter ses emails, etc…). Au-delà des 2 Mbits, l'usage d'Internet devient plus performant et plus confortable, et en dessous de 2 Mbits, le débit est considéré comme faible, insuffisant pour une utilisation confortable d'Internet.

D'après le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Gironde (SDTAN) et les études du Syndicat Mixte Gironde Numérique, le taux de couverture ADSL pour les Communautés de Communes (CC) du SMERSCOT est établi comme suit :

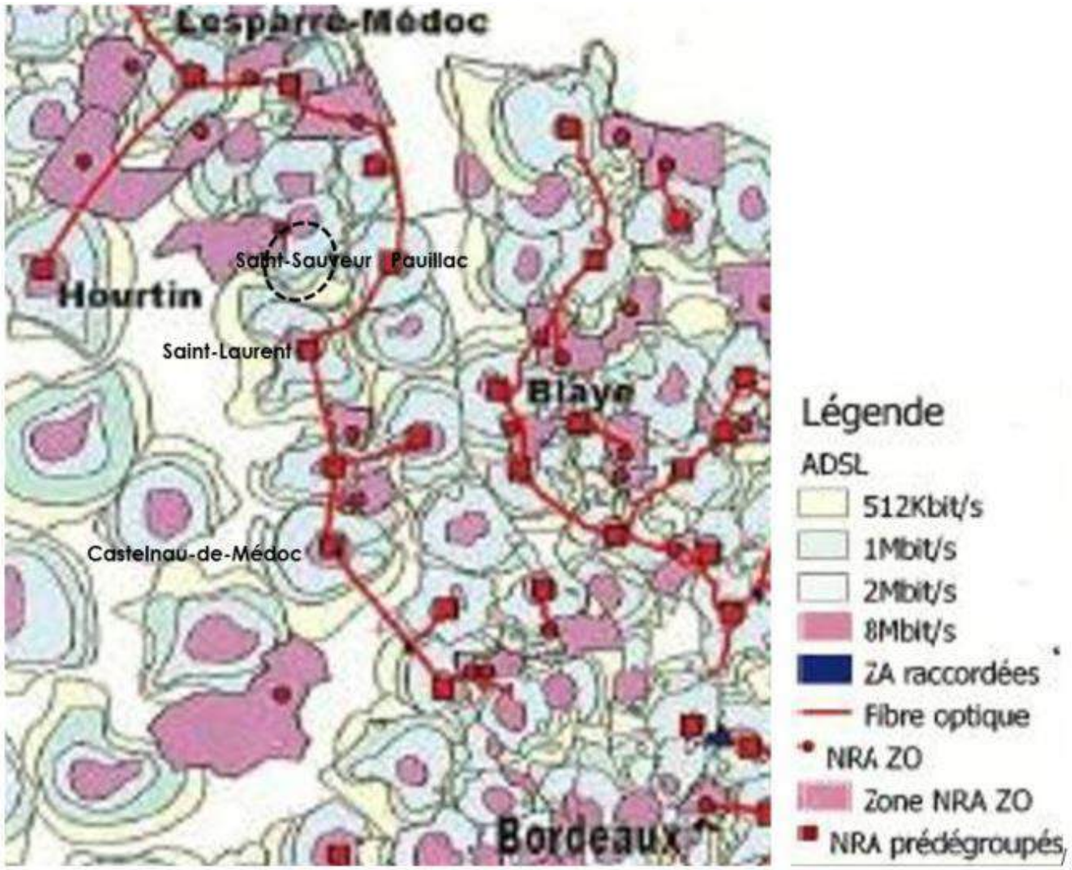
Taux de couverture (en%)	512 kbits	2 Mbits	8 Mbits
CC Centre Médoc	99.9	94.3	91
CC Cœur de Médoc	100	90.5	82.4
CC Médoc Cœur de Presqu'ile	9	90.1	82.8
Moyenne Gironde Hors CUB	**99,8**	**90**	**83**

Aujourd'hui, 95% de la Gironde est couverte par un débit de 2 Mbits minimum. L'Etat, tout comme le Département a pour objectif l'amélioration des réseaux afin de couvrir l'ensemble du territoire le plus rapidement possible, et ainsi lutter contre la fracture numérique.

Le territoire du SCOT Médoc 2033 est globalement bien couvert en termes de réseau Haut Débit, avec toutefois la présence de zones rurales encore desservies par un débit inférieur à 2 Mbits (aplats verts et jaunes) comme Cissac-Médoc.

En ce qui concerne la fibre optique (réseau en rouge) celle-ci est essentiellement développée le long de l'axe structurant de la RD 1215, mais le territoire de Cissac-Médoc ne bénéficie pas d'une desserte privilégiée car le réseau bifurque à l'Est vers Pauillac à partir de Saint-Laurent, évitant toutes les communes situées le long de la RD 1215 entre Saint-Laurent et Lesparre -Médoc.

CARTE DE LA COUVERTURE NUMERIQUE HAUT DEBIT



Source : DDTM Gironde

Le haut débit en Médoc repose sur le réseau « cuivre » de l'opérateur historique. Généralement, les NRA (Nœuds de Raccordement d'Abonnés) sont raccordés en fibre optique aux équipements des cœurs de réseaux. Il existe encore quelques NRA non fibrés qui ne permettent ni le dégroupage (par des concurrents à France Telecom, type SFR, Bouygues, Free, etc.) ni les services triple-play de type TV sur ADSL.

Le développement de la fibre optique pour le raccordement des NRA, qui permettra le développement de services concurrentiels, est donc un point non négligeable afin de favoriser l'attractivité économique du territoire, surtout pour les professionnels qui consacrent parfois un budget important pour le raccord au réseau.

France Télécom a pour ambition de raccorder l'ensemble de ses répartiteurs (Nœuds de Raccordement à l'Abonné - NRA) sur la fibre optique, ce qui permettra très prochainement le dégroupage.

Cependant, il faut noter que les particuliers peuvent avoir un accès facilité au Haut Débit via la pose d'un satellite, souvent moins couteux qu'un raccord au réseau et subventionné par l'Etat. C'est une option non négligeable pour améliorer l'accès au service numérique en Médoc, où les habitations sont parfois éloignées des réseaux (hameaux, habitats isolés).

Le Très Haut débit :

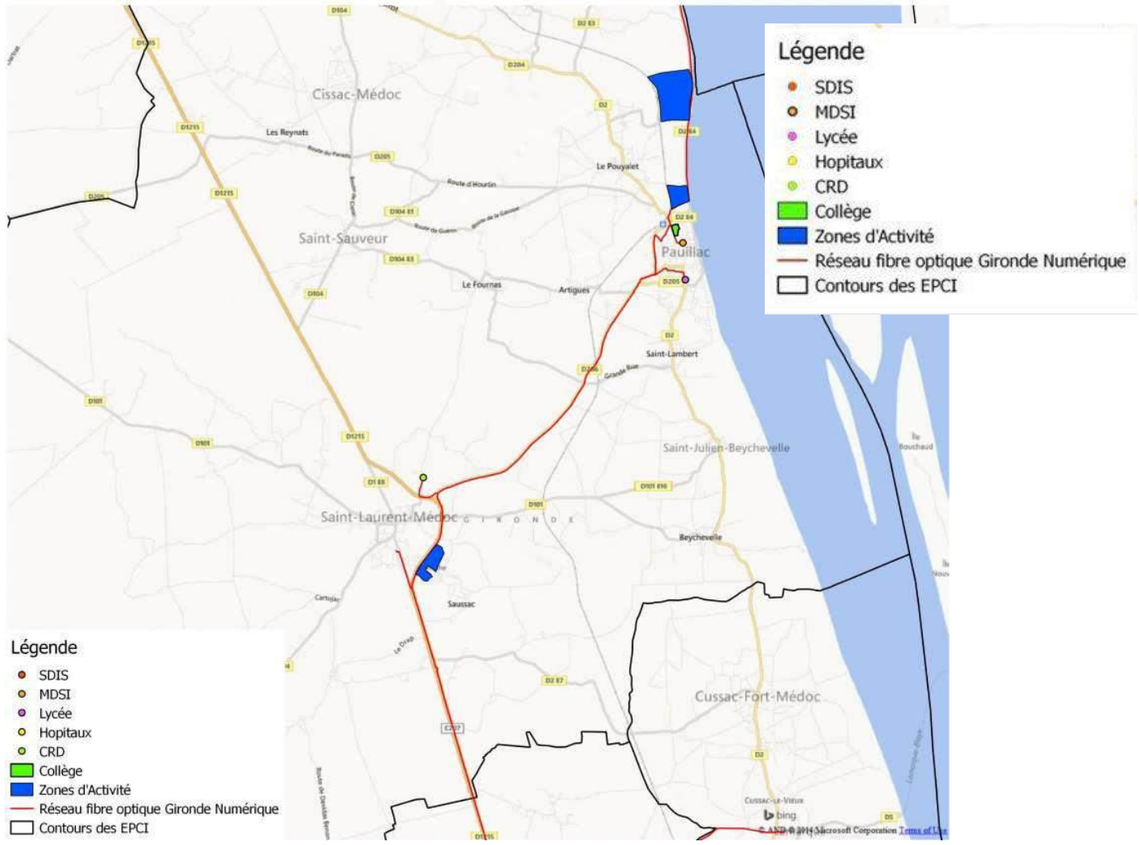
Le Très Haut (TH) Débit fixe est un service offrant un accès à Internet avec un débit supérieur à 30 Mbits. L'alimentation se fait via la fibre optique, développée sur le département par Gironde Numérique. Ce service est proposé aux entreprises principalement. En effet, le Haut Débit suffit pour un accès aux services les plus couramment utilisés d'Internet, alors qu'il faut un accès TH débit pour des services plus spécifiques au monde professionnel, notamment la e-santé.

Le réseau de fibre optique déployé par Gironde Numérique permet de relier toutes les infrastructures publiques, type écoles, collèges, lycées, hôpitaux, maisons de retraite, casernes de pompiers, maisons de la solidarité et de l'insertion (MDSI), mais aussi plusieurs zones d'activités. Le raccordement au réseau THD est en effet disponible pour les bâtiments publics.

Le pré-câblage intérieur des bâtiments d'habitation collective est également obligatoire depuis peu (équipement obligatoire des immeubles de plus de 12 logements en fibre optique). Cependant, le raccordement au réseau pour de l'habitat isolé est beaucoup plus onéreux. Le territoire du SMERSCOT est pleinement concerné par cette problématique.

LES SITES PUBLICS ET ZONES D'ACTIVITES CONNECTES AU RESEAU TRES HAUT DEBIT

SMERSCOT : Les Sites Publics et Zones d'Activités connectés au réseau Gironde Numérique.



Source : Gironde Numérique

Le secteur de Cissac-Médoc ne bénéficie pas d'une desserte satisfaisante au regard du tracé du réseau fibre optique qui bifurque à Saint-Laurent vers Pauillac.

EN SYNTHESE SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS

La commune de Cissac-Médoc dispose d'un niveau de réseaux et d'équipements publics :

- Satisfaisant pour le volet eau potable, tant en production qu'en stockage et distribution

- Satisfaisant pour le volet eaux usées, qui dessert la majorité des espaces agglomérés du territoire, à l'exception du quartier des Tuilières et du hameau de Linas dont la desserte s'inscrit toutefois dans le cadre de la programmation du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

- Variable sur le volet défense incendie, pour lequel plusieurs secteurs densément habités ne sont pas correctement couverts

- A renforcer pour le volet desserte numérique, car le territoire communal est couvert par un débit inférieur à égal à 2 Mbits,

- Satisfaisant pour le volet équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

I.5. HABITAT

I.5.1. COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE : UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS VACANTS

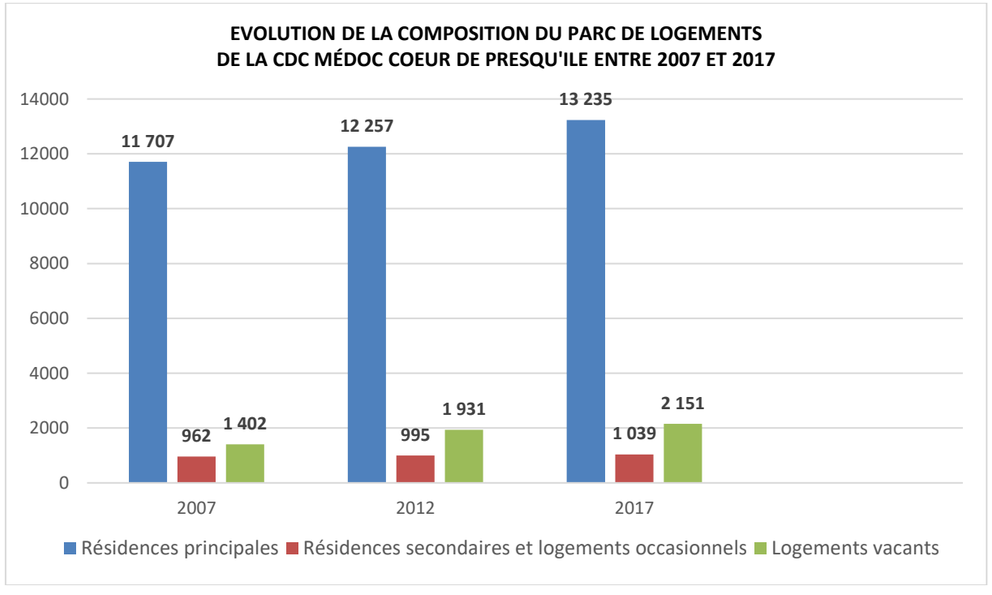
Le parc de logements de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile a évolué au cours de la décennie 2007/2017 au même rythme (+ 17%) que la moyenne girondine (+18%).

Toutefois, cette valeur lissée sur les 3 catégories de logements (résidences principales/résidences secondaires/logements vacants) masque le fait que cette croissance est artificiellement alimentée par une évolution soutenue du nombre des logements vacants (+ 53% sur la CDC MCPI contre + 33% pour la moyenne girondine) et dans une moindre mesure par les résidences principales ((+ 13% sur la CDC MCPI contre + 17% pour la moyenne girondine).

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS 2007/2017

CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE	2007		2017		Evolution 2007/2017	
					CDC MCPI	Gironde
Résidences principales	11 707	83%	13 235	81%	13%	17%
Résidences secondaires et logements occasionnels	962	7%	1 039	6%	8%	18%
Logements vacants	1 402	10%	2 151	13%	53%	33%
total logements	**14 071**	**100%**	**16 425**	**100%**	**17%**	**18%**

La ventilation du parc des logements par catégorie indique une composition relativement comparable à la moyenne girondine, à savoir dominée par les résidences principales (81 % contre 85% pour la Gironde), cette catégorie de logements ayant augmenté sur la décennie 2007/2017, de façon légèrement moins soutenue (+ 13%) que la moyenne des communes girondines (+17%), signe d'un territoire moins actif du point de vue du développement immobilier.



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, 2012, 2017

Le parc des résidences secondaires représente 6 % du parc communautaire des logements soit une valeur inférieure à la moyenne girondine (9%), cette moyenne étant variable sur le territoire communautaire, certaines communes développant une vocation de « villégiature » plus affirmée, comme les communes de Bégadan :15%, Civrac-en-Médoc : 19% et Saint-Christoly-Médoc : 20%.

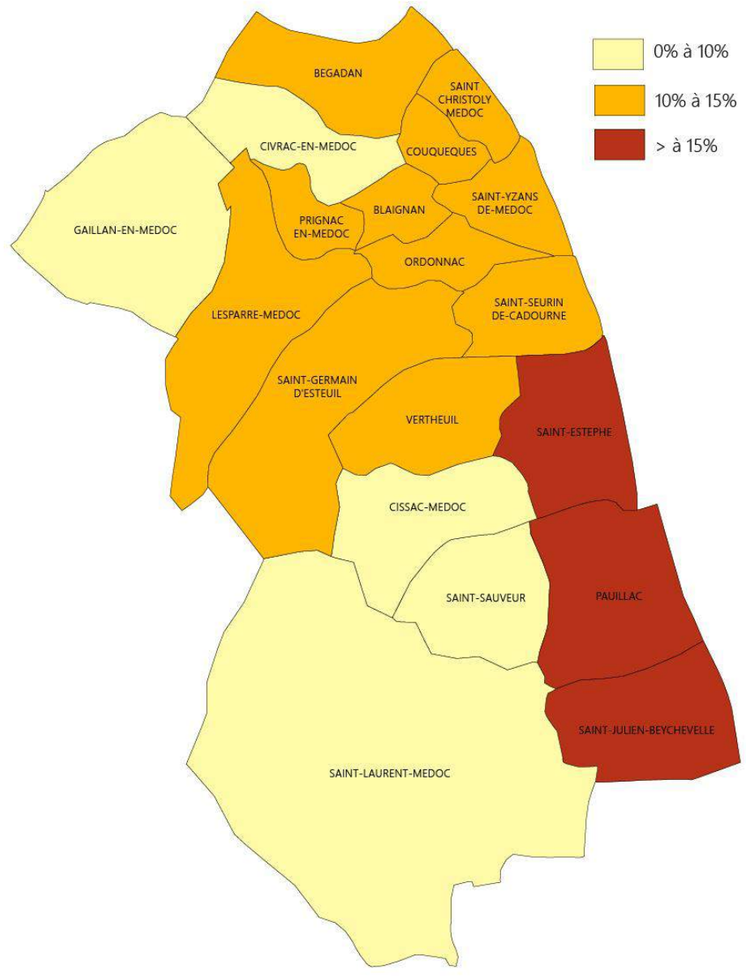
C'est au regard de la part des logements vacants que le parc des logements communautaire se distingue, cette part atteignant 13 % en 2017 contre une moyenne départementale de 6 %.

Le nombre des logements déclarés vacants a doublé (+53 %) entre 2007 et 2017, passant de 1 402 logements à 2 151 logements, soit la sortie de près de 750 logements du parc immobilier mobilisable pour répondre aux besoins d'habitat.

Ce phénomène de déprise immobilière concerne tout le territoire communautaire, avec toutefois des communes plus impactées, comme Pauillac (18 %), Saint-Estèphe (21 %) et Saint-Julien–de-Beychevelle (28 %).

Face à cette situation de dévitalisation qui induit de nombreux dysfonctionnements urbains, à commencer par le report vers la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour répondre aux besoins de logements des populations locales, la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile s'est engagé dans une démarche de renouvellement urbain par la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Revitalisation (OPAH - R).

TAUX DE VACANCE EN 2017



Source : INSEE, Recensement de la population 2017

I.5.2. LE PARC DE LOGEMENT DE CISSAC-MEDOC : UN PROFIL RESIDENTIEL MARQUE ET UNE VACANCE IMPORTANTE

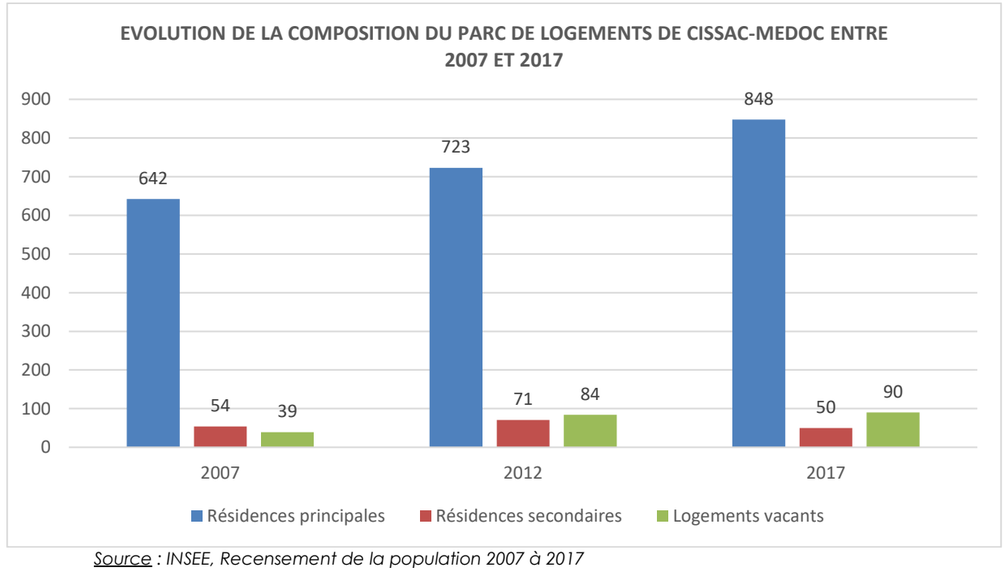
Au cours de la décennie 2007/2017, le parc de logements de la commune de Cissac-Médoc a évolué à un rythme deux fois plus élevé (+34%) que la moyenne communautaire (+17%), sachant que, comme constaté dans le paragraphe précédent, l'évolution du nombre des logements vacants (+ 131 %) renforce ce ratio lissé sur les 3 catégories de logements.

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE CISSAC MEDOC - 2007/2017

CISSAC-MEDOC	2007		2017		Evolution 2007/2017	
					Cissac	CDC MCPI
Résidences principales	642	87%	848	86%	32%	13%
Résidences secondaires et logements occasionnels	54	7%	50	5%	-7,5%	8%
Logements vacants	39	5%	90	9%	131%	53%
total logements	**735**	**100%**	**988**	**100%**	**34%**	**17%**

Source : INSEE, Recensement de la population 2007, 2012, 2017

Le profil du parc des 988 logements recensés en 2017 à Cissac-Médoc revêt un caractère majoritairement résidentiel. En effet, 86 % du parc était constitué en 2017 de résidences principales soit un taux légèrement supérieur à la moyenne communautaire (81 %).



Source : INSEE, Recensement de la population 2007 à 2017

Le parc des résidences secondaires, a connu au cours de la décennie 2007/2017 une très légère baisse. Il reste mineur en proportion (5%) dans le parc des logements et ne représente pas un usage significatif dans le fonctionnement du marché immobilier.

En revanche, le nombre des logements vacants, qui est de longue date relativement élevé sur la commune (a varié entre une trentaine et une quarantaine entre 1990 et 2007) semblerait de nouveau, avoir progressé pour atteindre 90 unités en 2017.

Bien que ce volume de logements constitue en valeur absolue (90) un phénomène notoire, appréhendé en valeur relative (à savoir 9 %), il reste moins marqué que sur le reste du territoire communautaire (13%) et proche de la moyenne girondine (7 %).

Pour autant, ce parc de logements inoccupés constitue un potentiel de renouvellement mobilisable pour répondre aux besoins en logements du projet de PLU. Ce volet est développé au paragraphe I.5.8 Parc vacant : un potentiel mobilisable.

I.5.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL : DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESSION A LA PROPRIETE

➔ Prédominance de l'habitat individuel (99 %)

L'ensemble de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile est marqué, du fait de son caractère rural, par une forte prédominance de l'habitat individuel puisqu'il représentait en 2017, 88,5 % du total des logements.
La part des logements collectifs, réduite à 11,5 % de l'ensemble du parc, se concentre sur les 3 polarités urbaines de Lesparre-Médoc (23%), Pauillac (23%) et Saint-Laurent-Médoc (12%).

D'une manière générale, l'ensemble des communes de la Médoc Cœur de Presqu'ile disposent de moins de 5% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

La commune de Cissac-Médoc n'échappe pas à cette faible diversité des formes urbaines ; en effet, en 2017, Cissac-Médoc comptait 97% de logements individuels pour seulement 2,5 % de logements collectifs et/ou individuels groupés, soit seulement 25 logements.

➔ Prédominance des logements de grande taille

En ce qui concerne la taille des logements, la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En 2017, on dénombrait plus de 75 % de logements de 4 pièces et plus, alors que les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient moins de 10% du parc.

Ces éléments se vérifient également sur Cissac-Médoc où la sous-représentation des petits logements est également constatée (environ 2 %)et le parc des logements de 5 pièces et plus, majoritaire (53 %).

	Résidence principale	1 pièce	2 pièce	3 pièce	4 pièce	5 pièce ou plus
Cissac-Médoc	848	1	17	89	293	448
		0,1 %	2,0 %	10,5 %	34,5 %	52,9 %
CdC Médoc Cœur de Presqu'ile	13 235	2,2 %	7,2 %	17,2 %	31 %	42,4%

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

Cette disparité de l'offre en logements engendre des problèmes pour répondre aux besoins des populations de primo-accédants qui souhaitent se maintenir sur la commune ou encore de personnes âgées. En effet, la hausse du niveau de charge foncière ou encore l'inadaptabilité du parc de logements à certain type de population (familles monoparentales, jeunes décohabitants, personnes âgées seules…) sont autant de causes qui favorisent l'exode de ces populations vers d'autres territoires où le parc de logements est plus diversifié.

➔ Un parc produit à 50 % entre 1970 et 1990

En ce qui concerne l'âge du parc de logements sur la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile, malgré un rythme de construction soutenu, le nombre des logements construits avant 1945 représente encore 30 % du parc. En revanche, celles réalisées depuis 2006 ne représentent que 14 % de l'ensemble des logements.

Le parc antérieur à 1945 est sur Cissac-Médoc dans la moyenne communautaire (25 %), en revanche la part du parc « récent (postérieur à 2006) est légèrement plus faible (23%), la plus grande part (46% soit presque la moitié) du parc communal ayant été produit au cours de la période 1970/1990.

➔ Prédominance d'une occupation en accession à la propriété (82%)

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile que de Cissac-Médoc, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires.

	PROPRIETAIRES		LOCATAIRES		LOGES GRATUITEMENT		TOTAL
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
Cissac-Médoc	692	82 %	139	16 %	17	2%	848
CdC Médoc Cœur de Presqu'ile	8 797	66,5 %	3 984	30 %	454	3,5 %	13 235

Source : INSEE, Recensement de la population 2017

En 2017, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 66 % du parc de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile. La commune de Cissac-Médoc se situait au-dessus de cette moyenne (82 %).

A l'inverse, le taux de logements occupés par un locataire sur Cissac-Médoc (16 %) était quant à lui inférieur à celui de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile (30 %), ce parc se situant majoritairement sur les 3 pôles urbains de Lesparre-Médoc, Pauillac et Saint-Laurent-Médoc. Cissac-Médoc compte toutefois près de 125 logements à caractère locatif, pour certains relativement récents au regard de plusieurs opérations privées réalisées sur la commune.

La prédominance des logements occupés par un propriétaire est liée au mode d'urbanisation, majoritairement tourné vers la maison individuelle.

La faible proportion de logements à statut locatif induit un faible taux de rotation de ce parc, qui ne permet pas la satisfaction de tous les besoins en matière d'habitat qui s'expriment sur la commune.

A noter la statut d'occupation « *logé gratuitement* », forme d'occupation héritée d'usages à caractère agricole, qui perdure encore sur la commune (17 logements, soit un taux de 2 % des résidences principales, comparable à la moyenne communautaire), qui remplit une fonction non négligeable en terme d'offre en habitat.

➔ Un parc social public inexistant sur la commune

Le parc des logements sociaux sur le territoire communautaire s'élevait au recensement INSEE 2017, à 726 logements (soit 5,5 % des résidences principales) répartis sur les 3 pôles urbains de Lesparre-Médoc, Pauillac et Saint-Laurent-Médoc ainsi que plus ponctuellement sur les 3 communes de Saint-Estèphe, Saint-Yzans-de-Médoc et Saint-Sauveur ;

La commune de Cissac-Médoc ne compte aucun logement social sur son territoire.

PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2017 SUR LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE	
Lesparre-Médoc	273
Pauillac	289
Saint-Laurent	140
Saint-Estèphe	20
Saint-Yzans-de-Médoc	2
Saint-Sauveur	2
TOTAL	**726 soit 5,5 %**

Source : *INSEE, Recensement de la population 2017*

Entre 2000 et 2006, ce parc a diminué de 80 unités, sous l'effet des ventes. Ces sorties de parc n'ont pas été compensées et moins de 10 logements ont été mis en service dans cet intervalle.
La demande locative enregistrée par les organismes HLM (3 bailleurs sont présents à Pauillac : Domofrance, Gironde Habitat et Logévie) représente 40% de l'offre existante.
Concernant le parc locatif privé conventionné, on compte une trentaine de logements réhabilités dans le cadre du Programme Social Thématique départemental (PST) actifs en juin 2007. Répartis sur 6 communes, 23 d'entre eux sont localisés dans les îlots du centre-ville de Pauillac. Leur concentration contribue, avec la vacance et le mauvais état d'une bonne partie du parc ancien, à la stigmatisation de ce territoire.

I.5.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH, et décliner dans leur mise en œuvre, les orientations définies en matière d'habitat par le PLH.

La Communauté de Communes dispose d'un PLH, d'une durée de 5 ans, qui a été approuvé le 15 juin 2011, sur le périmètre de l'ex CDC Centre Médoc.

Ce document analyse les besoins en logements sur l'ensemble des communes et fixe, conformément aux dispositions de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000, pour chacune, les objectifs de construction permettant un développement équilibré du territoire.

Cela concerne aussi bien les constructions neuves individuelles que le logement locatif, la réhabilitation de logements anciens, le logement des jeunes et des personnes âgées, l'accueil des gens du voyage. Le PLH permet ainsi de mieux satisfaire la demande sur le territoire de la Communauté de Communes.

Le PLH se compose de trois éléments :
- Le diagnostic
- L'énoncé des principes et des objectifs
- Le programme d'actions

Parmi les actions du PLH, 4 grandes priorités ont été définies :

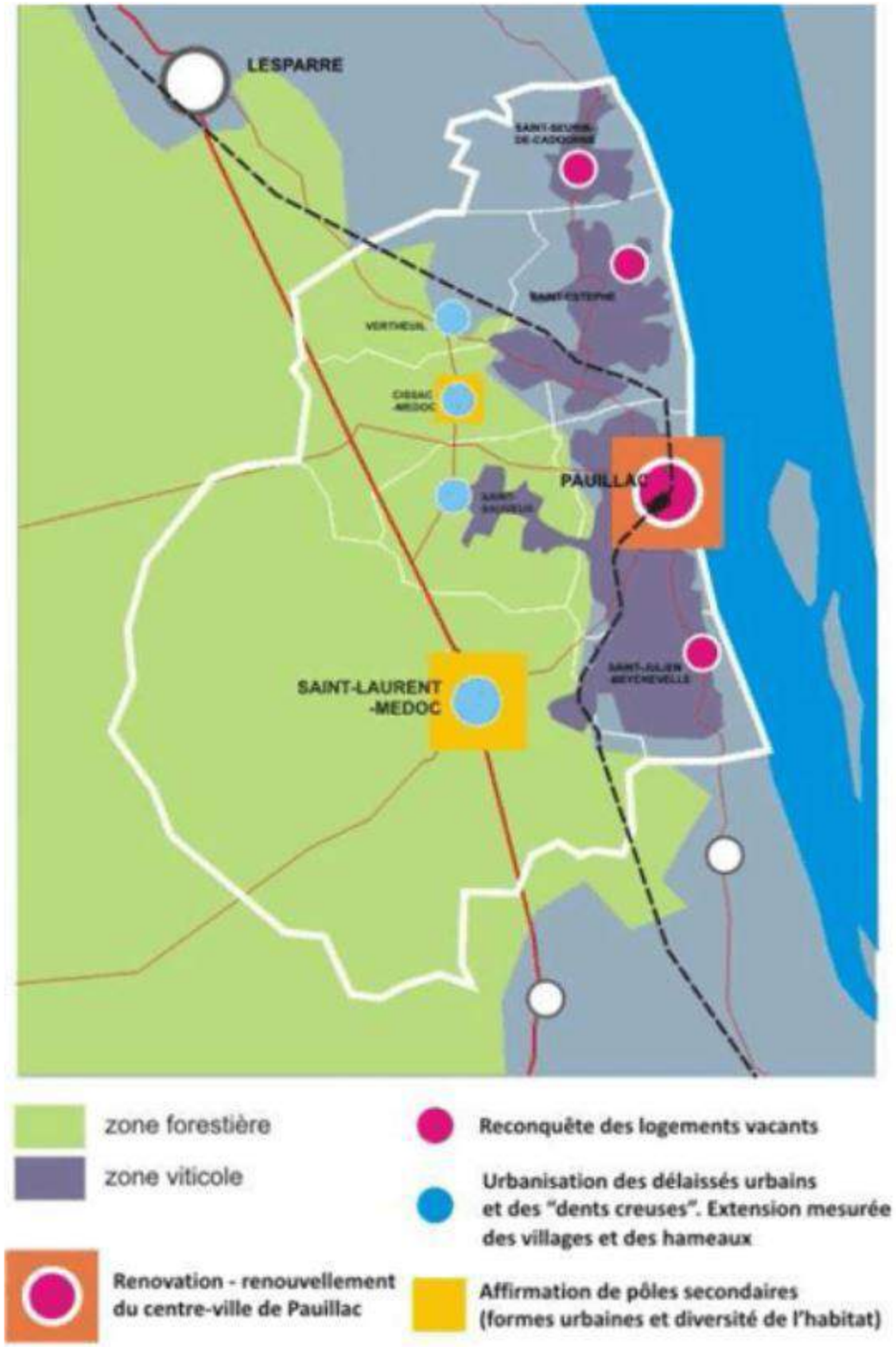
1 - Remobiliser et requalifier l'habitat existant
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Revitaliser les centres bourgs
- Revaloriser le patrimoine
- Remobiliser la vacance
- Préconisation de lancement d'une OPAH.

2 - Développer en priorité l'offre locative
- Assurer la continuité des parcours résidentiels
- Accueillir de nouveaux habitants

3 - Engager une action foncière pour le développement équilibré de l'habitat
- Redynamiser le centre de Pauillac, consolider l'agglomération
- Promouvoir un développement mesuré des villages

4 - Élargir les réponses pour les publics vulnérables face au logement
- Mieux prendre en compte la mobilité résidentielle de certains publics
- Développer de nouvelles réponses pour les publics en difficultés

Au-delà du fait que le PLH approuvé en 2011, était élaboré pour une période de 5 ans aujourd'hui révolue, il constitue une feuille de route encore d'actualité dont certains objectifs sont repris et déclinés dans le Scot Médoc 2033 : par ailleurs, il a permis de mettre en œuvre la démarche d'OPAH Renouvellement qui entre en phase opérationnelle.



Objectifs et actions du PLH du Centre Médoc

1 - Remobiliser et requalifier l'habitat existant

Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique **Revitaliser les centres bourgs** **Revaloriser le patrimoine** **Remobiliser la vacance**	**Action 1 :** Inscription de Centre-Médoc dans l'OPAH du Pays Médoc	Objectifs de l'OPAH pour Centre-Médoc : 50 propriétaires occupants, 40 logements locatifs privés, 45 logements vacants.

2 Développer en priorité l'offre locative

Assurer la continuité des parcours résidentiels **Accueillir de nouveaux habitants**	**Action 2 :** Construction d'un partenariat opérationnel avec les organismes HLM	Requalification des programmes HLM fragilisés		Canteranne (32 logements)
		Développement de l'offre locative sur le pôle urbain		une dizaine de logements ~~par an~~ à Pauillac
		Développement de l'offre locative sur Saint Laurent et Cissac		une vingtaine de logements par commune
		Reconstitution de l'offre locative suite aux ventes		70 ventes non compensées
		Projet centre-ville de Pauillac	Développement de l'accession sociale	action à définir dans le cadre de l'étude urbaine et de marché
			Participation aux opérations urbaines	
		Constitution des parcs de logements communaux		une dizaine de logements potentiels

3 - Engager une action foncière pour le développement équilibré de l'habitat de Centre-Médoc

Redynamiser le centre de pauillac, consolider l'agglomération	**Action 3:** Elaboration du "projet d'agglomération" de Centre-Médoc	Définition du schéma directeur de structuration de l'agglomération de Pauillac et de ses zones d'extension urbaine	
		Etude du schéma de référence d'aménagement des îlots opérationnels, en articulation avec les autres dispositifs (CAB-projet des quais) Recherche d'opérateurs publics et privés	Ilots centres - Berges de Garonne
	Action 4 : Constitution de réserves foncières	Maîtrise des terrains stratégiques pour la mise en oeuvre du projet de Coeur de ville et pour préparer le développement urbain à moyen terme	
Promouvoir un développement mesuré des villages	**Action 5 :** Soutien aux communes	Aide aux communes : optimisation des potentialités foncières appui aux négociations avec les opérateurs	

4 - Elargir les réponses pour les publics vulnérables face au logement

Mieux prendre en compte la mobilité résidentielle de certains publics **Développer de nouvelles réponses pour lespublics en difficultés**	**Action 6** : Participation à la création et à l'action de la Maison de l'Habitat du Pays Médoc	Jeunes en formation, en mobilité professionnelle, stagiaires ...	Développement d'une offre intégrée et installation d'un opérateur de référence à l'échelle du Pays Médoc
		Personnes âgées	Elaboration d'un programme d'ensemble à l'échelle du Pays Médoc
		Publics du PDALPD et du Schéma d'Insertion et d'urgence	Développement de l'offre d'urgence et de stabilisation ; installation d'opérateurs

Suivi animation et évaluation du P.L.H.	En s'appuyant sur la maison de l'Habitat du Pays Médoc	- évolution de la vacance, - suivi des programmes privés défiscalisés , - suivi de la demande locative , - évolutions des prix du foncier et de l'immobilier, ...

LA STRATEGIE DU PLH DU CENTRE MEDOC

1 - Remobiliser et requalifier l'habitat existant

Les objectifs attendus de l'intégration du Centre Médoc dans l'OPAH du Pays Médoc :
- remise sur le marché locatif de **45 logements vacants**,
- amélioration de 50 logements occupés par leurs propriétaires,
- amélioration de 40 logements locatifs.

2 - Développer en priorité l'offre locative

L'objectif de développement du parc locatif public dans le cadre du PLH est situé à hauteur de **20%** de la production nouvelle de logements, soit entre 10 et 15 logements par an. L'effort attendu en matière de programmation se situe ainsi entre 60 et 90 logements. Il devra aussi être accompagné par un effort de reconstitution de l'offre locative sociale, les sorties de parc non compensées représentant 70 logements.

La programmation devra cibler en priorité 3 communes :
- Pauillac, à travers des opérations urbaines (1 à 2 logements (s) par an),
- Saint-Laurent-Médoc : une vingtaine de logements au total soit 2 à 3 logements par an,
- Cissac Médoc : une vingtaine de logements au total soit 2 à 3 logements par an
- Des opérations de consolidation des bourgs pourront être développées dans les autres communes (soit près de 4 logements par an).

3 - Engager une action foncière au service du développement équilibré de l'habitat dans le Centre Médoc

Les documents d'urbanisme devraient ici marquer la priorité aux sites inscrits dans les limites urbaines, promouvoir des capacités d'accueil et des rythmes de croissance modérés s'agissant des extensions urbaines. Dans cette perspective, une stratégie d'action foncière est ici opportune pour préparer le devenir et ouvrir sur une urbanisation maîtrisée, dans ses rythmes, ses formes et ses produits habitat.

I.5.5. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

La CDC Médoc Cœur de Presqu'ile a en charge la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à mettre en place un dispositif d'hébergement temporaire ou permanent des gens du voyage dans chaque département défini par un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui prévoit le type d'aire d'accueil et leur localisation.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage prévoit :

- Les aires d'accueil. Elles sont destinées à accueillir les gens du voyage itinérants, dont les durées de séjour peuvent aller jusqu'à plusieurs mois sans que ceux-ci ne se sédentarisent. Leur capacité ne doit pas normalement être inférieure à 15 places et supérieure à 50 places.

- Les aires de grand passage. Elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes. Leur durée de stationnement est généralement d'une semaine.

I.5.6. PARC DES LOGEMENTS VACANTS : UN POTENTIEL MOBILISABLE[1]

Dans le cadre de l'étude préalable au lancement de l'OPAH, un recensement des logements vacants a été réalisé sur le bourg élargi en 2016 *(cf carte page suivante)*, mettant en évidence un fort potentiel de requalification dans le centre-bourg ; cet inventaire avait permis d'identifier 13 constructions inutilisées, en majorité dans un état dégradé (à savoir 9/13 soit 70%).

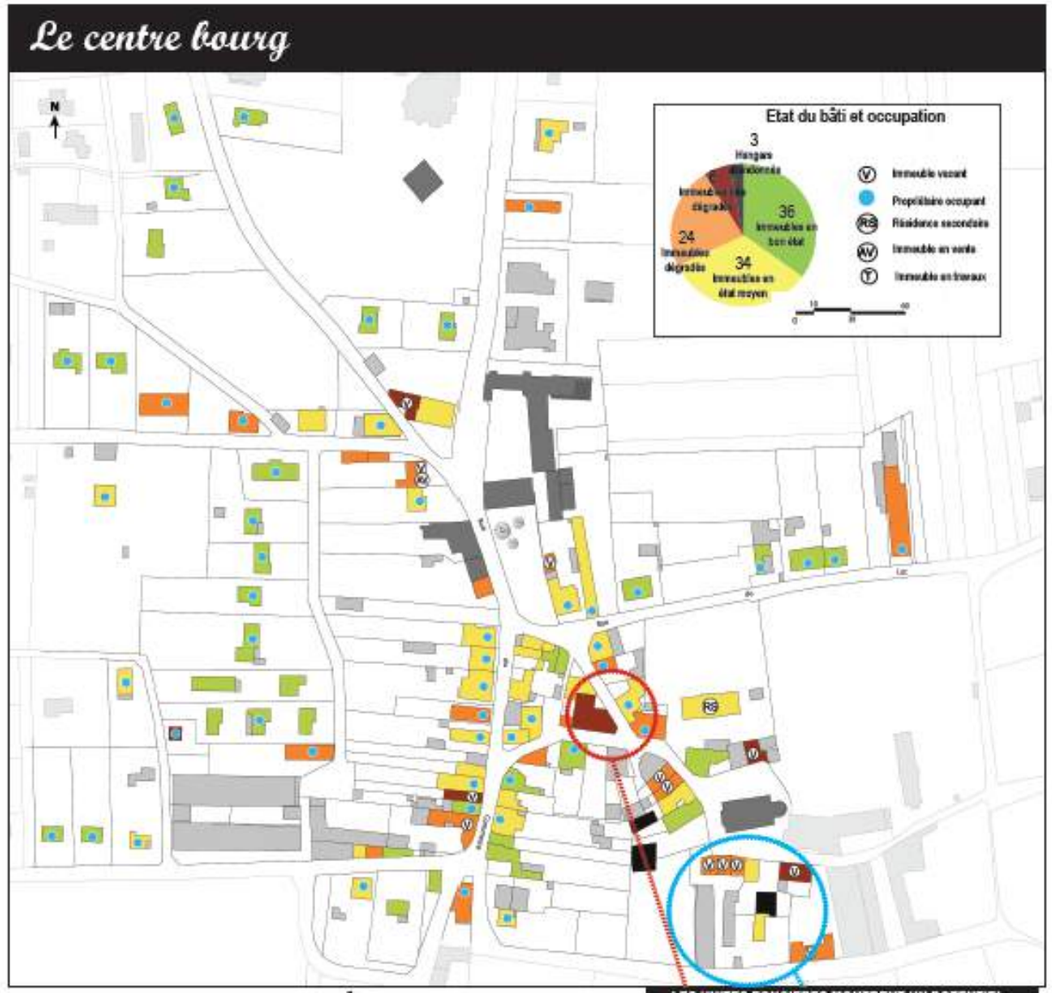
Une mise à jour et un travail complémentaire sur le bourg et le reste des hameaux a été effectué.

Le nombre de logements vacants au 03/2021 sur le bourg et les hameaux, est estimé à 13 logements, dont certains dans un état très dégradé, impliquant presque une opération de démolition reconstruction, et par conséquent plus aléatoire en potentiel de renouvellement urbain.

INVENTAIRE LOGEMENTS VACANTS 03/2021	
BOURG	13
LES GUNES	7
LES REYNATS	3
PELON	2
LES TUILIERES	4
LE LUC	4
LINAS	1
TOTAL BOURG ET HAMEAUX	**34**

[1] *Source : Étude pré opérationnelle OPAH et requalification urbaine, 2016*

ETAT DU BATI ET RECENSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS EN 2016

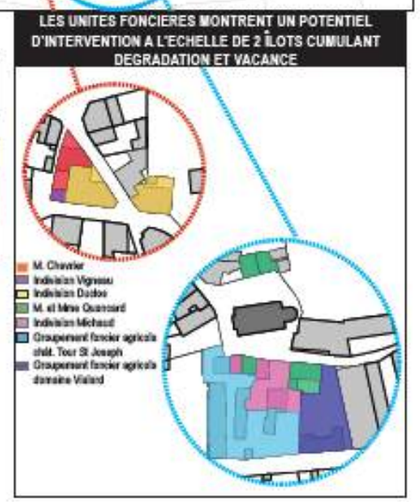


Etat	Immeubles	Logements (cadastre)	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Immeubles vacants
Bon	36	41	22	15	0
Moyen	34	36	19	13	0
Dégradé	24	27	10	5	9
Très dégradé	4	9	1		4
Total	100	113	52	34	13

30 % des immeubles ont été identifiés dans un état dégradé et très dégradé.
Ils se situent notamment en hyper centre-bourg et le long des axes structurants.

En opposition à ce constat, **des constructions neuves**, type lotissements, se développent en **lisière de bourg.**

Les **propriétaires occupants** sont particulièrement nombreux en centre-bourg : ils représentent **50% de l'occupation**.
La tranche d'âge des 60-70 ans est la plus représentée.



Source : Étude pré opérationnelle OPAH et requalification urbaine, 2016

I.5.7. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC 2033

Parallèlement à la nouvelle armature territoriale qui s'appuie sur un recentrage de la croissance démographique sur les principaux pôles « structurants », le PADD du Scot Médoc 2033 décline un volet Habitat « *Diversifier l'offre d'habitat et réinvestir le parc ancien comme gisement d'accueil privilégié d'accueil des nouveaux habitants* ».

Sur le plan de l'habitat, les déséquilibres à rattraper sont d'abord liés à une offre de logements quasiment monolithique et ne permettant donc pas de répondre à la diversité des besoins et des parcours résidentiels (manque de petits logements, de locatif privé et de locatif social). Ce dernier point est accentué par une diminution tendancielle de la part des logements sociaux en raison d'une politique fréquente de mise en vente par les bailleurs d'une partie de leur parc dès lors que celui-ci est amorti.

L'autre élément problématique est la présence d'un nombre important de logements vacants (3 000) ou potentiellement indignes (1 600) généralement situés dans les bourgs, mais qui sous un autre angle représentent aussi dans l'absolu un potentiel de renouvellement urbain précieux.

Les perspectives d'accueil et le « point mort » (desserrement des ménages, renouvellement du parc, fluidité résidentielle) impliquent des besoins estimés à près de 11 000 logements d'ici 2036, soit une production annuelle d'environ 500 logements, dont 50 logements vacants remobilisés. D'une manière générale, il convient de subordonner le développement de l'offre résidentielle à la **reconquête de l'habitat vacant et dégradé, qui doit primer sur le déploiement de nouvelles opérations immobilières**.

La répartition géographique et qualitative de cette production est précisée dans le DOO au regard de l'armature territoriale projetée, à savoir pour la <u>période 2020/2028</u> :

- un objectif de production (tous gisements confondus neuf + recyclage logements vacants) de **73 logements /an** <u>pour les 16 villages</u> Cœur de Presqu'ile dont Cissac-Médoc fait partie, ces valeurs étant des plafonds maximaux en deçà desquels les communes peuvent fixer leurs objectifs dans une logique de maitrise de l'urbanisation ; ce volume étant fixé pour répondre aux besoins en logements liés à une croissance annuelle de population limitée à + 0,6%/an.
- un objectif de réduction de la vacance de moins 4,5 points pour la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile, soit **une remise sur le marché de 45 logements vacants** à l'échelle de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile ;

EN SYNTHESE SUR L'HABITAT

Le rythme d'accroissement immobilier régulier au cours de la décennie 2007/2017 (+ 34%) a généré un parc des logements monofonctionnel : dominé par l'habitat individuel (99%) en accession à la propriété (82 %), le parc des logements locatifs restant mineur (139 logements soit 16 % des résidences principales). Parallèlement à l'accroissement de ce parc de logements neufs, la commune a vu son parc des logements vacants croitre pour atteindre 90 unités en 2017, soit un taux de 9% légèrement inférieur à la moyenne communautaire (13%). Des initiatives de restauration voient le jour, mais ce parc constitue encore un potentiel de renouvellement urbain à mobiliser en réponse aux besoins en logements, avec l'aide de l'OPAH lancée par la CDC MCPI, et conformément au DOO du Scot 2033 qui stipule que « *reconquête de l'habitat vacant et dégradé, qui doit primer sur le déploiement de nouvelles opérations immobilières* ».

Le parc des logements sociaux sur le territoire communautaire (726 logements soit 5,5 % des résidences principales) demeure insuffisant à répondre aux besoins du territoire, et pâtit d'un manque d'attractivité (ancienneté). Le développement d'une offre nouvelle en la matière constitue un des objectifs du PLH en synergie avec l'OPAH qui fixe l'amélioration de 40 logements locatifs.

La CDC CPI s'est dotée d'un Programme Local de l'habitat (PLH) qui fixe le programme d'actions à entreprendre pour assurer de bonnes conditions de fonctionnement du marché de l'habitat :

- Une OPAH destinée à la remise sur le marché locatif de 45 logements vacants, et l'amélioration de 50 logements occupés par leur propriétaire et 40 logements locatifs,

-Développement d'une offre locative publique à hauteur de 20 % de la production des logements

Le DOO fixe pour les 16 communes de la CDC CPI classées « villages » dont Cissac-Médoc fait partie, un objectif annuel moyen de production de 73 logements pour la période 2020/2028.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PERIODE, TOUS GISEMENTS CONFONDUS

EPCI / Armature territoriale	2020-2028		2028-2036	
	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements
CC Médullienne (hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)	**2,0%**	**251**	**1,3%**	**217**
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2,1%	95	1,7%	98
Le Porge	2,0%	44	0,4%	23
Sainte-Hélène / Salaunes	2,0%	53	1,1%	39
Villages forestiers	2,7%	26	1,5%	19
Villages viticoles	1,5%	33	1,4%	38
CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)	**1,1%**	**251**	**1,2%**	**294**
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101
Pauillac	1,3%	47	1,7%	67
Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81
TOTAL SMERSCOT	**1,48%**	**502**	**1,24%**	**511**

* NB : Ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maitrise de l'urbanisation.

OBJECTIFS DE REMISE SUR LE MARCHE DES LOGEMENTS VACANTS

Objectifs de remise sur le marché de logements vacants	Logements vacants 2014 (insee 2014)	Taux de vacance 2014 (insee 2014)	Logements vacants 2036 à taux constant	Objectifs de réduction de la vacance	LV à remettre sur le marché sur 2020-2036
Médulienne	492	5,2%	763	- 0,5 point	80
Médoc Cœur de Presqu'île	2060	13,0%	2821	- 4,5point	720
Total SMERSCOT	**2 552**	**10,1%**	**3584**	**- 3 points**	**800**

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR EPCI ET PAR GISEMENTS

Objectifs annuels moyens de production de logements par territoires et gisements	2020-2028			2028-2036		
	Production annuelle 2020 - 2028	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)	Production annuelle 2028 - 2036	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)
Médullienne	251	5	246	217	5	212
Médoc Cœur de Presqu'île	251	45	206	294	45	249
Total SMERSCOT	**502**	**50**	**452**	**511**	**50**	**461**

<u>Source</u> : Scot Médoc 2033, DOO version arrêtée - janvier 2020

I.6. BILAN DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL

I.6.1. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE ELARGI

(Source : Scot Médoc 2033, Diagnostic du territoire)

Le Médoc, contrairement au Libournais, ou encore au Blayais, n'est pas polarisé autour d'une ville principale. C'est la métropole elle-même, extraterritoriale, qui joue ce rôle. Le triangle médocain est donc organisé autour de trois axes, ou plutôt trois systèmes axiaux, qui en bordent les 3 côtés. Ils sont associés deux par deux, convergeant d'une part vers la métropole, d'autre part vers la pointe du Verdon, et enfin vers la fenêtre du Porge.

Un maillage très large, au pas de 15 km environ, relie ces axes entre eux. Sont ainsi délimités 4 espaces principaux porteurs d'enjeux d'avenir spécifiques (cf. carte ci-contre) :

1. la « bande active »,
2. la bande littorale et la fenêtre du Porge,
3. le plateau landais,
4. le quadrant métropolisé.

Les territoires périphériques du SMERSCOT, la bande littorale et la pointe du Médoc, sont peuplés et actifs. Leurs relations avec la Métropole impliquent une traversée du SMERSCOT induisant un trafic de transit infécond mais inévitable. Ce trafic est fortement saisonnalité, l'attractivité du littoral étant décuplée en période estivale, ainsi que pendant les fins de semaine aux beaux jours.

Cissac-Médoc s'inscrit dans le pôle de « la bande active », qui porte la majeure partie des villes et bourgs du SMERSCOT, qui à l'exception de Pauillac, sont tous traversés par la RD 1215. Trois d'entre eux jouent un rôle déterminant dans la vie locale :

- **Lesparre, associé à Gaillan**, bipôle de 8 000 habitants, est une ville « à réparer », mais dispose de plusieurs atouts : statut de sous-préfecture, elle est bien équipée : administration, hôpital, Lycée, équipement commercial, et a bénéficié d'un certain développement industriel ; Lesparre est le pivot de la pointe du Médoc et ne manquerait pas de profiter d'un éventuel développement industriel de celle-ci. Loin de Bordeaux, elle a un fonctionnement relativement autonome.

- **Pauillac**, seule ville d'importance sur le littoral estuarien, fait également **bi pôle avec St Laurent-de-Médoc**, exutoire de Pauillac, dont le site est très contraint, mais qui porte la gare de chemin de fer. Cet ensemble urbain, qui fait ainsi le pont entre les deux rives de la bande active, constitue un ensemble de 9 500 habitants ; le seuil de 10 000 habitants est proche, à court terme. Pauillac est une ville en difficulté, à tous égards, qui nécessite un projet global, dans lequel la fonction portuaire pourrait être un atout.

- **Castelnau-de-Médoc**, plus petit et plus dynamique à la fois, est dans une position-clef, comme porte du Médoc, et comme pivot. Elle est touchée par la vague montante de la métropolisation, qui induit le bouchon structurel de Germignan-Le Taillan, à la sortie de l'agglomération (ou à l'entrée venant du Médoc), bouchon qui est toutefois en voie d'élimination.

La « bande active » recouvre sous ce terme l'espace longitudinal, de 12 à 15 km de largeur, compris entre le littoral estuarien et la RD 1215, et même débordant quelque peu celle-ci vers l'Ouest. Hors tourisme, cette bande regroupe la majeure partie de l'activité et de la population, du Pays comme du SMERSCOT.

Elle est elle-même organisée en 4 lanières :

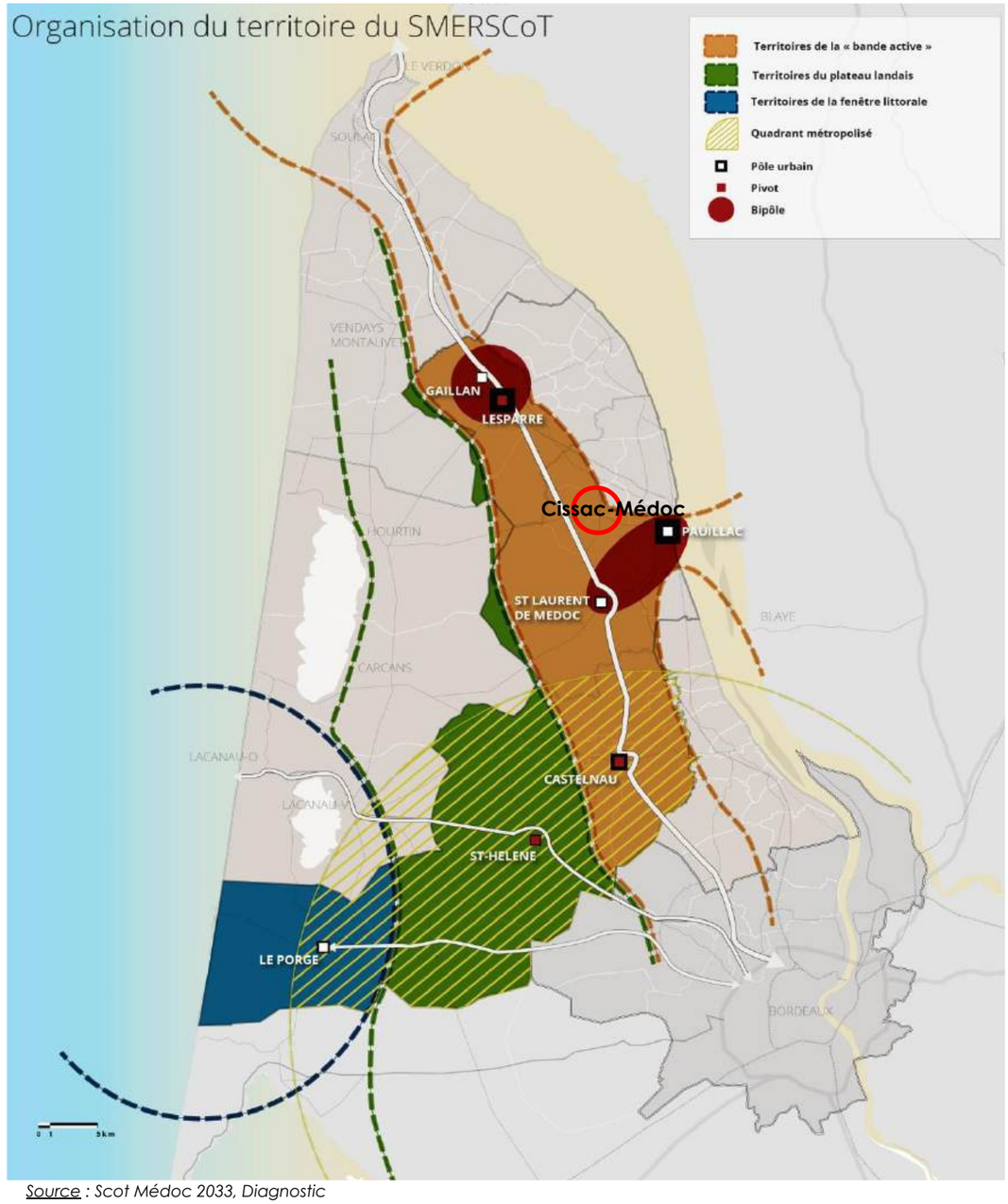
1. Le littoral estuarien immédiat, remarquable par sa transformation anthropique, et qui présente bien des attraits touristiques ;
2. L'espace viticole, sa topographie complexe, ses châteaux, ses villages, son lacis de routes pas toujours lisible :
3. La « couture » médocaine » identifiée par l'étude paysagère, qui, autour de la voie millénaire, est l'épine dorsale du Médoc. Elle marque la crête et la ligne de partage des eaux entre les deux versants du Médoc.
4. À l'ouest se développe une lanière de forêts de feuillus, en transition avec la forêt de pins.

Chaque lanière est porteuse d'une problématique particulière d'aménagement, qui peuvent être évoqués sous l'angle de leur fonctionnement, par exemple :

- Pour la lanière littorale, l'équilibre entre protection, accessibilité, petits aménagements ponctuels principalement touristiques,

- Pour la lanière des villages viticoles, leur relance, voire leur survie pour certains, le patrimoine, un lien approfondi entre châteaux et communes.

- Pour la couture, le bon fonctionnement des axes – route et fer- et la maîtrise de l'urbanisation.



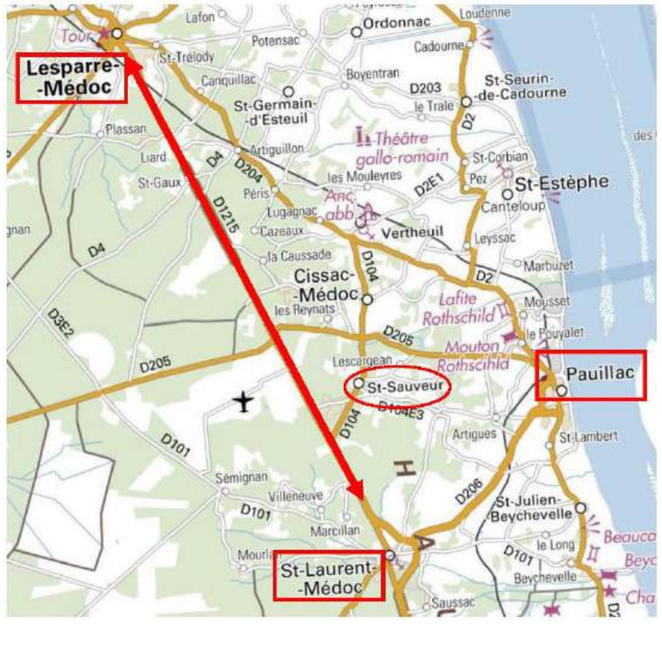
Source : Scot Médoc 2033, Diagnostic

I.6.2. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Cissac-Médoc s'inscrit donc dans ce qui est qualifié dans le Scot Médoc 2033, de « *bande active* », qui recouvre sous ce terme l'espace longitudinal, de 12 à 15 km de largeur, compris entre le littoral estuarien et la RD 1215, cette bande regroupant la majeure partie de l'activité et de la population, du Pays Médoc comme du SMERSCOT.

UNE LOCALISATION DANS LE TRIANGLE PAUILLAC/LESPARRE/SAINT-LAURENT

Bien qu'en lien direct avec le pôle majeur et historique de Pauillac comme le tracé de voies et de chemin le révèle, la commune tire aujourd'hui davantage sa dynamique de son positionnement au plus près de la RD 1215, véritable colonne vertébrale médocaine, entre les deux pôles de Lesparre-Médoc et Saint-Laurent-Médoc, ce dernier apparaissant comme une « locomotive » montante du territoire.



Le maillage du réseau routier sur Cissac-Médoc décline (cf carte page suivante):

- **Un axe de transit majeur**, qui tangente le territoire le long de sa limite Ouest, **la RD 1215 Bordeaux – Le Verdon**. Cet axe structurant à l'échelle du Médoc a fait l'objet de nombreux travaux d'aménagement, destinés à améliorer la fluidité et la sécurité du trafic routier ;

  En outre :
  - La RD 1215 est classée voie à grande circulation aux abords de laquelle s'applique une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, au titre de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.
  - La RD 1215 est classée en voie bruyante de type II et s'accompagne d'une zone de bruit au sein de laquelle des dispositions d'isolation phonique s'imposent aux constructions qui s'y implantent.

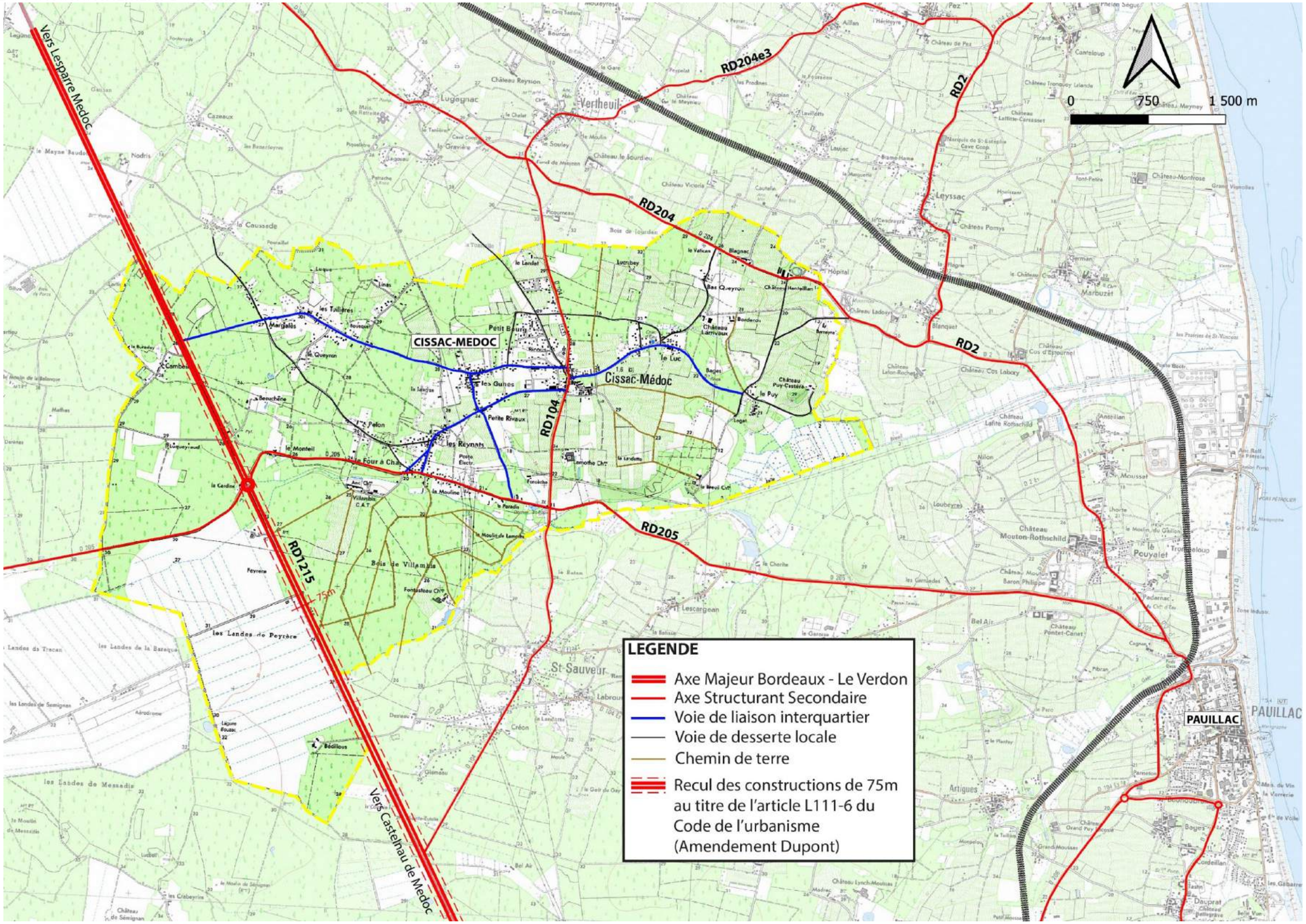
- **Deux voies départementales** classées en 2ème catégorie, **la RD 104 et la RD 205,** qui se croisent sur la commune à proximité de la déchetterie ;

- **Une voie départementale** classées en 4ème catégorie, la RD 204, qui passe en limite Nord-Est du territoire et qui se situe dans le prolongement de la RD 2 « la route des châteaux ».

- **Un maillage de voies communales**, relativement étendu au regard de la superficie du territoire, qui permet une desserte locale des habitations du bourg et en milieu diffus ;

- **Un maillage de chemins de terre** à caractère rural, relativement développé, qui dessert à la fois les espaces forestiers et les espaces viticoles, qui pour un nombre important partent du bourg et sont support de pratiques piétonnes.

CARTE DU FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE



Source : cartographie Agence METAPHORE

I.6.3. LA DESSERTE DU TERRITOIRE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Outre le transport scolaire assuré par Trans gironde (arrêt devant les écoles) qui dessert collège et lycée de Pauillac, la commune est desservie :

- par la ligne de bus 703 Bordeaux Quinconces – Lesparre gare TER (arrêts La Mouline et La Cardine), qui peut compter selon les jours de la semaine jusqu'à 12 aller-retour
- et par la ligne de bus 705 Bordeaux Quinconces – Cissac-Médoc via Pauillac (arrêts Le Luc, Le Bourg et Esat Villambis), ;

En outre, un transport par minibus de la CDC a été mis en place pour conduire jusqu'à Pauillac les personnes ne disposant pas de moyen de locomotion.

Le territoire communal n'est desservi par aucun réseau ferré, le secteur du Médoc est toutefois relié à l'agglomération bordelaise par une ligne TER n°42 Pointe de grave (Bordeaux/Pauillac/Lesparre) dont la gare de Pauillac se situe à moins de 10 mn de Cissac-Médoc. Selon les jours, on compte une desserte de 7 à 8 allers-retours vers Bordeaux. La gare est en outre en intermodalité avec la ligne Trans Gironde n°705 Bordeaux/Lesparre.

Cette desserte ferrée à moins de ¼ h constitue un atout en termes de mobilité et d'accessibilité au territoire cissacais.

I.6.4. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

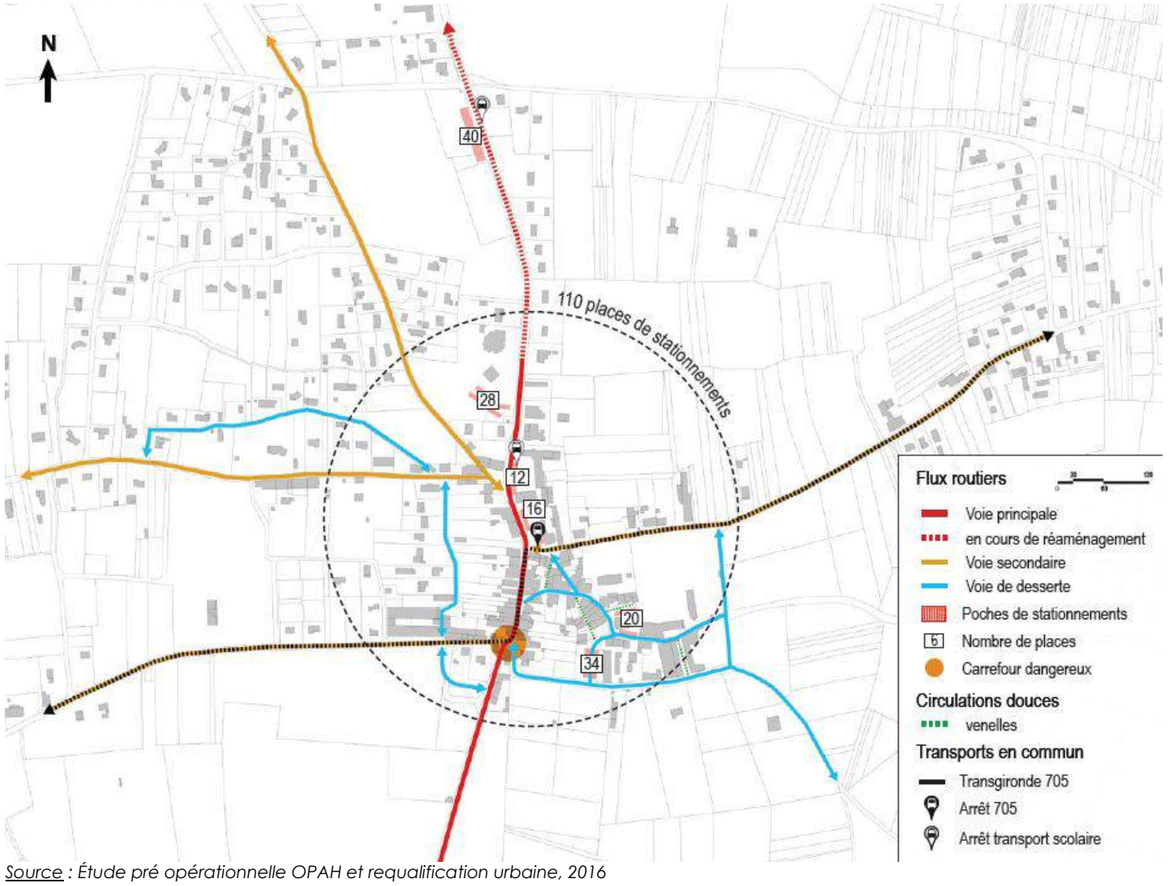
A Cissac-Médoc, l'ensemble des capacités de stationnement sur domaine public est localisé dans le bourg, aux abords de la mairie, des écoles et aux abords du cimetière, ce qui représente une capacité totale de 110 places. Notons par ailleurs que la commune ne dispose d'aucune place de stationnement vélo, ni pour les véhicules électriques ou hybrides.

I.6.5. LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Le caractère rural du territoire, riche en chemins de terre nombreux à aboutir au bourg, favorise une pratique piétonne et à vélo de la commune, le territoire supporte un réseau de chemins de randonnée (la boucle de Cissac-Médoc) aménagé par le Conseil Départemental de la Gironde.

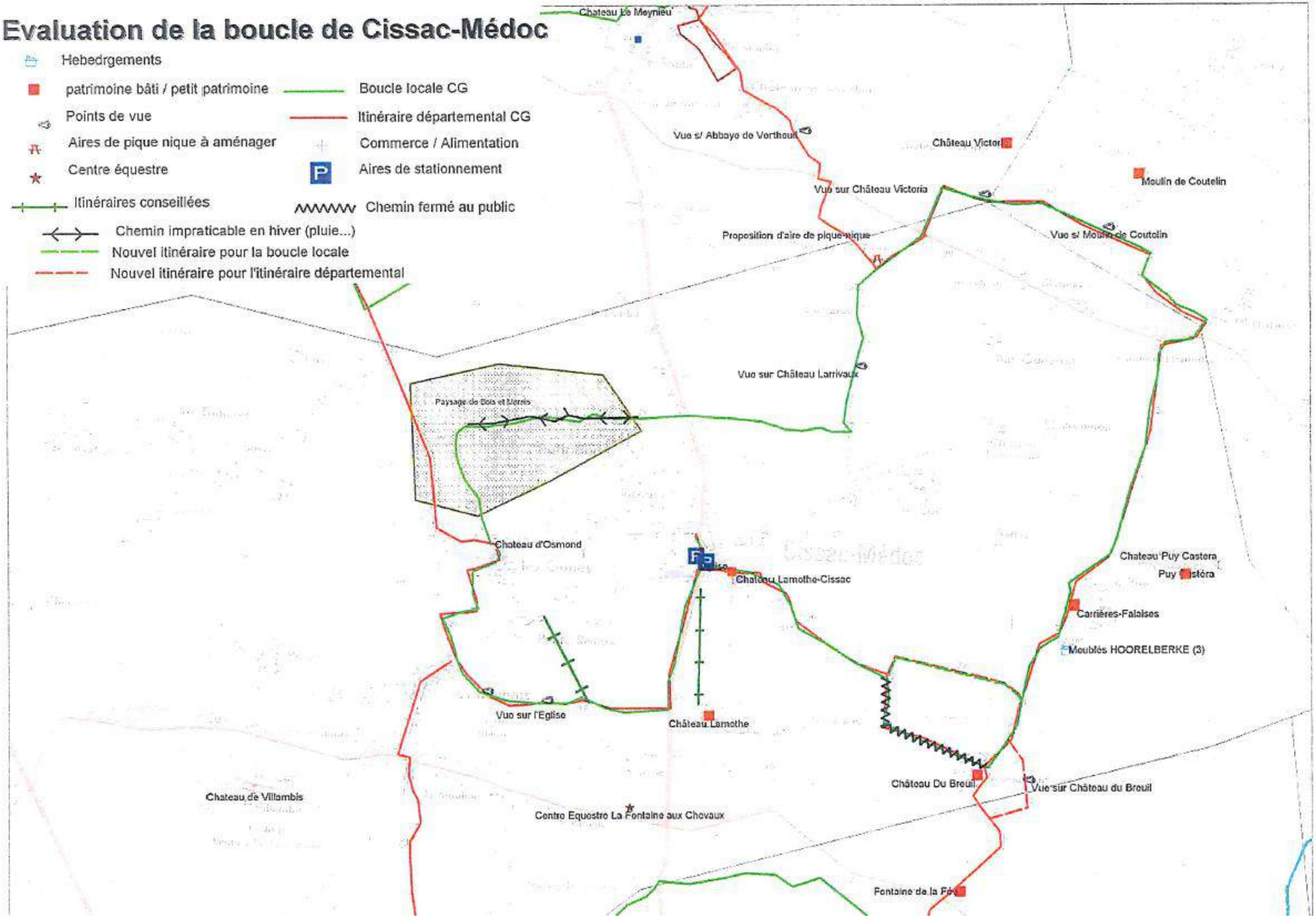
La commune s'est également attachée à élaborer un schéma de chemins piétons, entre les zones d'habitat du centre-bourg et les lieux d'activités scolaires, commerciales et sportives. Ce schéma est reporté sur le P.A.D.D. sur les Orientations d'Aménagement et sur le zonage et permet d'apporter une alternative aux déplacements automobiles.

CARTE DES DEPLACEMENTS



Source : Étude pré opérationnelle OPAH et requalification urbaine, 2016

Evaluation de la boucle de Cissac-Médoc



I.6.6. L'ORGANISATION URBAINE, LES GRANDES TENDANCES DE L'URBANISATION

La commune de Cissac-Médoc appartient aux bassins d'habitats ruraux (village rural de moins de 2 500 habitants) : le territoire est qualifié d'espace à dominante rurale.

La morphologie du territoire est caractérisée par une forte dispersion du bâti sous la forme de hameaux, groupement d'habitation, ou châteaux viticoles

La marque de l'Histoire
La grande majorité des lieux-dits actuels sont attestés à la fin du XVIIIème siècle par la carte de Belleyme et de Cassini : depuis cette époque les nouveaux lieux-dits sont rares.

La Paroisse de Cissac se forme entre le VIème siècle et le XVIIIème siècle à partir de la paroisse mère de Saint-Germain-d'Esteuil progressivement démembrée.

La situation actuelle de Cissac-Médoc fait part d'un riche potentiel à prendre en compte. La commune de Cissac-Médoc est l'héritière d'une très longue occupation humaine qui a forgé son identité territoriale, et ses paysages.

Le potentiel patrimonial présente une triple diversité à développer :
- Un patrimoine viticole ou agricole traditionnel,
- Un patrimoine culturel : centre bourg, hameaux, château du Breuil, de Larrivaux, Mouline,
- Un patrimoine paysager : sentiers forestiers, ancienne carrière, Jalle du Breuil.

La trace du XVIIIème et XIXème siècle
Les plans anciens montrent clairement l'activité essentielle de la commune que sont la viticulture et l'agriculture, autour de multiples fermes ou habitats isolés disséminés sur le territoire communal. Le bourg ou les hameaux principaux s'organisent à la croisée des axes de déplacement principaux.

La morphologie du bâti est longuement inscrite dans le temps. Au XVIIIème siècle la paroisse de Cissac comprend le bourg qui s'est développé autour de son église et quelques maisons.

Tout autour, des hameaux structurent l'espace et mettent en valeur le terroir agricole sous différentes formes :
- Les hameaux viticoles (principalement à l'Est de la commune) : Petit Luc, Grand Luc, Hanteillan, Ricoux, Le Puy, Les Gunes, Les Reynats,
- Les hameaux agricoles (principalement à l'Ouest de la commune) : Cambeil, Les Tuilières, Margalès,
- Les hameaux spécialisés dans l'artisanat : Feyrere, Les Tuilières.

Entre ces différents hameaux qui spécialisent l'espace, on trouve un nombre important de fermes, de métairies et de parcs.

L'ensemble de ce bâti ancien forme un maillage serré, recouvrant une grande partie du territoire de Cissac (exceptées les marges sableuses couvertes par les landes à l'Ouest et au Nord).

La culture de la vigne en plein essor de la fin du XVIIIème à la fin du XIXème siècle (première période d'expansion) a favorisé la concentration de l'habitat dans tout le Médoc : le Médoc est bien un pays de bourgs denses.

Cissac participe à cette morphologie, avec :
- Le centre bourg de Cissac : habitat groupé autour de la place de l'église et le long de la trame viaire. Il a une fonction de centre administratif, de commerces et de services.
- Les hameaux étaient peuplés autrefois de vignerons, d'artisans (Tuileries, Fereyres) et localisés en bordure des vignes. Les hameaux sont un rassemblement de formes bâties dans l'espace et présentent une forme de dispersion de l'habitat.
- Les châteaux et leurs dépendances (logements des ouvriers agricoles et régisseurs) : ils sont entourés par le vignoble et à demi dissimulés dans un parc. Ils sont localisés en périphérie du bourg (Larrivaux…).

De 1940 à nos jours
En 1940, le massif forestier recensé prédomine à l'Ouest le long de la R.D.1215. Les clairières forestières étaient très enclavées et le paysage forestier autour du bourg était constitué de boisements très éclatés, laissant échapper des vues lointaines sur le paysage viticole.
L'occupation urbaine est constituée de hameaux viticoles ou forestiers bien délimités : le Bourg, Ricous, Les Gunes, Les Reynats, Le Puy, Linas, et Les Tuilières.

En 1960-1965 : la progression forestière de l'Ouest vers l'Est est manifeste. La forêt s'est « épaissie » et constitue une limite végétale plus présente au contact des hameaux : Les Tuilières et Les Linas sont isolés du reste de la commune, les autres hameaux (Les Reynats, Les Gunes, le Bourg, Ricous et Le Luc sont ceinturés par la forêt).
L'urbanisation n'a guère progressé entre ces deux époques.

De 1960 à nos jours : on remarque une très forte progression de la population sur Cissac (développement de la raffinerie Shell à Pauillac entraînant l'arrivée de nouveaux propriétaires).
Cela se traduit par un développement urbain important au Nord du bourg (Ricous), Les Tuilières et le long de la R.D.205 à la Mouline.

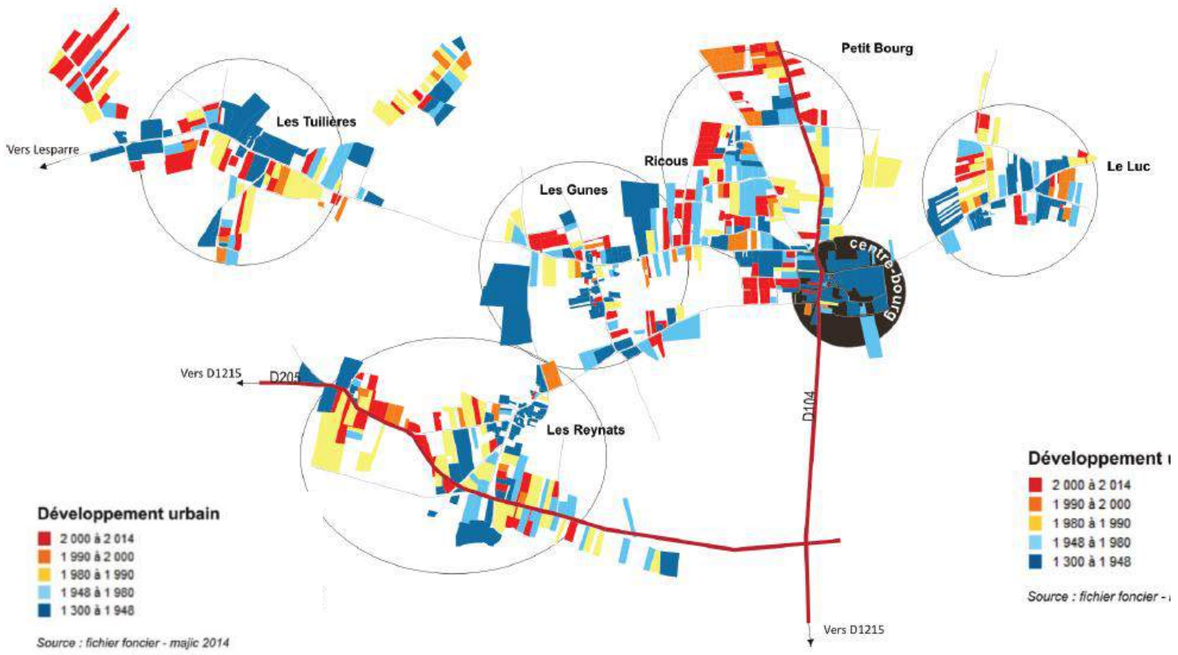
La structure urbaine actuelle, un développement peu organisé
L'urbanisation de ces dernières décennies s'est structurée au-delà du centre bourg, essentiellement le long des axes principaux de circulation R.D.104, 205, ou chemins communaux V.C. 206 et 210 notamment, sous forme d'habitat individuel diffus en bordure de voie.

UNE STRUCTURE URBAINE INCHANGEE DEPUIS LE XIX ème SIECLE



Source : geoportail, carte de l'état-major (1820-1866)

EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE DE CISSAC-MEDOC



Source : Étude pré opérationnelle OPAH et requalification urbaine, 2016

Périodes de développement urbain	Nombre de constructions	Part dans le développement urbain
1300 à 1948	359	45 %
1949 à 1980 (30 ans)	153	17 %
1981 à 1990 (10 ans)	138	15 %
1991 à 2000 (10 ans)	68	7 %
2 001 à 2014 (14 ans)	201	22 %
Total constructions	**922**	**100 %**



Source : Étude pré opérationnelle OPAH et requalification urbaine, 2016

Aujourd'hui, le centre-bourg ne regroupe que 11% des ménages de la commune. Néanmoins, l'organisation urbaine de la commune montre une certaine homogénéité dans la répartition des ménages. Cela ressemble à une continuité urbaine, notamment en considérant les hameaux Ricous, Petit Bourg, Les Gunes et les Reynats. Avec le centre-bourg, ils regroupent 63% des ménages de la commune.

I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE, BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ENVELOPPES BATIES

I.7.1. DYNAMIQUE IMMOBILIERE OBSERVEE A L'ECHELLLE DE LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE

➔ Préambule méthodologique :

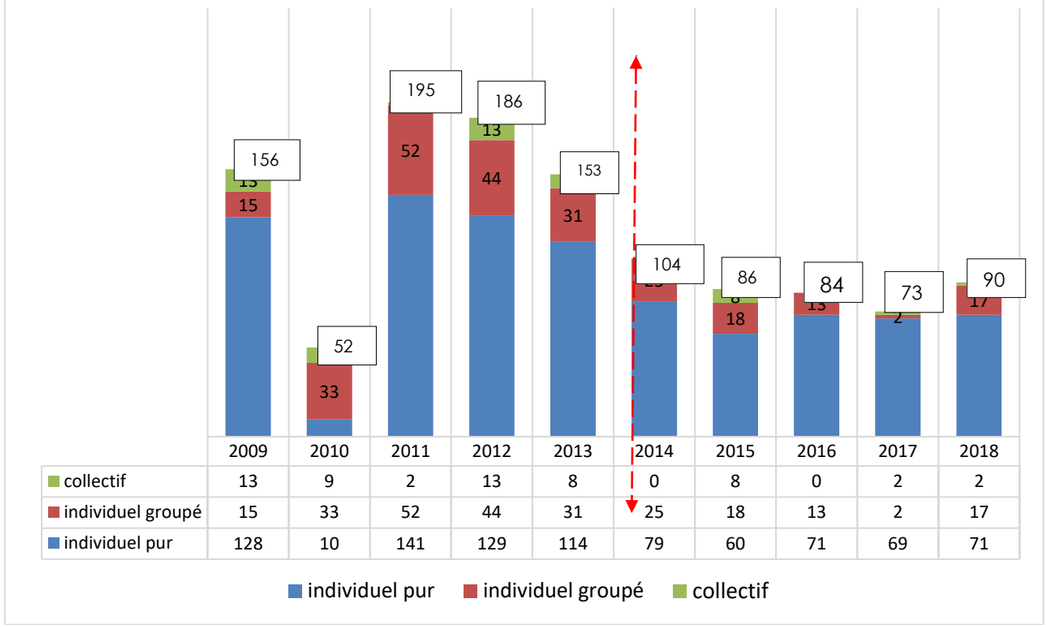
Les statistiques de construction de logements utilisées ci-après sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier). Ces données sont utilisées dans une 1ère approche à une échelle macro (échelle communautaire) afin de cerner la tendance générale du secteur et repositionner la commune dans cette tendance ; toutefois ces données sont moins fines que celles du fichier des PC qui est utilisée dans une 2ème approche.

Après une certaine période d'activité immobilière (entre 150 et 200 logements/an), 2013 marque un ralentissement de la dynamique immobilière de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile qui tombe à un rythme de moins d'une centaine de logements par an jusqu'en 2018, dernière année disponible dans la base de données Sitadel 2.

Le graphique ci-dessous montre la prédominance des logements individuels purs (872) qui représentent 74 % de la. Production immobilière totale 2009/2018 (1179 logements). Pour autant, on constate une part non négligeable de logements de type individuels groupés (250) et collectifs (57) soit 26%.

La production de ce type de logements contribue à répondre aux besoins de certaines populations et démontre une diversification de la production de logements à l'échelle du territoire communautaire.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA CDC MEDOC CŒUR DE PRESQU'ILE ENTRE 2009 ET 2018



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
collectif	13	9	2	13	8	0	8	0	2	2
individuel groupé	15	33	52	44	31	25	18	13	2	17
individuel pur	128	10	141	129	114	79	60	71	69	71

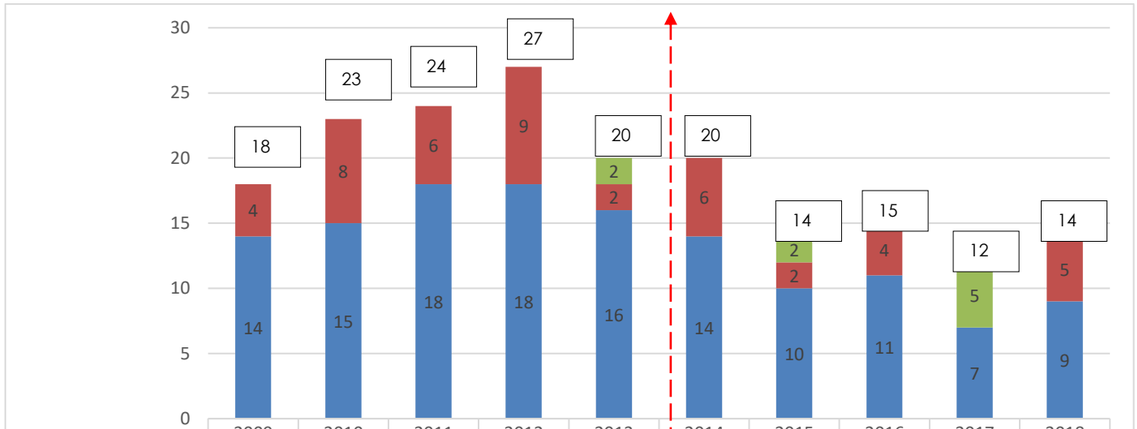
Source : Sitadel 2

I.7.2. CISSAC-MEDOC : RYTHME DE CONSTRUCTION EN BAISSE ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Les évolutions observées à l'échelle de la commune de Cissac-Médoc s'inscrivent dans la même tendance que celle de la CDC, avec notamment un ralentissement à partir de 2013. A noter, le décalage qui peut se constater entre les données Logements commencés Sidatel2 et le fichier des PC tenu en mairie utilisé au paragraphe suivant, lié à l'effet de mise en œuvre entre la date de l'autorisation administrative et la date d'engagement des travaux.

Sur la période 2009/2018, la commune de Cissac-Médoc a enregistré 187 logements commencés, soit une moyenne lissée sur 10 ans établie **à 19 logements commencés /an.**

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MEDOC ENTRE 2009 ET 2018



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
collectif	0	0	0	0	2	0	2	0	5	0
individuel groupé	4	8	6	9	2	6	2	4	0	5
individuel pur	14	15	18	18	16	14	10	11	7	9

Source : Sitadel 2

La ventilation des 187 logements commencés entre 2009/2018 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, bien que dominée par l'habitat individuel pur (132 logements soit 71%), la production d'une certaine diversité en matière de formes urbaines plus compactes comme l'habitat individuel groupé (maisons de ville, maisons accolées par le garage, ...) qui a représenté 46 logements, soit 25 % du total des logements commencés.

Ces dernières années on note la réalisation de plusieurs opérations d'aménagements :

- En 2011, la réalisation de 21 lots, en 3 tranches, du lotissement de Pelon.
- En 2012, une opération de 47 lots intégrant une pharmacie et un cabinet médical a été réalisée route du Landat (cf. photo ci-contre).
- Enfin, plus récemment en 2018, la réalisation de 14 lots du lotissement du Petit Bourg.

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économes en termes de consommation foncière.



lotissement du Petit bourg



I.7.3. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 2011/ 2020

➔ DEFINITION JURIDIQUE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS SELON LE FASCICULE DE MISE EN ŒUVRE DE LA REFORME ZAN DU MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES

A travers les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et résilience ») la France s 'est fixée **l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050**, avec un **objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2030** (en se basant sur les données observées entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020).

Les dispositions introduites par la loi ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Pour la période 2021-2031, il s'agit de raisonner en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au sens de la loi Climat et résilience, ***« la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience)***

C'est le passage, pour une surface donnée, d'un état « naturel, agricole ou forestier » à un état « urbain ».

Même si cette définition semble floue, le caractère urbanisé d'un espace est lié à l'usage qui en est fait.

La consommation d'ENAF traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant :

- la quantité et la densité de l'urbanisation (aménagements, constructions, espaces attenants au bâti, etc…)
- La continuité de l'urbanisation (et donc l'absence de coupure d'urbanisation)
- Sa structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement aux services publics
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés.

Le bilan de la consommation effective d'ENAF correspond ainsi au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le territoire entre 2011 et 2030.

Sa mesure est totalement indépendante des zonages réglementaires liés aux documents d'urbanisme (PLU(i) ou cartes communales).

A partir de 2031, il s'agira de raisonner en artificialisation des sols.

L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » *(article L.101-2-1 du code de l'urbanisme)*.

L'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique.

Au niveau national, l'artificialisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCS-GE), en cours d'élaboration.

➔ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION FONCIERE GLOBALE ET CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

La **consommation foncière globale** correspond à **l'ensemble des surfaces qui ont été mobilisées pour l'urbanisation,** l'exploitation de carrières, la réalisation d'installation de production d'énergies renouvelables, la création d'infrastructures (routes, autoroutes, parkings, …). La consommation foncière globale intègre par conséquent les espaces situés à l'intérieur du tissu urbain existant (dents creuses) et qui peuvent être considérés comme perdus pour d'autres usages (agricoles, naturels ou forestiers).

La **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)** correspond **uniquement aux espaces utilisés pour des usages naturels, agricoles ou forestiers et qui sont par conséquent considérés comme « perdus »** pour ces vocations. Cette analyse doit permettre d'évaluer les impacts de l'étalement urbain qui tend à s'accentuer au fil du temps.

➔ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS ET CONSOMMATION FONCIERE EN DENSIFICATION

Sont considérés comme consommation foncière NAF les espaces qui ont pour conséquence de mobiliser des espaces agricoles naturels ou forestier.

En revanche, sont considérés comme **consommation foncière en densification** les **espaces consommés situés à l'intérieur du tissu urbain existant (dents creuses, divisions parcellaires, démolition/reconstruction)** et dont l'urbanisation n'a pas conduit pas à une perte d'usage des espaces agricoles, naturels ou forestiers**.**

➔ DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION FONCIERE NETTE ET CONSOMMATION FONCIERE BRUTE

La **consommation foncière brute** intègre l'ensemble des espaces qui ont été mobilisés pour accueillir d'une part les logements et d'autre part les espaces collectifs correspondant aux voiries et espaces paysagers à intégrer dans les opérations d'aménagement.

La **consommation foncière nette** n'intègre que les espaces qui ont été mobilisés pour accueillir les logements.

Exemple d'aménagement d'une opération d'ensemble (zone AU)
Distinction entre consommation brute et consommation nette



➔ DISTINCTION ENTRE DENSITE NETTE ET DENSITE BRUTE

Il convient de distinguer la densité nette de la densité brute.

- La **densité « nette »** correspond au nombre de logements ramenés à la surface des parcelles bâties, hors voirie et espaces verts.

- La **densité « brute »** correspond au nombre de logements ramenés à la surface des parcelles bâties, à laquelle s'ajoute celles dédiés à la voirie ou aux espaces verts.
D'une manière générale, les proportions entre les espaces sont les suivantes :

- ❑ Surface cessible destinée à accueillir les constructions : 75%
- ❑ Voirie : 15%
- ❑ Espaces verts : 10 %

} 25%

➔ Méthodologie employée pour évaluer la consommation foncière 2011-2020

« Le choix de la ou des référence(s) principale(s) utilisée(s) pour estimer la consommation d'espaces maximale, issue de l'application des objectifs du SRADDET, n'est pas imposé et relève de la responsabilité des collectivités/établissements auteurs des documents locaux ».
(Fascicule des règles du SRADDET)

Il existe plusieurs outils d'évaluation pour l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- ❑ La mobilisation des fichiers fonciers traités par le CEREMA
- ❑ La mobilisation des données issues de l'Observatoire National de l'occupation des sols à grande échelle utilisées par l'État (OCS GE)
- ❑ La mobilisation des données issues de l'Observatoire NAFU de la Région Nouvelle-Aquitaine (OCS NAFU).

  Contrairement à l'Observatoire national de l'artificialisation utilisé par l'État, l'OCS NAFU est spatialisé, localisé, et peut être cartographié. Il permet ainsi une meilleure compréhension et appréhension par les élus et les usagers des consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers.

  Il propose deux niveaux de précisions de la donnée : les espaces NAF sont décrits avec une précision d'un hectare et les espaces urbanisés avec une précision de 1 000 m² qui correspondent correctement à l'échelle du SCoT.
- ❑ La mobilisation des données ADS fournis par les services instructeurs compétents sur le territoire

Pour la révision du PLU de Cissac-Médoc, le choix de la méthodologie d'analyse de la consommation foncière s'est portée sur la mobilisation des fichiers fonciers traités par le CEREMA.

Pour permettre de distinguer la consommation d'espaces NAF de la consommation foncière en densification, l'analyse a été complétée par la mobilisation du millésime 2009 de l'OCS NAFU.

Les fichiers fonciers correspondent à une base de données mise à jour annuellement à partir des déclarations fiscales effectuées par les propriétaires de logements, de locaux d'activités ou de parcelles non bâties.

Notre méthode d'analyse a permis d'évaluer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces dits « NAF ») à partir des changements d'usage des sols.

Il existe deux méthodes pour déterminer cette consommation :

- A partir du dernier millésime des Fichiers fonciers disponible, on utilisera variable explicitant l'année de construction du local le plus récent sur une parcelle (*jannatmax)* pour évaluer la consommation d'espaces . Par exemple, si une constructions nouvelles a été réalisée sur une parcelle de 1000 m² en 2022, on considérera que 1000 m² ont été consommés en 2022.
  Cette méthode nécessite, pour être fiabilisée, l'utilisation d'un mode d'occupation des sols (MOS). Cette méthode, dite « par rétropolation », sera donc utilisé à partir des données issues de l'observatoire NAFU de la Région Nouvelle-Aquitaine (OCS NAFU).

- Chaque millésime des Fichiers fonciers présente un état du sol. Par comparaison, il est possible de retracer l'évolution des sols.
  Dans les Fichiers fonciers, chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (sufs). Pour chaque subdivision fiscale, les fichiers identifient un « groupe de nature de culture ».
  Il existe en tout 13 groupes de natures de culture, qui relèvent de 4 grands types d'espaces :
  - agricole (terres, prés, vergers, vignes),
  - naturel et forestier (bois, landes),
  - eau (uniquement l'eau cadastrée),
  - artificialisé (carrières, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, chemin de fer, sols).

Cependant, cette méthode est moins précise que la précédente. Elle est privilégiée pour les analyse au niveau national. Cette méthode, dite de « comparaison inter-millésime », ne sera donc pas retenue dans le cadre de notre offre.

Dans le cadre de la révision du PLU de Cissac-Médoc, notre analyse de la consommation des espaces NAF s'est appuyée sur l'exploitation de la « table des parcelles » (pnb10_parcelle) issue des fichiers fonciers pour la période 2011-2020.

La table attributaire des fichiers fonciers intègre plusieurs références qui correspondent à l'année de construction des différents types de locaux.

La variable explicitant l'année de construction du local le plus récent sur une parcelle est celle nommée *jannatmax.*

Le Cerema considère cette variable comme fiable et utilisable au regard de divers retours d'expériences et de ses échanges avec la DGFiP même si ces données peuvent ne pas être exhaustives ou bien présenter des limites d'utilisation.

Nous nous sommes donc inspirés de leur recommandation pour élaborer notre méthode d'analyse.

La méthodologie employée dans le cadre de la révision du PLU de Cissac-Médoc pour procéder à l'analyse de la consommation d'espaces NAF a été la suivante :

1° Exploitation des fichiers fonciers pour la période 2011-2020 en veillant à corriger les valeurs foncières jugées anormales. En effet, grâce à une vérification de la photo aérienne, des corrections ont été apportées pour réajuster les surfaces liées aux constructions qui ont été réalisées sur des emprises foncières importantes alors que leur assiette foncière réelle n'ont mobilisée qu'une moindre surface.

Notre analyse a permis par ailleurs de distinguer la consommation d'espaces NAF consécutives à la réalisation de constructions seules (permis de construire) ou celle consécutive à la réalisation d'opérations d'aménagement (permis d'aménager).

En effet, la prise en compte des permis d'aménager dans notre analyse a permis de différencier la consommation brute et la consommation nette liée aux opération d'aménagement.

La consommation d'ENAF brute intègre l'ensemble des espaces qui ont été mobilisés pour accueillir d'une part les logements et d'autre part les espaces collectifs correspondant aux voiries et espaces paysagers à intégrer dans les opérations d'aménagement.

La consommation d'ENAF nette n'intègre que les espaces qui ont été mobilisés pour accueillir les logements.

2° Prise en compte de l'enveloppe urbaine existante (U) définie par l'OCS NAFU 2009 de manière à distinguer :

- la consommation foncière répondant à une logique de densification (démolition/reconstruction, comblements de dents creuses, divisions foncières d'une parcelle déjà bâtie,…) et qui n'est donc pas considérée comme consommation d'espaces NAF
- la consommation foncière correspondant à de la consommation d'espaces NAF (extensions urbaines au-delà de l'enveloppe urbaine existante ayant pour conséquence de mobiliser des espaces naturels, agricoles ou forestiers, mobilisation d'espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine existante mais dont la superficie ne permet pas de les considérer comme des dents creuses

Ont donc été uniquement considérés comme consommation d'espaces NAF les espaces ayant accueillis des constructions nouvelles, qui étaient initialement utilisés pour des usages naturels, agricoles ou forestiers et qui sont par désormais considérés comme « perdus » pour ces vocations du fait de leur changement d'usage.

3° Tri par catégories de constructions :

- *habitation*
- *activités économiques*
- *équipements*
- *activités agricoles*

➔ Consommation foncière totale 2011-2020

	Consommation espaces NAF (en ha)				densification urbaine (en ha)		
	typologies			TOTAL	typologies		TOTAL
	espaces naturels	*espaces agricoles*	*espaces forestiers*		*comblement dent creuse*	*division parcellaire*	
HABITAT	1,71	1,95	15,54	19,21	1,69	7,39	9,08
ACTIVITES ECONOMIQUES	0	0	4,23	4,23	0	0	0
EQUIPEMENTS	2,04	0	0	2,04	0	0	0
ACTIVITES AGRICOLES	0	0,33	0,45	0,78	0	0	0
TOTAL	3,75	2,28	20,22	**26,26**	1,69	7,39	**9,08**

➔ Consommation foncière Habitat 2011/2020 : 28 ha pour produire 222 logements

Le tableau ci-dessous détaille la superficie consommée par l'urbanisation à vocation d'habitat entre 2011 et 2020 (consommation foncière brute correspondant aux espaces privatifs et espaces collectifs).

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020

	Surface consommée (en m²)	nombre de logements	Surface moyenne consommée par logement (en m²)	nombre de logements/ha
2011	53 889	21	2 566	4
2012	84 369	30	2 812	4
2013	5 029	11	457	22
2014	15 018	21	715	14
2015	11 704	18	650	15
2016	17 653	19	929	11
2017	6 818	10	681	15
2018	34 957	28	1 248	8
2019	31 611	35	903	11
2020	21 911	29	755	13
TOTAL	**282 959**	**222**	**1 275**	**8**

Source : fichier des PC 2011/ 2020

L'analyse de ces données révèle une consommation foncière totale 2011/2020 de **28** ha pour **222** logements, soit un ratio moyen de **1 275 m²/logement**, soit une valeur en matière de densité qui se situe, en moyenne lissée sur toute la production immobilière en diffus et en lotissement, **à 8 logements /ha**.

➔ Une consommation foncière Habitat portée par les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)

Une analyse plus fine de la consommation foncière par nature de terrain permet de constater que celle – ci :

- a été portée à 68 % sur des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (lotissement réalisé en zone naturelle et forestière et PC réalisés en périphérie et hors enveloppe urbaine en milieu diffus) et à hauteur de 32 % sur des espaces en densification (à savoir en zone Urbaine à la faveur de dents creuses et de divisions foncières).

- s'est opérée avec une densité brute moyenne de 8 logements /ha.

CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 PAR NATURE D'ESPACE ET DENSITE

	Consommation foncière 2011/2020	
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)*	19,21 ha	68 %
Espaces de densification	9,08 ha	32 %
Total consommation de l'espace 2011/2020	28,29 ha	100 %

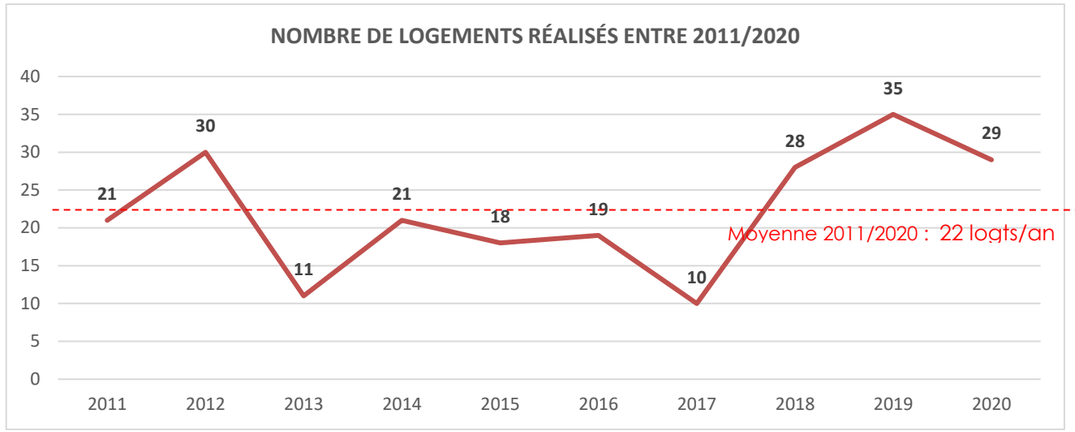
Source : fichier des PC 2011/ 2020

* en périphérie et Hors enveloppe urbaine

➔ Rythme moyen de construction : 22 logements /an

Le rythme de construction moyen lissé entre 2011 et 2020 s'établit à 22 logements/an, ces fluctuations sont liées à la livraison de différents opérations d'aménagement par des professionnels (2011/2012/2018 : 21 logements lotissement Pelon ; 30 logements lotissement route du Landat ; 14 logements lotissement Petit Bourg), mais ce rythme n'en demeure pas moins régulièrement alimenté par des constructions d'initiative individuelle prenant la forme de comblements de dents creuses ou de divisions parcellaires.

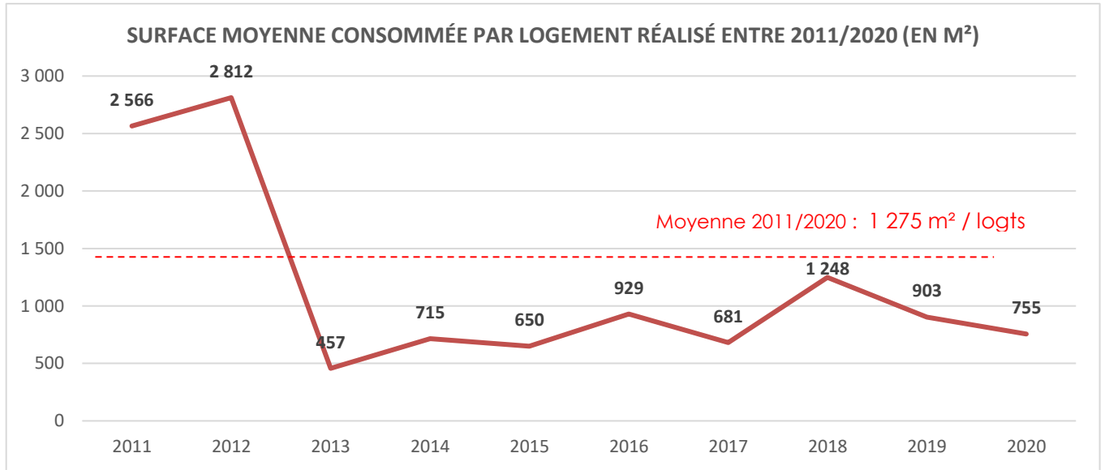
L'année 2018 marque une nette accélération (28 logements) liée au phénomène d'intensification urbaine (division de parcelles bâties) et de la concrétisation du lotissement du Petit Bourg (les 8 lots sont récemment achevés ou sont en cours d'achèvement), ce qui conduira probablement à un rythme moyen de construction pour la période 2021-2030 supérieur à la moyenne annuelle de 22 logements 2011/2020.



Source : *fichier des PC 2011/ 2020*

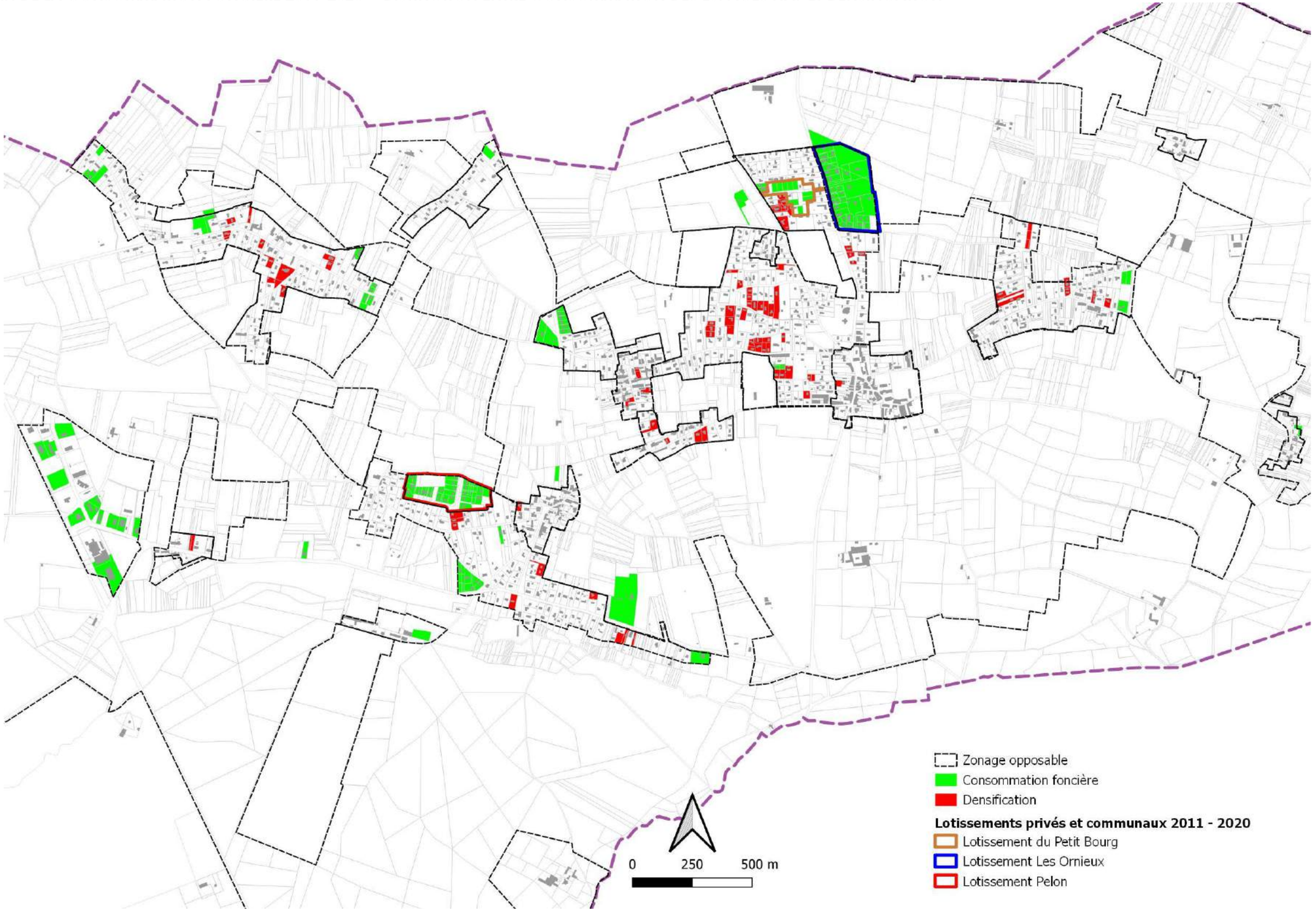
➔ Consommation foncière brute par logement : 1 275 m²

La consommation foncière/logement lissée sur les 222 logements réalisés entre 2011/2020, recouvre des réalités contrastées, à savoir un nombre significatif d'opérations groupées de plusieurs logements (21 lots au lotissement Pelon en 2011 soit des parcelles de 650m² en moyenne / 14 lots au lotissement du Petit bourg en 2018) ; et quelques constructions réalisées sur des assiettes foncières de grande superficie en secteur diffus (logements réalisés sur des parcelles de 1 000 à 2 000 m²) …



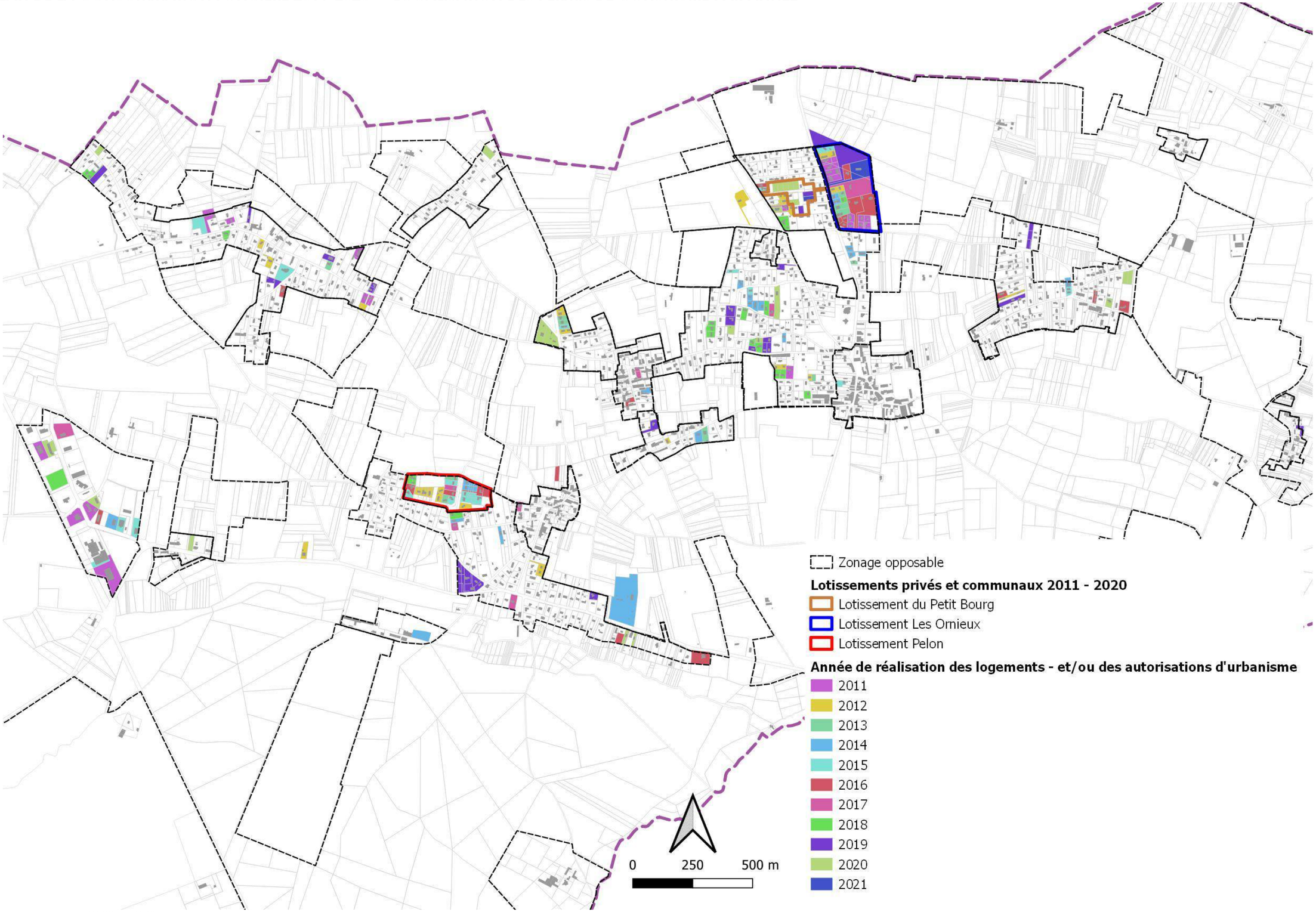
Source : *fichier des PC 2011/ 2020*

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 - DISTINCTION ENTRE CONSOMMATION DES ESPACES NAF ET DENSIFICATION



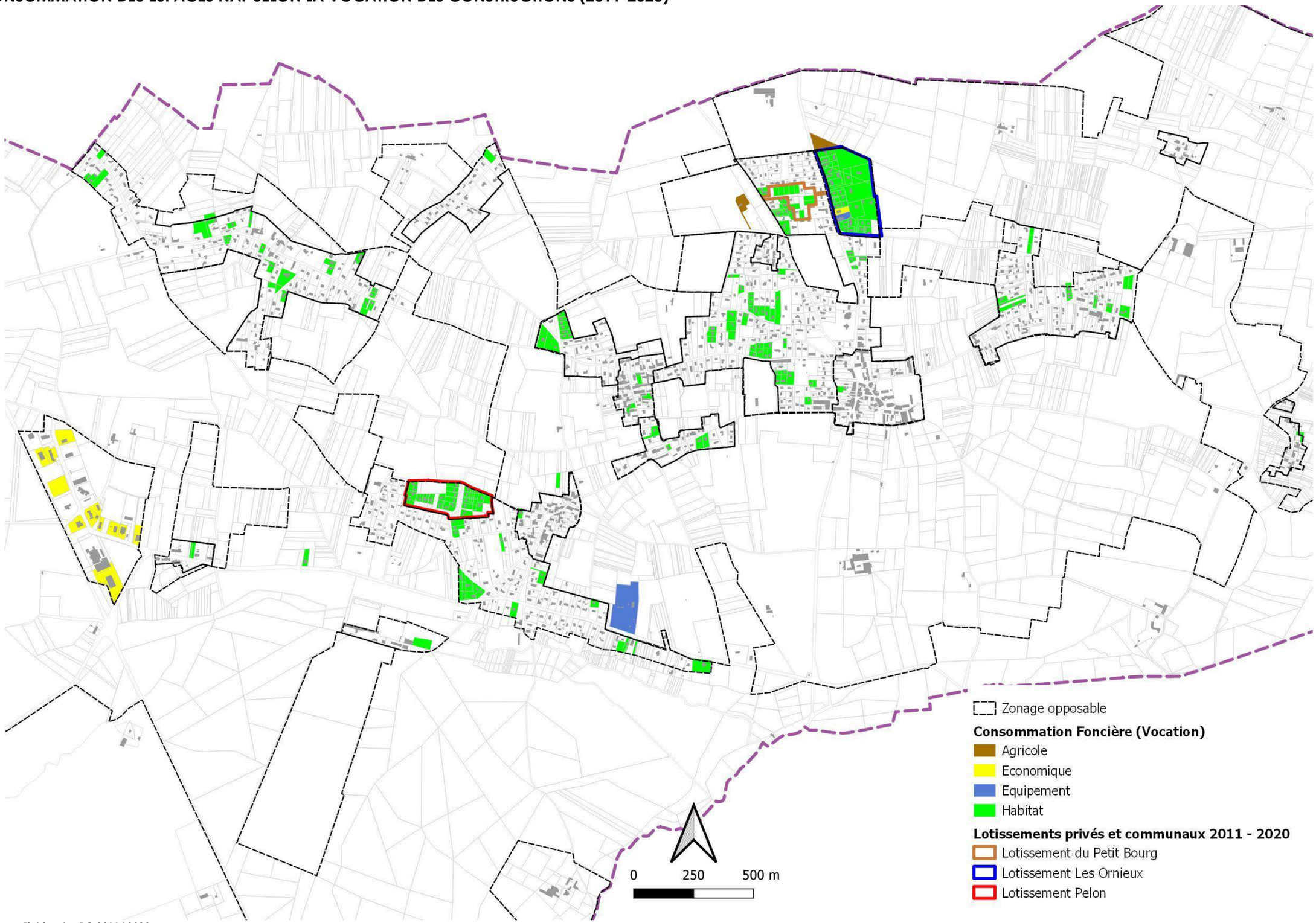
Source : Fichier des PC 2011/ 2020

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 - LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE PAR ANNEE



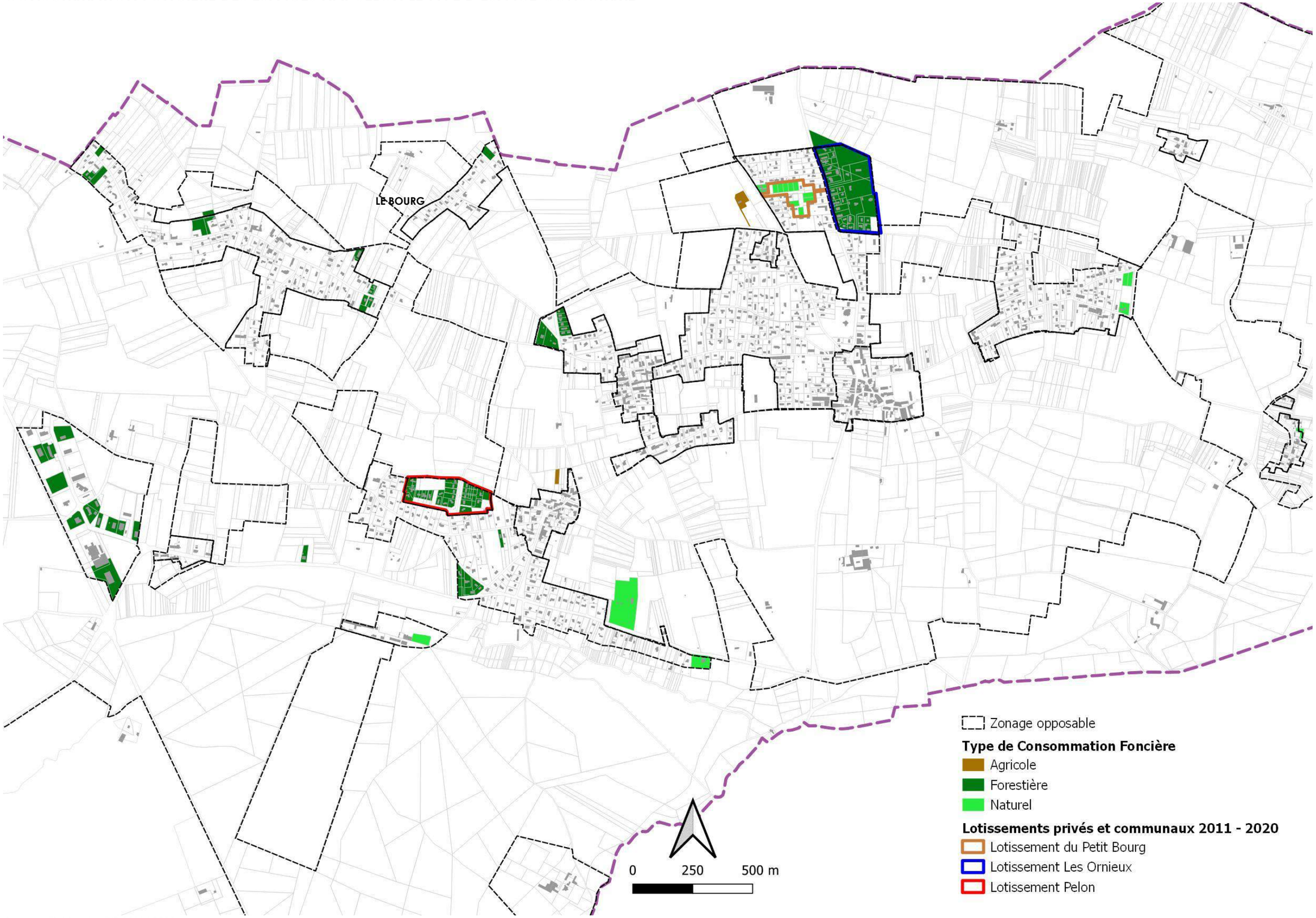
Source : Fichier des PC 2011/ 2020

CONSOMMATION DES ESPACES NAF SELON LA VOCATION DES CONSTRUCTIONS (2011-2020)



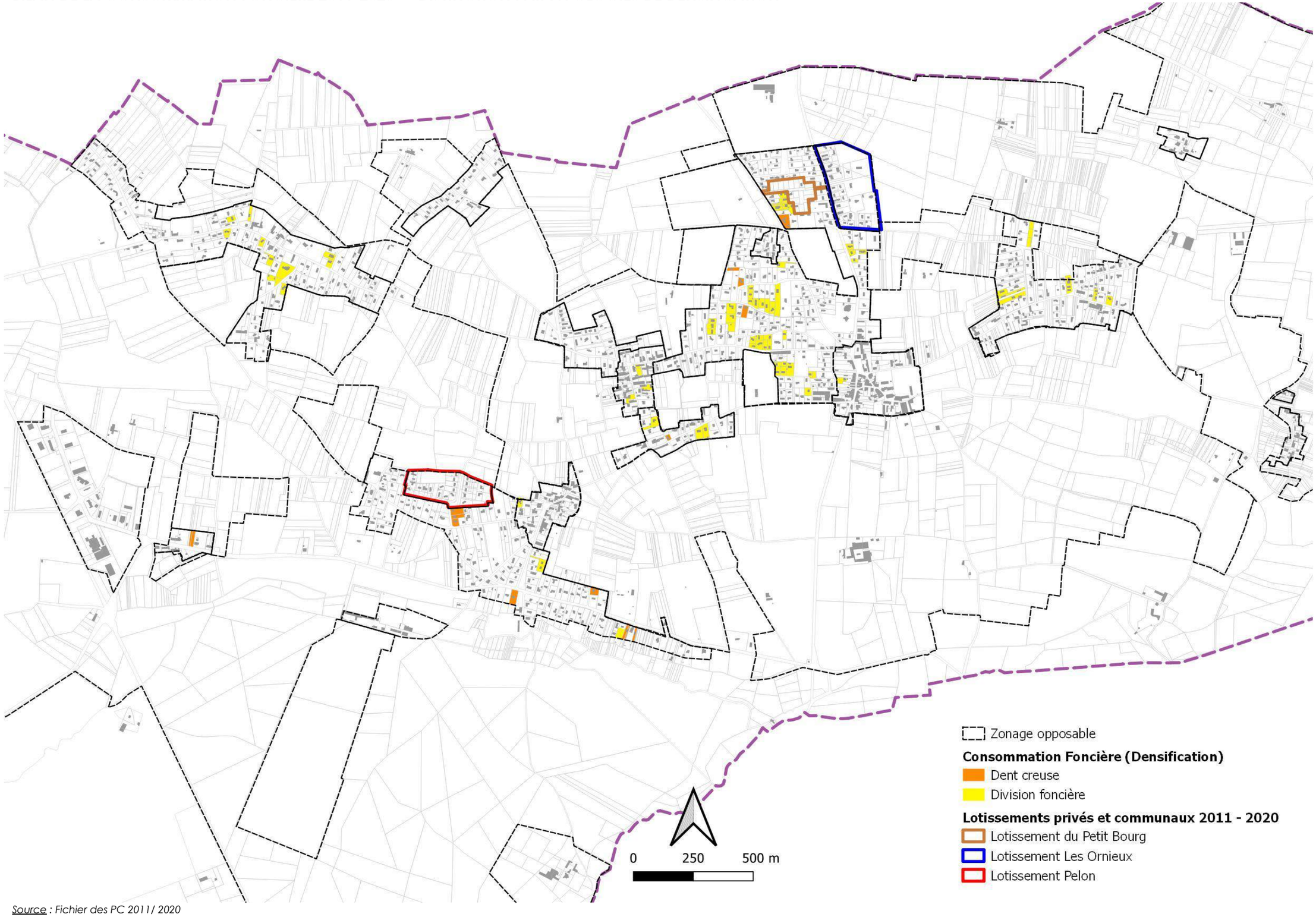
Source : Fichier des PC 2011/ 2020

CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NAF SELON LE TYPE D'ESPACE CONSOMME



Source : Fichier des PC 2011/ 2020

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 - DISTINCTION PAR TYPOLOGIES DE DENSIFICATION



Source : Fichier des PC 2011/ 2020

➔ Un développement urbain spatialement dispersé mais dans le prolongement des enveloppes urbaines

Le développement urbain enregistré sur la commune depuis les 10 dernières années s'est opéré de façon disséminée, majoritairement dans l'extension du bourg le long de la Route du Landat et au Petit Bourg ainsi qu'au sein des multiples hameaux satellites du bourg, qui caractérisent la morphologie du territoire cissacais (Les Gunes, Les Reynat, Les Tuilières, Le Luc...).

La partie historique du bourg n'a pas durant la décennie 2011/2020 fait l'objet de PC pour construction neuve.

L'urbanisation 2011/2020 s'est majoritairement opérée dans le cadre d'initiatives individuelles sur parcelles libres, en dent-creuse de l'urbanisation ou sous la forme de divisions parcellaires ; la commune n'a connu que 3 procédures de lotissement (Pelon, route de Landat et le Petit Bourg)

Si le calcul de la densité bâtie lissée sur les 222 logements réalisés au cours de la décennie 2011/2020 indique un ratio moyen de 8 logements/ha, la densité calculée sur les procédures d'urbanisme déposées depuis 2011 révèlent une densité plus élevée au titre notamment des divisions de parcelles bâties qui impliquent des ratios de 20 logts/ha.

LISTE DES LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES REALISEES SUR LA COMMUNE

Année de création	Coordonnées du Promoteur	Nom du lotissement	Superficie totale (ha)	Nombre de lots
2011	SISYPHE SARL 65 avenue de la Côte d'Argent 33680 LACANAU	Pelon 1	0,4 ha	6
2011	SISYPHE SARL 65 avenue de la Côte d'Argent 33680 LACANAU	Pelon 2	0,4 ha	8
2011	SISYPHE SARL 65 avenue de la Côte d'Argent 33680 LACANAU	Pelon 3	0,6 ha	7
2012	BH CONCEPT 31 rue Anatole France 33130 BEGLES	Les Ornieux	3,1 ha	47
2018	Immobilière Sud-Atlantique 21 quai Lawton 33300 BORDEAUX	Le Petit Bourg	1,6 ha	14
TOTAL			**6,1 ha**	**82**

Source : Mairie de Cissac-Médoc

I.7.4. BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU PLU OPPOSABLE ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

➔ Méthodologie

A partir du zonage du PLU opposable et de la superposition du cadastre mis à jour 2017 avec l'ortho-photo 2012 et d'un travail de vérification sur le terrain, nous avons pu réaliser ce bilan en quantifiant par secteur et par type de zone du PLU les superficies disponibles à la construction.

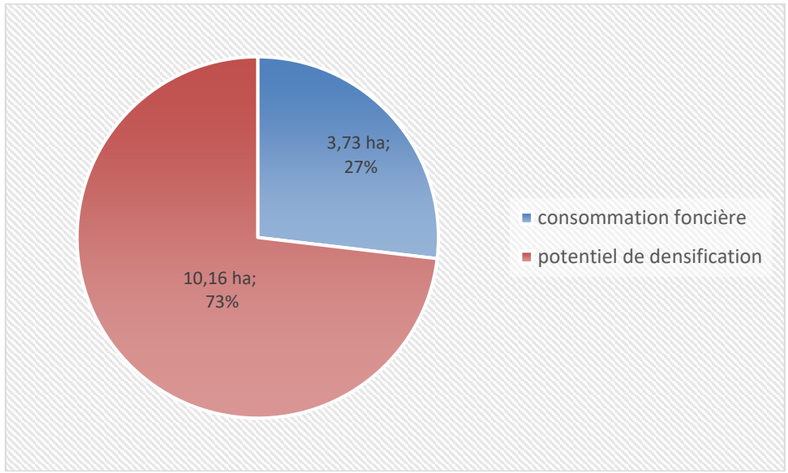
Ce bilan est spatialisé sur la carte de la page suivante en distinguant d'une part la capacité d'accueil dit de « ***développement »*** en rouge (zones AU, parcelle libres en zone urbaine, …) et d'autre part le **potentiel dit de « densification** » (parcelles bâties peu denses ou sous utilisées, délaissés, friches, …), jugé mutable en jaune.

En effet, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers …/… et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

L'évaluation de la capacité de densification des espaces bâtis s'appuie sur les enveloppes bâties que circonscrivait le dernier document d'urbanisme, le PLU approuvé en 2007. Cette analyse permet en outre d'évaluer les pistes de développement que proposait ce document de planification et justifier les réorientations que prendra le projet de révision du PLU.

➔ Répartition de la capacité de développement entre développement et densification

La capacité de développement ayant pour effet de générer de la consommation d'espaces NAF et le potentiel de densification s'élèvent respectivement à 3,73 ha et à 10,16 ha soit une capacité totale de 13,90 ha (cf. graphique ci-dessous).



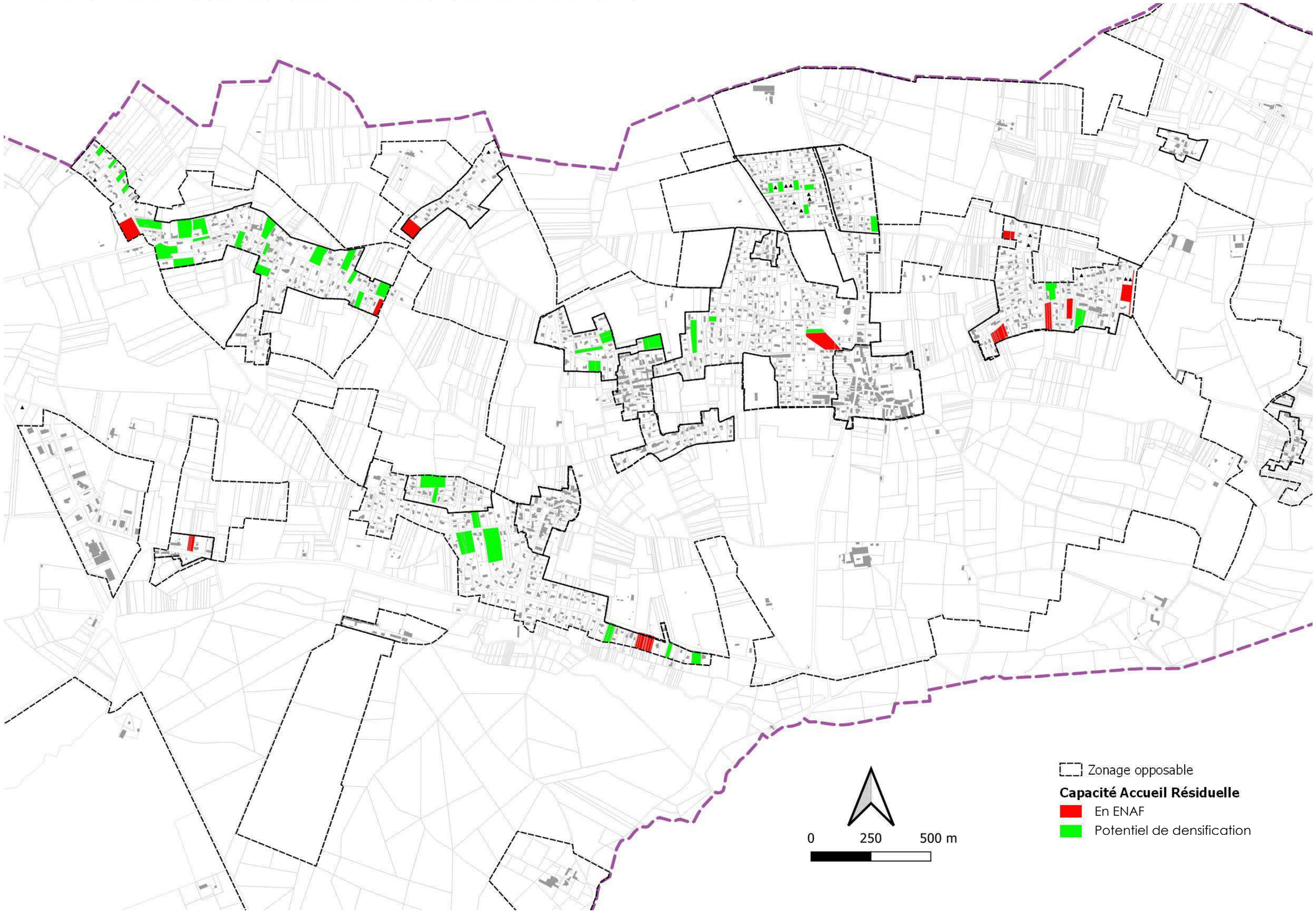
La carte de la page suivante et le graphique qui suivent, permettent d'appréhender la répartition géographique de cette capacité d'accueil (densification et développement) :

- L'essentiel de la capacité d'accueil résiduelle est situé au sein de la zone UB (90% de la capacité d'accueil résiduelle totale).
- L'essentiel de la capacité d'accueil résiduelle correspond à du potentiel de densification sous la forme de comblements de dents creuses ou de divisions foncières (76%)
- La capacité d'accueil résiduelle susceptible de générer de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers se limite à 23% de la capacité d'accueil résiduelle totale.

BILAN DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU OPPOSABLE EN ENAF ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

	Consommation foncière NAF		**potentiel de densification**	
	ha	***%***	***ha***	***%***
UA	0	*0%*	0	*0%*
UB	2,95	*24%*	9,29	*76%*
sous-total zones U	**2,95**	***28%***	**9,29**	***72%***
AU	0	*0%*	0,87	*100%*
sous-total zones AU	**0**	***0%***	**0,87**	***100%***
Nh	0,17	*100%*	0	*0%*
sous-total zones N	**0,17**	***0%***	**0**	***100%***
TOTAL	**3,12**	***23%***	**10,33**	***76%***

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE EN ENAF ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION



I.7.1. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC 2033

Parallèlement à la nouvelle armature territoriale qui s'appuie sur un recentrage de la croissance démographique sur les principaux pôles « structurants », le DOO du Scot Médoc 2033 décline un objectif 3-7 « *Réduire la consommation d'espaces au regard des capacités du territoire et des besoins avérés dans un objectif d'économie des sols* ».

Cet objectif se traduit par une Prescription qui fixe :

➔ les 3 principes suivants :

1. Structurer et conforter l'armature urbaine du territoire en se recentrant notamment sur ses polarités,
2. Poursuive la réduction de la vacance dans les logements,
3. Structurer l'accueil des sites d'activités selon 2 principes forts : le plein emploi du sol et la remise à niveau préalable des équipements

➔ des enveloppes surfaciques pour répondre aux besoins en surfaces nécessaires au développement à l'horizon 2036 en terme d'habitat et d'activités, mentionnées dans les tableaux de surface ci-contre.

On retiendra que les enveloppes surfaciques destinées à l'habitat allouées aux 14 communes classées « Villages » dont fait partie Cissac-Médoc, s'élèvent à 84 ha pour la période 2020/2036. Ces besoins couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.

Un pool d'ingénierie à destination des communes, au sein du SCoT et des CDC, sera dédié à la compatibilité des PLU avec ces objectifs et les prescriptions du DOO en terme de chiffrage quantitatif et en terme d'éléments qualitatifs à mettre en œuvre.

EN SYNTHESE SUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN/BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE/BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

* Un rythme immobilier variable en fonction des opérations d'aménagement (pointe de production à 35 logts/an en 2019), mais un rythme moyen de base de 22 logts/an, alimenté par un phénomène de densification (comblement de dents creuses et divisions parcellaires) ;

* Une consommation foncière habitat 2011/2020 de 28 ha, opérée à 68% en espaces NAF et hors enveloppes urbaines et à 32%en espaces de densification avec une densité de 8 logts/ha

* Une surface moyenne consommée par logement lissée sur 10 ans (2011/2020) de 1 275 m², mais qui recouvre une tendance à des lots de 500 m2 à l'occasion de DP pour divisions parcellaires ;

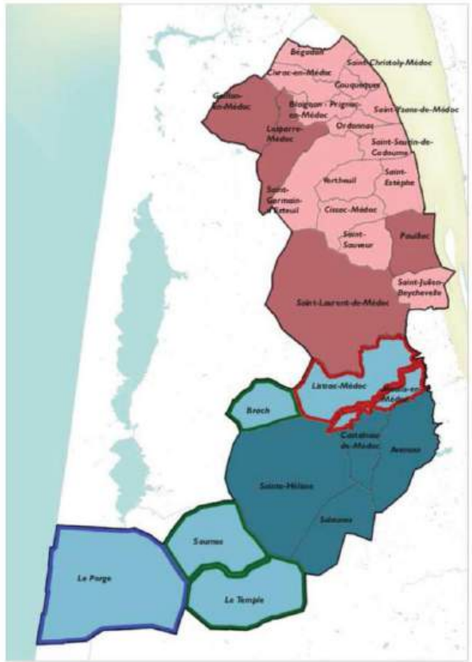
* Un développement urbain spatialement disséminé, entre le bourg et ses hameaux qui alimentent un développement régulier notamment par divisions parcellaires et comblements de dents-creuses ;

* Un bilan de la capacité densification (dent-creuse et grand parcellaire re-divisible) des espaces bâtis du bourg et ses hameaux de 10 ha.

* Scot Médoc 2033 : une enveloppe surfacique de 84 ha allouée aux 14 communes classées « Villages » pour le développement Habitat en extension urbaine et en dent-creuses.

Les enveloppes surfaciques projetées

RAPPEL DU PROJET D'ARMATURE TERRITORIALE



CC MÉDULIENNE
Polarités
Castelnau-de-Médoc
Avensan
Sainte-Hélène
Salaunes
Villages forestiers
Saumos
Le Temple
Brach
Villages viticoles
Listrac-Médoc
Moulis-en-Médoc
Commune littorale
Le Porge

CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE
Polarités
Lesparre-Médoc
Gaillan-en-Médoc
Pauillac
Saint-Laurent-Médoc
Villages
Saint-Julien-Beychevelle
Saint-Sauveur
Cissac-Médoc
Vertheuil
Saint-Estèphe
Saint-Seurin-de-Cadourne
Saint-Germain d'Esteuil
Ordonnac
Saint-Yzans-de-Médoc
Blaignan - Prignac-en-Médoc
Couquèques
Saint-Christoly-Médoc
Civrac-en-Médoc
Begadan

SURFACES NECESSAIRES POUR L'HABITAT ET LES ACTIVITES

	Surfaces en logement neuf **2020-2036**	Zones d'activité projetées dans le SCoT **2020-2036**	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT **(2020-2036)**
CC MÉDULIENNE	**290 ha**	**71,6 ha**	**362 ha**
Polarités	142 ha	48 ha	190 ha
Villages forestiers	45 ha	3,6 ha	48,6 ha
Villages viticoles	46 ha	5 ha	51 ha
Commune littorale	58 ha	15 ha	73 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	**244 ha**	**79,3 ha**	**323 ha**
Polarités	160 ha	71,6 ha	231,6 ha
Villages	84 ha	7,7 ha	91,7 ha
Total SMERSCOT	534 ha	150 ha	685 ha
Réserves foncières Bordeaux Port Atlantique		*25,8 ha*	

Ces besoins couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.
Les surfaces spécifiées pour les sites d'activités sont listées dans un tableau détaillé en pages 65 et 66.

SMERSCOT en Médoc MÉDOC 2033

PIERRE LASCABETTES | ARCUS
AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | JEAN MARIEU
COHEO | NICOLAS MUGNIER
BFC AVOCATS | RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

II.1. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, une attention particulière est accordée, dans le cadre de l'évaluation environnementale, aux « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan local d'urbanisme* » ainsi qu'aux « *zones revêtant une importance particulière pour l'environnement* ».

Dans le PLU de Cissac-Médoc, une attention particulière doit être apportée aux espaces suivants :

- Les zones pressenties constructibles dans le projet de PLU afin que l'évaluation des enjeux environnementaux menée tout au long de l'analyse permette de réorienter le projet, dont la partie V du présent rapport de présentation présentera les incidences du projet de PLU à l'issue de la démarche Eviter –Réduire-Compenser ;

- Les zones à enjeux en matière de biodiversité

II.1.1. ZONES PRESSENTIES CONSTRUCTIBLES AU STADE DES ETUDES PRELIMINAIRES DANS LE PROJET DE PLU

En passant d'un état naturel à un état urbain, les zones classées constructibles sont les zones les plus susceptibles d'être touchées de manière notable par le Plan Local d'Urbanisme.

Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, une attention particulière a donc été attachée aux zones de projet pressenties pour une ouverture à l'urbanisation dans le cadre des études préliminaires, à savoir :

1. Le secteur situé à l'arrière du cimetière,
2. Le secteur des Gunes,
3. L'extension de la zone d'activités de Beauchênes

La démarche d'évaluation environnementale va s'attacher à cerner les enjeux environnementaux pour chacun de ces espaces et appliquer en conséquence le principe d'Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

Le projet de PLU sera la résultante de cette démarche, croisée avec d'autres choix motivés par d'autres facteurs (objectif de modération foncière, limitation de l'étalement urbain, dimensionnement des réseaux, objectifs des documents cadre tels que le Scot, la charte du PNR, ..).

CARTE DE LOCALISATION DES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN PRESSENTIES AU STADE DES ETUDES PRELEMINAIRES



Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

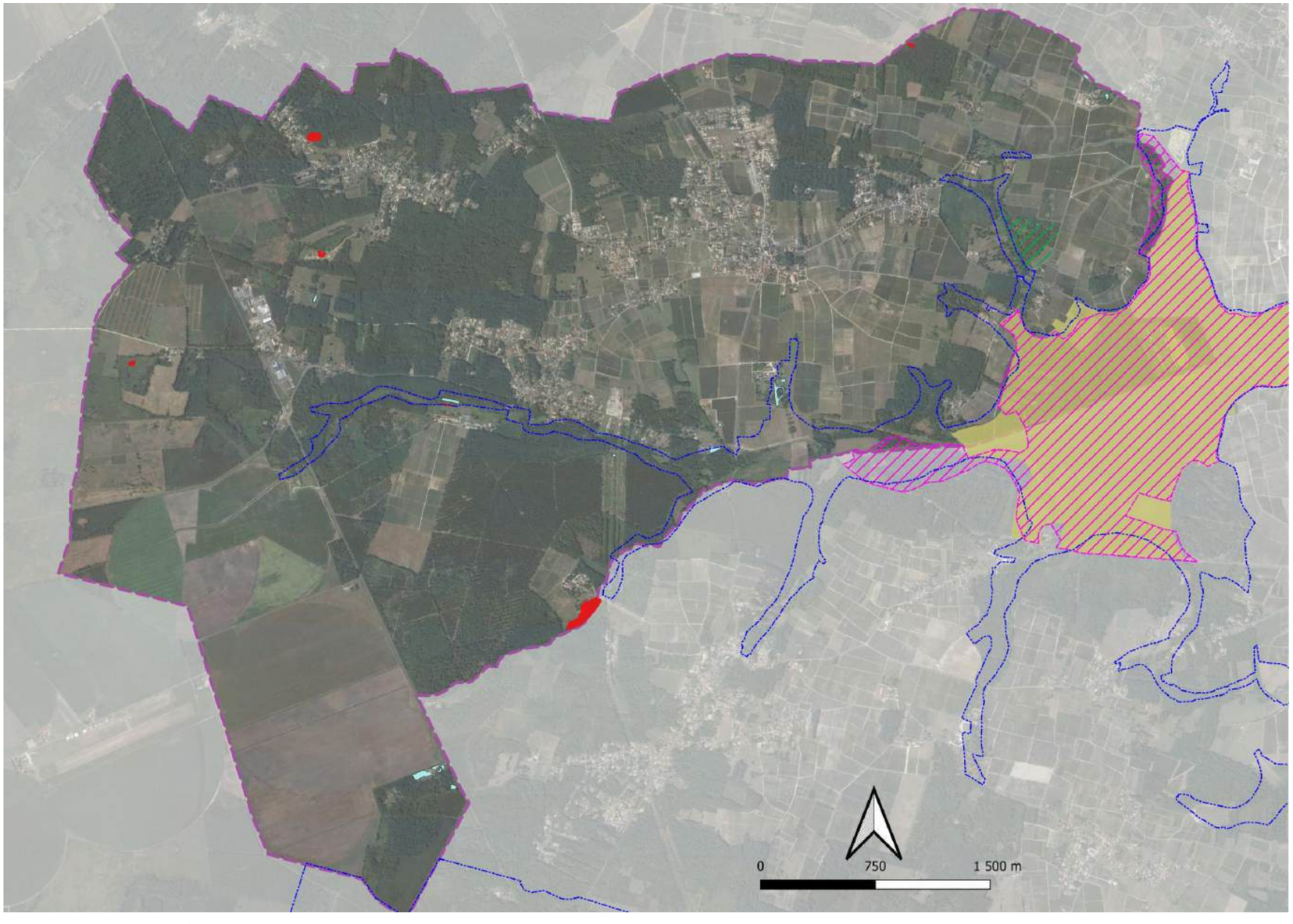
II.1.2.ZONES A ENJEUX EN MATIERE DE BIODIVERSITE

Sur le territoire de Cissac-Médoc, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont :

- Le site Natura 2000 FR 7200683 « Marais du Haut-Médoc »,
- la ZNIEFF « Marais de Lafite » n°720007950
- la ZNIEFF « Tertre du Puy » n°720012879
- Les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE « Estuaire de la Gironde »
- Les lagunes recensées par le Conseil Départemental de la Gironde,

Les caractéristiques de ces zones sont décrites en § II-3-2- – ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE.

CARTE DES ZONES À ENJEUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ



Lagunes
ZNIEFF de type 1 n°720012879 "Tertre du puy"
ZNIEFF de type 2 n°720007950 "Marais de lafite"
Zones Humides du SAGE

N2000 pour Cissac
Marais du Haut Médoc - FR7200683

Secteur de developpement urbain
présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

Source : ; Cartographie : Métaphore

II.2. MILIEU PHYSIQUE

La commune de Cissac-Médoc s'inscrit dans la partie médiane du Médoc, à cheval sur ses différentes composantes, à la fois estuarienne par son lacis de marais liés à l'estuaire de la Gironde, viticole de par ses plateaux graveleux à l'Est du bourg le bourg et forestière au titre des vastes étendues de pinède qui dominent le reste du territoire.

L'examen des différentes caractéristiques physiques de la commune (topographie, géologie, système hydrologique, ...) permet de bien comprendre la mise en place des différents milieux. Cette analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, les pressions exercées sur les milieux, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme.

II.2.1. CLIMATOLOGIE

Source : Météo France

Le département de la Gironde est de type océanique aquitain, caractérisé par un faible écart de température entre l'été et l'hiver, avec des hivers relativement doux et des étés chauds mais non caniculaires ; Les pluies sont modérément fréquentes et plus abondantes en hiver par contre l'été et, souvent aussi le début de l'automne, sont plus secs : pluviométrie de 50 millimètres pour juillet, 100 millimètres pour le mois de janvier. Les précipitations annuelles moyennes sont plus élevées à Lacanau, proche de l'Océan, avec 935 mm qu'à Coutras 768 mm. En toute saison, la bande littorale est peu pluvieuse et très tempérée.

➢ *Températures*

Le climat de la Gironde est de type tempéré océanique, relativement doux et humide. Les températures moyennes mensuelles relevées à proximité du site s'élèvent à 20,6°C en été (Juillet/Août) et à 6,0°C en hiver (Janvier). La température moyenne annuelle est de 13,3°C. En moyenne, il y a 40 jours par an où les températures sont inférieures à 0°C.

➢ *Pluviométrie*

La pluviométrie annuelle moyenne à Pauillac (entre 2007 et 2010) est de 224 mm, avec le maximum en automne (Septembre – Novembre), et le minimum en été (Juin – Août).

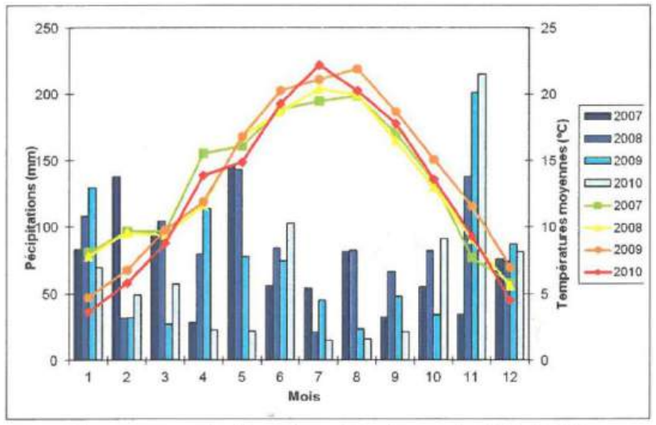


Diagramme ombrothermique à Bordeaux de 2007 à 2011 (www.infoclimat.fr)

PLUVIOMETRIE ANNUELLE MOYENNE CALCULEE SUR LA PERIODE DE 2007 A 2011 (WWW.INFOCLIMAT.FR)

STATION	Sept. - Nov.	Déc. - Fév.	Mars - Mai	Juin - Août	Année
Pauillac	298	242	188	167	895

Il est à noter que le printemps et l'été 2011 ont été exceptionnels, en raison d'une très faible quantité de précipitations, ainsi que des températures au-dessus des moyennes saisonnières durant les mois de mars, avril et mai (www.infoclimat.fr). Cette sécheresse, qui a touché l'ensemble du territoire national, a particulièrement marqué la physionomie des marais médocains, asséchant précocement les milieux.

➢ *La prise en compte du climat dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale*

Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains.

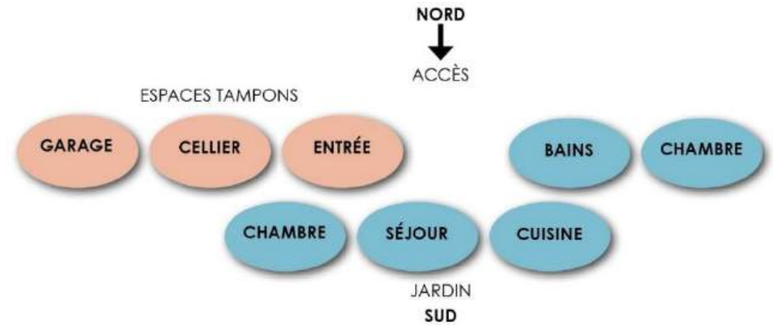
En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

Au-delà des questions d'intégration au contexte urbain ou rural, l'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à un point de vue à privilégier, à l'espace public mais aussi par rapport au climat.

Cette réflexion s'inscrit bien évidemment dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

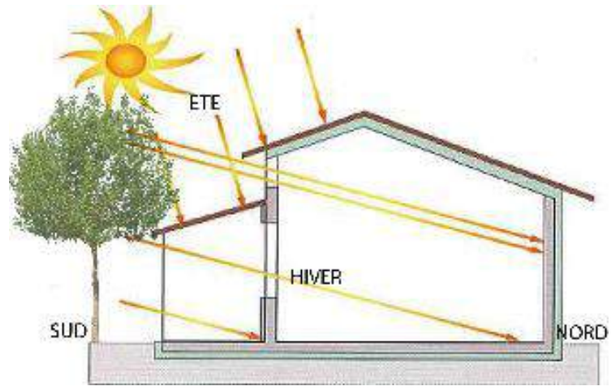
Une organisation des espaces adaptée au climat

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle



Un traitement de l'exposition au Sud optimisant les apports solaires selon l'exposition

- Valorisation maximale des apports solaires en hiver
- Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



EN SYNTHESE SUR LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT

Le secteur de Cissac-Médoc bénéficie de conditions climatiques favorables à la mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique, ...), de dispositifs d'énergie renouvelable (photovoltaïque).

II.2.2.TOPOGRAPHIE

➢ *Relief général de la commune*

—cf. CARTE DE LA TOPOGRAPHIE page suivante

La commune de Cissac-Médoc s'inscrit dans le relief relativement plan du plateau forestier médocain. La topographie communale enregistre de très faibles variations altimétriques, d'une trentaine de mètres NGF aux points les plus hauts à l'Ouest à 3 m NGF à l'Est dans les parties les plus dépressionnaires du marais de Lafite.

Schématiquement, le territoire communal s'organise en arc de cercle autour de la vallée de la Jalle du Breuil, qui constitue en partie sud et limitrophe avec la commune voisine de Saint-Sauveur, un vaste secteur dépressionnaire, constitutif plus en aval, du marais de Lafite.

Les pentes constituent un paramètre important dans le ruissellement et l'érosion des sols. On distingue généralement les comportements suivants du ruissellement en fonction de la pente :

- Pour une pente faible (0-2%), le ruissellement sera diffus et limité, visible sur la surface du sol par de petites « griffures » - on parle d'érosion en nappe ;
- Pour une pente moyenne (2-5%), le ruissellement pourra se concentrer en chemin d'eau, créant ainsi une érosion en rigoles ;
- Pour une pente forte (5-10%) à très forte (>10%), le ruissellement aura un débit important, pouvant occasionner des ravines plus ou moins profondes dans l'axe du thalweg.

➢ *Relief ciblé sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU*

Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones constructibles, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

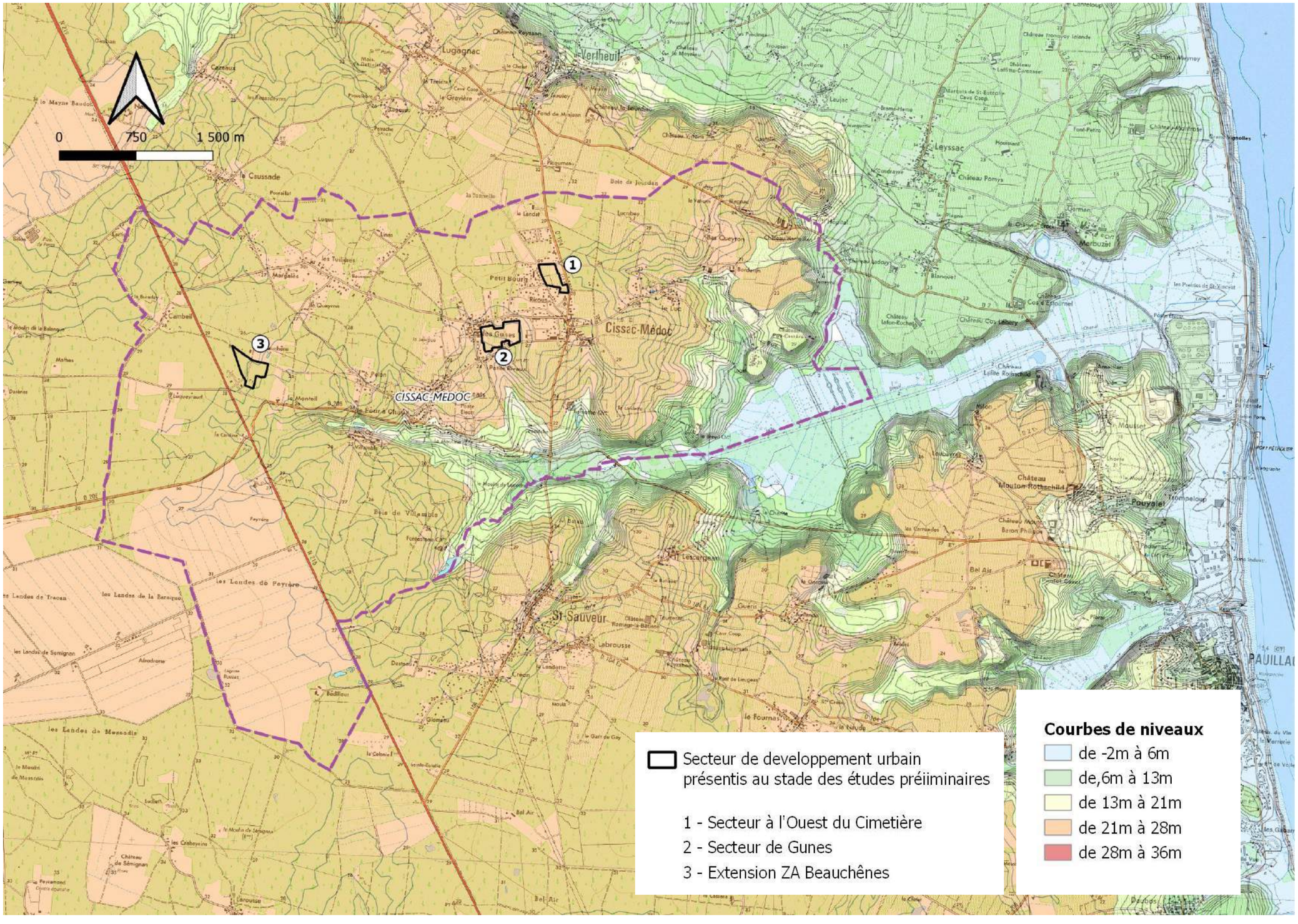
L'absence de relief suffisamment marqué associé à un déficit de drainage peut par ailleurs engendrer des difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement et des inondations. Toutes les zones de développement présentent un relief relativement peu marqué susceptible de ne pas favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement en période de hautes eaux.

La majorité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU présente une planéité topographique, pouvant présenter des difficultés d'évacuation des eaux pluviales en l'absence d'aménagement.

EN SYNTHESE SUR LA TOPOGRAPHIE

La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée à la capacité de drainage des sols (fossés, noues, ...) et la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques.

CARTE DE LA TOPOGRAPHIE



Source : BRGM ; Cartographie : Métaphore

II.2.3.NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL

La connaissance des conditions de la mise en place des formations géologiques ainsi que leurs caractéristiques est une approche importante à connaître car elle conditionne notamment, pour partie, l'apparition de nombreux phénomènes naturels (instabilité des sols, phénomène d'altération des sols comme celui lié aux argiles gonflantes, ...), ainsi que l'aptitude des sols à l'infiltration, tant des eaux pluviales que des eaux usées dans le cadre des systèmes d'assainissement non collectif.

➢ *Contexte géologique*

—cf. CARTE ci-après

La géologie du territoire communal de Cissac-Médoc est dominée par des terrains calcaires de l'ère Tertiaire et des placages de formations sablo-graveleuses ou sablo-argileuses du Quaternaire.

- **Les formations du Tertiaire :**

Les terrains tertiaires (Oligocène) affleurant sur la commune de Cissac sont formés d'une succession de couches marneuses et calcaires. Ces terrains sont, pour la plupart, issus de la sédimentation marine, à l'exception du faciès le plus récent, dû à une sédimentation lacustre. Ils sont souvent recouverts de cailloutis et de sables argileux dérivant d'alluvions fluviatiles, anciennement charriées par la Garonne et la Dordogne. Les formations tertiaires marno-calcaires se localisent dans la grande partie est du territoire communal, sur le plateau décrit dans le paragraphe précédent, à l'est d'une ligne passant par le Landat, Ricous et les Reynats.

- **Les formations du Quaternaire :**

Les formations quaternaires se localisent sur les versants du plateau, et dans la dépression marécageuse du marais de Lafite. Plusieurs types de formations se distinguent :

Les formations de terrasses du médoc : constituées d'épandages de galets et de graviers, elles s'étendent sur toute la partie ouest du territoire, à l'ouest de la ligne passant par le Landat, Ricous et les Reynats. Elles sont recouvertes de formations d'origine éolienne constituées de sables et de limons.

Les colluvions : dépôts situés en bordure de la formation précédente, sur les versants situés au sud de la commune, ils se composent de graviers et sables grossiers argileux.

Les alluvions fluviatiles inactuelles : situées en fond de vallon de la Jalle de Breuil (en aval de la RD 4E) et dans le marais du Breuil, elles sont essentiellement constituées d'argiles brunes, compactes et imperméables.

➢ *Contexte pédologique*

La nature des sols du territoire communal de Cissac est très variée. On distingue quatre grands types :

Les sols brunifiés : ils se développent sur les substrats sableux et les placages de cailloutis, sables argileux dérivant d'alluvions fluviatiles. Ils s'étendent donc sur une grande part du territoire, essentiellement situés dans la partie nord de la commune.

Les sols calcimagnésiques (rendzines) : ils sont portés par les affleurements calcaires bancs marneux. Ce type de sols s'étend essentiellement à l'est du territoire communal, au sud du sol précédent.

Les sols podzolisés : deuxième type de sols majoritaire sur le territoire avec les sols brunifiés, ils s'étendent sur les placages de sables et de limons du Quaternaire, à l'ouest du territoire communal. Selon leur localisation topographique, ils présentent une hydrométrie variable, parfois à gley (sol gorgé d'eau).

les sols hydromorphes : il s'agit des sols argileux gorgés d'eau en permanence, plus ou moins humifères. Ils se localisent dans le fond de vallon de la Jalle du Breuil, en aval de la RD 104. Dans le marais du Breuil, ces sols peuvent présenter des caractères tourbeux.

Les sols podzolisés des plateaux, ainsi que les sols brunifiés ou lessivés des versants, constituent des lieux privilégiés pour la culture de la vigne. Les terrains argileux sont propices aux herbages dans les fonds de vallons et les sols sableux à la forêt de résineux.

➢ *Perméabilité des sols et aptitude des sols à l'infiltration*

La mesure de perméabilité des sols est un critère d'évaluation du comportement d'un sol face à des fonctions liées à l'évacuation des eaux pluviales ou à l'aptitude à l'épuration des eaux usées en l'absence d'une desserte par un réseau d'assainissement collectif.

L'échelle suivante permet d'interpréter les valeurs de perméabilité décrites ci-après :

La perméabilité des sols potentiellement présents sur la commune est la suivante :

K·(mm/h)¤	Perméabilité¤
3·à·I0¤	Très·peu·permeable¤
10·à·20¤	Faiblement·perméable¤
20·à·50¤	Assez·permeable¤
50·à·500¤	Permeable¤

- Sable sur horizon aliotique : perméabilité élevée soit K = 6,10-5 ms-1soit 216 mm/h
- Sable argileux et grave : perméabilité élevée soit 76 mm/h < K < 366 mm/h
- Calcaire : La perméabilité du calcaire est variable en fonction de fracturation et de son altération. Ainsi, la perméabilité est due à la porosité de ce matériau impliquant une bonne épuration par le sol.
    - En surface il présente souvent un horizon altéré que l'on peut même qualifier de calcaire marneux à forte porosité. La moyenne des perméabilités rencontrées est bonne à moyenne : 36 mm/h < K < 72 mm/h
    - En profondeur lorsque cet horizon n'est pas altéré, les perméabilités obtenues sont mauvaises : 2,2 mm/h < K < 2,8 mm/h
- Marne et argile : perméabilité mauvaise, Ces matériaux sont subétanches de valeur 2,5. 10-2 mm/h < K < 0,3 mm/h

En conclusion, toutes les perméabilités rencontrées sur les zones urbanisées sont globalement favorables à une bonne infiltration des eaux, qu'elles soient pluviales ou usées dans le cadre d'un assainissement autonome ; seuls les calcaires non altérés, les marnes et les argiles présentent des perméabilités nulles et correspondent à des sols qualifiables d'imperméables.

➢ *Pédologie (sol) et Géologie (sous-sol) ciblée sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU*

La carte de la géologie page suivante qui localise les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU, indique que la majorité des zones s'avèrent concernées par les deux formations majoritairement présentes sur la commune, à savoir, les calcaires oligocènes (g_{2P}) et des sables à graviers épars de la Formation de Méric (Fxb).

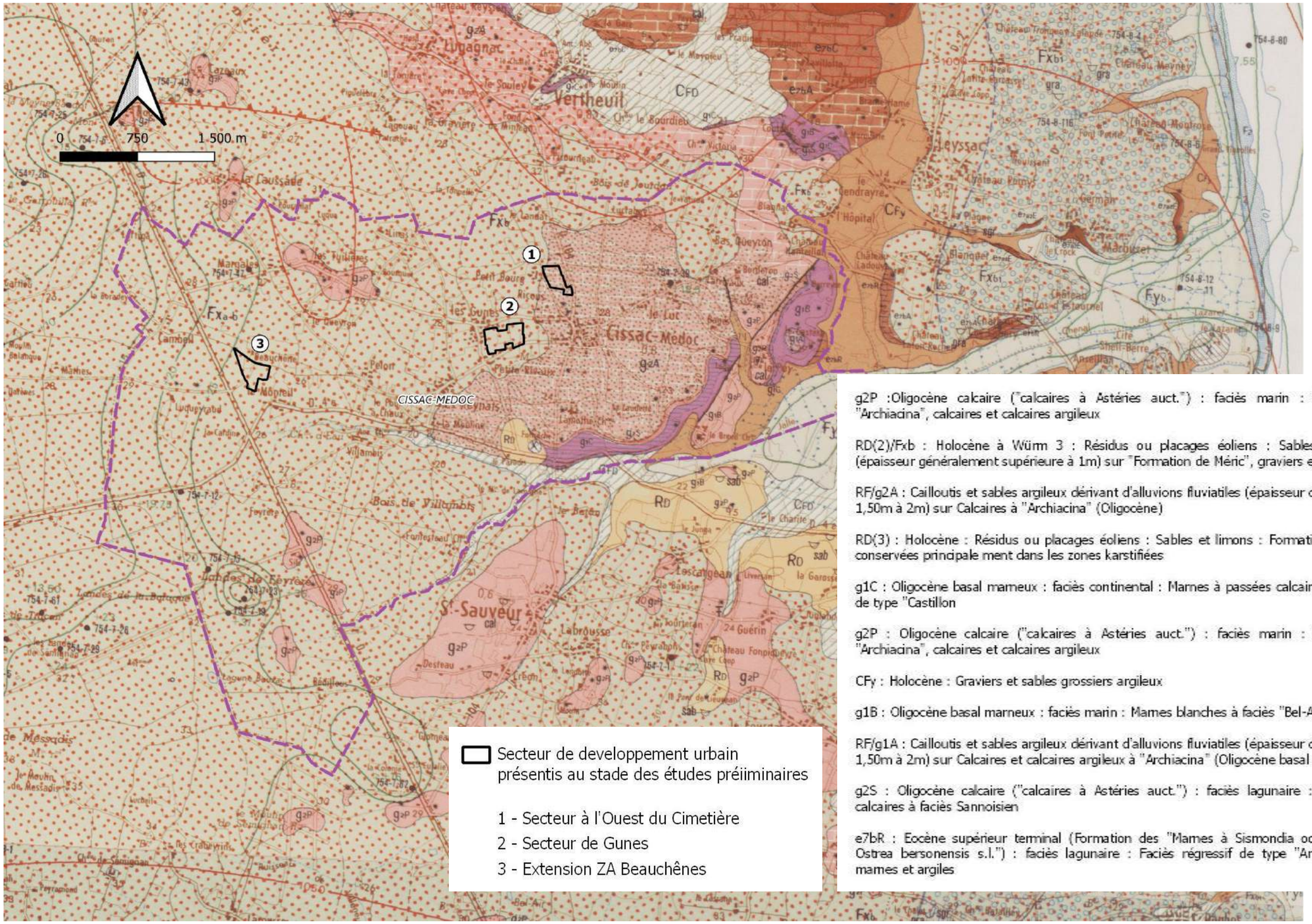
La perméabilité de ces terrains est à priori satisfaisante mais possiblement limitée par deux facteurs : la présence de la nappe proche du sol en période hivernale et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables.

Si l'engorgement des sols en période hivernale ne constitue pas un facteur limitant en termes de gestion de l'assainissement des eaux usées compte tenu de la desserte presque générale par le réseau d'assainissement collectif, ce dernier peut constituer un facteur à prendre en compte pour la gestion des eaux pluviales, dont le phénomène de ruissellement est amplifié par l'imperméabilisation que peut induire l'urbanisation.

EN SYNTHESE SUR LA NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL

- La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais possiblement limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol et la présence ponctuelle de couches d'alios imperméables ;
- Si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il peut constituer un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.
- Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés.

CARTE GEOLOGIQUE



Source : BRGM, carte géologique n°754, feuilles Lesparre-Médoc, foret du Junca

II.2.4.HYDROGEOLOGIE

Le département de la Gironde, situé au sein d'un vaste bassin sédimentaire, est un des plus riches en eaux souterraines au niveau national. Plusieurs horizons sédimentaires poreux perméables constituent ici un système aquifère « multi-couches », dont la puissance peut dépasser 500 m dans la région de l'étang d'Hourtin.

Au-dessous des formations plio-quaternaires, les calcaires, calcaires argileux et calcaires dolomitiques du Coniacien, du Turonien et du Cénomanien forment un système aquifère profond renfermant de l'eau douce.

Ce patrimoine départemental d'eau douce est fortement sollicité par l'homme (eau potable, irrigation, ...). Il convient donc de surveiller et de gérer de manière durable la ressource en eau.

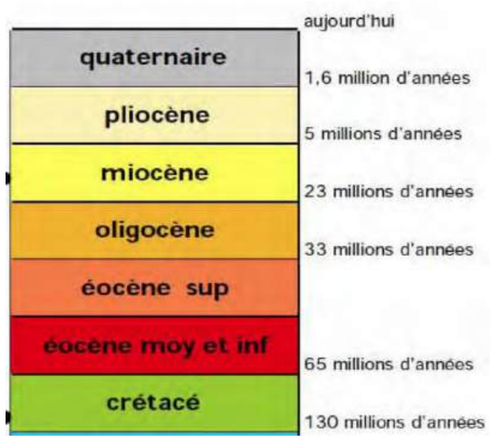
➢ ***Le système aquifère***

(Source : Notice de la carte géologique de Lesparre-Médoc n° 754 - BRGM.)

Cette zone renferme deux systèmes aquifères muticouches :

- le premier, incluant les niveaux poreux perméables existants entre le Plio-Quaternaire et le Maestrichtien inclus. L'ensemble repose sur des formations imperméables marneuses du Campanien-Santonien ;

- le second, comprenant les assises du Coniacien, du Turonien et du Cénomanien supérieur et moyen. Les qualités hydrodynamiques de cet ensemble sont généralement moins favorables par rapport au premier, et géographiquement limitées. :



■ Nappes superficielles et semi-profondes

L'aquifère Plio-Quaternaire, constitue la nappe superficielle contenue dans les terrains sablo-graveleux de surface. Les caractéristiques hydrodynamiques de cette nappe, ainsi que les fluctuations piézométriques ne sont pas uniformes et dépendent grandement des ensembles géologiques naturels.

Lorsque des interruptions du recouvrement sableux apparaissent, la nappe est alors contenue dans les calcaires poreux et fissurés (voire micro- karstique) des formations tertiaires affleurantes. Les eaux sont généralement acides, peu minéralisées et riches en fer.

L'aquifère Miocène se situe sous la nappe des sables Plio-Quaternaires, à l'exception de quelques zones d'affleurement sporadiques. De façon générale, la nappe superficielle alimente la nappe Miocène du fait de l'absence ou de la faible épaisseur de niveaux imperméables entre les deux ensembles.

Le sens général d'écoulement de la nappe se fait en direction de l'océan et la perméabilité est variable (entre 10-4 m/s et 10-5 m/s, en fonction de la nature lithologique des terrains). Les eaux sont de type bicarbonaté-calciques et faiblement minéralisées ; la teneur en fer à tendance à diminuer d'est en ouest.

L'aquifère Oligocène ne s'étend guère vers l'est après la commune de SAINT-LAURENT. A cet endroit, les terrains sont affleurants, ce qui rend la nappe libre au contact des formations d'âge Quaternaire. La puissance de l'aquifère s'accroit progressivement en direction de l'ouest (de 10 m à 90 m). La roche mère, de nature carbonatée poreuse, laisse entrevoir des valeurs de transmissivité homogènes de l'ordre de 10-3 m²/s.

La bonne et constante qualité hydraulique et chimique de cet horizon aquifère permet de l'utiliser sans problème pour l'alimentation des collectivités. Son exploitation, combinée avec celle de l'aquifère Eocène, constitue la principale ressource en quantité et qualité du secteur.

L'aquifère Eocène regroupe les terrains poreux perméables carbonatés de l'Eocène supérieur et moyen. Les roches réservoirs se constituent d'une alternance de strates argilo- marneuses et/ou marno-calcaires et de calcaires poreux parfois sableux.

Les différents horizons aquifères ainsi délimités sont tous en charge et les paramètres hydrodynamiques dépendent de la roche dominante de l'horizon. Les eaux sont de type bicarbonaté-calciques, avec un faciès légèrement plus chloruré en se rapprochant de la côte.

■ Nappes profondes

L'aquifère du Maestrichtien, de puissance constante sur le territoire (40 m environ), est composé de calcaires dolomitiques et argileux. Les écoulements souterrains s'effectuent du sud vers le nord et sont soutenus par les nappes sus-jacentes de l'Eocène.

Les réservoirs du Coniacien, du Turonien et du Cénomanien supérieur et moyen forment un ensemble continu en raison de l'absence de forts imperméables entre eux. Il s'agit d'un aquifère profond, à porosité de microfissures, se développant dans des calcaires dolomitiques entrecoupés d'intercalations calcaréo-marneuses.

Au niveau de la base, des grès sableux peuvent apparaitre. L'ensemble a une puissance de l'ordre de 60 m et repose sur les couches marneuses du Jurassique supérieur. Les qualités hydrodynamiques de ces réservoirs restent, avec les connaissances actuelles, que très médiocres.

■ En synthèse

En synthèse, les formations susceptibles de constituer un réservoir aquifère sont de la surface en profondeur :

➔ les terrains quaternaires lorsqu'ils sont suffisamment épais et dotés d'une lithologie sablo-graveleuse,
➔ les formations de l'Eocène supérieur constituées de calcaire en alternance avec les marnes,
➔ l'assise de l'Eocène moyen englobant une assise sommitale calcaire et une assise basale sableuse et sablo-gréseuse,
➔ les couches sédimentaires représentant l'Eocène inférieur de nature détritique (sables et grès) où se développe un aquifère relativement important.

➢ ***Les masses d'eau souterraine au sens de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau)***

(Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne)

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- d'atteindre un bon état des eaux en 2021 ;
- de réduire progressivement les rejets, émissions ou pertes pour les substances prioritaires ;
- de supprimer ces rejets d'ici 2021.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères, Les masses d'eau souterraine présentes dans le sous-sol de la commune sont codifiées comme suit :

FRFG026 Alluvions recentes de la Gironde
FRFG045 Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde
FRFG070 Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif
FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG
FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain
FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain
FRFG074 Sables et graviers du pliocène captif secteur Médoc estuaire
FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-quitain
FRFG080 Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif
FRFG083 Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne

La description, l'état écologique et chimique de ces masses d'eau ainsi que leur objectif d'état au SDAGE 2016-2021 est décrit au chapitre II-5 QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES

II.2.5.HYDROGRAPHIE

➢ *Fonctionnement hydrographique général*

La topographie des terres bordant la rive gauche de l'estuaire de la Gironde se caractérise par une déclivité continue, d'une quarantaine de mètres à 3 m NGF au niveau du fleuve.

Ce relief a favorisé la mise en place d'un réseau hydrographique dense, s'écoulant selon un axe Sud-Ouest / Nord- Est perpendiculairement à la Gironde. Les nombreuses vallées rencontrées dans ce secteur auraient pour origine des divagations successives de la Gironde amenée au cours des différentes périodes à couler successivement en tous les points de sa plaine alluviale.

Le réseau hydraulique dense du Médoc estuarien se caractérise par des cours d'eau naturels issus du fonctionnement hydraulique originel du secteur, peu ramifiés et avec une pente faible, mais aussi par un réseau de fossés crées par l'homme lors des travaux d'aménagement préalables à la conversion à partir du 18ème siècle d'une activité agropastorale vers une monoculture de pin maritime, transformant une vaste zone marécageuse en hiver et asséchée en été en une zone drainée, plus favorable à l'occupation humaine.

Les Jalles et Esteys qui drainent les eaux douces du plateau médocain, se jettent dans la Gironde. Ces cours d'eau sont également soumis aux marées et l'eau remonte à marée haute le long de la Jalle du Breuil.

L'ensemble des rives de l'estuaire de la Gironde est donc soumis à l'influence prépondérante de la marée, qui conjuguée à d'autres phénomènes naturels (vents de grande intensité, tempête, ...) peut provoquer des inondations de type fluvio-maritime.

La formation des crues dans l'estuaire de la Gironde est de ce fait induite par la confrontation entre la propagation de la marée dans l'estuaire, mécanisme principal à l'origine des forts niveaux du plan d'eau de l'estuaire, aggravée par les conditions météorologiques océaniques (surcote au Verdon-Sur-Mer), le vent dans l'estuaire, et les débits combinés de la Garonne et de la Dordogne. La difficulté de la situation réside dans le fait que les phénomènes hydrologiques ou maritimes qui se conjuguent sont plus ou moins indépendants.

Afin de limiter l'exposition au risque d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation a été élaboré sur le secteur riverains de la Gironde (PPRI) approuvé le 16/06/2003

Au titre du SDAGE Adour Garonne, la commune se situe dans le bassin-versant des « cours d'eau cotiers de la Pointe de Grave à l'embouchure de la Leyre ».

➢ *Les cours d'eau et fossés qui drainent la commune*

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin-versant de l'Estuaire de la Gironde, qui se décompose en plusieurs sous-bassins-versants liés aux multiples tributaires qui rejoignent ses eaux, constitué à la hauteur de la commune de Cissac-Médoc de celui de la Jalle du Breuil (cf carte page suivante):

La Jalle du Breuil constitue l'armature principale du réseau hydrographique communal, et reçoit les eaux peu abondantes d'un maillage de fossés qui drainent le territoire communal,

Outre ce maillage de fossés, les eaux de surface se présentent également sous la forme de points d'eau dispersés, en lien avec les cours d'eau ou isolés dans des bas-fonds, sous forme de mares, étangs ou lagunes ; Placé à la jonction entre le plateau landais et les marais de l'estuaire de la Gironde, Cisssac-Médoc s'inscrit dans un territoire qui supporte des zones humides connectées avec les masses d'eau estuariennes.

Chacun de ces points d'eau joue un rôle hydrologique important : il collecte des eaux de ruissellement et limite ainsi certains excès d'eau, constitue une réserve parfois utile à l'homme (DFCI) et généralement favorable à la vie animale (faune sauvage, amphibiens, espèces aquatiques, voire poissons, cistude, ...), et selon la nature du sol, peut restituer de l'eau au cours d'eau et/ou à la nappe phréatique (rôle important de soutien d'étiage en période estivale).

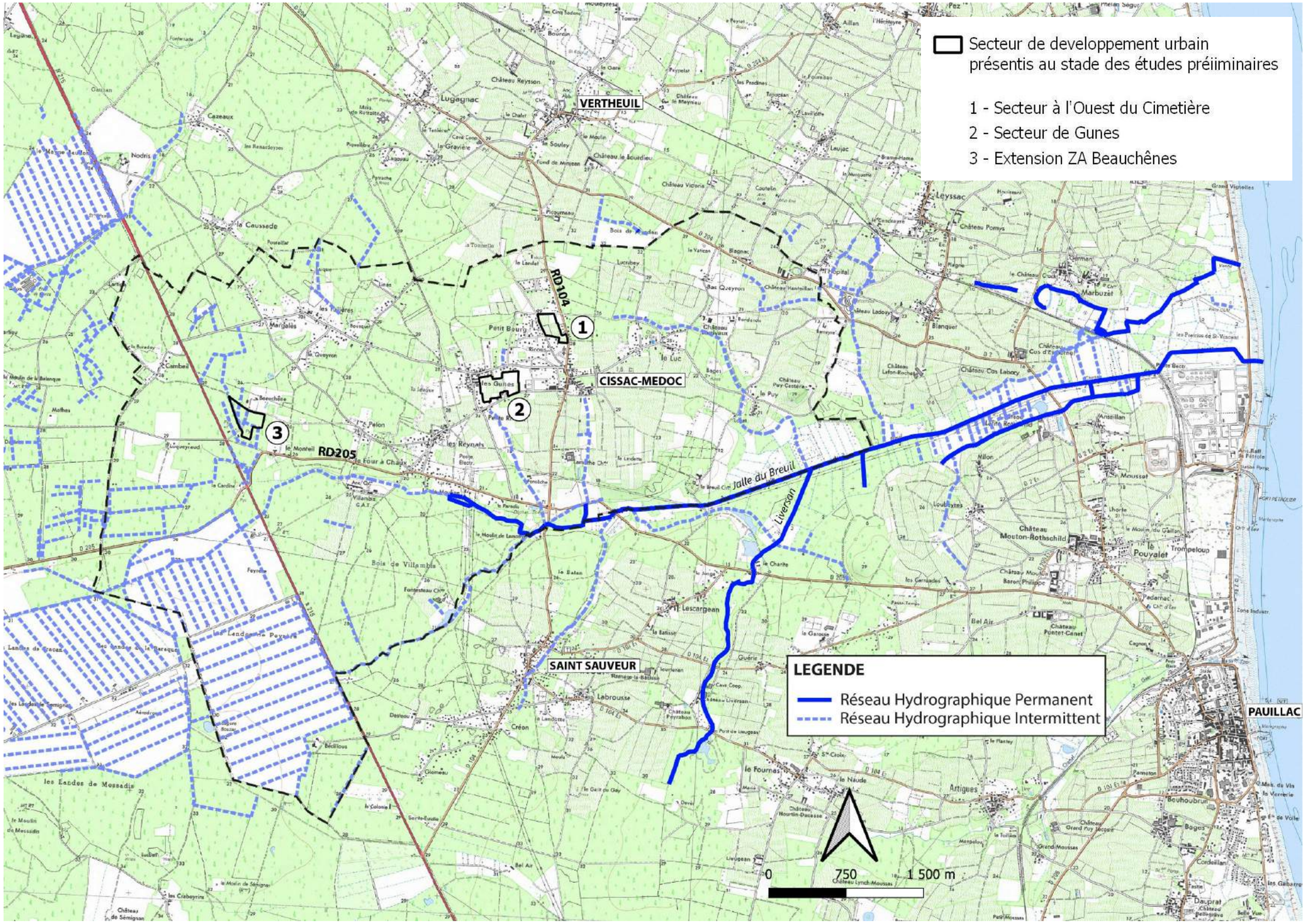
Sur la commune de Cissac-Médoc, la collectivité en charge de la gestion des rivières est le Syndicat Mixte des Bassins Versants Centre Médoc-Gargouilh.

Les 3 zones d'enjeu urbain pressenties au stades des études préliminaires, sans être positionnées directement aux abords du réseau hydrographique principal de la Jalle du Breuil, sont susceptibles d'être en lien hydraulique indirect, notamment à la faveur du maillage de petits ruisseaux/fossés qui drainent la commune, et plus particulièrement la zone des Gunes.



Zone n°2 des Gunes, drainée par un fossé en lien avec la Jalle du Breuil

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE COMMUNAL



Sources : BD Topo : Cartographie : Métaphore

➢ ***Les masses d'eau superficielles au sens de la DCE***

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

La Directive 2000/60/CE établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'Eau ; elle vise à harmoniser les nombreuses directives antérieures portant sur l'eau pour une politique de l'eau coordonnée à l'échelle européenne. La DCE (Directive Cadre sur l'Eau) fixe les objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines ; elle a pour but :

- d'atteindre un bon état des eaux en 2021;
- de réduire progressivement les rejets, émissions ou pertes pour les substances prioritaires ;
- de supprimer ces rejets d'ici 2021.

Pour parvenir à ces objectifs, la DCE a établi un référentiel cartographique commun et introduit la notion de "masse d'eau" ; il s'agit d'un découpage réglementaire des milieux aquatiques destiné à être l'unité d'évaluation de la DCE. Les masses d'eau sont distinguées selon qu'elles portent sur les eaux superficielles ou souterraines.

Une seule masse d'eau est référencée sur la commune de Cissac-Médoc :



Les autres petits cours d'eau ne sont pas codifiés.

La description de l'état écologique et chimique de cette masse d'eau ainsi que son objectif d'état au SDAGE 2016-2021 est décrit au chapitre II-5 QHALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS ET NUISANCES ;

➢ ***Zonages réglementaires et de programmation concernant les milieux aquatiques sur la commune***

Source : SIE Adour –Garonne

- Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Il s'agit de zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

La commune est classée en zone de répartition des eaux.

- Zone sensible :

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Ce zonage réglementaire et de programmation vise à restaurer les milieux aquatiques au titre du bon état des masses d'eau de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) de 2015.

La commune n'est pas classée en zone sensible.

- Zone vulnérable aux nitrates

Les zones vulnérables aux nitrates découlent de l'application de la directive « nitrates » qui concerne la prévention et la réduction des nitrates d'origine agricole. Cette directive de 1991 oblige chaque État membre à délimiter des « zones vulnérables » où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole. Des programmes d'actions réglementaires doivent être appliqués dans les zones vulnérables aux nitrates et un code de bonnes pratiques est mis en œuvre hors zones vulnérables.

La commune n'est pas située dans une zone vulnérable aux nitrates.

➢ ***Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune***

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification de la ressource en eau :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à l'échelle du bassin Adour Garonne,
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) à des échelles plus locales ; la commune de Cissac-Médoc est concernée par les SAGE Estuaire et Nappes Profondes développés ci-après.

• Le SDAGE Adour-Garonne

le SDAGE Adour Garonne, élaboré en 1996 par le comité de bassin Adour Garonne et approuvé par l'Etat, fixe les grandes orientations pour une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages à l'échelle du bassin Adour Garonne. Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations et les priorités fixées par le SDAGE.

Le SDAGE 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 01-10-15 pour une durée de 6 ans. Les orientations fondamentales sont :

A–Créer les conditions de gouvernance favorables ;

B – Réduire les pollutions ;

C – Améliorer la gestion quantitative ;

D – Préserver et restaurer les milieux aquatiques.

Le SDAGE 2016 - 2021 définit sur le bassin Adour-Garonne les enjeux suivants :

1. non dégradation des masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) et souterraines,
2. obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles et souterraines,
3. protection des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
4. prévention ou la limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines,
5. inversion de toute tendance à la hausse, significative et durable, de la concentration en polluants dans les eaux souterraines,
6. réduction progressive, ou selon les cas, la suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface.

Tous les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne sont concernés, y compris les eaux souterraines ; le SDAGE est assorti par bassin hydrographique de Référence d'un Programme de Mesures (PDM); la commune de Cissac-Médoc est concernée par le Programme De Mesure de l'Unité Hydrographique "Estuaire Gironde", présenté au § II-5-1-4.

Parmi les dispositions que le SDAGE peut décliner pour la protection de milieux aquatiques présents sur un territoire, à savoir :

- Classement en réservoir de biodiversité[1] :
- Classement en axe à migrateur amphihalin[2] :
- Classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable)

Seule celle de Zone à Préserver pour utilisation Future en eau potable (ZPF) s'applique à la masse d'eau «Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne » référencée FRFG083.

[1] *Les réservoirs biologiques, au sens de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement), sont des cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant. Ils sont nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant.*

[2] *Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement de ces espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne*

➢ ***Le SAGE Nappes Profondes***

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde avoisinent environ 310 millions de m³/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation, ce qui constitue un risque pour les ressources en eau souterraine, gisement de près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration d'un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Départemental de la Gironde et l'ex Communauté Urbaine de Bordeaux : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique.

Le territoire communal se situe en Unité de Gestion Eocène-Médoc Estuaire, classée à l'équilibre.

Toutefois, cette unité de gestion fait l'objet d'un prélèvement par le Syndicat Intercommunal Adduction d'Eau Potable de la région de Saint-Estèphe, supérieur à l'autorisation de prélèvement délivrée pour cette ressource. Un renouvellement de demande de prélèvement doit donc être prochainement déposée (cf paragraphe II-4-1 Ressource en eau).

Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

Déclinée en douze mesures, la gestion quantitative s'appuie sur quelques constats, à commencer par une inadéquation entre la répartition géographique des prélèvements et celle des ressources : on prélève trop dans certaines nappes en certains lieux, des ressources sont encore disponibles dans d'autres nappes ou en d'autres lieux. Le SAGE Nappes profondes prévient les risques quantitatifs et qualitatifs (intrusion saline, dénoyage d'aquifère, domaine minéralisé) en imposant :

- à l'échelle du département des bilans qui respectent l'équilibre entre les prélèvements et la ressource disponible. Le SAGE fixe des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable des ressources. Cet objectif impose des réductions de prélèvements dans certaines Unités de Gestion dites déficitaires, une stabilisation des prélèvements dans les unités à l'équilibre et permet d'envisager une augmentation dans les autres.

- à l'échelle locale, le maintien de pressions minimales dans les zones à risques, une meilleure prise en compte des zones les plus vulnérables et un suivi rigoureux de la qualité des eaux. Le SAGE fixe des contraintes fortes sur les niveaux piézométriques (pression de l'eau) dans les zones les plus exposées au risque. En cas d'alerte, des restrictions temporaires seront nécessaires sur ces secteurs.

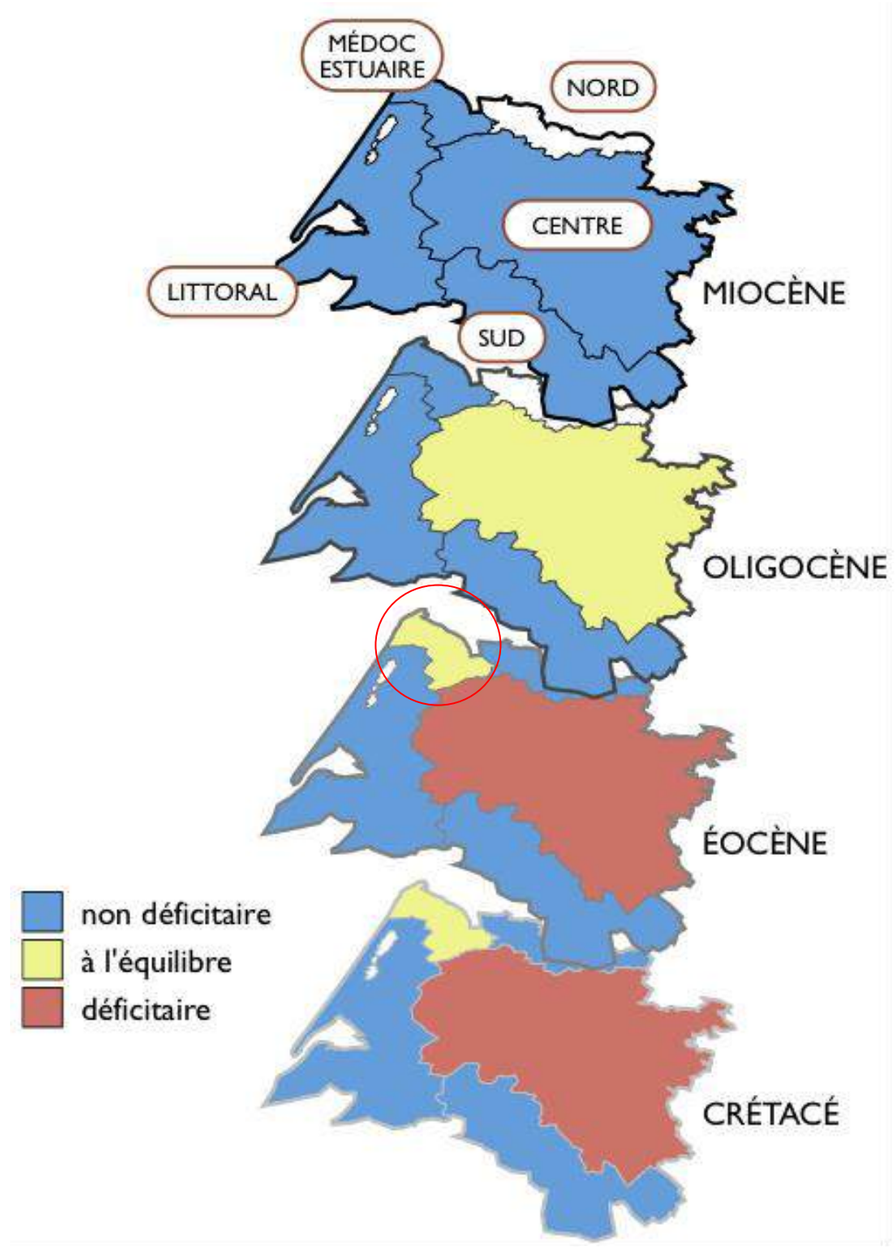
En fonction des situations (unité de gestion non déficitaire, à l'équilibre déficitaire, …) pour toutes les autorisations de prélèvement existantes, un ajustement des valeurs autorisées est effectué par l'Etat en fonction des volumes effectivement prélevés.

Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE.

En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, les organismes en charge de la gestion de l'eau potable doivent s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement. Le SAGE établit 15 mesures pour atteindre cet objectif essentiel pour la gestion, en particulier un comptage généralisé à tous les usagers de l'eau, un contrôle des performances des réseaux publics, des travaux de réhabilitation, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage public, mais aussi à titre privé une politique de communication active auprès des citoyens et des professionnels et une incitation financière aux économies d'eau.

Parallèlement, des travaux pour l'identification et la mise en œuvre de ressources de substitution sont engagés, car les économies d'eau et de maîtrise des consommations ne pourront à elles seules permettre d'atteindre les objectifs de réduction des prélèvements dans les nappes déficitaires. Enfin, le recyclage de l'eau après un premier usage est une piste explorée.

CARTE DES UNITES DE GESTION DU SAGE NAPPES PROFONDES



➢ ***Le SAGE Estuaire de la Gironde et des milieux associés***

La commune de Cissac-Médoc est concernée par le SAGE « Estuaire de la Gironde et des milieux associés ».

Le SAGE « Estuaire » est porté par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST). Arrêté du périmètre 31/03/2005, Délibération finale de la CLE: 17 juin 2013; Arrêté d'approbation du SAGE 05013 : 30/08/2013.

L'estuaire de la Gironde, espace majeur du littoral atlantique français, est relativement préservé d'un point de vue environnemental, notamment quand on le compare aux estuaires de la Loire et de la Seine.

Toutefois, depuis de nombreuses années, plusieurs associations, les scientifiques et les collectivités locales dénoncent la dégradation de certains compartiments biologiques et demandent l'engagement de mesures de protection pour éviter cette dégradation mais aussi pour que l'estuaire puisse continuer à jouer un rôle dans le développement économique régional.

Le SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés" regroupe 74 dispositions et 5 règles autour de neuf enjeux prioritaires.

1. La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique.
2. La navigation : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservations des écosystèmes.
3. Le bouchon vaseux : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant.
4. Les pollutions chimiques : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour les écosystèmes.
5. Les zones humides : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains.
6. La préservation des habitats benthiques : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable.
7. L'écosystème estuarien et la ressource halieutique : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne.
8. Le risque inondation : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations.
9. L'organisation des acteurs : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité.

Les documents du SAGE et leur portée juridique :

- **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable** des Eaux (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques doit définir les conditions de réalisation des objectifs d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment en évaluant les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma. Le PAGD est composé d'une partie obligatoire et d'une partie facultative définie par les articles R.212-46 et L.212-5-1 du Code de l'Environnement.

- **Le Règlement** comporte 5 règles, dont 4 sont relatives aux zones humides et une à l'écosystème estuarien et la ressource halieutique. Le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à l'administration et aux tiers, il définit des mesures précises d'opposabilité directe permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD, identifiés comme majeurs et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires. Il s'applique par conformité aux décisions individuelles et aux actes administratifs pris pour l'exécution de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) et pour la mise en œuvre de la police des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). La notion de conformité repose sur le principe du strict respect de la règle, sans interprétation possible.

Tableau de synthèse du contenu réglementaire des documents du SAGE

PAGD	
Contenu obligatoire: • synthèse état des lieux; • principaux enjeux; • objectifs généraux, moyens prioritaires et calendrier de mise en œuvre; • modalités de mise en compatibilité des décisions administratives; • évaluation des moyens matériels et financiers. **Contenu facultatif**: • identification de zones d'érosion, ZHIEP, ZSGE, zones naturelles d'expansion de crue, zones de protection d'aires d'alimentation de captage d'eau potable; • inventaire des ouvrages hydrauliques.	**Contenu facultatif, élaboration potentielles de règles concernant** : • la répartition en pourcentage du volume d'une masse d'eau cohérente entre les différentes catégories d'utilisateurs; • les opérations entraînant des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvements et de rejets; • les IOTA et ICPE; • les exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents liquides ou solides; • la préservation ou restauration des aires d'alimentation de captages d'eau potable d'importance particulière; • la préservation ou restauration des milieux aquatiques dans les zones d'érosion; • le maintien ou la restauration des ZHIEP et ZSGE; • l'obligation d'ouvertures périodiques de certains ouvrages hydrauliques (figurant à l'inventaire éventuel du PAGD) pour favoriser le transport des sédiments et la continuité écologique.

Les zones humides constituent un volet important de la démarche du SAGE Estuaire, dont 4 règles sur 5 qui composent le règlement y sont afférentes.

Les milieux associés du SAGE Estuaire comprennent :

- des zones humides en milieu forestier (tourbières, lagunes, landes humides) nombreuses et renfermant une grande richesse écologique pour certaines,

- des zones humides d'accompagnement des cours d'eau, parfois soumises à de fortes pressions sur les têtes de bassin,

- les estrans et les vasières, support majeur du fonctionnement de l'écosystème estuarien, limités en surface par les aménagements historiques des marais,

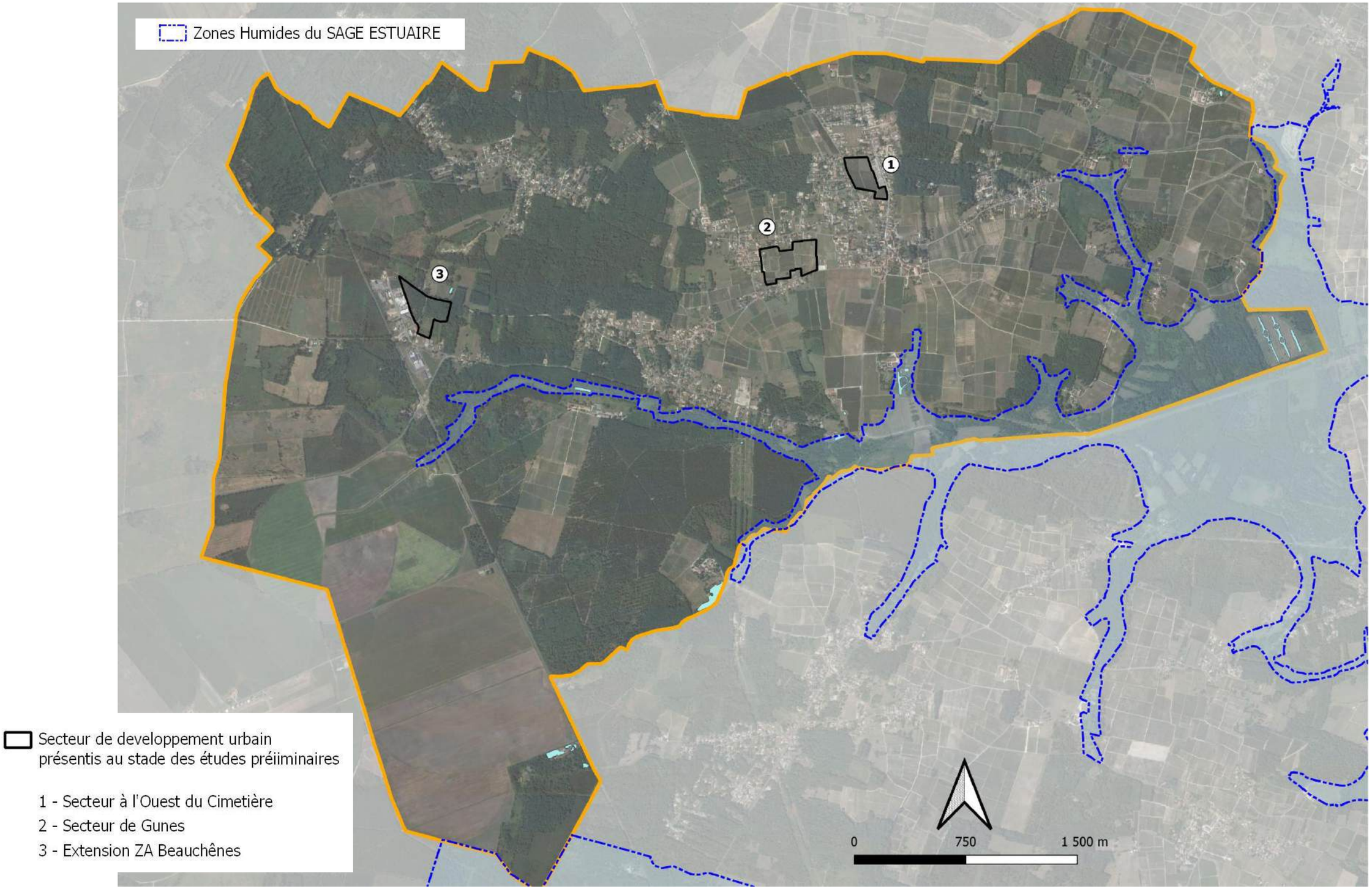
- les zones humides de bord d'estuaire, recouvrant largement les marais, territoires conquis sur l'estuaire, exploités ou non, et dont la richesse écologique est liée à la gestion, en particulier des niveaux d'eau.

L'objectif du SAGE Estuaire est d'améliorer les connaissances sur les zones humides mais aussi de préserver et restaurer leurs fonctionnalités (physiques, écologiques, socio-économiques) et leur intérêt patrimonial, tout en garantissant un développement harmonieux du territoire.

L'enveloppe de prélocalisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25 000) est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire. Elle est un outil d'information et de vigilance pour les acteurs du territoire sur les principales zones humides. Cette enveloppe n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du code de l'environnement.

Le report des zones d'enjeu du PLU sur la carte page suivante, permet de constater qu'elles se situent toutes à l'écart des zones humides du SAGE, à l'exception d'une parcelle bâtie inventoriée en capacité de densification (cf rond rouge sur la carte ci-après).

CARTE DES ZONES HUMIDES DU SAGE ESTUAIRE DE LA GIRONDE



Source : Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST)

➢ ***Hydrographie sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU***

L'analyse doit permettre de mettre en exergue les zones de développement situées dans un périmètre suffisamment proche du réseau hydrographique, pour générer une urbanisation source potentielle de pollution des eaux superficielles (par rejets directs ou indirects d'eaux pluviales, d'eaux usées, ...), ou d'assèchement par drainage ou remblai des sols dans le cadre des aménagements.

Les cartes superposant les zones d'enjeu aquatique (réseau hydrographique, zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde) et les zones de développement pressenties au stade des études préliminaires, ne mettent pas en évidence d'enjeu fort en termes de lien direct (positionnement en bordure) ou en lien indirect (par l'intermédiaire d'un fossé ou réseau secondaire), à l'exception de la zone n°2-secteur des Gunes, reliée à la Jalle du Breuil par un fossé de drainage.

Une attention particulière devra être portée à ce lien potentiel avec le réseau des eaux de, susceptible de générer des rejets directs et indirects.

EN SYNTHESE SUR LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

La commune de Cissac-Médoc est concernée par 10 masses d'eau souterraines et 1 masse d'eau superficielle (Jalle du Breuil), sur lesquelles s'appliquent plusieurs zonages réglementaires et de programmation des milieux aquatiques :

- *Les dispositions du SDAGE Adour-Garonne .*

1/classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) dans laquelle est diagnostiquée une insuffisance de la ressource en eau par rapport à la demande ;

2/ Classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable) de la masse d'eau Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (code 5083)

- *Les dispositions du SAGE Nappes Profondes, qui classe le territoire en Unité de Gestion Eocène-Médoc Estuaire, considérée à l'équilibre ; le volume prélevé par le SIAEPA de St Estèphe dans cette unité de gestion dépasse toutefois l'autorisation de prélèvement délivrée et une mise en conformité doit être engagée.*
- *Les dispositions du SAGE Estuaire de la Gironde, dont 4 règles du PAGD portent sur la prise en compte des zones humides ; aucune de celles recensées par le SAGE sur la commune de Cissac-Médoc n'est concernée par un site de développement du PLU pressenti au stade des études préliminaires.*

Concernant les 3 zones de développement pressenties dans le projet de PLU au stade des études préliminaires, aucune ne présente d'enjeu particulier compte tenu de leur éloignement du réseau hydrographique.

II.3. MILIEU BIOLOGIQUE

Ce volet de l'état initial de l'environnement de la commune a pour objectif d'apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, les pressions exercées sur les milieux, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le futur document d'urbanisme.

II.3.1. MESURES DE CONNAISSANCE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

➢ *Les périmètres réglementaires*

Source : DREAL Aquitaine

■ Le réseau des sites Natura 2000

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde.

Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" de 1979 et de la Directive "Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Chaque Etat membre est tenu d'identifier des sites importants pour la conservation de certaines espèces rares et en danger ainsi que des types d'habitats communautaires, présents sur son territoire, en vue de leur intégration dans le réseau Natura 2000.

Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

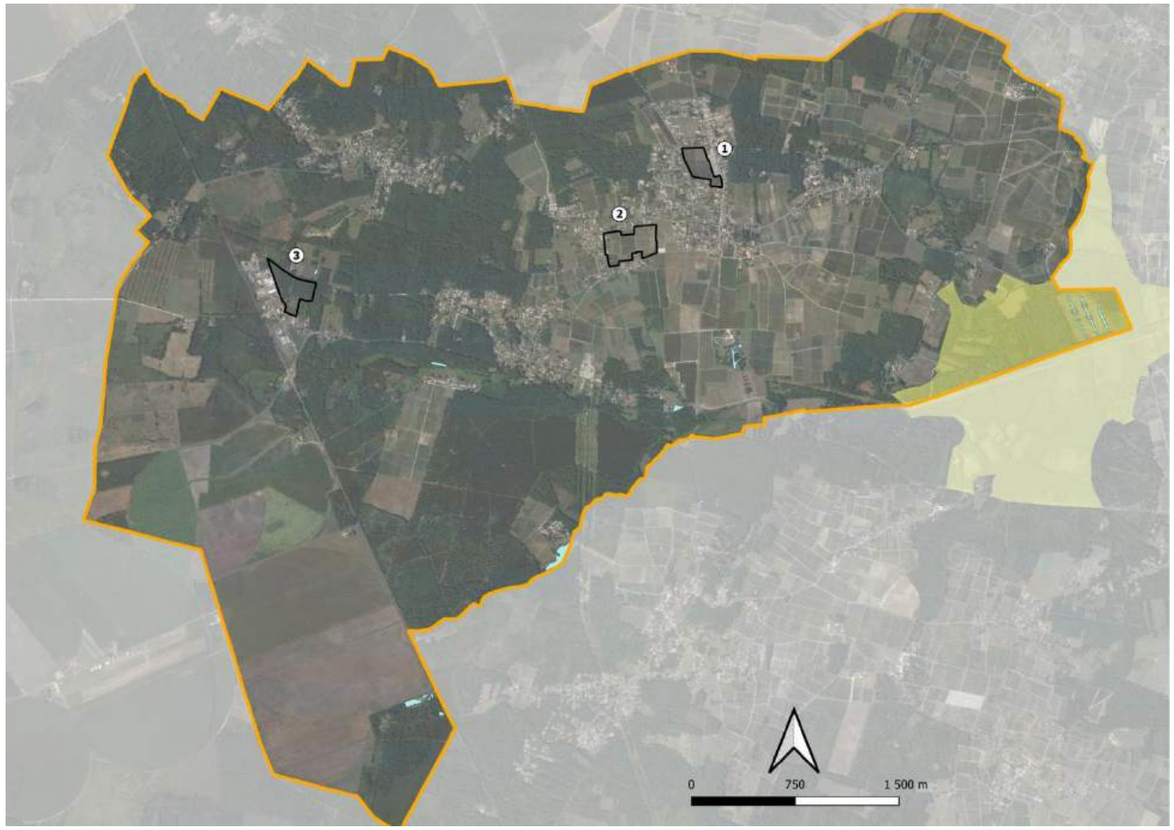
Le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 :

- **Site n° FR7200683 – Directive Habitats – Marais du Haut Médoc**

Notons que la ZSC intègre la ZNIEFF de type 2 « Marais de Lafite ».

Aucune zone de développement pressentie au stade des études préliminaires ne se situer à proximité directe avec le site Natura 2000 Marais du Haut –Médoc.

SITE NATURA 2000 PRESENT SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC



Source : DREAL Aquitaine ; Cartographie : Agence METAPHORE

Site Natura 2000

Marais du Haut Médoc - FR7200683

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

Le site Natura 2000 « MARAIS DU HAUT MEDOC »

(Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine et INPN-MNHN)

La commune de Cissac-Médoc est concernée par le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc », dont le Docob a été validé le 08/03/2012.[1]

Les marais du Haut Médoc sont constitués de 9 marais indépendants les uns des autres, en bordure de la rive gauche de l'estuaire de la Gironde. Ces marais sont installés en système de petites vallées drainant le plateau sableux médocain et se jetant dans l'estuaire de la Gironde dans la zone des marais, aussi appelés palus. Le marais concerné sur le périmètre de la commune est le marais de Lafite.

Les marais du Haut-Médoc regroupent une Importante diversité d'habitats, d'espèces animales et végétales inféodés aux zones humides dont la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et l'Angélique des estuaires. Site important pour les espèces piscicoles (présence de l'Anguille). Présence d'espèces invasives dont la Tortue de Floride, le Baccharis et la Jussie. Changement de spéculation agricole et intensification des pratiques (culture intensive de maïs dans le marais de Reysson), boisements artificiels notamment peupliers et robiniers. Forte sensibilité des habitats et des espèces à la gestion des niveaux d'eau et à la qualité des eaux.

Les Marais du Haut Médoc sont caractérisés par deux grands ensembles de milieux : les marais dominés par les boisements alluviaux au sud du site, entre lesquels s'intercalent un maillage de bocages humides, et les marais principalement composés d'espaces prairiaux, au nord du site, à vocation plus agricole.

Les marais situés au nord du site sont majoritairement composés de prairies séparées par des fossés, subissant l'influence de l'eau saumâtre.

Les marais situés au sud du site sont quant à eux essentiellement concernés par des formations forestières ne faisant pas l'objet d'une activité sylvicole : des boisements humides, issus de la fermeture progressive des marais, sur lesquels il n'y a pas de gestion homogène concertée et les peupleraies. Les Marais du Haut Médoc présentent la caractéristique d'être entourés par des vignes, principale activité située sur les terrasses graveleuses autour du site[2].

Habitats naturels d'intérêt communautaire (HIC):

Un habitat naturel est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat, ...) assorti d'une végétation particulière (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose).

Chaque habitat est relié à un syntaxon phytosociologique, c'est-à-dire un cortège de végétaux caractéristiques. Certains habitats présentent une valeur patrimoniale au regard de divers critères comme la biodiversité, la représentativité, la rareté, le caractère relictuel (habitat hérité d'une époque où le climat était différent) et le caractère résiduel (disparition d'une grande partie de son aire d'origine).

Les habitats peuvent être dits remarquables soit au niveau régional, soit au niveau national, soit au niveau européen. On parle alors d'intérêt communautaire (avec un niveau supérieur de protection souhaitée d'intérêt communautaire prioritaire). C'est l'objet de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore.

Habitats d'Intérêt Communautaire (HIC) présents sur le site et sur la commune de Cissac-Médoc et leur hiérarchisation :

Le site des Marais du Haut Médoc est considéré comme ayant un niveau d'intérêt international. En effet, 14 habitats d'intérêt communautaire (HIC) ont été identifiés sur le site Marais du Haut-Médoc, parmi lesquels 5 habitats présentent une conservation jugée prioritaire (identifiés par un * dans le tableau ci-contre) ; parmi ces 14 HIC, seuls 2 sont présents sur la commune de Cissac-Médoc, à savoir :

- Forêts mixtes à chênes pédonculés, Frênes et ormes riveraines des grands fleuves (91 F0)
- Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires (6430)

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE DU SITE NATURA 2000 MARAIS DU HAUT MEDOC

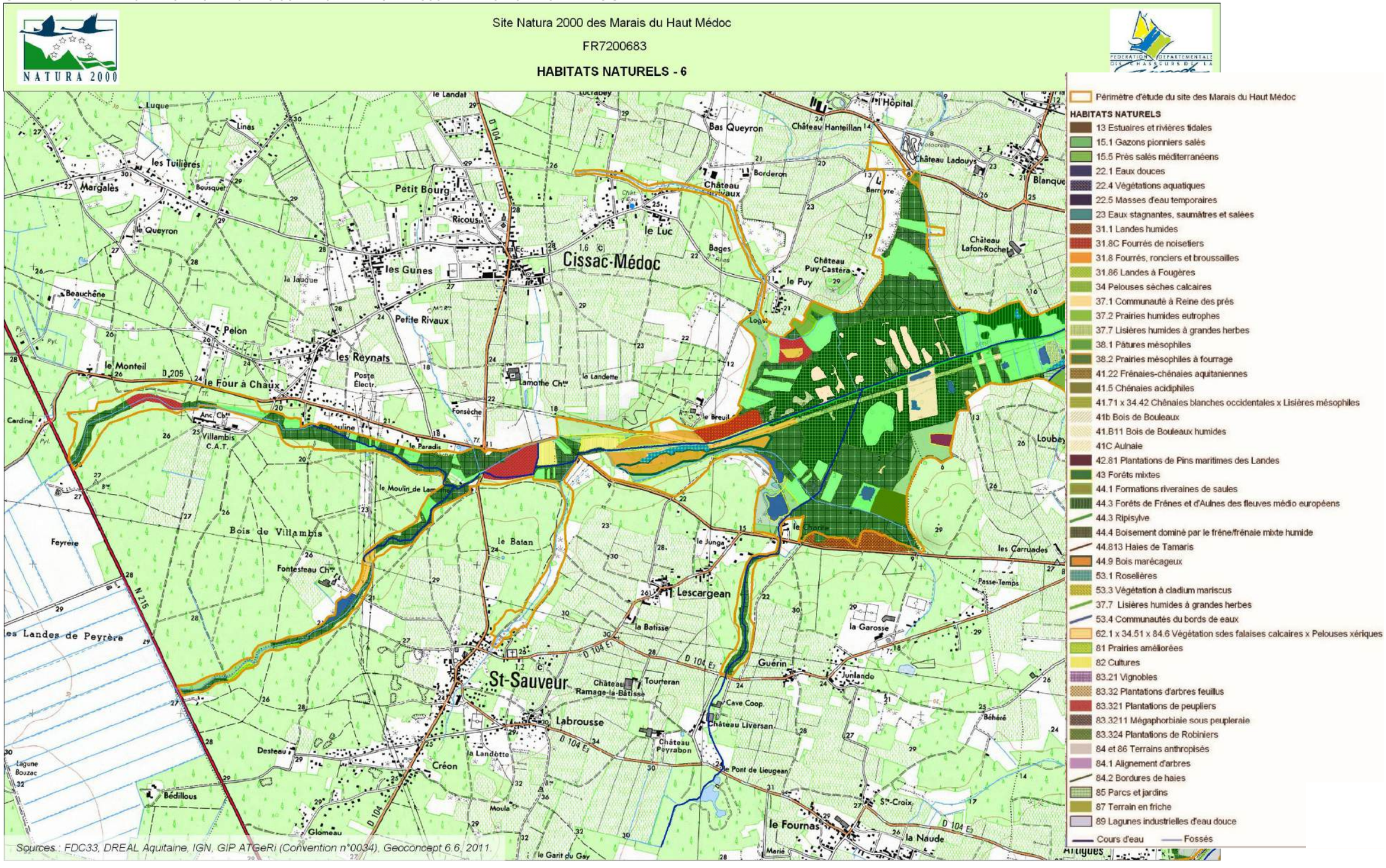
Habitats naturels d'intérêt communautaire		Code Natura 2000
Habitats naturels prioritaires* et non prioritaires		
Végétation halophile et subhalophile	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques	1410-3
Fourrés, boisements	Chênaies pédonculées à Molinie bleue	9190-1
	forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé*	91E0*
	chênaies-ormaies à Frêne oxyphylle	
	Forêts mixtes à chênes pédonculés, Frênes et ormes riveraines des grands fleuves	91F0
Roselières et Cariçaie	Végétations à Marisque*	7210-1*
Végétation aquatique	Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique a Chara.	3140
	Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	3150-4
Prairies, pelouses, ourlets	Pelouses pionnières des dalles calcaires planitiaires et collinéennes*	6110-1*
	Pelouses calcicoles méso-xérophiles atlantiques sur calcaires tendres ou friables*	6210-12*
	Pelouses à thérophytes mésothermes thermoatlantiques*	6220-4*
	Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires	6430-1 ; -4 ; -6 ; -7
	Pelouses maigres de fauche de basse altitude	6510
Falaises :	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	8210

Source : DREAL Aquitaine

[1] *Sources : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200683*

[2] *Sources : http://www.gironde.gouv.fr/content/download/20679/123773/file/Fiche_Marais-Haut-Medoc.pdf*

CARTE DES HABITATS NATURELS PRESENTS SUR LE SITE NATURA 2000 MARAIS DU HAUT-MEDOC



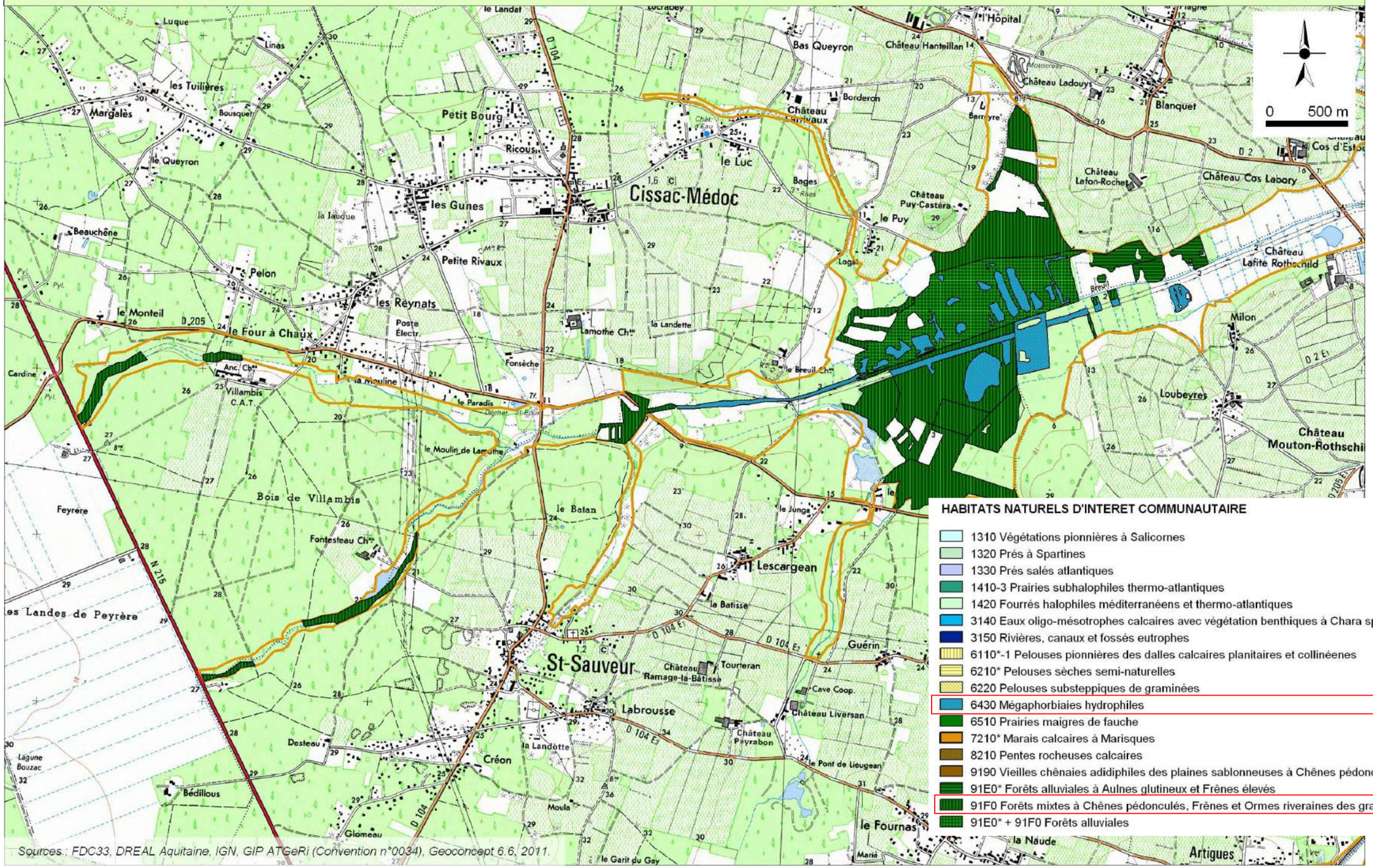
Sources : FDC33, DREAL Aquitaine

CARTE DES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE (HIC) PRESENTS SUR LE SITE NATURA 2000 MARAIS DU HAUT-MEDOC

Site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc

FR7200683

HABITATS NATURELS D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE - 6



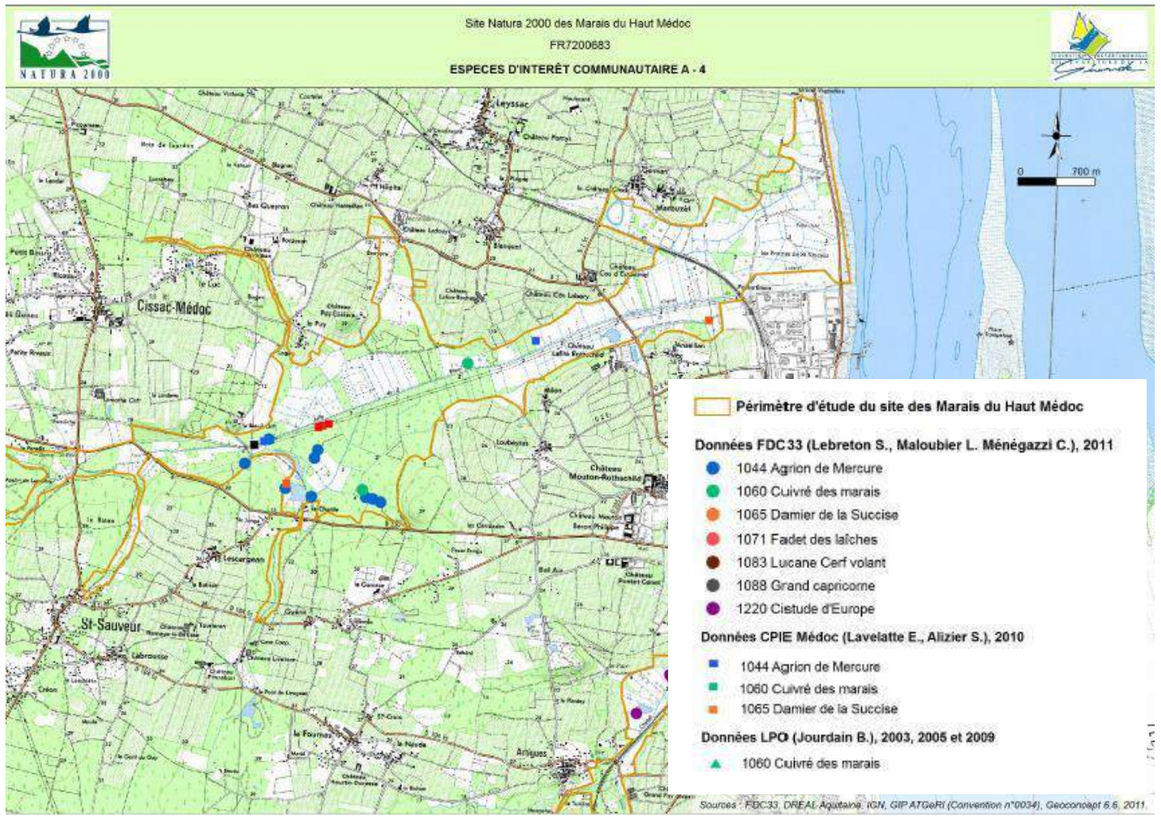
Source :DOCOB, FDC33, DREAL Aquitaine ;

Espèces présentes et leur hiérarchisation :

Les espèces mentionnées dans le Docob des marais du Haut Médoc sont inscrites aux annexes II, IV et V de la Directive Habitats.

Quinze espèces d'intérêt communautaire ont été recensées sur le site, dont quatre prioritaires (*) :
Espèces végétales :
- Angiospermes : Angélique des estuaires (code natura 1607*).

Espèces animales :
- Mammifères : Grand Rhinolophe (code natura), Loutre d'Europe (code natura 1355), Vison d'Europe (code Natura 1356*).
- Reptile : Cistude d'Europe (code Natura 1220).
- Coléoptères : Lucane cerf-volant (code Natura 1083), Grand capricorne (code Natura 1088).
- Lépidoptères (papillons) : Cuivré des marais (code Natura 1060), Damier de la Succise (code Natura 1065), Écaille chinée (code Natura 1078*).
- Odonates (Libellules) : Agrion de Mercure (code Natura 1044).
- Poissons : Lamproie marine (code Natura 1095), Lamproie de Planer (code Natura 1096*).



Source : DOCOB, FDC33, DREAL Aquitaine ;

Les enjeux de conservation :

A partir des enjeux « habitats » et « espèces » d'intérêt communautaire croisés au diagnostic socio-économique, 3 enjeux de conservation ont pu être définis afin d'orienter les propositions de gestion à mettre en place :

1. Enjeu 1 : Conserver et favoriser les habitats et les espèces d'intérêt communautaire : cet enjeu dépend essentiellement du maintien des activités humaines présentes sur le site favorable à la biodiversité. Il implique de favoriser ou de maintenir une mosaïque d'habitats naturels et de maintenir et améliorer les continuités écologiques du site.

2. Enjeu 2 : Préserver les fonctionnalités de l'hydro système et des milieux associés et améliorer la qualité de l'eau : la plupart des habitats et des espèces d'intérêt communautaire présents sur le site sont étroitement liés au bon fonctionnement hydraulique des marais (gestion des niveaux d'eau, fonctionnalités des ouvrages hydrauliques, libre circulation des espèces inféodées au cours d'eau et aux berges…) et au maintien voire à l'amélioration de la qualité de l'eau.

3. Enjeu 3 : Lutter contre les espèces invasives et indésirables : les 2 enjeux précédents ne peuvent être dissociés de la lutte contre les espèces exotiques invasives menaçant la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

La définition des enjeux de conservation du site a permis de définir huit objectifs de conservation qui répondent à une stratégie de gestion mise en place en collaboration avec les acteurs locaux :

- Conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire non forestiers,
- Conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire,
- Maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site,
- Restaurer et préserver la qualité des eaux,
- Lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité,
- Lutter contre les espèces invasives et indésirables,
- Améliorer les connaissances et développer des outils de suivi,
- Sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site

Afin de répondre à ces objectifs, plusieurs outils sont utilisés :
- La charte (recueil des "bonnes pratiques" réalisées sur le site),
- des contrats Natura 2000 proposés aux exploitants, propriétaires ou ayants droits (impliquant des Engagements rémunérés).

Les enjeux socio-économiques

Les principales activités économiques sont l'agriculture et l'élevage. Les surfaces de prairies déclarées à la Politique Agricole Commune en 2009 représentent plus de 1380 ha sur l'ensemble du site, puis vient la culture des céréales (maïs et blé principalement sur 533 ha) et le tournesol (56 ha).

En dehors de l'activité agricole, le site accueil très peu d'activités économiques, mis à part le tourisme et plus particulièrement l'oeno-tourisme. Quelques loisirs sont pratiqués, tels que le VTT ou la course à pied, et font l'objet de plusieurs manifestations dans l'année.
La chasse est bien représentée sur les marais avec des chasseurs au grand et au petit gibier, mais également par la présence de tonnes de chasse.

Quelques projets d'urbanisation sont programmés sur les communes du site mais sont situés en dehors du périmètre.

➢ ***Les périmètres d'inventaires***

Source : DREAL Aquitaine

■ Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La ZNIEFF est un outil de reconnaissance et de protection du patrimoine naturel qui se base sur un inventaire scientifique des milieux. Cet inventaire n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

On distingue les ZNIEFF :

- De type I : secteurs en général de superficie restreinte et dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou à des modifications du fonctionnement écologique des milieux.
- De type II : grands ensembles naturels libres ou peu modifiés par l'homme et qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et, en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice.

Sur le territoire de la commune de Cissac-Médoc, on recense 2 ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 n°720012879 « Tertre du Puy » : le site d'environ 9 ha présente un intérêt particulier du fait de la présence d'une mosaïque d'habitats développés sur des sols à pH neutre ou basique, plus ou moins calcaires : boisement dense de chênes verts souvent âgés, pelouses calcaires sur sol épais (peu diversifiées mais entretenues), fond sablo-marneux où se développe une belle cladiaie à côtée d'une prairie à molinie sur calcaire, parsemée de touffes de scirpes en jonc, fronts de taille de l'ancienne carrière qui ont créé artificiellement de petites falaises calcaires parsemées de cavités.

  On note la présence de deux plantes rares et protégées au niveau régional : Orchis coriophora fragrans et Sixalix atropurpurea maritima. De plus, de nombreux indices de présence de mammifères sont observables et les milieux présents sont très favorables à la présence d'amphibiens, de reptiles et de chauves-souris.

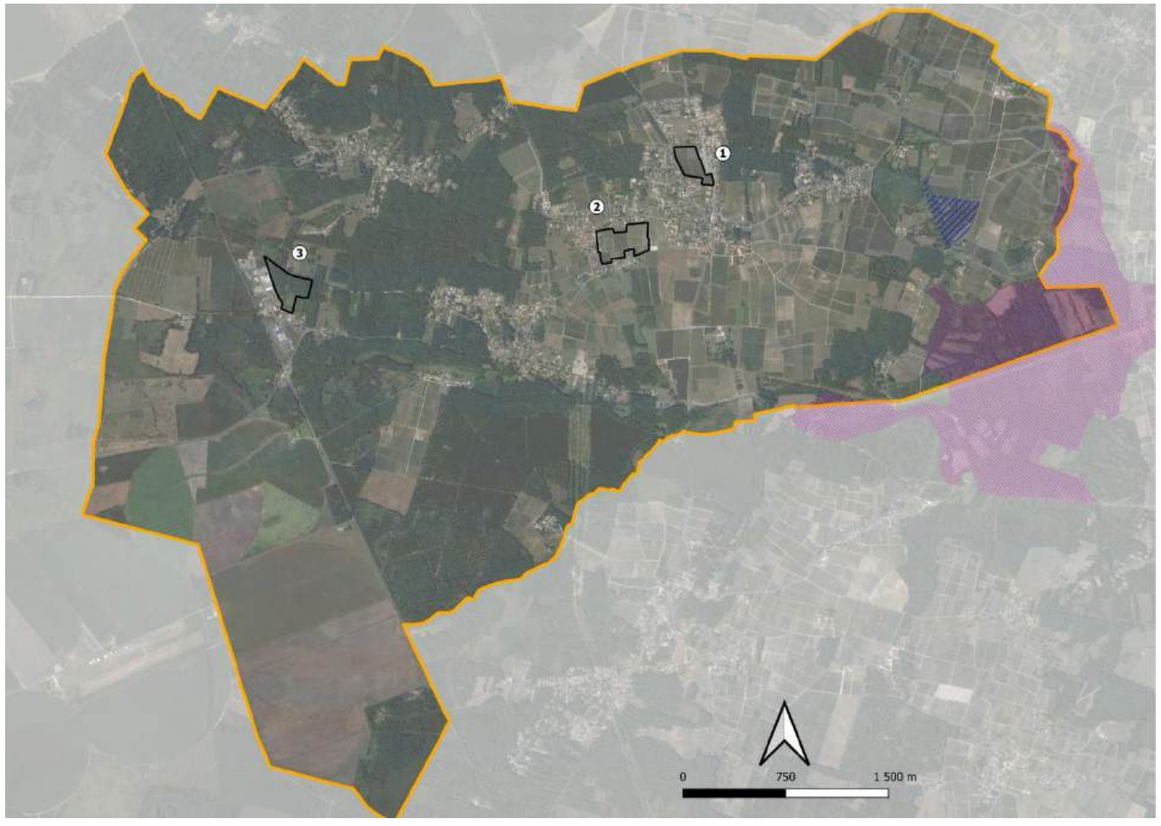
  A l'heure actuelle, cette zone, du fait de sa structure, semble peu menacée par les activités humaines. Les principaux risques à craindre résultent d'effets indirects des activités environnantes (apport de substances polluantes, dépôts de déchets végétaux).

- ZNIEFF de type 2 n° 720007950 « Marais de Lafite » : la diversité des habitats de cette zone de marais estuarien d'environ 506 ha provient à la fois de la variété des sols (tourbeux, para-tourbeux, sodiques, argileux, sableux), humides à hydromorphes, de l'influence plus ou moins prononcée des eaux saumâtres et des diverses exploitations des sols (type et intensité).

  Elle accueille des cortèges floristiques caractéristiques des zones humides, dont certaines espèces rares et protégées comme la Jacinthe de Rome (Bellevalia romana), l'Ail Rose (Allium roseum), la Bruyère méditerranéenne (Erica carnea occidentalis) ou encore la Nivéole d'été (Leucojum aestivum). Les milieux humides estuariens jouent un rôle primordial pour de nombreuses espèces de faune qui y trouvent notamment une nourriture abondante : citons par exemple l'emblématique Loutre d'Europe (Lutra lutra), de nombreux oiseaux (limicoles, échassiers mais aussi passereaux …).

Notons que les marais de l'estuaire de la Gironde représentent également un corridor biologique majeur à l'échelle régionale.

ZNIEFF PRESENTES SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC



Source : DREAL Aquitaine ; Cartographie : Agence Métaphore

ZNIEFF de Type 1 n°720012879 "Tertre du puy"
ZNIEFF de Type 2 n°720007950 "Marias de Lafite"

Secteur de developpement urbain
présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

Zones humides élémentaires du SDAGE Adour-Garonne

L'intérêt général des zones humides est défini et a été introduit par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 et repris à l'article L. 211-1-1 du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions C44 à C48 du SDAGE, il convient de stopper la dégradation des zones humides et d'intégrer leur préservation dans les politiques publiques.

Ainsi, la disposition C46 du SDAGE « Éviter ou, à défaut, compenser l'atteinte grave aux fonctions des zones humides » précise que « afin de contribuer à la cohérence des politiques publiques, et par référence à l'article L. 211-1-1 du Code de l'environnement, aucun financement public n'est accordé pour des opérations qui entraîneraient, directement ou indirectement, une atteinte ou une destruction des zones humides, notamment le drainage.

Seuls peuvent être aidés financièrement des projets déclarés d'utilité publique, privilégiant les solutions les plus respectueuses de l'environnement, dans la mesure où il a été démontré qu'une solution alternative plus favorable au maintien des zones humides est impossible à un coût raisonnable.

Dans ces cas, les projets susceptibles de nuire aux fonctions des zones humides, des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux, à la charge du maître d'ouvrage, seront exigées après concertation avec les collectivités territoriales concernées et les acteurs de terrain. »

Les données disponibles, à ce jour, sur la commune, sont synthétisées dans une couche informative des Zones humides Élémentaires (ZHE) provenant de la compilation des inventaires de terrain du Bassin Adour Garonne. Elle est disponible sur le système d'information sur l'eau du bassin Adour-Garonne (SIEAG).

Ces inventaires ne constituent pas des zonages directement opposables, mais doivent être pris en compte par les élus et les porteurs de projets, par exemple, dans le cadre d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme (PLU), de demande d'autorisation au titre de la police de l'eau, d'élaboration de mesures compensatoires, de mise en œuvre des SDAGE.

Les zones humides recensées se composent essentiellement de lagunes, landes et prairies humides. D'une manière générale les zones humides remplissent plusieurs fonctions :

- Des fonctions biologiques, les zones humides se caractérisent par une forte productivité biologique, plus élevée que les autres milieux ;
- Des fonctions climatiques en fonction de son importance (régulation des microclimats) ;
- Des fonctions de protections de la ressource en eau ;
- Elles jouent un rôle important dans la prévention des risques naturels liés aux inondations ;
- Elles sont source de production de ressources biologiques ;
- Elles gagnent de plus en plus des valeurs culturelles et touristiques ;
- Elles ont également une valeur éducative et scientifique du fait de la complexité des processus naturels de son fonctionnement.

Les zones humides assurent également l'essentiel des fonctions biologiques des espèces faunistiques.

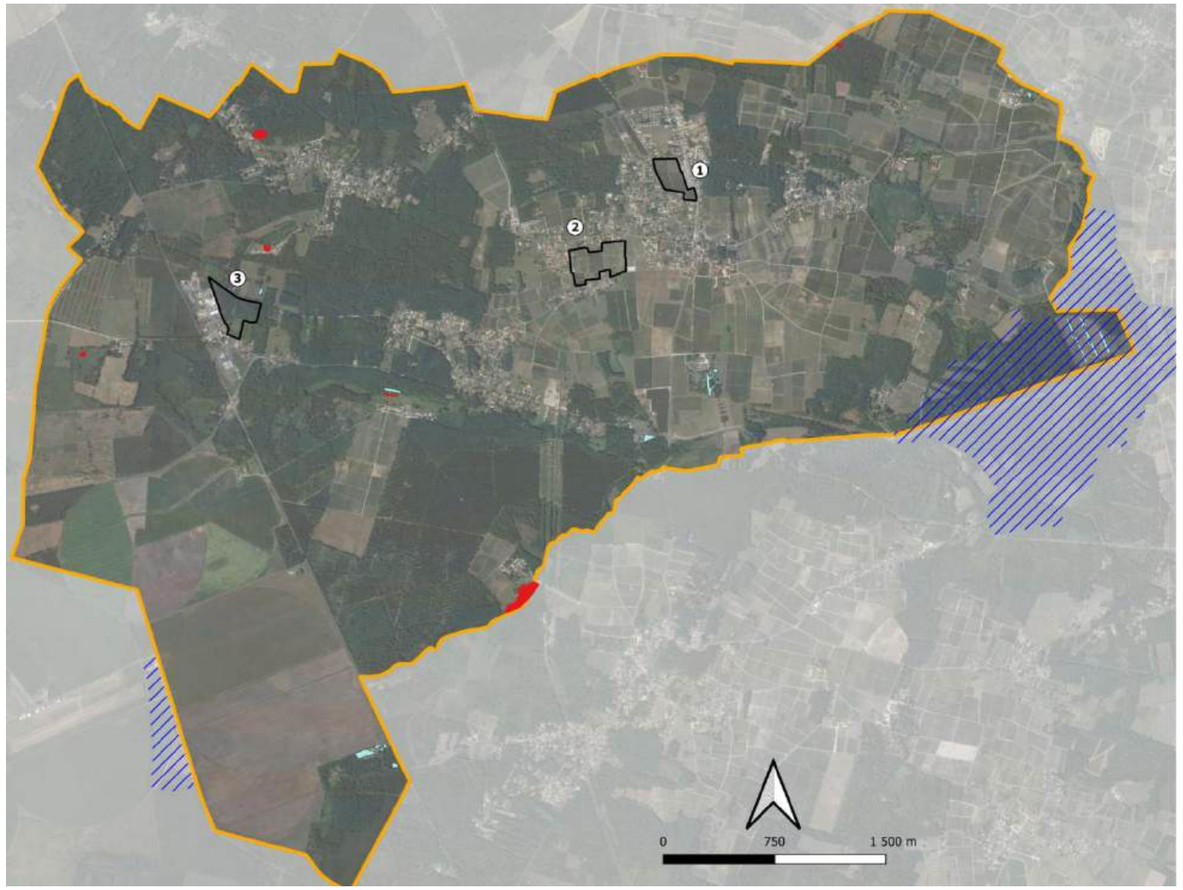
- Fonction d'alimentation (mise à disposition de nombreuses ressources alimentaires pouvant satisfaire un grand nombre d'espèces) ;
- Fonction de reproduction du fait de la présence de ressources alimentaires abondantes et d'une grande diversité d'habitat ;
- Fonction d'abris ou de refuge pour de nombreuses espèces de poissons et d'oiseaux.

Le territoire communal est concerné par une ZHE qui se développe sur le bassin-versant de la Jalle du Breuil, en limite nord, qui se recoupe avec les périmètres Natura 2000 Marais du haut-Médoc et ZNIFF « Marais de Lafite ».

Le territoire communal présente un maillage de micro zones humides de type Lagune, qui ont fait l'objet d'un inventaire par le Conseil Départemental de la Gironde, reportées sur la carte ci-contre.

Les lagunes sont des milieux très particuliers dont l'origine remonte à la période des glaciations du quaternaire : des lentilles de glace subsistant sur le matériau en place auraient formé ces dépressions rondes ou ovales que l'on trouve réparties dans toutes les Landes de Gascogne. Leur abondance est plus grande dans les zones dites d'interfluve (entre deux bassins versants). Du fait des assainissements elles continuent à disparaître à un rythme soutenu.

ZONES HUMIDES ELEMENTAIRES PRESENTES SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC



Source : SIAEG, Inventaire des lagunes du Conseil Départemental de la Gironde ; Cartographie : Agence Métaphore

Zones Humides Elementaires

Lagunes

Secteur de developpement urbain
présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière

2 - Secteur de Gunes

3 - Extension ZA Beauchênes

La commune compte également un certain nombre de zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Estuaire de la Gironde, présentées au paragraphe II.2.5.5. Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune.

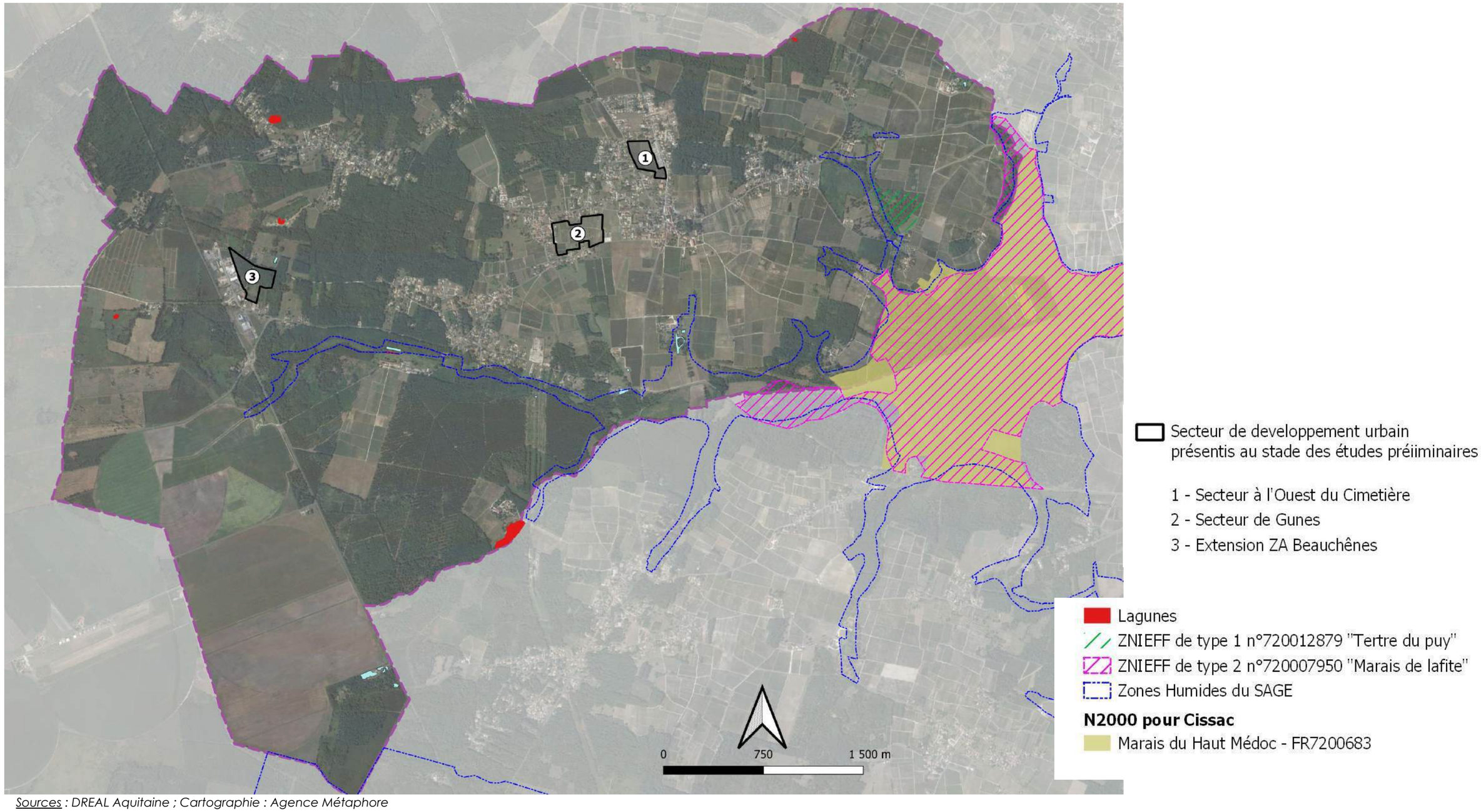
Aucune zone d'enjeu du PLU n'est concernée par une ZHE du SDAGE Adour-Garonne ou une lagune inventoriée.

➢ ***<u>Zonages réglementaires et d'inventaire à caractère environnemental sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU</u>***

Les zonages d'inventaire (ZNIEFF, Zones Humides Elémentaires du SDAGE AG) et réglementaire (Natura 2000, Zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde) étant principalement attachés aux milieux aquatiques, ils se concentrent sur la partie Est, aux abords de la Jalle du Breuil, en lien avec la zone des marais estuariens.

Aucune zone d'enjeu n'est directement concernée par ces dispositions, à noter toutefois le positionnement de la zone n°2 des Gunes, susceptible d'être en lien biologique avec la Jalle du Breuil par l'intermédiaire d'un réseau de fossé.

SYNTHESE DES ZONAGES REGLEMENTAIRE ET D'INVENTAIRE



<u>Sources</u> : DREAL Aquitaine ; Cartographie : Agence Métaphore

II.3.2.ANALYSE DU PATRIMOINE BIOLOGIQUE

➢ *Description des milieux naturels présents sur la commune*

■ L'occupation générale du sol

En termes d'occupation du sol, le territoire communal peut être divisé en plusieurs grands types de milieux :

Les espaces semi-naturels (landes et prairies) et forestiers représentent, environ 46 % de la surface communale. L'occupation du sol est fortement marquée par la présence de la forêt, composée de pinèdes et boisements de feuillus notamment à l'Ouest, aux prémices du plateau forestier médocain.

L'autre occupation du sol principale de Cissac-Médoc concerne les **milieux cultivés** (Zones agricoles et vignobles) à hauteur de 52 % de la surface communale. La commune compte également des **cours d'eau** et **plans d'eau** en faible proportion (0,5%).

Enfin, les **espaces artificialisés** représentent environ 1,5 % de la surface communale. Ils sont constitués des espaces bâtis et du réseau routier maillant le territoire.

■ Les boisements et landes du plateau

➢ Les boisements de feuillus

Ils relèvent de la série du chêne pédonculé (Quercus robur), espèce dominante. Selon sa localisation, cette essence est accompagnée du chêne tauzin (Quercus pyrenaica) et de quelques châtaigniers (Castanea sativa) dans les stations les plus acides et les plus sèches.

Dans les secteurs plus frais, les chênes se mêlent au charme (Carpinus betulus), comme au nord du Château le Breuil. Le sous-bois est généralement assez dense et diversifié en strates de végétation et en espèces : noisetier (Corylus avellana), laurier sauce (Laurus nobilis), houx (Ilex aquifolium), ronces (Rubus sp.), ajonc d'Europe (Ulex europaeus), chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum), fougère aigle (Pteridium aquilinum), arum tacheté (Arum maculatum), … Cette formation végétale correspond à des surfaces réduites, mais elle se répartit sur l'ensemble du territoire communal.

Les forêts galeries se composent également de peuplements feuillus, et se développent le long des fossés et cours d'eau. C'est une forêt à valeur patrimoniale forte, qui apporte de la diversité et de la saisonnalité dans la forêt de production. La ripisylve à un rôle écologique très important offrant abris et nourriture pour une faune variée tout en permettant de ralentir l'eutrophisation des eaux du lac et en jouant le rôle d'espace tampon.

➢ Les boisements de résineux

Les boisements de résineux sont issus de plantations de pins maritimes (Pinus pinaster). Il se répartissent en peuplements monospécifiques pour la strate arborescente, essentiellement dans la partie sud-ouest du territoire. Le sous-bois est en général assez développé, excepté dans les jeunes plantations de pins.

Dans les zones les plus sèches, sont présentes des espèces qui relèvent de la lande sèche avec la dominance de l'ajonc d'Europe (Ulex europaeus) et de la fougère aigle (Pteridium aquilinum), accompagnés par la callune (Calluna vulgaris) et la brande (Erica scoparia). Les secteurs plus humides quant à eux abritent la molinie (Molinia caerulea) en peuplements denses, en plus des espèces citées précédemment.

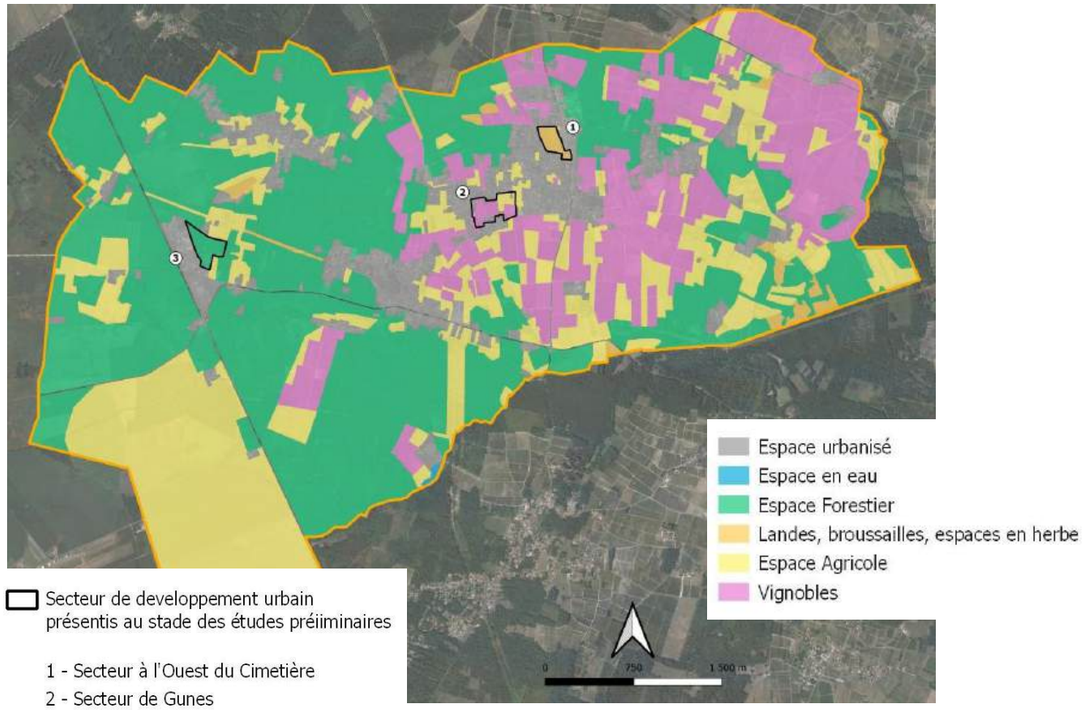
➢ Les boisements mixtes

Il s'agit de peuplements composés de pins maritimes (Pinus pinaster), mélangés à des chênes pédonculés (Quercus robur). Les espèces présentes sont diversifiées ; elles relèvent à la fois des boisements de chênes et de pins : ajonc d'Europe (Ulex europaeus), brande (Erica scoparia), callune (Calluna vulgaris), fragon (Ruscus aculeatus), garance voyageuse (Rubia perregrina), …. Ce type de boisement se concentre essentiellement dans la partie nord-ouest du territoire.

➢ Les landes

Elles résultent dans la plupart des cas du déboisement de la pinède ou des boisements mixtes. On les trouve également en sous-bois des pinèdes, particulièrement celles qui sont âgées. La composition végétale est différente selon l'humidité du sol, liée à la profondeur de la nappe superficielle.

OCCUPATION DU SOL SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC



… du sol – 2015 ; Cartographie : Agence METAPHORE

Dans les stations où la nappe est la plus profonde, on parle de lande sèche. Elle est dominée par l'ajonc d'Europe (Ulex europaeus), la fougère aigle (Pteridium aquilinum) et différentes bruyères en particulier la brande (Erica scoparia), et la callune (Calluna vulgaris). Il ne s'agit cependant ici que d'un stade transitoire, entre une coupe et une replantation de résineux.

Lorsque la nappe est proche de la surface, on parle de lande humide. La végétation est alors dominée par la molinie (Molinia caerulea), grande graminée qui pousse en touffes denses.

➢ Intérêt patrimonial et sensibilité

Bien qu'aucune espèce de fort intérêt patrimonial n'ait été recensée au sein des boisements, ces derniers jouent un rôle fonctionnel important. En effet, la diversité offerte par les différents stades de végétation issus de l'exploitation forestière (landes, jeunes plantations, plantations adultes, vieilles pinèdes associées à des feuillus, …) permet l'accueil d'une faune riche et diversifiée, en constituant des zones de refuge pour de nombreux mammifères, notamment chevreuils, sangliers, ainsi que d'autres espèces forestières potentielles : renards, martre, belette, … Ces espaces peuvent également abriter bon nombre d'espèces d'oiseaux, comme le rouge-gorge, le geai des chênes, les pics, la grive musicienne, ….

Les habitats du plateau sont surtout sensibles vis-à-vis de :

♦ l'homogénéisation des boisements due aux plantations monospécifiques de pins maritimes, plus pauvres en diversité biologique, donc moins fonctionnelles sur le plan écologique ;

♦ le drainage des stations les plus humides qui conduirait à la disparition de la bruyère blanche, protégée sur le plan national ;

♦ l'accumulation de dépôts sauvages, notamment dans les landes humides, comme celle près du lieu-dit le Queyron.

LA VEGETATION DES COLLINES CALCAIRES

On compte deux buttes calcaires sur le territoire communal : celle du Castéra et celle du Puy correspond à un périmètre ZNIEFF. Deux habitats principaux d'affinité calcicole, exceptionnels pour cette partie du territoire, colonisent ces buttes.

➢ Les pelouses calcicoles

Il s'agit de formations herbacées basses, dominées par les graminées, comme le brome dressé (Bromus erectus), le brachypode penné (Brachypodium pinnatum). D'autres espèces herbacées la caractérisent également, notamment la pimprenelle (Sanguisorba minor) et la germandrée petit chêne (Teucrium chamaedrys). De par leur localisation, ces pelouses peuvent être colonisées par des orchidées calcicoles, comme l'ophrys mouche (Ophrys insectifera), l'ophrys abeille (Ophrys apifera, …).

Les pelouses calcicoles sont présentes sur des superficies réduites : en bordure de boisement sur la colline du Castéra, et au milieu du tertre du Puy. Leur taille réduite est liée à leur colonisation par les ligneux en l'absence d'intervention de l'homme. La pelouse est en effet progressivement colonisée par des épineux, genévriers (Juniperus communis), prunelliers (Prunus spinosa), églantier (Rosa canina), puis par des espèces arborées, tendant ainsi vers la chênaie thermophile . Seuls quelques secteurs de prairies subsistent, du fait d'un entretien ou d'une fréquentation humaine.

➢ La chênaie thermophile

Ce type de boisement se localise dans les zones calcaires, bien exposées au soleil de la butte du Castéra et du tertre du Puy. Il est composé d'espèces thermophiles et calcicoles, notamment un chêne d'affinité méditerranéenne : le chêne vert (Quercus ilex).

Ces essences sont accompagnées en sous-bois par des espèces calcaires : le fragon (Ruscus aculeatus), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), la garance voyageuse (Rubia peregrina), le prunellier (Prunus spinosa), mais également des espèces de plus large amplitude comme le lierre (Hedera helix), les ronces (Rubus sp.), le chèvrefeuille (Lonicera periclymenum), le houx (Ilex aquifolium), l'aubépine (Crataegus monogyna).

➢ Intérêt patrimonial et sensibilité

Les deux habitats présentés ci-dessus détiennent un fort intérêt patrimonial du fait :

- de la présence de formations végétales affectionnant les sols calcaires, très originales pour la région ;
- de la présence d'espèces animales (insectes, oiseaux, reptiles) et végétales variées, notamment une flore rare et en limite d'aire de répartition (d'après la fiche ZNIEFF de ces secteurs)
- de l'existence de pelouses à orchidées sur le Tertre du Puy. Par ailleurs, les pelouses calcicoles peuvent abriter une grande diversité d'espèces de faune.

Néanmoins, les pelouses calcicoles sont sensibles à l'invasion progressive par les ligneux en l'absence de toute intervention humaine (pâturage, fauche, …), à l'origine de la diminution de leur superficie et de la réduction de la diversité biologique. Les boisements, bien qu'ils soient d'intérêt, sont en effet moins riches en espèces que les pelouses.

LES ZONES HUMIDES DES FONDS DE VALLONS

La végétation des fonds de vallons, de nature argileuse, contraste avec celle du plateau et des buttes calcaires. On distingue trois types d'habitats :

➢ Les Marais de Lafite

Les marais de Lafite font partie de l'Association syndicale des Marais de Lafite-German-Breuil, établissement public créé par l'ordonnance royale du 8 février 1826, qui réunit toutes les propriétés du marais pour assurer la gestion coordonnée des eaux.

Les marais de Lafite, inscrits en ZNIEFF et en zone Natura 2000 (Cf paragraphe II.3.1 Mesures de connaissance, de protection et de gestion du patrimoine), constituent une vaste zone humide, plus ou moins drainée par un réseau de fossés débouchant dans la Jalle de Breuil, canalisée à cet endroit.

Gorgé d'eau, le sol porte une végétation hygrophile, constituée essentiellement d'espèces ligneuses, comme les saules (Salix sp.), l'aulne glutineux (Alnus glutinosa), le frêne élevé (Fraxinus excelsior), le peuplier noir (Populus nigra). Ce biotope se rapproche de la forêt alluviale à aulne glutineux et frêne élevé, inscrite à l'annexe I de la Directive Habitats. Dans les zones les plus humides, le sous-bois est marqué par des jonçaies et cariçaies, particulièrement favorables à l'accueil du vison d'Europe, sans doute présent dans le secteur.

À l'origine pâturé, le marais a été totalement abandonné par cette activité, pour ne laisser place aujourd'hui qu'à quelques zones de prairies à hautes herbes (ou mégaphorbiaie). Ces dernières sont rapidement envahies par la végétation ligneuse (chênes, aulnes, frênes, saules, …), malgré un certain entretien assuré par les chasseurs (ACCA).

➢ La ripisylve

Sur la quasi-totalité de son linéaire, la Jalle de Breuil est soulignée par une végétation rivulaire en bon état de conservation (strates et espèces diversifiées). Elle est composée essentiellement d'aulnes (Alnus glutinosa) et de frênes (Fraxinus excelsior), constituant ainsi un habitat naturel proche de l'aulnaie-frênaie (habitat d'intérêt communautaire prioritaire). Le sous-bois est dense, avec la présence de noisetiers (Corylus avellana), ronces (Rubus sp.), orties (Urtica dioica), quelques roseaux (Phragmites australis) et des jonçaies et cariçaies dans les zones les plus humides.

➢ Les prairies humides

Les prairies humides sont très peu nombreuses sur le territoire communal du fait de l'abandon progressif du pâturage. Quelques parcelles encore pâturées sont présentes en amont du marais de Lafite.

Les prairies humides sont en général colonisées par des espèces communes, qui affectionnent les sols frais et humides, telles que : la menthe aquatique (Mentha aquatica), la houlque laineuse (Holcus lanatus), le bouton d'or (Ranunculus acris), l'oseille (Rumex acetosa), mais également la pâquerette (Bellis perennis), la renoncule rampante (Ranunculus repens), la cardamine des prés (Cardamine pratensis), le trèfle des champs (Trifolium pratense), le plantain lancéolé (Plantago lanceolata) dans les secteurs fauchés ou pâturés.

➢ Intérêt patrimonial et sensibilité

Les fonds de vallons détiennent un intérêt patrimonial très fort, en particulier le marais de Lafite, du fait :

- De la présence d'habitats naturels peu fréquents, inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats (mégaphorbiaies d'ourlets et forêts alluviales à aulnes et frênes)
- De la fréquentation probable de cette zone par des espèces rares comme la cistude d'Europe (Emys orbicularis), la loutre (Lutra lutra) et le vison d'Europe (Mustela lutreola)
- D'une grande diversité en passereaux et de l'accueil de certains oiseaux migrateurs, comme l'aigrette garzette

Ils présentent un outre un intérêt fonctionnel, en créant une mosaïque de milieux, pouvant abriter une faune riche et variée. La végétation rivulaire assure plusieurs rôles : stabilité des berges, zones d'ombre et de cache pour les poissons, filtre vis-à-vis des polluants contenus dans les eaux de ruissellement.

La sensibilité du secteur relève de l'homogénéisation du milieu par la progression naturelle des ligneux dans les espaces ouverts ou de la plantation de peupliers entraînant une diminution de la diversité biologique.

LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces à caractère agricole occupent 52 % de la surface communale, sont disséminés sur tout le territoire, ils revêtent également un enjeu en matière de biodiversité.

Pour les espaces cultivés en vigne développés sur le plateau graveleux, ils sont compatibles avec le développement d'une certaine biodiversité inféodée aux milieux ouverts à semi-ouverts, dans la mesure où ils ne sont pas trop intensifiés (limitation des pesticides et herbicides, protection naturelle des cultures, maintien des haies, maintien des murets de pierres sèches, etc). Ils participent de la trame pourpre du territoire.
Les espaces agricoles se composent également d'espaces prairiaux, en perte d'usage agricole, mais qui peuvent recouvrir des enjeux en matière de biodiversité.

LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES REMARQUABLES

SYNTHESE DES ESPECES RECENSEES

Groupe	Nombre total d'espèces	Espèces d'intérêt communautaire	Espèces protégées au niveau national
Amphibiens	6	3	6
Hyménoptères	55	-	-
Mammifères	19	4	5
Odonates	16	1	1
Oiseaux	116	16	79
Papillons	60	2	2
Reptiles	6	4	5
Orthoptères	11	-	-
Flore	639	2	1

(Sources : Docob, OFSA, Faune-Aquitaine

LA FAUNE

Les amphibiens

Les données récoltées révèlent la présence de 5 espèces, toutes protégées au niveau national, dont 4 d'intérêt communautaire.

LISTE DES ESPECES PROTEGEES D'AMPHIBIENS PRESENTES SUR LA COMMUNE

Nom	*Nom latin*	DH	PN	LRN	LRR
Crapaud épineux	*Bufo spinosus*	-	X	LC	LC
Grenouille agile	*Rana dalmatina*	An. IV	X	LC	LC
Rainette méridionale	*Hyla meridionalis*	An. IV	X	LC	LC
Salamandre tachetée	*Salamandra salamandra*	-	X	LC	NT
Triton marbré	*Triturus marmoratus*	An. IV	X	LC	LC
Triton palmé	*Lissotriton helveticus*	-	X	LC	LC

Les mammifères

Au total, 19 espèces de mammifères ont été identifiées sur la commune dont 3 chiroptères. 5 espèces sont protégées au niveau national et 4 sont d'intérêt communautaire dont la Loutre d'Europe.

LISTE DES ESPECES PROTEGEES DE MAMMIFERES (HORS CHIROPTERES) SUR LA COMMUNE

Nom	*Nom latin*	DH	PN	LRN
Ecureuil roux	*Sciurus vulgaris*	-	X	LC
Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*	-	X	LC
Martre des pins	*Martes martes*	Annexe V	-	LC
Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	An. II & An. IV	X	LC

LISTE DES ESPECES PROTEGEES DE CHIROPTERES SUR LA COMMUNE

Nom	*Nom latin*	DH	PN	LRN
Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	An. II & An. IV	X	NT
Oreillard gris	*Plecotus austriacus*	An. IV	X	LC

Les odonates

Sur les 16 espèces présentes sur la commune, une espèce d'odonate rencensée est protégée et d'intérêt communautaire. Il s'agit de l'Agrion de Mercure.

Nom	*Nom latin*	DH	PN	LRN
Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	An.II	X	LC

Les oiseaux

Sur la commune 116 espèces d'oiseaux sont présentes dont 79 protégées au niveau national et 16 d'intérêt communautaire.

LISTE DES ESPECES PROTEGEES D'OISEAUX SUR LA COMMUNE

Nom	*Nom latin*	DO	PN	LRN (Nicheur)	LRN (Hivernant)	LRN (de passage)
Accenteur mouchet	*Prunella modularis*	-	X	LC	NA	-
Aigrette garzette	*Egretta garzetta*	*	X	LC	NA	-
Bergeronnette des ruisseaux	*Motacilla cinerea*	-	X	LC	NA	-
Bergeronnette grise	*Motacilla alba*	-	X	LC	NA	-
Bihoreau gris	*Nycticorax nycticorax*	*	X	LC	NA	-
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*	*	X	LC	-	LC
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*	-	X	LC	-	-
Bouvreuil pivoine	*Pyrrhula pyrrhula*	-	X	VU	NA	-
Bruant des roseaux	*Emberiza schoeniclus*	-	X	LC	-	NA
Bruant jaune	*Emberiza citrinella*	-	X	NT	NA	NA
Bruant zizi	*Emberiza cirlus*	-	X	LC	-	NA
Busard cendré	*Circus pygargus*	*	X	VU	-	NA
Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*	*	X	VU	NA	NA
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	*	X	LC	NA	NA
Buse variable	*Buteo buteo*	-	X	LC	NA	NA
Butor étoilé	*Botaurus stellaris*	*	X	VU	NA	NA
Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	-	X	LC	NA	NA
Chevêche d'Athéna	*Athene noctua*	-	X	LC	-	-
Choucas des tours	*Corvus monedula*	-	X	LC	NA	-
Chouette hulotte	*Strix aluco*	-	X	LC	NA	-
Circaète Jean-le-Blanc	*Circaetus gallicus*	*	X	LC	-	NA
Cisticole des joncs	*Cisticola juncidis*	-	X	LC	-	-
Coucou gris	*Cuculus canorus*	-	X	LC	-	DD
Cygne tuberculé	*Cygnus olor*	-	X	NA	NA	-
Échasse blanche	*Himantopus himantopus*	*	X	LC	-	-
Effraie des clochers	*Tyto alba*	-	X	LC	-	-
Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*	*	X	LC	-	NA
Épervier d'Europe	*Accipiter nisus*	-	X	LC	NA	NA
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*	-	X	LC	NA	NA
Faucon hobereau	*Falco subbuteo*	-	X	LC	-	NA
Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*	-	X	LC	NA	NA
Fauvette grisette	*Sylvia communis*	-	X	NT	-	DD
Fauvette pitchou	*Sylvia undata*	*	X	LC	-	-
Gobemouche gris	*Muscicapa striata*	-	X	VU	-	DD
Goéland leucophée	*Larus michahellis*	-	X	LC	NA	NA

Grand Cormoran	*Phalacrocorax carbo*	-	X	LC	LC	NA
Grande Aigrette	*Casmerodius albus*	-	X	NT	LC	-
Grèbe huppé	*Podiceps cristatus*	-	X	LC	NA	-
Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*	-	X	LC	-	-
Grue cendrée	*Grus grus*	*	X	CR	NT	NA
Héron cendré	*Ardea cinerea*	-	X	LC	NA	NA
Héron pourpré	*Ardea purpurea*	*	X	LC	-	-
Hibou moyen-duc	*Asio otus*		X	LC	LC	LC
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	-	X	LC	-	DD
Huppe fasciée	*Upupa epops*	-	X	LC	NA	-
Hypolaïs polyglotte	*Hippolais polyglotta*	-	X	LC	-	NA
Locustelle tachetée	*Locustella naevia*	-	X	LC	-	NA
Loriot d'Europe	*Oriolus oriolus*	-	X	LC	-	NA
Martinet noir	*Apus apus*	-	X	LC	-	DD
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	*	X	LC	NA	-
Mésange à longue queue	*Aegithalos caudatus*	-	X	LC	-	NA
Mésange charbonnière	*Parus major*	-	X	LC	NA	NA
Milan noir	*Milvus migrans*	*	X	LC	-	NA
Moineau domestique	*Passer domesticus*	-	X	LC	-	NA
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*	-	X	LC	-	NA
Pic épeiche	*Dendrocopos major*	-	X	LC	NA	-
Pic épeichette	*Dendrocopos minor*	-	X	LC	-	-
Pic vert	*Picus viridis*	-	X	LC	-	-
Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*	*	X	LC	NA	NA
Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*	-	X	LC	NA	NA
Pinson du Nord	*Fringilla montifringilla*	-	X	-	DD	NA
Pipit des arbres	*Anthus trivialis*	-	X	LC	-	DD
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	-	X	VU	DD	NA
Pouillot de Bonelli	*Phylloscopus bonelli*	-	X	LC	-	NA
Pouillot siffleur	*Phylloscopus sibilatrix*	-	X	VU	-	NA
Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita*	-	X	LC	NA	NA
Roitelet à triple bandeau	*Regulus ignicapilla*	-	X	LC	NA	NA
Roitelet huppé	*Regulus regulus*	-	X	LC	NA	NA
Rossignol philomèle	*Luscinia megarhynchos*	-	X	LC	-	NA
Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*	-	X	LC	NA	NA
Rougequeue à front blanc	*Phoenicurus phoenicurus*	-	X	LC	-	NA
Rougequeue noir	*Phoenicurus ochruros*	-	X	LC	NA	NA
Serin cini	*Serinus serinus*	-	X	LC	-	NA
Sittelle torchepot	*Sitta europaea*	-	X	LC	-	-
Tarier pâtre	*Saxicola rubicola*	-	X	LC	NA	NA
Tarin des aulnes	*Carduelis spinus*	-	X	NT	DD	NA
Torcol fourmilier	*Jynx torquilla*	-	X	NT	NA	NA
Traquet motteux	*Oenanthe oenanthe*	-	X	NT	-	DD
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	-	X	LC	NA	-

Les orthoptères

Aucune espèce d'orthoptère protégée ou d'intérêt communautaire n'a été recensée sur la commune sur les 11 espèces présentes.

Les papillons

Cissac-Médoc compte au moins 60 espèces de papillons de jour et 2 espèces d'hétérocères (« papillons de nuit »). Deux espèces sont d'intérêt communautaire et protégées au niveau national, notamment le Fadet des laîches, espèce à fort enjeu dans les habitats de landes humides.

On notera également la présence du Petit Collier argenté, quasi menacé dans la Liste Rouge Nationale des Insectes menacés (Guilbot R., 1994).

LISTE DES ESPECES PROTEGEES DE PAPILLONS SUR LA COMMUNE

Nom	*Nom latin*	DH	PN	LRN
Damier de la Succise	Euphydryas aurinia	An. II & An. IV	X	LC
Fadet des laîches	Coenonympha oedippus	An. II & An. IV	X	NT

Les reptiles

Les données récoltées révèlent la présence de 6 espèces de reptiles, 5 protégées au niveau national, dont 4 d'intérêt communautaire.

LISTE DES ESPECES PROTEGEES DE REPTILES SUR LA COMMUNE

Nom	***Nom latin***	**DH**	**PN**	**LRN**	**LRR**
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	An. II - IV	X	LC	NT
Couleuvre à collier	*Natrix natrix*	-	X	LC	LC
Couleuvre verte et jaune	*Hierophis viridiflavus*	An. IV	X	LC	LC
Lézard des murailles	*Podarcis muralis*	An. IV	X	LC	LC
Lézard vert occidental	*Lacerta bilineata*	An. IV	X	LC	LC

LA FLORE

Environ 639 espèces ont été recensées sur la commune de Cissac-Médoc. 3 sont protégées au niveau national et /ou sont d'intérêt communautaire :

LISTE DES ESPECES PROTEGEES DE FLORE SUR LA COMMUNE

Nom	***Nom latin***	**DH**	**PN**	**LRN**
Fragon	*Ruscus aculeatus L., 1753*	An V	-	-
-	*Sphagnum L.*	An V	-	-
Rossolis intermédiaire	*Drosera intermedia Hayne, 1798*	-	X	-

<u>Les espèces invasives</u>

Les espèces exotiques invasives sont des espèces animales ou végétales étrangères, introduites dans les milieux naturels de manière volontaire ou non. Leur caractère invasif cause des perturbations sur les écosystèmes, les habitats naturels et les espèces indigènes :

- Diminution de la diversité floristique et faunistique par compétition écologique avec les espèces indigènes (formation de peuplements monospécifiques),
- Altération de la structure et des fonctions des habitats naturels,
- Modification des paysages.

Les espèces invasives des milieux aquatiques peuvent provoquer des anoxies périodiques des milieux, des gênes à l'écoulement des eaux et à la pratique des loisirs comme la pêche. Leur présence représente donc une menace pour la conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire. Sur le site du Médoc, plusieurs espèces exotiques envahissantes sont présentes : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Grenouille taureau, Tortue de Floride, Rat musqué, Ibis sacré, Frelon asiatique, .. pour les espèces animales../.. Baccharis, Herbe de la Pampa, Jussie, Myriophille du Brésil, Azolla fausse-fougère, Paspale à deux-épis, .. pour les espèces végétales.

➢ ***Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du PLU***

Comme annoncé dans le paragraphe II.1.1 ZONES PRESSENTIES CONSTRUCTIBLES AU STADE DES ETUDES PRELIMINAIRES DANS LE PROJET DE PLU, une attention particulière est donnée aux zones susceptibles de passer d'un état naturel à un état artificialisé, afin que l'évaluation des enjeux environnementaux menée tout au long de l'analyse permette de réorienter le projet de révision si nécessaire.

Méthodologie

Une expertise de terrain sur des zones pressenties pour accueillir une urbanisation dans le cadre du PLU a été conduite par Raphael JUN en mars 2021.

FAUNE

EN SYNTHESE SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES DE DEVELOPPEMENT DU PROJET DE PLU

La zone de développement de Labrousse préfigurée dans le projet de PLU, est majoritairement occupée par des habitats naturels modifiés (prairies), dont l'état de conservation, en dynamique d'enfrichement, est variable ; à noter toutefois une suspicion de zone humide qui appelle des investigations complémentaires.

II.3.3.LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

➢ ***Le principe de TVB***

■ LA BIODIVERSITE

La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existantes sur terre (plantes, animaux, champignons, bactéries, virus, …) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre ces organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.

L'homo sapiens constitue l'un des éléments de la biodiversité.

La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes et chemins, dans les parcs urbains, etc… Bien qu'on l'ignore souvent en raison de sa proximité, cette biodiversité a autant d'importance que la biodiversité dite remarquable (milieux naturels exceptionnels, espèces emblématiques ou rares, …), notamment par les services qu'elle rend directement ou indirectement à l'homme.

La biodiversité actuelle est le produit de la longue et lente évolution du monde vivant sur l'ensemble de la planète.

5 à 100 millions d'espèces peupleraient notre planète. Or, dans le même temps, les experts indiquent que la moitié des espèces vivantes pourrait disparaître d'ici un siècle, compte tenu du rythme actuel de leur disparition : 100 à 1 000 fois supérieur au taux naturel d'extinction !

Les milieux naturels ne sont pas épargnés. Sur l'ensemble de la planète, 60 % d'entre eux ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité (tels les milieux forestiers). En France, environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, remplacés par des routes, habitations, zones d'activités.

Des causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces et la perte de fonctionnalité des milieux mais l'érosion actuelle de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines.

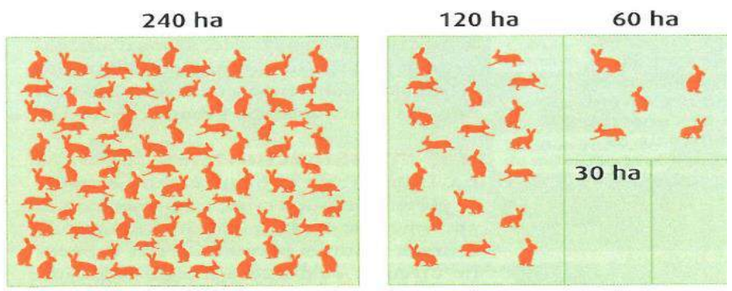
Cinq pressions majeures sur la diversité biologique – qui peuvent se conjuguer – ont été identifiées :

- la fragmentation (encadré) et la destruction des milieux naturels liées, en particulier, à l'urbanisation croissante, à la culture intensive et au développement des infrastructures de transport : ceci affecte tout particulièrement les prairies, les zones humides, les tourbières ;
- l'exploitation non durable d'espèces sauvages (surpêche, déforestation, ….) ;
- les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole ;
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme le vison d'Amérique ou les jussies ;
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes ou les aggraver et contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

Les effets de la fragmentation des milieux naturels (ou habitats)
Le cas du lièvre commun du Plateau suisse

Lorsque le milieu de vie du lièvre se réduit, le nombre de spécimens par unité de surface diminue. Si cette surface est inférieure à 30 ha, les lièvres disparaissent.

Source : d'après R. Anderegg – Journée route et faune organisée par l'Office fédéral des forêts, *1984*



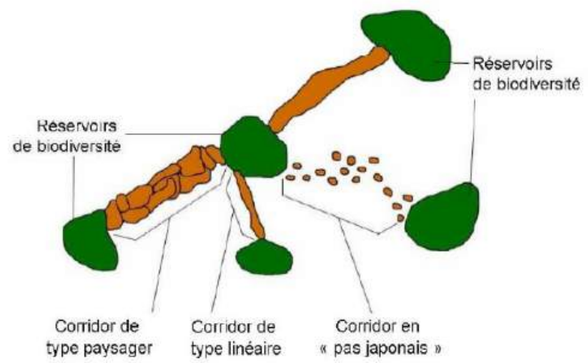
■ LE PRINCIPE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement du territoire issu du grenelle de l'environnement, a pour objectif de contribuer à la préservation de la biodiversité, tout en tenant compte des activités humaines et en intégrant les enjeux sociaux-économiques du territoire. Elle est une des réponses au constat que la conservation de la biodiversité ne peut plus se réduire à la protection de la faune et de la flore dans des espaces protégés et se limiter aux espèces remarquables. En effet, la biodiversité qualifiée d'ordinaire rend des services souvent irremplaçables et recouvre souvent aussi des espèces communes en régression (abeilles, ...). Hors, une des causes majeures du déclin de la biodiversité réside dans la fragmentation des espaces naturels. La trame verte et bleue permet de penser cette biodiversité en réseau et non plus seulement une nature « en réserve » pour permettre l'accomplissement du cycle biologique des espèces, la connexion entre populations, le maintien des possibilités d'expansions, *etc.*

Différentes approches sont possibles pour concevoir un réseau écologique (ou trame verte et bleue). Certaines s'appuient sur un réseau d'aires protégées : il s'agit alors de favoriser le passage d'une aire à l'autre. Pour importante qu'elle soit dans la conservation de certains éléments de la biodiversité, cette approche peut être restrictive au regard des enjeux en matière de biodiversité dite ordinaire sur certains territoires. En effet, cette approche est militée à quelques espèces et habitats souvent qualifiés de menacés et méritant de ce fait une attention particulière. D'autres font le choix de favoriser la libre expression des capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes en limitant les freins et barrières d'origine humaine. Plusieurs entrées sont alors envisageables pour établir l'ossature d'une trame verte et bleue :

- Par les espèces : en partant du principe que la connectivité sert au déplacement des individus, il s'agit de cibler le maintien ou la restauration de cette connectivité sur certaines espèces. Cependant, le fait de se restreindre à un trop petit nombre d'espèces peut être discutable. Il est alors possible de travailler sur des groupes d'espèces pas trop rares et caractéristiques chacun d'un type d'habitat donné. La localisation des habitats associés à ces communautés permet de réfléchir aux liaisons à maintenir/recréer ;
- Par les habitats : plutôt que de devoir choisir des cortèges d'espèces, se focaliser sur les habitats permet d'assurer la sauvegarde des espèces qui y sont inféodées ;
- Par les zones d'intérêt écologique majeur qui abritent une grande diversité biologique d'espèces et d'habitats qu'il convient de favoriser en permettant des échanges entre elles. Des ZNIEFF de type 1 pourraient être ces zones. L'intérêt est qu'elles sont disponibles immédiatement et qu'elles résultent d'une articulation national/régional avec une approche mixte « espèces / habitats » ;
- Par les paysages : il s'agit de favoriser les structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels (approche éco paysagère).

EXEMPLE DE RESEAU ECOLOGIQUE



Sources : Bennett A., 1991, (cité dans COMOP TVB 2010)

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

Réservoirs de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). Ce sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentent se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux d'un grand intérêt écologique.

Corridors écologiques : Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). Ce sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons permettent la dispersion et la migration des espèces. Il existe trois types de corridors :

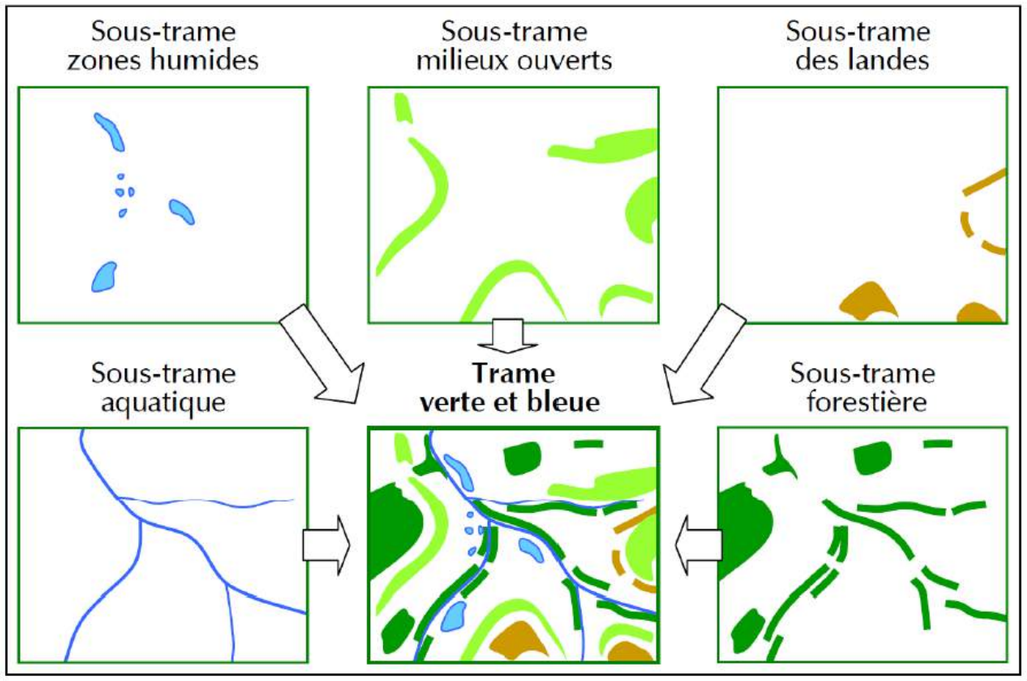
Structures linéaires : haies, bords de chemins, ripisylves, *etc.*

Structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (séries de bosquets, de mares ou d'îlots de feuillus). Ces espaces sont fonctionnelles pour des espèces susceptibles de voler au-dessus ou de traverser des espaces inhospitaliers mais non rédhibitoires.

Matrice paysagère : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, *etc.* qui prend la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque.

Les corridors tiennent différentes fonctions écologiques. Ils sont en effet des habitats tout en étant des conduits permettant la circulation d'espèces ou des barrières qui fragmentent d'autres habitats. Ils peuvent être traités en sous-trame, approche devant être adaptée selon les territoires.

EXEMPLE DE TRAME VERTE ET BLEUE COMPOSEE DE SOUS-TRAMES ECOLOGIQUES SPECIFIQUES (COMOP TVB, 2010A ET B)



La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. En effet, les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

D'après le projet de loi portant engagement pour l'environnement, la **trame verte** comprend :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres II et IV du présent code (il s'agit notamment des espaces Natura 2000, réserves, parcs naturels, espaces naturels sensibles, etc.) ;
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- Les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14.

La **trame bleue** comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application des dispositions de l'article L. 214-17 ;
- Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 ;
- les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité (…).

NB : Le classement des cours d'eau vise à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. La liste 1 classe les cours d'eau sur lesquels la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdite. La liste 2 classe les cours d'eau sur lesquels il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau.

Les composantes « Verte » et « Bleue » de la TVB forment un ensemble indissociable, certaines espèces ne se limitant pas à une composante exclusive, en particulier sur les zones d'interface (végétations en bordures de cours d'eau, zones humides *etc.*)

➢ ***Corridors écologiques supra-communaux : les dispositions du SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE***

La TVB est une réflexion qui doit prendre en compte l'échelle supra-communale d'autant plus que les espèces animales ou végétales ne connaissent pas les limites administratives. Lorsqu'on évoque l'érosion de la biodiversité et les causes telles que le changement climatique, on comprend que la prise en compte des enjeux de la TVB, sa préservation et sa restauration passent aussi par des réflexions nationale et régionale.

C'est ainsi que, pour rendre opérationnels les grands principes adoptés dans le cadre du Grenelle, un dispositif, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place prévoyant différentes échelles d'intervention :

Au niveau national, un Comité opérationnel (COMOP) Trame Verte et Bleue a été créé et animé afin de décliner l'engagement pris lors du Grenelle de l'environnement. Il a pour rôle de cadrer la définition des Trames Vertes et Bleues, d'en définir les enjeux et les choix stratégiques tout en proposant des méthodes d'identification et de prise en compte. L'objectif est d'assurer une cohérence écologique de la TVB au niveau national.

Au niveau régional, conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue un document cadre qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue. Il est mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue. Chaque schéma propose un diagnostic du territoire, un atlas cartographique, un plan d'action stratégique et un dispositif de suivi évaluation.

Toutefois, si le SRCE est un document intéressant dans la prise en compte de la TVB à une large échelle, il n'est pas adapté directement à l'échelle locale. Ainsi, il est nécessaire de suivre ces grandes orientations en affinant la méthode et en l'adaptant aux spécificités du territoire.

Au niveau local, les documents d'urbanismes (SCoT, PLUi, PLU..), sont les outils d'application concrète de la TVB sur les territoires concernés. Selon le code de l'environnement (article L.371-3 al13 et 14) : *« Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. [..]les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique.* »

Les orientations nationales doivent être prises en compte par chaque SRCE. A son tour, le SRCE doit être pris en compte dans les documents de planification (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme -Intercommunaux...) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'Etat et des collectivités locales. Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

Deux SRCE ont été en vigueur en Nouvelle-Aquitaine, en Limousin et en Poitou-Charentes, jusqu'à l'adoption du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le SRCE de la région Aquitaine ayant été adopté par arrêté du 24 décembre 2015, et annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (jugement du 13 juin 2017) pour manque d'autonomie fonctionnelle entre l'autorité chargée de l'évaluation environnementale du schéma et l'autorité qui l'a adoptée.

Toutefois, l'état des lieux du SRCE de la région Aquitaine, qui comporte des éléments de connaissance sur les continuités écologiques régionales en Aquitaine, est transmis, à titre informatif, aux porteurs de projets.

En effet, l'État et la Région considèrent que les informations contenues dans ce document à l'échelle de l'Aquitaine sont de nature à faciliter l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité sur le territoire, sachant qu'il convient de rappeler que ces informations ne peuvent en aucun cas être opposables.

Au niveau régional, le SRCE d'Aquitaine identifie :

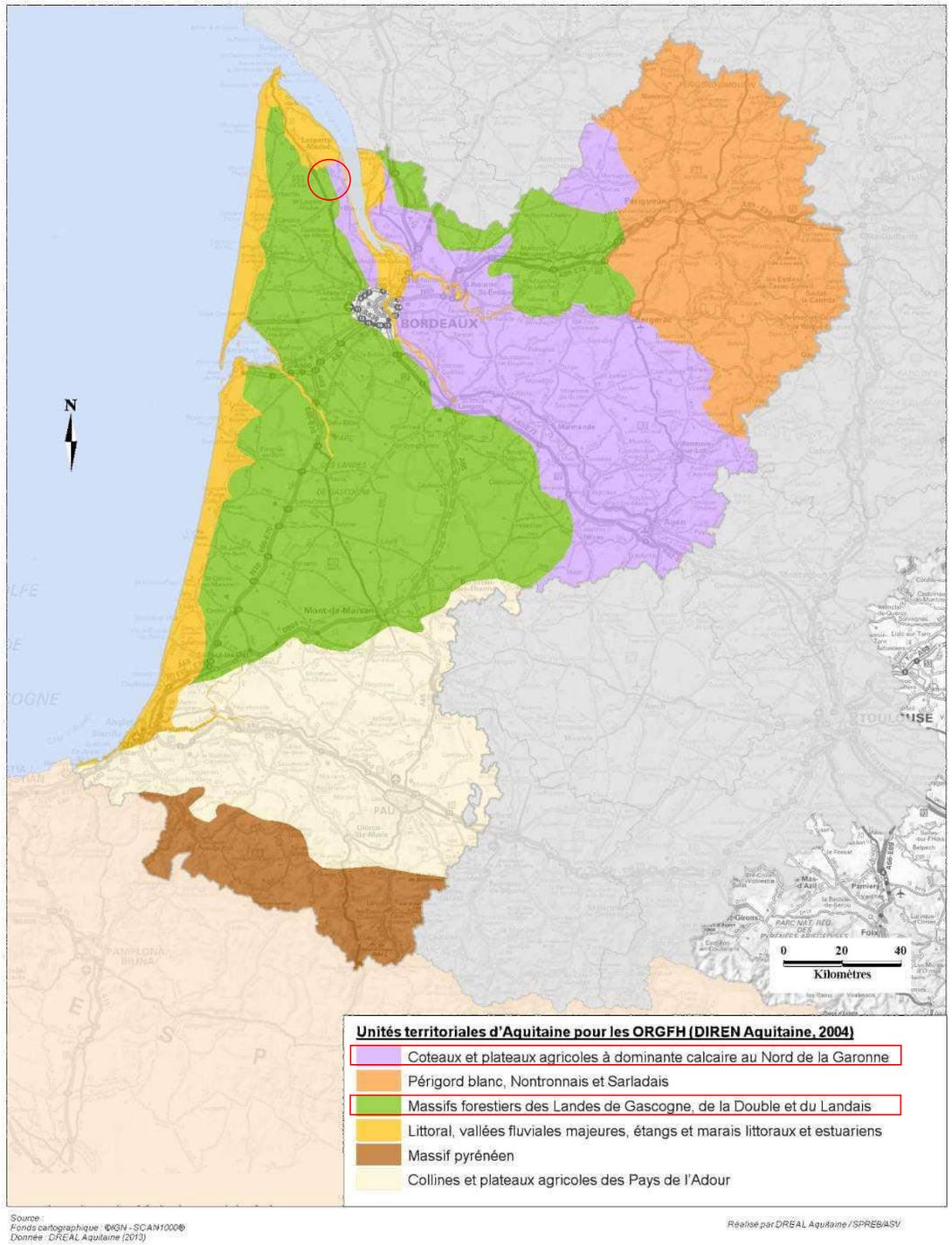
2 orientations régionales transversales

- L'amélioration des connaissances pour identifier les continuités écologiques et leur diffusion aux acteurs du territoire
- la sensibilisation et la formation des acteurs du territoire

5 enjeux transversaux

- une urbanisation croissante et une artificialisation des sols à limiter
- un réseau d'infrastructures dense et fragmentant à maîtriser
- des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau à préserver
- les continuités longitudinales des cours d'eau à préserver/restaurer
- un maillage de milieux ouverts nécessaire au fonctionnement des espèces et à leur déplacement, à maintenir

GRANDES REGIONS NATURELLES D'AQUITAINE IDENTIFIEES DANS LE SRCE



La commune de Cissac-Médoc **apparait à cheval entre deux grandes régions naturelles** identifiées dans le SRCE :

1. Massif forestier des Landes de Gascogne, de la Double et des Landes
2. Coteaux et plateaux agricoles au nord de la Garonne

1-Le **massif des Landes de Gascogne est** décrit comme un espace peu fragmenté, dominé par la forêt de production et structuré en une mosaïque de milieux favorables aux déplacements des espèces (mosaïque spatiale et temporelle est régie par la rotation des parcelles et de leur exploitation)

Les enjeux infra-régionaux associés sont les suivant :

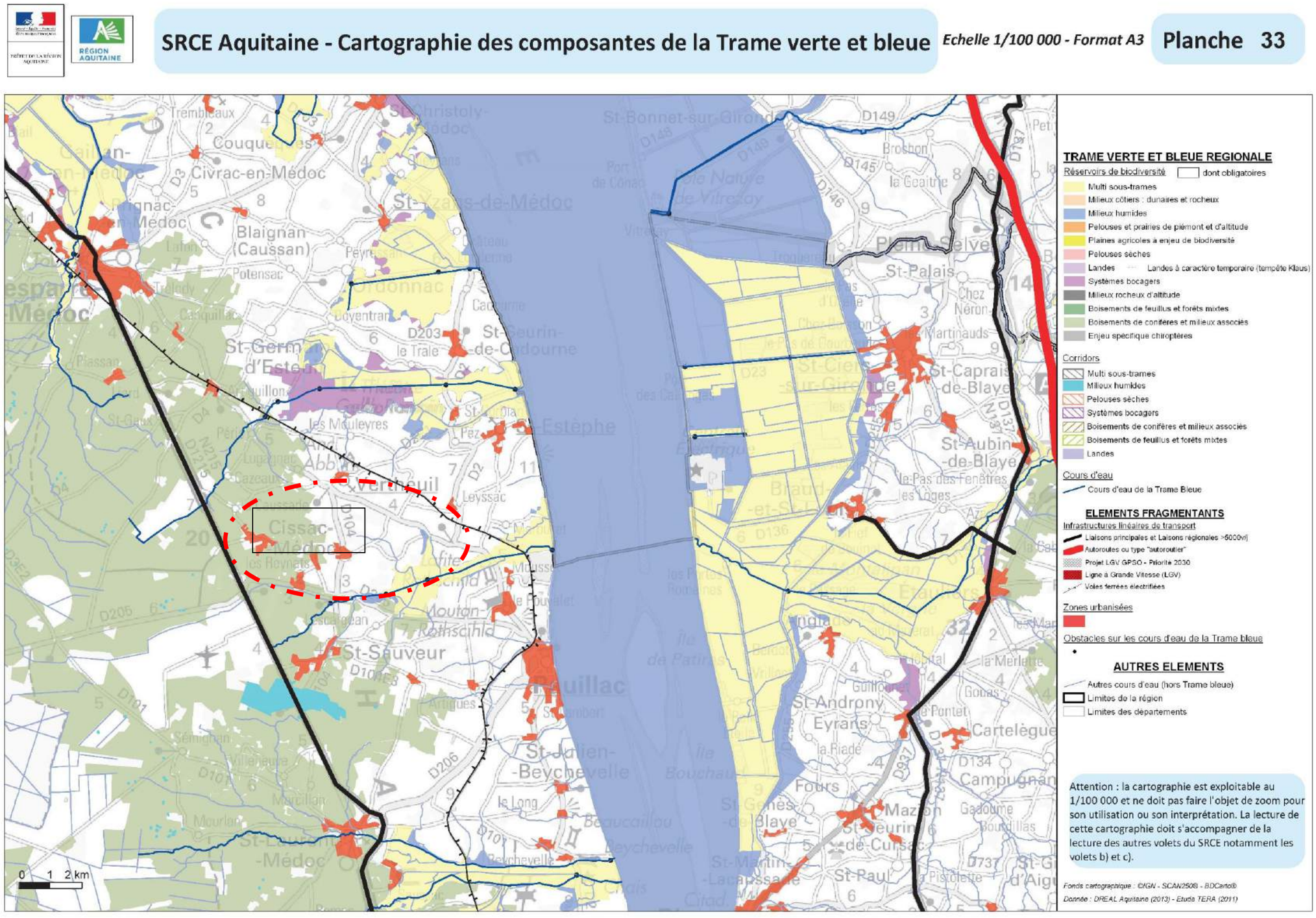
- Conserver des espaces non fragmentés pour le maintien du caractère de réversibilité des espaces naturels de cette matrice en limitant la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles prairiaux (infrastructures de transport et d'énergie, étalement urbain le long des axes de circulation et mitage du bâti en milieu rural) et en limitant également les risques incendies (la fragmentation accroît les risques) ;
- Maintenir les surfaces agricoles (en particulier les systèmes prairiaux dans le massif des Landes) ;
- Maintenir et développer les capacités de vie et de déplacement de la faune au sein de la matrice forestière en conservant une mosaïque spatiale régie par la rotation des parcelles et de leur exploitation et en favorisant les éléments de diversité forestière (îlots de feuillus, îlots de rotation longue sur l'essence de production) ;
- Préserver les éléments existants (zones humides, continuités latérales des cours d'eau, landes humides) et éviter/limiter l'assèchement général des horizons supérieurs du massif en modifiant la logique d'approfondissement des crastes (ou fossés), en ayant une gestion des niveaux d'eau plus proches des cycles naturels (zones humides et cours d'eau), et en maintenant ou en restaurant la fonctionnalité écologique du réseau de crastes (ou fossés) et de cours d'eau tout en maintenant les secteurs de landes humides ;

2-Les coteaux et plateaux agricoles à dominante calcaire au Nord de la Garonne concernent la partie Est de la commune.

Les enjeux infra-régionaux associés sont les suivant :

- Préserver les zones de biodiversité majeures, dont le nombre et la taille sont limités sur le territoire
- Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau (habitats de vie et corridors de déplacement préférentiels des espèces) : Maintenir ou restaurer les habitats connexes résiduels (micro-zones humides, ripisylves, bras mort)
- Améliorer les capacités de déplacement de la faune pour assurer les continuités Nord/Sud au sein de la région Aquitaine et les continuités avec la région Midi-Pyrénées Améliorer la perméabilité des infrastructures de transport, en liaison avec l'urbanisation
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU NIVEAU DE LA REGION AQUITAINE POUR LA COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC



Source : SRCE Aquitaine

Le SRCE d'Aquitaine a identifié 3 réservoirs de biodiversité sur la commune de Cissac-Médoc :

Sous-trame	Nom du réservoir	Surface totale en Ha	Surface de la commune en Ha
Boisements de conifères et milieux associés	Massif des Landes de Gascogne	992 626	4 246
Systèmes bocagers	SB Marais du Haut Médoc	2515	152
Milieux humides	MH Zone de landes et de lagunes du centre Médoc	31 443	652
	MH Zones humides du nord de Bordeaux et du Bec d'Ambès	189 46	189

Les corridors identifiés correspondent à la sous-trame des milieux humides. Certaines lagunes de la région figurent en réservoir de biodiversité dans le cadre de la définition de secteurs présentant une forte densité.

Concernant la trame bleue, le classement des cours d'eau est l'outil réglementaire mis en place pour préserver et restaurer la continuité écologique des cours d'eau.

Afin de répondre aux objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) et conformément à la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, deux nouvelles listes de classement au titre de l'article L214-17-I du code de l'environnement ont été prises par arrêtés du 8 octobre 2013 du préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne :

* **Une liste de cours d'eau dite « liste 1 »** dont l'objectif est la préservation des cours d'eau à caractère "patrimonial" sur lesquels il sera interdit de construire de nouveaux ouvrages faisant obstacle à la continuité ; L'établissement de la liste 1 se base sur trois listes de cours d'eau identifiés dans le SDAGE, les « cours d'eau en très bon état écologique », où la continuité est l'un des critères de « très bon état », les « cours d'eau jouant un rôle de réservoirs biologiques », et les cours d'eau identifiés comme « prioritaires pour la préservation et la restauration des poissons grands migrateurs amphihalins ».
* **Une liste de cours d'eau dite « liste 2 »** comprenant des rivières ou canaux nécessitant une restauration des milieux en intervenant sur les ouvrages existants pour rétablir la continuité écologique dans les 5 ans suivant l'arrêté de classement (soit d'ici 2018). La liste 2 peut être établie sur l'ensemble des cours d'eau du bassin en fonction des besoins de restauration de la continuité écologique (circulation des espèces et transit des sédiments).

Les propositions de classement sont établies en tenant compte des usages existants, voire nouveaux, tout en préservant au mieux les milieux aquatiques à fort enjeux environnementaux identifiés par le SDAGE et leur continuité écologique.

Cette démarche contribue à la mise en œuvre du plan national de la restauration de la continuité écologique des cours d'eau, issu du Grenelle de l'environnement.

Ces cours d'eau classés constituent le socle de la Trame bleue et contribuent à la réalisation des schémas régionaux de cohérence écologique, en assurant notamment une cohérence entre les régions par l'intégration automatique des cours d'eau des listes 1 et 2.

Cours d'eau de la commune de Cissac-Médoc classé sur la liste 1 :

- **Jalle du Breuil**

Au vu de ces réservoirs et corridors, les **six actions prioritaires du plan d'action stratégique** du SRCE concernant la commune de Cissac-Médoc sont :

- Améliorer les connaissances sur les continuités écologiques, les espèces et les habitats (milieux ouverts, zones humides, forêts, …)
- Accompagner les propriétaires et les gestionnaires d'ouvrage dans l'évaluation et la remise en bon état des continuités écologiques des cours d'eau de liste 2 (classement L214-17 CE) : favoriser l'arasement des obstacles, la gestion des vannages ou la mise en place d'équipements adaptés au franchissement
- Valoriser les modes de gestion durable pour assurer le maintien des prairies et favoriser leur implantation par une démarche contractuelle
- Maintenir le caractère peu fragmenté du massif (et éviter sa fragmentation par le mitage, les grandes infrastructures linéaires...)
- Favoriser le maintien des landes, des milieux humides et des forêts galeries au sein du massif des Landes de Gascogne
- Sensibiliser et encourager les activités agricoles compatibles avec le maintien de la biodiversité développées sur ou à proximité des milieux aquatiques et des zones humides

Enfin, plusieurs obstacles fragmentant la Trame Verte et Bleue ont été identifiés sur la commune : notamment la RD 1215.

➢ ***Trame verte et bleue à l'échelle de Cissac-Médoc***

Les cartographies du SRCE peuvent être prises en compte à titre informatif, cependant, leur échelle de restitution au 1/100 000e ne permet pas une application telle quelle. Les éléments doivent être déclinés et précisés sur les territoires locaux. Il en est de même pour les enjeux du SRCE.

Cette adaptation peut se faire à différents niveaux :

- Précision des limites géographiques des éléments constituant les continuités sur la base d'un fond cartographique plus précis. Ceci permet de corriger et d'affiner les corridors identifiés.
- Déplacements de certains éléments en lien avec la définition plus fine de l'occupation du sol et des éléments constituants les continuités.
- L'ajout d'informations locales plus précises ou non prises en compte à l'échelle plus large : nouveaux corridors ou obstacles qui n'étaient pas « visibles » à une échelle plus large ou qui ne présentaient pas d'enjeux à l'échelle régionale.

La commune de Cissac-Médoc est caractérisée par la présence d'espaces forestiers où la participation des milieux remarquables (inventoriés et protégés) est potentiellement forte ainsi que celle des milieux ordinaires. Les zones de sylviculture constituent une partie importante du territoire ce qui donne lieu à des enjeux spécifiques à identifier et à caractériser localement.

L'analyse des espaces naturels et remarquables du territoire, de l'occupation du sol, des différents documents proposants une étude de la Trame Verte et Bleue communale, ont permis une première analyse de continuités écologiques à l'échelle locale :

- Repère des éléments et des espaces participant à la trame écologique
- Repère des éléments pouvant créer des ruptures dans les continuités

La cartographie ci-après présente une proposition de TVB à l'échelle communale.

Données :

L'analyse s'appuie sur la couche d'occupation du sol à grande échelle du GIP ATGeri, numérisée au 1 :15 000. Elle est donc plus précise que la base de données Corine Land Cover (1 :100 000) utilisée dans le SRCE, inadaptée à cette échelle d'application.

La numérisation de la Trame Verte du territoire s'est donc appuyée sur ces éléments. Elle a été effectuée au 1 : 5 000, est utilisable au 1 :1000 mais l'échelle de restitution la plus appropriée est le 1 :25 000.

La Trame bleue s'appuie quant à elle sur la définition des cours d'eau de la BD Topo 2012.

Détails de la légende :

Réservoir de biodiversité majeur (Site Natura 2000)

Le réservoir de biodiversité majeur correspond au site Natura 2000 des Marais du Haut Médoc. Caractérisé principalement par des milieux humides, ce réservoir est typiquement à l'interface entre la Trame Verte et la Trame Bleue du territoire. Il correspond également à une continuité majeure d'enjeu intercommunal.

Réservoir de biodiversité de la forêt de conifères

La forêt de production tient une place particulière dans le réseau écologique du territoire. Grand réservoir de biodiversité à l'échelle régionale, c'est un espace peu fragmenté. Il doit être considéré dans son ensemble, avec les boisements de pins maritimes et les landes associées. En effet, ces éléments font partie d'un complexe et d'une dynamique de milieux important pour de nombreuses espèces. Ce sont ces variations entre milieux fermés et milieux ouverts qui rendent cette entité unique. Il n'est alors pas pertinent de s'attacher à parler de continuités terrestres dans cet espace mais bien de le prendre dans son intégralité comme réservoir.

Réservoir de biodiversité de forêts de feuillus et mixtes

Les réservoirs de biodiversité lié aux boisements de feuillus et mixtes sont majoritaires sur le territoire après la forêt de pins. Ils correspondent à deux classes d'occupation du sol dans la base de données (« Forêts de feuillus et mixtes » et « Boisements mélangés »). Ils sont également liés à des corridors d'enjeux intercommunal puisqu'ils sont présents sur une superficie importante et continue sur les communes voisines.

Réservoir de biodiversité de milieux ouverts

Les réservoirs de biodiversité des milieux ouverts sont liés à la matrice viticole à l'Est du bourg et prairiale le long des marais. Ils conservent donc néanmoins une place importante dans le réseau écologique puisqu'ils apportent une diversité de milieux et des espaces ouverts au sein du massif forestier. Ils servent d'espaces relais entre les milieux ouverts des communes adjacentes. Ils correspondent aux classes d'occupation du sol suivantes : « Prairies », « Landes et broussailles », « Pelouses et pâturages naturels », « Surfaces agricoles ».

Réservoir de biodiversité aquatique

Les réservoirs biodiversité aquatiques corresponde à la Trame Bleue du territoire mais sont étroitement liés à la Trame Verte puisqu'ils correspondent également à des milieux humides (trame des lagunes, des micro zones humides et zones humides du SAGE estuaire de la Gironde) et à des interfaces liées à des végétations rivulaires par exemple. Ils ont été construits à partir des classes d'occupation du sol identifiées comme « Plans d'eau et cours d'eau ».

Corridors écologiques terrestres

Les corridors écologiques terrestres ont été identifiés par interprétation visuelle. Ils se concentrent majoritairement sur les limites communales et les liens avec les espaces naturels situés sur les communes voisines. Ceci se justifie par le fait que la commune corresponde principalement à des espaces de superficie importante et continues s'inscrivant dans de grands réservoirs de biodiversité. Principalement lié aux espaces de forêts de feuillus et mixtes, ils sont parfois couplés aux milieux aquatiques représentés par les cours d'eau.

Continuités aquatiques majeures

Réseau de crastes et fossés

Les cours d'eau forment le réseau aquatique principal du territoire et donc la Trame Bleue. Ils sont nommés « Continuités » car ils correspondent à la fois aux réservoirs de biodiversité et aux couloirs de déplacements des espèces. Ils sont distingués en deux catégories :

- Les continuités aquatiques majeurs correspondent aux cours d'eau « permanents » et principaux du territoire communal, à savoir majoritairement la Jalle du Breuil ;
- Le réseau de crastes, fossés, mares, étangs, petits plans d'eau... S'ils ne sont pas des espaces de circulation majeurs, ils sont tout de même des espaces relais importants pour la Trame Bleue du territoire.

Eléments fragmentants

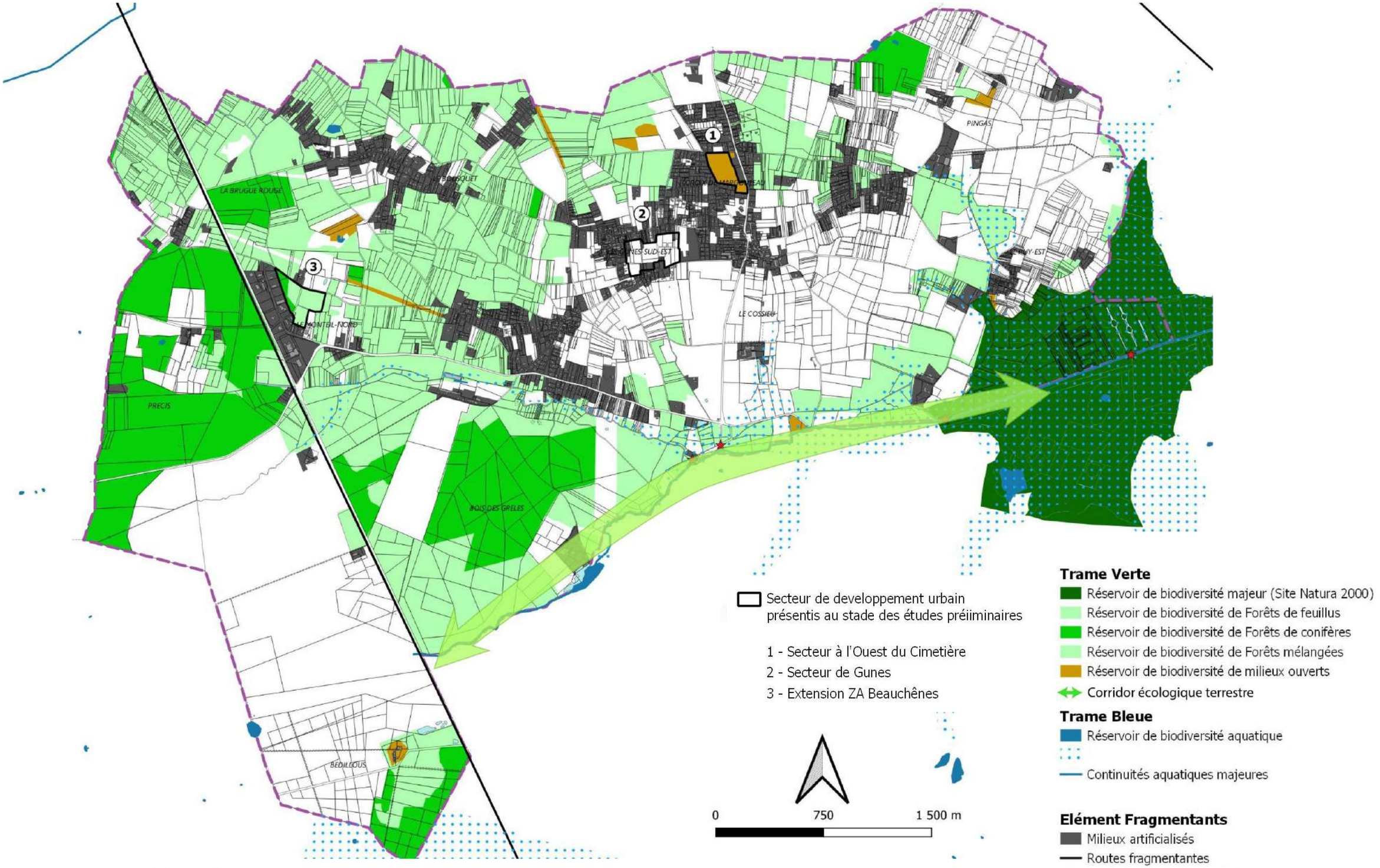
Milieux artificialisés

Routes fragmentantes

Les éléments fragmentant du réseau écologique de la commune correspondent principalement :

- aux espaces urbanisés bien que peu étendus et peu denses sur Cissac-Médoc,
- aux infrastructures routières et principalement la RD 1215, les autres voies départementales et communales étant mineures,
- aux ouvrages sur la Jalle du Breuil reportés sur la carte page suivante (n°1 Moulin de Lamothe, n°2 pont sur la RD 104, n°3 seuil dessableur Château du Breuil, n°4 vanne Château du Breuil).

LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MEDOC



Source : SRCE Aquitaine, Référentiel néo aquitain Occupation du sol 2015 ;

En synthèse sur la TVB sur Cissac-Médoc :

La cartographie de la Trame Verte indique un territoire dominé par un massif forestier d'envergure, correspondant à des boisements résineux et des boisements de feuillus à part presque équivalente, en couronne autour d'un cœur dominé par des milieux ouverts.

On note la présence de milieux complexes, faits de multi- sous trames, et mélangés à des secteurs humides (maillage de zones humides) disséminés dans cette trame végétale. Plus à l'est, le paysage est marqué par l'Estuaire de la Gironde et l'ensemble des milieux qui y sont associés.

En termes de continuité du milieu aquatique, le site est ponctué de micro zones humides (zones humides du SAGE Estuaire, lagunes...) et traversé par un réseau hydrographique majeur : la Jalle du Breuil, connectée au système estuarien à l'Est.

La préservation des différents réseaux hydrographique est donc une priorité, puisqu'elle entraîne également le maintien des milieux humides associés à ces réseaux.

Les alentours du projet sont donc caractérisés par la présence marqué d'un massif forestier relativement homogène, qui s'insère dans une trame départementale d'envergure. La présence d'un chevelu hydrographique marqué est propice à la circulation des espèces au sein du réseau de fossés, crastes et autres cours d'eau.

Peu d'éléments fragmentants susceptibles de faire obstacle à ces continuités sont recensés.

- ***La TVB susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU***

Parmi les secteurs pressentis dans le projet de PLU pour répondre aux besoins de développement :

Deux d'entre eux (n°1 et 2) s'inscrivent dans des espaces intra enveloppe urbaine et par conséquent à faible enjeu en matière de continuité écologique ;

En ce qui concerne le n°3 Extension ZA Beauchênes, inscrit dans la matrice forestière de la foret de production et des boisements de feuillus, constitutive de réservoir de biodiversité « ordinaire » , il s'avère susceptible d'accentuer un effet de fragmentation des continuités écologiques compte tenu de son positionnement dans le prolongement d'un espace déjà urbanisé ;

A ces titres, au stade des études préliminaires, les projets de développement envisagés ne sont pas de nature à remettre en cause les continuités écologiques majeures du territoire.

EN SYNTHESE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire communal est concerné par :

*un réservoir de biodiversité « majeur » : les marais du site N2000 (Marais du Haut-Médoc), qui mettent le territoire forestier rétro-littoral en liaison avec l'estuaire et ses zones humides,

*un réservoir de biodiversité « ordinaire », la matrice forestière du foret de production et des boisements feuillus

*un réservoir de biodiversité « aquatique », la Jalle du Breuil (classé en axe à migrateur au titre du SDAGE AG)

Les « corridors écologiques » qui mettent en lien ces « réservoirs » sont peu fragmentés sur Cissac-Médoc ;

La majorité des zones d'enjeu du PLU se développent en interstice de l'urbanisation actuelle et à ce titre non susceptibles de constituer un facteur de fragmentation, à l'exception de l'extension de la ZA Beauchênes, en continuité d'espaces déjà urbanisés mais inscrit dans la matrice forestière ; une attention est toutefois à leur apporter lors des aménagements ;

II.4. RESSOURCES NATURELLES

L'examen de cette thématique a pour objectif d'assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques (eau, sol, énergie, espace, ...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent disposer des mêmes conditions de développement.

II.4.1. RESSOURCE EN EAU

➢ *La structure administrative compétente*

La structure administrative compétente en matière d'adduction d'eau potable est le Syndicat d'Eau et d'Assainissement de la région de Saint-Estèphe, qui couvre les 5 communes de Cissac-Médoc, Saint Estèphe, Saint Sauveur, Saint Seurin de Cadourne et Vertheuil. La population desservie par le réseau eau potable en 2016 est de 3 788abonnés représentant environ 7 194habitants

La gestion de l'eau potable est confiée en délégation de service public à LA SAUR ; Ce service assure la production et la distribution de l'eau potable ainsi que la collecte et le traitement des eaux usées sur l'ensemble des communes.

➢ *Les prélèvements en eau potable*

➔ Origine et volumes d'eau produits

Comme sur l'ensemble du département de la Gironde l'alimentation du territoire médocain s'effectue par captage dans les nappes souterraines profondes (Miocène, Oligocène, Eocène et Crétacé supérieur).

Le syndicat dispose de 3 forages : Les Anguileys (1951) et Font Petite (1970) sur la commune de Saint – Estèphe et Le Sablonet (1985) sur la commune de Saint-Sauveur.

Les caractéristiques principales des forages en service sont les suivantes :

FORAGES DU SIAEPA DE SAINT-ESTEPHE

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débit nominal	Volume prélevé	Volume produit	% utilisation
AEP Anguilleys (1951)	Nappe souterraine	83 m³/h 2000 m³/j	381 981 m³ (428 856 m³ en 2018)	371 374 m³ (421 288 m³ en 2018)	59 % (64 en 2018)
AEP Font Petite (1970)	Nappe souterraine	71 m³/h 1700 m³/j	118 275 m³ (52 218 m³ en 2018)	117 148 m³ (50 301 m³ en 2018)	19 % (8% en 2018)
AEP Le Sablonnet (1985)	Nappe souterraine	50 m³/h 1200 m³/j	161 411 m³ (188 247 m³ en 2018)	140 983 m³ (185 634 m³ en 2018)	22 % (28% en 2018)
		TOTAL =	661 667 m³ (669 321 m³ en 2018)	629 505 m³ (657 223 m³ en 2018)	

Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2019).

La répartition des volumes produits par captage indique une fonction majeure pour celui des Anguileys dans la mobilisation de la ressource à hauteur de 59% contre 18 à 22% pour les deux autres de Font petite et de Sablonet.

➔ Protection des captages

La protection des ressources en eau (captage, forage…) est soumise au respect d'une procédure précise. En fonction de l'avancement de cette procédure, on détermine un indice selon le barème suivant :

- 20 % : études environnementale et hydrogéologique en cours ;
- 40 % : avis de l'hydrogéologue rendu ;
- 50 % : dossier déposé en préfecture
- 60 % : arrêté préfectoral ;
- 80 % : arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés) ;
- 100 % : comme ci-dessus + mise en place d'une procédure de suivi de l'application de l'arrêté

Les 3 captages ne présentent pas encore un avancement à 100% de leurs mesures de protection :

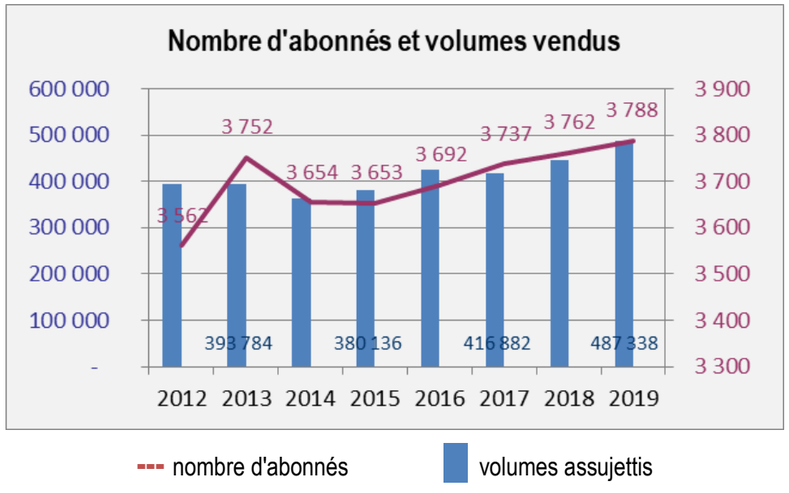
INDICE D'AVANCEMENT DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	
Les anguileys	60 %
Font petite	60%
Sablonet	60%

Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2019).

Les forages Les Anguilleys et Font Petite à St Estèphe disposent d'une autorisation par arrêté préfectoral, leurs périmètres de protection ont été mis aux normes en 2019. Concernant le captage de Sablonet, un périmètre de protection rapproché a été institué par arrêté préfectoral du 12/02/1986 (parcelle A1 128).

➔ Evolution du nombre d'abonnés et des volumes vendus

Le graphique suivant montre l'évolution du nombre d'abonnés au service d'eau potable et du nombre de mètres-cubes vendus (aux abonnés et aux autres collectivités) :



Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2019).

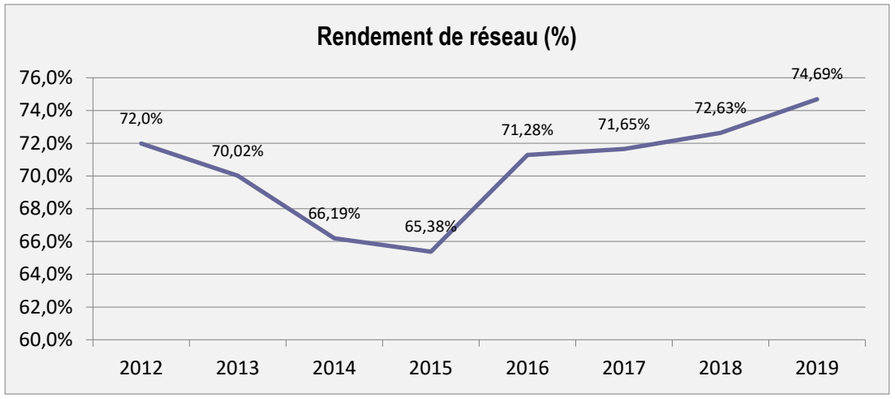
Le nombre d'abonnés et de volumes vendus évolue régulièrement à la hausse depuis 2012, mais cette évolution masque des tendances contrastées entre les communes desservies, à une baisse importante du nombre d'abonnés sur la commune de St Seurin de Cadourne, le service aurait "perdu" 21 abonnés, parallèlement à une croissance soutenue sur les communes de Cissac-Médoc Médoc (+ 14 m3 par an et par abonné) et surtout St Sauveur avec + 41 m3 par an et par abonné.

➔ **Les indicateurs de performance du réseau**

L'étanchéité du réseau est évaluée au travers de deux types d'indicateurs : le rendement de réseau exprimé en pourcentage (il doit être le plus élevé possible) et l'indice linéaire exprimé en mètre-cube par kilomètre de canalisation et par jour (il doit être le plus faible possible).

Rendement du réseau de distribution : Le rendement du réseau est donné par la part des volumes introduits dans le réseau et qui est effectivement consommée par les abonnés ou bien vendue à un autre service.

Cet indicateur illustre l'impact de la politique de lutte contre les pertes d'eau dans le réseau. Après une période de perte de rendement assez notable entre 2012 et 2015, le rendement a progressivement été amélioré pour atteindre 74,69 %, soit à peine plus qu'un retour à la situation 2012 (72%).



Source : Rapport Public sur le Qualité de l'Eau (RPQS 2019).

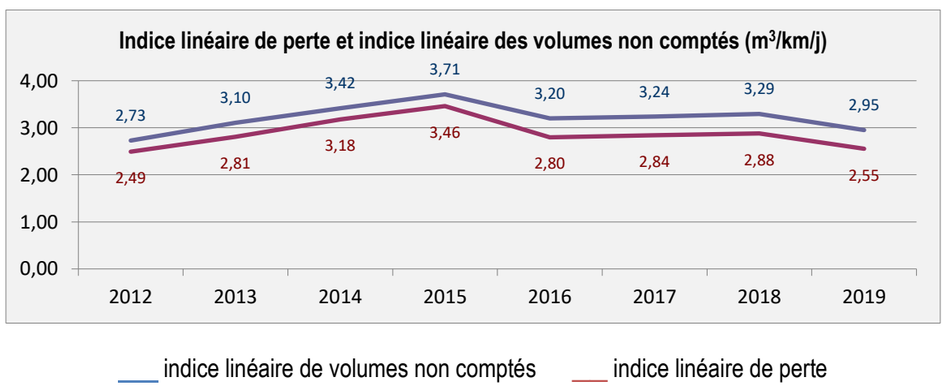
Suite aux travaux de condamnation de la conduite vétuste du marais de Marbuzet, achevés en avril 2017, et l'approvisionnement de la zone du boulevard maritime par la commune de Pauillac, permettant de se débarrasser des fuites récurrentes de ce secteur, le rendement de réseau ne s'est pas amélioré.

Le délégataire indique avoir réparé une fuite importante dans le marais de Marbuzet en décembre 2018 et chaque année, un nombre important de fuite sur conduites ou sur branchements sont réparées.

Toutefois, l'amélioration de cet indicateur en 2019, n'est pas spectaculaire, même si la tendance va dans la bonne direction. La SAUR a toutefois pour objectif d'atteindre un rendement de réseau de 82%.

Indice linéaire des volumes non comptés : volume journalier non compté par kilomètre de réseau (hors linéaires de branchements). Le volume non compté est la différence entre le volume mis en distribution et le volume comptabilisé. Cet indice permet d'appréhender l'efficacité de la gestion du réseau (comptage chez les abonnés…). Il est exprimé en m3/km/jour

Indice linéaire de pertes en réseau : volume perdu dans les réseaux par jour et par kilomètre de réseau



Dans l'optique d'améliorer l'étanchéité du réseau, le contrat de la SAUR comporte plusieurs engagements :

- sous 6 mois, mise en place de 30 pré localisateurs acoustiques pour la recherche de fuites,
- limitation de la pression de nuit dans le réseau,
- contrôle quotidien des volumes et des débits, programme préventif de corrélation acoustique,
- mise en œuvre de moyens renforcés pour la réparation et la maintenance préventive
- rapport annuel dédié aux opérations de recherche de fuites.

En 2019, l'indicateur respecte l'objectif d'étanchéité du réseau : 2,55 pour un objectif de 2,84 m3/km/j.

➢ ***La pression sur la ressource en eau et les démarches pour la réduire***

Comme sur l'ensemble du territoire girondin, les nappes profondes subissent de fortes pressions. La pression sur la ressource en eau et les nappes profondes ne se limite pas au besoin en eau potable. A cela se surajoute les besoins liés à l'agriculture/viticulture et dans une moindre mesure aux activités industrielles.

Les prélèvements dans les nappes souterraines sur la commune de Cissac-Médoc, indiquent un usage majoritairement agricole (irrigation), en nappes captives comme dans la nappe phréatique, recensé par le SIE Adour-Garonne.

PRELEVEMENTS DE L'ANNEE 2019 (en m3)

Nature\Usage	Irrigation		Total	
	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.
Nappe captive	611 354	9	611 354	9
Nappe phréatique	82 653	3	82 653	3
Total	694 007	12	694 007	12

Source : SIE Adour-Garonne

En effet, la ressource en eau connait une surexploitation qui constitue un risque majeur pour le développement futur des territoires, et a conduit à la mise en place du SAGE Nappes Profondes de la Gironde depuis 2003 (cf paragraphe II.2.5.6. Les mesures de gestion concernant les milieux aquatiques sur la commune).

L'état des lieux du SAGE qui ventile le territoire en Unité de Gestion, indique que le SIAEPA de Saint-Estèphe opère ses prélèvements dans la nappe **Eocène-Médoc Estuaire, classée à l'équilibre** mais dépasse depuis plusieurs années les autorisations préfectorales de prélèvement.

Afin de tendre vers une optimisation de la ressource en eau, le SIAEPA de Saint-Estèphe via la gestion déléguée à la SAUR engage les démarches suivantes :

- Recherche de fuites et réparation,
- Mise à jour, modification et optimisation de l'outil de sectorisation,
- Entretien du patrimoine : les ouvrages sont nettoyés au jet haute pression et mis en peinture
- Afin d'être conforme aux instructions des services de la Police de l'eau DDTM, mise en sécurité de l'ensemble des sites de production d'eau potable (clôtures et dispositifs d'alarmes anti-intrusion pour protéger l'accès aux bâtiments).
- Mise en place d'un plan pluriannuel de renouvellement des canalisations.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE EN EAU

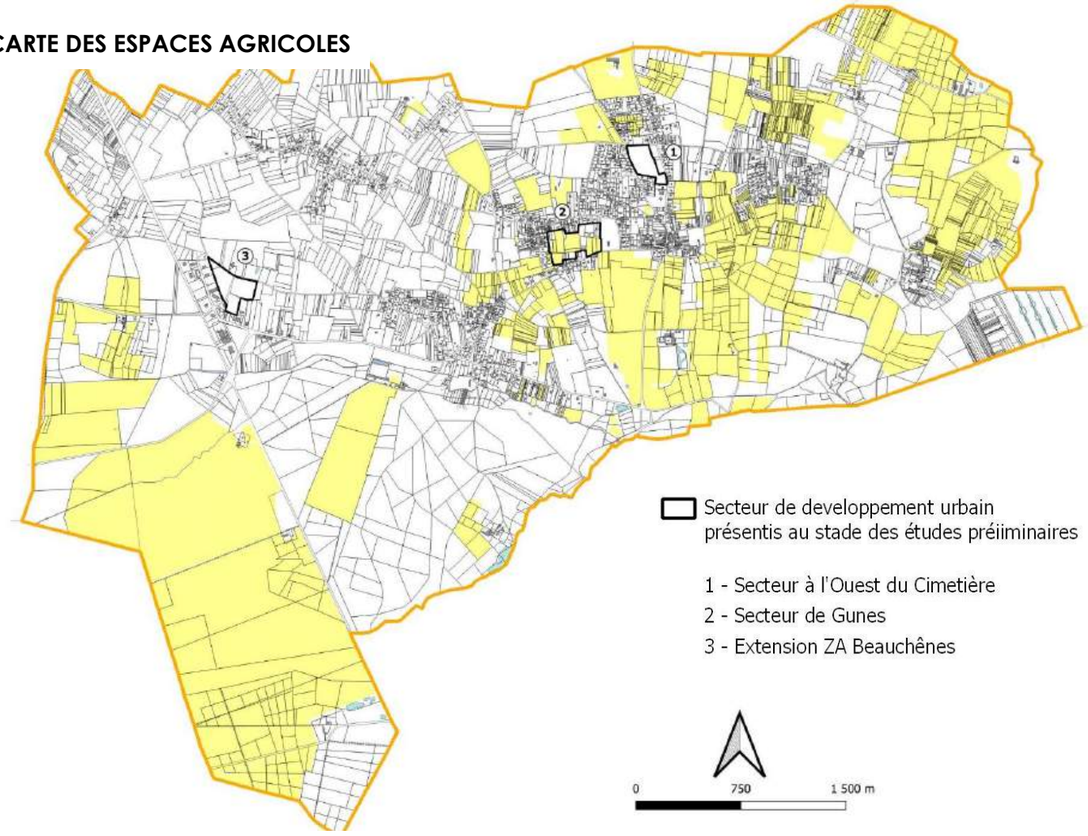
Si la ressource en eau bénéficie sur Cissac-Médoc de bonne conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité, la ressource en eau du Syndicat connait une situation de surexploitation de la nappe Eocène Médoc Estuaire à l'équilibre qui conduit le SIAEPA à mettre en place des mesures d'optimisation de ses installations. et une vigilance particulière en matière de lutte contre les pertes d'eau sur le réseau de distribution

II.4.2.RESSOURCE SOL

- ***La ressource agricole***

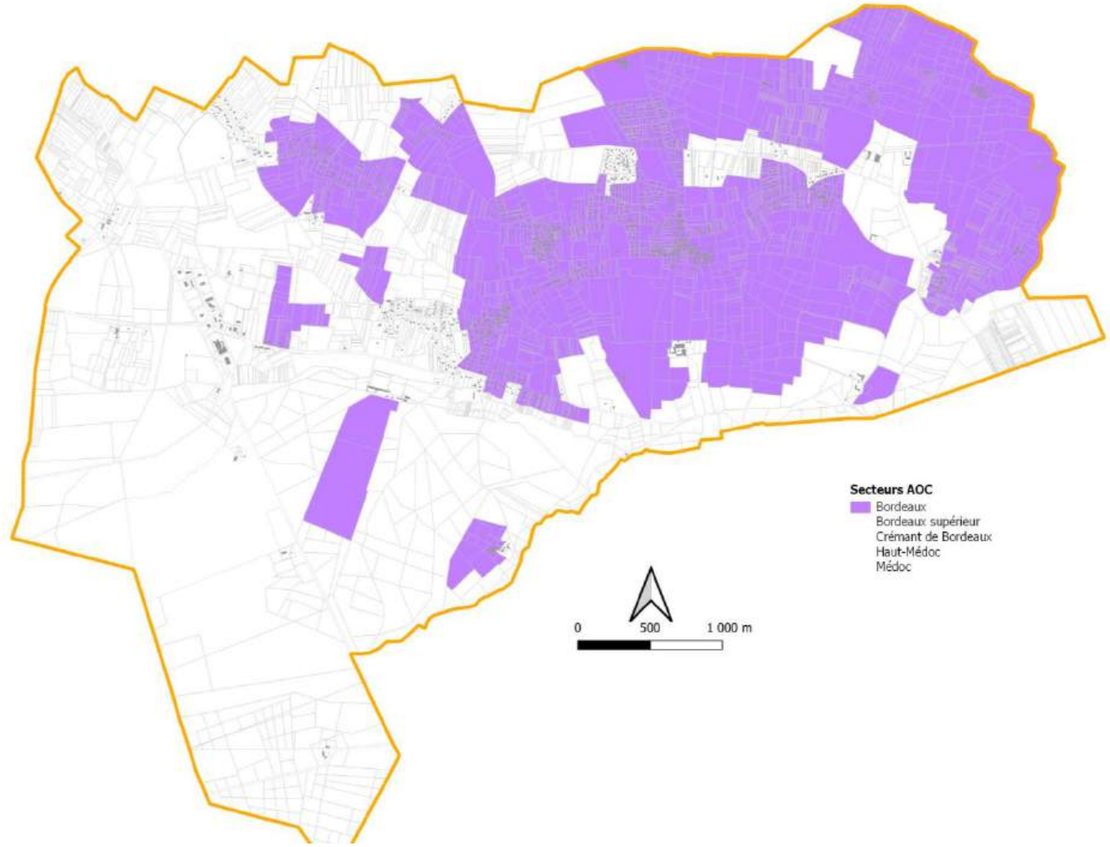
Bien que la Surface Agricole Utile donnée dans le cadre du Recensement général de l'Agriculture 2010 ne s'élève qu'à 543 ha soit 23 % de la surface communale, cette activité revêt une forte empreinte sur le territoire, à travers notamment un large vignoble et de nombreux châteaux présents sur le plateau graveleux à l'Est et une vaste zone céréalières en milieu forestier à l'Ouest de la RD 1215.

CARTE DES ESPACES AGRICOLES



Source : Registre Parcellaire Général 2015, cartographie Agence METAPHORE

Sans être concernées par les plus prestigieuses appellations médocaines, et notamment la toute proche appellation Saint-Estèphe, les terres de Cissac n'en présentent pas moins de grandes qualités agronomiques, que confirme la présence de 5 AOC sur la commune (Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Crément de Bordeaux, Haut-Médoc, Médoc).



- ***Ressource agricole sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU***

Parmi les 3 zones de développement pressenties au stade des études préliminaires :

- La zone n°1, ancienne parcelle viticole située à l'arrière du cimetière, mais désormais arrachée, est encore située en périmètre d'AOC (cf carte ci-contre).
- La zone n°2, située au Gunes, fait l'objet d'une occupation viticole et se situe également en périmètre AOC
- La zone n°3, extension de la ZA Beauchênes, n'est concernée par aucun enjeu agricole.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE SOL AGRICOLE

Les orientations du PLU au stade des études préliminaires impliquent un enjeu de consommation de la ressource « Sol agricole », notamment au titre des deux secteurs n°1 (arrière cimetière) et n°2 (hameau des Gunes). Toutefois, cet enjeu est à relativiser car si ces deux secteurs s'avèrent tous deux en périmètre AOC, le secteur à l'arrière du cimetière a fait l'objet d'un arrachage des vignes et implique au titre de son inscription au cœur de l'enveloppe urbanisée, certaines difficultés d'exploitation.

➢ *La ressource forestière*

Avec près de 446 000 ha de forêt, le Département de la Gironde est le 2ème département forestier métropolitain. Le taux de boisement est supérieur à 50% % (Source : IFEN), avec une essence largement dominante, le pin maritime. 92 % de la forêt est privée avec plus de 36 000 propriétaires dont 10 000 ont plus de 4 ha de forêt.

Sur Cissac-Médoc, avec la viticulture, la sylviculture a été pendant longtemps un atout économique notable.

La culture du pin maritime est l'occupation du sol dominante.

La productivité du pin s'est initialement améliorée grâce aux progrès en matière de fertilisation, de travail du sol et d'entretien des peuplements portant la production de 4 à 10 m3/ha/an. Dans les années 30, il fallait à peu près 60 à 70 ans pour qu'un pin atteigne l'âge et la dimension d'exploitabilité. En 1999, avant la tempête, l'objectif était une rotation d'environ 50 ans.

Les pratiques sylvicoles sont plus douces qu'avant : utilisation réduite et raisonnée de produits phytosanitaires conformément aux usages actuels fruit de l'expérience et des prescriptions du P.E.F.C. (Certification Forestière Pan Européenne).

La Reconstitution forestière après les tempêtes de 1999 et 2009 : les sylviculteurs sont dans une phase de reconstitution forestière entamée depuis bientôt 10 ans.

Même si des aides publiques ont été mises en œuvre pour l'aide aux travaux de nettoyage / reboisement, la reconstitution des peuplements détruits par la tempête est dépendante du coût élevé des travaux.

Beaucoup de propriétaires ne vivent pas uniquement des produits de la forêt, ils exercent une activité principale, soit liée à l'agriculture soit étrangère à l'univers agricole.

En Médoc plus qu'ailleurs, la forêt est occultée par la vigne et le vin. Elle fait partie de l'élément naturel, seul l'incendie révèle sa présence. Cependant un chiffre illustre le poids de l'économie forestière ; le chiffre d'affaire de la forêt est de 2,5 millions d'euros en Aquitaine et génère environ sept mille emplois.

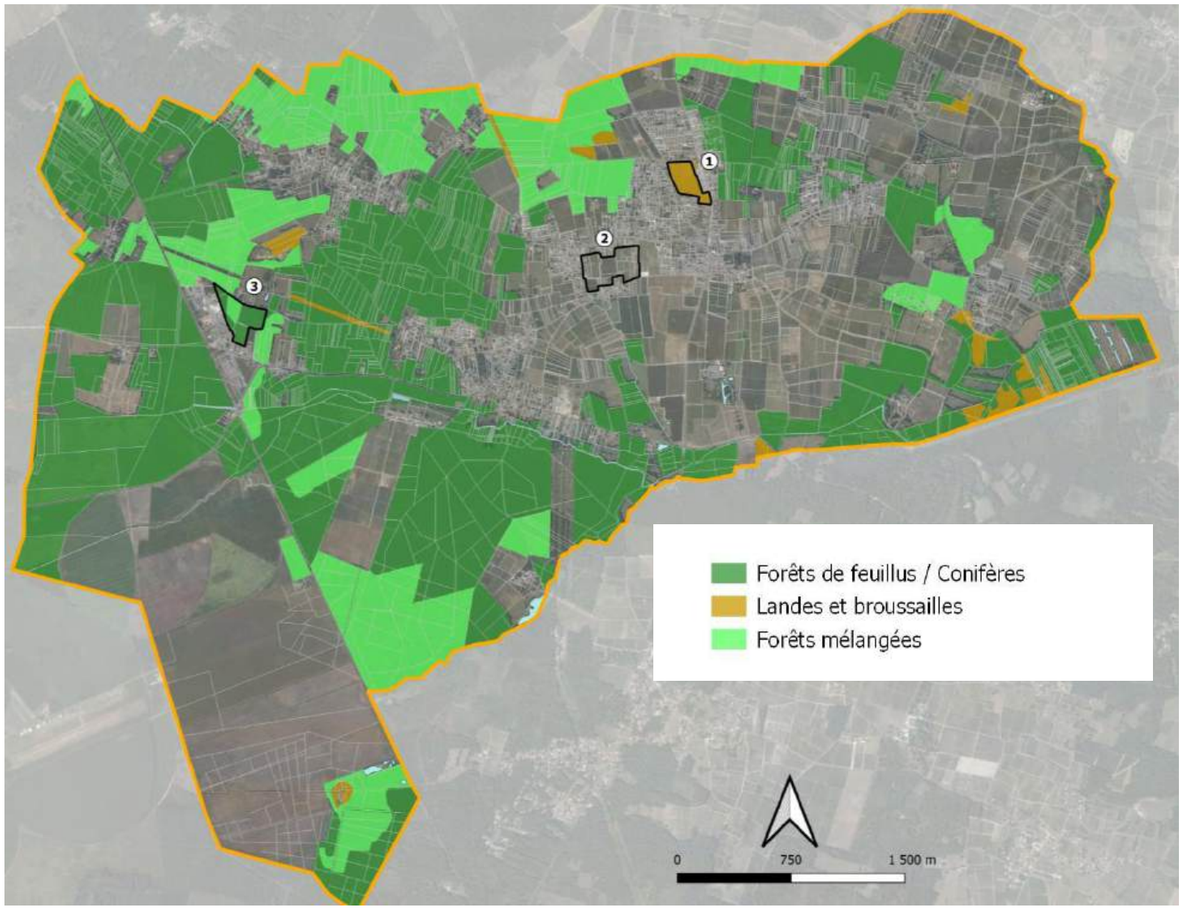
La surface forestière sur Cissac-Médoc représente 939 ha (source CRPF), soit 40 % du territoire communal, la commune est donc à ce titre classée commune forestière. La forêt de production de pins maritime constitue la majeure partie de la couverture forestière, le reste relevant de boisements de feuillus liés aux zones humides et aux ruisseaux.

Le foret de Cissac-Médoc est de statut majoritairement privé, la commune est toutefois propriétaire de 42 ha (source CRPF) de parcelles boisées AUX LIEUX6DITS Lagairo/la tonnelle, dont la gestion est confiée à l'ONF (cf. § I-3-4 Diagnostic forestier).

Par ailleurs, les données communiquées par le CRPF sur la structure de la propriété foncière, indiquent un fort morcellement (72 % des comptes font moins de 1 ha et 91 % moins de 4ha), soit un massif qui ne s'inscrit pas dans une filière sylvicole active et professionnelle.

Malgré une occupation du sol importante (40%), aucune filière de transformation (scierie, ..) n'est présente sur la commune et on ne compte aucune entreprise d'exploitation forestière ayant son siège d'exploitation sur le territoire communal.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2015

Secteur de developpement urbain
présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

Les fonctions remplies par les espaces forestiers

Les boisements présents sur la commune revêtent un enjeu fort en termes de ressource forestière, au regard de la surface qu'ils occupent (69 %) mais également au titre des autres fonctionnalités qu'ils remplissent dans les domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'eau ou de la lutte contre l'érosion de la biodiversité :

- **L'effet puits de carbone** : dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, l'augmentation du stockage du carbone revêt une importance toute particulière. Les espaces forestiers concourent à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m3 de bois exploité stocke 900 kg de CO2 ;
- **Préservation de la qualité de l'eau** : dans ce domaine, la pérennité du couvert forestier représente un atout par rapport aux autres couverts végétaux. L'activité biologique en forêt est plus constante est permet un recyclage des éléments minéraux plus efficace car les phénomènes de relargage ou de fuites d'éléments minéraux sont limités. Par ailleurs l'activité sylvicole n'utilise pas d'intrant, ou alors de façon marginale, les eaux infiltrées sous forêt ont par conséquent une teneur en nitrates très faible (de l'ordre de 5 mg/l contre 50 mg/l couramment dépassés en grandes cultures. Il a donc été démontré qu'à l'échelle du bassin versant, la forêt assure un rôle de protection de la ressource en eau ;
- **Drainage vers le sous-sol et réduction des débits de crue** : les milieux forestiers ont également un impact sur la quantité d'eau. D'abord, grâce à une porosité et une rugosité des sols supérieures, la forêt favorise le drainage vers le sous-sol. L'infiltration est ainsi favorisée au dépend du ruissellement de surface. Ce phénomène, cumulé aux effets d'interception des précipitations par le feuillage, d'évaporation et d'évapo-transpiration, ont des effets sur la réduction des débits de crue ;
- **La biodiversité** : Si ces peuplements ne sont pas aussi « biodivers » que d'autres boisements comme les boisements alluviaux, ripisylves, ou même que des forêts mixtes semi-naturelles, ils présentent toutefois des qualités indéniables d'un point de vue de la biodiversité dite ordinaire et parfois même remarquable. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document de référence concernant l'élaboration des trames verte et bleue, identifie d'ailleurs le massif des Landes de Gascogne dans son ensemble en tant que réservoir de biodiversité. La grande continuité, à l'échelle de plusieurs départements, de ce massif et l'alternance des milieux associés dans leur fonctionnement écologique qui le caractérisent, en font un territoire unique et favorable à la présence de nombreuses espèces de faune et de flore dont certaines sont patrimoniales.

Les aides octroyées aux espaces forestiers

A la suite des difficultés subies par le massif forestier, des aides publiques au nettoyage, reboisement et à la lutte contre les scolytes ont été octroyées depuis 2011. En contrepartie de ces aides publiques, les propriétaires s'engagent à maintenir la vocation forestière des parcelles durant 30 ans ; il convient donc de cerner les parcelles concernées par cette servitude afin de les exclure des zones constructibles du PLU.

➢ ***Ressource forestière sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU***

La carte page précédente qui reporte les zones de développement projetées sur la carte des espaces forestiers permet de constater que le secteur n°3 porte sur des parcelles boisées, situées dans le prolongement de la ZA de Beauchênes, mais non insérées dans un massif exploité à titre sylvicole ;

A ce titre, aucune n'est concernée par des aides publiques octroyées dans le cadre de la reconstitution de la forêt suite à la tempête Klaus.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE SOL FORESTIER

Les espaces forestiers sont très présents sur le territoire de Cissac-Médoc avec un taux de boisement de 40% mais ne constituent pas une part importante de l'économie locale, malgré les perspectives que pourraient constituer dans le Médoc l'émergence de la filière bois/énergie.

Seule une zone pressentie au stade des études préliminaires du PLU présente une occupation forestière, (n°3 extension de la ZA Beauchênes) mais ces parcelles ne s'inscrivent pas dans un massif exploité à titre sylvicole, et de ce fait, aucune n'est concernée par des aides publiques au nettoyage/ reboisement. Une dimension risque incendie de forte reste toutefois à évaluer.

II.4.3.RESSOURCE DU SOUS-SOL

Les granulats sont en France la ressource naturelle la plus consommée après l'eau, soit une consommation par an et par habitant de 20kg de granulats.

La géologie du secteur, riche en matériaux calcaires, a depuis longtemps suscité l'exploitation du sous-sol à des fins de production de pierre de construction mais également de chaux calcaire. Quelques traces de ce modeste passé « industriel » perdurent sur la commune, notamment aux lieux-dits Larrivaut/Bas du Luc, aujourd'hui remblayés, et pour partie recouverts de vignes.

II.4.4.RESSOURCE ENERGIE

- ***La consommation énergétique et les moyens de sa maitrise***

LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

Un bilan énergie-effet de serre a été réalisé en Aquitaine par l'ADEME en 1999. La consommation moyenne d'énergie en Gironde s'établit à 2,4 tep[1] /an/habitant et les émissions de CO2 /hab est estimée à 5,2 tonnes/an. Cissac-Médoc, en tant que commune rurale se range dans une moyenne comprise entre 0 et 2 tep/hab/an.

En Aquitaine, la consommation énergétique a augmenté depuis les années 1990 d'environ 1,8 % par an, plus vite que l'augmentation de la population. Les facteurs sont divers : apparition de nouveaux usages (ordinateurs, téléviseurs plus perfectionnés, climatisation, ...), développement es résidences secondaires, des transports routiers, des activités tertiaires.

Le domaine qui consomme le plus d'énergie et rejette le plus de CO2 devant le secteur résidentiel est le domaine des transports puis l'industrie.

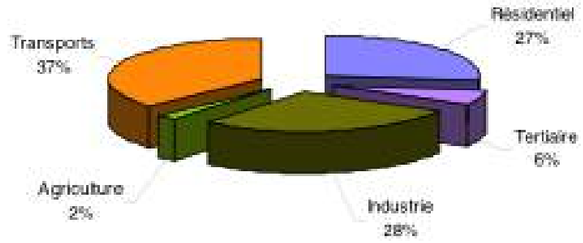
Le secteur du bâtiment représente un domaine de consommation énergétique également important. L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire la consommation d'énergie des bâtiments d'au moins 38 % d'ici à 2020 de manière à atteindre un niveau de basse consommation en 2012 (BBC : 50 kW/m2/an) puis un niveau passif en 2020 (15 kW/m2/an).

CONSOMMATIONS TOTALES D'ENERGIE PAR SECTEUR EN 2010

Consommations totales d'énergie par secteur *(en milliers de tep)*

Le premier secteur consommateur d'énergie est celui des transports, avec 37 % de la consommation finale totale.

Le secteur résidentiel consomme 27 % et l'ensemble résidentiel et tertiaire, c'est-à-dire la consommation d'énergie dans les bâtiments (hors ceux de l'industrie) est de 33 %. L'industrie et l'agriculture ensemble consomment 30 % de l'énergie totale.



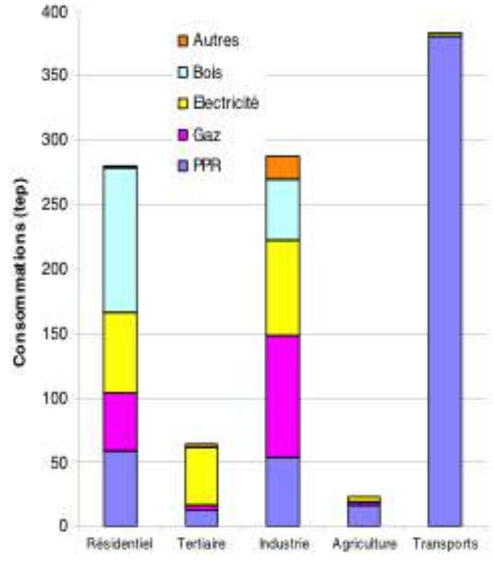
Source : ADEME

Consommation par secteur

Les produits pétroliers arrivent en tête des énergies consommées et représentent plus de la moitié de la consommation d'énergie totale dont 72 % est absorbée par les transports.

L'électricité arrive loin derrière en seconde position (18 %) ; elle est largement utilisée dans le secteur tertiaire (dont la consommation due à 68 % à l'électricité) et est bien développée dans les secteurs industriel (dont la consommation est due à 25 % à l'électricité) et résidentiel (dont la consommation est due à 22 % à l'électricité).

La part du gaz n'est pas négligeable (14 %), ni celle du bois (15 %), essentiellement consommé dans le secteur résidentiel.



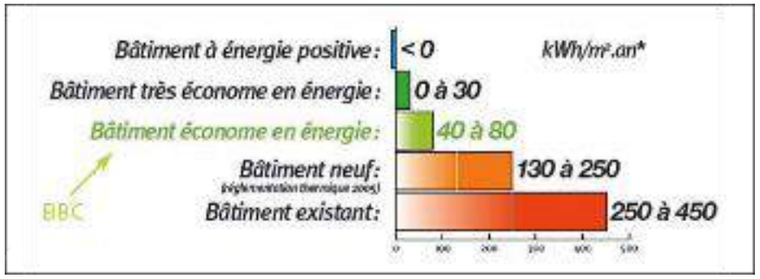
Source : ADEME

MOYENS DE LA MAITRISE ENERGETIQUE

La maitrise des consommations énergétiques constitue un véritable enjeu de société, qui passe par une politique de modération et d'efficacité énergétique devant conduire à la réduction des consommations à la source.

Deux domaines peuvent être plus particulièrement mobilisés à l'échelle du PLU :

- Les transports, en cherchant un report modal vers le transport collectif et les déplacements doux non motorisés,
- L'habitat, en matière de rénovation mais également en matière de construction neuve ; le PLU pouvant désormais fixer dans le règlement d'urbanisme des dispositions de performances environnementales.



Source : ADEME

[1] *Tonne équivalent pétrole*

Dans le domaine de l'urbanisme, favoriser des formes urbaines et des typologies d'habitat compacts s'avèrent des pistes efficaces. En effet, les émissions de CO2 varient du simple au double entre une densité de 40 logts/ha et 70 logts/ha. En effet, à surface égale, un logement collectif consomme environ 30 % de moins qu'un logement individuel isolé.

CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET TYPOLOGIES D'HABITAT

	chauffage	eau chaude sanitaire	TOTAL
	unité : kW/m2/an		
HABITAT PAVILLONNAIRE	62	38	**100**
HABITAT GROUPE	54	47	**101**
LOGEMENTS COLLECTIFS	52	45	**97**

Source : ADEME

Mais d'autres pistes peuvent être mobilisées :

Adapter l'éclairage public à l'ambiance des espaces,

Prendre en compte les facteurs climatiques (vents, soleil) dans la construction, pour profiter au maximum des apports naturels,

Prendre en compte le végétal dans l'environnement bâti, ce dernier pouvant participer au confort thermique estival et réduire le recours aux dispositifs de climatisation consommateurs énergétique,

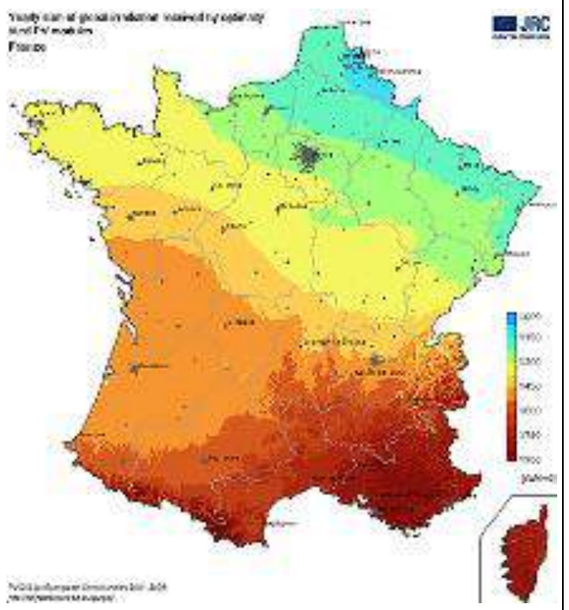
Favoriser la création d'une offre énergétique renouvelable et variée dans le logement privé mais également les bâtiments publics (puits canadien, VMC double flux, photovoltaïque, pompe à chaleur, ...).

➢ ***Les potentialités en énergie renouvelable du territoire communal***

Bilan du potentiel énergies renouvelables :

- **L'éolien** est absent du paysage énergétique en Gironde. Selon le SSCE Aquitaine (Schéma des Services Collectif de l'Energie), la région ne dispose pas de sites très ventés. Seule la côte océane peut présenter un intérêt pour cette technique. Cependant, il faut noter que l'étude du site du Verdon a montré que le potentiel était médiocre. La rentabilité du projet n'étant atteinte qu'avec un fort taux de subvention. Cette situation est susceptible d'évoluer si l'éolien off-shore se développe.
- **La géothermie** est sous-exploitée en Gironde au regard du gisement disponible. Selon le SSCE, même si la réalisation de nouveaux forages est économiquement difficile, il est possible d'améliorer la situation actuelle de cette énergie, d'une part, rapidement par la mise en service des forages aujourd'hui non exploités en région bordelaise, et d'autre part, par l'extension des réseaux de chaleur et la mise en place de pompes à chaleur pour augmenter la température d'utilisation.
- **La filière bois-énergie,** fortement présente en Aquitaine, est peu représentée en Gironde où il existe des possibilités de développement de l'utilisation de cette ressource.
- **La valorisation énergétique des déchets** et des biogaz est encore à ses balbutiements malgré d'intéressantes perspectives avec les déchets issus de l'exploitation viticole, dont des études réalisées par la Chambre d'Agriculture 33 et le Conseil Départemental 33 indiquent un pouvoir calorifique des sarments de vigne supérieur à celui des plaquettes de bois.
- **Le solaire photovoltaïque** et thermique reste marginal. Pourtant, le département bénéficie d'un taux d'ensoleillement élevé (2 000 à 2 250 h par an). quarantaine d'ha et d'une capacité d'une soixantaine de MWc grâce à 324.000 panneaux d'un mètre carré.

GISEMENT SOLAIRE



Sur le département l'énergie incidente par unité de surface est d'environ 4,5 kWh/m2/j en moyenne.

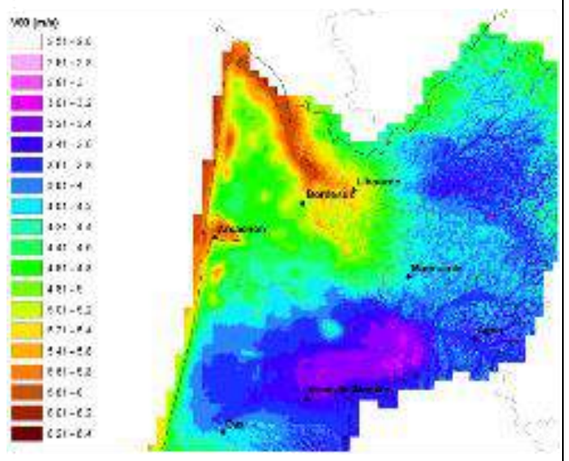
La commune de Cissac-Médoc dispose d'un potentiel favorable à l'utilisation de l'énergie solaire, qui dans le cadre du Scot Médoc constitue une orientation forte du PADD.

GISEMENT GEOTHERMIQUE



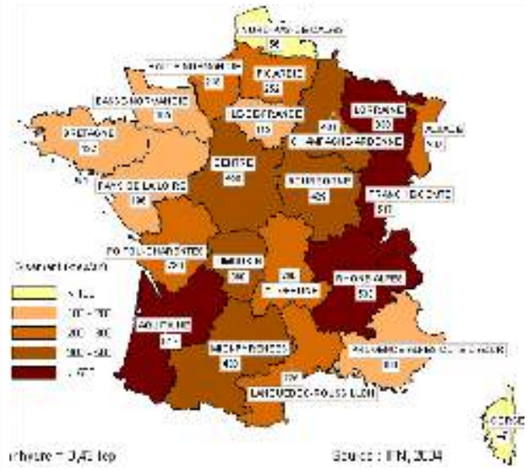
Selon la carte du BRGM, la commune de Cissac-Médoc fait partie des zones favorables pour l'exploitation de la géothermie.

GISEMENT EOLIEN



Le Médoc apparait comme un secteur à forte potentialité pour une exploitation de l'énergie éolienne.

GISEMENT BIOMASSE



Il n'existe pas de réseau de chaleur bois sur la commune. Pourtant, la filière bois constitue le plus grand potentiel d'énergie renouvelable en Aquitaine.

EN SYNTHESE SUR LA RESSOURCE ENERGIE

La commune de Cissac-Médoc présente des atouts pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelables (solaire, géothermie, éolien, biomasse) ; une attention particulière est à porter à la maitrise et à la modération énergétique dans les zones de développement.

➢ ***En synthèse sur les ressources naturelles***

EN SYNTHESE SUR LES RESSOURCES NATURELLES

Le territoire communal présente un fort potentiel en matière de ressources naturelles :

Ressource en eau : Si la ressource en eau bénéficie sur Cissac-Médoc de bonne conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité, la ressource en eau de façon générale sur le Médoc connait un risque de surexploitation.

Ressource en sol à valeur agricole : les sols à forte potentialité agronomique se concentrent en partie centrale du territoire communal, 2 secteurs pressentis pour un développement urbain au stade des études préliminaires sont concernés mais avec un niveau d'enjeu moindre pour le n°1 situé à l'arrière du cimetière au sein de l'enveloppe urbanisé du bourg ;

Ressource en sol forestier : cette occupation majeure sur la commune, concerne un seul secteur pressenti au stade des études préliminaires (n°3 extension ZA Beauchênes) mais sans être concerné par une vocation à proprement sylvicole ; de ce fait, aucun de ces secteurs n'a fait l'objet d'aide publique au nettoyage /reboisement ;

Ressource sous-sol : la commune n'est pas concernée par l'exploitation de ressources du sous-sol

Ressource en énergie renouvelable : territoire présente des potentialités d'ER, en faveur desquelles le Scot Médoc se positionne incitativement.

II.5. QUALITE DES MILIEUX, POLLUTIONS, ET NUISANCES

L'examen de cette thématique a pour objectif de connaitre et minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ceux-ci.

II.5.1. QUALITE ET OBJECTIFS DE QUALITE DES MASSES D'EAU

➢ *Les objectifs de qualité des masses d'eau*

Depuis la création des agences de l'eau, l'objectif est de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant. La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 (DCE) prévoit, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 a été adopté par le Comité de bassin et approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin (Préfet de la Région Midi-Pyrénées) le 1er décembre 2015. Ce document fixe des objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2021, et arrête pour une période de 6 ans les huit grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin.

Pour les eaux superficielles, le bon état se définit lorsque l'état chimique et l'état écologique d'une masse d'eau sont bons :

L'État chimique

Il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementale (NOE) fixées par des directives européennes pour 41 substances dites « prioritaires » ou « dangereuses prioritaires ». Il se décompose en deux classes : respect ou non-respect des NOE.

L'état écologique

Il se fonde principalement sur des éléments de qualité biologique, sur des éléments de qualité physicochimique et hydromorphologique en tant que facteurs explicatifs d'une éventuelle dégradation de la biologie.

Pour les eaux souterraines, le bon « état » est atteint lorsque :

l'état chimique est respecté,

l'état quantitatif s'avère bon, c'est-à-dire que les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible,

et que les eaux souterraines ne sont pas à l'origine d'une dégradation de la qualité des masses d'eau superficielles avec lesquelles elles sont en relation.

➢ *La qualité des eaux souterraines*

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour-Garonne

Le tableau ci-après synthétise l'évaluation de l'état des 10 masses d'eau souterraines présentes sur le territoire de Cissac-Médoc ainsi que leur objectif d'état.

Toutes sont en bon état global 2015 (quantitatif et qualitatif), à l'exception de la masse FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG et FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain, qui présentent **un état quantitatif mauvais** et une échéance d'atteinte du bon état en 2021.

La nappe du complexe aquifère de l'Eocène inférieur à moyen présente une dépression piézométrique sous l'agglomération bordelaise au droit ou à proximité de laquelle se concentrent d'importants prélèvements réalisés à 93 % pour l'AEP. Les niveaux piézométriques ont baissé ici de plus de 35 m en l'espace de 60 ans et d'environ 5 m sur les 15 dernières années.

A noter le classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable) de la masse d'eau Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (code 5083), qui subit des pressions quantitatives significatives.

ETAT ET OBJECTIF D'ETAT DES MASSES D'EAUX SOUTERRAINES

Masse d'eau	Objectif état global quantitatif	Objectif état global chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	Pressions qualitatives sur la masse d'eau souterraine	Pressions quantitatives sur la masse d'eau souterraine
Aquifères libres						
FRFG045 Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Pas de pression	Non significative
Aquifères captifs						
FRFG026 Alluvions récentes de la Gironde	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG070 calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	Bon		Significative
FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG	Bon état 2021	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Inconnue	Significative
FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain	Bon état 2021	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Inconnue	Non significative
FRFG073Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Inconnue	Non significative
FRFG074 Sables et graviers du pliocène captif secteur Médoc estuaire	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	inconnue	Pas de pression
FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infracénomanien/cénomanien captif nord-aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Inconnue	Non significative
FRFG080 Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Inconnue	Non significative
FRFG083 Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne **Classée Zone à Préserver pour utilisation Future pour l'eau potable (ZPF)**	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Inconnue	Significative

Source : SIE Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour –Garonne

➢ ***La qualité des eaux superficielles***

Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour –Garonne

LES PARAMETRES DE DEFINITION DE LA QUALITE DES EAUX

L'arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application du code de l'environnement, précise les éléments suivants :

- Eléments de qualité et paramètres pour la classification de l'état écologique des eaux de surface :
- Eléments biologiques : Composition et abondance de la flore aquatique, Composition et abondance de la faune benthique invertébrée, Composition, abondance et structure de l'âge de l'ichtyofaune.
- Eléments hydromorphologiques soutenant les éléments biologiques : quantité et dynamique du débit d'eau, Continuité de la rivière.
- Eléments chimiques et physico-chimiques soutenant les éléments biologiques : température de l'eau, bilan d'oxygène, salinité, état d'acidification, concentration en nutriments,
- Polluants spécifiques : pollution par tous polluants synthétiques spécifiques autres que les substances prioritaires, recensés comme étant déversés en quantités significatives dans la masse d'eau.

Précisions méthodologiques

L'interprétation des mesures de qualité des eaux superficielles est effectuée à l'aide des grilles du Système d'Evaluation de la Qualité des Eaux (SEQ – Eau) mis au point par les Agences de l'Eau et le Ministère de l'Environnement.

Le SEQ – Eau repose sur la prise en compte de différentes « altérations » (Matières organiques et oxydables, Matières azotées hors nitrates, Nitrates, Matières phosphorées, Particules en suspension, …), regroupant des paramètres élémentaires de signification voisine ou complémentaire. Des indices de qualité (de 0 à 100) sont définis en fonction des valeurs prises par ces différents paramètres, et l'on retient comme indice de qualité pour chacune des « altérations » le plus mauvais des indices obtenus pour la série des paramètres constitutifs ;

Au sens de la mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau, le « Bon état » des eaux est considéré comme atteint dès lors que les eaux apparaissent de « Bonne qualité » par application du SEQ-Eau.

Etat chimique, objectif d'état et échéance

Il est destiné à vérifier le respect des normes de qualité environnementale (NOE) fixées par des directives européennes pour 41 substances.

Etat écologique, objectif d'état et échéance

Il se fonde principalement sur des éléments de qualité biologique[1], sur des éléments de qualité physicochimique et hydro morphologique en tant que facteurs explicatifs d'une éventuelle dégradation de la biologie.

ETAT ET OBJECTIFS D'ETAT DE LA JALLE DU BREUIL

Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état écologique : Bon état 2021
Type de dérogation : Raisons techniques
Paramètre(s) à l'origine de l'exemption : Matières azotées, Matières organiques, Métaux, Matières phosphoréees

Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) : Bon état 2015

Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

		Indice de confiance			Indice de confiance
Etat écologique :	Moyen	Faible	**Etat chimique (avec ubiquistes) :**	Non classé	Inconnu
			Etat chimique (sans ubiquistes) :	Non classé	
Origine :	Modélisé				

Voir le chapitre "données" ci-après pour obtenir des données complémentaires à l'échelle de la station.
Télécharger l'Arrêté du 27 Juillet 2015 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface

La JALLE DU Breuil a atteint un bon état chimique dès 2015, mais enregistre un état écologique moyen, lié à de nombreuses pressions qui s'exercent sur son bassin-versant (cf page suivante), ce qui implique une non atteinte du bon état écologique dont l'objectif est renvoyé à 2021, pour des raisons liées à la présence de matières azotées, phosphorées, métaux,..

[1] *Notamment la mesure de l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN), noté de 0 à 20, qui donne une indication sur la qualité des milieux aquatiques, prenant à la fois en compte la physico-chimie des eaux et la qualité des habitats offerts aux invertébrés aquatiques*

LES PRESSIONS EXERCEES SUR LA MASSE D'EAU

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

	Pressions
Pression ponctuelle :	
Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :	Significative
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) :	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Non significative
Pression liée aux sites industriels abandonnés :	Inconnue
Pression diffuse :	
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Non significative
Pression par les pesticides :	Non significative
Prélèvements d'eau :	
Pression de prélèvement AEP :	Pas de pression
Pression de prélèvement industriels :	Pas de pression
Pression de prélèvement irrigation :	Non significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :	
Altération de la continuité :	Modérée
Altération de l'hydrologie :	Minime
Altération de la morphologie :	Minime

SDAGE-PDM 2016-2021

L'état des masses d'eau résultent des pressions qui s'exercent sur les bassins-versants, à savoir la conjonction d'usages domestiques (prélèvements eau potable, rejets de STEP, ..), industriels (prélèvements et rejets d'activités, ..)et agricoles (prélèvements pour irrigation, rejets de produits phytosanitaires, pesticides, …

Les principales pressions recensées par le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne sur la commune et proche limite communale, sont les suivantes :

STEP des collectivités

1. STEP de Cissac-Médoc (3600 EH)
2. STEP de la ZA de Beauchênes (50 EH)
3. STEP de Saint-Sauveur

Points de rejet industriel essentiellement liés aux sites d'exploitation viticole.

EI33125104	S.C.E.A. QUANCARD
EI33125103	CHATEAU LAMOTHE
EI33125101	CHATEAU D'HANTEILLAN
EI33125100	CHATEAU CISSAC
EI33125002	S.C.E. CHATEAU PUY CASTERA

La Jalle du Breuil ne subit pas de pression en matière de prélèvement d'eau.

EN SYNTHESE SUR L'ETAT DES MASSES D'EAU

L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune est bon à moyen, avec toutefois un problème :

1/D'état quantitatif mauvais pour 2 masses d'eau souterraines (FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain et FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG) renvoyées à une échéance de bon état en 2021 ;

2/D'état qualitatif écologique moyen pour la masse d'eau superficielles jalle du Breuil renvoyée à une échéance d'atteinte du bon état en 2021, ceci au regard de pressions multiples (STEP de Cissac-Médoc, de Cissac-Médoc, de rejets liés aux activités viticoles...) exercées sur le bassin-versant.

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 :

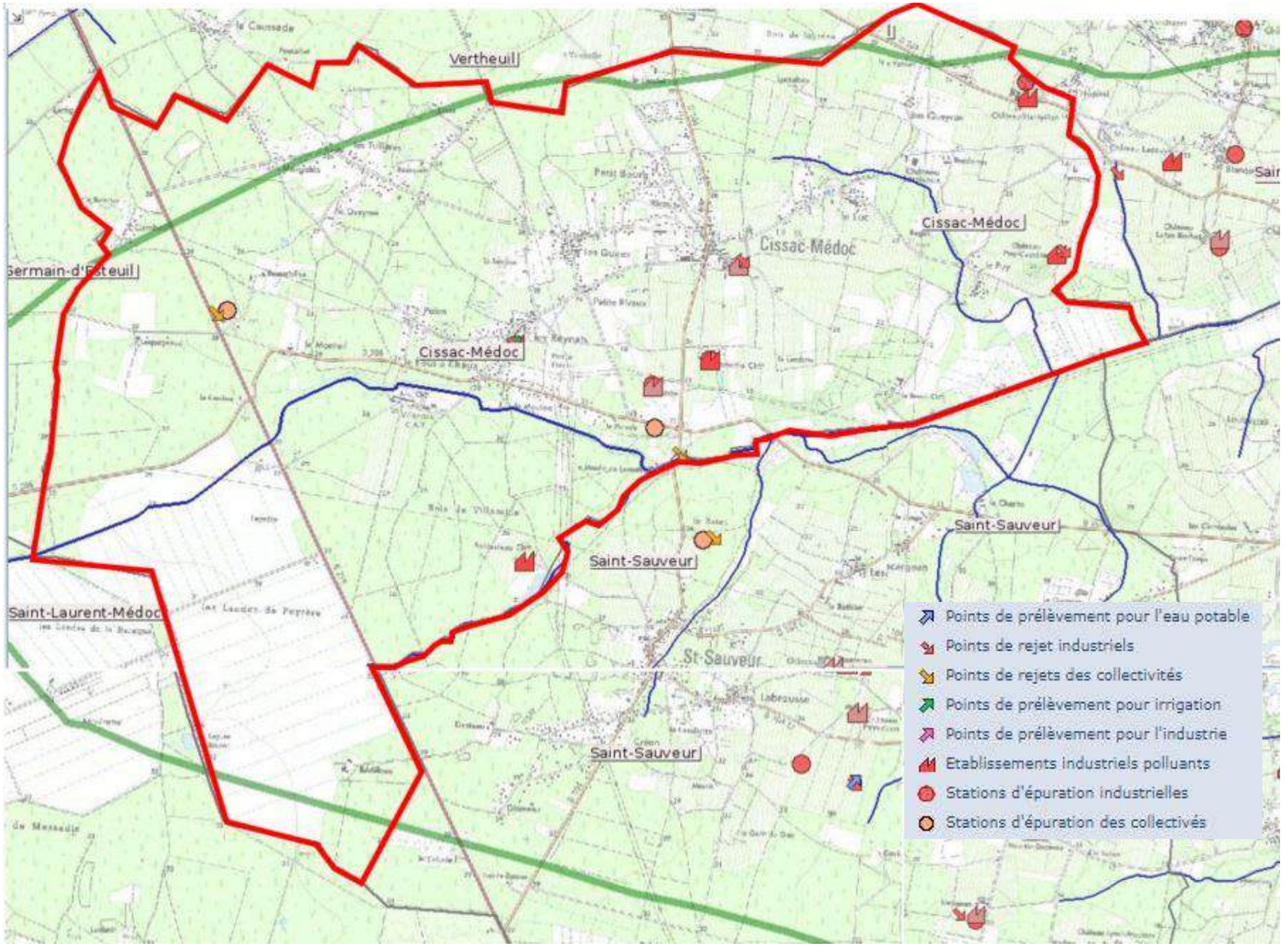
*classe en Zone à Protéger Pour le Futur la masse d'eau « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne » (code 5083), qui subit des pressions quantitatives significatives.

*fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune

*identifie la masses d'eau Jalle du Breuil en Axe à Migrateur

Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ces objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

CARTE DE SYNTHESE DES PRESSIONS EXERCEES SUR LES MASSES D'EAU



Source : Système d'information sur l'eau du Bassin Adour –Garonne, interface cartographique

➢ ***Le Programme De Mesures (PDM) de l'Unité Hydrographique "Estuaire Gironde »***

Les masses d'eau communales sont concernées par le Programme De Mesures de l'Unité Hydrographique de Référence « Estuaire Gironde » présenté ci-après.

Le Programme De Mesures est un élément d'accompagnement du SDAGE qui n'est pas opposable en tant que tel aux documents d'urbanisme. Il est néanmoins important d'en rappeler le rôle et la portée.

Etabli pour la période 2016-2021, le PDM constitue le recueil des actions dont la mise en œuvre est nécessaire pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par le SDAGE 2016-2021, en application de la Directive Cadre sur l'Eau, ou de son propre ressort.

Ces objectifs se rapportent en particulier :

- à l'obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) ou souterraines vus au paragraphe précédent,
- à la protection de la qualité des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
- à des domaines d'actions spécifiquement visés par le SDAGE: les problématiques liées à l'assainissement des collectivités locales, à la dépollution des industries, l'amélioration des connaissances ainsi que la politique de prévention des inondations rentrent notamment dans ce cadre.

Le tableau ci-après, issu du PDM, recense les mesures pour l'Unité Hydrographique de Référence " Estuaire Gironde" dans laquelle se situe la commune de Cissac-Médoc, et qui pour certaines sont directement en relation avec la mise en œuvre du PLU :

COMMISSION TERRITORIALE **LITTORAL**

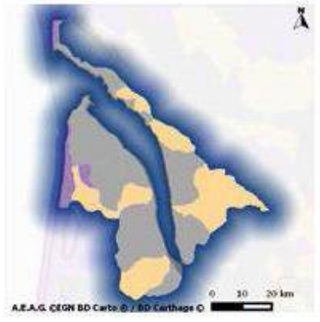
UHR Estuaire Gironde



Principaux enjeux

- Pollutions domestiques (collecte et traitement).
- Pollutions industrielles, dont viti-vinicole.
- Pollutions diffuses agricoles.
- Gestion des étiages (maîtrise des prélèvements agricoles, restauration d'un équilibre hydrologique entre les apports d'eau douce et d'eau salée, ...).
- Protection des vasières et zones humides associés à l'estuaire de la Gironde.

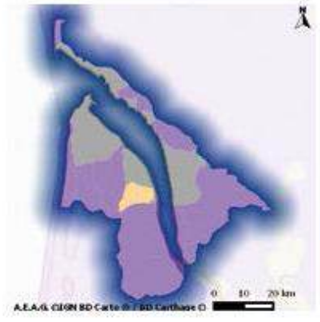
Objectif bon état écologique



Masses d'eau superficielles



Objectif bon état chimique



Mesures appliquées à l'UHR Estuaire Gironde

CODE DE LA MESURE	LIBELLÉ DE LA MESURE	DESCRIPTIF DE LA MESURE
Gouvernance Connaissance		
GOU01	Etude transversale	Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)
GOU02	Gestion concertée	Mettre en place ou renforcer un outil de gestion concertée (hors SAGE)
		Mettre en place ou renforcer un SAGE
GOU03	Formation, conseil, sensibilisation ou animation	Mettre en place une opération de formation, conseil, sensibilisation ou animation
Assainissement		
ASS01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement
ASS03	Réseau	Réhabiliter et/ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
ASS07	RSDE	Mettre en place une surveillance initiale ou pérenne des émissions de substances dangereuses (Agglomérations ≥ 10000 EH)
ASS08	Assainissement non collectif	Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif
ASS13	STEP, point de rejet, boues et matières de vidange	Equiper une STEP d'un traitement suffisant dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
		Equiper une STEP d'un traitement suffisant hors Directive ERU (agglomérations ≥ 2000 EH)
Industrie - Artisanat		
IND01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et à l'artisanat
IND07	Prévention des pollutions accidentelles	Mettre en place un dispositif de prévention des pollutions accidentelles
IND08	RSDE	Améliorer la connaissance de pressions polluantes de substances dangereuses pour la définition d'actions visant leur réduction (RSDE)
IND12	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)
IND13	Ouvrage de dépollution et technologie propre - Principalement hors substances dangereuses	Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
		Mettre en place une technologie propre visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
Pollutions diffuses agriculture		
AGR02	Limitation du transfert et de l'érosion	Limiter les transferts de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates
AGR03	Limitation des apports diffus	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
		Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
AGR04	Pratiques pérennes	Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)
AGR08	Limitation des pollutions ponctuelles	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates
		Réduire les effluents issus d'une pisciculture
Ressource		
RES03	Règles de partage de la ressource	Mettre en place un Organisme Unique de Gestion Collective en ZRE
Milieux aquatiques		
MIA01	Etude globale et schéma directeur	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
MIA02	Gestion des cours d'eau - hors continuité ouvrages	Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau
		Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes
		Réaliser une opération d'entretien d'un cours d'eau
		Restaurer l'équilibre sédimentaire et le profil en long d'un cours d'eau
MIA03	Gestion des cours d'eau - continuité	Aménager ou supprimer un ouvrage (à définir)
MIA04	Gestion des plans d'eau	Mettre en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'un plan d'eau
MIA05	Gestion du littoral	Mettre en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'une eau de transition (lagune ou estuaire)
		Restaurer un équilibre hydrologique entre les apports d'eau douce et les apports d'eau salée dans une masse d'eau de transition de type lagune
MIA07	Gestion de la biodiversité	Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel
		Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité
MIA09	Profil de vulnérabilité	Réaliser le profil de vulnérabilité d'une zone de baignade, d'une zone conchylicole ou de pêche à pied
MIA10	Gestion forestière	Gérer les forêts pour préserver les milieux aquatiques
MIA14	Gestion des zones humides, protection réglementaire et zonage	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
		Réaliser une opération d'entretien ou de gestion régulière d'une zone humide

II.5.2.L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

➢ *Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)*

Les activités humaines sont à l'origine de pollutions organiques ou toxiques qui font l'objet de traitements spécifiques pour limiter leur impact sur le milieu naturel :

Collectifs lorsque les réseaux de collecte peuvent amener les eaux polluées dans les stations d'épuration. Ce cas intéresse principalement les habitats groupés et les industries qui peuvent s'y raccorder,

Individuels dès lors que les critères techniques et financiers le justifient.

L'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique.

Le Schéma Directeur d'Assainissement d'une agglomération fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité. Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations). Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par l'EPCI qui en est maitre d'ouvrage.

La commune de Cissac-Médoc, a délégué la compétence assainissement collectif au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de Saint-Estèphe (SIAEPA), qui a confié la gestion de ses ouvrages à la SAUR.

Le SIAEPA a approuvé un 1er Schéma Directeur d'Assainissement en 1999. Le Schéma Directeur d'Assainissement arrête la zone au sein de laquelle la collectivité s'engage à mettre en place une collecte collective des eaux usées, à savoir la totalité des zones urbaines agglomérées du bourg, les Gunes, Les Reynats, Pelon, et Le Luc (cf carte page suivante).

Au-delà de ce périmètre, à savoir le quartier des Tuilières et le hameau de Linas, les effluents des constructions sont assainis par un système de traitement autonome.

A noter que le raccordement des zones urbaines agglomérées programmé dans le SDA approuvé en 1999 est réalisé à 80 %, il ne reste que 2 tranches de travaux d'extension vers les quartiers de La Tuilières et le long de la Rte de Pauillac (RD 205).

Le nombre de branchements domestiques s'élevait à 677 en fin d'année 2020 (source : Bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement 2020), soit un taux de raccordement de 50%, La ZA de Beauchênes est également équipée d'une STEP.

➢ *Etat du système de collecte et de traitement des EU*

La conformité de la collecte des effluents, des équipements d'épuration et de la performance des ouvrages d'épuration sur la commune de Cissac-Médoc est évaluée dans le cadre du dernier Bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement (2020) ; il ressort les éléments suivants.

On compte deux STEP sur la commune de Cissac-Médoc, la STEP destinée au traitement des effluents domestiques et la STEP de la ZA Beauchênes.

➔ STEP DE CISSAC-MEDOC

Le suivi de qualité du milieu récepteur (cf tableau ci-contre), réalisé en amont (moulin de Lamothe) et en aval (après le pont sur la RD 104) du rejet indique un état « bon » à « très bon », à l'exception du paramètre COD[1] pour lequel l'état apparait « dégradé ». Toutefois, cette dégradation étant présente à concentrations égales à l'amont du rejet indique que ce n'est pas la STEP qui en est à l'origine.

[1] *Le carbone organique dissous ou COD est un paramètre global de la chimie de l'eau utilisé pour caractériser et suivre l'évolution du taux de carbone dissous dans les eaux (douces, saumâtres ou marines), ou la pollution organique des milieux aquatiques. Une forte concentration de COD peut réduire la concentration en oxygène dans les milieux aquatiques et affecter la biodiversité de ceux-ci.*

IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA STEP DE CISSAC-MEDOC

Agglomération d'assainissement			**Code Sandre**	050000133125
Commune	CISSAC-MEDOC			
Taille de l'agglomération **CPBO**	**2054 EH - 123 KG DBO_5/J < CN**			
Système de collecte			**Code Sandre**	0533125V001
Nom	STEP de Cissac-Medoc			
Type(s) de réseau	100% séparatif			
Industriels raccordés	OUI			
Exploitant	SAUR			
Personne à contacter	Sébastien MASSE – Chef de Secteur : sebastien.masse@saur.com			
Station de traitement des eaux usées			**Code Sandre**	0533125V001
Nom	STEP de Cissac-Medoc			
Lieu d'implantation	CISSAC-MEDOC			
Date de mise en œuvre	1996			
Maître d'ouvrage	Syndicat Assainissement Saint Estephe			
Capacité Nominale	**Organique en kg/jour de DBO5**	**Hydraulique en m^3/jour**	**Q Pointe en m^3/heure**	**Equivalent habitant**
	216	228	11,3	3 600
Débit de référence	361 m^3/j > Q nominal			
Charge entrante en DBO5 (année 2020)			95,7 kg/jour	1 595 eq. Hab.
File Eau	Type de traitement		Boue activée aération prolongée (très faible charge)	
	Filière de traitement		Traitement secondaire	
File Boue	Type de traitement		Dénitrification	
	Filières de traitement		Epaississement et déshydratation Centrifugation mobile	
Exploitant	SAUR			
Personne à contacter	Sébastien MASSE – Chef de Secteur : sebastien.masse@saur.com			
Milieu récepteur				
Nom	Jalle de Breuil			
Type	Rejet superficiel		Eau douce de surface	

Source : Bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement 2020

SUIVI DES PARAMETRES DE QUALITE DES EAUX - STEP DE CISSAC-MEDOC (date prélèvement 13/05/2020)

Paramètres	unités	Milieu récepteur amont	Rejet Cissac	Milieu récepteur aval
Bilan de l'oxygène				
O^2 dissous	mg/L	9,3	1,2	9,1
Taux O^2	%	-	-	-
DBO5	mg/L	1	3	1,3
COD	mg/L	17	7,7	17
DCO	mg/L	54	34	36
Température				
Temp. Eau	°C	13,6	17,6	13,7
Nutriments				
PO4	mg/L en PO_4	0,150	6,130	0,160
Pt	mg/L en P	0,13	1	0,16
NH4	mg/L en NH_4	0,090	1,290	0,083
NO3	mg/L en NO_3	40,00	4,43	41,00
NO2	mg/L en NO_2	0,280	0,330	0,360
NTK	mg/L en N	1,2	1,85	1,37
Particules en Suspension				
MES	mg/L	21	14	21

Paramètres en Gras : Pas déclassant

GRILLE BON ETAT
Paramètres Physico-Chimiques Généraux
(Arrêté du 25 janvier 2010)

	Etat très bon
	Etat bon
	Etat moyen
	Etat médiocre
	Etat dégradé

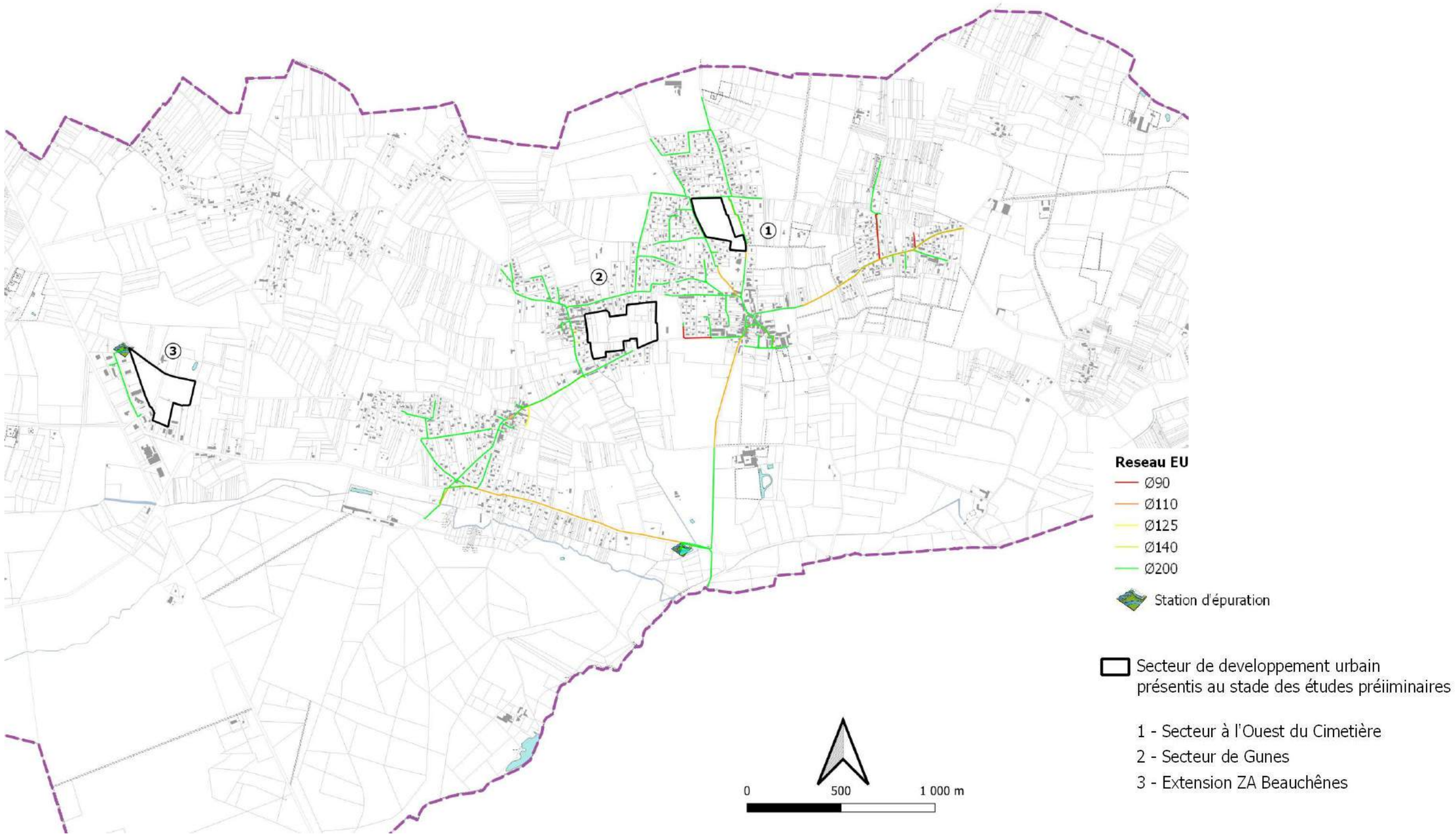
Source : Bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement 2020

- ***<u>La desserte des zones de développement en assainissement collectif</u>***

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF CI- après

A l'exception des quartiers des Tuilières et du hameau de Linas, tous les quartiers habités sont actuellement desservis par le réseau d'assainissement collectif. Toutes les zones de développement pressenties dans le cadre des études préliminaires du projet de PLU se situent au plus près du réseau d'assainissement collectif et sont en mesure d'être raccordées.

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



<u>Source</u> : La SAUR

➔ **STEP DE ZA BEAUCHENE**

IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DE LA STEP DE ZA BEAUCHENE

Agglomération d'assainissement			**Code Sandre**	050000133125
Commune	CISSAC-BEAUCHÊNE			
Taille de l'agglomération	**CPBO_**8 EH			
Système de collecte			**Code Sandre**	0533125V001
Nom	STEP de Cissac-BeauChêne			
Type(s) de réseau	100% séparatif			
Industriels raccordés	OUI			
Exploitant	SAUR			
Personne à contacter	Sébastien MASSE – Chef de Secteur : sebastien.masse@saur.com			
Station de traitement des eaux usées			**Code Sandre**	-
Nom	STEP de Cissac-BeauChêne			
Lieu d'implantation	CISSAC-MEDOC			
Date de mise en œuvre	2008			
Maître d'ouvrage	Syndicat Assainissement Saint Estèphe			
Capacité Nominale	Organique en kg/jour de DBO5	Hydraulique en m³/jour	Q Pointe en m³/heure	Equivalent habitant
	3	7,5	0,3	50
Débit de référence	7,5 m³/j			
Charge entrante en DBO5 (année 2020)			0,03 kg/jour	1 eq. Hab.
File Eau	Type de traitement		Filtres plantés de roseaux	
	Filière de traitement		Traitement primaire	
File Boue	Type de traitement		Filtres plantés de roseaux	
	Filières de traitement		-	
Exploitant	SAUR			
Personne à contacter	Sébastien MASSE – Chef de Secteur : sebastien.masse@saur.com			
Milieu récepteur				
Nom	Inconnu			
Type	Rejet superficiel		Eau douce de surface	

Source : Bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement 2020

Paramètres physicochimiques

STEP 50 EH	CISSAC Beauchêne lundi 14 décembre 2020				saur
PARAMETRES	Concentration ENTREE	Concentration SORTIE	Concentration à ne pas dépasser	Rendement	Rendements réglementaires
DBO5	3,0 mg/l	3,0 mg/l	35 mg/l	-39,3%	60%
DCO	48,0 mg/l	35,0 mg/l	200 mg/l	-1,6%	60%
MES	10,0 mg/l	13,0 mg/l	*	-81,1%	50%
NH_4^+	5,6 mg/l	1,3 mg/l	*	68,0%	
NO_3	1,06 mg/l	15,5 mg/l	*	-1931,2%	
NO_2	0,33 mg/l	0,3 mg/l	*	-39,3%	
NTK	5,9 mg/l	1,5 mg/l	*	64,0%	
NGL	6,2 mg/l	5,1 mg/l	*	-14,7%	
PT	0,4 mg/l	0,5 mg/l	*	-51,9%	
Mesures terrain					
Conductivité	547 µS/cm	387 µS/cm	*		
pH	7,70	7,70	6 < pH < 8,5		
Température Eau	12,0°C	10,3°C	< 25°C		
Oxygène dissous	5,94 mg/l	10,27 mg/l	*		
Taux de saturation O_2	55,0%	91,8%	*		

Source : Bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement 2020

➢ ***L'assainissement non-collectif et l'aptitude des sols à l'ANC***

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par le SIAEPA de Saint-Estèphe, en régie. Cette compétence couvre la prise en charge les dépenses de contrôle du fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif et éventuellement celle des dépenses d'entretien des systèmes.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvé, les constructions des quartiers situés en dehors du périmètre d'assainissement collectif relèvent de l'assainissement autonome, soit approximativement 214 logements sur Cissac-Médoc.

L'Assainissement Non Collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche…). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées.

Contenant micro-organismes potentiellement pathogènes, matières organiques, matière azotée, phosphorée ou en suspension, ces eaux usées, polluées, peuvent être à l'origine de nuisances environnementales et de risques sanitaires significatifs. L'assainissement non collectif vise donc à prévenir plusieurs types de risques, qu'ils soient sanitaires ou environnementaux.

PRINCIPES DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Suite à la collecte (1), les eaux usées domestiques sont prétraitées dans une fosse étanche (2) qui permet la décantation des matières en suspension dans les eaux collectées, la rétention des éléments flottants et une première étape de dégradation.

Les eaux usées sont par la suite acheminées vers le traitement où l'élimination de la pollution est assurée par dégradation biochimique (activité microbiologique) des eaux grâce au passage dans un réacteur naturel constitué soit par un sol naturel, soit par un sol reconstitué (massif de sable) (3).

Les filières sont définies par le SDA en fonction des conditions pédologiques et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Un sol idéal pour la mise en œuvre d'une épuration – dispersion des effluents doit avoir une vitesse d'infiltration suffisamment lente pour assurer la dégradation de la pollution par les micro-organismes, mais également suffisamment élevée pour permettre la dispersion des eaux à traiter et ainsi éviter l'engorgement de l'installation.

De plus, le processus d'épuration nécessite la présence d'oxygène et donc une zone non saturée permanente (zone au-dessus du niveau le plus haut de la nappe phréatique) suffisante.

Une opération de rejet dans le sol repose, par conséquent, sur le compromis entre la capacité épuratoire d'un sol et sa capacité d'infiltration. En cas d'inaptitude du sol à assurer ces deux fonctions, il y a nécessité de le remplacer. L'aptitude d'un sol à l'épuration dépend de sa texture (teneur en sable, argile, limon, humus et calcaire).

En dehors du bourg et des hameaux raccordés au réseau public, on peut estimer à environ 358 le nombre d'installations d'assainissement autonome sur le reste de la commune (à savoir principalement le quartier des Tuilières et le hameau de Linas non raccordés à l'assainissement collectif) soit sur un total de 620 logements, un taux de 42%,

Concernant le quartier des Tuilières et le hameau de Linas, le SDA a évalué l'aptitude des sols à recevoir des assainissements autonomes comme favorable dans le cadre de filières de type drains horizontaux.

Dans le cadre du SPANC, un bilan des installations privées des assainissements non collectifs doit être régulièrement réalisé tous les 10 ans. Pour le compte de ce service, la SAUR a procédé à un contrôle des installations au cours des 5 dernières années.

Il ressort des contrôles réalisés à ce jour sur les 358 installations d'Assainissement Non Collectif présentes sur la commune :

• 99 installations présentent des risques sanitaires ou environnementaux, impliquant des Travaux de mise en conformité sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente,

• 82 installations fonctionnelles en état mais présentant des risques de dysfonctionnements majeurs et impliquant des Travaux de mise en conformité sous 1 an en cas d'une vente.

EN SYNTHESE SUR L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La Commune de Cissac-Médoc bénéficie de conditions favorables à la maitrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation (liée à l'habitat et l'économie) sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de la majorité des zones urbaines agglomérées, et par conséquent des espaces de densification pressenties constructibles dans le projet de PLU.

II.5.3.QUALITE DE L'AIR ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

➢ *Lien entre qualité de l'air et changement climatique*

Source : Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air - Aquitaine

Pollution atmosphérique et changement climatique sont devenus indissociables car liés par une même origine, les émissions de substances d'origine anthropiques et naturelles participant aux deux processus. En effet, certains polluants ont un double impact sur la qualité de l'air et le changement climatique. Par exemple, l'ozone, composé très oxydant, aura des effets sur la santé humaine mais aussi sur la végétation en limitant la photosynthèse.

De même l'augmentation des températures aura pour effet d'accroître les émissions de composés organiques volatils biogéniques, précurseurs de l'ozone, issus des forêts. L'implantation de la végétation en zones urbaines denses permettra donc de diminuer le phénomène d'îlot de chaleur (diminution des températures) mais par contre diminuera la turbulence dans les basses couches de l'atmosphère induisant du coup la stagnation d'épisodes de pollution en ville. Enfin, l'augmentation du niveau de fond en ozone aura pour conséquence directe d'amplifier l'effet de serre.

Les aérosols ou particules en suspension jouent quant à eux un rôle à la fois sur pollution de l'air et sur le changement climatique. D'origine naturelle (poussières désertiques ou de sols agricoles remises en suspension) ou anthropique (automobile, industrie, …), leur taille peut varier du nanomètre (groupes de molécules) à quelques dizaines de micromètres (particules de poussière et gouttelettes nuageuses).

Ces particules ont un impact direct sur le climat car elles diffusent ou absorbent des radiations solaires, mais aussi un impact indirect lorsqu'elles agissent en tant que noyau de condensation (ou de glaciation) en provoquant la formation de nuages. Si l'impact global des aérosols est un refroidissement de l'atmosphère, de nombreuses incertitudes demeurent notamment sur les interactions entre les gaz, les aérosols et les nuages.

Ainsi, certaines initiatives destinées à limiter le changement climatique peuvent être préjudiciables à la qualité de l'air, et les efforts pour limiter la pollution atmosphérique peuvent concourir au changement climatique :

L'utilisation de biomasse, en remplacement des énergies fossiles, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre induit des émissions élevées de polluants atmosphériques (COV, HAP, particules et monoxyde de carbone) aux conséquences néfastes pour la santé humaine ;

Les voitures diesel, si elles consomment moins de carburant et émettent donc moins de CO2, produisent plus de particules polluantes. De même, la régénération continue des filtres à particules catalytiques concourt à la surémission de NO2 ;

Les oxydes de soufre dangereux pour la santé humaine, les écosystèmes végétaux et aquatiques, exercent un forçage radiatif négatif. Les efforts pour limiter leurs émissions permettront de protéger la santé humaine et l'environnement mais vont accentuer le forçage radiatif

Certaines mesures destinées à limiter la pollution atmosphérique nécessitent de l'énergie, et entraînent donc des émissions de gaz à effet de serre. Enfin on peut citer la problématique de la qualité de l'air dans les bâtiments : en effet, le secteur du bâtiment consomme plus de 40% de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Pour réduire drastiquement les consommations de ce secteur, des objectifs ambitieux de réduction ont été fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

L'atteinte de ces objectifs passera nécessairement par une amélioration importante de l'efficacité énergétique des bâtiments et donc par l'accroissement de l'étanchéité à l'air des bâtiments. Dans ce contexte le risque est grand de vouloir réduire la ventilation alors qu'au contraire, ce travail d'étanchéité à l'air devrait s'accompagner d'une parfaite maîtrise de la ventilation pour éviter une dégradation de la qualité de l'air intérieur des bâtiments dans lesquels nous passons plus de 80% du temps. Or la qualité de l'air intérieur est d'ores et déjà une problématique car la ventilation est souvent le parent pauvre des constructions existantes.

Elle risque donc de l'être encore plus si les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique n'intègrent pas la nécessité :

de maintenir une ventilation adéquate

de limiter l'émission de substances polluantes à l'intérieur des habitations et lieux de vie clos

Par conséquent, toute politique énergétique nationale, régionale ou locale, pourra donc avoir un impact sur le climat (émissions de gaz à effet de serre) mais aussi sur la qualité de l'air (émissions de particules, de précurseurs de l'ozone, …), incidences désormais considérées conjointement pour rechercher des actions « gagnant-gagnant ».

➢ *Les sources émettrices de polluants*

Source : Site Air Aquitaine ; Profil environnemental des Landes

AIR Aquitaine est agréé par le Ministère chargé de l'Environnement pour la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et la diffusion de l'information sur les cinq départements de la région Aquitaine.

Les sources de chaque polluant et leurs effets sont les suivants :

- L'ozone (O3) provient de la réaction des polluants primaires (issus de l'automobile ou des industries) en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée. Il provoque toux, altérations pulmonaires, irritations oculaires.
- Les oxydes d'azote (Nox) proviennent des combustions et du trafic automobile. Le dioxyde d'azote provient à 60% des véhicules. Ils affectent les fonctions pulmonaires et favorisent les infections.
- Le monoxyde de carbone (CO) provient du trafic automobile et du mauvais fonctionnement des chauffages. Il provoque maux de têtes, vertiges. Il est mortel, à forte concentration, en cas d'exposition prolongée en milieu confiné.
- Le dioxyde de soufre (SO2) provient de la combustion du fioul et du charbon (industrie, chauffage). Il irrite les muqueuses, la peau et les voies respiratoires supérieures.
- Les particules en suspension (PM10) proviennent du trafic automobile, des chauffages fonctionnant au fioul ou au bois et des activités industrielles. Plus elles sont fines, plus ces poussières pénètrent profondément dans les voies respiratoires.
- Les poussières sédimentables (PS) se différencient des particules en suspension par leur taille : alors que les particules en suspension ont un diamètre inférieur à 10 microns, celui des poussières sédimentables est de l'ordre de la centaine de microns. Les PS ont pour origine l'exploitation de carrières en zone rurale, et d'usines d'industries lourdes. Les PS ne sont pas dangereuses pour la santé de l'homme, mais elles gênent principalement son confort : dans la région Languedoc-Roussillon, elles posent un problème dans les jardins, les vignes...
- D'autres polluants comme le Benzène, le Toluène et les Xylènes (BTX) proviennent des véhicules, des industries, des solvants... Ils provoquent gêne olfactive, irritation et diminution de la capacité respiratoire. Le benzène a des effets mutagènes et cancérigènes. Les Composés Organiques Volatils (COV) entrent dans la composition des carburants mais aussi de nombreux produits courants : peintures, encres, colles, détachants, cosmétiques, solvants... Des COV sont émis également par le milieu naturel.
- L'ammoniac (NH3) est un polluant essentiellement agricole, émis lors de l'épandage des lisiers provenant des élevages d'animaux, mais aussi lors de la fabrication des engrais ammoniaqués. Il a une action irritante sur les muqueuses de l'organisme. On retiendra globalement la présence potentielle de polluants liés aux pesticides ou à des produits "phytosanitaires".

En vue de disposer d'une meilleure connaissance de la qualité de l'air, d'en faire un suivi quotidien et éventuellement déclencher une procédure d'alerte à la pollution atmosphérique, Air Aquitaine a mis en place un réseau de 32 stations de mesures.

➢ ***Les sources émettrices de polluants dans le secteur de Cissac-Médoc***

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de l'Aquitaine, approuvé en mars 2002, constitue le document de référence en termes de planification des objectifs pour une gestion locale des problèmes de pollution atmosphérique. Il définit 21 orientations valables à l'échelle régionale.

La surveillance de la qualité de l'air devient obligatoire dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Ainsi la station de mesure de qualité de l'air la plus proche du territoire, mise en place par l'association régionale AIRAQ, se situe sur l'agglomération de bordeaux.

D'après l'ATMO Aquitaine, la qualité de l'air sur l'agglomération bordelaise, dont Cissac-Médoc fait partie, est globalement bonne avec, cependant, des points de vigilance autour de certains polluants : les oxydes d'azote émis principalement par le transport routier, et les particules fines (PM 2.5 et PM 10) dont les sources sont multiples (agriculture, trafic routier, industries, résidentiel/tertiaire).

On peut toutefois considérer que du fait de sa dominante rurale et forestière (effet de puits de carbone lié à l'environnement à 69 % forestier de Cissac-Médoc), de sa sous-industrialisation, de son éloignement de grands axes autoroutiers, ainsi que de sa position estuarienne lui conférant une météorologie favorable au renouvellement de l'air, le secteur subit une pollution atmosphérique relativement modérée; toutefois l'impact sur la qualité de l'air lié aux déplacements automobiles et à l'activité primaire est à considérer.

LA POLLUTION LIEE AUX DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Sur un espace caractérisé par sa ruralité et largement dominé par un habitat de type individuel diffus, l'usage des transports en commun est quasi inexistant car peu développé. L'automobile est donc très largement préférée comme mode de déplacement inter et intra-urbain.

Durant l'été, l'attractivité balnéaire du littoral médocain multiplie les déplacements automobiles. Ainsi, lors de journées très ensoleillées, l'importante émission de polluants (monoxyde et dioxyde de carbone, oxydes d'azote, poussières) liée à l'affluence automobile vers les plages, ajoutée au rayonnement solaire, provoque la dégradation des polluants primaires et la formation d'ozone.

Bien que la commune de Cissac-Médoc ne soit pas directement concernée par ces déplacements du fait de sa position rétro-littorale, elle est longée par un axe à fort trafic routier en toute saison, la RD 1215.

LA POLLUTION LIEE AUX PRODUITS PHYTOSANITAIRES

Nonobstant l'absence de liens directs et avérés entre l'activité agri/viticole utilisatrice de produits phytosanitaires et la santé humaine, les organismes professionnels attirent d'ores et déjà l'attention des communes en charge de planification urbaine sur ces enjeux ; à ce titre, certains ODG (Organisme de Défense et de Gestion) en accord avec la Chambre d'Agriculture, recommandent de prendre en compte le vignoble dans les projets d'équipement et de développement des zones urbanisables, notamment par la disposition suivante :

« *Concernant l'urbanisation, lorsque les zones urbaines ou maison sont limitrophes de parcelles viticoles, des conflits d'usages risquent de se développer. Afin de réduire les conflits et les nuisances, il est fortement recommandé de créer une bande boisée ou arborée de haies d'au moins 10 m d'épaisseur entre le bâti ou l'espace à bâtir et les vignes. L'aménagement de cette zone boisée est à la charge de l'aménageur. Nous vous demandons d'être vigilant lorsque vous étudiez une demande de permis de construire pour vérifier que l'aménageur ait bien prévu cette haie. Cette zone doit permettre de limiter les effets de l'utilisation des produits phytosanitaires...* ».

En outre, dans le cadre du DOO du Scot Médoc 2033, une prescription d'espace tampon de 30 m planté pour raison sanitaire est désormais exigée lors de l'aménagement des zones AU destinées à l'habitat et situées en interface avec des zones agricoles.

➢ ***Avec Le cadre législatif : la loi LAURE***

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 Décembre 1996, a pour objectif de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

Dans le domaine de l'urbanisme, l'obligation principale pour tous les documents d'urbanisme est de maîtrise les besoins de déplacement en évitant l'étalement urbain et en proposant des modes de déplacement doux (piétons et cyclistes) et de prévenir les pollutions et nuisances (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Cet objectif peut être atteint à l'appui des moyens suivants :

Organiser le territoire pour favoriser la proximité et diminuer les déplacements de courte distance (commerces, services équipements). En France, la moitié des déplacements automobiles font moins de 3 km.

Mettre en place un plan des déplacements alternatifs à l'automobile, intra-communal et intercommunal, à vocation pédestre et/ou cyclable.

➢ ***Le Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie d'Aquitaine***

Le SRCAE d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs fixés par le scénario de référence du SRCAE d'Aquitaine sont les suivants :

- une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008,
- une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en2020,
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990,
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

L'Aquitaine se positionne ainsi sur une trajectoire devant permettre d'atteindre une division par 4 des émissions de GES d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990.

Le rapport présente la situation régionale en termes de consommation et production d'énergie, de vulnérabilité climatique et de qualité de l'air, ainsi que les potentiels et les objectifs pour 2020 de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommation énergétique et de production d'énergies renouvelables.

Le document d'orientations présente 32 orientations Climat Air Énergie en vue d'atteindre les objectifs « 2020 » :
- 24 orientations sectorielles « Bâtiment », « Industrie », Agriculture et Forêt », « Transports », « Énergies et Réseaux »
- 8 orientations transversales relatives à l'adaptation au changement climatique et à la qualité de l'air dont des orientations spécifiques pour les zones sensibles.

Le schéma régional éolien, arrêté par le Préfet de région le 6 juillet 2012, est annexé au SRCAE comme le prévoit la réglementation. Il définit notamment les parties du territoire aquitain favorables au développement de l'énergie éolienne qui peuvent conduire à l'implantation de Zones de Développement de l'Éolien (ZDE).

EN SYNTHESE SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité agri-viticole et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, les recherches de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile sont autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale. Par ailleurs, l'éloignement des zones d'habitat vis-à-vis des zones agri-viticoles susceptibles de recevoir des produits de traitement, sont également des principes à promouvoir dans le cadre du PLU.

II.5.4.SITES ET SOLS POLLUES

➢ *Les sites industriels, anciens et en activité, potentiellement polluants*

Les sites et les sols pollués sont généralement la conséquence de notre histoire industrielle passée et présente. La pollution des sols s'effectue en général de deux manières :

- de façon localisée, soit en raison d'une activité industrielle, artisanale ou urbaine sur un site donné lié à un fonctionnement normal, soit à la suite d'un accident ou incident. On utilise alors les termes de « site pollué » ;
- de façon diffuse, par les retombées au sol de polluants atmosphériques issus de l'industrie, des transports, du chauffage domestique, etc., ou aspersion de vastes étendues de terrain.

La pollution du sol présente un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLU prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées.

Dans ce cadre, la banque de données BASIAS/BASOL identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire.

BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante. Développée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) pour le MEDD, elle est accessible librement sur Internet (http://basias.brgm.fr).

Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

La base de données BASIAS identifie 1 seul site : il s'agit de la station-service - STELA le long de la RD 104, dont l'activité de distribution d'essence a aujourd'hui cessé mais dont l'activité de réparation automobile perdure.

➢ *Les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics*

BASOL accessible sur www.basol.environnement.gouv.fr est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le recensement est réalisé par les préfectures et les DRIRE.

Tableau de bord des actions de l'administration dans ce domaine, elle permet de s'informer sur les opérations menées par l'administration et les responsables de ces sites pour éviter les risques et les nuisances.

Aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics n'est recensé sur la commune de Cissac-Médoc.

➢ *Sites potentiellement polluants sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU*

Aucune zone de développement projetée dans le cadre du PLU n'est concernée par un site potentiellement polluant et/ou pollué recensé sur les sites BASIAS et BASOL.

II.5.5. DECHETS

La loi du 15 juillet 1975 fait obligation aux communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers.

Les orientations de la loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Devront figurer dans les annexes sanitaires la structure administrative compétente et la description du système de collecte et de traitement. Le Plan Local d'Urbanisme devra aussi préciser, le cas échéant, les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets (article R. 151-53 du Code de l'Urbanisme).

Le département de la Gironde est couvert par un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2007.

➢ *L'organisation administrative*

Sur le territoire, la compétence en matière de déchet est détenue par le SMICOTOM (Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères). Ses missions correspondent :

- A la compétence de traitement des déchets ménagers (enfouissement des déchets non recyclés, valorisation des déchets triés, etc.) ; Le SMICOTOM exploite le Centre d'Enfouissement Technique (CET) des déchets ménagers sur la commune de Naujac-sur-mer où les ordures ménagères y sont soit compostées, soit enfouies. Une installation de déchets verts y est également présente. Les déchets à trier sont quant à eux envoyer au centre de tri de Saint-Laurent-Médoc.

- A la compétence de collecte des ordures ménagères et des Déchets Ménagers Assimilés, collecte en Apport Volontaire des Points Propres et les services de déchèteries.

➢ *Les équipements et modes de collecte des déchets*

La collecte est faite à Cissac-Médoc :

Pour les déchets des ordures ménagères + BIO et déchets verts : 1 fois par semaine

Pour les emballages + papier + verre : 1 fois tous les 15 jours

Des points d'apport volontaire pour le textile (collecte « relais Gironde ») et le verre (collecte « Smicotom ») ont aussi été installés sur la commune, en complément des deux déchetteries situées à proximité sur les communes de Cissac-Médoc et Saint- Laurent.

➢ *La maitrise de la production des déchets*

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME[1], qui sont de 1 kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets sur Cissac-Médoc est actuellement de 783 290 kg soit 783 tonnes/an environ (sur la base de 2 146 habitants au 01/01/ 2017).

L'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles projetées par le PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles, va entrainer une augmentation significative de la production de déchets.

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...)
- une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à **Cissac-Médoc**.

Face à cet enjeu, le PLU peut également prévoir des dispositions particulières dans le règlement d'urbanisme des zones AU afin de mettre en œuvre une organisation collective.

EN SYNTHESE SUR LES DECHETS

Le projet de PLU entrainera une augmentation de la population et donc des déchets produits, il conviendra donc de préparer et d'anticiper la gestion avant toute ouverture à l'urbanisation, sachant que cette dimension ne peut s'appréhender de façon coordonnée qu'à une échelle plus large que communale, comme celle du SCOT

[1] *Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie*

II.5.6.BRUIT

➢ *Le contexte règlementaire*

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Ces dispositions concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores, troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes, l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle et de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores.

Dans les projets ultérieurs de la commune, il est préférable de prendre en considération l'implantation d'activités pouvant générer des nuisances.

➢ *Le bruit sur le territoire communal*

Parmi les sources de bruit susceptibles d'impacter le territoire communal, les infrastructures routières apparaissent comme le principal vecteur de nuisance.

Les infrastructures de transport constituent en effet des sources de nuisances sonores non négligeables. Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons. Il concerne le réseau routier et le réseau SNCF.

Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transport terrestre recensées et de déterminer les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. Ces secteurs doivent être reportés sur les documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme. Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas :

- LAeq (6 h – 22 h) = 35 dB de jour
- LAeq (22 h – 6 h) = 30 dB de nuit

(LAeq : niveau sonore énergétique équivalent qui exprime l'énergie reçue pendant un certain temps)

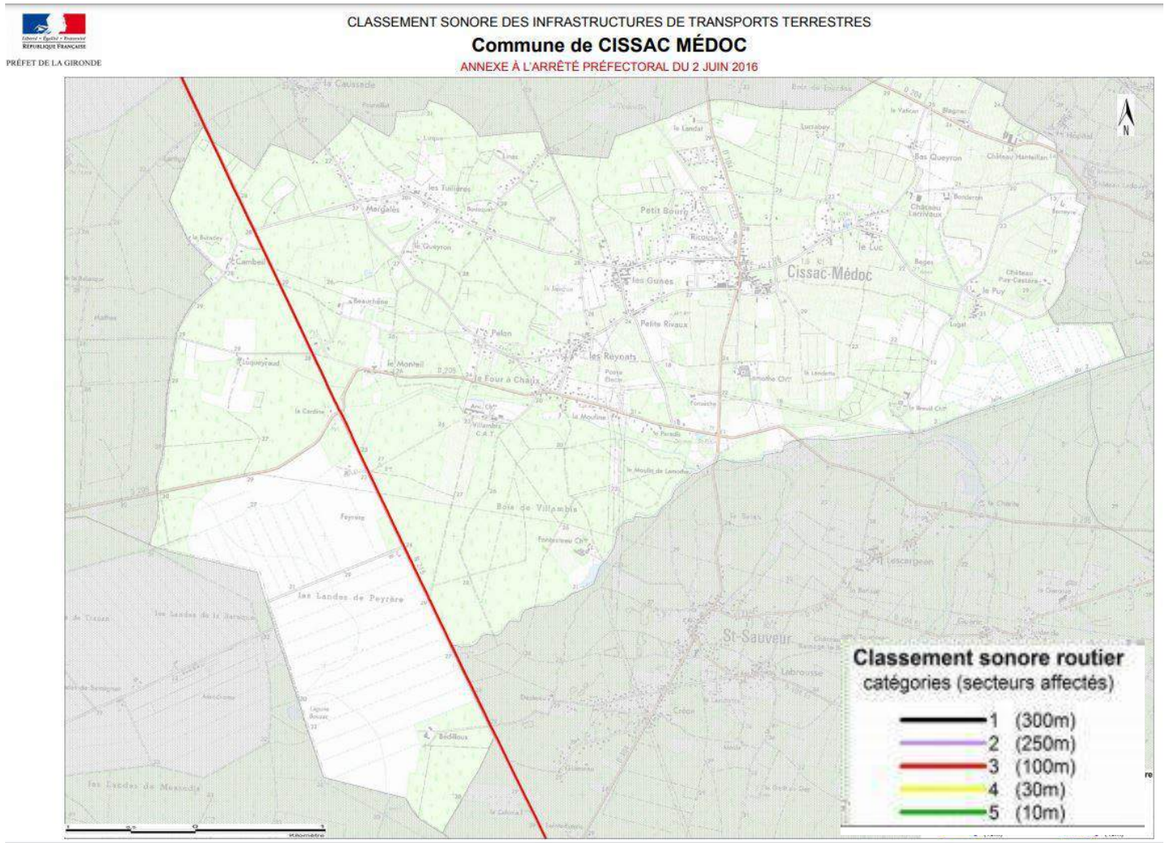
Ainsi, les différents périmètres de recul le long des voies (de catégories 1 à 4) doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme locaux (annexe des PLU).

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les constructions concernées sont : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de soins et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique.

Sur le territoire de Cissac-Médoc, la RD1215 est classée en tant qu'infrastructure générant des nuisances sur l'ensemble de son linéaire (catégorie 3). Toutefois, cette route borde le territoire communal sur sa frontière ouest, à l'écart du bourg, ce qui limite l'exposition des habitats au bruit généré sur cette voie.



Source : data.gouv

La commune de Cissac-Médoc n'est concernée par aucune source de bruit existante ou projetée, susceptible de constituer une nuisance forte vis-à-vis de l'habitat ; par ailleurs les zones de développement projetée à destination de l'habitat ne se situe à proximité de la principale voie supportant le transit routier (RD 1215).

EN SYNTHESE SUR LE BRUIT

Aucun enjeu en matière de bruit incommodant pour l'habitat n'est recensé sur la commune.

II.6. RISQUES MAJEURS

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) permet de dresser l'inventaire des risques suivants.

II.6.1. LE RISQUE INONDATION PAR CRUE A DEBORDEMENT LENT DES COURS D'EAU

➢ *Le Plan de Prévention du risque Inondation secteur Médoc Centre*

L'ensemble des rives de l'estuaire de la Gironde est soumis à l'influence prépondérante de la marée, qui conjuguée à d'autres phénomènes naturels (vents de grande intensité, tempête, ...) peut provoquer des inondations de type fluvio-maritime.

La formation des crues dans l'estuaire de la Gironde est donc induite par la confrontation entre la propagation de la marée dans l'estuaire, mécanisme principal à l'origine des forts niveaux du plan d'eau de l'estuaire, aggravée par les conditions météorologiques océaniques (surcote au Verdon-Sur-Mer), le vent dans l'estuaire, et les débits combinés de la Garonne et de la Dordogne.

Afin de limiter l'exposition au risque d'inondation et de préserver le champ d'expansion des crues, un Plan de Prévention du Risque Inondation a été élaboré sur le secteur Médoc Centre et approuvé le 16/06/2003 ; ce document qui constitue une Servitude d'Utilité Publique, définit aux abords de la Jalle du Breuil et de son émissaire le ruisseau du Batan, une zone rouge et une zone jaune dans lesquelles la réglementation suivante s'applique :

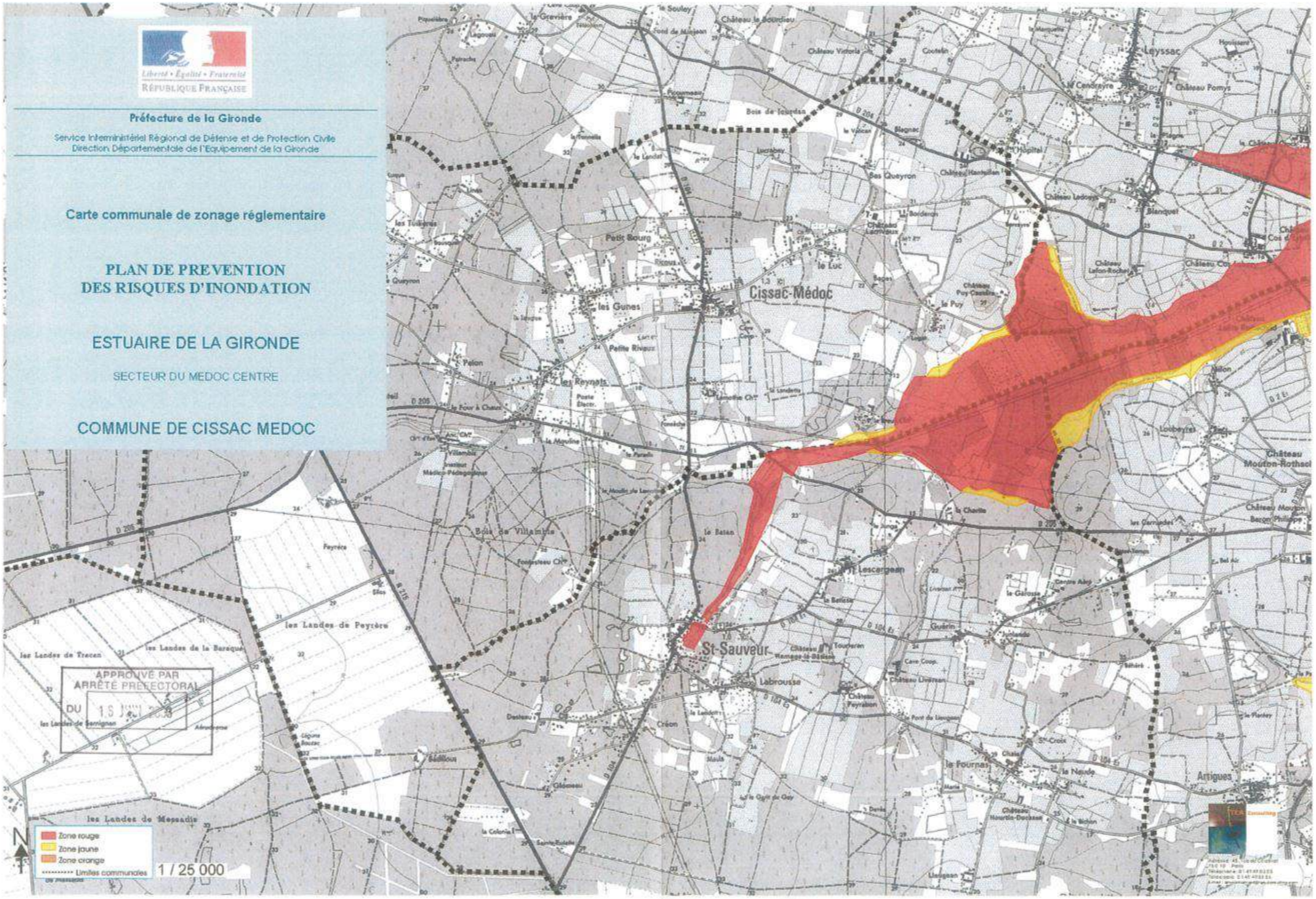
- constructibilité interdite en zone rouge ;
- constructibilité limitée en zone jaune.

La zone rouge qui se développe aux abords de la Jalle du Breuil, reste très à l'écart de toute zone habitée sur la commune de Cissac-Médoc.

➢ *Le phénomène sur Cissac-Médoc et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan*

Aucune autre zone de développement pressentie au stade des études préliminaires du PLU n'est concernée par le risque inondation par crue des cours d'eau.

CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE DU PPRI DU MEDOC CENTRE



Source : PPRI Médoc Centre

II.6.2.LE RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

- ***Description du phénomène***

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

les précipitations sont les plus importantes,

la température y est faible, ainsi que l'évaporation,

la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Si dans ce contexte, des événements pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Conditions favorisant le déclenchement du phénomène de remontées de nappe :

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices, donc d'espaces vides entre leurs grains ou leurs fissures. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstice, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

Les graviers et sables grossiers bien calibrés sont les formations aquifères qui possèdent le plus fort pourcentage de vides (souvent de l'ordre de 15 à 20 %) ; le phénomène de remontées de nappes est favorisé dans les substrats dont le pourcentage de vides est faible.

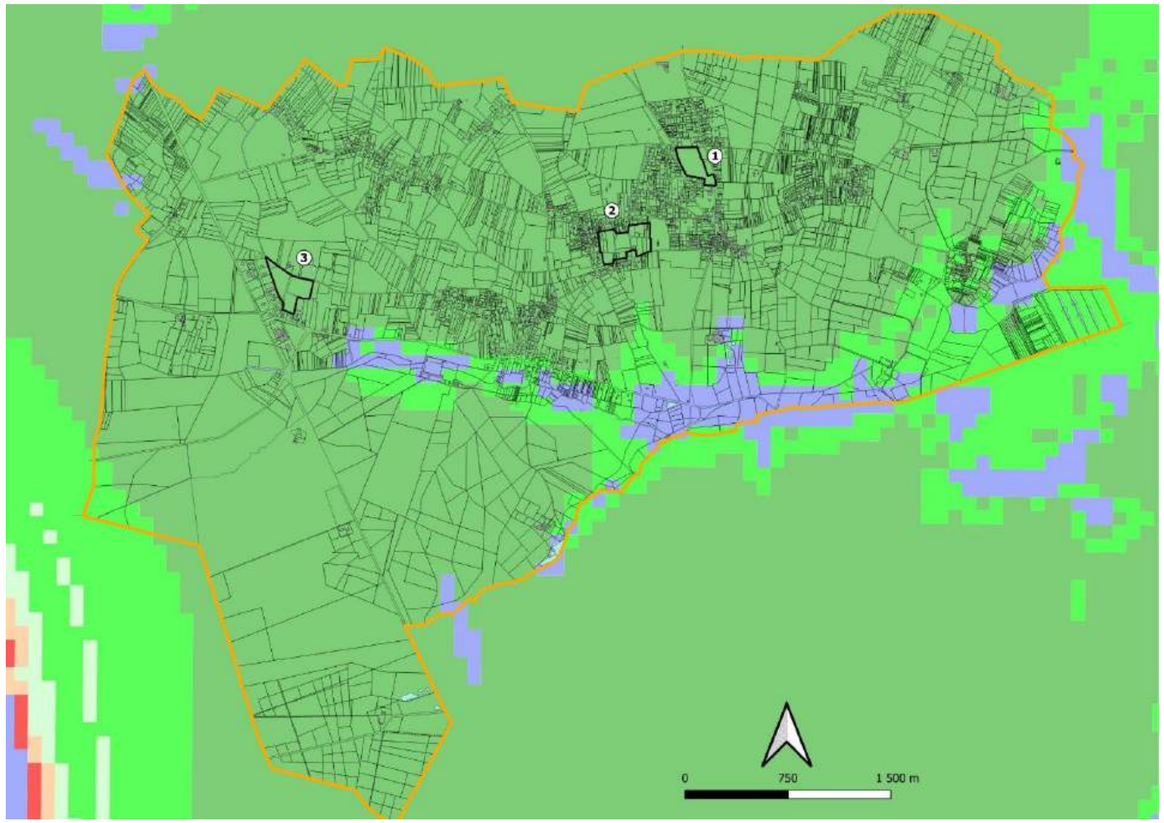
- ***Le phénomène sur Cissac-Médoc et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan***

CARTE REMONTEE DE NAPPE CI-après

La carte élaborée par le BRGM ci-contre indique pour la commune de Cissac-Médoc une sensibilité au phénomène de remontée de la nappe globalement très faible à inexistante, avec toutefois la présence d'une nappe sub-affleurante dans quelques secteurs à caractère de marais (marais et Jalle du Breuil).

Les zones de développement urbain pressenties au stade des études préliminaires sont toutes localisées en secteur de sensibilité très faible à inexistante en terme de remontée de nappe

CARTE DU RISQUE REMONTEE DE NAPPE



Source : BRGM

Remontée de Nappe

- Non Réalisé
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Sensibilité très faible à inexistante

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

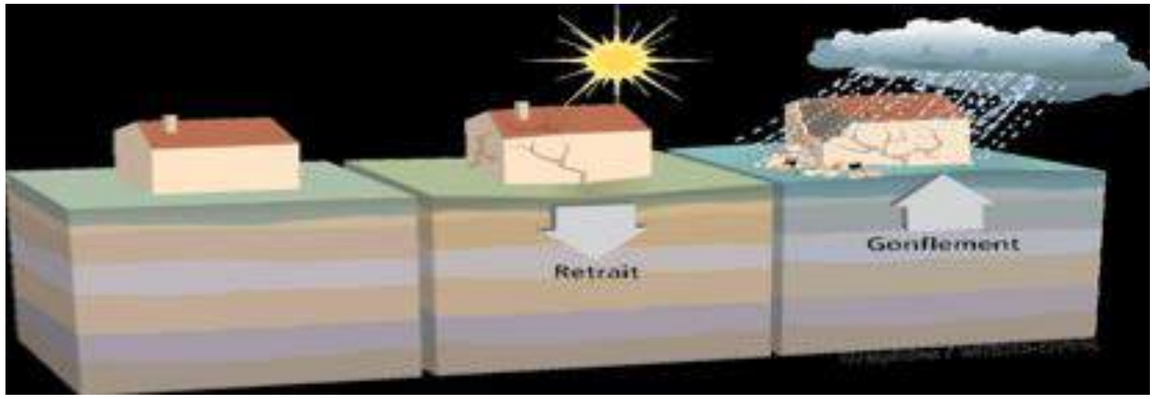
1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

II.6.3.LE RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

➢ *Nature du phénomène*

La présence d'argiles induit des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation. Le risque appelé retrait-gonflement des argiles est lié à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

En effet, un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.



En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.

L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

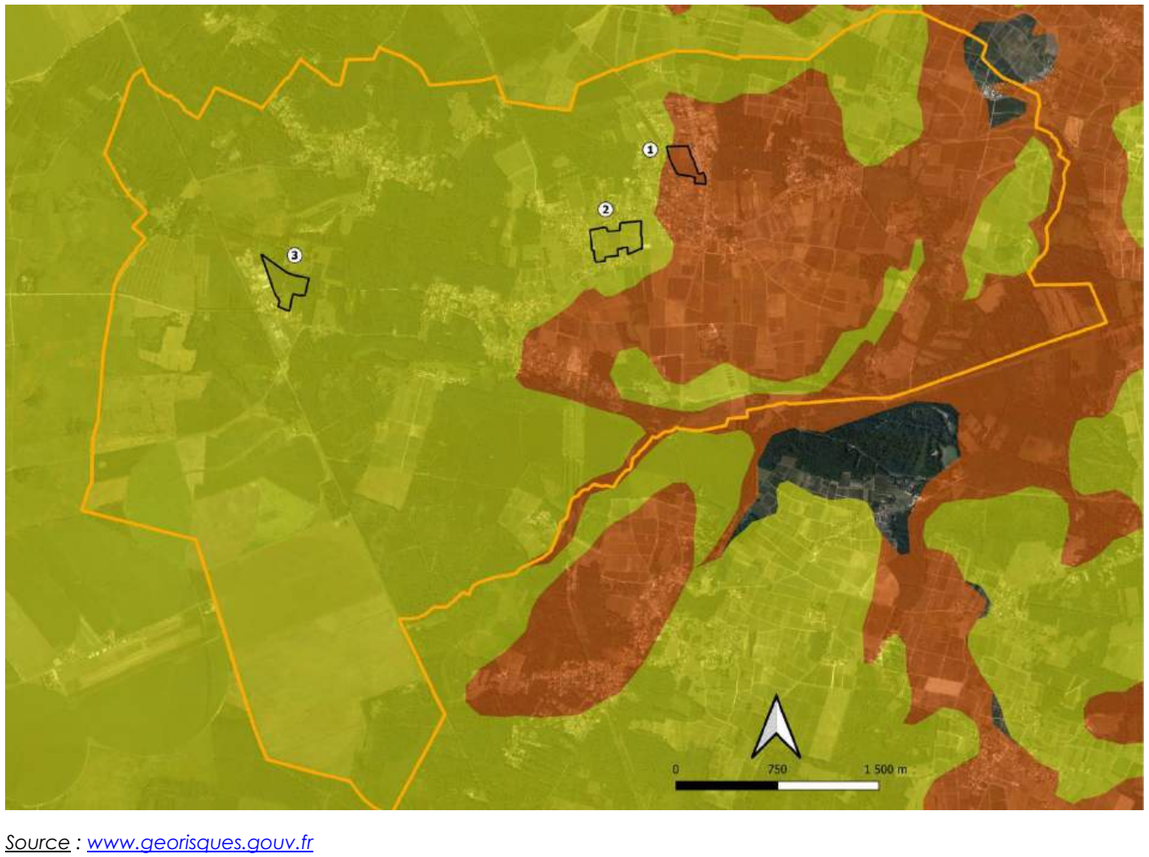
➢ ***Le phénomène sur Cissac-Médoc et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan***

CARTE DE L'ALEA GONFLEMENT/RETRAIT DES ARGILES ci-après

Sur la commune de Cissac-Médoc le risque retrait-gonflement des sols argileux est évalué à un niveau d'aléa moyen à fort, notamment sur une partie importante du bourg et sur le secteur n°1 à l'arrière du cimetière.

Sans être un facteur d'inconstructibilité, le phénomène de Retrait-Gonflement des Argiles est un facteur de sinistralité qui peut être atténué grâce à la mise en œuvre de mesures spécifiques ; Des dispositions constructives palliatives de ce phénomène sont consultables sur le site www.argiles.fr; elles pourront en outre être rappelées dans le règlement d'urbanisme des zones concernées.

CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : www.georisques.gouv.fr

Exposition au retrait-gonflement des argiles

- Aléa Fort
- Aléa Moyen
- Aléa Faible

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

II.6.4.LE RISQUE FEU DE FORET

- ***Description du phénomène***

Le massif des Landes de Gascogne est soumis à un risque d'incendie élevé qui a motivé, à l'issue des grands incendies de la décennie 1940-1949, la mise en place d'un système spécifique de Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI) rendu obligatoire pour les propriétaires forestiers et les communes forestières par l'Ordonnance du 28 avril 1945.

Dans ce cadre, dans chaque commune, chaque propriétaire est membre d'une Association Syndicale Autorisée de DFCI au bénéfice de laquelle il doit acquitter une taxe pour financer la mise en Défense des Forêts contre les risques feux de forêt dans le cadre d'une politique de prévention conçue à l'échelle du périmètre des Landes de Gascogne.

Afin de limiter l'apparition de l'aléa, des mesures de prévention sont envisageables, telles que l'entretien des peuplements afin de favoriser l'accès des moyens de lutte et à diminuer le cas échéant leur inflammabilité. Des obligations réglementaires sont en place, à savoir maintenir une bande de 50 mètres débroussaillée dans les terrains forestiers situés à moins de 200 mètres d'habitations. L'entretien du réseau de pistes et les ouvrages afférents est également primordial.

La protection de la forêt contre les incendies en Aquitaine est donc basée sur l'implication forte des sylviculteurs, des Associations Syndicales Autorisées de DFCI (ASA), des collectivités territoriales, des SDIS, de l'Etat que ce soit le Ministère de l'Agriculture ou le Ministère de l'Intérieur

Avec un territoire couvert à plus de 40 % par la forêt de pins maritimes, la commune de Cissac-Médoc est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt.

Le risque incendie de forêt sur le département de la Gironde a fait l'objet d'un atlas départemental du risque incendie de forêt finalisé en avril 2009, qui qualifie de « moyen » le risque Incendie de forêt sur cette commune (quantification obtenue par croisement des niveaux d'aléas, d'enjeux et défendabilité).

- ***Les enjeux vis-à-vis de la mise en œuvre du PLU***

La question de la prise en compte du risque feux de forêt doit cependant se poser chaque fois que l'urbanisation se développe au contact de la forêt. L'analyse de l'origine des départs de feux met en évidence la vulnérabilité des zones de contact entre forêt et activités humaines et donc de la nécessité de travailler plus particulièrement sur les principes d'aménagement de ces interfaces habitat-forêt que ce soit au niveau des lisières ou au cœur du massif (habitat diffus) et sur l'amélioration de la défendabilité

Le massif forestier exploité pour son bois, constitue une forte valeur économique, pour laquelle la gestion préventive du risque feu de forêt constitue un enjeu fort.

La mise en œuvre du PLU, en générant le développement de zones urbaines dans un environnement boisé, peut constituer une aggravation du risque feu de forêt ;

Le risque feu de forêt peut être abordé dans deux dimensions :

- l'aggravation du risque d'incendie par les activités humaines (qu'elles soient résidentielles, de loisirs, touristique, artisanales ou industrielles, ...),

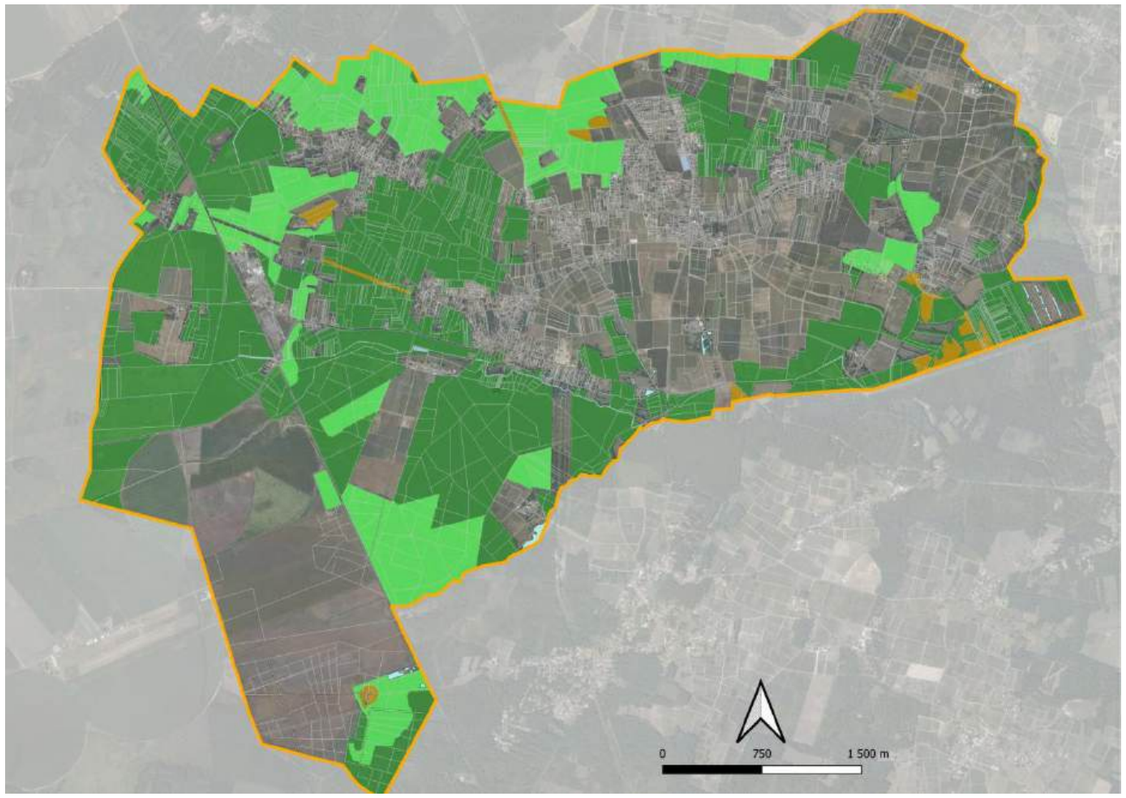
- l'exposition de populations au risque en tant que danger pour les biens et les personnes

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs constitue un facteur d'aggravation du risque feu de forêt, et revêt à ce titre un enjeu. La création ex-nihilo de zones constructibles en milieu forestier devra donc être proscrit. Les zones de développement (U et AU) doivent être définies en priorité à l'intérieur ou dans le prolongement des zones déjà bâties et par conséquent déjà équipées en infrastructures de défense incendie.

- ***Le phénomène sur Cissac-Médoc et sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan***

Compte tenu de la localisation à l'intérieur des enveloppes urbaines des zones pressenties constructibles dans le cadre des études préliminaires du PLU (cf carte ci-dessous), l'enjeu en matière de risque incendie de forêt est globalement faible, à l'exception du secteur d'extension de la ZA Beauchênes qui s'inscrit sous couvert forestier, en contact direct avec le massif forestier.

CARTE DES ESPACES FORESTIERS



Source : Référentiel néo aquitain de l'occupation du sol, 2016

Forêts de feuillus / Conifères
Landes et broussailles
Forêts mélangées

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

II.6.5. LE RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à l'autre. La politique française de gestion de ce risque s'appuie sur la prévention, information du citoyen, normes de construction, connaissance du risque, surveillance et préparation des secours.

Les décrets sismiques parus en Octobre 2010 sont applicables depuis le 1er Mai 2011 ; la commune **de Cissac-Médoc** est classée en zone 1 de faible sismicité.

II.6.6.LE RISQUE TEMPETE

Les zones côtières européennes peuvent être touchées par de violentes tempêtes car elles se situent sur la trajectoire d'une grande partie des perturbations atmosphériques véhiculées par le courant du Gulf Stream. Selon météo France, une quinzaine de tempêtes touchent la France chaque année, et une sur dix peut être qualifiée de forte (un épisode est qualifié de «forte tempête» si au moins 20 % des stations enregistrent un vent maximal instantané quotidien supérieur à 100 km/h).

Ainsi bien que le risque tempête soit signalé (DCS) plus particulièrement pour les communes littorales, l'ensemble des communes rétro-littorales peut être soumises à ce phénomène aléatoire.

II.6.7.LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur peut-être défini par un événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel présent sur le site, sur les installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

L'accident peut générer un incendie, une explosion avec des effets indirects par la dispersion de substances toxiques et la pollution des écosystèmes avoisinants ou même lointains.

La commune de Cissac-Médoc ne comporte pas d'établissement en activité visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, mais elle se trouve à moins de 10 km de la centrale nucléaire du blayais.

➢ *Le risque nucléaire de la centrale du Blayais*

Le risque nucléaire correspond à l'exposition (interne ou externe) du personnel, des populations, des biens ou de l'environnement à des rayons ionisants. En cas d'accident majeur, le risque pour l'individu d'être atteint par ces rayonnements est dû à :

- une exposition externe par une source située à distance de l'organisme ou au contact de la peau. Ce risque concerne surtout le personnel des installations nucléaires. Elle peut être globale (exposition de tout le corps) ou partielle (exposition localisée sur une partie du corps) ;

- une exposition interne par une source ayant pénétré à l'intérieur de l'organisme (par inhalation, par ingestion ou par une plaie) suite à une contamination des milieux. Cette exposition peut être globale (tout l'organisme est touché) ou partielle (localisée). Ainsi, la contamination par l'iode radioactif se fixant sur la thyroïde est une exposition interne.

Les produits radioactifs sont des substances naturelles ou artificielles dans un état instable qui émettent un rayonnement électromagnétique (y, X) ou de particules (a, ß, neutrons) afin de retrouver leur stabilité.

Ces rayonnements sont susceptibles d'entrer en contact avec la matière et ainsi de la modifier : ils sont appelés, à ce moment-là, rayonnements ionisants. L'ionisation d'atomes ou de molécules va entraîner des conséquences sur les cellules des organismes vivants, provoquant des effets immédiats (destruction des tissus) ou à long terme (cancer, maladies génétiques).

La Gironde possède un centre nucléaire de production d'électricité implanté sur la commune de Braud-et-Saint-Louis. Ce centre assure la production d'électricité du département et de ses voisins proches, et dispose à cet effet de 4 réacteurs à eau sous pression produisant 900 M Watts chacun.

Bien que le degré d'occurrence d'un accident radiologique soit extrêmement faible, il est nécessaire d'envisager le risque majeur pour ce type d'établissement, à savoir la fusion partielle ou totale du coeur du réacteur (2 800 °C) qui n'intervient qu'après une série de défaillances des systèmes de protection et de sauvegarde.

Les communes les plus concernées sont celles situées dans un rayon de 10 km autour de la centrale du Blayais. Elles sont au nombre de 17 pour le département de la Gironde et de 2 pour la Charente-Maritime.

La commune de Cissac-Médoc est partiellement soumise au risque nucléaire de la Centrale du Blayais qui fait l'objet du Plan Particulier d'Intervention du C.N.P.E. du Blayais.



Le Plan Particulier d'intervention du CNPE du BLAYAIS

À partir de l'étude de danger et du PUI, le Préfet établit, pour le cas où surviendrait un accident débordant les limites de l'installation, un Plan Particulier d'Intervention (PPI) prévoyant l'organisation des secours, destiné à assurer la protection de la population et de l'environnement. Le déclenchement du PPI dépend de la cinétique du rejet radioactif après l'accident. Cette cinétique correspond au temps qui s'écoule entre l'apparition d'un accident et le début de ce rejet radioactif. Ainsi, il existe deux cas à envisager :

- une cinétique rapide impliquant des rejets dans les 6 heures suivant l'accident. Des mesures de protection des populations doivent être immédiatement prises ;
- une cinétique dite lente impliquant des rejets au-delà de 6 heures.

Ainsi en fonction de la cinétique de l'accident, le PPI définit 3 périmètres circulaires d'intervention autour du CNPE du Blayais :

- Accident à cinétique rapide, périmètre de danger immédiat : 0 à 2 km autour du CNPE correspondant à l'application de la phase réflexe. Les mesures de protection sont immédiatement prises. Elles concernent typiquement la mise à l'abri et la mise à l'écoute des populations. Cette zone est couverte par un réseau de sirènes fixes ;
- Accident à cinétique lente, dans ce cas, 2 périmètres sont mis en place :

  - un périmètre de rayon de 0 à 5 km dans lequel la protection initiale envisagée dans un secteur angulaire précis, comprend la mise à l'abri totale. Elle peut être suivie d'une évacuation des populations si la nature de l'accident le rend nécessaire ;

  - un second périmètre de rayon de 5 à 10 km ou seule la mise à l'abri, totale ou partielle, des populations est retenue quelle que soit la gravité prévisionnelle de l'accident.

Les mesures générales de protection des populations

- L'alerte des populations
- Le bouclage de la zone
- Les niveaux d'intervention et de protection des populations :
  - la mise à l'abri
  - l'évacuation
  - L'administration d'iode stable

➢ ***Les risques technologiques sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan***

Hormis le risque lié à la Centrale nucléaire du Blayais, aucune zone de développement du projet de PLU n'est susceptibles d'être concernées par un risque technologique.

II.6.8. SYNTHESE DES RISQUES SUR LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Parmi les risques exposés ci-avant, les risques suivants pèsent plus particulièrement sur les zones de développement :

- un aléa feu de forêt pour l'extension de la ZA Beauchênes, en contact direct avec le massif forestier ;
- un aléa fort de retrait-gonflement des argiles sur les zones agglomérées du bourg et notamment sur le secteur n°1 à l'arrière du cimetière.

EN SYNTHESE SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune de Cissac-Médoc relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés à un aléa fort retrait gonflement des argiles, et à un aléa feu de forêt pour l'extension de la ZA Beauchênes en contact direct avec le massif forestier. Ces risques sont à appréhender dans la réflexion des choix de développement, et le cas échéant faire l'objet de mesures palliatives ou d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

II.7. CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE

II.7.1. ANALYSE PAYSAGERE

➢ *Le cahier des paysages de la charte du PNR Médoc*

Le cahier des paysages destiné à fonder la stratégie de préservation des paysages du PNR Médoc s'appuie sur l'atlas des paysages de la Gironde, et couvre 3 des 10 grands ensembles paysagers qui y sont identifiés, à savoir : les vastes landes girondines, bordées à l'Est par les rives de l'estuaire de la Gironde et à l'ouest par le littoral atlantique.

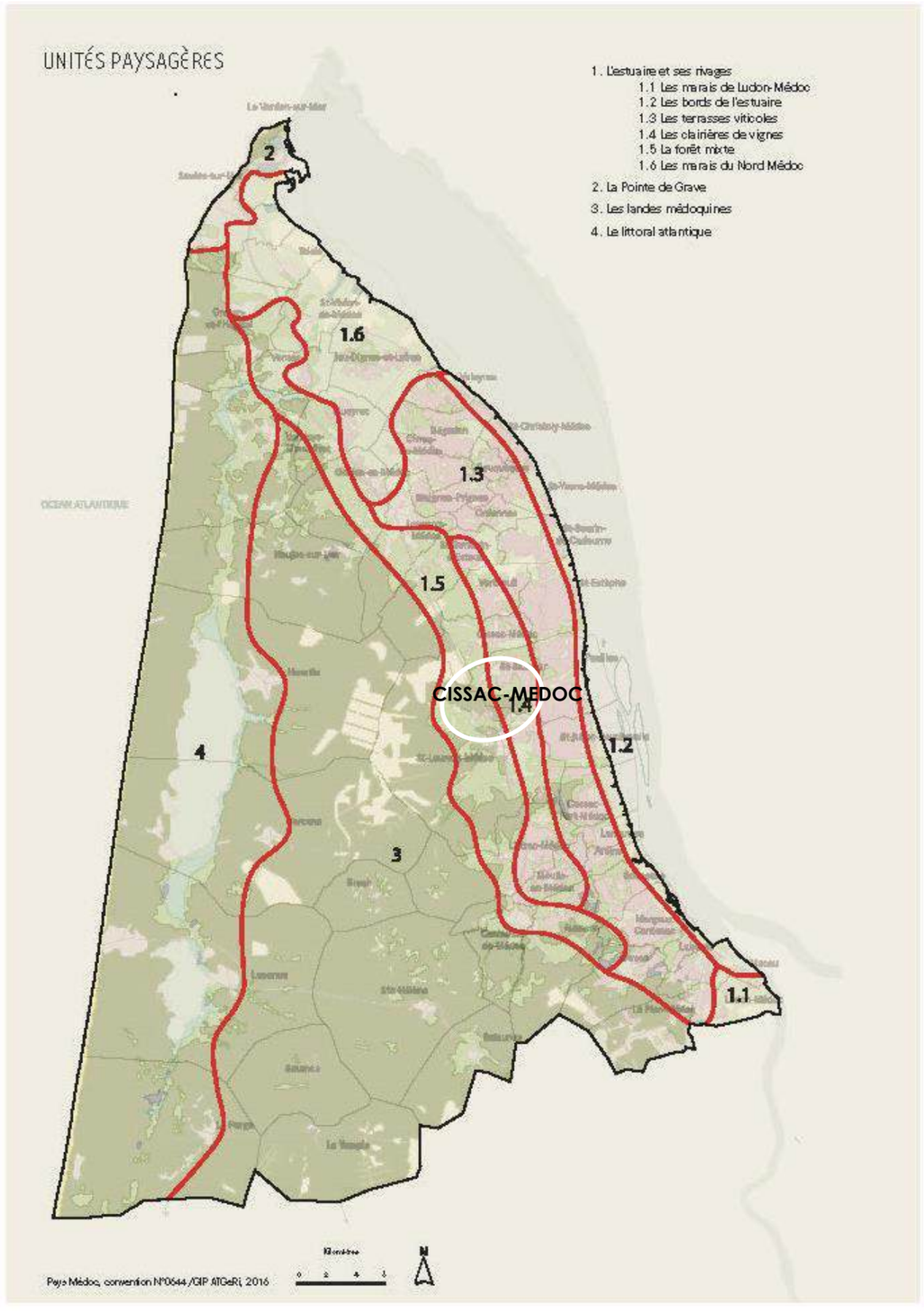
Ces grands ensembles paysagers sont déclinés en unités de paysages (UP), pour lesquelles un certain nombre d'enjeux d'évolution sont identifiés.

La commune de Cissac-Médoc se situe à cheval sur plusieurs unités paysagères, à savoir :

- UP 1.3 Les terrasses viticoles
- UP 1.4 Les clairières viticoles
- UP 1.5 La foret mixte

TABLEAU DES UNITES PAYSAGERES

ENSEMBLE PAYSAGER	UNITÉ PAYSAGÈRE	ENTITÉ ÉCO-PAYSAGÈRE
1. L'estuaire et ses rivages	1.1 Les marais de Ludon-Médoc	Marais Iles estuariennes Jalles Zones urbanisées
	1.2 Les bords d'estuaire	Marais Iles estuariennes Jalles Zones urbanisées Zones viticoles
	1.3 Les terrasses viticoles	Zones viticoles et buttes témoins Zones urbanisées
	1.4 Les clairières de vignes	Zones viticoles et buttes témoins Massif forestier mixte Zones urbanisées
	1.5 La forêt mixte	Massif forestier mixte Zones urbanisées
	1.6 Les marais du Nord Médoc	Mattes Marais du Nord Médoc Marais maritimes Zones viticoles et buttes témoins Zones urbanisées
2. La Pointe de Grave		Marais maritimes Cordon dunaire littoral non boisé Arrière-dunes boisées Zones urbanisées
3. Les landes médocaines		Marais arrière-dunaire Massif forestier mixte Plateau landais Zones urbanisées
4. Le littoral atlantique		Cordon dunaire littoral non boisé Arrière-dunes boisées Zones humides arrière-littorales Marais arrière-dunaires Plateau landais Zones urbanisées



80 Charte du Pnr Médoc : Partie #2

➢ ***<u>Un système paysager lisible, des limites urbaines cadrées par la vigne et le foret</u>***

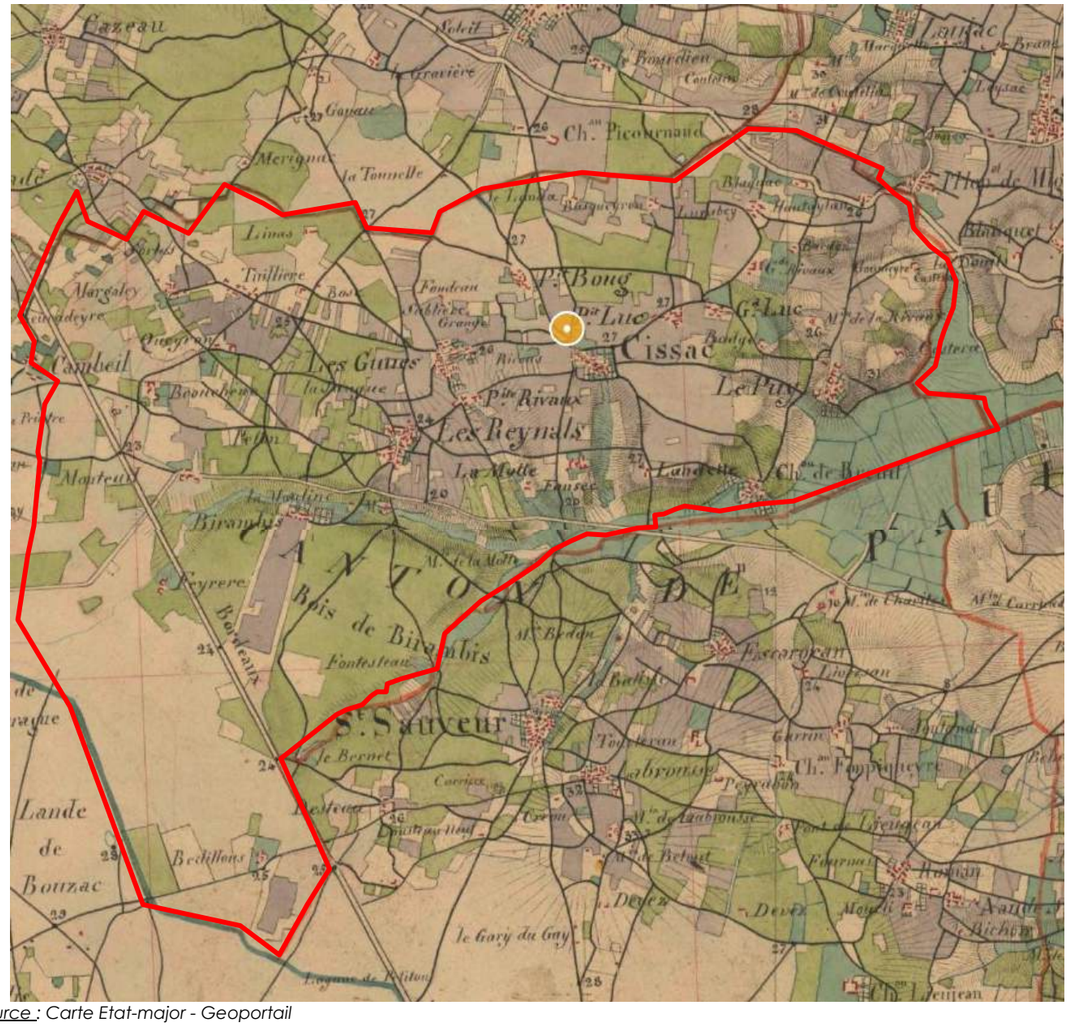
Cissac-Médoc se situe à l'entrée de la péninsule médocain, et ses paysages se caractérisent alors par cette topographie particulière issue de la rencontre des landes de Gascogne et de l'estuaire girondin, se traduisant de multiples occupations des sols.

Les paysages sont ici dominés par la présence de la forêt ou de la vigne, et présentent des aspects plus ou moins fermés ou morcelés en fonction de la densité des clairières occasionnées par l'urbanisation sous forme de village, hameau, airial ou bien par la présence de gravières et prairies.

Une hydrographie marquante constitue les limites géographiques Est et sud du territoire et le bourg de Cissac-Médoc s'implante sur une de ces « croupes » graveleuse des terrasses de la Garonne, en bordure de la vallée de la Jalle du Breuil.

Si pour la partie Est du territoire communal, les grandes lignes du paysage ont globalement peu évolué au cours du temps, la partie située grossièrement à l'Ouest de la RD 1215 a fortement muté sous l'effet du vaste programme d'ensemencement des landes de Gascogne en une forêt de production de pins maritimes.

CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL AU 19ème siècle



<u>Source</u> : Carte Etat-major - Geoportail

Quatre entités paysagères se distinguent,

1. Les landes médocaines
2. Le foret mixte
3. Les clairières de vigne
4. Le vallon des jalles

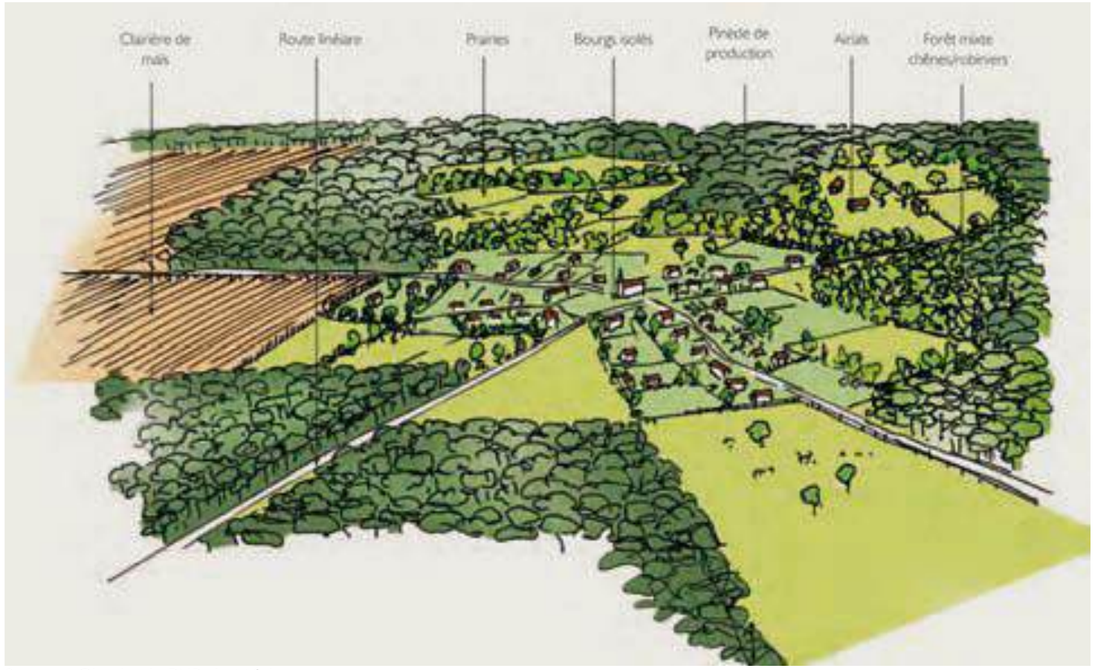
➢ *LES LANDES MEDOCAINES*

Développée au sud de la commune, cette entité se situe à l'extrémité Nord du plateau des landes de Gascogne et représente le plus grand ensemble paysager du département girondin. Il est majoritairement occupé par une couverture forestière essentiellement constitué de pinède de production sur sol sableux.

Trois composantes majeures caractérisent ainsi ce paysage : l'omniprésence du Pin maritime, l'horizontalité du relief, les sols sableux. La dominante végétale confère un aspect « naturel » aux territoires observés. En réalité ceux-ci sont façonnés par l'exploitation du pin maritime, organisée de façon industrielle depuis le 19e siècle. L'aménagement du territoire a alors organisé le paysage actuel, par de grands travaux de plantations nécessitant un drainage artificiel et asséchant les sols humides de la lande.

En dépit d'une impression de monotonie, une certaine diversité existe pourtant localement : lisières feuillues, vastes clairières agricoles comme au Cohourg au sud en limite avec la commune d'Arsac, hameaux ou airiaux (St Raphael), clairières à la faveur de micro zones humides comme les lagunes …
Par ailleurs, ce massif forestier en apparence immuable est exposé à un **certain nombre de risques** : tempêtes, incendies, maladies… qui **le fragilisent** et encouragent de nouvelles dynamiques d'évolution de ces paysages (« fermes » photovoltaïques, surface agricoles extensives).

UNITE PAYSAGERE – LA GRANDE PINEDE



Source : Charte du PNR du Médoc



St Raphael : une typologie d'airial



La RD1215 traverse un massif forestier fragilisé

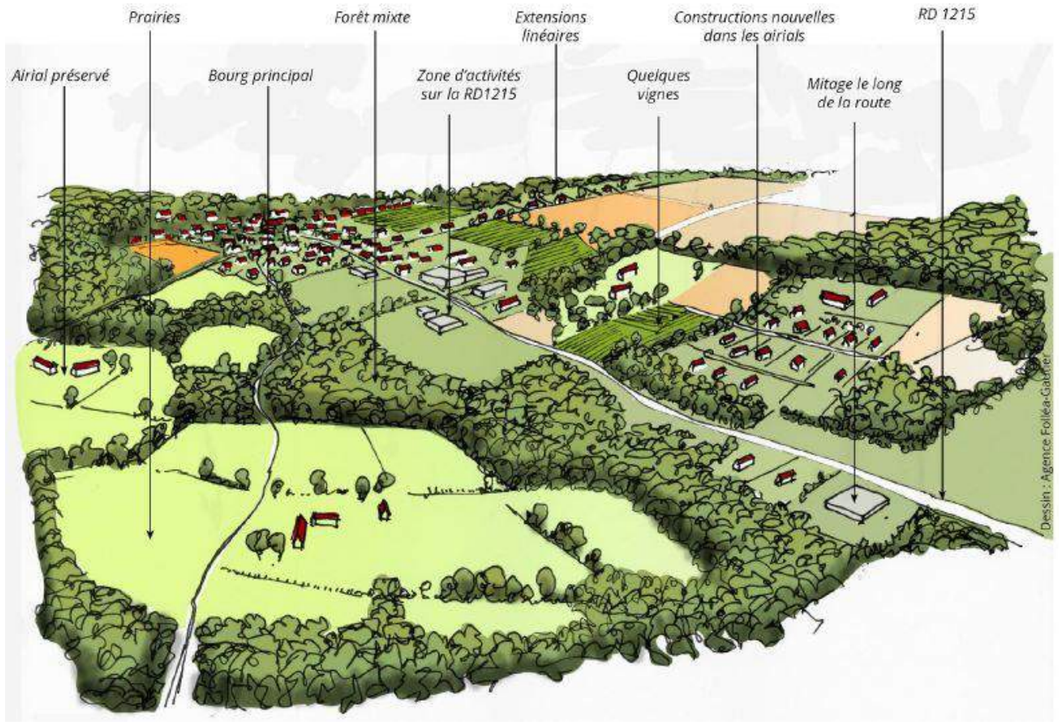
ENJEUX : Il y a lieu **d'encadrer ces mutations** afin de conserver la qualité du contexte forestier en tant que paysage culturel et espace multifonctionnel.

➢ *LA FORET MIXTE*

Constituant d'un point de vue paysager une interface entre landes sableuses (« landescots ») et rivage de l'Estuaire (« ribeirous »), elle présente d'un point de vue environnemental un corridor écologique majeur à l'échelle globale du Médoc.

Cette unité constitue la lisière naturelle du massif landais, et dans cette véritable « couture feuillue » pins et chênes se mêlent dans un couvert dense où la vigne apparaît peu à peu.

UNITE PAYSAGERE – LA FORET MIXTE DE CASTELNAU A LESPARRE



Source : Charte du PNR du Médoc

Installée sur un tiers du territoire, c'est une entité importante pour Cissac-Médoc, qui est restée majoritairement bien préservée de toute mutation profonde ; les deux hameaux forestiers de Romefort, et Villeranque y ont toutefois enregistré une évolution notable au cours des 20 dernières années sous l'effet d'une urbanisation pavillonnaire soutenue et diffuse. Leur environnement densément boisé a permis d'accompagner paysagèrement cette mutation, qui en milieu ouvert aurait possiblement été visuellement plus impactante.

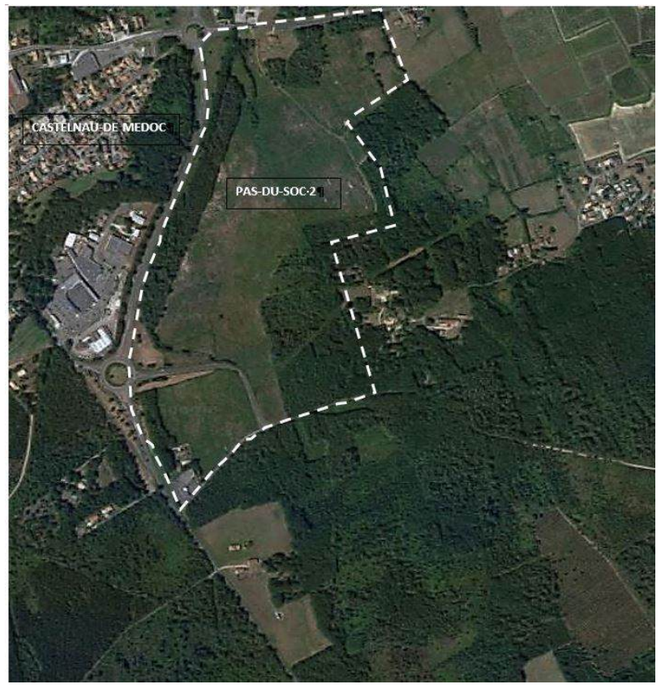




Route du poteau à Villeranque : des limites opaques et artificielles ou des lisières boisées assurant une intégration naturelle des parcelles bâties

Par ailleurs, s'inscrit également dans cette unité paysagère, le projet d'extension de la zone d'activité de Beauchênes, majoritairement occupé par des espaces insérés dans une matrice forestière.

Ce site de projet cumule plusieurs enjeux paysagers croisés : qualité de l'entrée de ville de Castelnau-de-Médoc, valorisation de l'effet vitrine de la RD1215, confortement de l'identité paysagère de forêt mixte « naturelle ».



Une attention particulière est attachée à la gestion des limites de cette emprise et son rapport à son contexte rural et forestier, mais également au traitement interne des aménagements qui vont la structurer.

ENJEUX : Dans ce contexte forestier, la **question des lisières est essentielle** : interface entre deux milieux, celles-ci constituent des espaces de transition, une limite physique et visuelle dont le degré de perméabilité et de transparence permet également des variations à l'échelle locale.

Ainsi la vaste zone du Pas du Soc 2, devra dans son développement observer des principes de **confortement de ces continuités écologiques et paysagères**.

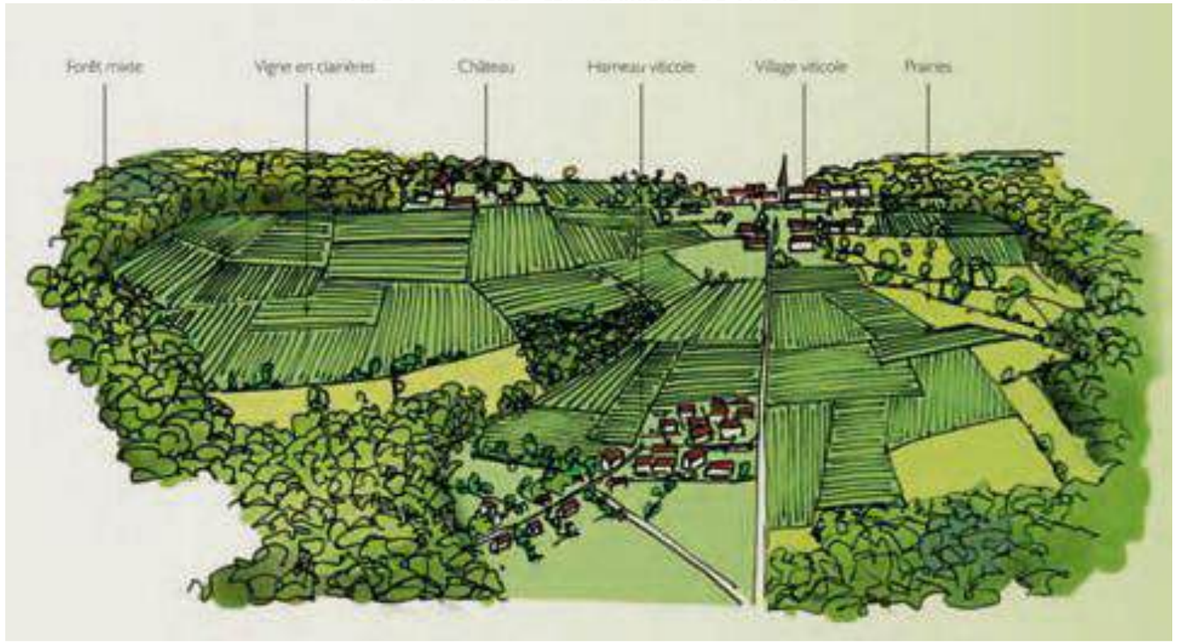
➢ *LES CLAIRIERES DE VIGNE*

Cette mosaïque paysagère complexe est constituée du bourg historique et de surfaces urbanisées diffuses à partir de hameaux traditionnels, s'insérant au sein de parcelles de vignes, de boisements mixtes, prairies et gravières. Cette composition se caractérise donc par une multipolarité de hameaux, quartiers, en couronne autour du bourg, que rythment une succession d'espaces naturels et agricoles, comme autant de « vides structurants » ; des routes de grande qualité paysagère concourent à relier ces multipolarités (chemin de la gare, route de Margaux...,).

Les limites du front urbain au contact de la vigne et des boisements sont relativement nettes, mais l'urbanisation récente, en généralisant la résidence individuelle, tend à banaliser l'identité villageoise du bourg et des hameaux, à perturber la lisibilité du paysage.

En effet, l'urbanisation le long des voies, la division parcellaire « en drapeaux », le développement pavillonnaire et la disparition des prairies au profit de lotissements introvertis dégrade la lisibilité des vues vers les horizons éloignés des lisières boisées ou des terrasses viticoles.
Dans cette unité paysagère la plus densément habitée, le lien entre les quartiers multipolaires demeure appelle une attention particulière dans sa dimension cheminements doux.

UNITE PAYSAGERE – LES CLAIRIERES DE VIGNE



Source : *Charte du PNR du Médoc*



Zones AU au contact du bourg

Des espaces de prairie à proximité du cœur de bourg portent en terme d'urbanisation des enjeux de développement de nouvelles formes urbaines favorisant mixité et densité et permettant une perméabilité des échanges propres à conforter la centralité du village.

Dans cette unité paysagère prédominent également des paysages emblématiques du Médoc viticole, composés de prestigieux châteaux comme de plus simples, mis en scène dans leurs parcs de propriété plantés d'essences nobles et parfois exotiques. Cissac-Médoc en compte de nombreux sur son territoire (cf paragraphe II-7-2 et II-7-3 pages suivantes).

ENJEUX : Il s'agit alors de **préserver les espaces de respiration** entre les zones urbanisées, afin de conserver la lisibilité de ces effets de clairières, la lecture des hameaux anciens, en confortant des coupures d'urbanisation significatives, en aménageant des effets de seuils aux entrées ou carrefour des hameaux, en valorisant les interfaces avec la forêt, les prairies ou la vigne (par le passage de liaisons douces par ex)

➢ ***LE VALLON DES JALLES***

La Jalle de Tiquetorte et la Jalle de Castelnau forment la limite Nord-Ouest de la commune et le vallon qui les encadre marque une césure dense dans un territoire où plaines boisées et clairières de vigne prédominent par ailleurs. Ces espaces restent mystérieux et impénétrables comme une « forêt vierge » car peu de routes et chemins permettent d'en faire la découverte comme la route du Moulin de Tiquetorte ou le chemin de l'Estain... Des cheminements piétons, reliquats d'itinéraires ancestraux aujourd'hui inusités, perdurent et pourraient être rétablis dans leur fonctionnalité, à la fois à titre de liaisonnement entre quartiers habités et lieux d'usage, mais également à titre de découverte des milieux naturels.



Chemin d'Estain : la découverte du marais

ENJEUX : Il convient ici de préserver et gérer les cours d'eau et leurs abords (haies, ripisylves, prairies humides…) dans un objectif de qualité environnementale et paysagère visant à favoriser la continuité des trames vertes et bleues à l'échelle du Parc Naturel Régional du Médoc.
Le maintien de prairies ouvertes par une activité d'élevage extensif est un outil de gestion permettant de limiter l'enfrichement.
La mise en œuvre de liaisons douces constitue également un moyen de valoriser et conforter ce paysage de zones humides.

➢ ***Synthèse des objectifs de qualité paysagère attachés à chacune des unités paysagères présente sur la commune de Cissac-Médoc (1.3, 1.4, 1.5,)***

OBJECTIFS	DISPOSITIONS	RÉFÉRENCES AUX FICHES	UNITÉS PAYSAGÈRES
Valoriser les paysages des vallons	> Préserver et gérer les cours d'eau et leurs abords (haies, ripisylves, prairies humides…)	> 110	1.3 1.4 1.5
	> Favoriser le maintien de prairies ouvertes par une activité d'élevage extensif pour limiter l'enfrichement	> 110/122	
	> Développer la création d'itinérances autour des ruisseaux et vallons	> 332	
	> Identifier et valoriser les éléments bâtis associés au cours d'eau	> 122	
Réinstaurer un rapport étroit entre paysages bâtis et paysages agricoles, forestiers et naturels	> Améliorer les aménagements des entrées de bourgs	> 312	1.1 1.2 1.3 1.4 3
	> Structurer les lisières urbaines au contact des paysages naturels, agricoles ou forestiers	> 312	
Réinstaurer un rapport étroit entre paysages bâtis et paysages agricoles, forestiers et naturels (suite)	Particularités de l'unité 1.2, 1.4 et 2 : > Affirmer les limites de l'urbanisation en fixant des coupures d'urbanisation	> 312	1.1 1.2 1.3 1.4 3
	Particularités de l'unité 1.2 et 1.3 : > Encourager la revitalisation des centres-bourgs et la reconquête du parc vacant dégradé	> 312/313	
	> Affirmer les limites strictes de l'urbanisation en structurant les lisières entre urbanisation et paysages naturels, agricoles ou forestiers	> 312	
	Particularités de l'unité 1.4 : > Maintenir une lisière d'espaces ouverts en transition avec la forêt ou la vigne	> 312	
	> Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies	> 221/311	
Respecter le paysage des clairières forestières	> Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les airiaux et les bourgs des landes	> 221	3
	> Maintenir une lisière d'espaces ouverts en transition avec la forêt intégrant la gestion du risque incendie	> 312	
Favoriser l'insertion paysagère des sites de carrières ou de gravières	> Favoriser et accompagner les démarches de conciliation des enjeux écologiques et paysagers avec les usages des zones humides artificielles (carrières), ainsi que la réhabilitation des sites après exploitation	> 110	1.3 1.4 1.5 1.6 2
Protéger les milieux humides spécifiques du massif : lagunes, landes humides, cours d'eau	> Promouvoir et développer les actions en faveur de la préservation des lagunes	> 110	3
	> Protéger l'ensemble du réseau hydrographique et assurer la bonne gestion des ripisylves	> 110	
	> Concilier gestion sylvicole, ouverture au public et respect des enjeux écologiques notamment à l'est des lacs (problématique des véhicules à moteur)	> 110/121	
Développer un projet d'ensemble autour de la RD1215 dans l'esprit d'une route-paysage	> Identifier et protéger les coupures d'urbanisation entre les bourgs	> 312	1.5
	> Organiser des ateliers participatifs d'urbanisme et de paysage autour de cet axe	> 312	
	> Mettre en scène les ouvertures sur le paysage traversé depuis la route (vues, aires d'arrêt, point infos par exemple)	> 122	
	> Développer un traitement particulier des carrefours avec les grands axes transversaux, axes de découverte du Médoc depuis cet axe	> 122	
	> Maîtriser l'affichage publicitaire et harmoniser la signalétique	> 122	
Maitriser la consommation d'espace et conforter les centres-villes	> Conforter les centralités suivant la géographie préférentielle établie	> 311	1.5
	> S'inspirer des modes d'habiter traditionnels pour l'adapter aux modes de vie contemporains	> 312	
Limiter l'étalement urbain et stopper l'urbanisation linéaire le long des infrastructures	> Identifier et protéger les coupures d'urbanisation entre les bourgs	> 312	3
	> Identifier les seuils de l'agglomération dans la partie sud de l'unité paysagère	> 312	
	> Conforter les centralités suivant la géographie préférentielle établie	> 311	
	> S'inspirer des modes d'habiter traditionnels pour l'adapter aux modes de vie contemporains	> 312	
	> Anticiper et accompagner le phénomène de division parcellaire		
Créer des quartiers d'activités de qualité	> Réaménager les entrées de ville et notamment les abords des sites d'activité	> 312	1.5
	> Intégrer les caractéristiques paysagères locales dès la conception du projet	> 312	

II.7.2.LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

➢ *Les lois et les décrets relatifs à l'archéologie*

LA LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941 MODIFIÉE PORTANT RÉGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.53114 du Code du Patrimoine.

LA LOI N°2001.44 DU 17 JANVIER 2001 RELATIVE À L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Cette loi modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510.1 et suivants du Code du Patrimoine institué par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont "possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à t'article L.531-14 du Code du Patrimoine ".

LE DÉCRET N°2004.490 DU 3 JUIN 2004

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée."

➢ *Sites archéologiques sur Cissac-Médoc*

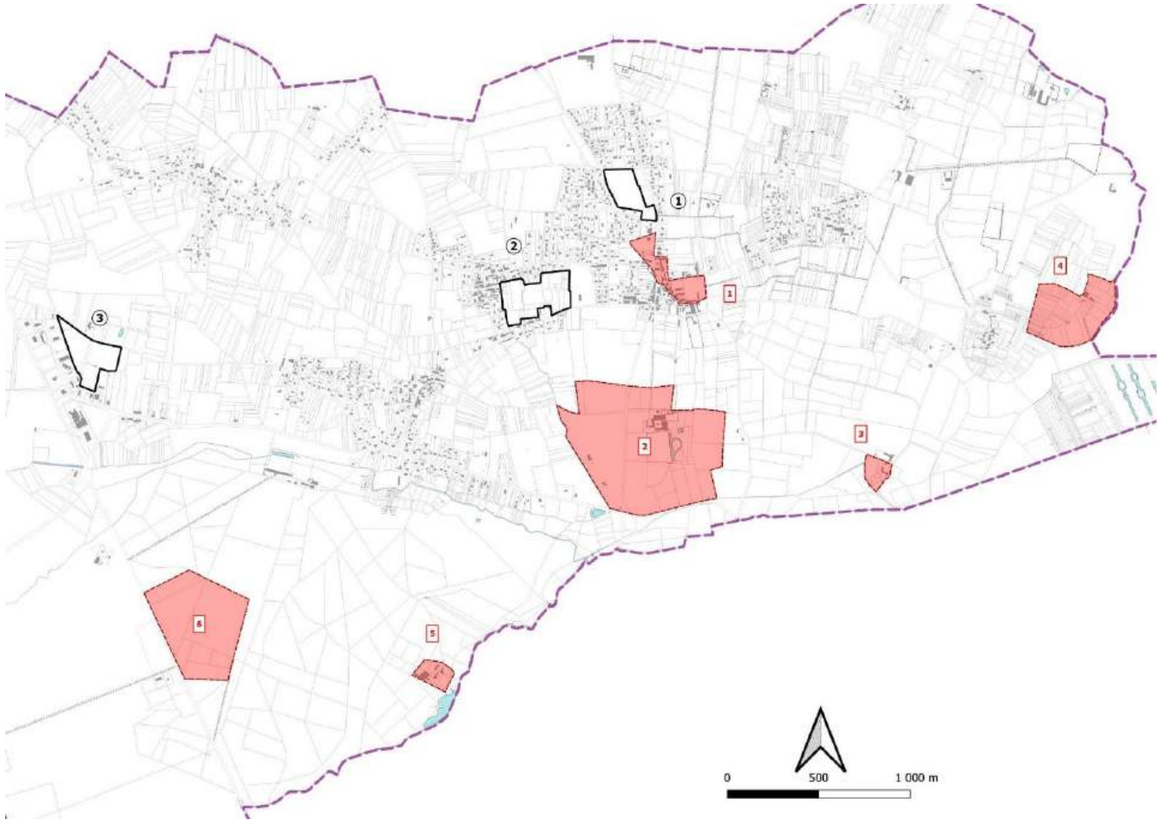
CARTE DES ZONES ARCHEOLOGIQUES ci-après

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne pluisurs zones sensibles du point de vue archéologique sur la commune de Cissac-Médoc :

1. au bourg : le village, l'église, le cimetière.
2. au château Lamothe : des vestiges néolithiques, un dolmen, une villa gallo-romaine, une motte castrale médiévale.
3. au château Le Breuil : un château fort.
4. au Castéra : des vestiges paléolithiques et médiévaux
5. a Fontesteau : un château du XVIème siècle.
6. à Villambis : un établissement gallo-romain.

Aucune n'est concernée par une zone de développement pressentie au stade des études préliminaires du PLU.

CARTE DES ZONES ARCHEOLOGIQUES



Source : Direction Régionale de l'Archéologie ; cartographie : Agence METAPHORE

Zone de protection archéologique
- 1 - Au Bourg : Le village, l'église, le cimetière
- 2 - Au Chateau Lamothe : des vestiges néolitiques, un dolmen, une villa gammo romaine, une motte castrale médiévale
- 3 - Au Chateau Le Breuil : un chateau fort
- 4 - Au Castera : des verstiges paléolithiques et médiévaux
- 5 - A Fontesteau : un chateau du 15eme siècle
- 6 - A Villambis : un établissement gallo-romain

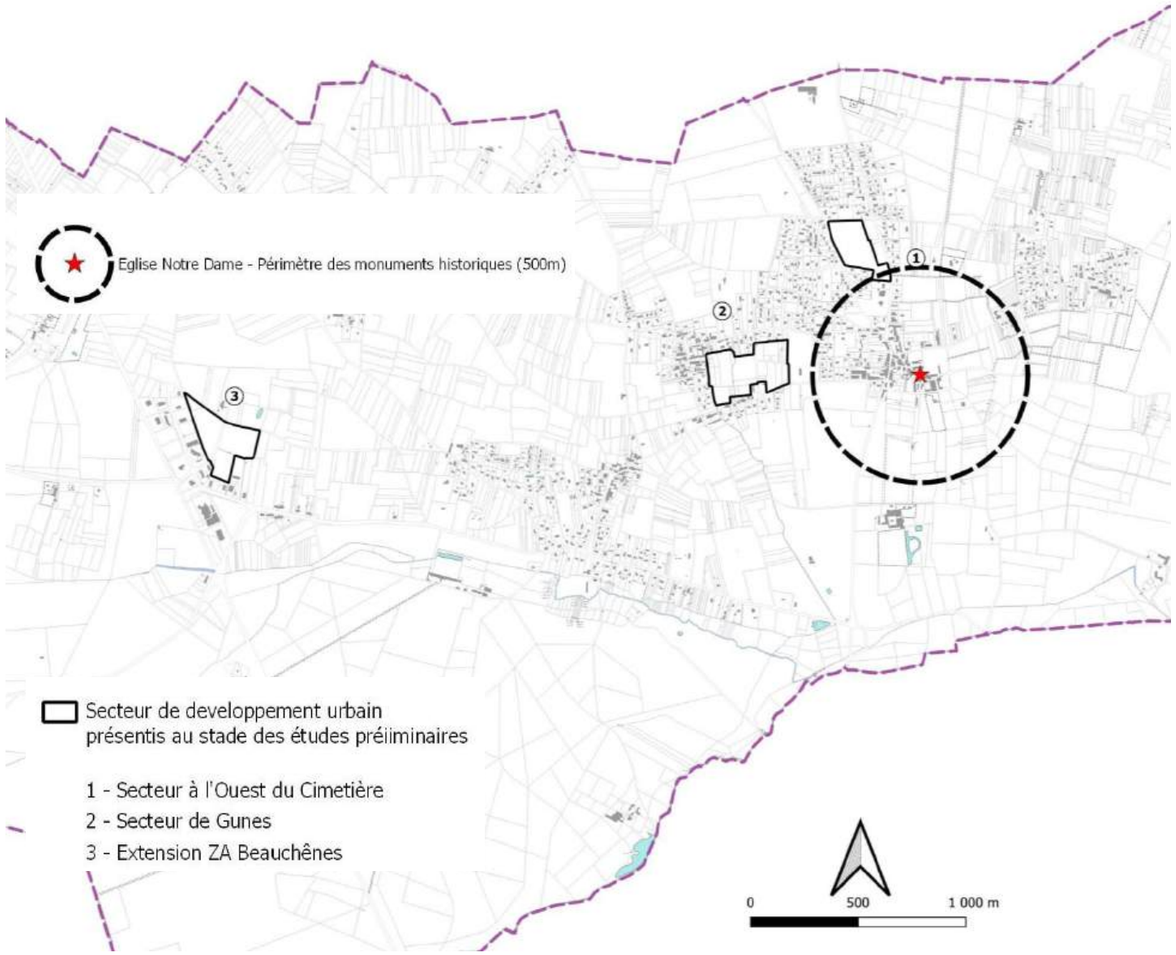
Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires
- 1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
- 2 - Secteur de Gunes
- 3 - Extension ZA Beauchênes

II.7.3.LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE LA LOI DU 21 DECEMBRE 1913

La protection des monuments historiques classés et inscrits relève du code du patrimoine (loi du 31 décembre 1913) et est mise en œuvre par le ministère de la culture et ses services régionaux (DRAC) ou départementaux (UDAP).

Sur la commune de Cissac-Médoc le chevet de l'église Notre-Dame est protégé depuis 1925 en tant que monument historique inscrit et implique à ce titre un périmètre de protection de 500m.

PERIMETRE DE PROTECTION AC1 LIE A L'EGLISE NOTRE -DAME



Source : Ministère de la culture, base de données Mérimée ; cartographie : Agence METAPHORE

➢ ***Le patrimoine protégé sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du Plan***

Aucun des secteurs de développement pressentis au stade des études préliminaires n'est situé dans le périmètre de protection de l'église Notre -Dame.

II.7.4.LE PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Située sur la voie antique de la Lébade (ou Lévade, route joignant Bordeaux à Soulac), Cissac-Médoc a fait l'objet d'une occupation ancienne comme en attestent les restes archéologiques retrouvés sur la commune.

Mais c'est le XIX ème siècle qui porte les 1ers développements urbains de Cissac-Médoc, avec l'essor de la viticulture, sous l'impulsion de Napoléon III, qui demandant le classement des meilleurs crus de Bordeaux, suscite l'établissement de la célèbre liste des « Grands Crus Classés en 1855 ».

Le développement urbain de la commune s'opère de façon modeste au bourg, autour de la petite église Notre-Dame, dans une couronne de petits hameaux satellite (les Gunes, Les Reynats, Le Luc..) et de façon disséminée à la faveur de domaines viticoles et leurs châteaux.

La trame bâtie se développe sur un rythme continu (les constructions s'accolent, dans un souci d'économie de l'espace) à semi-continu (les constructions sont attenantes les unes aux autres sur une seule limite), voire discontinu dans le cas des maisons bourgeoises isolées dans leur parc).

Le patrimoine bâti du bourg et des hameaux reste modeste, composé majoritairement de constructions :

- en pierre ou en moellons enduits avec pierres de taille pour les encadrements de baies et les angles,
- couverte d'une toiture à 2 ou 4 pans, en tuiles de Gironde, exceptionnellement d'une couverture en ardoise avec épis de faitage (réservé aux constructions nobles des châteaux et de leurs dépendances),
- avec une façade classique, ordonnancée : La façade principale se développe sur cinq travées minimum et est composée symétriquement par rapport à la porte d'entrée,
- avec une façade plus ou moins riche en éléments de décor en fonction du niveau social du propriétaire :
    - Agrémentée d'une génoise (simple ou double) à la limite de la toiture,
    - des fenêtres en bois, à double battant et à six ou huit carreaux, sont protégées par des volets en bois pleins ou volets type persienne. Ces menuiseries sont peintes de couleur claire (blanc, gris clair ou beige)
    - Pour les maisons de vignerons, des fenestrons éclairent et aèrent le grenier. Alignés sur les portes et fenêtres du rez-de-chaussée, ils épousent des formes diverses : losanges en Médoc mais aussi, plus récemment, triangles et demi-cercles...

Le bourg présente une organisation urbaine particulièrement intéressante, structurée autour du château de Cissac et de son parc clos d'un mur de propriété en pierre, La légende, qu'attestent de nombreux vestiges antiques, veut que l'actuel château de Cissac, une magnifique chartreuse du 18e siècle, fût bâtit sur les vestiges d'une villa romaine. La position de cet ensemble en contact direct avec les vignes confère au bourg une entrée remarquable.

Le vignoble du Médoc est le pays des « mille et un châteaux », si le terme de château désigne ici avant tout un domaine viticole et son vin, beaucoup de domaines possèdent un « vrai » château, de la grosse maison de maître, au remarquable édifice Renaissance, souvent mis en scène dans leur parc aux arbres centenaires.

Sur Cissac-Médoc les plus remarquables font l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage (Article L151-19 du code de l'urbanisme) listés page suivante. Cette protection renvoie à des prescriptions particulières dans le règlement d'urbanisme.

On compte sur la commune d'autres constructions à caractère rural, trace d'une certaine identité de la commune, comme le moulin de Lamothe.

Le territoire communal de Cissac-Médoc possède un patrimoine représentatif de l'architecture girondine et rurale de la fin du XIXème siècle et du début de XXème qu'il convient de prendre en compte.

LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE DANS LE PLU 2008

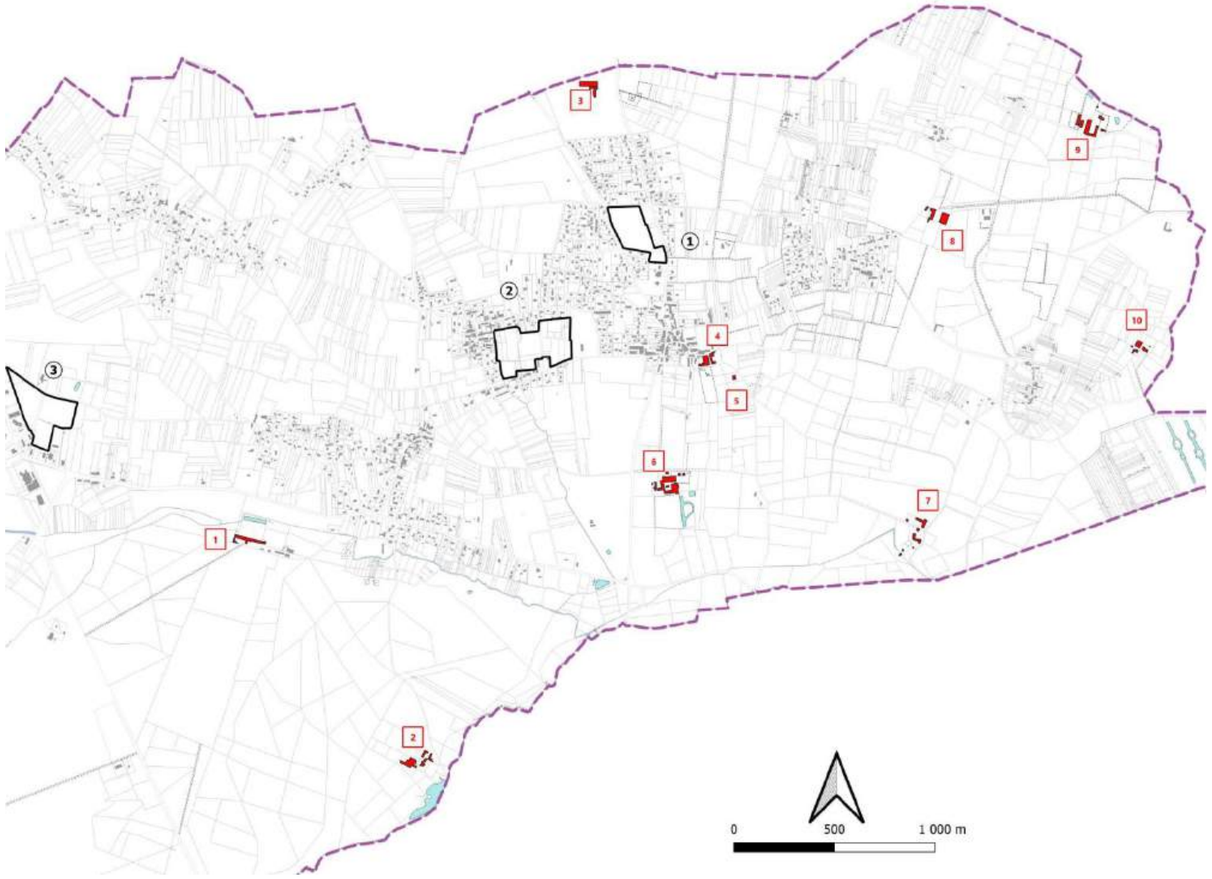
code	photographie	description
1		**Château de Villambis** : remarquable pour son parc, ses parties agricoles et son pigeonnier. Le corps du logis date du XVIIIème siècle.
2		**Château Fontestau** : le logis date du 16e siècle, le blason du 17e siècle et les aménagements de la fin du 19e siècle. C'était au moyen âge un haut lieu de la métallurgie en Médoc.
3		**Château Landat** : fin du XIXème siècle. Particulièrement remarquable pour son jardin et ses parties agricoles.
4		**Le Château Cissac**, du XVIIIème siècle. C'est une chartreuse classique et sobre, une inscription 1769 est gravée sur le claveau de la porte centrale.
5		**La cave coopérative** date de 1935. Elle est représentative des constructions de ce type édifiées à cette époque dans le Médoc.
6		**Château Lamothe**: cette demeure, remarquable pour ses parties agricoles, son pigeonnier, son jardin, son chai et son toit en ardoise date de la fin du XIXème siècle.
7		**Château Le Breuil** : il date du XIVème siècle. Il forme une masse de constructions à peu près carrée et s'élève sur un rocher dont l'intérieur est sillonné par un souterrain.
8		**Château Larrivaux** : Le logis, le pigeonnier et le parc datent du XVIIIème siècle tandis que les dépendances ont été édifiées à la fin du XIXème siècle. Le château est situé au lieu-dit Grande Riveaux.
9		**Château Hanteillan** et son parc : ils sont cités dans la bulle du pape Alexandre III parmi les biens de l'Abbaye de Vertheuil en 1179. Une forteresse occupa l'emplacement du château actuel et il en reste des caves et surtout des oubliettes.
10		**Château Puy-Castéra** : Ce domaine tient son nom de deux mots d'ancien français et de latin, "Puy" signifiant tertre et "Castéra" (Castrum) signifiant camp, forteresse. Le corps de bâtiments, parfaitement rénové, s'inscrit dans un site viticole vallonné.

Commune de CISSAC-MÉDOC

Rapport de présentation du PLAN LOCAL D'URBANISME

Source : PLU de Cissac-Médoc approuvé en 2008, rapport de présentation

CARTE DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE



Source : PLU de Cissac-Médoc approuvé en 2008, Cartographie Agence METAPHORE

Batis Protégés par la loi paysage dans le PLU
1 - Chateau de Vilambis
2 - Chateau Fontestau
3 - Chateau Landat
4 - Le Chateau Cissac
5 - La Cave Coopérative
6 - Chateau Lamothe
7 - Chateau Le Brueil
8 - Chateau Larrivaux
9 - Chateau Hanteillan
10 - Chateau Puy-Castera

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préliminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

II.8. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
Milieu physique	Climat	Favorable aux dispositifs de maitrise des consommations énergétiques (habitat bioclimatique) et d'énergie renouvelable (photovoltaïque, biomasse, éolien..)	Climat atlantique favorisant le risque tempête Occurrence des chaleurs caniculaires	Favoriser les démarches d'habitat bioclimatique Favoriser la mise en œuvre des énergies renouvelables	Aggravation du risque tempête lié au changement climatique			**Maitrise énergétique**	Toutes les zones U et AU
	Relief et topographie	Topographie peu marquée	Facteur aggravant vis-à-vis de l'évacuation des eaux vers les exutoires en période hivernale et printanière de hautes eaux	○ Limitation de l'imperméabilisation des sols, ○ Préservation/entretien/développement du réseau des fossés	Aggravation du phénomène d'inondation hivernale			Gestion pluviale	Toutes les zones U et AU
	Géologie et pédologie	Sols à dominante sableuse, favorables à une infiltration satisfaisante des eaux	○ Possibilité d'occurrence de couches d'alios susceptibles de limiter la capacité d'infiltration des sols ○ Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation	○ Recherche systématique de ces formations préalablement aux aménagements urbains ○ Limitation de l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation	○ Sous-estimation et/ou non prise en compte des couches d'alios ○ Aggravation de l'imperméabilisation des sols			Limiter l'imperméabilisation des sols afin de maintenir leur capacité d'infiltration.	○ Toutes les zones U et AU
	Masses d'eau souterraines et superficielles	Maillage hydrographique qui s'inscrit dans le BV d'un milieu sensible ; classements SDAGE/SAGE : ○ Jalle du Breuil en "axe migrateur » ○ 1 masse d'eau en Zone à Protéger pour le Futur (G083) ○ SAGE Nappes Profondes : unité de Gestion Eocène Médoc Estuaire à l'équilibre ○ SAGE Estuaire : nombreuses zones humides à protéger	Classements SDAGE : ○ Territoire en ZRE (Zone de Répartition des Eaux). ○ 2 masses d'eau souterraines en mauvais état quantitatif, objectif de bon état 2021 ○ 1 masse d'eau superficielle Jalle du Breuil en état écologique moyen, objectif de bon état 2021	○ Eloigner les zones de développement du réseau hydrographique et des zones humides inventoriées afin de limiter les pressions anthropiques (pollutions, ...)	○ Augmentation de la pression anthropique sur les milieux aquatiques susceptible d'aggraver la dégradation de leur qualité et le Risque de Non Atteinte du Bon Etat écologique (RNABE) ○ Augmentation de l'imperméabilisation des sols qui participe au phénomène d'inondation hivernale.			Eloigner les zones de développement du réseau hydrographique afin de limiter les pressions anthropiques (pollutions)	
Milieu Biologique	Faune, flore, habitats naturels, Zones humides	○ ZNIEFF+ Natura 2000 Marais du Haut Médoc,) ○ Présence de zones humides (ZH du SAGE estuaire, lagunes...) ○ Enjeux biologiques faibles sur les zones de développement	Perte de biodiversité due à la pression anthropique (urbanisation, ...)	○ La majorité des espaces en ZNIEFF, N2000 à affecter d'une protection réglementaire dans le PLU,	○ Artificialisation des milieux naturels due aux extensions urbaines croissantes (drainage et assèchement de zones humides, ...)			Préserver les milieux naturels d'intérêt : zones humides et habitats d'intérêt communautaire	Zones à enjeu : zones humides et périmètres Natura 2000
	Trame Verte et Bleue (TVB)	○ Trame Verte bien préservée à l'échelle du grand territoire, au regard d'un massif boisé très développé et relativement bien conservé ○ Trame Bleue bien préservée ○ Faibles enjeux de discontinuité liée aux zones de développement du fait de leur faible étendue et localisation dans les enveloppes urbaines	○ néant	○ Prise en compte de la TVB dans la stratégie de développement urbain et plus précisément à l'échelle des opérations d'aménagement	Risque de disparition de la micro-trame au sein des espaces agglomérés du bourg et au sein des zones de développement projetées.			○ Préserver les corridors écologiques et la fonctionnalité des milieux associés. ○ Favoriser le développement de la nature en ville.	
Ressources naturelles	Ressource en eau potable	○ 10 masses d'eau souterraines dont seules 2 classées en mauvais Etat quantitatif, avc objectif 2021 ○ SAGE Nappes Profondes : unité de Gestion Eocène Médoc Estuaire à l'équilibre	○ Territoire en ZRE (Zone de Répartition des Eaux). ○ SAGE Nappes Profondes : Unité de gestion à l'équilibre mais en dépassement des autorisations de prélèvement du SIAEPA de st Estèphe ○ Nombreuses pressions sur les masses d'eau (rejets, ..)	○ Ressource de bonne qualité ○ Réseau bien maillé capable de desservir l'ensemble des zones de développement. ○ Chercher des pistes d'optimisation et d'économie de la ressource	Augmentation des besoins en eau pour les nouveaux ménages		S'assurer de la compatibilité des besoins en eau potable projetés par le PLU avec la capacité globale de la ressource.		
	Sol agricole et forestier	Sol agricole : forte valeur agronomique et faibles enjeu de perte par consommation foncière liée aux zones de développement Sol forestier : 50 % participe à lutter contre le changement climatique (effet puits de carbone), participe de la biodiversité ("réservoir de biodiversité") et source de diversification énergétique (filière bois/énergie)	Sol agricole : enjeu de perte de Sol agricole sur le site n°2 des Gunes, actuellement AOC et cultivé Sol forestier : 1 secteur de développement fait l'objet d'une occupation forestière, mais pas à titre sylvicole	Le secteur n°1 Arrières du cimetière, bien que en périmètre AOC, n'est plus adapté à la viticulture au titre de son positionnement au cœur d'un quartier d'habitat	Perte de Ressource « Sol agricole » par urbanisation du site n°2 des Gunes		Fixer un objectif de modération de la consommation de l'espace compatible avec les besoins de développement (habitat)		
	Sous-sol	Pas d'exploitation des ressources du sous-sol	néant	néant	néant	Absence d'enjeu			

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
	Energie	Climat plutôt favorable au développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse, ..)	Absence de projet sur le territoire élargi, malgré ses potentialités	Favoriser des modes de constructions moins énergivores (habitat bioclimatique et habitat semi-collectif à collectif)	Les installations photovoltaïques soulèvent des difficultés en matière d'intégration paysagère. Les installations liées à la filière biomasse sont consommatrices d'espace.	Limiter la consommation d'énergie en encourageant des modes de constructions moins énergivores.			Toutes les zones de développement

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
Pollutions, nuisances et qualité des milieux	Qualité des masses d'eau superficielles et souterraines	○ 10 masses d'eau souterraines en Bon Etat 2015 ○ 1 masse d'eau superficielle en Etat écologique Moyen, objectif SDAGE de Bon Etat 2021 (Jalle du Breuil) ○ 60 % de raccordement au réseau d'AC ○ Une majorité des zones de développement desservies par le réseau EU	○ Nombreuses pressions (rejets STEP, phytosanitaires…) d'origine agricole, industriel, domestiques sur les masses d'eau ○ Encore 500 installations d'ANC sur Cissac-Médoc ○ bilan de contrôle des ANC 2019 : 51 ANC non aux normes	Prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif Maintien du Bon Etat 2015 des masses d'eau souterraines et Atteinte du bon état à l'échéance 2021	Augmentation de la pression anthropique sur les milieux sensibles (augmentation des rejets d'eaux usées induits par le développement de l'urbanisation, etc ...)			Prendre en compte la problématique de la qualité des eaux des milieux aquatiques dans l'ensemble des projets d'urbanisation.	Zones à enjeu : zones humides et périmètres Natura 2000
	Qualité de l'air et changement climatique	Présence d'une offre en déplacements alternatifs à l'automobile (cyclable et ferroviaire vers gare de Pauillac) à développer. Commune rurale et forestière, Effet puits de carbone lié à la masse forestière, Peu de sources de dégradation	Présence d'1 axe routier à fort trafic (RD 1215) et contexte villageois majoritairement viticole potentiellement à enjeu pour la santé publique.	○ Rôle potentiellement favorable des masses boisées sur l'abattement du niveau de pollution ○ Développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture	Augmentation des déplacements automobiles liés au développement des zones urbaines		Tenir compte de la qualité de l'air par l'amélioration de l'offre en déplacements doux..		Offre de Liaisons douces bourg/hameaux
	Sites et sols pollués	Aucune zone de développement à vocation d'habitat concernée par 1 site pollué	1 sites potentiellement pollué lié à poste essence (source BASIAS), mais dont l'activité a cessé (garage Stela)	Conduire un bilan sur le site potentiellement pollué signalé sur BASIAS	Absence d'accompagnement réglementaire d'éventuelles nouvelles implantations d'activité potentiellement polluante	Démarche d'évitement en matière de nouvelles implantations polluantes			
	Déchets	La commune dispose d'une collecte et traitement assurés à un niveau supra-communal, dont le dimensionnement et le fonctionnement sont satisfaisants. Démarches d'incitation du public à la maitrise quantitative des déchets	Sans objet	Développer les démarches de maitrise de la production des déchets (démarche de sensibilisation du public, développement du compostage, ...)	Augmentation des volumes de déchets par l'arrivée de nouveaux ménages et activités économiques.	Favoriser le compostage individuel ou regroupé dans les opérations groupées.			zones AU
	Bruit	Aucun établissement ni voie classée bruyante recensé, à l'exception de la RD1215 située à l'écart des zones habitées	Sans objet	Eviter l'implantation d'activité potentiellement bruyante à proximité des zones d'habitat.	Sans objet	Absence d'enjeu			Sans objet
Risques majeurs	Risques naturels	○ Risque sismique : faible (zone 1) ○ Absence de Sensibilité à la remontée de nappe dans les secteurs pressentis à développement urbain ○ PPRI Médoc centre : zone rouge éloignée des secteurs habités et d'activité économique	○ Aléa Retrait-gonflement des argiles : fort sur les zones urbaines agglomérées et sur le secteur n°1 Arrières du cimetière ○ Aléa feu de forêt : extension ZA Beauchênes en interface directe avec le massif forestier	Maitrise de l'aléa feu de forêt : ○ par maitrise du développement diffus en milieu forestier ; ○ Définition de règles de construction dans le RU et zonage Maitrise de l'aléa Argiles : par mesures palliatives constructives Evitement des espaces à proximité de la zone rouge du PPRI	Non prise en compte des secteurs à risques dans la délimitation des zones à urbaniser et aggravation de l'exposition des biens et des personnes		Intégrer au mieux les différents aléas au niveau du développement des zones d'habitation.		
	Risques technologiques	Absence d'ICPE susceptible de présenter un risque industriel	Territoire partiellement dans le rayon de 10 km de la centrale nucléaire du Blayais	Sans objet	Sans objet	Absence d'enjeu			Sans objet
Cadre de vie	Paysage	Omniprésence d'espaces naturels, ruraux et forestiers, qui fonde l'identité paysagère communale	Tendances à la perte d'identité paysagère : ○ Etirement linéaire et sans épaisseur le long des voies, avec risque de perte des microcoupures entre les quartiers ○ Mitage des espaces forestiers ○ Disparition de la trame verte qui fonde	La révision du PLU peut être l'opportunité de limiter l'étalement urbain source de banalisation de l'identité paysagère communale.	Risque de dégradation du paysage si réflexion absente lors de l'urbanisation des secteurs		Lutter contre la dilution urbaine .		Zones AU

		Diagnostic / Etat initial		Tendances évolutives		Niveau d'enjeu			Zones sensibles ou à enjeux forts
		Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Faible	Moyen	Fort	
			l'identité forestière de Cissac-Médoc						
	Patrimoine	Patrimoine protégé au titre des monuments historiques : Eglise Notre-Dame Patrimoine bâti plus banal (bourg/hameaux/châteaux), protégé au titre de la loi Paysage Patrimoine archéologique : 5 zones sensibles mais aucune n'est concernée par 1 zone de développement du PLU	Présence d'un patrimoine non protégé (rural, villageois et châteaux) parfois dénaturé par des réhabilitations maladroites.	Possibilité de compléter le dispositif de protection Loi Paysage lors de la révision du PLU	Risque de perte d'identité bâtie et paysagère lors de restauration mal conduites.		Reconnaître et mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune.		Bourg et hameaux
	Santé et salubrité publique	Sans objet	Commune concernée par deux arrêtés amiante et termites	Sans objet	Sans objet	Aucun enjeu identifié			

III.1. ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

Les enjeux ayant été identifiés à l'issue de la partie II et formalisés dans un tableau de hiérarchisation précédent, il est nécessaire de vérifier que la traduction des enjeux faite au sein du PLU est cohérente entre toutes les pièces qui composent les documents et que les dispositions prévues sont facilement applicables.

III.1.1. UN PROJET DE PLU QUI DONNE LA « PRIORITE AU CONFORTEMENT DE L'ENVELOPPE URBAINE CONSTITUEE PAR LE BOURG ET LE HAMEAU DES GUNES» : OBJECTIF INSCRIT DANS LE PADD, COMME MESURE GLOBALE EN FAVEUR DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT

Dès les premières réflexions menées dans le cadre de la révision du PLU, le souhait de la commune a été de prioriser son développement via la densification de l'enveloppe urbaine constituée du bourg et de façon mineure en continuité immédiate pour répondre à ses besoins d'évolution démographique, à l'exclusion de tout autre développement urbain sur le reste du territoire communal. Ce choix représente une mesure d'évitement et de réduction globale des incidences sur l'environnement par :

- **La Limitation** de la consommation d'espaces naturels en dehors des enveloppes urbaines actuelles, qui limite tout effet de fragmentation du massif forestier, classé Réservoir de biodiversité dans le SRADDET et le SCOT Médoc ;
- **La Préservation** des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale et à l'échelle plus large du massif médocain ;
- **La Limitation** des éventuelles pollutions du milieu aquatique superficiel : le bourg étant raccordé en totalité au réseau d'assainissement collectif ;
- **La Limitation** des émissions de gaz à effet de serre via la limitation des déplacements.

III.1.2. COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA BIODIVERSITE ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a d'abord été guidée par la vision communale des enjeux liés aux milieux naturels. Cette vision a entrainé la mise en place dès la phase PADD d'une **mesure d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrite ; mesure traduite et déclinée dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

➢ *Rappel des enjeux liés à la biodiversité à l'échelle communale et incidences prévisibles en l'absence de mesures*

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence négative sur les milieux naturels (habitats et espèces faunistiques et floristiques) :

- ⇨ Parmi les **incidences directes prévisibles** : destruction de la flore et de la faune en présence, destruction des habitats naturels et habitats d'espèces et coupure de corridors écologiques par la fragmentation des milieux et création d'obstacles au déplacement ;
- ⇨ Parmi les **incidences indirectes prévisibles** : la pollution de l'eau et des milieux aquatiques.

Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

Sur la commune de Cissac-Médoc, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale le à savoir :

- ⇨ **Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides** : Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc », zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde , classements du SDAGE Adour-Garonne (Jalle du Breuil en axe à grands migrateurs...);
- ⇨ **Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle du bourg**

➢ *Des mesures de protection de la biodiversité dans les pièces du PLU*

L'un des fondements de la stratégie communale d'organisation et de développement du territoire est la protection stricte des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter toute discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques.

La volonté générale de limiter l'urbanisation à l'enveloppe déjà constituée du bourg en est une réponse globale et sa traduction via des choix de zonage et de règlement est présentée ci-après.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides : Natura 2000 Marais du Haut-Médoc, Zones humides du SAGE Estuaire, classement du SDAGE Adour Garonne (Jalle du Breuil : réservoir biologique, axe à grands migrateurs..)				
III-1-Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, des paysages et de prise en compte des risques : La charpente du territoire : le triptyque « eau/forêt/vigne » Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs ; Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire ;	Évitement des incidences directes sur le site Natura 2000 « *Marais du Haut-Médoc* », sur les zones humides du SAGE « Estuaire **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides Évitement des cours d'eau classés en « axe grands migrateurs » (Jalle du Breuil) par le SDAGE AG Évitement des zones humides identifiées dans le SAGE Estuaire	Les emprises Natura 2000 et zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, sont classées en **zone N** (*secteur Naturel majeur à Préserver strictement) ;* En outre, les Zones Humides identifiées dans le SAGE Estuaire et les lagunes identifiées dans le SDAGE AG ont été classées en **zone N.**	La constructibilité dans le secteur N est limitée de façon stricte : *Seules sont autorisées :* *- les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière de la zone, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.* *-les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* *- l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les annexes*	* Affirmer la vocation d'espace naturel Majeur de ces milieux ; *Éviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire *Éviter les incidences directes sur les zones humides associées à ces sites, *Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles *Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
III-1-Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : La charpente du territoire : le triptyque « eau/forêt/vigne » Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs...//.. assurées par l'armature	Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers Évitement de secteurs agricoles en couronne à l'Ouest, constitutifs d'espaces à forte valeur ajoutée, qui subissent une pression urbaine ; Évitement d'éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du bourg	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaire /protection règlementaire tels que N 2000, zones humides du SAGE, sont classés en zones N ou A, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures à préserver.	La constructibilité dans les zones A et N est limitée à : 1/ la fonctionnalité sylvicole du massif forestier ; 2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée/annexes)	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du socle agricole et naturel, notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation ; Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif (forêt galerie et zones humides associées)

agricole du territoire ;		La matrice agricole, reconnue comme fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée A.	3/plusieurs secteurs disposant d'une constructibilité limitée : -un secteur Nae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'activité économique situés en zone naturelle, - un secteur Nc concerné par un risque d'effondrement de carrière souterraine, - un secteur Nce correspondant au centre équestre existant, - un secteur Npv correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).	

III.1.3. COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ; RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale a également été guidée par la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau, qui a entrainé la mise en place dès la phase PADD de **mesures d'évitement et de réduction globale** des incidences prévisibles ci-dessous décrites ; mesures traduites dans les autres pièces du PLU (zonage, règlement) dans un souci de cohérence.

➢ ***Rappel des enjeux liés à la ressource en eau et incidences prévisibles en l'absence de mesures***

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence non négligeable sur la ressource en eau :

⇨ Parmi les **incidences directes prévisibles** : Incidence négative directe concernant la **qualité des eaux** superficielles et des eaux souterraines notamment, pollutions engendrées par le projet via la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;

Ces incidences notables prévisibles sont localisées ou proviennent essentiellement des zones de développement urbain projetées à savoir les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU ; et plus particulièrement celles à proximité des cours.

Sur le territoire de Cissac-Médoc, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

⇨ **Enjeu de mise en œuvre des objectifs qualitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2022-2027** concernant les masses d'eau du territoire (objectif de bon état 2027 pour les masses d'eau souterraines et superficielles). Cela passe notamment par la limitation de la pollution des milieux aquatiques superficiels par une gestion des eaux usées et pluviales adaptée aux contraintes du territoire ;

⇨ **Enjeu de prise en compte des périmètres de protection de captage AEP** : la commune Cissac-Médoc n'est concernée par aucun périmètre de protection AEP

➢ ***Des mesures de protection de la ressource en eau traduites dans les pièces du PLU.***

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs fixés par le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 concernant les masses d'eau du territoire				
III-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : La charpente du territoire : le triptyque « eau/forêt/vigne » Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs *« Assurer une gestion économe des ressources naturelles :* *- en eau (en veillant à la bonne qualité des rejets en EP lors des aménagements urbains) »*	Éviter de générer de nouveaux effluents issus d'une urbanisation non raccordée à l'assainissement collectif ; Réduire les pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre d'ouvrages de régulation.	Toutes les zones de développement se situent dans la zone de desserte par l'assainissement collectif du SDA approuvé.	Le raccordement au réseau d'AC en zone U et AU est obligatoire : Les zones AU doivent être équipées d'ouvrages de régulation des eaux pluviales, qui permettent d'opérer un abattement de la pollution liée au lessivage des chaussées.	Limiter les rejets issus de l'urbanisation vers les milieux aquatiques.

III.1.4. COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➢ *Rappel des enjeux liés au paysage et au patrimoine et incidences prévisibles en l'absence de mesures*

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence non négligeable sur les paysages et le patrimoine :

- Parmi les **incidences directes prévisibles** :
  - Incidence négative directe par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces de respiration à caractère naturel qui se développent au cœur du bourg (certains parcs et jardins), ces espaces participant à la trame verte intra-urbaine et la régulation des écoulements de surface ;
  - Incidence négative directe : par non-limitation de l'étalement urbain qui s'opère le long des voies en entrées de bourg, notamment le long de la RD 104 et RD 205, source de banalisation paysagère ;
- Parmi les **incidences indirectes prévisibles** :
  - Incidence négative indirecte : banalisation paysagère par déficit de prise en compte de l'intérêt patrimonial de constructions anciennes non protégées ;

Sur le territoire de Cissac-Médoc, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

- **Enjeu de préservation de la matrice agri-viticole et forestière de la commune,** qui constitue « la charpente » du paysage communal et participe à La qualité des lieux habités ;
- **Enjeu de respect du périmètre des enveloppes urbaines actuellement constituées,** qui implique de marquer une limite claire à cette enveloppe et une requalification des seuils urbains du bourg ;
- **Enjeu de protection du patrimoine bâti attaché au passé rural de la commune** (bâti viticole médocain, maisons bourgeoises et domaines châtelains ...), qui constitue un socle identitaire bâti et paysager ;

Des mesures en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti traduites dans les pièces du PLU :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et/ou OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	effets souhaités
Enjeu de préservation de la matrice agricole et forestière				
III-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *Accompagner le développement urbain de principes paysagers à l'appui :* *→D'un traitement des lisières urbaines ;* *→De la protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités ;* *→De la préservation d'éléments d'identité paysagère et bâtie*	Éviter : l'urbanisation de certaines parcelles non bâties, situées dans le bourg (parcelles cultivées, parcs et jardins de propriétés), qui participent au titre de leur caractère boisé), de l'identité rurale, forestière et villageoise de Cissac-Médoc ; ces espaces revêtent en outre un rôle d'espaces de respiration, un rôle structurant dans le paysage urbain, Compenser : la perte du caractère naturel induit par l'urbanisation de la zone AU du cimetière, par des mesures d'accompagnement paysagers (reconstitution de lisières boisées dans l'OAP). Éviter l'étalement urbain le long des routes par le maintien des enveloppes actuellement bâties dont l'extension serait préjudiciable à la préservation de la qualité paysagère. Éviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux	Classement des hameaux du cœur viticole communal (Le Luc, les Tuilières, Pelon, linas...) en zone UH (zone Urbaine de Hameau) permettant l'évolutivité encadré du bâti mais pas l'extension des hameaux au-delà de leur enveloppe actuellement constituée ; Maintien des limites Nord/sud et Est /Ouest de l'enveloppe urbaine, sans nouvelle extension le long des axes RD104, RD 205, au bénéfice d'une densification et non d'une extension en étalement urbain ; Affirmation de limites d'urbanisation calées sur des éléments physiques (route, boisements...) ; Protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (Loi Paysage) de certaines limites boisées des quartiers habités (le long des RD 104 RD 205), qui permet en outre de marquer une limite à l'étirement urbain le long de ces axes) ; Dans la zone AU du cimetière, création de bandes paysagères en périphérie de l'aménagement afin d'intégrer les constructions neuves dans le paysage et gérer l'interface avec les quartiers habités préexistants.	En zones UCca et UH : ces zones d'enjeu de qualité bâtie, sont soumises à prescriptions architecturales particulières (article 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS) ; En zone AU : - La réalisation des bandes paysagères est une des conditions de recevabilité de l'aménagement (article 1.2.1), - Un ratio de 20 % d'espace vert et un coefficient de pleine de 30 à 40% sont exigés à l'article 2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.	Préserver l'identité rurale et villageoise du bourg, Limiter l'étalement urbain propice à la banalisation paysagère et la réduction des espaces assurant les continuités écologiques sur le territoire.
Enjeu de protection du patrimoine				
III-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *Accompagner le développement urbain de principes paysagers à l'appui :* *→De la préservation d'éléments d'identité paysagère et bâtie*	Éviter la destruction d'éléments de paysage bâti et végétaux	Repérage au titre de la loi Paysage sur le plan de zonage d'une dizaine de constructions	rappel à l'article 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS que les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont à conserver ou à mettre en valeur ; à cet effet, des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement.	Lutter contre la perte des éléments identitaires du territoire.

III.1.5. COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX RISQUES NATURELS ET NUISANCES RESULTANT DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

➢ *Rappel des enjeux liés aux risques et nuisances et les incidences prévisibles en l'absence de mesures*

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur les risques naturels :

⇨ Parmi les incidences directes prévisibles :

- **L'augmentation du nombre de biens et personnes exposés à l'aléa Feu de forêt**

⇨ Parmi les incidences indirectes prévisibles :

- **L'aggravation du risque inondation** liée à l'augmentation des surfaces imperméables induites par l'urbanisation, qui sont responsables, entre autre avec la réduction du réseau des fossés, de la modification du régime d'infiltration des eaux pluviales, lors d'épisodes pluvieux en période hivernale.

Sur le territoire de la commune de Cissac-Médoc, ces incidences prévisibles sont susceptibles d'avoir une influence sur les enjeux identifiés à l'échelle communale à savoir :

⇨ Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de foret

⇨ Enjeu de gestion hydraulique.

➢ *Des mesures en faveur de la protection des populations et biens face aux risques naturels, traduites dans les pièces du PLU*

Concernant l'aléa Feu de forêt, un fondement de la stratégie d'organisation et de développement du territoire souhaité par les élus est **« le maintien des zones de développement en continuité de l'enveloppe urbaine constituée »,** qui permet d'optimiser les dispositifs de prévention existants et projetés.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de protection des personnes et des biens vis-à-vis de l'aléa feu de forêt				
III-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *III-1-5 La prise en compte des risques majeurs et nuisances sur le territoire* *Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à certains risques et nuisances qui pèsent sur le territoire, le projet décline les principes suivants :* *Prévention du risque incendie de forêt,*	Évitement : Aucune nouvelle zone de développement urbain en lisière forestière des quartiers des Tuilières, de Linas ou de Pelon, pourvus en équipements de lutte contre l'incendie.	Zonage : aucune extension de la zone UCca et UCp vers les espaces forestiers	*Rappel des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) dans le règlement d'urbanisme dans toutes les zones*	Éviter d'exposer de nouvelles populations au risque naturel d'incendie de foret

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de prise en compte de l'instabilité des sols au cœur du quartier du Puy				
Prise en compte du risque d'instabilité des sols lié à la présence d'anciens sites d'extraction de matériaux du sous-sol.	Évitement : Aucune constructibilité autorisée dans la zone des anciennes extractions de matériaux dans le secteur du Puy	Zonage : classement en zone N de la zone de risque au milieu du quartier du Puy	Règlement d'urbanisme : inconstructibilité en zone N	Éviter d'exposer de nouvelles constructions au risque d'instabilité des sols
Enjeu de d'inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial				
III-1Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : *III-1-5 La prise en compte des risques majeurs sur le territoire* *Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes à certains risques et nuisances qui pèsent sur le territoire, le projet décline les principes suivants :* - *Prévention d'inondation par débordement des cours d'eau, porté à la connaissance par le PPRI Médoc centre* - Une gestion pluviale sur les zones de développement, déclinant une limitation de l'imperméabilisation des sols et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation à l'échelle du secteur à aménager.	Éviter : le développement de l'urbanisation sur les secteurs à forte sensibilité hydraulique Éviter : maintenir à travers les espaces agglomérés des espaces naturels non urbanisés de façon à maintenir une capacité de gestion hydraulique Éviter : la destruction de zones humides au regard de leur fonctionnalité hydraulique Compenser l'urbanisation projetée par la création de bassins de régulation, de nouveaux (ou restauration) de fossés, noues, Réduire les effets de l'imperméabilisation des sols engendrés par l'urbanisation par une gestion de la densité bâtie,	Maintien le long de la Jalle du Breuil, d'un classement en zone N afin de « sanctuariser » un espace de mobilité des eaux au cours du cycle hydrologique ; Classement en zone N des vastes zones humides au sud du bourg (périmètre ZNIEFF), qui jouent un rôle de régulation hydraulique à l'échelle du grand territoire ; Les OAP déclinent un certain nombre de mesures d'aménagement visant l'amélioration de la régulation pluviale (création de noues enherbées, de bandes paysagères à caractère perméable, de fossés à créer ou intégrer dans le plan de composition de l'aménagement...)	Limiter l'imperméabilisation des sols par l'emprise au sol des constructions nouvelles (fixée à 30 % en zone UCp et AU) et introduction d'un coefficient de pleine terre de 40% à 60% en zone AU en fonction de la taille du parcellaire. Limiter l'imperméabilisation des sols notamment lors de l'aménagement des espaces de stationnement (article AU 1.3.8), par le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » En zone AU : Imposer l'aménagement d'ouvrages de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha (article AU 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE) Imposer la conservation des fossés à ciel ouvert (article AU 3.2.8).	Ne pas aggraver le risque inondation Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation Améliorer la situation actuelle par la mise en œuvre d'actions de régulation qui bénéficieront à l'ensemble des zones déjà bâties.

III.1.6. COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX LIES AUX CHOIX ENERGETIQUES, LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

➢ *Rappel des enjeux liés à l'énergie et incidences prévisibles en l'absence de mesures*

En l'absence de mesures, le développement de l'urbanisation est susceptible d'avoir une influence sur la consommation énergétique, l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (engendrée par l'augmentation des déplacements motorisés notamment), et à terme sur le changement climatique.

Bien que cet enjeu relève majoritairement de démarches à l'échelle plus large comme celle du SCOT ou celle de la région (SRCAE), les enjeux identifiés à l'échelle communale sont les suivants :

⇨ **Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables** ;

⇨ **Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements**.

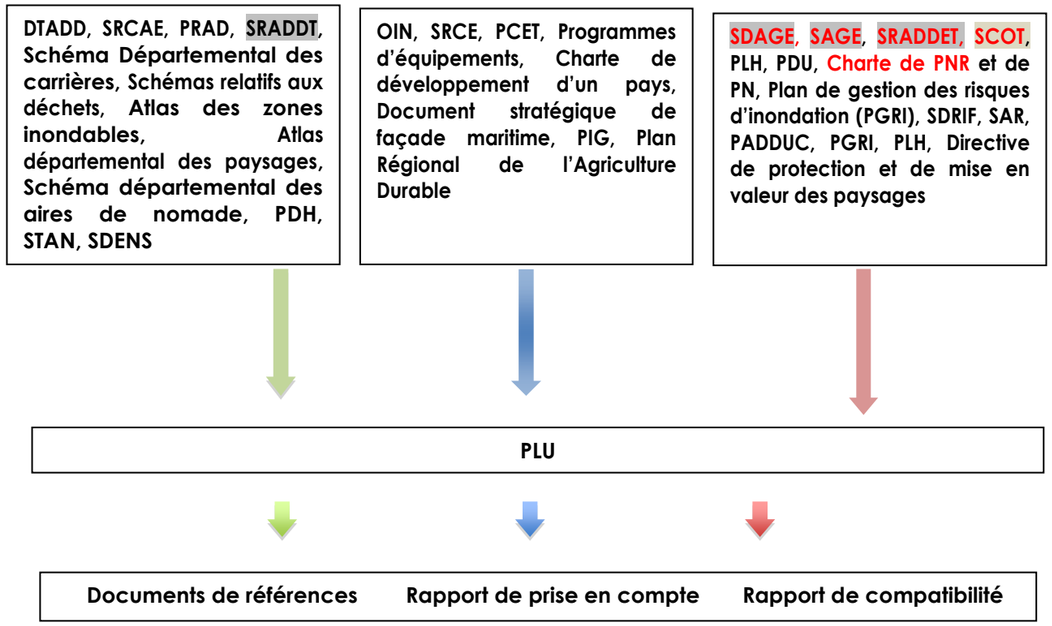
➢ *Des mesures en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, traduites dans les pièces du PLU*

En plus de la maîtrise de la consommation de l'espace qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'autres modalités de prise en compte des questions énergétiques trouvent une traduction dans le PLU :

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu de facilitation des démarches de performances énergétiques et de mise en œuvre des énergies renouvelables				
III-2 Les Principe de renouvellement et de développement urbains : *III-2-5 Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines ;*	Réduire les consommations énergétiques notamment à travers l'introduction de formes urbaines denses, plus économes en énergie. Compenser : promouvoir le recours aux énergies renouvelables, dans le parc public (projet de centrale photovoltaïque sur une ancienne décharge) comme dans le parc privé.	Pas de zonage spécifique : cette mesure concerne toutes les zones de densification et de développement.	Les règles relatives à la densité (emprise au sol, hauteur des constructions) sont compatibles avec la mise en œuvre d'une certaine densité urbaine. Le règlement autorise les architectures bioclimatiques et les dispositifs de performance énergétique/de production des énergies renouvelables, dans le cadre de dispositions visant à l'intégration paysagère des dispositifs déclinés à l'article 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.	Favoriser la performance énergétique du territoire.
Enjeu de limitation des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements				
III-3 Les Principes de fonctionnement, de déplacement urbain et de lutte contre le changement climatique : *« Mise en œuvre d'une mobilité durable »*	Réduire les émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements automobiles par la limitation de l'étalement urbain et par une offre en déplacements doux ;	Dans les OAP : création d'un maillage de liaisons douces depuis les zones à aménager vers le cœur du village ;	Plusieurs Articles prévoient la mise en œuvre du schéma des liaisons douces préfiguré dans les OAP : L'article AU3-4 : « *Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie* » et AU 3-6 qui dispose que « *chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des OAP* ». *L'article AU3-5 « les cheminements doux tracés au schéma d'aménagement des OAP devront être aménagés. »*	Mettre en œuvre une offre diversifiée en modes de déplacements alternatifs à l'automobile, source de lien social.

III.2. ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, la révision du PLU de Cissac-Médoc doit être compatible avec les documents, plans ou programmes présents ci-après (**Documents applicables sur le territoire de Cissac-Médoc)**



Notion de compatibilité : « L'obligation de comptabilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspect essentiels » (Source : Ministère du développement durable)

Notion de prise en compte : La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée au minimum par la non méconnaissance des autres dispositions et la motivation des décisions qui ne vont pas dans le même sens (Source : Ministère du développement durable)

POUR RAPPEL : Le SCoT intégrateur
(Source : Ministère de la transition écologique)

« Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT. »

A ce titre, seul le rapport d'articulation entre le PLU de Cissac-Médoc et le Scot de Médoc 2033 au titre de Scot intégrateur et la Charte du PNR Médoc qui lui est postérieure, est analysée ci-après.

III.2.1. COMPABILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) est le support de la stratégie régionale pour un aménagement durable et équilibré des territoires de la région Nouvelle-Aquitaine.

Avec la loi NOTRe, la Région dispose d'un document de planification opposable aux documents de planification et d'urbanisme infrarégionaux. Plus précisément, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et les chartes des parcs naturels régionaux devront « prendre en compte » les objectifs et être « **compatibles** » avec les règles générales du SRADDET. Les règles générales ont pour but d'atteindre les objectifs et orientations fixés dans les divers domaines du schéma.

Un fascicule de 41 règles s'inscrivant dans les 4 domaines obligatoires suivants a été établi :

- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports
- Climat, air et énergie
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets

	ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET	RAPPORT DE COMPATIBILITE
Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	Règle N°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	Le projet de PLU délimite une zone UC au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des quartiers constitués du Luc, des Tuilières, de Linas et de Pelon, uniquement constituée d'espaces de densification.
	Règle N°2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	Le projet de PLU ne prévoit aucune nouvelle zone commerciale en dehors de l'espace de centralité du bourg. L'extension de la ZAE de Beauchêne est destinée au confortement des activités liées à l'économie productive (artisanales,…).
	Règle N°3 : Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	L'offre commerciale communale est circonscrite à l'espace de centralité du bourg.
	Règle N°4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	Le projet d'accueil du PLU s'appuie en totalité sur les espaces de densification de l'enveloppe urbaine du bourg et des quartiers constitués du Luc, des Tuilières, de Linas et de Pelon; Le bourg qui constitue le cœur de cette enveloppe urbaine à intensifier est desservie par la ligne de bus 705 Bordeaux Quinconces – Cissac-Médoc (arrêt au bourg)
	Règle N°5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	La commune ne présente aucune friche.
Cohésion et solidarités sociales et territoriales	Règle N°6 : Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°7 : Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	Le PADD met en principe 1er la mobilisation des espaces de centralité pour porter et mettre en œuvre son projet d'accueil.
	Règle N°8 : Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	Le bourg présente une trame d'équipements et de services publics déjà bien structurée ; il existe un pôle d'équipements publics sportifs et de loisirs au sein du bourg.
	Règle N°9 : L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	Sans être particulièrement destiné à une catégorie d'âge, le projet de PLU est compatible avec un cadre de vie et des usages et besoins des personnes âgées (proximité des services, accessibilité piétonne, …)
	Règle N°10 : Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : Par la préservation du foncier agricole Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité.	Le projet n'est pas concerné par cette règle dans la mesure où il ne s'implante pas sur des terrains destinés ou protégés à des fins agricoles.

Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	Règle N°11 : Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°12 : Les autorités organisatrices de mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°13 : Les réseaux de transports publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°14 : Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°15 : L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°16 : Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	Règle N°17 : Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°18 : Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	Afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, et en direction des publics non motorisés (personnes âgées, jeunes, scolaires, ..) le PLU décline un schéma des circulations douces dans les OAP ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone du cimetière s'inscrit dans ce schéma.
	Règle N°19 : Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
	Règle N°20 : Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle
	Règle N°21 : Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux définis dans le fascicule.	Le projet n'est pas directement concerné par cette règle.
Climat, Air, Energie	Règle N°22 : Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Ces principes sont introduits dans le rapport de présentation au paragraphe II.2.1. CLIMATOLOGIE
	Règle N°23 : Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.	Le projet de PLU promeut la création d'espaces verts qui participe au phénomène de « rafraichissement passif » et introduit ce principe introduit dans l'OAP de la zone AU du cimetière.
	Règle N°24 : Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans cette démarche d'intégration de l'eau tout au long de son cycle : au moment de la mobilisation de la ressource (la capacité de la ressource locale a été évaluée auprès du SIAEPA de St Estèphe), par la prise en compte des écoulements de surface à travers le maintien en zone naturelle non artificialisée de vastes zones de régulation (zones humides de la vallée de la Jalle du Breuil, zones humides forestières,…) mais également de zones de régulation intra urbaines.
	Règle N°25 : Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°26 : Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°27 : L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	La rédaction du règlement d'urbanisme veille à permettre et ne pas compromettre la mise en œuvre de ce principe.
	Règle N°28 : L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans les bâtiments est facilitée et encouragée.	La rédaction du règlement d'urbanisme veille à permettre et ne pas compromettre la mise en œuvre de ce principe.

Climat, Air, Energie	Règle N°29 : L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	Les modalités de traitement des toitures sont compatibles avec la mise en œuvre d'installations d'énergie renouvelable.
	Règle N°30 : Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	Le PLU ne prévoit aucun dispositif de cet ordre.
	Règle N°31 : L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	Le projet de PLU ne prévoit pas dans son règlement d'urbanisme le recours à ce type d'installation.
	Règle N°32 : L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	Le projet de PLU n'est pas concerné par cette règle.
Protection et restauration de la biodiversité	Règle 33 : Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance. 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	Sur le territoire communal, sont identifié des espaces aux enjeux écologiques majeurs à préserver et classés à ce titre en secteur N, à Naturel à protéger strictement : • Une zone Natura 2000 Marais du Haut-Médoc • 2 périmètres de ZNIEFF, • Les zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde Les composantes des continuités écologiques à l'échelle du SRADDETT portées à la connaissance dans la carte n° 33 sont prises en compte.
	Règle N°34 : Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine).	Au vu des enjeux écologiques identifiés au cours des études préliminaires, le projet de PLU ne présente aucune incidence prévisible notable sur le patrimoine biologique et les continuités écologiques.
	Règle N°35 : Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du cimetière, dont les OAP déclinent les principes de prise en compte enjeux biologiques suivants : • Préservation des arbres isolés qui revêtent un enjeu biologique au titre d'arbres gîtes, • Création des séquences de haies champêtres dans le cadre des bandes paysagères préconisées dans le schéma d'aménagement,
	Règle N°36 : Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	Les continuités écologiques introduites graphiquement dans le PADD et appelées à être préservées, sont traduites par un classement en zone N et A.
Prévention et gestion des déchets	Règle N°37 : Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	Les acteurs concernés par cette disposition sont les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets.
	Règle N°38 : Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	
	Règle N°39 : L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	Le projet de PLU ne prévoit aucun dispositif de cet ordre.
	Règle N°40 : Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	Le projet de PLU ne prévoit aucun dispositif de cet ordre.
	Règle N°41 : Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	Les acteurs concernés par cette disposition sont les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets.

III.2.2. RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Plans ou programmes	Document approuvé et exécutoire		Rapport de « compatibilité »	
	OUI	NON	Orientations du plan ou programme	Orientations du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 Adopté le 19 mars 2022	**X**		Le socle du SDAGE 2022-2027 est constitué de 4 orientations fondamentales : **Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables** en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ;	Le PLU de Cissac-Médoc répond aux orientations du SDAGE via notamment ses principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine. Plus particulièrement, les choix faits dans les règlements graphique et écrit participent à chacune des orientations :
			Orientation B : réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages ;	**Réduction des pollutions** via : ⇨ La **limitation du potentiel d'urbanisation** et la **priorité donnée au développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif** (obligation de raccordement en zones U, AU) ; ⇨ Le **caractère inconstructible du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable** ⇨ Des **modalités de gestion des eaux pluviales imposées** dans le cadre du règlement avec une obligation de privilégier la rétention à la parcelle et la mise en œuvre d'ouvrages de régulation des eaux de pluie.
			Orientation C : améliorer la gestion quantitative en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques	Réduction de la consommation d'eau via : ⇨ Des **dispositions particulières introduites dans le règlement en vue de favoriser les démarches de récupération des eaux pluviales.**
			Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières…).	**Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides via :** • Les réservoirs de biodiversité, les milieux humides et aquatiques comprenant les continuités aquatiques majeures ont été classées en zone N inconstructible. • Une obligation d'un **recul de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau et des fossés** pour toute nouvelle construction en zones U, AU, A et N.

III.2.3. RAPPORT DE « COMPATIBILITE » AVEC LE SCOT MEDOC 2033

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 1 – GRANDEUR NATURE		Les 4 grands axes du DOO **Axe 1 I** « **Grandeur nature** » : sont intégrées les deux approches environnementales et paysagères, souvent complémentaires sans être confondues. Il comporte logiquement deux grandes orientations, qui sont aussi très présentes dans la Charte du PNR. **Axe 2 I** « **Habiter, travailler** » : sont abordées les fonctions du territoire qui concourent au bien-être et à la prospérité de ses habitants. **Axe 3 I** « **Un maillage de pôles urbains complémentaires** » : sont abordées les questions, étroitement liées, de l'armature territoriale et de l'accessibilité. **Axe 4 I** « **Protéger et mettre en valeur le littoral médocain** » : sont abordées les prescriptions et recommandations touchant cet espace singulier du Médoc	
	O1. Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du Territoire O 1-1 : Créer une trame paysagère, support de la trame verte, bleue et pourpre, en écrin de l'urbanisation	Préserver la cohérence des grands espaces naturels ou agricoles ; les grands ensembles naturels ou agricoles qui constituent les fondements de paysages médocains : la forêt des landes et les forêts mixtes, le vignoble, les prairies d'élevage ou de fauche, les terres maraîchères, les zones humides, les marais, les landes rases, les lagunes, les cordons dunaires seront cartographiés précisément dans les documents afin d'avoir conscience de leur emprise, de ne pas les morceler et de préserver leur intégrité et leur cohérence. Ils seront décrits et cartographiés précisément dans le rapport de présentation des documents, traduits dans le plan de zonage par des indices de zones adaptés à leur vocation, et déclinés dans le règlement par des dispositions appropriées pour leur préservation.	Les différents espaces constitutifs de l'occupation des sols communaux sont décrits et cartographiés au paragraphe II-3-2 Description des milieux naturels présents sur la commune ; ils sont pris en compte dans le zonage par une zone N, et les espaces de production agricoles classés en zone A. Les espaces naturels à forte valeur patrimoniale correspondant au site Natura 2000 Marais du Haut-Médoc, ZNIEFF, zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde sont classés en zone N assorti d'un règlement d'urbanisme plus strict.
		Identifier les espaces naturels de liaison entre deux grands espaces et les protéger Strictement	Les marais de la Jalle du Breuil constituent une liaison écologique majeure entre les 2 réservoirs de biodiversité que sont le massif des landes de Gascogne à l'Ouest et l'estuaire de la Gironde à l'Est ; à ce titre, cet espace est classé en secteur de zone Naturelle Protégée de façon stricte. L'articulation entre espaces naturels ou agricoles et les futurs espaces urbains est gérée prioritairement par la mise ne place d'une bande paysagère, qui vise à promouvoir une mixité de typologies bâties, déclinées dans les OAP comme devant compter à minima 25% d'habitat individuel dense, sur la base d'un référentiel de formes urbaines joint en annexe des OAP. Le PADD, le zonage déclinent une vaste trame verte intra-urbaine mettant en relation les espaces forestiers et les espaces de marais et de l'estuaire via la Jalle du Breuil ; cette trame verte a pour fonction de maintenir un espace de respiration, de liaison douce mais également un espace récréatif pour les résidents.
		Développer des typologies bâties de lisières urbaines à l'interface des espaces bâtis et des espaces naturels ou agricoles – CF. objectif 5-1	
		Composer une trame verte urbaine au cœur des ensembles bâtis	
	O 1-2 : Renforcer la diversité des paysages forestiers du massif landais	**Valoriser les paysages et les milieux forestiers de production et favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux dans les pratiques sylvicoles**	Les espaces forestiers de production sont classés en zone N.
		Préserver et gérer la forêt mixte associant feuillus et pins	Les parcelles boisées mixtes à dominante feuillues situées en lisière des zones urbaines sont protégées par une disposition L151-19 du code de l'urbanisme afin de pérenniser les paysages de hameaux viticoles rythmés de petits bois feuillus.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 1 – GRANDEUR NATURE	**O 1-2 : Renforcer la diversité des paysages forestiers du massif landais**	Préserver les landes humides, les lagunes, les tourbières et les ripisylves feuillues liées au réseau hydrographique, facteurs de richesse biologique et paysagère	Les boisements ripicoles situés le long du réseau hydrographique et les lagunes situées dans le massif forestier exploité sont classés en zone N.
		Préserver le cadre forestier des abords de routes	Le paysage forestier de grande qualité qui se développe le long de la RD 1215 qualifiée de « route Paysage » dans le Scot est protégé au titre des EBC.
		Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les airials et les bourgs des landes	Le diagnostic agricole a permis l'identification des parcelles agricoles nécessaires à l'exercice d'activités de production, et les modalités de construction de nouveaux bâtiments encadrées par l'article A11 et A1.2. La commune de Cissc-Médoc ne présente aucun quartier pouvant être qualifié d'airial.
		Identifier les airials présentant une forte sensibilité écologique et paysagère par un zonage spécifique	
		Privilégier des aménagements sobres et naturels pour les espaces publics des villages et bourgs forestiers, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)	Le cœur de bourg de Cissac-Médoc a fait l'objet d'aménagements des espaces centraux majeurs, en cohérence avec cet objectif de traitement.
	O 1-3. Protéger les milieux naturels littoraux océaniques		La commune n'est pas concernée par cette disposition.
	O 1-4. Maintenir et préserver la qualité des paysages viticoles	Préserver les paysages viticoles jardinés du Médoc	La spécificité du paysage viticole composé d'une association d'espaces cultivés et d'espaces boisés est préservée par un classement en zone A pour les espaces cultivés et une disposition L151-19 du code de l'urbanisme pour la trame verte qui la parcourt et lui confère un certain rythme ; en outre les domaines composés de château et de leur parc, sont protégés au titre de la loi Paysage, traduite dans le code de l'urbanisme par l'article L151-19.
		Maintenir la compacité des villages et des bourgs	Afin de limiter l'étalement urbain du bourg et de ses quartiers périphériques, les enveloppes urbaines constituées sont délimitées au plus près des espaces déjà bâtis et les hameaux viticoles sont classés en zone UH (zone Urbaine de Hameau) ; ces dispositions règlementaires permettent de préserver les coupure d'urbanisation actuellement existantes.
		Maintenir le réseau de petites routes au cœur des paysages viticoles	Cette disposition ne relève pas du champ règlementaire du PLU.
		Soigner les lisières urbaines des villages et bourgs	Sur les futures zones à aménager, le règlement privilégie le recours à des clôtures végétales ; en outre, l'OAP de la zone AU du cimetière située en interface avec un espace bâti et rural, décline la création d'une bande boisée de gestion paysagère.
		Préserver et renouveler les structures paysagères dans le contexte agricole (haies, murets, alignements, arbres isolés, chemins)	Le PADD dans son schéma d'organisation du bourg, identifie les éléments de paysage qui rythment les espaces qui confèrent aux espaces bâtis leur qualité paysagère ; ils sont protégés dans le zonage par une disposition L151-19 du code de l'urbanisme.
	O 1-5. Conforter l'unité des paysages du littoral estuarien		La commune n'est pas concernée par cette disposition.
	O 1-6. Composer le territoire spécifique de la couture médocaine à partir de la trame paysagère – autour de l'axe de la RD1215	**Lancer un plan de paysage sur les communes de la couture médocaine, traversées par la RD1215**	Cette disposition ne relève pas directement du champ réglementaire du PLU, toutefois certaines pistes d'action y sont reprises : - Maintien de coupures d'urbanisation entre les bourgs et les écarts en préservant la forêt en écrin naturel, -Valorisation de la route RD1215, comme axe de mobilité majeur et de qualité pour la desserte et la découverte du territoire. Afin de tendre vers cet objectif, l'axe est qualifié de « route-paysage » remarquable dans le PADD ; à ce titre, tout le linéaire de route qui traverse la commune est inconstructible (N et A),
	O 2. Organiser un avenir écologiquement soutenable O 2-1. Concilier le développement du territoire avec la préservation des grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité) et la sauvegarde ou la création des corridors écologiques (TRAMES VERTES ET BLEUES)	> A l'échelle de chaque document d'urbanisme, les grands espaces naturels doivent être identifiés et localisés afin de les protéger et ou de les restaurer pour créer un maillage nécessaire à la biodiversité, au paysage, à la qualité de vie et à la gestion des eaux superficielles – CF. objectif 1-1 > Le développement urbain et le développement économique aux niveaux des sites d'activités doivent être mis en œuvre avec une	Afin d'évaluer les impacts du projet de développement urbain mis en œuvre dans le PLU, une bio évaluation a été conduite sur la zone de projet du cimetière encore en dynamique « naturelle » suite à sa déprise agricole; sur cette base de connaissance des fonctionnements écologiques, le projet d'aménagement a été étudié finement afin d'éviter les incidences négatives sur les habitats et la TVB (cf. paragraphe V-2-3 et V-2-4 Incidences prévisibles du projet sur le patrimoine biologique et sur le TVB.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 1 – GRANDEUR NATURE		démarche affirmée d'évitement des impacts négatifs sur la trame verte et bleue (TVB). - ceci implique d'avoir une connaissance fine des secteurs d'intérêt en amont des projets et des interconnections à respecter pour optimiser leur sauvegarde - une identification des arbres remarquables sera faite - l'imperméabilisation sera la plus faible possible (en réduisant au maximum les surfaces artificialisées et en employant des techniques d'aménagement permettant l'infiltration) - les impacts potentiels, via les eaux de ruissellement, seront analysés et des mesures Seront prises pour les réduire – CF. objectif 2-	Concernant les incidences sur la gestion pluviale, des mesures d'évitement globales ont été prises au niveau du bourg, et des mesures plus ponctuelles comme la limitation de l'imperméabilisation des sols et du maintien en zone naturelle des zones humides, au titre de leur fonction de régulation hydraulique (évitement des ZH cf. paragraphes V-2-3 Incidences prévisibles du projet sur le patrimoine biologique. Les arbres identifiés comme ayant une fonction d'arbres gites (cf paragraphe 2-3-2 LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE) sont protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).
		> Appliquer systématiquement un zonage de type naturel remarquable pour les sites Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit.	Le site Natura 2000 Marais du Haut-Médoc, les 2 périmètres de ZNIEFF et les zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde sont classés en secteur Naturel Protégé strictement (N) ;
		> Les espaces forestiers, naturels et agricoles seront préservés au maximum dans le cadre des projets d'urbanisation (privilégier la séquence « évitement » dans le cadre de la démarche E.R.C – éviter, réduire, compenser).	Le projet de développement mis en œuvre dans le PLU demeure maitrisé, toutefois la capacité de densification des espaces centraux du bourg été de ses quartiers du Luc, des Tuilières et de Pelon étant estimée insuffisante à répondre aux besoins du projet d'accueil communal (environ 135 habitants supplémentaires/une centaine de logements neufs), le projet mobilise un Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) de 4 ha à proximité du cimetière situé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
		> Le positionnement des infrastructures routières doit être réfléchi en fonction du positionnement des infrastructures vertes existantes et des fragmentations irréversibles que cette nouvelle infrastructure pourrait créer pour la biodiversité et vis à vis des déplacements humains.	A l'exception des infrastructures liées à l'aménagement interne des zones AU, le PLU ne projette aucune infrastructure routière nouvelle.
	O 2-2 Respecter l'eau comme l'élément identitaire fondamental du territoire en la plaçant au cœur de l'aménagement du territoire 1-Identifier et sauvegarder la trame bleue	Dans les documents d'urbanisme : *dans le cadre du diagnostic du territoire : - identifier et cartographier l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que les zones à enjeux (habitats) pour les espèces floristiques et faunistiques patrimoniales et rares, mais également pour les espèces plus communes. Cartographier les secteurs colonisés par des espèces envahissantes.	Le réseau hydrographique est cartographié à 2 échelles, celle des bassins-versants et celle du territoire communal (cf. paragraphe II-2-5 Hydrographie) ; la description des habitats à fort enjeu patrimonial sont décrits au paragraphe II-3 Milieu biologique.
		Dans le cadre de la définition des projets et du zonage : - mettre en place une démarche d'évitement (séquence ERC – éviter, réduire, compenser) et évaluer les risques d'impact liés au développement de l'habitat, des zones d'activités et des infrastructures ; ces impacts pouvant se faire via des rejets directs mais aussi via le ruissellement des eaux pluviales ;	Afin de pallier les incidences de l'urbanisation sur la qualité des milieux aquatiques notamment, plusieurs dispositions sont déclinées, le recours à des ouvrages de régulation pluviale sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha et la mise en place de d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs, ou déshuileur, et en zones U comme AU, le principe de gestion pluviale à la parcelle est prioritaire.
		Préconiser une gestion du pluvial à la parcelle en évitant les rejets directs d'eaux de ruissellement des zones imperméabilisées dans le milieu naturel ; prévoir la disposition d'infiltration dans le projet d'aménagement	Un 1er principe s'applique pour l'implantation des constructions dans toutes les zones, celui d'un recul minimum de 10 m vis-à-vis des ruisseaux et fossés.
		Conserver aux abords de tous les cours d'eau et fossé une bande de 6m de part et d'autre, en rendant les terrains inconstructibles qu'il s'agisse de terrains privés ou publics (fonds de jardins, parc de Jalles, etc.). Cette prescription ne s'applique pas aux secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de favoriser la création d'espaces paysagers multifonctionnels larges qui permettent d'allier des usages récréatifs, de gestion des eaux pluviales (par un dispositif de transfert et filtration lent), de lutte contre les îlots de chaleur, de préservation de la biodiversité, de qualité de vie, etc. – CF. orientations 1.	En outre, les espaces riverains du réseau hydrographique et du réseau des fossés font l'objet d'un évitement et sont circonscrits dans un espace inconstructible.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 1 – GRANDEUR NATURE	2. Connaitre et préserver les multiples fonctions des milieux humides	Dans les documents d'urbanisme : *dans le cadre du diagnostic : - établir une cartographie à l'échelle du 1/25 000 des habitats naturels et localiser toutes les zones à enjeux et les éventuels dysfonctionnements ; mettre en évidence les éventuelles inter-relations avec les communes alentour (continuités écologiques). Ces données devront être reprises dans le cadre du PADD dans la cartographie des corridors écologiques et la définition des zones à enjeux.	La cartographie des habitats naturels majeurs ainsi que leur description figurent au paragraphe II-3-2 Analyse du patrimoine biologique ; La cartographie de la TVB ainsi que sa description figurent au paragraphe II-3-3- TVB à l'échelle communale. Les corridors écologiques terrestres identifiés dans cette analyse sont reportés sur e schéma d'organisation du territoire.
		* dans le cadre du zonage - tous les milieux humides et notamment les lagunes seront cartographiées et classées en zone N strictement protégée. - sur chaque zone à projet des investigations plus poussées à l'échelle parcellaire doivent être réalisées sur le terrain afin d'évaluer si le projet risque d'impacter un milieu humide dans un rayon immédiat ou proche	Les zones humides (vallée Jalle du Breuil, zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde) recensées sur la commune sont classées en zone N (Naturel Protégé strictement) ; La zone d'enjeu du cimetière a fait l'objet d'un inventaire écologique. Aucune zone humide n'a été inventoriée sur ce site.
	3.Protéger et gérer durablement la ressource en eau potable	*dans le cadre d'un développement urbain : - le développement urbain (habitat, sites d'activités) est subordonné à la capacité de la ressource pour garantir l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et aux autres usages. - pour les communes situées en zone à risque, il est nécessaire de ne pas intensifier les prélèvements dans les nappes concernées. - favoriser l'utilisation rationnelle et économe de la ressource en eau destinée à la consommation humaine dans les opérations d'aménagement. Il est rappelé notamment que le SAGE Nappes profondes rend obligatoire « l'équipement en matériels hydro économes des bâtiments neufs, qu'ils soient publics ou privés et quel qu'en soit l'usage ».	Si la ressource en eau bénéficie sur Cissac-Médoc de bonne conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité, la ressource en eau du Syndicat connait une situation de surexploitation de la nappe Eocène Médoc Estuaire à l'équilibre qui conduit le SIAEPA à mettre en place des mesures d'optimisation de ses installations et une vigilance particulière en matière de lutte contre les pertes d'eau sur le réseau de distribution.
		* dans le cadre des documents d'urbanisme : - la progressivité dans l'ouverture des zones à urbaniser sera conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau. S'assurer que les modalités d'approvisionnement du territoire n'entravent pas la possibilité d'atteindre les objectifs du SAGE Nappes Profondes. - les points de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine devront faire l'objet d'une protection réglementaire. - la défense incendie des zones habitées doit relever d'un réseau de distribution efficace en sus des autres moyens mobilisables. -Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes devront réaliser un diagnostic sur leur réseau, afin d'avoir une meilleure connaissance de ses infrastructures et de se fixer un plan d'actions et des objectifs en termes de réduction des pertes (rendement ou indice linéaire de pertes).	Afin de tendre vers une optimisation de la ressource en eau, le SIAEPA de Saint-Estèphe via la gestion déléguée à la SAUR engage les démarches suivantes : • Recherche de fuites et réparation, • Mise à jour, modification et optimisation de l'outil de sectorisation, • Entretien du patrimoine : les ouvrages sont nettoyés au jet haute pression et mis en peinture • Afin d'être conforme aux instructions des services de la Police de l'eau DDTM, mise en sécurité de l'ensemble des sites de production d'eau potable (clôtures et dispositifs d'alarmes anti-intrusion pour protéger l'accès aux bâtiments). • Mise en place d'un plan pluriannuel de renouvellement des canalisations.
	O 2-3 Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets de développement	Prise en compte du risque inondation par débordement de l'estuaire de la Gironde	Le PPRI du secteur Médoc-Centre approuvé le 24/10/2005 définit aux abords de la Jalle du Breuil et de ses tributaires, une zone rouge de constructibilité interdite et une zone jaune dans laquelle la constructibilité est limitée. La prise en compte de ce risque conduit à un classement en zone N inconstructible des zones concernées par la zone rouge ; en outre, afin de porter à la connaissance le risque, un aplat bleu est reporté sur le plan de zonage et renvoie dans le règlement d'urbanisme au PPRI qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique (SUP).

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 1 – GRANDEUR NATURE		Prise en compte du risque feu de forêt : - dans le cadre d'une opération nouvelle d'aménagement en limite avec un massif forestier de pins maritimes, mise en place d'une bande-tampon à valeur d'interface. Elle devra être réalisée et aménagée au cas par cas, en concertation avec la collectivité, les bureaux d'études, les services de l'Etat.	Le PLU ne prévoit aucune zone d'aménagement en limite du massif forestier.
		Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme - cartographier l'ensemble des données permettant de visualiser tous les périmètres des secteurs à risque - prendre en compte l'ensemble de ces risques en interdisant les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses - arrêter le développement de l'urbanisation diffuse en forêt – CF. orientations 1 et 5 - préserver les champs d'expansion de crue constitué par le lit majeur des cours d'eau et en sauvegardant les zones humides - prévoir des taux maximums de surfaces imperméabilisées en fonction de la sensibilité des milieux environnants - en secteur de remontée de nappes, préconiser la réalisation d'études hydrogéologiques préalables à des projets d'aménagement : prévoir une côte minimale pour les radiers de construction par rapport au terrain naturel ou à la voirie publique. - favoriser une gestion équilibrée des flux d'eau en fonction des différents usages et des milieux urbanisés, naturels, agricoles - les zonages d'assainissement collectif et non collectif devront être mis à jour.	Les zones de risques majeurs sont cartographiées au paragraphe II-6 Risques majeurs. Les zones concernées par la zone rouge du risque inondation sont inconstructibles. Aucune nouvelle zone ni extension de zones d'habitat existante en milieu forestier n'est opérée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les zones de développement du PLU se situent en zone de sensibilité faible en matière de remontée de nappe. Sur la commune de Cissac-Médoc le risque retrait-gonflement des sols argileux est évalué à un niveau d'aléa moyen à fort, notamment sur les zones urbanisées agglomérées du bourg, de ses extensions et les hameaux. Sans être un facteur d'inconstructibilité, le phénomène de Retrait-Gonflement des Argiles est un facteur de sinistralité qui peut être atténué grâce à la mise en œuvre de mesures spécifiques ; Des dispositions constructives palliatives de ce phénomène sont consultables sur le site www.argiles.fr, rappelé en chapeau de zone dans le règlement d'urbanisme.
	O 2-4 Prendre en compte les ressources en matériaux	**Les enjeux de préservation de la biodiversité, de l'eau et des paysages devront être identifiés** dès le démarrage de tout nouveau projet et devront faire l'objet de propositions techniques innovantes.	Une synthèse des enjeux environnementaux figure au paragraphe II-8 Hiérarchisation des enjeux.
		L'implantation d'un site d'extraction entrainant des modifications irréversibles au niveau de l'occupation des sols (impact sur les zones agricoles, sur les zones naturelles) et sur l'hydrogéologie en particulier, un respect strict des arrêtés délivrés pour chaque établissement est indispensable tant pendant la phase d'exploitation qu'au moment du réaménagement du site.	Aucun nouveau site d'extraction de ressources du sous-sol n'est projeté dans le cadre de l'élaboration du PLU.
		Les documents d'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration de leur projets d'exploitation, devront également tenir compte des impacts vis à vis de la santé publique (bruit, qualité de l'air) et de la sécurité routière.	
AXE 2 – HABITER, TRAVAILLER	O 3. Faire de l'accueil de populations nouvelles un levier de transformation O 3-1 : Répondre aux besoins en logements liés au maintien et à l'accueil de population	Les perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans le scénario « recentrage », lequel induit un gain de 12 700 habitants entre 2020 et 2036, soit près de 800 nouveaux habitants chaque année. Ce scénario repose sur trois principes : 1- un rythme de croissance similaire à la période 1999- 2014 (+ 1,40 % par an). 2- un rééquilibrage des dynamiques démographiques entre la Médullienne et Médoc Coeur de Presqu'île. 3- un recentrage ambitieux du développement sur les pôles structurants. Soit un équilibre démographique réparti comme suit : - sur la CC Médullienne : 52 % des gains de populations escomptés, soit 9 103 habitants,	Le tableau de synthèse des gains de population pour la période 2020-2028, indique pour la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile un plafond de population de 34 480 habitants soit + 356 habitants/an maximum, repartis de la façon suivante : •151 et 71 habitants/an respectivement entre les 2 pôles structurants de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc et de Pauillac, soit un TCAM de 1,7 % et 1,3 % ; • 57 habitants/an pour le pôle d'appui de Saint-Laurent-Médoc, soit un TCAM de 1,2 % ; • 77 habitants/an pour les 14 villages Médoc Coeur de Presqu'ile, soit un TCAM de 0,6 %. Les chiffres donnés sont des plafonds et des seuils d'alerte afin d'évaluer des situations de déséquilibre. La commune de Cissac-Médoc fait le choix d'un taux de croissance (à savoir + 0,6 % / an) dont la compatibilité avec l'orientation du SCoT Médoc fixée pour les 16 communes « villages » Médoc Cœur de Presqu'lle s'appuie sur le constat du SMERSCOT que parmi cette catégorie de communes, toutes ne

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 2 – HABITER, TRAVAILLER		- sur la CC Médoc Cœur de Presqu'île, 48 % des gains de populations escomptés, soit 8 382, répartis entre les 3 pôles structurants (Lesparre/Gaillan, St Laurent et Pauillac) sur la base d'un TCAM variable de 1,2 à 1,7 % et le reste des 14 villages sur la base d'un TCAM entre 0,6 % entre 2020/2028 et 0,7% entre 2028 et 2036	présentent pas les mêmes potentialités à porter le développement modéré affecté aux « villages », notamment pour les communes classées en loi Littoral et en décroissance sur la période 2010/2021 ; Le SMERSCOT opte donc pour la possibilité de ventiler de façon différenciée le TCAM de + 0,6 % affecté aux communes « villages » en fonction de leur capacité à porter le développement, légèrement majoré sur les communes en capacité de se développer en compensation des communes en situation de fortes contraintes. Le choix de la commune de Cissac-Médoc s'inscrit donc dans ce constat et à ce titre, est compatible avec les orientations du Scot, sans être de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs mais plutôt à concourir à leur mise en œuvre. Le projet du PLU de Cissac-Médoc à N+10 ans se fonde donc sur l'accueil d'environ 135 habitants supplémentaires.
		Territoire SMERCSOT : Produire 452 logements neufs par an sur 2020-2028 et 461 logements neufs par an sur 2028-2036 (ces valeurs sont à considérer comme des "plafonds"), - sur la CC Médullienne : 246 logements neufs par an sur 2020-2028 / 212 logements par an sur 2028-2036 - sur la CC Médoc Cœur de Presqu'île, 206 logements neufs par an sur 2020-2028 (dont 73 dans les 15 villages soit 30%) / 249 logements par an sur 2028-2036 (dont 81 dans les 15 villages 27,5%).	Le projet de la commune de Cissac-Médoc décline des besoins en logements à hauteur de 114 logements (103 logements neufs + 11 logements en renouvellement urbain), soit un rythme de production de logements neufs annuel de 10. Ce rythme s'avère compatible avec l'équilibre territorial de production recherché dans le Scot. Objectifs de production sur la CC Médoc Cœur de Presqu'île, par période et par catégorie de commune de l'armature territoriale : 2020-2028 : 206 logements par an, dont 73 dans les 14 villages 2028-2036 : 249 logements par an, dont 81 dans les 14 villages
		Les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux et les documents de programmation de l'habitat devront traduire ces objectifs en respectant : - les ventilations établies entre les CDC et les différents niveaux de l'armature territoriale (à un horizon maximum de 10 ans, afin de tenir compte de l'impact de certaines opérations immobilières sur la production annuelle moyenne de logements - la répartition entre constructions neuves et remises sur le marché de logements vacants.	Le projet d'accueil communal est compatible en nombre (11 logements /an) et en catégorie de logements (remobilisation de la vacance à hauteur de 11 logts)
	O 3-2 : Répondre aux besoins en logements liés au maintien et à l'accueil de population	Rééquilibrer les gains démographiques et la production logements selon une géographie préférentielle permettant de conforter l'armature territoriale projetée - CF. Tableaux pages 51 et 52	Le tableau de synthèse des gains de population pour la période 2020-2028, indique pour la catégorie de communes classées « Villages » de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile un TCAM de + 0,6 % (pour la période 2020/2028) à +0,7 % (pour la période 2028/2036) ; La commune de Cissac-Médoc fait le choix d'un taux de croissance (à savoir + 0,6 % / an) dont la compatibilité avec l'orientation du SCoT Médoc fixée pour les 16 communes « villages » Médoc Cœur de Presqu'lle s'appuie sur le constat du SMERSCOT que parmi cette catégorie de communes, toutes ne présentent pas les mêmes potentialités à porter le développement modéré affecté aux « villages », notamment pour les communes classées en loi Littoral et en décroissance sur la période 2010/2021 ; Le SMERSCOT opte donc pour la possibilité de ventiler de façon différenciée le TCAM de + 0,6 % affecté aux communes « villages » en fonction de leur capacité à porter le développement, légèrement majoré sur les communes en capacité de se développer en compensation des communes en situation de fortes contraintes. Le choix de la commune de Cissac-Médoc s'inscrit donc dans ce constat et à ce titre, est compatible avec les orientations du Scot, sans être de nature à remettre en cause l'atteinte de ses objectifs mais plutôt à concourir à leur mise en œuvre. Le projet du PLU de Cissac-Médoc à N+10 ans se fonde donc sur l'accueil d'environ 135 habitants supplémentaires.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 2 – HABITER, TRAVAILLER		Subordonner le développement résidentiel à la reconquête de l'habitat vacant et dégradé des centres-villes, des centres-bourgs ou de leurs écarts ; celle-ci devra autant que possible primer sur le déploiement de nouvelles opérations immobilières.	La commune de Cissac-Médoc, au titre d'une pression immobilière soutenue, enregistre un taux de reconquête du bâti ancien relativement soutenu ; Nonobstant cette tension sur le marché de l'ancien, la part du renouvellement urbain dans la réponse aux besoins en logts (une dizaine de logts) s'élève à plus de 10 %. Les zones d'accueil de la population attendue sur la commune à N+10 ans (en densification comme en développement) se situent toutes dans un rayon de moins d'1 km du cœur de bourg, ou se concentrent les principales fonctions urbaines et la desserte par les Transports en commun.
		Conforter les pôles et les centres bourgs en rapprochant l'offre résidentielle nouvelle des pôles d'emplois, des services, des commerces et des lieux desservis par les transports en commun.	
		Engager des démarches de suivi-animation auprès des propriétaires pour stimuler la densification des tissus pavillonnaires existants, notamment sur Pauillac et les communes de la Médullienne (sur le modèle du BIMBY, qui est une démarche d'urbanisme encadrée et concertée permettant un renouvellement urbain spécifique ciblé sur les quartiers pavillonnaires).	Action qui ne relève pas directement des dispositions déclinées dans le PLU.
	O 3-3 : Mettre en œuvre une politique offensive de reconquête du parc vacant et dégradé	Remobiliser au moins 1 100 logements vacants sur 2020-2036, correspondant à 10% des objectifs de production de logements sur cette période - CF. Tableaux page 50 - 45 par an sur Médoc Cœur de Presqu'île - 5 par an sur la Médullienne, en particulier sur les villages viticoles	La commune de Cissac-Médoc, au titre d'une pression immobilière soutenue, enregistre un taux de reconquête du bâti ancien relativement soutenu ; Nonobstant cette tension sur le marché de l'ancien, la part du renouvellement urbain dans la réponse aux besoins en logts (une dizaine de logts) s'élève à plus de 10 %.
	O 3-4 : Développer une offre résidentielle accessible et diversifiée	>Adapter l'offre sociale nouvelle au profil des ménages : - chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux (10 logements au moins) devra inclure au moins 30% de PLAI sur les pôles structurants et les pôles d'appui - chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux devra inclure une offre en T2/T3, à déterminer selon les besoins locaux identifiés	L'OAP de la zone AU du cimetière décline un objectif de mixité sociale (20% de logements locatifs sociaux).
		Traduire et préciser les objectifs de diversification de l'offre résidentielle dans les documents d'urbanisme. Sur les pôles structurants et d'appui, les PLU (ou PLUi) devront décliner les conditions de mise en œuvre de ces objectifs, à travers notamment : - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - la création éventuelle d'emplacements réservés pour la création de logements sociaux - la mise en place éventuelle de secteurs de mixité sociale, et la définition d'un seuil minimal de petits logements / logements sociaux / logements locatifs applicable à chaque nouveau programme de logements.	
	O 3-5 : Conforter l'attractivité et la qualité résidentielle des pôles et des centres bourgs en développant les équipements et services	Afin d'anticiper les besoins à venir, les documents d'urbanisme locaux doivent : - préciser les besoins d'équipements au regard des objectifs démographiques envisagés par le SCoT - mettre en œuvre les dispositions foncières, réglementaires et programmatiques nécessaires à la réalisation des projets d'équipements (emplacements réservés, droit de préemption…) - garantir l'accessibilité des équipements et services structurants par les transports en commun et autres modes alternatifs à la voiture.	La cohérence du projet de PLU avec les besoins en matière d'équipements publics est développé au paragraphe IV-2 Un projet qui répond aux besoins identifiés. Le PLU décline un ER destiné au confortement d'équipement public (Création d'un équipement socio-culturel (bibliothèque) et aménagement d'un espace public avec élargissement du chemin rural), et d'autre part le confortement du pôle d'équipements publics sportifs et de loisirs (création d'un parc de loisirs) Le projet de PLU décline en outre dans l'OAP un schéma des circulations douces qui permet d'établir entre les lieux habités et les zones d'équipement et de service des liaisons alternatives aux déplacements motorisés.
	O 3-6 : Développer l'offre d'habitat et d'hébergement pour répondre aux besoins des publics spécifiques	Développer l'offre en hébergement d'urgence. Dans le prolongement des orientations du PDH, du PDALPD et du PDAHI, prévoir la création de solutions d'urgence et d'hébergement (type ALT ou maison-relais) sur les pôles structurants et d'appui. > Se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, en cours de révision.	La commune de Cissac-Médoc n'est pas concernée par ces dispositions.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 2 – HABITER, TRAVAILLER	O 3-7 : Réduire la consommation d'espaces au regard des capacités du territoire et des besoins avérés dans un objectif d'économie des sols	**Structurer et conforter l'armature urbaine du territoire en se recentrant notamment sur ses polarités** – CF. PADD	Le projet de PLU de Cissac-Médoc n'est pas incompatible avec cette orientation.
		Poursuive la réduction de la vacance dans les logements, au vu de la problématique du territoire et des diverses opérations engagées (OPAH-RU, contrat de ville d'équilibre, convention opérationnelle avec l'EPF, etc.). – CF. Objectif 3-3	La réduction de la vacance entre dans la réponse apportée aux besoins nouveaux en logements.
		Structurer l'accueil des sites d'activités selon 2 principes forts : le plein emploi du sol et la remise à niveau préalable des équipements – CF. Objectif 4-1 Les besoins en surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT 2036 en terme d'habitat et d'activités sont mentionnés dans les tableaux des surfaces. - CF. Tableaux pages 61 et 67 Ces besoins couvrent les extensions urbaines et le comblement des dents creuses.	Le tableau des enveloppes surfaciques projetées en page 61 fixe pour les 14 villages de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile 84 ha pour l'habitat pour la période 2020 à 2036, soit une moyenne théorique de 6 ha par commune. Le besoin foncier mobilisé dans le PLU de Cissac-Médoc pour répondre aux besoins de la cinquantaine de logements neufs du projet d'accueil communal à N+10 ans est de 4 ha d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF), auquel s'ajoute une consommation foncière de 2,4 ha qui s'est opérée entre 2020 et 2024, soit 6,4 ha. Cette valeur est compatible avec la valeur que le Scot attribue aux communes classées « Villages » au titre des Enveloppes surfaciques 2020/2036.
	O 4. Favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie **O 4-1 : Structurer l'accueil d'activités**	2 principes forts pour structurer l'accueil d'activités : le plein emploi du sol et la remise à niveau préalable. > Avant tout développement de nouveaux sites d'activités, les collectivités devront justifier dans les documents d'urbanisme : - d'une part, que les sites économiques existants ou les terrains déjà occupés en zone U ont fait l'objet d'une réflexion et d'une stratégie en termes de requalification et de renouvellement interne en vue de renforcer et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur un foncier déjà équipé et susceptible de répondre à ces usages - d'autre part, que les besoins identifiés en termes d'extension ou de délimitation de nouveaux sites à vocation économique répondent à une stratégie de développement économique.	Le projet de PLU ne prévoit aucune nouvelle zone commerciale en dehors de l'espace de centralité du bourg. L'extension de la ZAE de Beauchêne est destinée au confortement des activités liées à l'économie productive (artisanales,...).
		Pour les sites d'intérêt Médocain : Toutes ces dispositions préalables (intégration paysagère, objectif de performance environnementale, desserte numérique, desserte par modes de déplacements doux, ...) feront l'objet d'une réglementation et d'OAP, inscrites dans les documents d'urbanisme.	La commune n'est pas concernée par ce dispositif.
	O 4-2 : Se doter d'infrastructures d'accueil d'activités commerciales adaptées	**Pour tout projet de développement commercial, il sera nécessaire de prendre en compte les prescriptions concernant les sites d'activités économiques présentées précédemment**	La commune n'est pas concernée par ce dispositif.
		Permettre un développement raisonné de la grande distribution - un développement de la grande distribution généraliste et spécialisée est possible dans les pôles structurants, - le développement de la grande distribution soumise à autorisation est interdite, dans les autres communes, en dehors des périmètres de centralité définis par les PLU. - CF. objectif 4.3 Appliquer la « Charte de publicité et de signalétique » mise en place dans le cadre des actions du Parc Naturel Régional	

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
	O 4-3 : Conforter les centres-bourgs et les centres-villes	Requalifier et réinvestir les centres-bourgs et centres villes, et notamment ceux des pôles structurants et des pôles d'appui, en lien avec la requalification de l'habitat - installer prioritairement les nouveaux commerces ou services dans les centralités, à proximité des linéaires commerciaux existants - à ce titre, et afin de refuser le mitage commercial, des périmètres de centralité de bourg seront définis dans les PLU, hors desquels toutes nouvelles surfaces commerciales seront interdites (que ce soit par construction ou par changement de destination). Cette interdiction ne s'applique pas aux zones commerciales projetées par le SCOT (tableau précédent). > Dans les pôles structurants, mettre en place des périmètres de préemption commerciale adaptés.	Le centre-bourg de Cissac-Médoc présente une trame commerciale et de services marchands qui se redéploye grâce à un accompagnement communal.
	O 4-4 : Conforter les filières emblématiques du territoire : l'agriculture, la viticulture et la sylviculture	**Intégrer les éléments connus et publiés de projets agricoles, viticoles et forestiers** de niveau communal, afin d'en tenir compte dans les politiques locales de planification.	Les projets agricoles ont été inventoriés dans le cadre de l'enquête menée pour le diagnostic agricole du PLU et pris en compte dans la cadre de la révision du PLU.
		Protéger le foncier à potentiel d'activités > Faciliter l'installation d'activités confortant le rôle de ceinture agricole des Bourgs > Créer des espaces de transition ou espaces tampons, entre ces activités et le développement urbain	Le diagnostic agricole a conduit à la définition d'une zone agricole qui couvre à la fois les terres mise en culture mais également celles présentant un potentiel (espaces en herbe non cultivés) ; en outre, les espaces forestiers situés au plus près des espaces bâtis sont pérennisés afin de maintenir un espace tampon vis-à-vis des espaces agricoles.
	O 4-5 : Valoriser les filières économiques prometteuses	Le SCoT ne peut être prescriptif mais incitatif.	
	O 4-6 : Relancer le « tourisme intérieur » et l'économie de loisirs, un gisement encore peu exploité	Cet objectif et les prescriptions liées sont détaillés dans l'orientation 1 – Fonder le développement sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire et dans l'orientation 5 – Penser « urbanités » au lieu « d'urbanisation »	Le PLU décline un volet Hébergement touristique en lien avec l'oenotourisme
AXE 2 – HABITER, TRAVAILLER	O 4-7 Définir le projet énergétique du territoire et la place des énergies renouvelables – CF Charte PNR Médoc	Ils seront planifiés sur des terres « déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières » comme les « friches industrielles, anciennes décharges, couvertures de parking, etc.) et sous réserve d'études environnementales et paysagères en amont en cohérence avec la Charte du PNR Médoc – CF. Charte PNR Ils seront planifiés sur des terres « déjà artificialisées et non valorisables par les activités agricoles et forestières » comme les « friches industrielles, anciennes décharges, couvertures de parking, etc.) et sous réserve d'études environnementales et paysagères en amont en cohérence avec la Charte du PNR Médoc – CF. Charte PNR Médoc mesure 1-3-2 : « Garantir l'intégration paysagère et environnementale des équipements de production d'énergies renouvelables	Le PLU ne projette aucune zone à vocation de production d'ER. Dans son volet III.3.3 Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie du PADD, la commune s'engage à poursuivre les efforts en matière de maitrise des consommations dans les bâtiments communaux.
	O 4-8 : Déployer des opérations de réhabilitation énergétique dans le bâtiment		

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 2 – HABITER, TRAVAILLER	O 4-9 : Vivre et travailler autrement avec les ressources du numérique : haut débit (HD), très haut débit (THD) et internet mobile	Les pôles structurants (Lesparre-Médoc, Pauillac, Castelnau-de-Médoc) et les territoires inscrits dans un développement touristique littoral ou viticole sont identifiés comme « territoire de connectivité renforcée » qui implique : - d'Intégrer l'aménagement numérique dans le diagnostic des PLU à partir de la réalisation d'un état de lieux - d'identifier les conditions d'équipement des locaux et logements du parc privé ancien dans les futures OPAH - de desservir en THD les pôles d'activités d'intérêt départemental et d'intérêt SCoT et les établissements publics (écoles, collèges, lycées, hôpitaux, maisons de retraite, casernes de pompier, maison de la solidarité et de l'insertion (MDSI) - de prévoir systématiquement dans toute réalisation d'infrastructure, routière ou autre, la pose d'infrastructures d'accueil (fourreaux) de réseaux de communications électroniques, notamment de type fibre optique - de poser des fourreaux supplémentaires de réserve dans toute réalisation de travaux d'aménagement en génie civil accomplis sur le domaine public (enfouissement / modernisation de réseaux, réfection de voirie), afin de permettre la desserte en réseaux de communications électroniques, notamment de type fibre optique.	Un volet diagnostic figure dans le RP du PLU au paragraphe I.4.8. LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION NUMERIQUE
		Tout emplacement décidé pour l'implantation d'un nouvel équipement public devra se faire en fonction du réseau de fibre optique.	La commune n'est pas concernée par la desserte de ce réseau.
AXE 3 – UN MAILLAGE DE POLES URBAINS	O 5. Penser "urbanités" au lieu "d'urbanisation" O 5-1 : Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte géographique et paysager	Tirer parti des composantes paysagères, géographiques/.../ des sites d'accueil des futures opérations d'aménagement : - Les opérations d'aménagement devront s'appuyer sur un état des lieux préalable de leur sites d'implantation afin d'identifier leurs principales composantes et caractéristiques permettant de définir les principes de composition des futurs projets d'aménagement Dans les PLU, les OAP et les dispositions règlementaires devront permettre de définir le cadre d'intervention des futures opérations.	Dans l'OAP, en préalable aux principes d'aménagement, est décliné en rappel les éléments caractéristiques des lieux : localisation géographique / caractéristiques urbaines et fonctionnelles / structure foncière / caractéristiques paysagères et environnementales/gestion pluviale.
		Constituer de véritables lisières urbaines et qualifier les entrées de villes et de bourgs - Ces limites urbaines devront être traitées sur une épaisseur de quelques dizaines de mètres libre de toute construction pour permettre de qualifier la transition entre les espaces naturels ou agricoles et l'espace urbain	Les principes d'aménagement de la zone AU prévoient ces dispositifs, mais compte tenu de son emprise de faible superficie (4 ha) les bandes paysagères ne s'étendent pas sur plusieurs dizaines de mètres de largeur Une vaste zone naturelle est maintenue au titre de trame verte centrale entre les deux RD 104 et 205 ; Afin d'assurer un caractère discret des dispositifs de clôture des espaces privés, les article AU2.5.20 à 22 déclinent un traitement des clôtures à base de haies vives.
		Privilégier de larges emprises végétalisées dans les futures opérations d'aménagement ouvertes à des usages communs - Les futures opérations d'aménagement devront préserver une part importante d'espaces paysagers notamment pour des usages communs permettant de mutualiser entre habitants des fonctions de loisirs et de détente : § ces espaces paysagers aménagés devront représenter une part importante du terrain d'assiette de l'opération (de l'ordre de 50% à préciser en fonction des contextes). Ils seront destinés à des activités de jeux, de jardinage ou de détente § parallèlement, on veillera à limiter fortement les emprises automobiles (voies et stationnement) dont l'emprise totale ne devrait pas dépasser 12 % de l'emprise foncière l'opération. Les aires de stationnement pourront	L'emprise au sol des constructions qui s'appliquera dans les emprises privées de l'aménagement est fixée à 30% afin de favoriser une certaine densification, toutefois un coefficient de pleine terre variable de 40 à 60 % en fonction de la taille du parcellaire est également introduit... Afin de favoriser un mixité des formes urbaines, l'OAP décline le principe suivant : « 25% du programme des logements devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de ville accolées/maisons jumelées) ;

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 3 – UN MAILLAGE DE POLES URBAINS		être regroupées afin de limiter les voies de circulation. De même, les cheminements piétonniers seront privilégiés en aménageant des voies de circulation en zone de rencontre (vitesse réduite, traitement de l'emprise de circulation en plateau partagé). - Les constructions seront regroupées afin de privilégier les espaces ouverts. Elles s'implanteront de préférence le long des espaces publics : § les emprises construites doivent rester limitées (de l'ordre de 20 % de l'emprise foncière de l'opération) (les bâtiments pourront être constituées de plusieurs niveaux le cas échéant (2 à 3 niveaux) § les programmes privilégieront les typologies telles que maisons de ville, logements intermédiaires et/ou logements groupés § les jardins privés privilégieront les configurations en "lanière", parcelle étroites et longues, dont la configuration permet un meilleur usage pour des petites parcelles privées. Les constructions seront implantées proche des voies afin de pouvoir dégager. L'espace libre sur les arrières et sur au moins une limite séparative. Dans les PLU, les OAP et les dispositions règlementaires devront permettre de définir le cadre d'intervention de ces futures opérations en privilégiant les formes urbaines compactes	Afin de favoriser une mixité des formes urbaines, l'OAP décline le principe suivant : « *25% du programme des logements ou 25 % de l'assiette foncière de l'aménagement devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de ville accolées/maisons jumelées*)
	O 5-2 : Structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants	**> Promouvoir la diversité des formes urbaines et la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations**	
		> Contribuer à la cohésion urbaine par la qualité de l'espace public, leur hiérarchie et leur continuité au service des pratiques de proximité - Les futures opérations d'aménagements devront être desservies par des voies et des espaces publics conçus dans le prolongement du maillage existant : § On évitera la création de quartiers enclavés et on privilégiera les cheminements piétonniers ou cyclables qui viendront compléter le maillage viaire en proposant des liens directs entre les différents quartiers et les centralités § les voies circulées devront être accessibles à tous modes de déplacement, en garantissant la sécurité et la convivialité de ces espaces. - L'emprise des voies et des cheminements, leurs aménagements devront être hiérarchisés et structurés de façon permettre de se repérer facilement (voie de distribution, voie de desserte, liaison douce).	L'OAP définit à titre indicatif un tracé des voies, un principe de bouclage et de connexion est recherché. La zone AU du cimetière est connectable à un chemin piéton qui rejoint directement le bourg et ses services (écoles, ..) et un principe de connexion avec le futur quartier est recommandé dans l'OAP. Des profils de traitement des voies sont joints à l'OAP.
		Composer les quartiers en combinant les échelles bâtis, les tracés et le végétal pour structurer les paysages urbains et la diversité des lieux de vie - Les OAP des PLU devront définir les principes d'organisation des espaces urbains en identifiant notamment : § les tracés structurants § les principes de continuité des voies inter quartiers (distribution viaire et liaisons douces) § les limites d'urbanisation § les espaces ouverts à des usages partagés (places, square, jardins ou parc publics).	Ces principes sont déclinés dans les OAP et illustrés au schéma d'aménagement.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 3 – UN MAILLAGE DE POLES URBAINS		**Valoriser les sites économiques en articulation avec les villes. Il s'agira notamment :** - de s'intégrer aux agglomérations d'un point de vue urbain et paysager en limitant le développement linéaire en entrée de ville, au profit d'une urbanisation plus « en profondeur » et mieux structurée, et de gérer les franges avec les espaces urbanisés ou agricoles voisins - de préserver les continuités vertes et bleues en proposant un projet urbain, paysager et environnemental « durable » - de traiter les continuités et les liens vers les espaces déjà urbanisés - d'initier des programmes d'ensemble à vocation économique favorisant la mutualisation des besoins et des services ainsi que l'optimisation du foncier et de fait le coût des aménagements - de permettre la cohabitation entre des activités de nature différente par la diversité et la mixité des typologies architecturales et programmatiques conduisant ainsi des programmes denses et maîtrisés (qualité architecturale et urbaine, modularité).	Le PLU de Cissac-Médoc n'est pas concerné par ce type d'espace.
	O 5-3 : Développer une gestion urbaine durable	> Repenser la place de la voiture dans les aménagements - Les PLU devront définir des principes visant à une meilleure intégration de l'usage de la voiture dans les aménagements urbains afin de réduire notamment les surfaces imperméabilisées, les coûts d'aménagement et de gestion et les emprises destinées à l'automobile (voirie et stationnement compris) : § les stationnements pourront être mutualisés entre différents programmes immobiliers afin d'en réduire l'importance § on veillera à ce que les aires de stationnement soient pour partie intégrées dans la construction afin d'en limiter l'impact visuel § les aires de stationnement extérieures devront être végétalisées et plantées d'arbres à haute tige afin d'offrir d'ombre en période estivale. Il s'agira de limiter l'imperméabilisation des sols des aires de stationnement et les effets de réchauffement en utilisant des matériaux clairs et poreux ou bien des surfaces engazonnées. § des dispositifs alternatifs de desserte aux logements devront permettre de réduire la présence de la voiture dans l'espace urbain (par exemple voie piétonne ponctuellement ouverte à la circulation automobile) § les espaces circulés devront être avant tout pensés comme des espaces partagés (zone de rencontre, voies vertes).	Afin de réduire les surfaces imperméabilisées des espaces de stationnement en zone AU, il est prévu à l'article 1.3 que leur traitement comporte des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen ». Des modalités de traitement des aires de stationnement en prévention des effets du réchauffement sont prévues à l'article 1.3.5. : végétalisation (1 arbre minimum/2 places), emploi de matériaux de revêtement clairs et végétalisés ; Dans les OAP, il est rappelé le principe selon lequel les espaces circulés doivent être pensés comme des espaces partagés.
		Concilier urbanisme et préservation des écosystèmes – CF. orientations 1 et 2 - Il conviendra de préserver ou de valoriser, depuis le cœur même des villes ou des villages et dans les quartiers périphériques des espaces ouverts qui, de par leurs aménagements, participent au maintien de la biodiversité : § ces espaces devront faire l'objet d'un entretien spécifique permettant aux différentes espèces de s'y développer § ces espaces seront ouverts à des usages publics ou communs § ils participeront au cadre de vie des habitants en s'inscrivant dans l'organisation des quartiers.	Une vaste zone naturelle est maintenue au titre de trame verte centrale d'articulation entre le bourg et les quartiers mais également entre les 2 RD 104 et 205. Cette trame verte assure une connexion avec la zone des marais plus au nord ; elle est pérennisée au titre d'une disposition de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Outre la qualité paysagère que cet espace confère aux quartiers qui en sont riverains, il participe à la régulation hydraulique du bourg.
		Garantir une gestion raisonnée de l'eau au sein des aménagements - La gestion des eaux pluviales privilégiera les solutions alternatives douces au cœur des aménagements urbains en limitant fortement l'imperméabilisation des sols et en favorisant les dispositifs de stockage et d'écoulement à l'air libre (bassins, d'orages, fossés, noues).	Afin de réduire les surfaces imperméabilisées des espaces de stationnement en zone AU, il est prévu à l'article 1.3 que leur traitement comporte des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 3 – UN MAILLAGE DE POLES URBAINS		**Optimiser les consommations d'énergie dans les quartiers** - Les aménagements urbains privilégieront le confort des usagers (ensoleillement, vents dominants, espaces ombragés) afin de favoriser la vie extérieure et les usages piétonniers - L'éclairage urbain sera adapté aux besoins et aux usages - Les productions d'énergies collectives au sein des quartiers seront privilégiées (chaufferie bois, panneaux solaires). L'organisation des quartiers sera optimisée (regroupement bâti) afin de limiter les pertes de chaleur.	Les différentes dispositions paysagères (bandes paysagères à créer ou à préserver boisées via un EBC, noues enherbées, trame verte centrale...) concourent au confort thermique du bourg et ses quartiers. La promotion d'une certaine compacité bâtie par l'application d'un ratio de 25 % du programme ou de l'assiette foncière de l'aménagement à affecter à des formes urbaines compactes (maison de ville...) participe du principe d'une optimisation énergétique.
		Favoriser la gestion et le tri des déchets domestiques - Favoriser le tri des déchets domestiques dans les quartiers par des aménagements adaptés et intégrés - Réduire le volume des déchets par des solutions alternatives (compostage).	Aucun dispositif de cet ordre n'est décliné dans le PLU.
	O 5-4 : Redonner vie aux centres anciens par le réinvestissement et le renouvellement de l'existant	Favoriser la densité bâtie à proximité des gares ferroviaires des pôles structurants	La commune n'est pas concernée par cette disposition.
		Privilégier les actions de renouvellement urbain, plutôt que d'extension urbaine - Les futurs PLU et les futurs PLUi devront prévoir un ensemble de dispositions susceptibles de dynamiser et de réinvestir les villes, centres-bourgs et les noyaux urbains	Le projet de PLU dans son PADD donne la priorité au bourg et ses quartiers constitués développé en continuité pour accueillir le développement urbain plutôt qu'à des extensions urbaines ; 70% de la capacité d'accueil du PLU se situe en espaces de densification (dent-creuses, redivision parcellaire), la zone AU bien que constituée d'un ENAF (ancienne parcelle agricole en déprise) se localise dans l'enveloppe urbaine du du bourg.
		Réinvestir le patrimoine bâti, pour des usages diversifiés, afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes	La commune n'est pas concernée par cette disposition.
		Promouvoir des formes urbaines en centre urbain favorisant la mixité et la diversité des usages et des fonctions	Le règlement d'urbanisme décline dans le périmètre de centralité des dispositions à même de promouvoir des formes urbaines denses (hauteur, densité, alignement vis-à-vis des emprises publiques, ..) et une mixité de fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, et notamment le commerce.
	O 5-5 : Miser sur la qualité des ambiances urbaines pour promouvoir l'attractivité des centralités urbaines	Favoriser les pratiques piétonnes sur les espaces publics de centralité en renforçant la sécurité et le confort d'usage.	La commune a réaménagé en plusieurs tranches de travaux, le centre-bourg dans une approche de qualité urbaine et de partage des usages, les circulations apaisées (piétonnes, cyclables) y étant privilégiées.
	O 5-6 : Promouvoir des architectures et des formes urbaines contemporaines, inscrites dans leur contexte et dans leur époque		Le PLU s'inscrit dans cette orientation déclinant une disposition à l'article 2.5- ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS, qui permet déroger à certains articles du réglementant le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs de performance énergétique ou d'énergie renouvelable.
	O 5-7 Contenir le développement des quartiers pavillonnaires, ainsi que des écarts et des hameaux	Établir un repérage des hameaux viticoles et estuariens afin de définir les enjeux de leur maintien - limiter la constructibilité aux seules extensions de l'existant afin de réinvestir le patrimoine existant.	Les hameaux viticoles et les écarts constitués d'un noyau bâti ancien sont classés en zone UH et le réaménagement des constructions existantes est encadré par l'article 2.5- ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS qui décline un certain nombre de règles architecturales à même de réinvestir le patrimoine tout en respectant son intégrité ; en outre, des dispositions sont prévues pour encadrer leur extension éventuelle.
		Établir un repérage des écarts et leur typologie actuelle afin de définir les conditions précises de leur évolution possible - permettre les extensions et le changement de destination de l'existant - repérer les espaces constructibles sur les « dents creuses » le long des voies existantes.	
	O 5-8 Gérer les modalités de densification des quartiers pavillonnaires qui procèdent par divisions parcellaires	> les PLU ou PLUi devront analyser le potentiel de densification par division parcellaire.	L'analyse du potentiel de densification est développée au paragraphe I-7-4 Bilan de la capacité de densification des espaces bâtis.

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 3 – UN MAILLAGE DE POLES URBAINS		**Il conviendra de prévoir dans le PLU les modalités de densification** et d'évolution des quartiers pavillonnaires qui procèdent d'un redécoupage parcellaire. Deux principes majeurs devront guider le développement et la densification de ces espaces : - le découpage parcellaire devra s'effectuer depuis la voie de desserte. Les futures constructions devront s'implanter entre les constructions existantes - au cas où ce principe de découpage ne peut être envisagé, les PLU devront délimiter à l'échelle des îlots le foncier disponible. La densification de l'îlot ne pourra s'effectuer qu'à partir d'un plan d'ensemble définissant en amont : § la desserte des nouvelles constructions § l'implantation et le gabarit des futures constructions § les éléments de paysage à préserver. - les voies d'accès aux nouvelles constructions devront être mutualisées à plusieurs logements - plus de 50 % des espaces végétalisés et des arbres devront être maintenus en cœur d'ilot.	Les modalités d'accès dans les cas de redivisions parcellaires sont introduites dans le RU, à l'article 3.1 de la zone UC.
	O 6. Un Médoc accessible par tous les moyens" O 6-1 : Optimiser les infrastructures existantes : repenser les caractéristiques et les fonctions du réseau routier	**Rappeler les normes d'accès et de recul attachées à la voirie départementale, incluant les pistes cyclables ; une approche paysagère des abords des voies doit être également recherchée.**	Les reculs des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques sont fixées à l'article 2.1. D'une façon générale, aucune extension de l'enveloppe urbaine constituée n'est prévu le long des routes départementales, pour raison de sécurité routière tout autant que de paysage urbain le long de ces axes..
	O 6-2 : Optimiser les infrastructures existantes : repenser les caractéristiques et les fonctions du réseau routier	**Renforcer les mesures d'accompagnement d'une relance du service voyageurs** - compléter les aménagements des plateformes d'intermodalité aux gares (Pauillac, Lesparre-Médoc) : raccordement des itinéraires cyclables, renforcement de l'accueil des vélos, location de vélos, amélioration de l'accueil des piétons et des cheminements, organisation de stationnements-relais, de plateformes de covoiturage, d'haltes d'autopartage en expérimentation, informations touristiques.	Pas d'application sur le territoire communal.
	O 6-4 : Promouvoir les déplacements doux et propres	Chaque document d'urbanisme (PLU), doit disposer d'une stratégie de déplacement en matière de mobilité à l'étape du PADD : cette stratégie peut être traduite de manière opérationnelle dans les documents d'urbanisme par des outils opposables : OAP, Emplacements Réservés. Ces outils localiseront précisément les zones de stationnement, les liaisons douces existantes, à conforter, à aménager ou à créer. La définition de cette stratégie sera mise en cohérence avec des stratégies définies à l'échelle supra-communale (dans le cadre de l'élaboration de PLU-i) > Prescriptions de mise en œuvre des circulations douces - conditionner tout projet routier (inclus contournement, amélioration RD1215 et RD transversales) à la création d'une piste cyclable associée, soit dans l'emprise, soit en itinéraire proche et en site propre - CF objectif 6.1 - développer des pistes cyclables, piétonnes et cavalières entre les villages ; créer des petits stationnements pour vélos au cœur des villages et près des sites naturels ; organiser les stationnements sous forme de petites poches au départ des sentiers de découverte ou de parcours sportifs dans la forêt et privilégier des traitements de sols en grave naturelle ou en terre/pierre enherber	Un schéma des circulations douces est établi à l'échelle communale, sur la base d'itinéraires de randonnées du CD33 et d'itinéraires communaux existants et projetés ; ce maillage, qui permet de relier les différents points d'usage sur la commune est repris dans les OAP qui prévoient leur articulation avec les zones à aménager ;

		Rapport de « compatibilité »	
Axes	**Objectifs**	**Prescriptions du plan ou programme**	**Orientations du PLU**
AXE 3 – UN MAILLAGE DE POLES URBAINS		- créer des itinéraires en boucle avec une signalétique claire et précise sur les lieux traversés et les temps de parcours - respecter une distance minimale de recul depuis les berges des cours d'eau pour ne pas endommager le milieu naturel des zones humides (rappel : s'agissant de « routes cyclables départementales », le recul imposé est de 10 m) - les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables dans les espaces naturels ne doivent être ni cimentés, ni bitumés. Ils seront conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.	
AXE 4 – PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE LITTORAL MEDOCAIN			La commune n'est pas concernée par l'application de la loi Littoral.

III.2.4. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL MEDOC

Plans ou programmes			Rapport de « compatibilité »		
			Orientations du plan ou programme	Orientations du plan ou programme	
	Vocations	**Orientations**	**Mesures**	**Mesure phare**	**Articulation avec le projet**
PNR Médoc	**1. Le Médoc, presqu'île évolutive qui accorde ses activités humaines avec les dynamiques naturelles**	1.1 Progresser ensemble par l'échange pour améliorer la gestion durable des milieux	1.1.0 Faire de la biodiversité une force et un atout de développement	X	Plusieurs dispositions sont mises en œuvre en vue de la préservation et valorisation de la biodiversité : les réservoirs de biodiversité Majeure (site Natura 2000 et zones humides du SAGE estuaire) sont « sanctuarisés en zone N (Naturelle protégée) selon un principe d'inconstructibilité; des réservoirs de biodiversité secondaires et/ou complémentaires (réseau hydrographique secondaire) qui peuvent être support d'activités humaines. Les zones humides inventoriées dans le SAGE Estuaire sont « évitées » au titre des « services » rendus comme la participation à la régulation hydraulique, l'épuration des eaux et leur fonction paysagère.
			1.1.1 Établir un réseau d'acteurs destiné à approfondir et partager la connaissance et les pratiques de gestion des milieux remarquables et ordinaires	X	Dispositions sans déclinaison directe dans le projet de PLU
			1.1.2 S'engager pour une gestion durable et solidaire de l'eau	X	
			1.1.3 Anticiper et prévoir les adaptations aux risques naturels et anthropiques	X	Les risques liés aux phénomènes feu de forêt et régulation hydraulique sont particulièrement intégrés dans le projet d'aménagement de la zone de développement (prise en compte du « chemin de l'eau » pour inscrire le projet dans une approche globale, prise en compte du risque ruissellement pluvial dans les OAP et le règlement d'urbanisme de la zone AU du cimetière.
PNR Médoc		1.2 Préserver et valoriser les éléments constitutifs des grands ensembles paysagers médoquins	1.2.1 Assurer l'avenir d'un massif forestier multifonctionnel	X	Les espaces forestiers présents sur la commune de Cissac-Médoc ne revêtent pas une fonction de massif de production ; ils sont classés en zone N inconstructible.
			1.2.2 Veiller au maintien des paysages emblématiques	X	Les enjeux des unités paysagères constitutives du territoire communal (décrits au paragraphe II-7-1ANALYSE PAYSAGERE, alimentent les orientations du PADD notamment le III.1.4 les principes de mise en valeur du paysage et du patrimoine, et la thématique « Retrouver et marquer des limites claires a l'enveloppe urbaine du bourg ». Les éléments paysagers emblématiques suivants sont plus particulièrement identifiés dans le PADD : • la Protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère des lieux habités : • en limite de certains quartiers afin d'y pérenniser un cadre bâti de qualité, • de la recomposition lors des opérations d'aménagement de dispositions paysagères visant à l'intégration visuelles des constructions neuves dans le paysage rural (structures de haies ..); • de la préservation d'éléments d'identité paysagère et bâtie, constitués notamment : • de la trame bâtie du bourg, de maisons rurales et bourgeoises disséminées sur la commune, • de sites et points de vue paysagers emblématiques de l'identité rurale et viticole médocaine • de la préservation de la qualité paysagère de la « route-paysage » développée le long de la RD 1215, tout au long de la traversée du territoire communal. Ces éléments sont préservés dans le règlement écrit et graphique du PLU (classement en secteur L151-19 à enjeu patrimonial et paysager).
			1.2.3 Favoriser la prise en compte de la biodiversité dans les activités agricoles et viticoles		Dispositions sans déclinaison directe dans le projet de PLU

PNR Médoc			1.2.4 Développer l'animation, la sensibilisation et l'éducation au patrimoine environnemental en s'appuyant sur les initiatives locales		
		1.3 Favoriser la transition énergétique	1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique	X	
			1.3.2 Accompagner le développement des énergies renouvelables		Le PLU vise à faciliter le recours aux ER mais également à d'autres formes de bioclimatisme (compacité urbaine, toitures et façades végétalisées...), dans les espaces à vocation d'habitat.
	2. Le Médoc, territoire solidaire qui prend soin de ses équilibres pour renforcer son essor	2.1 Cultiver l'initiative économique locale	2.1.1 Favoriser les actions collectives, l'expérimentation dans les secteurs de l'économie de proximité, l'économie circulaire et de l'économie sociale et solidaire	X	Dispositions sans déclinaison directe dans le projet de PLU
			2.1.2 Accompagner les actions innovantes dans les secteurs d'activités traditionnelles	X	
		2.2 Inciter au développement d'un système alimentaire territorial	2.2.1 Déployer un archipel de terres agricoles visant à alimenter un système alimentaire territorial		Les zones A susceptibles de porter une démarche de ce type se développent au plus près des espaces habités potentiellement consommateurs de productions agricoles en circuit –courts.
			2.2.2 Organiser des circuits courts de commercialisation et de solidarité ville-campagne		Dispositions sans déclinaison directe dans le projet de PLU
		2.3 Renforcer les solidarités sociales	2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie		
			2.3.2 Renforcer la démarche locale de promotion de la santé dans un enjeu de réduction des inégalités sociales et spatiales de santé		
		2.4 Enrichir	2.4.1 Faire de la culture un moteur du projet de	X	
			la culture médoquine		vie sociale du territoire, créateur de richesses humaines et économiques		Dispositions sans déclinaison directe dans le projet de PLU
					2.4.2 Construire et renforcer le lien social par des solidarités de proximité et intergénérationnelles		
					2.4.3 Développer les échanges entre habitants, nouveaux arrivants et résidents temporaires		
	3. Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole				3.1.1 Veiller à un équilibre entre espaces agricoles, naturels, forestiers et urbanisation	X	La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers s'élève à 4ha , soit un rapport équilibré avec les espaces N (1 188 ha)et A (900 ha).
		3.1 Conduire une utilisation de l'espace sobre et qualitative			3.1.2 Veiller à la qualité de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace	X	Le projet porte une attention particulière au parti d'aménagement décliné dans le PADD qui vise à pallier les effets d'une enveloppe urbaine qui s'est développée de façon diffuse et à la faveur d'espaces agricoles et landicoles en déprise, en s'étalant le long des voies et sans épaisseur ; cet effet polarisant étant particulièrement notoire le long des RD 104 et 205. Le projet de PLU s'inscrit dans un encadrement de cette tendance, afin de requalifier la limite de l'enveloppe urbaine avec son environnement « rural et forestier », en marquant notamment des limites d'urbanisation : • en entrée nord et sud du bourg le long de la RD 104, • en entrée est et ouest du quartier de Pelon, à la hauteur des dernières maisons Le PLU met en outre en œuvre des mesures de qualité urbaine et paysagères dans les OAP afin d'accompagner au mieux le développement des nouveaux lieux d'accueil urbain.

	3. Le Médoc, territoire ouvert et acteur d'une relation équilibrée avec la métropole		3.1.3 Adapter l'habitat aux besoins économiques, sociaux et environnementaux		Le PLU vise à répondre à ces besoins, notamment : Sociaux, à travers notamment l'attente dans la zone AU d'une mixité des statuts de logement (OAP : 1 lot ou logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale) ; d'une mixité des formes urbaines (à l'article 1.2.1- *Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) sont autorisées à condition que 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées).)* ; Économiques : soutien du tissu économique local, notamment agri viticole par l'introduction d'une diversification vers l'oenotourisme Environnementaux : faciliter la transition énergétique et la résilience face au changement climatique, en favorisant dans l'habitat le recours aux énergies renouvelables mais également à d'autres formes de conception bioclimatique (compacité urbaine, toitures et façades végétalisées...)
		3.2 Rechercher les bonnes échelles de coopération pour renforcer localement les dynamiques économiques	3.2.1 Accompagner le développement des filières économiques d'excellence régionale ancrées dans le tissu économique médocain		Aucun besoin ne s'est exprimé à ce titre sur le territoire communal.
			3.2.2 Expérimenter et développer de nouvelles offres de modes de déplacements		Riche d'un réseau de chemins ruraux, la commune a souhaité porter une réflexion sur les modalités de déplacement doux sur le territoire, afin de mettre en relation les différents quartiers (nouveau lotissement Labrousse, hameaux viticoles,..) et les pôles d'attractivité de la commune (pôle des équipements publics sur lequel un nouvel équipement de bibliothèque est en projet) et le bourg qui regroupe les écoles, la mairie, la salle des fêtes, l'école,..) ;
		3.3 Poursuivre le dévelo	3.3.1 Faire émerger la destination Médoc par la		Le PLU de Cissac-Médoc, en veillant à préserver l'identitaire de petit village médocain (cf. modalités d'articulation du PLU avec la mesure 1.2.2 Veiller au
		ppement d'une offre touristique diversifiée et cohérente	coordination des offres locales et l'affirmation d'un socle d'image commun		maintien des paysages emblématiques de la charte du PNR), a préservé l'intégrité de ses paysages viticoles (vaste croupe graveleuse) et de marais par le caractère totalement inconstructible de ces espaces, participe pleinement à la mise en valeur de la destination Médoc.
			3.3.2 Conforter une offre de tourisme de nature respectueuse des milieux et de leurs activités	X	
			3.3.3 Développer une offre oenotouristique en lien avec l'offre de nature		
			3.3.4 Accompagner les mutations du tourisme littoral	X	

Le PLU de Cissac-Médoc est à ces titres compatible avec les orientations de la charte du PNR Médoc.

IV. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES

IV.1. JUSTIFICATION DU PADD : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

Les orientations du PLU de la commune de Cissac-Médoc répondent au souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet article prescrit, pour tous documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux naturels et des paysages.

IV.1.1. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, DES PAYSAGES ET DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le territoire cissacais, bien qu'ayant connu un développement urbain soutenu, a conservé une configuration rurale encore très présente ; cette spécificité a toutefois été la variable d'ajustement du développement urbain opéré au cours des dernières décennies.

Afin de rompre avec cette logique qui s'opère au détriment de l'identité environnementale et paysagère des lieux, la démarche vise à asseoir le projet de territoire sur la charpente de la Trame Verte et Bleue comme élément structurant à préserver, en complémentarité des espaces agricoles et viticoles au titre de la trame « pourpre », et des espaces naturels et forestiers, constitutifs de la notion de « nature ordinaire ».

➢ Les continuités écologiques assurées par la Trame Verte et Bleue (TVB) entre les espaces naturels majeurs

La Trame Verte (les boisements) et la Trame Bleue (le réseau hydrographique, ruisseaux, fossés, zones humides...) assurent à l'échelle du grand territoire, entre les réservoirs de biodiversité que sont les espaces marais estuariens à l'Est et les espaces forestiers à l'Ouest, une fonctionnalité de continuités écologiques pour la faune et la flore.

Le territoire communal de Cissac-Médoc s'inscrit dans cette fonctionnalité en déclinant plusieurs réservoirs de biodiversité (certains qualifiés de majeur comme le site Natura 2000 des « Marais du Haut-Médoc », et d'autres « d'ordinaire » comme la forêt de feuillus, la forêt de conifères, les milieux ouverts tels que prairies, landes broussailles, espaces agricoles...) et des corridors écologiques terrestres et aquatiques majeurs comme la Jalle du Breuil et l'ensemble de ses tributaires.

Cet ensemble de zones vitales pour la biodiversité appellent une protection stricte vis-à-vis de l'urbanisation afin d'y limiter tout point de discontinuité, source d'appauvrissement des fonctions biologiques. Elles se complètent par ailleurs de micro-continuités à l'échelle des tissus urbanisés et notamment entre les hameaux, qui sont à préserver tant à ce titre qu'au titre de la plus-value paysagère qu'elles confèrent.

Cette disposition tend à resituer les espaces naturels majeurs, les espaces naturels et forestiers constitutifs d'une Nature dite « ordinaire », mais également les espaces agricoles, comme partie prenante du projet de territoire et non comme variable d'ajustement mais comme valeur économique, sociale et culturelle ; la Trame Verte et Bleue (TVB) s'avère désormais au titre de loi Grenelle un véritable outil d'aménagement des territoires, ce que cherche à traduire le PADD.

Cette orientation du PADD s'inscrit pleinement dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui décline « *…la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels* ».

Outre ces justifications, cette orientation s'inscrit dans les principes du DOO du SCOT Médoc qui visent à « affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages ».

➢ Les principes de mise en valeur du paysage

La mosaïque paysagère constitué du vignoble et de structures boisées constitue un des fondements de l'identité paysagère de Cissac-Médoc; toutefois, le développement urbain contemporain s'est souvent opéré en « gommant » cette trame verte originelle, qu'il convient désormais de remettre au cœur du projet de territoire.
A ce titre, il convient d'accompagner le développement urbain de principes paysagers à l'appui :

- *De la protection de certains boisements participant à la qualité et l'identité paysagère de la commune :*
  - *en bordure de certaines voies*
  - *en limite de certains quartiers afin d'y pérenniser un cadre bâti de qualité,*
  - *au sein des espaces liés naturels associés à la Jalle du Breuil*

- *De la recomposition lors des opérations d'aménagement de dispositions paysagères visant à l'intégration visuelles des constructions neuves dans le paysage rural et forestier ;*

- *De la préservation d'éléments d'identité paysagère et bâtie cissacais, constitués notamment :*
  - *de la trame bâtie du bourg, de maisons bourgeoises et leurs parcs,*
  - *de sites et points de vue paysagers emblématiques de l'identité rurale et viticole médocaine comme*
    - *Château Cornélie*
    - *Château La Tour Bel Air*
    - *Château Lamothe / Château La Tonnelle*
    - *Château Larivaux*
    - *Château Reynats*
    - *Château Tour St Joseph / Château Haut Logat /Château La Croix Margouteau*
    - *château Bertrand Braneyre*
    - *Château Bustamante*
    - *Château Cissac / Château Le Breuil / Château La Tour du Mirail / Château Abiet*
    - *Château d'Osmond / EARL des Gunes*
    - *Château Gaston-Bena*
    - *Château Guges*
    - *Château Hanteillan*
    - *Château Puy-Castera*
    - *Château Vieux Landat*

La justification de cette disposition figure en introduction du principe même, qui rappelle l'appauvrissement de la trame paysagère aux abords des espaces bâtis ; les boisements visés, mais non de façon exhaustive, confèrent aux lieux habités un « écrin de verdure » à même d'apporter une plus-value paysagère mais également préserver un espace tampon vis-à-vis des espaces viticoles développés en couronne autour du bourg et ses quartiers.

Le paysage bâti est également constitutif de la valeur paysagère et identitaire du territoire et son inventaire, non exhaustif, s'appuie sur une analyse développée en paragraphe II-7 Cadre de vie, paysage et patrimoine. Cette disposition répond aux attendus de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, qui rappelle que « *l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre un objectif de sauvegarde/… du patrimoine bâti remarquable* ».

➢ La prise en compte des risques majeurs sur le territoire

La révision du PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels en prenant en compte :

- *Le risque inondation par débordement des cours d'eau, porté à la connaissance de la Collectivité par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Médoc-Centre approuvé par arrêté préfectoral le 16 Juin 2003 ;*
- *Le risque inondation par ruissellement pluvial et /ou remontée de nappe phréatique,*
- *L'aléa feu de forêt, à l'appui des éléments de connaissance issus du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt prescrit le 01/02/2007,*
- *L'aléa retrait-gonflement des argiles*

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols.
Concernant le risque inondation par débordement des cours d'eau, il relève d'une Servitude d'Utilité Publique qui de fait s'impose au PLU.
Concernant l'inondation par ruissellement pluvial, cette prise en compte d'est traduite par une meilleure connaissance du fonctionnement hydraulique qui a conduit à l'évitement d'une zone de régulation au nord du bourg et de façon générale à la préservation redéveloppement du système de fossés.
Concernant l'aléa feu de forêt, la Gironde, les Landes et le Lot-et-Garonne doivent faire face aux mêmes enjeux et aux mêmes risques concernant les feux de forêt. Face à ce constat, les préfets de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne ont harmonisé les règlementations en vigueur sur leur département pour mieux protéger la forêt contre les incendies à l'échelle du massif des Landes de Gascogne.
Dès lors, depuis le 20 avril 2016, ces trois départements disposent d'un règlement unique : le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.
Ce règlement régulièrement mis à jour (la dernière version datant du 7 juillet 2023) vise à mieux prévenir les incendies de forêt, à faciliter les interventions des services et à limiter les conséquences, que ce soit par le débroussaillement, la limitation de l'apport du feu ou la réglementation des activités en forêt sur les départements de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne.
Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la connaissance de ce phénomène via les études du BRGM, permet également d'appliquer soit un principe d'évitement soit un principe palliatif en portant à la connaissance des constructeurs des techniques correctives.

IV.1.2. LES PRINCIPES DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ET DE URBAINS

➢ Maitriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation…

… de la zone constructible (zones AU) de façon à permettre à la collectivité de « lisser » dans le temps les besoins en équipement public et notamment ceux liés au groupe scolaire

Cette orientation répond au principe de l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui prescrit que « *l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre .../... des capacités de construction suffisantes .../... en tenant compte des besoins .../… d'équipements publics... »* ; à ce titre, la commune souhaite ajuster son projet de développement dans le temps à sa capacité d'accompagner l'offre de services publics à la population accueillie.

➢ Donner la priorité au bourg et sa couronne urbanisée…

… pour accueillir le développement urbain, dans le cadre d'une démarche de densification et de mobilisation des gisements fonciers destinés à couvrir 70% des besoins fonciers à la mobilisation de dents creuses et à la reconquête du bâti vacant et dégradé.

Cette orientation s'inscrit dans le principe de renouvellement urbain prôné par la loi SRU, qui vise à mobiliser les tissus déjà constitués, au sein desquels persistent encore des espaces libres non bâtis en dent-creuse de l'urbanisation, avant de consommer de nouveaux espaces naturels et agricoles.

La priorité donnée au confortement et renouvellement du bourg dont les espaces sont les mieux pourvus en matière de desserte en réseaux publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif, ...) se justifie également par une démarche de gestion économe des finances communales.

Cette disposition devant s'opérer par ailleurs, au titre du SCoT Médoc, dans un rapport équilibré entre ces deux modes de réponse aux besoins fonciers induits par l'accroissement démographique.

➢ Maitriser tout autre développement urbain sur le reste du territoire

… dans un souci de limitation de l'étalement urbain, mais en permettant toutefois l'évolutivité du bâti existant (extensions et annexes au logement autorisées) et un phénomène de sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre d'un changement de destination de certaines constructions vers une vocation habitat.

Cette orientation s'inscrit dans le principe de lutte contre l'étalement urbain décliné à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ; elle se justifie également au regard des orientations du SCoT Médoc visant à protéger le socle agricole, naturel et forestier et les terroirs viticoles

➢ Tendre vers un équilibre social de l'habitat

Promouvoir dans les futurs programmes de logement, la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat (accession à la propriété et locatif conventionné ou libre) ; à ce titre, les opérations d'habitat devront comprendre dans leur programme une part de logements à caractère social précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement d'Urbanisme.

Cette disposition vise à répondre à l'objectif de mixité sociale inscrite comme principe fondateur de la Loi SRU ; dans cette perspective, le PADD décline une politique de l'habitat permettant l'accès au plus grand nombre à une diversité de produits habitat, en déclinant dans le règlement d'urbanisme un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements situées en zone UC et AU.

Cette orientation répond à l'orientation du SCoT Médoc visant à « permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins ».

➢ Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines

Si la majorité du développement urbain cissacais a été porté par une production de logements individuels de type pavillonnaire, la commune a enregistré depuis maintenant plusieurs années des formes urbaines plus diversifiées permettant ainsi d'atteindre progressivement un ratio moyen net[1] de 12 logements/ha.

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant.

L'optimisation du ratio de 12 logements/ha passera donc par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés.

Afin de mettre en œuvre l'objectif de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain décliné à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le PADD promeut une certaine « compacité » dans les formes urbaines, de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace. Cette orientation trouve sa traduction règlementaire dans le règlement et les OAP.

Promouvoir et accompagner le développement économique à l'appui:

- *Du confortement de l'offre commerciale et de services du bourg engagée par la commune*
- *Du confortement de la zone d'activités économiques de Beauchêne*
- *De l'accompagnement et du développement des activités agri-viticoles, pour partie vecteur historique de l'essor communal et porteur d'avenir au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (agro-tourisme, oeno-tourisme, ...).*

L'ensemble de ces cibles économiques visent à redynamiser l'économie du territoire communal mais s'inscrivent dans une démarche de diversification plus large formalisée à l'échelle du SCoT Médoc
L'amélioration de l'offre commerciale et de services du bourg : cette disposition répond au principe de renforcement de l'activité commerciale et des services au cœur des villes et des villages.
A travers cette orientation, il s'agit de rééquilibrer le développement urbain dans une recherche de complémentarité avec les fonctions urbaines de commerces et de services présentes dans le bourg.

➢ Tendre vers un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En matière d'espace destiné à l'habitat, tendre vers un objectif de modération à travers plusieurs modalités :

- Une consommation foncière globale (habitat/économie) de 18 ha, soit moins 48% par rapport à la consommation 2011/2020 (35 ha)
- Un effort de densification au sein des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en appliquant un ratio de 12 logements/ha
- Une modération de l'étalement urbain au regard d'une consommation d'espaces situés à 70% en espaces de densification

Cette orientation s'inscrit dans le respect du code de l'urbanisme qui impose aux PLU de fixer un objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles introduit par les lois Grenelle.

La consommation foncière destinée aux besoins liés à l'habitat pour les 10 prochaines années (échéance du PLU) se base sur le calcul suivant :

• Perspective d'évolution démographique de +135 habitants à l'échéance 2031 (cf. paragraphe IV-2-1 Perspectives et objectifs démographiques)
• Besoins en logements estimés à 114 logements à l'échéance 2031 (cf. paragraphe IV-2-2 Besoins en logements)
• Besoins fonciers estimés à 9 ha (cf. paragraphe IV-2-3 Besoins fonciers)

Compte tenu de la consommation foncière Habitat opérée par la commune sur la période 2011/2020 (à savoir 28 ha cf. paragraphe I-6 DEVELOPPEMENT URBAIN ET BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE HABITAT), une consommation de 14 ha représente un objectif de modération de – 50 %.

Concernant le ratio de 12 logements /ha attendu dans les opérations d'aménagement des zones AU et introduit dans les OAP et le règlement d'urbanisme, il constitue la réponse apportée par la commune à l'objectif de modération foncière et de mixité des formes urbaines décliné dans le DOO du SCoT Médoc.

[1] *Densité nette : nombre de logements par assiette foncière totale de l'aménagement ne comprenant pas les espaces privatifs, les espaces collectifs, voiries et espaces verts.*

IV.1.3. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT, DE DEPLACEMENT URBAINS ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, de fluidité grâce à l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités ; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs ou mutualisés ainsi que les conditions d'une modération énergétique.

➢ Mise en œuvre d'une hiérarchie plus claire du réseau des voies conduisant :

- *à distinguer les RD 1 215, RD 104 et RD 205 comme des axes de transit assumant une fonction de transit, excluant tout débouché viaire non majeur,*
- *à réserver les voies inter quartier à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire communal et non de support à l'urbanisation,*
- *à favoriser un maillage de voies de desserte du parcellaire constructible lors des opérations d'aménagement, en favorisant d'une part leur participation au maillage viaire local et en évitant le principe d'une desserte en impasse et en favorisant d'autre part un mode de desserte regroupé en vue d'éviter les débouchés individuels et promouvoir un traitement paysager qualitatif le long des axes.*

Cette orientation vise d'une part à améliorer le fonctionnement urbain afin de réserver les voies structurantes à une fonction de déplacement inter quartier, voire intercommunal, et non de support à l'urbanisation source de situations accidentogène, d'autre part à tendre vers une plus grande qualité urbaine et paysagère dans les opérations d'aménagement, grâce à la possibilité d'aménager aux abords des axes structurants des bandes paysagères si les accès individuels sont regroupés en un seul point d'accès.

➢ Mise en œuvre d'une mobilité durable

La mise en œuvre du projet urbain de Cissac-Médoc doit s'accompagner de principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité de la commune.

L'offre en mobilités douces, alternatives à l'usage de l'automobile vise également à renforcer les relations entre le bourg, et les quartiers périphériques du Luc, des Tuilières et de Pelon.

L'amélioration des conditions de déplacements vise également l'offre d'installations permettant le partage des moyens individuels de transport comme les aires de covoiturage, équipement pour lequel la commune de Cissac-Médoc est citée dans le programme départemental de création de ces aires ;

Cette orientation s'inscrit dans un objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, à travers la mise en œuvre d'une mobilité plus durable que celle basée sur l'usage exclusif de l'automobile, source de production de gaz à effet de serre.

En outre, elle répond à l'orientation du SCoT Médoc visant à « Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires ».

➢ Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie

La communication numérique est une nouvelle discipline de la communication qui désigne l'ensemble des actions visant à diffuser des messages par le biais d'un média numérique, web, médias sociaux, application mobile ou autres. La communication sur les médias numériques se distingue de la communication traditionnelle par son évolution constante en termes d'usages et de technologies.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Gironde (SDTAN) approuvé en 2012, décline l'objectif de faire bénéficier l'ensemble du département de la Gironde, d'une amélioration des services haut débit (extension du dégroupage, montée en débit, …) et s'inscrire dans une démarche active de desserte en fibre optique.

Le déploiement d'infrastructures numériques à Très Haut Débit (THD) représente un enjeu majeur pour le territoire du Médoc et pour les pôles structurants.

La prise en compte dorénavant dans les documents d'urbanisme, des préoccupations relatives au changement climatique, ont conduit à mettre en corrélation les problématiques de modération/ optimisation énergétique et de modération de la consommation foncière grâce en partie au renouvellement urbain.

Face à ce défi, la commune de Cissac-Médoc souhaite prolonger les actions jusque-là entreprises en matière énergétique, à savoir :

Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux,

- *Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain.*
- *Favoriser en zones AU, le recours à des dispositions de performance énergétique (borne de rechargement pour véhicule électrique, ombrière photovoltaïque sur espaces de stationnement, panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités...).*

Cette orientation s'inscrit dans le souci d'accompagner le développement du territoire, tant démographique qu'économique, d'infrastructures numériques à même de placer le territoire dans une offre de services attractive et durable. Cette orientation s'inscrit dans le principe de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à cette situation déclinée à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. D'une façon générale, Il s'agira d'articuler le développement urbain avec la desserte numérique en donnant une priorité au développement des secteurs du territoire disposant d'une bonne couverture de communication numérique.

IV.2. UN PROJET QUI REPOND AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon à évaluer, d'une part, les besoins en matière de logements pour les populations résidentes et, d'autre part, les besoins en matière d'équipements publics.

IV.2.1. PERSPECTIVES ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES : + 142 HABITANTS A L'ECHEANCE 2032

◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Indicateurs démographiques

	1982	1990	1999	2007	2012	2017	2022
Population communale	1 251	1 472	1 536	1 732	1 854	2 146	2 310

Rythme de croissance	1982/1990	1990/1999	1999/2007	2007/2012	2012/2017	2017/2022
Cissac-Médoc	+221 hab./an	+64 hab./an	+196 hab./an	+122 hab./an	+292 hab./an	+164 hab./an
	+ 2,1%/an	+ 0,5%/an	+ 1,5%/an	+ 1,4%/an	+ 3,0%/an	+ 1,48%/an
CDC CPI	+ 1 272 hab./an	+ 193 hab./an	+ 1 214 hab./an	+ 1161 hab./an	+ 924 hab./an	NC
	+0,6%/an	+ 0,08 %/an	+ 0,5%/an	+ 0,8%/an	+ 0,6%/an	NC

Avec 2 310 habitants en 2022, la commune de Cissac-Médoc se range parmi les 5 communes de plus de 2 000 habitants de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'ile, qui regroupent à elles seules 66 % de la population communautaire.

Cissac-Médoc connait depuis 1968 une croissance démographique particulièrement soutenue. Cette croissance démographique a été particulièrement marquée durant deux périodes :

- entre 1975 et 1990, période durant laquelle la commune a été caractérisée par un TCAM de + 4,1%/an puis de + 2,1%/an
- depuis 2012 où la commune se caractérise par un TCAM de + 2,0%/an

Cette accélération du rythme de croissance démographique communal depuis 2012 se distingue de la tendance communautaire puisque la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile parvient à maîtriser le rythme d'évolution démographique à + 0,6%/an.

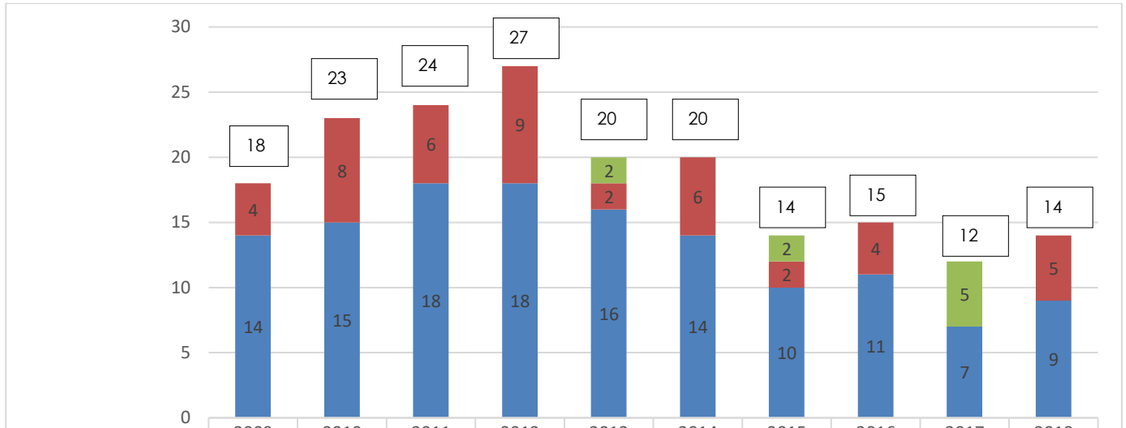
Cissac-Médoc se positionne ainsi en commune locomotive de la croissance communautaire au même titre que Saint-Lautrent-Médoc, Civrac-en-Médoc qui affichent des TCAM supérieurs à + 2%/an.

Avec un TCAM de + 2,0%/an entre 2012 et 2022, Cissac-Médoc se situe en troisième position des communes de la CDC Médoc Cœur de Presqu'ile où le TCAM est le plus élevé. Seules les communes d'Ordonnac et Civrac-en-Médoc sont caractérisées par un TCAM plus élevé.

Ce rythme de croissance démographique a conduit la commune de Cissac-Médoc à accueillir 456 habitants supplémentaires entre 2012 et 2022, soit plus de 40 habitants /an, lissé sur 11 ans.

◆ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE IMMOBILIERE

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA COMMUNE DE CISSAC-MEDOC
ENTRE 2009 ET 2018



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
collectif	0	0	0	0	2	0	2	0	5	0
individuel groupé	4	8	6	9	2	6	2	4	0	5
individuel pur	14	15	18	18	16	14	10	11	7	9

individuel pur individuel groupé collectif

Source : Sitadel 2

◆ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sur la base d'une population municipale pouvant être estimée en 2022 à 2 310 habitants et qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il est établi trois hypothèses d'évolution démographique entre 2021 et 2032 ; ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également globale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une **hypothèse basse de + 0,3%/an**
- Une **hypothèse médiane de + 0,5%/an**
- Une **hypothèse haute de + 0,6%/an**

Perspectives d'évolutions démographiques 2022-2032

	Hypothèse basse + 0,3%/an	**Hypothèse médiane + 0,5%/an**	**Hypothèse haute + 0,6%/an**	**HYPOTHESE RETENUE + 0,6%/an**
Croissance sur 10 ans	+70 hab.	+ 118 hab.	+ 142 hab.	**+ 142 hab.**
Croissance annuelle	+7 hab./an	+12 hab./an	+14 hab./an	**+ 14 hab./an**
Population en 2032*	2 380 hab.	2 428 hab.	2 452 hab.	**2 452 hab.**

* sur la base d'une population municipale estimée à 2 310 habitants en 2022

IV.2.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

➔ BESOINS EN LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,5 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

	Hypothèse basse +0,3%/an	**Hypothèse médiane +0,5%/an**	**Hypothèse haute +0,6%/an**	**HYPOTHESE RETENUE +0,6%/an**
Besoins résidences principales	28	47	57	**57**

Ces estimations varient entre 28 et 57 résidences principales soit des rythmes annuels de production de résidences principales variant de 3 à 6 logements.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LE NIVEAU DE POPULATION ACTUEL

■ Notion de point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population à son niveau actuel soit 2 200 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché.**

■ Evaluation du point d'équilibre

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2009 et 2017.

➢ **Le renouvellement du parc**

Parc de logement total en 2017 - parc de logement total en 2009=variation du parc
Soit 988 – 811 = 177

Variation du parc entre 2009 et 2017 - nombre de logements construits entre 2009 et 2017
Soit 177 – 161 = + 16

Le renouvellement du parc entre 2009 et 2017 est de : + 16 logements soit + 1,6 logements/an.

➢ **Le desserrement des ménages**

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2009.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2009 / taille des ménages en 2017) – nombre de résidences principales en 2009
= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (1 749 / 2,5) – 682 = + 17,6 soit + 1,8 logements/an.

➢ **La fluidité du parc**

(résidences secondaires + logements vacants en 2017) – (résidences secondaires + logements vacants en 2009)

Soit (50 + 90) – (59 + 69) = + 12 soit + 1,2 logements/an.

➢ **EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2009 ET 2017**

(renouvellement du parc + desserrement des ménages + variation RS/LV)
16 + 17,6 + 12 = 45

Le point mort entre 2009 et 2017 est estimé à 45 logements, c'est-à-dire que 6 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.

Sur la période 2022-2032, il est considéré que ces éléments devraient être constants, soit un besoin de 60 logements à ajouter aux besoins nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques envisagées.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS TOTAUX

(besoin en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)

Les besoins en logements totaux correspondent à la somme des besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées (entre 28 et 57 logements) et des besoins en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (6 logements/an soit 60 logements pour la période 2022-2032).

Besoins en logements pour la période 2022-2032

	Hypothèse basse ***+0,3%/an***	**Hypothèse médiane** ***+0,5%/an***	**Hypothèse haute** ***+0,6%/an***	**HYPOTHESE RETENUE** ***+0,6%/an***
Besoins liés à la croissance démographique	28 logements	47 logements	57 logements	**57 logements**
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	60 logements	60 logements	60 logements	**60 logements**
BESOINS TOTAUX	**88 logements**	**107 logements**	**117 logements**	**117 logements**
BESOINS ANNUELS	***9 logements/an***	***11 logements/an***	***12 logements/an***	***12 logements/an***
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	9%	10%	11%	**11%**

Ces estimations varient entre 88 et 117 logements soit des rythmes annuels de production de logements variant de 9 à 12 logements.

A titre de comparaison, sur la période 2009-2018 le fichier Sit@del2 recensait une moyenne annuelle de 19 logements commencés par an

➔ PART DU RENOUVELLEMENT URBAIN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement correspondre à de la construction neuve, mais doit aussi prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain, (réhabilitation, mobilisation de friches urbaines, …).

Ainsi, sur la base d'un **objectif de 10 % de renouvellement urbain** les différentes hypothèses de logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

	Hypothèse basse **+ 0,3%/an**	**Hypothèse médiane** **+ 0,5%/an**	**Hypothèse haute** **+ 0,6%/an**	**HYPOTHESE RETENUE** **+ 0,6%/an**
Logements en renouvellement	9	11	12	**11**
Constructions neuves	79	96	105	**105**
Total logements	88	107	117	**117**

Le projet d'accueil

Produire entre 450 et 460 logements neufs par an
Remettre sur le marché 50 logements vacants par an

NB : Ces objectifs doivent être appréhendés par les documents d'urbanisme locaux comme des moyennes établies sur un horizon de 10 ans. Ils pourront le cas échéant être affinés dans le cadre de l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat, ou à l'occasion de l'évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du SCOT.

Le comité syndical du SMERSCoT souhaite que la répartition des enveloppes démographiques, foncières et résidentielles au sein des bipôles et des groupements de communes fasse l'objet d'un travail partagé entre les EPCI et les communes concernées ; ce travail doit être investi comme un vecteur d'échanges et de régulation collective dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PERIODE, TOUS GISEMENTS CONFONDUS

EPCI / Armature territoriale	2020-2028		2028-2036	
	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements	Croissance annuelle moyenne population	Objectifs annuels moyens production logements
CC Médullienne (hypothèse 2,25 pers/ménage en 2036)	**2,0%**	**251**	**1,3%**	**217**
Castelnau-de-Médoc / Avensan	2,1%	95	1,7%	98
Le Porge	2,0%	44	0,4%	23
Sainte-Hélène / Salaunes	2,0%	53	1,1%	39
Villages forestiers	2,7%	26	1,5%	19
Villages viticoles	1,5%	33	1,4%	38
CC Médoc Cœur de Presqu'île (hypothèse 2 pers/ménage en 2036)	**1,1%**	**251**	**1,2%**	**294**
Lesparre-Médoc / Gaillan en Médoc	1,7%	93	1,5%	101
Pauillac	1,3%	47	1,7%	67
Saint-Laurent-Médoc	1,2%	38	1,2%	45
Villages Médoc Cœur de Presqu'île	0,6%	73	0,7%	81
TOTAL SMERSCOT	**1,48%**	**502**	**1,24%**	**511**

* NB : Ces valeurs constituent des plafonds nécessaires au maintien des équilibres du projet ; chaque commune peut fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maitrise de l'urbanisation.

OBJECTIFS DE REMISE SUR LE MARCHE DES LOGEMENTS VACANTS

Objectifs de remise sur le marché de logements vacants	Logements vacants 2014 (insee 2014)	Taux de vacance 2014 (insee 2014)	Logements vacants 2036 à taux constant	Objectifs de réduction de la vacance	LV à remettre sur le marché sur 2020-2036
Médulienne	492	5,2%	763	- 0,5 point	80
Médoc Cœur de Presqu'île	2060	13,0%	2821	- 4,5point	720
Total SMERSCOT	**2 552**	**10,1%**	**3584**	**- 3 points**	**800**

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR EPCI ET PAR GISEMENTS

Objectifs annuels moyens de production de logements par territoires et gisements	2020-2028			2028-2036		
	Production annuelle 2020 - 2028	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)	Production annuelle 2028 - 2036	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)
Médullienne	251	5	246	217	5	212
Médoc Cœur de Presqu'île	251	45	206	294	45	249
Total SMERSCOT	**502**	**50**	**452**	**511**	**50**	**461**

IV.2.3. COHERENCE DES BESOINS DE LOGEMENTS AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA REVISION DU PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

La capacité d'accueil du projet de révision du PLU se répartit de la manière suivante :

Synthèse de la capacité d'accueil « Habitat »

	capacité d'accueil Habitat								
	Superficie brute (ha)			Superficie nette (ha)			densité logts/ha	Estimation nombre de logements	*Potentiel logements sociaux*
	Potentiel de densification	*Conso d'espaces NAF*	TOTAL	*Potentiel de densification*	*Conso d'espaces NAF*	TOTAL			
UCca	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0	**0,0**	**20**	**0**	***0***
UCp	2,1	1,5	**3,6**	1,0	1,35	**2,3**	**15**	**35**	***0***
sous-total	**2,1**	**1,5**	**3,6**	**1,0**	**1,3**	**2,3**	**15**	**35**	***0***
UH	5,4	0,0	5,4	2,7	0	2,7	10	27	0
sous-total	**5,4**	**0,0**	**5,4**	**2,7**	**0**	**2,7**	**10**	**27**	***0***
AU	0,0	4,2	**4,2**	0,0	**3,8**	**3,8**	**12**	**45**	***10***
sous-total	**0,0**	**4,2**	**4,2**	**0,0**	**3,8**	**3,8**	**12**	**45**	***10***
TOTAL	**7,5**	**5,7**	**13,2**	**3,7**	**5,1**	**8,5**	**12**	**107**	***10***

La capacité d'accueil totale de la révision du PLU s'élève à 13,2 ha, majoritairement en densification urbaine (comblements de dents creuses/divisions foncières). En effet, la proportion entre densification et consommation d'espaces NAF est respectivement de 57% et de 43%.

- Pour les secteurs considérés comme potentiel de densification, la superficie brute de ces zones fait l'objet d'un abattement de 50 % de manière à prendre en compte les freins à l'urbanisation susceptibles de peser sur ces espaces (stratégie patrimoniale, morphologie du parcellaire, desserte par les réseaux en bord de voie mais pas en profondeur, …) ;
  La capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme potentiel de densification est donc ramenée à 3,7 ha.

- Pour les secteurs considérés comme espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la superficie brute de ces zones fait l'objet d'un abattement de 10 % de manière à prendre en compte le schéma d'organisation défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui consacre une part significative aux espaces naturels à préserver.
  La capacité d'accueil nette des secteurs considérés comme potentiel de densification est donc ramenée à 5,1 ha.

Cette capacité d'accueil correspond à un potentiel de 107 nouveaux logements.

La capacité d'accueil en termes de logements que ces zones sont susceptibles de dégager s'appuie sur l'application d'un objectif de modération foncière moyen de 12 logements/ha (qui varie de 10 à 20 logements/ha selon les espaces concernés : bourg, quartiers excentrés) et qui correspond à la densité moyenne établie dans le cadre du SCOT.

La capacité d'accueil des zones constructibles de la révision du P.L.U. s'élève, par conséquent, à environ 107 logements neufs soit une valeur en mesure de répondre aux besoins totaux exprimés dans le PADD.

Synthèse de la capacité d'accueil « activités économiques »

	capacité d'accueil « activités économiques »		
	superficie (ha)		
	Potentiel de densification	***Consommation d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers***	**TOTALE**
USae	0,0	2,1	**2,1**
TOTAL	**0,0**	**2,1**	**2,1**

Au regard de la consommation foncière en matière d'activités économiques de ces dix dernières années (4,2 hectares consommés), la capacité d'accueil « activités économiques » de la révision du PLU respecte un objectif de modération de la consommation foncière de 50%, soit 2,1 ha de foncier maximum à mobiliser.

Cet objectif témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation destinée aux activités économiques et à réorganiser le foncier dédié déjà disponible.

Synthèse des surfaces des différentes zones du PLU

PROJET REVISION DU PLU		
ZONE	**VOCATION**	**SURFACE EN HA**
UCca	Centralités urbaines du bourg ancien, du Petit Bourg, des Gunes et des Reynats, à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services	22,62
UCp	Secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire	66,85
UH	Zone urbaines de hameaux à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers	80,93
USae	Secteurs correspondant aux activités économiques	15,94
USec	Secteurs destinés aux équipements collectifs	3,09
USsl	Secteurs destinés aux activités de sport et de loisirs	2,97
AU	Zone correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat	4,26
A	Espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols	902,29
Aae	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole	1,82
Ap	Secteurs correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction	43,03
N	Espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux	1 189,83
Nae	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle	0,27
Nc	Secteurs concernés par un risque d'effondrement de carrières souterraines	0,52
Nce	Secteur correspondant au centre équestre existant de la « Fontaine aux chevaux »	7,77
Npv	Secteur correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).	10,81
TOTAL REVISION DU PLU		2 362

IV.2.4. BILAN DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La loi Climat et résilience n° 2021-1104 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées, ce qui implique de modifier en cascade de très nombreux PLU d'ici 2027.

La loi Climat a également fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à horizon 2031.

Le gouvernement a publié tardivement une circulaire n° 6323-SG datant du 7 janvier 2022 relative à la mise en œuvre opérationnelle de ces dispositions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Cette circulaire précise la mobilisation attendue des préfets de régions et de départements pour répondre aux objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation des sols inscrits dans la loi précitée, au cours des dix prochaines années (2022-2031) et pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Cet objectif doit se traduire concrètement dans les documents de planification régionale (schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), puis dans les documents d'urbanisme à l'échelle locale (schéma de cohérence territoriale (SCoT), plan local d'urbanisme (PLU), cartes communales, etc.) avec une réduction progressive des surfaces artificialisées.

Le gouvernement insiste sur le fait que la territorialisation des objectifs est indispensable et prendra en compte les enjeux et besoins du territoire, les efforts de sobriété foncière déjà réalisés et le foncier déjà artificialisé mobilisable pour répondre aux besoins. Cet objectif ne doit pas et ne signifie pas pour autant la mise à l'arrêt de tous les projets d'aménagement des collectivités.

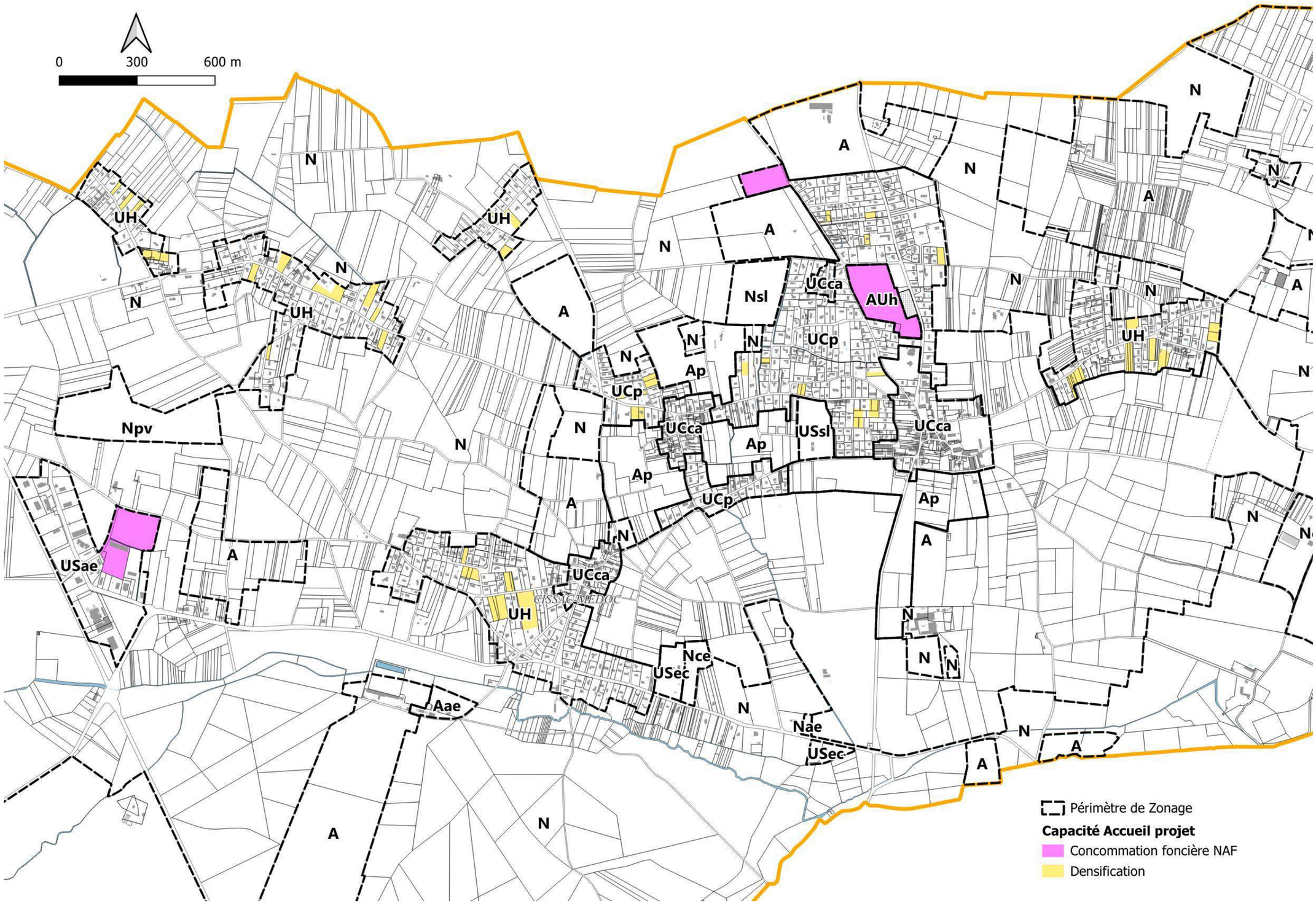
La commune de Cissac-Médoc s'est fixée un maximum de 7,2 hectares d'espaces NAF consacrés au développement urbain lié à l'habitat pour accueillir un maximum de 105 logements (hors logements en densification urbaine).

Les tableaux suivants permettent d'apprécier les évolutions entre la consommation d'espaces NAF « habitat » et « toutes vocations » des espaces NAF évaluée entre 2011 et 2020 et le projet de révision du PLU.

BILAN DE LA MODERATION FONCIÈRE ***HABITAT***	**2011-2020**	**REVISION PLU**	**MODÉRATION**	
			surface	**en %**
Consommation d'espaces NAF	**19 ha**	**5,1 ha**		
Consommation d'espaces NAF moyenne par an	**1,9 ha**	**0,5 ha**		
Modération de la consommation d'espace NAF :…..			**- 14 ha**	**- 73%**

BILAN DE LA MODERATION FONCIÈRE ***HABITAT-ECONOMIE***	**2011-2020**	**PROJET REVISION PLU**	**MODÉRATION**	
			surface	**en %**
Consommation d'espaces NAF	**23 ha**	**7,2 ha**		
Consommation d'espaces NAF moyenne par an	**2,3 ha**	**0,7 ha**		
Modération de la consommation d'espace NAF :…..			**- 16 ha**	**- 70%**

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU



IV.2.5. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune de Cissac-Médoc dispose d'un tissu d'activités économiques particulièrement développé.

Les besoins en matière d'activités économiques de la commune se traduisent autour de trois axes principaux :

- **Le confortement du tissu d'activités commerciales dans le centre-bourg** de manière à pérenniser une offre économique locale et répondre ainsi aux besoins liés à la croissance démographique.
  Le maintien d'une diversité de l'offre commerciale sera recherché pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants, allant de la quotidienneté aux besoins occasionnels ou extra-ordinaires. Par ailleurs, l'offre commerciale qui s'inscrit dans une logique de quotidienneté, de proximité ou qui génère des formes urbaines compatibles avec le tissu urbain, sera localisée dans la centralité urbaine du cœur de bourg.
- **L'accompagnement et le développement des activités agri-viticoles**, pour partie vecteur historique de l'essor communal et porteur d'avenir au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (agro-tourisme, oeno-tourisme, ...).
- **L'achèvement de l'aménagement de la zone artisanale de Beauchêne**
  Située le long de la RD 1 215, cette zone est idéalement située. En dehors de la zone agglomérée, elle autorise le développement des entreprises présentes sans risque de nuisance pour les habitants de la commune.
  Les perspectives de développement de cette zone d'activité sont désormais faible.

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île a compétence en matière de création, aménagement, entretient et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaire.
Ainsi, elle favorise l'implantation et le développement des entreprises et contribue à la création d'emplois sur son territoire.

Actuellement il existe 4 ZAE sur le territoire communautaire :
- 1 à Cissac-Médoc : ZAE Beauchêne
- 1 à Lesparre-Médoc : ZAE Belloc
- 1 à Pauillac : ZAE Trompeloup-Le Pré Neuf
- 1 à Saint-Laurent-Médoc : ZAE Lamothe

Compte tenu du manque de capacité d'accueil pour les entreprises sur le territoire communautaire, une extension de ZAE est prévue à Saint-Laurent-Médoc : Champs de Saussac Nord (maîtrise foncière en cours) et une a été faite récemment à Lesparre-Médoc : agrandissement ZA Artisanale Belloc.

Par rapport au PLU actuel, trois parcelles qui se trouvaient en zone 1Auy ont d'ailleurs été soustraites des zones AUae et USae dans le projet de plan de zonage arrêté : ZL 186 (ZM173p), ZM 52 et ZM 53.

Concernant Cissac-Médoc, la ZAE communautaire de Beauchêne a été créée en 2006. Aujourd'hui, l'ensemble des lots sont occupés par des entreprises. Il n'existe donc plus de capacité d'accueil pour de nouvelles entreprises.

On dénombre actuellement 38 entreprises implantées sur la ZA de Beauchêne.

Nom de l'entreprise	Siège social	Effectif	Activité
A2MR	Oui	Etablissement non employeur	Activités financières et d'assurance
ACTION FRANCE	Non		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
AGENCE POUR L'ECONOMIE D'ENERGIE AQUITAINE	Oui	3 à 5 salariés	Construction
ALU MEDOC	Oui	1 à 2 salariés	Construction
AMARBAT	Oui	10 à 19 salariés	Construction
AMBULANCES FAUCHEY MEDOC	Oui	6 à 9 salariés	Santé humaine et action sociale
AUTO-ECOLE LATIFA	Oui		Enseignement
COLAS CENTRE OUEST	Non		Construction
COLAS SUD OUEST	Non	20 à 49 salariés	Construction
DISTRIFONDS 24	Non		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
ENTREPRISE VITICOLE MECANISEE	Oui		Agriculture, sylviculture et pêche
ETABLISSEMENTS GARANDEAU FRERES	Non		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
EURL LES CISEAUX DE DAVINA	Oui		Autres activités de services
EURL SEBASTIEN THIEBAUT	Oui		Construction
FERMIERS TOQUES	Oui	1 à 2 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
FLM FINANCES	Non		Activités financières et d'assurance
GASCOGNE TRAVAUX FORESTIERS ET AGRICOLES	Oui	6 à 9 salariés	Agriculture, sylviculture et pêche
GERAUBOIS	Oui	1 à 2 salariés	Construction

Nom de l'entreprise	Siège social	Effectif	Activité
LA MEDOCAINE D'EMBOUTEILLAGE	Non		Activités de services administratifs et de soutien
LA TOQUE FERMIERE	Non	1 à 2 salariés	Hébergement et restauration
LAUMA	Oui	6 à 9 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
LE CAFE DES ONGLES	Oui		Autres activités de services
LES JARDINS D'AGRIMEDOC	Oui	10 à 19 salariés	Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
LOGISTICS PARTNER	Oui	10 à 19 salariés	Transports et entreposage
MAISON SAVI	Oui	10 à 19 salariés	Industrie manufacturière
M CLOTURE	Oui		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
PROMAN 040	Non		Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 041	Non	1 à 2 salariés	Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 054	Non	0 salarié	Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 084	Non		Activités de services administratifs et de soutien
PROMAN 134	Non		Activités de services administratifs et de soutien
RACE PARE BRISE	Oui		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
REST'OCEAN	Oui		Activités spécialisées, scientifiques et techniques
SAINSIBAR	Oui		Activités immobilières
SOCIETE MEDOCAINE ELECTRO- SERVICE	Oui		Construction
TECHNI'O	Oui	3 à 5 salariés	Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
X'O	Oui	6 à 9 salariés	Activités financières et d'assurance
Nom inconnu	Oui		Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles

Ainsi, afin de répondre aux besoins d'accueil des entreprises à l'échelle communautaire, le SCOT Médoc a défini une stratégie globale pour le développement économique.

⇨ ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC

Dans son volet « E/ La dynamique de l'innovation : favoriser une économie innovante, en recherche d'autonomie », le PADD du SCoT décline les principes relatifs à l'économie, suivants :

⇨ Doter le territoire d'infrastructures d'accueil d'activités adaptées, en distinguant deux niveaux de sites :

- Les sites d'activités d'intérêt départementale, d'intérêt de Pays, ou d'intérêt SMERSCoT : qui ont vocation à accueillir les filières d'excellence du territoire (Composites, bois, vin...) ; le site du Pas du Soc n°2 est une hypothèse de localisation pour la localisation d'un site d'intérêt SMERSCoT, avec une vocation liée à l'activité forestière et à l'exploitation du bois se dessine, sans doute en lien avec le rôle de « porte du PNR » de Castelnau-de-Médoc. Il reste à s'assurer de la possibilité d'installer une « locomotive », indispensable pour donner corps à ce dessein. D'autre part, un programme enrichi en diversité d'équipements et de fonctions, une approche d'aménagement urbain fine et qualitative doivent être impérativement recherchées pour ce lieu, à intégrer étroitement à la ville. Un opérateur spécialisé apporterait une garantie de qualité.

- Les sites d'activités dits « d'intérêt local », pouvant accueillir l'artisanat local, d'éventuelles nouvelles grandes surfaces (limitées à des grandes surfaces généralistes), des TPE en recherche d'installation. La ZA communautaire de Beauchêne située à Cissac-Médoc constitue une hypothèse pour le confortement d'un site d'intérêt local.

Il conviendra de n'accueillir dans ces espaces que des activités qui ne peuvent trouver place (de par les besoins en surface ou leur nature) dans les centre-bourgs afin de limiter les installations des activités à caractère commercial en dehors du centre bourg et mettre fin aux installations d'activités dites traditionnelles en « zone » d'activité.

En permettant une extension de 2,1 ha pour la ZAE de Beauchêne, la révision du PLU de Cissac-Médoc s'inscrit donc parfaitement dans cette stratégie d'aménagement globale à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Les orientations du PLU de Cissac-Médoc en matière d'accueil d'activités sont compatibles avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

IV.2.6. LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Cette partie vise à évaluer la capacité des réseaux et des équipements publics afin d'apprécier la cohérence de leur dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment.

Afin de cerner cette cohérence, une enquête réseaux a été organisée avec le service concessionnaire de l'eau et de l'assainissement et le Service Départemental d'Incendie de Secours de la Gironde. Cet examen a permis de vérifier les conditions de desserte par les réseaux publics de la capacité d'accueil habitat, et de programmer les mesures à prendre dans les cas d'insuffisance.

LES BESOINS EN MATIERE DE COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES

En matière d'assainissement collectif, la commune de Cissac-Médoc est desservie par un réseau qui couvre la totalité des espaces qui composent la capacité d'accueil habitat ;

Le réseau d'assainissement collectif sur Cissac-Médoc dessert le bourg et les hameaux de Les Gunes, Les Reynats, Pelon, et Le Luc par un réseau fonctionnant en gravitaire. Le collecteur reçoit les effluents de 420 branchements, soit un taux de raccordement de 50 % (rapporté à 848 résidences principales INSEE 2017).

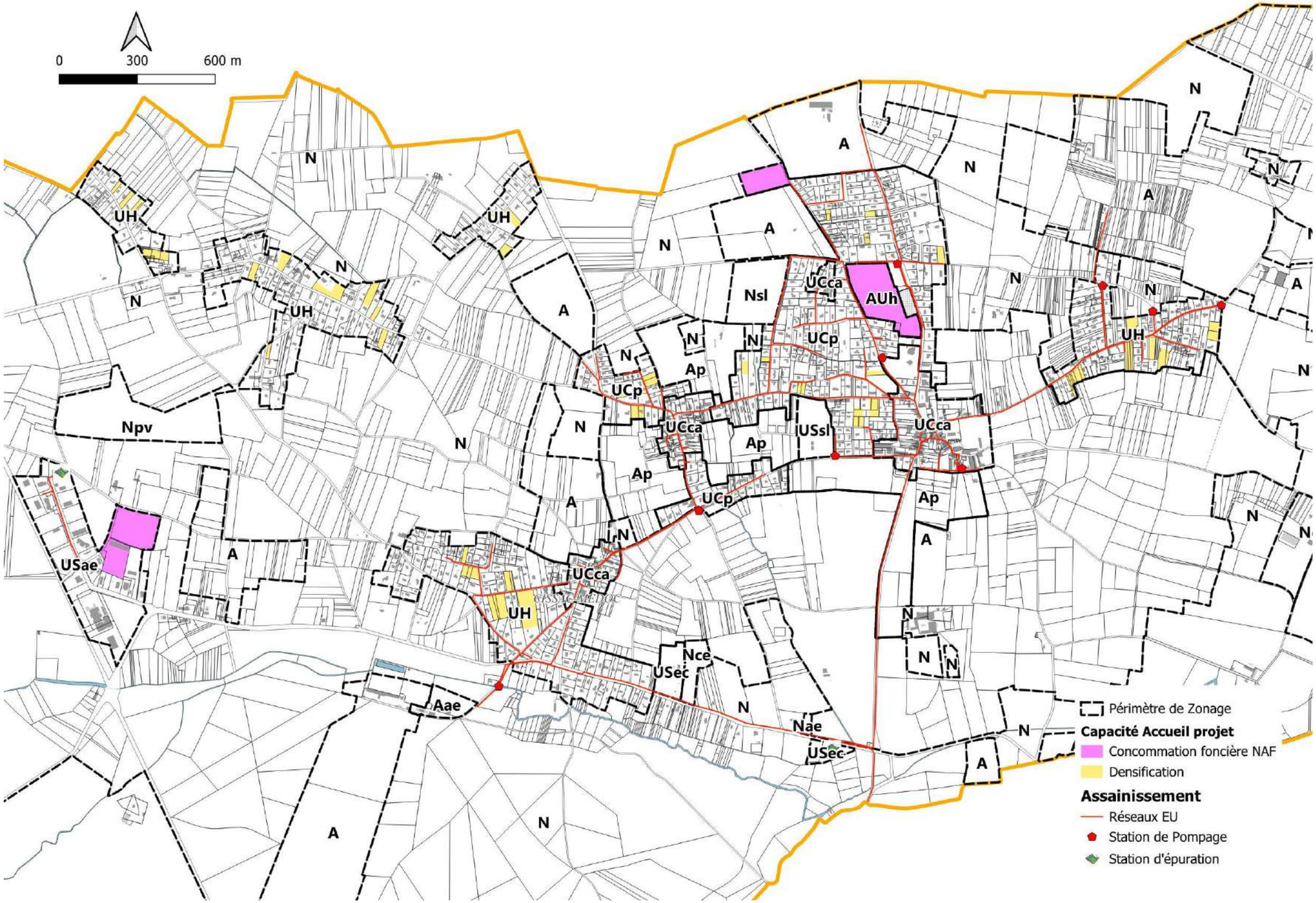
La station d'épuration de Cissac-Médoc présente une capacité de 3 600 EH et traite (en 2017) 1 272 m3 de boues par an. Les rejets sont effectués vers la Jalle du Breuil et le chenal de Larazet avec un niveau moyen mensuel d'étiage de 87 litres / seconde. L'élimination des sous-produits, boues épaissies et stockées sont évacuées régulièrement (39 tonnes/an).

La station de Cissac-Médoc fait l'objet d'un suivi biologique par le service d'assistance à l'exploitation des stations d'épuration (SATESE) du département.

Ce suivi ne révèle aucune dégradation entre l'amont et l'aval des rejets. La station a été déclarée conforme à la règlementation en 2015, ce qui constitue un élément important en considération de la sensibilité du milieu récepteur.

La quasi majorité des zones urbaines de Cissac-Médoc sont desservies par le réseau collectif d'assainissement, seuls 2 secteurs restent en assainissement non collectif, à savoir le quartier des Tuilières et le hameau de Linas (cf carte page suivante).

CARTE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET DU RESEAU D'ASSAINISSEMEN T COLLECTIF



LES BESOINS EN MATIERE D'EAU POTABLE

Concernant la desserte en eau potable, la commune présente un maillage complet et d'un bon dimensionnement pour desservir les zones constructibles actuelles et futures, compte–tenu du fait que la capacité d'accueil du PLU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine déjà desservie en réseaux publics.

Concernant la capacité des installations de production d'eau potable, suite à une situation de prélèvement dans une nappe déficitaire, des études menées par le syndicat et le SMEGREG ont prévu la création d'une nouvelle ressource avec un nouveau forage à Labarde.

Le syndicat a résolu ses problèmes de fluor en excès dans son forage au Crétacé en procédant à un mélange avec l'eau issue de son captage à l'Eocène. Il reste confronté à un problème de capacité en situation de demande de pointe. Dans ce contexte, le syndicat a retenu par ordre de priorité :

- la création d'un nouveau forage Eocène au niveau du château d'eau de Labarde (Lud 1) pour un débit de 80 à 150 m3 /h et un coût de 411 000 € HT. Sous réserve que la ressource éocène ne soit pas trop fluorée, ce nouveau forage permettrait non seulement de répondre aux besoins futurs du syndicat mais aussi d'assurer un secours pour le syndicat d'Arsac et l'écart de la commune de Le Pian déjà alimenté pour partie par le syndicat (450 abonnés). Cette solution aurait pour défaut une augmentation des prélèvements sur l'unité de gestion Eocène centre déficitaire,

- une interconnexion avec la Communauté urbaine de Bordeaux pourrait se faire dans un second temps, afin de sécuriser l'approvisionnement de certains secteurs peu denses. Le dimensionnement proposé et l'estimation financière sont à revoir par rapport à l'étude (aménagements nécessaires plus limités que prévus dans la solution Lud 2).

<u>Conclusion</u>
Les ressources à disposition du Syndicat sont suffisamment dimensionnées pour accompagner le développement de la commune de Cissac-Médoc à échéance 10 ans.

LES BESOINS EN MATIERE DE DEFENSE INCENDIE

Le Service Départemental d'incendie et de Secours : Utilisateur de la DECI dans le cadre de ses missions de secours, doit avoir une connaissance précise de ces équipements par des reconnaissances opérationnelles.

Le principe voulu par le législateur est de mettre fin au dimensionnement unique et standardisé imposé par l'ancienne réglementation (circulaires de 7 957 et 7 957) ; dorénavant les exigences en matière de débit, de volume d'eau et de distance d'implantation sont proportionnées aux enjeux à défendre selon 5 niveaux de risque.

Les règles sont allégées pour les zones rurales, l'habitat diffus et les constructions isolées avec la création du risque faible et très faible :

- débit des poteaux ou des bouches incendie : 30 m3/h,
- volume des réserves : 30 m3,
- distance d'implantation : entre 200 et 400 m.

La commune de Cissac-Médoc est classée commune forestière. Ce classement lui impose d'être adaptée en terme de lutte contre les feux de forêts. Notamment les extensions de zones urbaines, en limite d'espaces boisés classés en zone d'aléa feu de forêt devront répondre aux exigences en matière de protection contre ce risque.

1. ACCESSIBILITE AUX VEHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies engins et voies échelles dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques de feu de forêt, inondation, mouvements de terrain, retrait gonflement, sismique et nucléaire. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé), en application de l'Art. L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillement doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme.

Il convient de rappeler l'intérêt du débroussaillement dans les zones situées à l'interface de la forêt et des zones urbanisées. En effet, les retours d'expériences montrent que c'est dans ces zones que se produisent le plus grand nombre de départs de feu. Cette augmentation du nombre de départs de feu s'explique par la forte présence humaine en lisière de forêt induite par l'urbanisation. La gestion de cette interface permet de prévenir efficacement les incendies de forêt susceptibles de menacer les habitations et inversement.

Par conséquent, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, le SDIS recommande la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

L'actualité récente des feux de forêts en Gironde renforce l'intérêt d'une bonne prise en compte des recommandations faites par mes services.

3. Défense Extérieure Contre !'Incendie {DECI)

⇨ Réglementation applicable

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies.
Le Règlement de Défense Extérieure Contre !'Incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre !'Incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important).

A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtimentaire à défendre.

ENJEUX RELEVANT DU RISQUE COURANT

Niveau de risque	Cas	Enjeux	Débit d'eau m³/h	Durée de référence du sinistre (en heure)	Volume d'eau total (en m³)	Distance maximale du 1er PEI à l'entrée du bâti (en mètre)	Réseau d'eau sous pression
TRES FAIBLE	1	Habitat diffus Habitations de la 1ère famille (2), habitat individuel isolé ou jumelé Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	2	Hangars agricoles isolés < 1 000 m²	30	1	30	400	
	3	Établissements soumis au Code du travail Surface de plancher cumulée < 250 m²	30	1	30	400	
	4	ERP < 250 m² hors locaux à sommeil	30	1	30	400	
FAIBLE	5	250 m² < Exploitations agricoles < 1 000 m² (lieu de vie + exploitation)	30	1	30	200	
	6	Aire d'accueil et de grand passage, camping (tentes mobilhomes), parcs résidentiels de loisirs (PRL)	30	1	30	1 PEI à l'entrée 1 PEI par tranche de 250 emplacements ou 3 ha	
	7	Projet d'habitat groupé (lotissement) Surface de plancher cumulée des habitations < 250 m²	30	1	30	200 (1)	Prioritairement
ORDINAIRE	8	Habitations en bande ≤R+1 (2)	60	2	120	200	
	9	Habitations de la 1ère famille > 250 m², 2ème et 3ème famille (2)	60	2	120	200 ou 60 si colonne sèche	Prioritairement
	10	Bâtiments historiques, grandes demeures, surface de plancher cumulée < 1 000 m²	60	2	120	200	
	11	Établissements soumis au Code du travail 250 m² < Surface non recoupée < 500 m²	60	2	120	200	
IMPORTANT	12	Zones d'activités (hors zones industrielles)	120	2	240	200	Prioritairement
	13	Habitations 4ème famille (2)	120	2	240	60	Obligatoirement
	14	IGH	120	2	240	60	Obligatoirement
TRES IMPORTANT	15	Zones Industrielles	180	2	360	200	Prioritairement
		ERP > 250 m² ou toute surface avec locaux à sommeil	Grille D9 adaptée (voir page suivante)				

(1) : Pour les lotissements le calcul de la distance du PEI est précisé chapitre III, paragraphe F. 2.
(2) : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m3/h pendant 1h, soit une réserve de 30 m3 minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite

Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.

⇨ État de la défense incendie existante

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous communiquer les résultats de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI), ainsi que la liste des lieux- dits dépourvus de toute défense incendie.

Liste des lieux-dits dépourvus de **défense incendie**

Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI :
- Cambeil, Borderon, Barreyre, le Landat, Lucrabey, Lugueyraud.
- Château Hanteillan, Chateau Puy Castera et Château Vieux Landat.
- Beauchêne (le point d'eau naturel existant est actuellement inexploitable).
- Le Four à chaux (le point d'eau existant est actuellement inexploitable).

Résultat de contrôle des PEI
Il s'avère que sur le territoire communal de Cissac Médoc, un certain nombre de PEI présente un débit disponible inférieur à 30m3/h ou une capacité inférieure à 30m3

Conformément au RDDECI de la Gironde, ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie (cf. résultats de contrôle).

Hydrants indisponibles :
- N°3 Place Charles de Gaulle.
- Allée de Villambis (hydrant cassé et renversé).
- N°l8 Chemin de Pelan (débit insuffisant < à 30 m3/h).
- N°20 Rue de Testine (hydrant cassé et renversé).

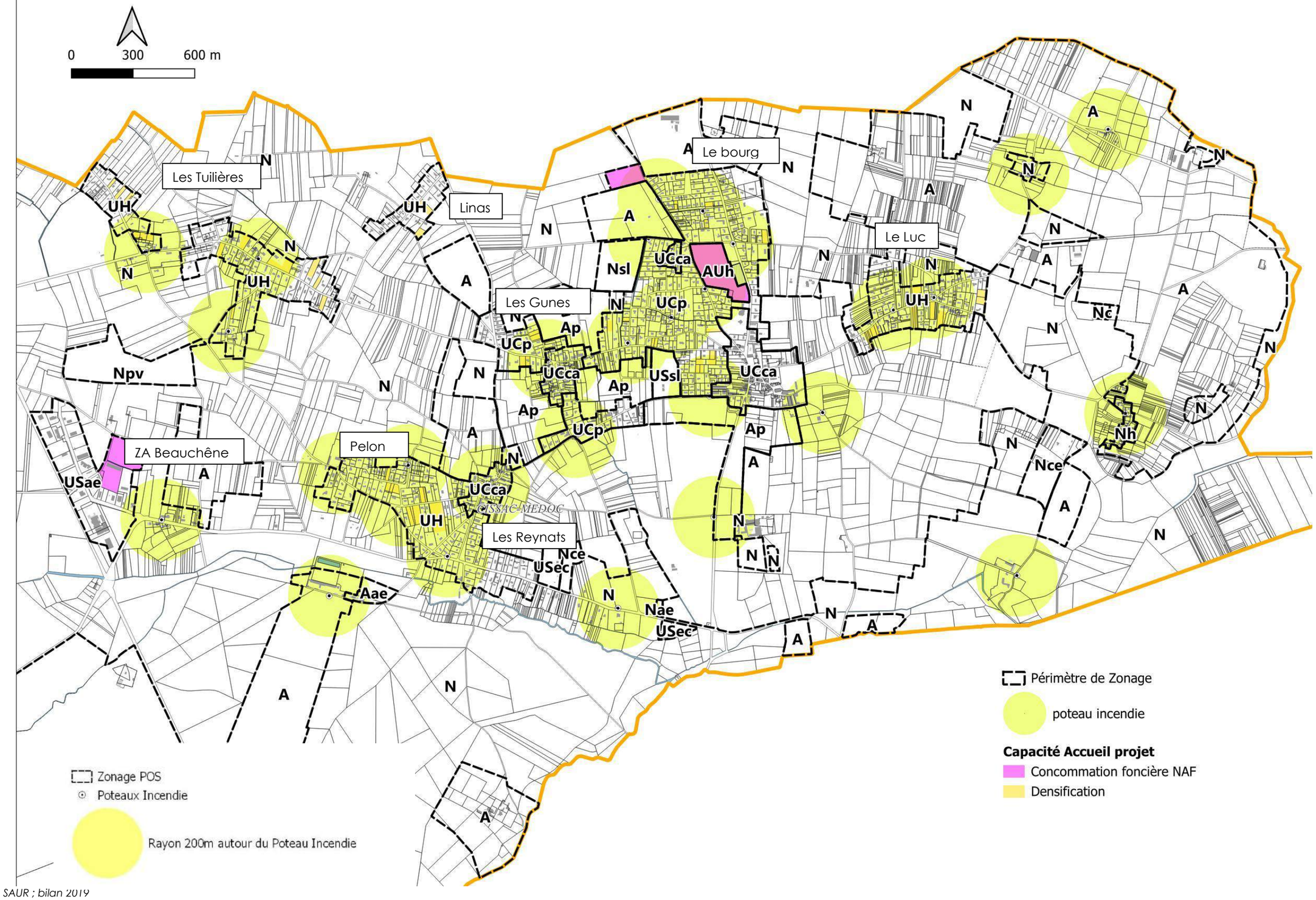
Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.

Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir

Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important
=> Zone AU : Secteur du Bourg.

Zones à urbaniser relevant du risque particulier
Concernant ces zones à urbaniser, la consultation des services du SDIS, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.

CARTE DU RESEAU DE DEFENSE INCENDIE ET DES ZONES URBANISEES (Zonage PLU opposable)



Source : SAUR ; bilan 2019

IV.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT D'URBANISME ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Rappel :

Le PLU de Cissac-Médoc a été approuvé le 21/01/2008 et a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION	OBJET
Modification n°1	12/02/2014	ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy correspondant à l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de Beauchêne => classement en zone 1AUy.

La justification des changements apportés au PLU présentées ci-après dans le cadre de la présente révision s'appuie sur le document d'urbanisme dans sa version issue de la dernière procédure d'évolution.

IV.3.1. LES ZONES URBAINES (ZONES U) DU PLU REVISE

Rappel de l'article R.151-18 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter.

Le PLU comprend plusieurs types de zones urbaines, à savoir :

- ✓ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité avec :
  - un **secteur UCca** correspondant au centre ancien de Cissac-Médoc à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
  - un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire.

- ✓ la **Zone UH**, zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg.

- ✓ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant de :
  - un **secteur USae** correspondant aux activités économiques,
  - un **secteur USec** correspondant aux équipements collectifs,
  - un **secteur USsl** destiné aux activités de sport et de loisirs.

⇨ ***JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE***

ZONE UC DU PLU, secteurs UCca et UCp

Vocation :

La zone UC du PLU correspond aux espaces déjà bâtis, présentant une certaine densité urbaine, mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements et services publics, ...) et un niveau de desserte en réseaux publics (notamment par l'assainissement collectif) suffisamment dimensionnée pour accepter de nouvelles constructions.

Objectifs :

- Conforter l'espace de centralité que représente le bourg et la mixité des fonctions urbaines qu'il revêt notamment commerciales et de services.
- Conforter la couronne d'habitat pavillonnaire dans son enveloppe urbaine actuelle sans extension afin de promouvoir sa densification plutôt que son extension.

➢ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE UC ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

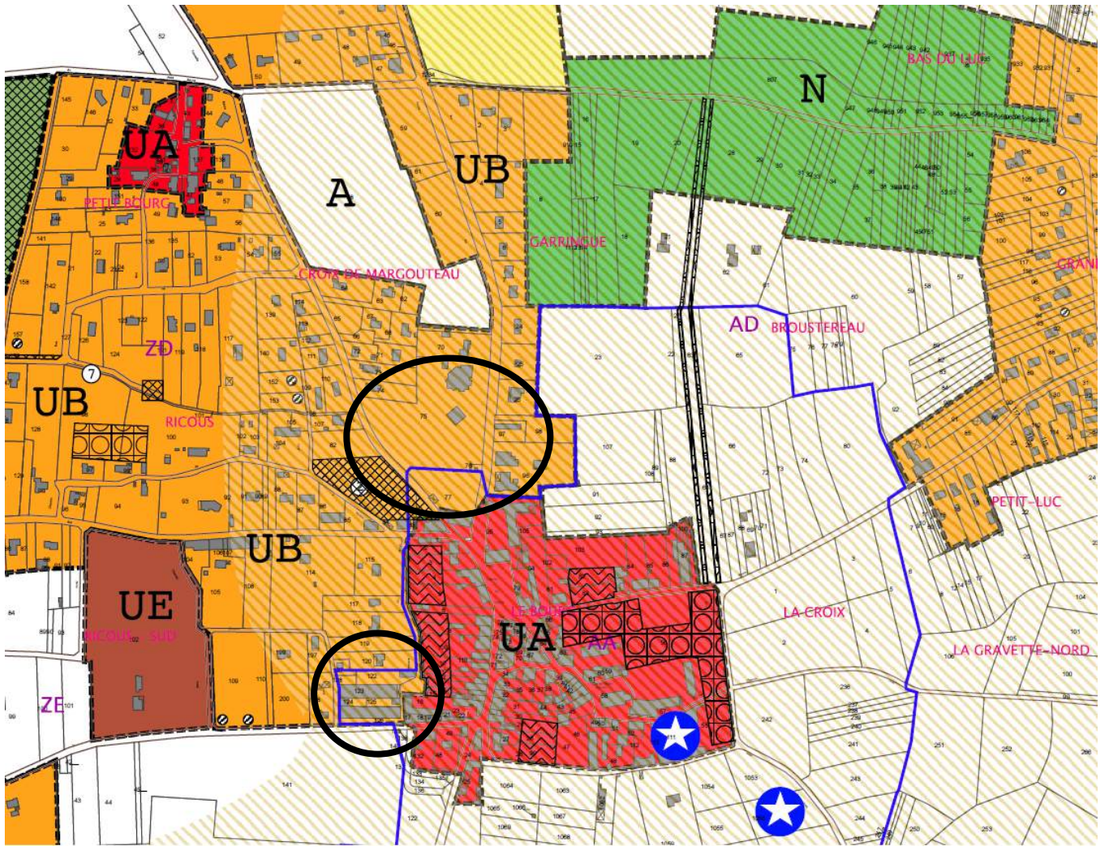
Le secteur UCca, est circonscrit pour couvrir les espaces bâtis du centre-bourg ancien, qui se caractérisent par une forme urbaine relativement irrégulière, continue, semi-continue ou discontinu, implantée à l'alignement ou en recul de l'emprise publique, mais en tout état de cause avec une densité plus soutenue que dans les autres secteurs ; ce périmètre correspond à un espace de centralité que la commune souhaite conforter et redynamiser d'un point de vue commercial et de services.

Le secteur UCca du PLU révisé *(carte ci-contre)* reprend les enveloppes de la zone UA du PLU opposable (secteur du bourg ancien, du Petit Bourg, des Gunes et des Reynats *(carte ci-dessous)* en y apportant les modifications suivantes *(cf secteurs cerclés en noir)* :

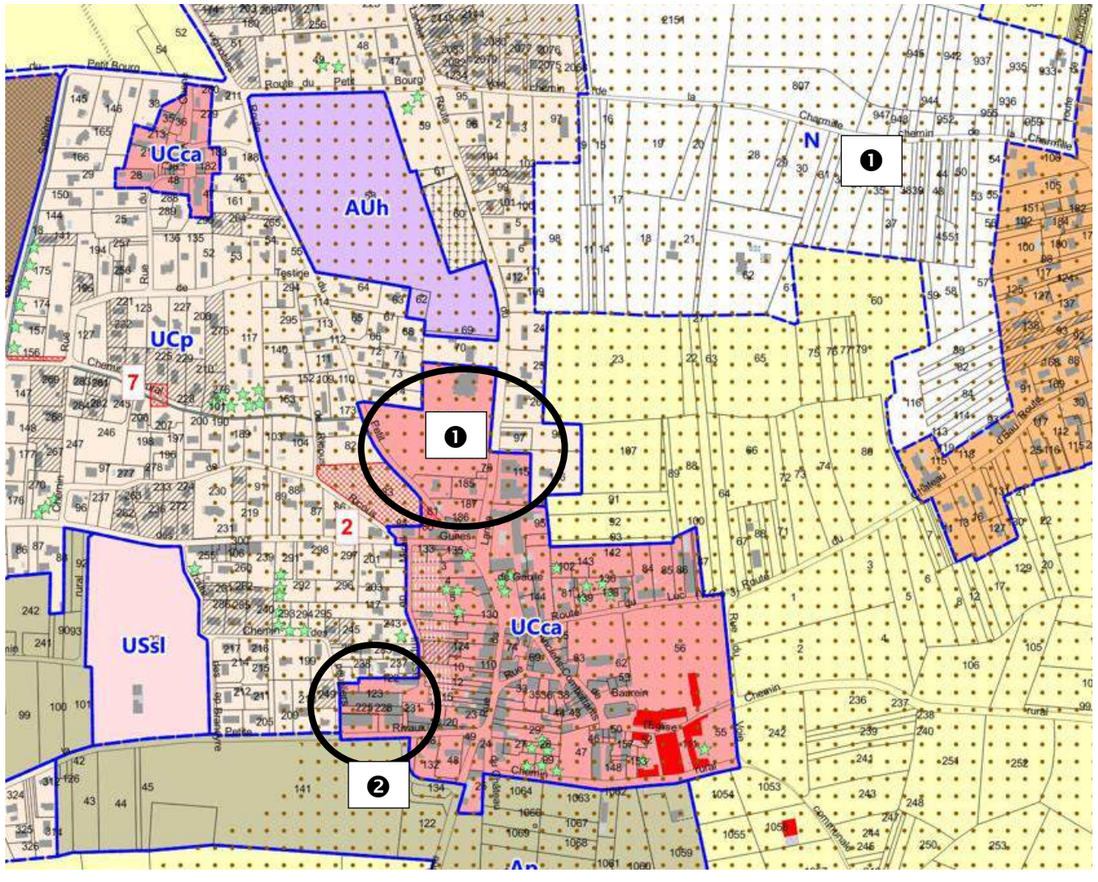
❶ Au Nord, la zone UCca intègre désormais l'ilot bâti qui accueille la mairie et la salle des fêtes. L'enveloppe de la zone UCca est ajustée de manière à intégrer les équipements publics qui participent à la mixité fonctionnelle du bourg. La vocation de la zone UCca est de respecter la morphologie urbaine autour du bâti implanté à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu. Les fonds de parcelles composés par les jardins cultivés ont vocation à être préservés en maintenant la prescription existantes liées aux terrains cultivés en zones urbaines.

❷ Les bâtiments viticoles situés route de la Petite Rivaux sont intégrés à la zone UCca. En effet, la morphologie de ces bâtiments relève davantage des caractéristiques du bourg ancien que de ces des secteurs à dominante pavillonnaire.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



Le secteur UCp est destiné à couvrir les espaces de développement contemporain, à dominante pavillonnaire, dont la densification doit être maîtrisée pour la reporter sur des espaces plus centraux.

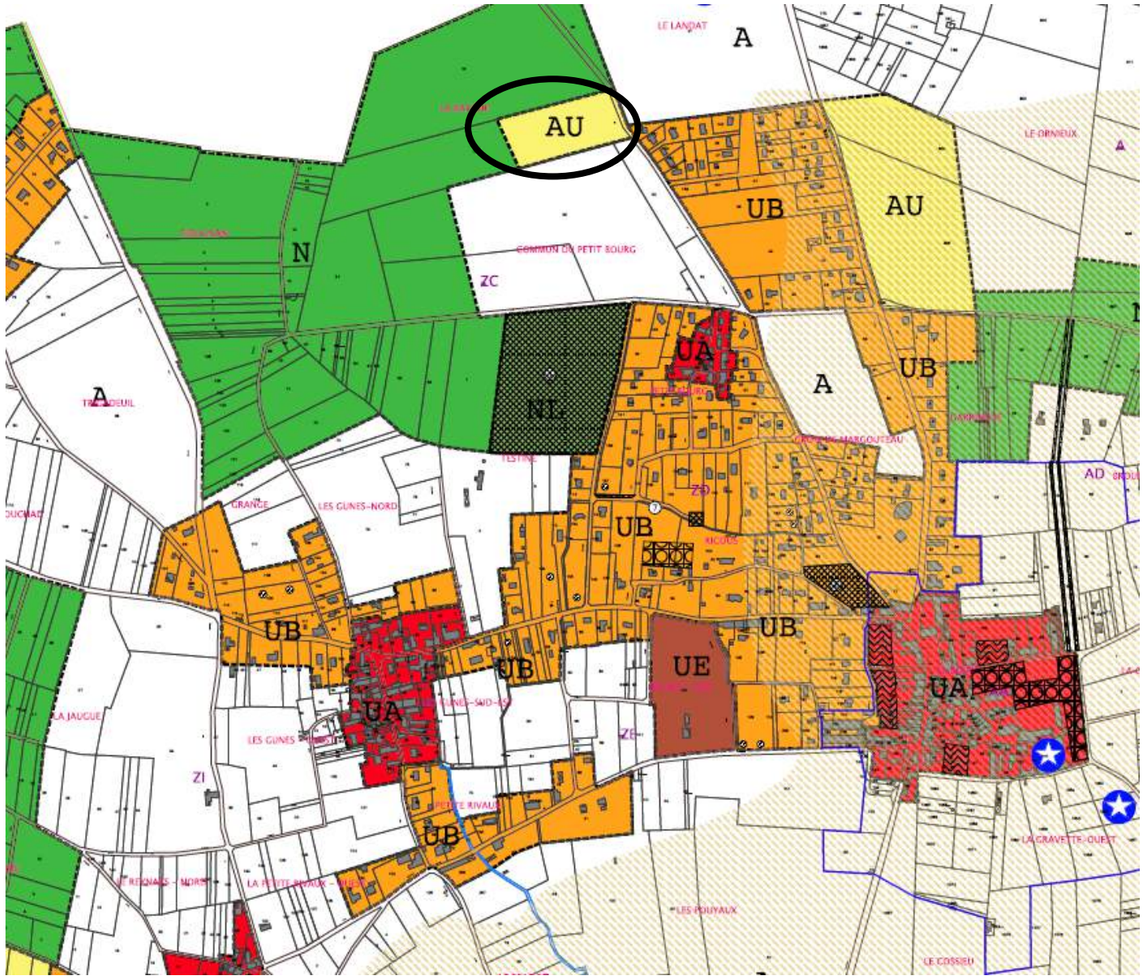
L'enveloppe de la zone UCp est ajustée autour des parcelles bâties correspondant à la trame parcellaire caractéristique du tissu pavillonnaire. La vocation de la zone UCp est de respecter la morphologie urbaine autour du bâti implanté en recul des voies et en ordre discontinu. L'objectif de densification du tissu urbain constitué par le bâti pavillonnaire doit être recherché à travers le désenclavement des espaces disponibles par le bais de voies nouvelles et non par le biais de la démultiplication de divisions foncières.

Les règles de la zone UCp sont définies dans cet objectif. Son contour reprend globalement celui de la zone UB du PLU opposable, avec les ajustements suivants :

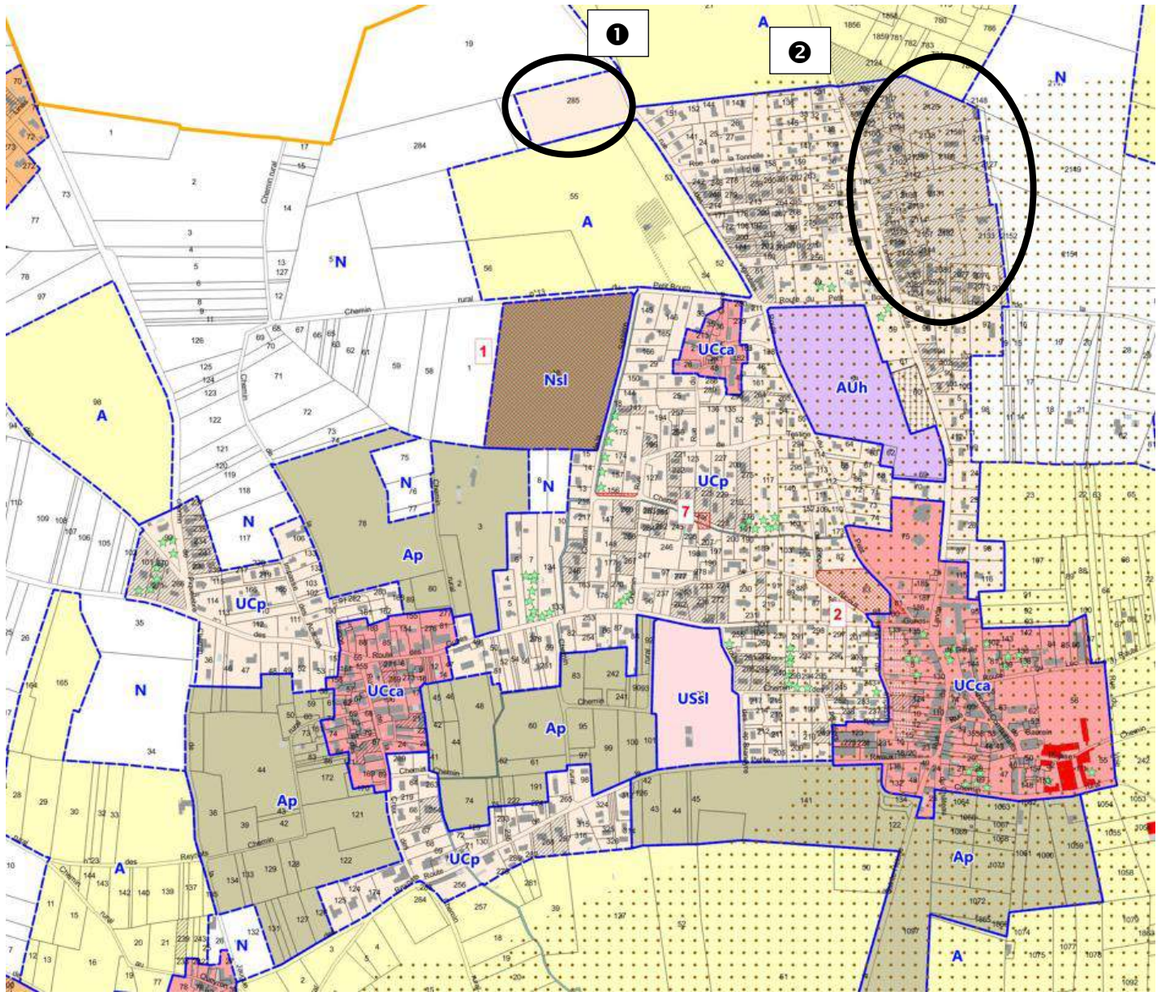
❶ Les terrains situés à La Bayche, actuellement classés en zone AU ont été reclassés en zone UCp car une opération d'aménagement de 19 lots (de 494 m² à 1 341 m²) est en cours de réalisation.

❷ La zone AU des Ornieux a également été reclassée en zone UCp au regard de son caractère désormais urbanisé.
Un lotissement de 47 lots a en effet été réalisé sur cette zone en 2012

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



ZONE UH DU PLU REVISE

Vocation :

Zone urbaine de Hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers du Luc, des Tuilières, de Linas et de Pelon qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg.

Objectif :

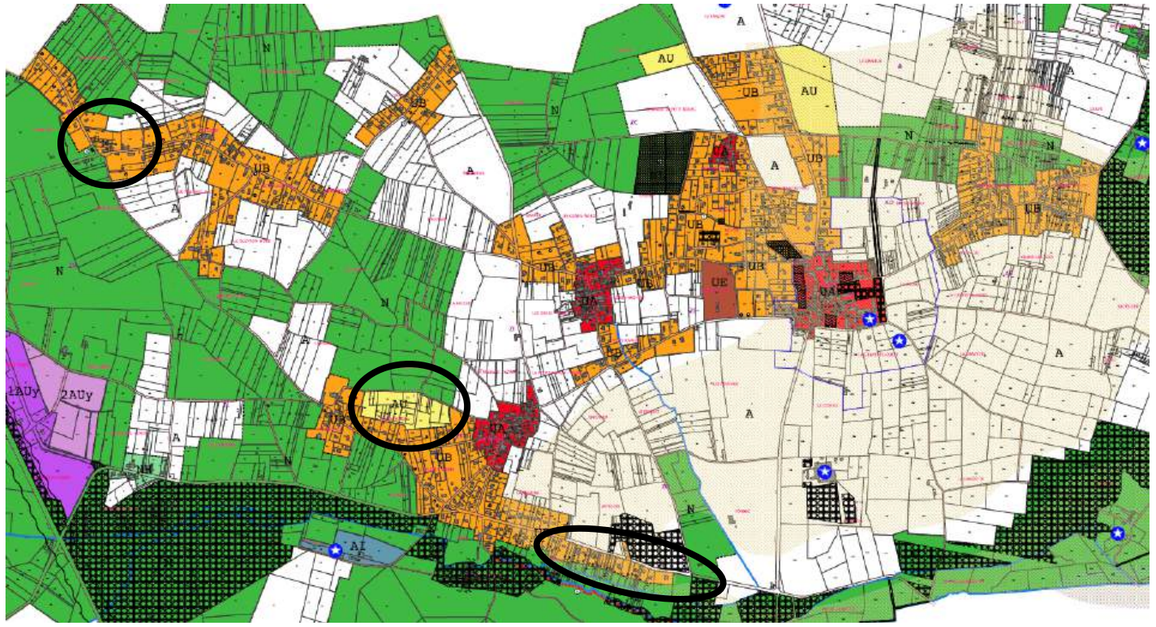
Maîtriser la densification d'espaces urbanisés en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants

➢ **JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE UH ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE**

❶ La zone UH des Tuilières est modifiée par rapport à la zone UB du PLU opposable. En effet, les terrains boisés situés au carrefour entre les chemins de Pelon et Margales sont désormais classés en zone N (terrains d'agrément boisés).

A travers ce déclassement, il s'agit de maintenir une coupure d'urbanisation en resserrant l'enveloppe urbaine de ce quartier autour des constructions existantes afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

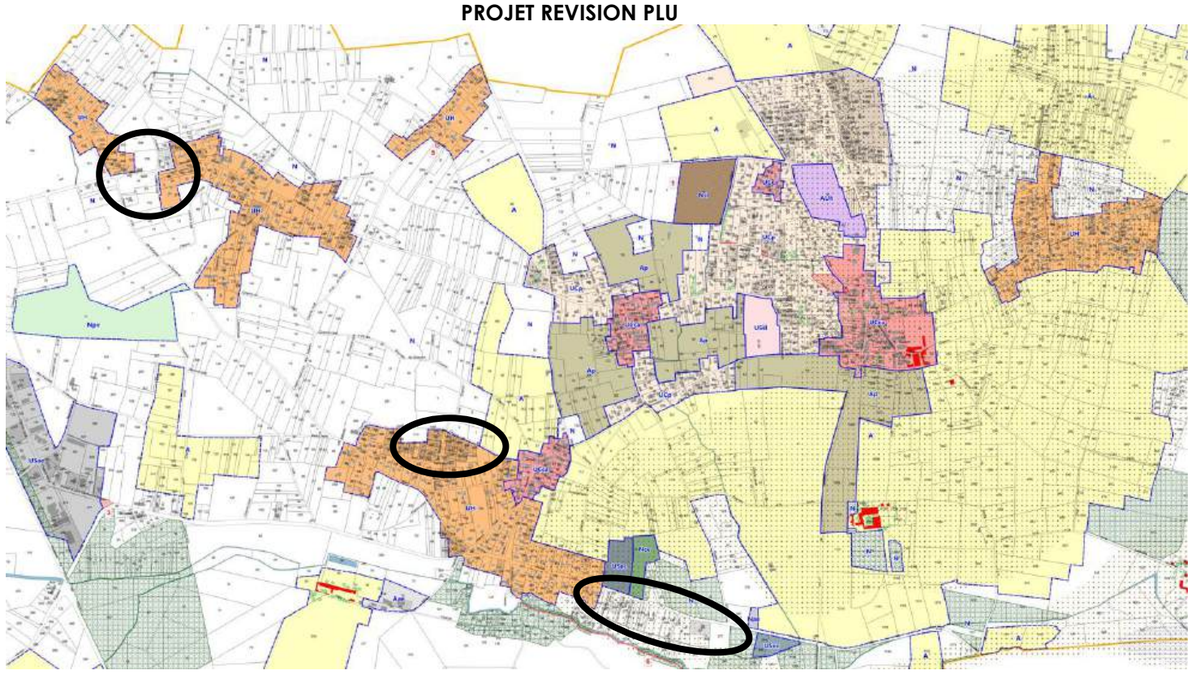
ZONAGE PLU OPPOSABLE



❷ La zone AU de Pelon a par ailleurs été reclassée en zone UH au regard de son caractère désormais urbanisé.
Les lotissements Pelon 1, 2 et 3 d'une vingtaine de lots au total ont en effet été réalisés sur cette zone en 2011.

❸ Les constructions classés en zone UB dans le PLU opposable implantées de manière linéaire le long de la route du paradis (entre la centrale EDF et la déchetterie) ont par ailleurs été reclassées en zone N.
Il s'agit de prendre en compte l'orientation du PADD qui vise à éviter l'urbanisation linéaire le long des voies structurantes de liaison intercommunale (RD 205).

PROJET REVISION PLU



ZONE US DU PLU REVISE

Vocation :

La zone US est une zone spécialisée, composée de 2 secteurs :

- un **secteur USae** correspondant aux activités économiques
- un **secteur USec** correspondant aux équipements collectifs
- un **secteur USsl** destiné aux activités de sport et de loisirs

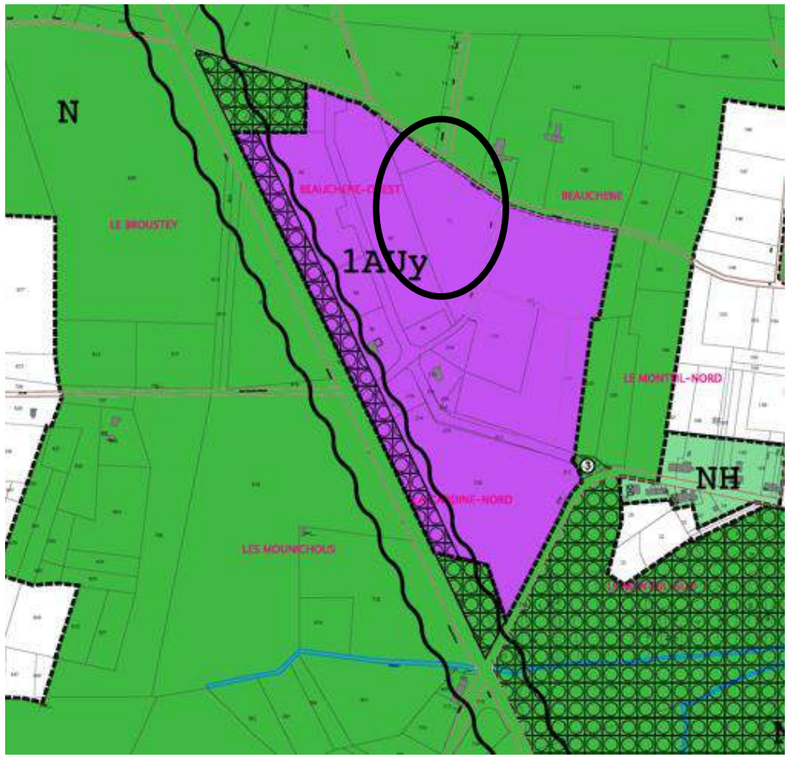
Objectif :

- en secteur USae : Conforter le tissu économique des zones d'activités existantes, en les adaptant aux besoins des entreprises qui y sont implantées, (extension, restructuration, ...) et en répondant à l'implantation de nouvelles entreprises,
- en secteur USec : permettre l'évolutivité et la création d'équipements collectifs destinés à l'offre de service à la population
- en secteur USsl : permettre l'évolutivité et la création d'équipements sportifs et de loisirs en vue de l'amélioration de l'offre de service à la population,

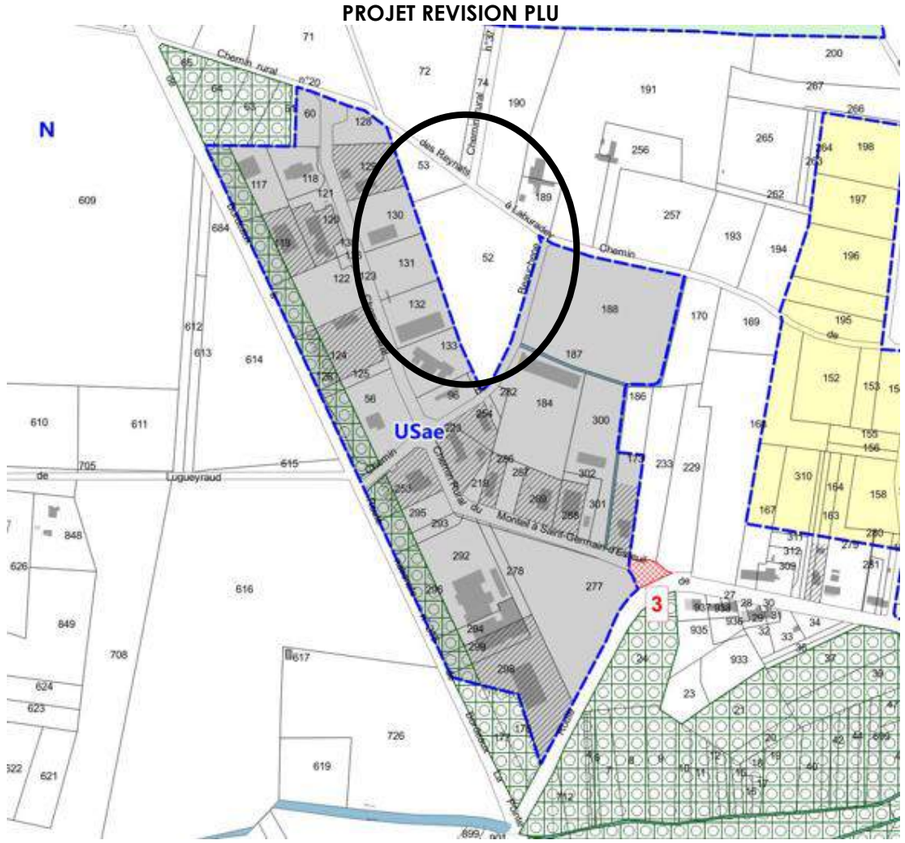
➢ JUSTIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE US ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE DU PLU OPPOSABLE

Secteur USae : le zonage USae couvre les espaces urbanisés à caractère économique de la zone d'activités de Beauchêne ; le zonage reprend le contour de la zone 1AUY définie dans le PLU opposable. La zone USae est cependant modifié par rapport au PLU opposable. En effet, les parcelles n°52 et 53 sont désormais reclassées en zone N afin de prendre en compte leur caractère boisé et leur sensibilité environnementale.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



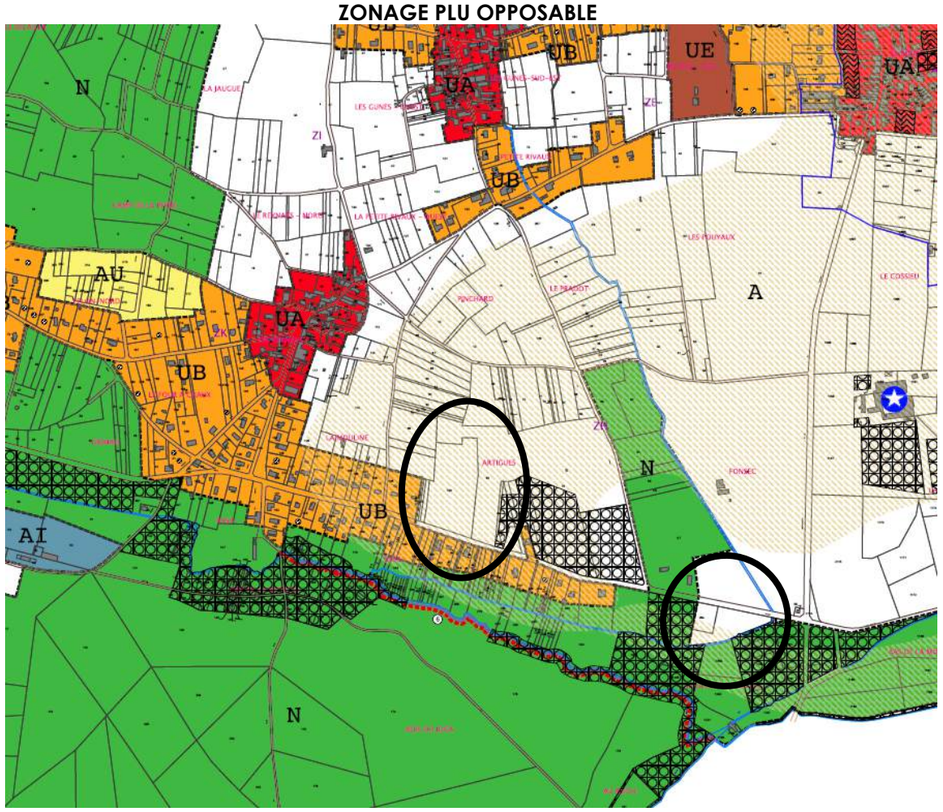
PROJET REVISION PLU



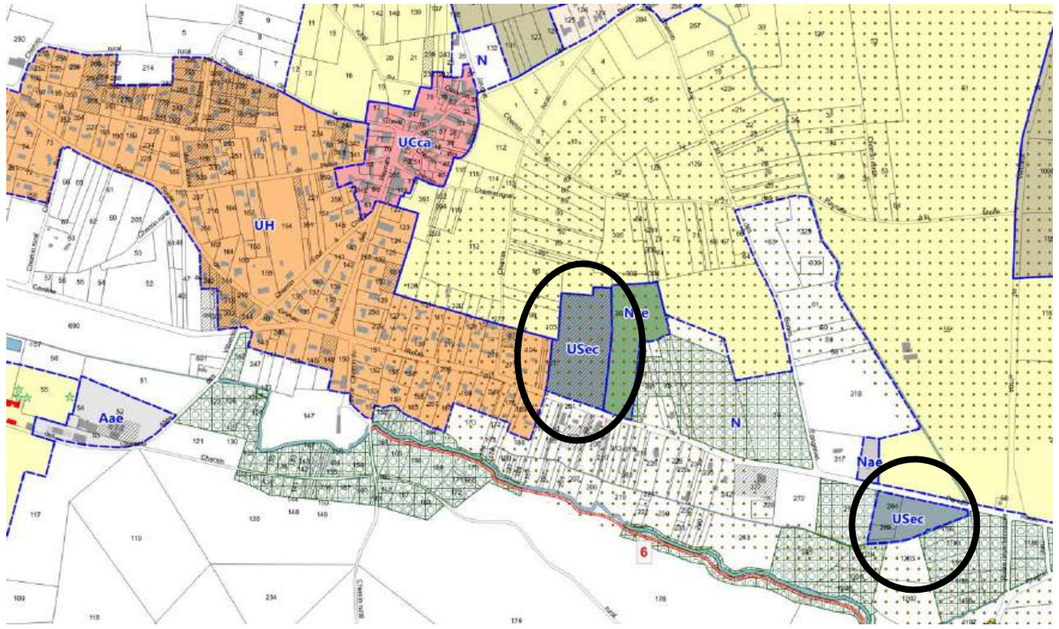
Secteur USec : Une zone USec est créée pour prendre en compte l'existence de la centrale EDF et de la déchetterie situées le long de la RD 205.

A travers ce nouveau zonage -qui se substitue à un classement en zone A actuellement-, il s'agit de permettre la gestion et l'évolution de ces deux équipements d'intérêt collectif.

ZONAGE PLU OPPOSABLE

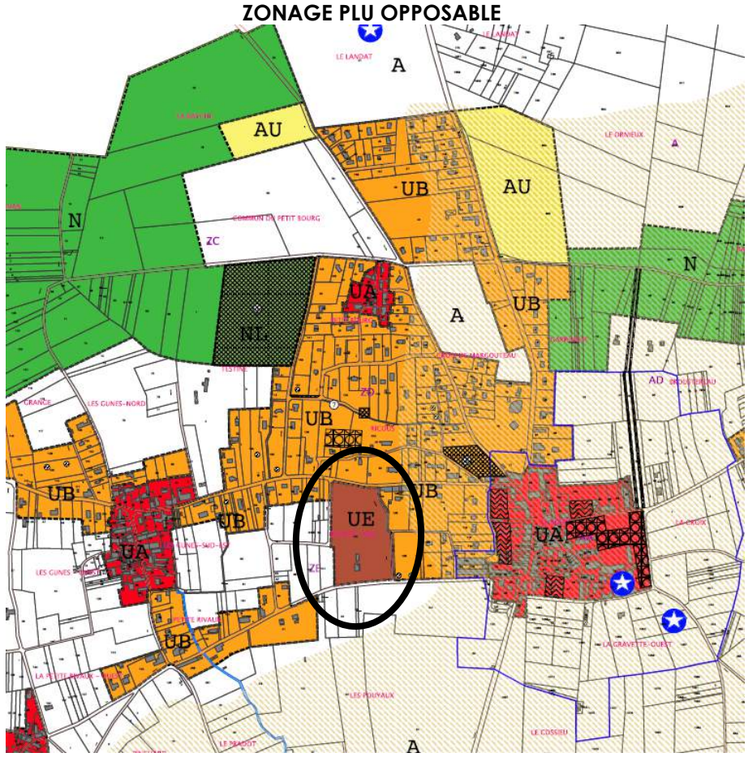


PROJET REVISION PLU

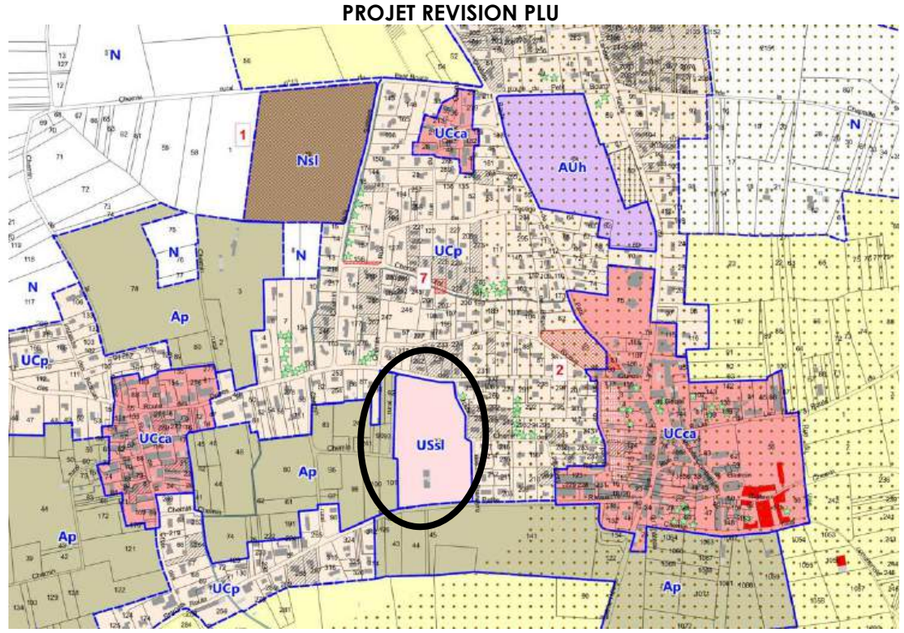


Secteur USsl : La zone USsl reprend strictement la zone UE du PLU opposable. La zone USsl correspond au stade municipal situé route de la Petite Rivaux.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



JUSTIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DES ZONES URBAINES DU PLU REVISE

► ZONE UC

Caractéristiques de la zone UC :

- La zone UC est la zone urbaine de centralité, correspondant aux espaces urbanisés compris dans le périmètre de l'agglomération ; elle se compose d'un secteur UCca correspondant au centre-bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services et d'un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire.

Objectifs du règlement de la zone UC :

- Renforcer la centralité et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, …), développer les activités, notamment commerciales, à l'exclusion des activités non compatibles avec un tissu résidentiel
- Permettre le renouvellement et la densification du secteur UCca et prendre en compte le caractère pavillonnaire du secteur UCp en reportant la densité sur les secteurs les plus centraux et en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols, facteur d'aggravation du phénomène d'inondation
- Favoriser des formes urbaines mixtes (ordre continu, semi-continu, habitat individuel ou collectif, ...) dans le secteur UCca et maintenir le caractère pavillonnaire du secteur UCp (ordre discontinu).

⇨ Justifications des règles de la zone UC

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

Pour le secteur UCca :

- Afin de préserver le tissu commercial de proximité du centre-bourg, le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce ou aux activités de service vers la destination habitation est interdit pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.
- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de répondre aux enjeux du réchauffement climatique par une maitrise des consommations d'énergie, la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation est soumise à la condition que les travaux d'isolation thermique engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du règlement.
- Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en UCp, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- Afin de répondre aux besoins de développement des véhicules électriques, il sera exigé la création de borne de recharge pour les opérations d'aménagement ou de constructions de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.
- Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Par ailleurs, les arbres existants conservés peuvent être déduits de ce ratio.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Pour le secteur UCca :

- Afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines du centre-bourg ancien, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des voies existantes.
- Afin de prendre en compte les implantations diverses d'un tissu urbain déjà constitué, des adaptations des règles d'implantation des constructions sont également prévues selon l'existant.

Pour le secteur UCp:

- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative (si leur hauteur <3,5m) ou en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

Pour le secteur UCca:

- Compte tenu des caractéristiques des parcelles qui composent ce secteur et afin de favoriser une implantation des constructions cohérente avec le contexte urbain soit en continu pour créer des séquences de rue sur les parcelles étroites, soit en semi-continu sur les parcelles plus larges pour créer une alternance « bâti » - « non bâti » offrant des échappées visuelles sur les cœurs d'ilot, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales varient.
- Lorsqu'un retrait est imposé, il est fixé à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m), afin de permettre l'éclairement des façades orientées vers la limite séparative et de préserver un passage et une ouverture visuelle sur le fond de parcelle.

Pour le secteur UCp :

- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, il est fixé un retrait égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m, (d > H/2 avec minimum 3 m).
- Afin de s'adapter aux besoins des résidents, tout en limitant l'impact des constructions en limite séparative entre les propriétés, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en retrait minimum de de 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Pour le secteur UCca:

- Afin de permettre la densification des espaces de centralité, l'emprise au sol n'est pas reglementée en zone UCca.

Pour le secteur UCp:

- Afin d'assurer une transition cohérente avec le centre-bourg ancien à densifier et limiter l'imperméabilisation des sols afin et conserver des espaces libres, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de répondre aux objectifs de densification des espaces urbanisés et de limiter l'impact au sol des constructions par une optimisation de la hauteur, la hauteur maximale à l'égout et au faîtage sont respectivement fixées à 6 et 9 m.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et de ses extensions contemporaines, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

Les constructions existantes

- Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ème siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions nouvelles

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.

- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur de la zone UC.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 25 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

Pour le secteur UCp :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. Celui-ci varie entre 40% et 60% selon la taille de la parcelle.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Afin d'éviter la poursuite des divisions parcellaires prenant la forme de « parcelles en baïonnette », les nouvelles bandes d'accès et les servitudes sont autorisées dès lors que celles-ci mesureront 6 m de large au minimum et 30 m de long au maximum et qu'elles desservent au maximum un logement. Cette disposition vise à proscrire toute forme d'urbanisation opportuniste et privilégier un développement urbain structuré autour d'un réseau de voirie cohérent.
- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

► ZONE UH

Caractéristiques de la zone UH :

La zone UH correspond à la zone urbaine de Hameaux à caractère principal d'habitat pavillonnaire située en discontinuité de la polarité urbaine du centre-bourg.

Objectifs du règlement de la zone UH :

- Maîtriser la densification des quartiers du Luc, des Tuilières, de Linas et de Pelon en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants (réseaux AEP, défense incendie, …)

⇨ Justifications des règles de la zone UH :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.
- Afin de ne pas créer de conflit d'usage, cet article du règlement interdit également les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.
- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé 2 places de stationnement par logement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel . Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

- Afin de ménager un espace de transition, limitant l'exposition aux nuisances dans le quartier de Pelon qui est concerné par un trafic de véhicules sur la RD 205, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu et de préserver la lecture des limites séparatives par la préservation d'une bande transition pouvant accueillir des plantations, les constructions nouvelles devront respecter une distance équivalant à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles d'un tissu urbain déjà constitué, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols afin et conserver des espaces libres, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions par rapport au bâti et au paysage du bourg ancien et de ses extensions contemporaines, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions :

Les constructions existantes

- Il s'agit des constructions qui ne rentrent pas dans les autres catégories suivantes, et qui peuvent être d'époques et de styles architecturaux divers comme par exemple les constructions du milieu du XX ème siècle : habitations ou équipements publics de style « Art déco », « moderne », dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales.

Les constructions nouvelles

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :

  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs et de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 40 %.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de chaque secteur.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 20 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre, (ce ratio de plantations permet de garantir un minimum de plantations).
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.
- En zone UH, les nouvelles bandes d'accès et les servitudes sont autorisées dès lors que celles-ci mesureront 6 m de large au minimum et 30 m de long au maximum et qu'elles desservent au maximum un logement. Cette disposition vise à proscrire toute forme d'urbanisation opportuniste et privilégier un développement urbain structuré autour d'un réseau de voirie cohérent.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Afin de limiter les divisions parcellaires prenant la forme de « parcelles en baïonnette », les bandes d'accès et les servitudes existantes sont autorisées dès lors que celles-ci mesureront 6 m de large au minimum et 30 m de long au maximum. Cette disposition vise à proscrire toute forme d'urbanisation opportuniste et privilégier un développement urbain structuré autour d'un réseau de voirie cohérent.
- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

► ZONE US

Caractéristiques de la zone US :

La zone US est la zone urbaine spécialisée qui se compose d'un secteur USae correspondant aux activités économiques, d'un secteur USec correspondant aux équipements collectifs et d'un secteur USsl destiné aux activités de sport et de loisirs.

Objectifs du règlement de la zone US :

- Permettre le maintien et le développement des activités propres à chaque vocation des secteurs de la zone US, (activités économiques, équipements collectifs, …) dont le règlement vise à limiter les conflits d'usage.
- Favoriser l'intégration des constructions et installations de chaque secteur vis à vis du contexte urbain ou naturel dans lequel elles se situent.

⇨ **Justifications des règles de la zone US**

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur USae :

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis des activités économiques, cet article du règlement interdit les constructions qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage agricole et forestier, ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les carrières, les terrains de camping et de caravaning.

Dans les secteurs USec :

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis de chaque vocation de ces secteurs et compte tenu de leur caractère spécialisé, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de chaque secteur sont interdites.

Dans le secteur USsl :

- Afin de ne pas créer de conflit d'usage vis à vis de la vocation de ce secteur et compte tenu de son caractère spécialisé, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de permettre l'équipement des secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif autorisés avec la condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur USae :

- Pour préserver le caractère d'activités économiques de la zone, les dépôts d'hydrocarbures ne sont autorisés que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur USsl :

- Compte tenu du caractère spécialisé du secteur ne sont autorisées que les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités, ainsi que les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- Afin d'assurer le gardiennage de ces installations peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de ne pas contraindre la réhabilitation des bâtiments existants, les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Par ailleurs, les arbres existants conservés peuvent être déduits de ce ratio.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.

Dans le secteur USae et USec :

- Afin de prendre en compte les dispositions du Schéma Départemental de voirie, il est exigé de respecter, un recul minimum de 35m par rapport à la RD 1 215 et un recul minimum de 10m par rapport à la RD 205.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Dans le secteur USsl :

- Afin de ménager un espace de transition paysagère, il est prescrit aux constructions un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans tous les secteurs, compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de de limiter l'impact des constructions et installations depuis l'espace public les constructions nouvelles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de répondre à la diversité des vocations de chaque secteur, l'emprise au sol est modulée selon les secteurs.

Dans le secteur USae :

- Dans le secteur USae, elle est limitée à 60 % de la surface du terrain afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds,

Dans le secteur USec et USsl :

- L'emprise au sol n'est pas règlementée dans le secteur USec et USsl compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans le secteur USae :

- Afin de répondre aux besoins en volume des activités économiques et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

- **Dans le secteur USec et USsl :**
- La hauteur maximum n'est pas règlementée dans le secteur USec et USsl compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.

Dans le secteur USae :

- Les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : volumes, couvertures, façades, épidermes, (matériaux apparents en façade), et couleurs afin de favoriser une cohérence et qualité architecturale et d'assurer une intégration paysagère des bâtiments d'activités économiques dont les volumes sont souvent très importants.
- Ces prescriptions se justifient également du fait qu'elles concernent les abords de la RD 1 215 qui constitue un secteur d'entrée de ville de la commune de Cissac-Médoc
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

Dans le secteur USec et USsl :

- L'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé compte tenu du fait qu'il n'y a pas d'enjeu particulier.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les prescriptions de cet article se justifient du fait qu'elles concernent un secteur d'entrée de ville de la commune de Cissac-Médoc, et de ce fait possèdent une forte sensibilité paysagère.
- Afin d'assurer une qualité de cadre de vie dans ces secteurs, un certain nombre de prescriptions sont fixées : aménagement des espaces libres de toute construction ou installation en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige, plantations des zones de stationnement, conservation et renouvellement des arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 35 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 1 215.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

IV.3.2. LES ZONES AU (ZONES A URBANISER DU PLU)

Rappel de l'article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destines à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU prévoit :

- **un secteur AU** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat

⇨ ***Justification du zonage des zones AU du PLU révisé et des modifications apportées au PLU opposable***

► ZONE AU

Vocation :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

A été classée au titre de cette échéance à court/moyen terme, le secteur du cimetière qui constitue dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de sa capacité à conforter la centralité urbaine de la commune et à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.

Objectifs :

Promouvoir un développement :

- qui Traduit le projet urbain de la commune, dans sa dimension spatiale et dans sa planification dans le temps ;
- qui s'inscrit dans le cadre de principes d'organisation déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent cohérence et programmation urbaines.

⇨ **Justification de la zone AU et des modifications apportées au zonage du PLU opposable**

La zone AU répond aux principes déclinés dans le PADD qui visent l'affirmation d'un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tendent :

- à contenir le développement urbain à l'intérieur des espaces situés dans l'enveloppe urbaine ou par extension dans sa continuité immédiate ; La zone AU du cimetière respecte ce principe ;

- A privilégier un développement en épaisseur tout en conservant au sein de cette zone de développement de respiration afin de contribuer à la préservation de la trame verte

- A organiser prioritairement le développement urbain d'un espace interstitiel actuellement classé en zone agricole (A) au PLU opposable afin d'éviter son mitage par des constructions « au coup par coup » et en rationaliser l'aménagement grâce aux OAP ;

- A mettre en œuvre prioritairement l'aménagement du secteur du cimetière, proche du cœur de bourg, et contribuant à conforter la centralité urbaine du bourg qui dispose des équipements publics suffisants.

Zone AU du cimetière :

La zone AU du cimetière correspond aux derniers terrains disponibles situés au Nord du bourg.
Elle correspond ainsi à un espace interstitiel actuellement classé en zone agricole (A) au PLU opposable

L'objectif de l'aménagement de cette zone AU est d'organiser l'urbanisation d'un secteur stratégique situé au Nord du bourg en investissant les terrains situés entre le cimetière et la route du Petit bourg

Il s'agit en effet de permettre le développement en épaisseur d'un secteur délimité par des limites urbaines cohérentes constituées par le chemin de la Sablière (au Nord) ; la route du Petit bourg (à l'Ouest), le cimetière (à l'Est) et les équipements publics (salle des fêtes, mairie) au Sud.

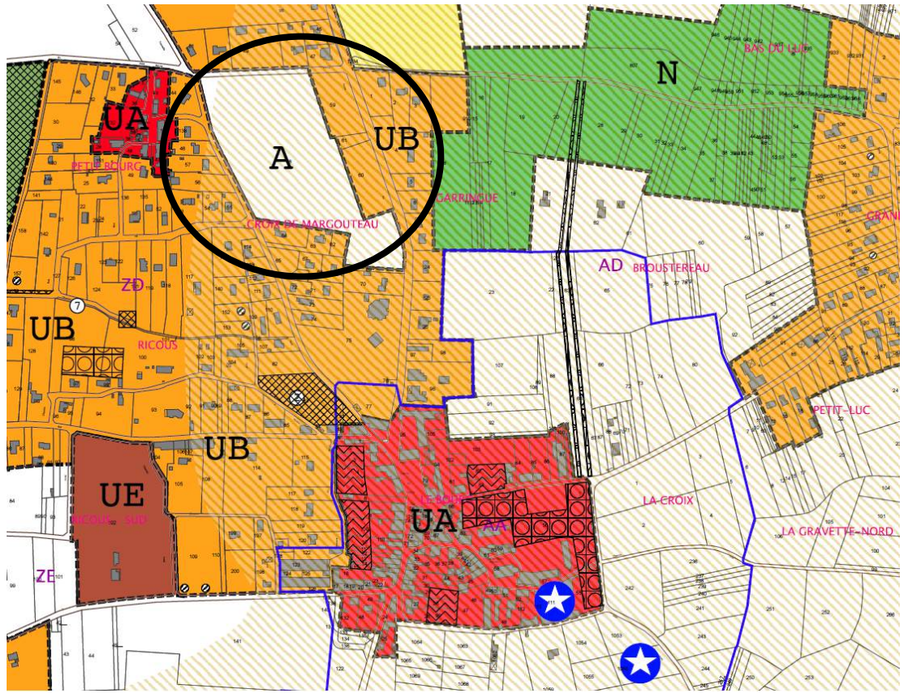
Le site était une plantation de vigne qui a été abandonnée puis arrachée. Il se compose d'une pelouse mésophile en friche sur l'ancien vignoble d'environ 3 Ha et d'une prairie mésophile fauchée sur environ 0,6 Ha.

Le site est bordé dans sa partie est (côté cimetière) d'un fossé d'écoulement des eaux avec végétation.

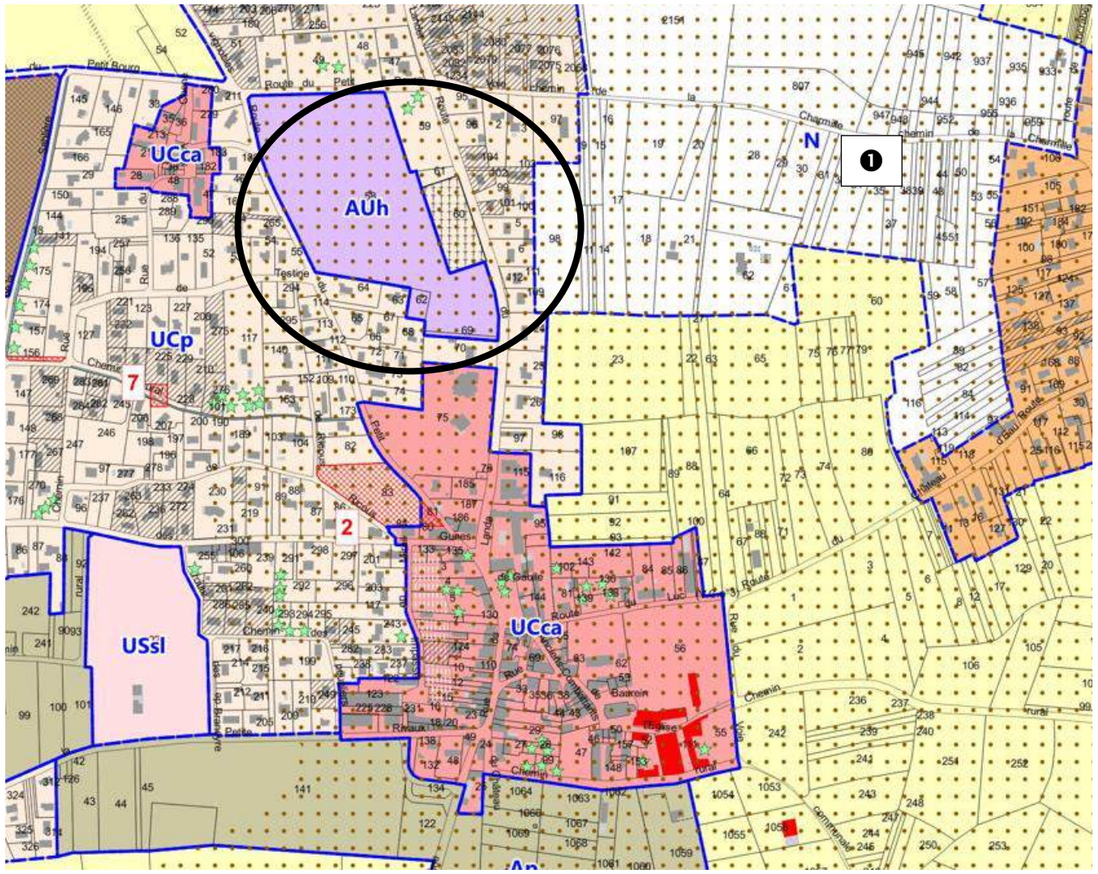
Sur le plan de la composition urbaine du futur quartier, l'objectif consiste à favoriser une mixité des formes urbaines pour répondre aux besoins de la population (habitat individuel et habitat groupé).

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

ZONAGE PLU OPPOSABLE



PROJET REVISION PLU



⇨ ***Justification du règlement des zones AU***

ZONE AU

Caractéristiques de la zone AU :

La zone AU est une zone à urbaniser correspond aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat

Objectifs du règlement de la zone AU :

- Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace
- Traduire les orientations d'aménagement et de programmation, (OAP).

Justifications des règles de la zone AU

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et les constructions isolées (destinées à l'habitation, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier) non comprises dans une opération d'aménagement globale, ne sont pas autorisées.
- Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, à la fonction d'entrepôt ainsi que d'autres occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de déchets et de véhicules usagés, les carrières, les terrains de campings, le stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs, … car ces occupations et utilisations du sol sont incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone à vocation dominante d'habitat.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Afin de s'assurer que les règles d'implantation et de densité soient appliquée au lot et non appliquée de façon globalisée à l'assiette totale du Permis d'Aménager, ce qui pourrait conduire en termes de formes urbaines à un résultat différent de l'esprit dans lequel la règle a été édictée, le règlement d'urbanisme du PLU impose l'application des règles édictées à chaque lot.
- Afin de limiter les nuisances sonores pour les résidents situés dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur doivent être prises en compte.
- Afin de prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.
- Afin de garantir la meilleure cohérence possible dans l'aménagement de la zone AU et le respect des principes obligatoires fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP), l'autorisation des opérations est soumise à différentes conditions, notamment :
    - Il y a lieu de respecter l'objectif de densité moyenne minimale (12 logements/ha) afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation foncière du PLU.
    - Il est exigé que les opérations portent sur une superficie minimum de 1 ha afin que l'aménagement soit opéré dans une démarche globale et non au coup par coup, ceci afin de faciliter la prise en compte de certains aménagements collectifs comme la voirie, les ouvrages de régulation hydraulique, les bandes paysagères …
    - Il doit respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
    - Les opérations doivent intégrer dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes d'espace collectif prévues aux OAP afin de qualifier les limites de l'enveloppe des espaces urbanisés vis à vis des espaces naturels ou forestiers, ou de constituer des bandes de transition paysagère vis à vis des voies.
    - Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat, il est exigé pour toute opération d'aménagement une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
    - Afin de favoriser une diversité des formes urbaines, il est exigé pour toute opération d'aménagement une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou maisons de ville.
- Afin de permettre l'équipement de la zone et de favoriser la mixité fonctionnelle, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif (infrastructure), et les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure sont autorisés avec la condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.
- Afin de répondre aux besoins en stationnement des véhicules de visiteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- Afin de favoriser les déplacements doux et l'utilisation du vélo, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à partir de ratios de surface par place de stationnement selon les catégories et types de constructions.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de favoriser une diversité des typologies de bâti, cet article est modifié par rapport à celui du PLU pour introduire selon la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle, soit des implantations de bâtiments à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 m.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, piscines non couvertes, équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de

présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de favoriser une diversité des typologies de bâti, cet article est modifié par rapport à celui du PLU pour introduire selon la largeur de façade sur le domaine public de la parcelle, des implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles des opérations d'aménagement, et afin de s'adapter aux besoins des résidents, les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² qui ont un faible impact visuel, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, …), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de préserver le caractère paysager de ces secteurs qui se caractérise par des prairies ou des boisements mixtes, l'emprise au sol varie de 30 à 50% selon la morphologie des parcelles.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : extensions de constructions existantes, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, … superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles et de préserver le caractère d'une zone à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales précisées en distances métriques à l'égout et au faîtage sont fixées respectivement à 6 et 9 m pour les constructions nouvelles individuelles et à 9 et 12 m pour les constructions nouvelles destinée à l'habitation collective.
- Afin de préserver une hiérarchie entre la construction principale et ses annexes, et de limiter leur impact visuel sur les parcelles, la hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, et afin limiter leur impact visuel sur la propriété riveraine, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS
- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans les extensions contemporaines de l'agglomération, les règles se déclinent selon la catégorie de constructions suivante :

Les constructions nouvelles
- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, et de création d'espaces verts plantés, les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sont indiquées en termes d'éléments de paysage portés sur les plans de zonage qui sont à protéger ou à mettre en valeur, et de plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère de ces extensions contemporaines de l'agglomération.
- Afin de favoriser la qualité paysagère des lieux et de constituer un cadre de vie agréable pour les résidents, il est prescrit un minimum de 25 % de la surface du terrain à aménager en espaces verts collectifs et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre
- Afin de préserver des boisements existants ou en cas de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, sur-largeurs plantées des emprises des voies, il pourra être envisagé une répartition différente des 25 % d'espaces verts collectifs.
- Afin de ménager un espace de transition paysagère entre les constructions autorisées, et les voies ou emprises publiques existantes, les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies concernées seront obligatoirement conservés et renouvelés, ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, … et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols des parcelles individuelles et le ruissellement des eaux pluviales, il est exigé une proportion de 20 à 40% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des activités, il est prescrit des plantations pour masquer les dépôts.
-

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En matière d'accès :

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

En matière de voirie :

- Afin de promouvoir une organisation cohérente de l'aménagement de certains sites, cet article prévoit que les voies de desserte respectent des points de passage obligé portés au plan de zonage et qui sont prévus dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP, document n°3 du dossier de PLU). Cet article permet également d'exiger une emprise de voie minimum de façon à prendre en compte un traitement de qualité (piste cyclable, bandes paysagères, plantations, …), décliné dans le cadre du document n°3 à l'aide de coupes en travers. D'autres prescriptions concernant le traitement des voies en impasse et la recherche de maillage viaire et de continuité des liaisons douces, visent à assurer une cohérence dans l'organisation de la zone et une diversification des modes de déplacement.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable et être raccordées au réseau d'assainissement collectif
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain, tout comme les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications.
- Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées à partir d'une certaine taille d'opérations immobilière, groupe d'habitations, et de lotissement ou d'unités d'hébergement.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.

IV.3.3. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)

Rappel des articles R.151-22 et R.151-23 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone Agricole s'étend sur les parties du territoire qui présentent une utilisation agricole des sols, à savoir 945 ha, soit 40 % du territoire communal.

⇨ ***Justification du zonage de la zone A et des modifications apportées au PLU opposable***

Vocation :

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, elle est exclusivement réservée aux activités relevant du secteur primaire (logement des agriculteurs ou actifs du secteur primaire, bâtiments et installations agricoles). Ce renforcement de la protection du secteur agricole introduit par la loi SRU et renforcé par les lois Grenelle et Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, conduit à ne classer en zone A que ce qui relève strictement du secteur primaire.

Objectifs :

- Conforter les activités agricoles existantes en leur permettant d'évoluer,
- Permettre le développement d'activités agricoles nouvelles,
- Protéger les terres agricoles de toute autre utilisation du sol non agricole

Justification du zonage et des modifications apportées au PLU opposable :

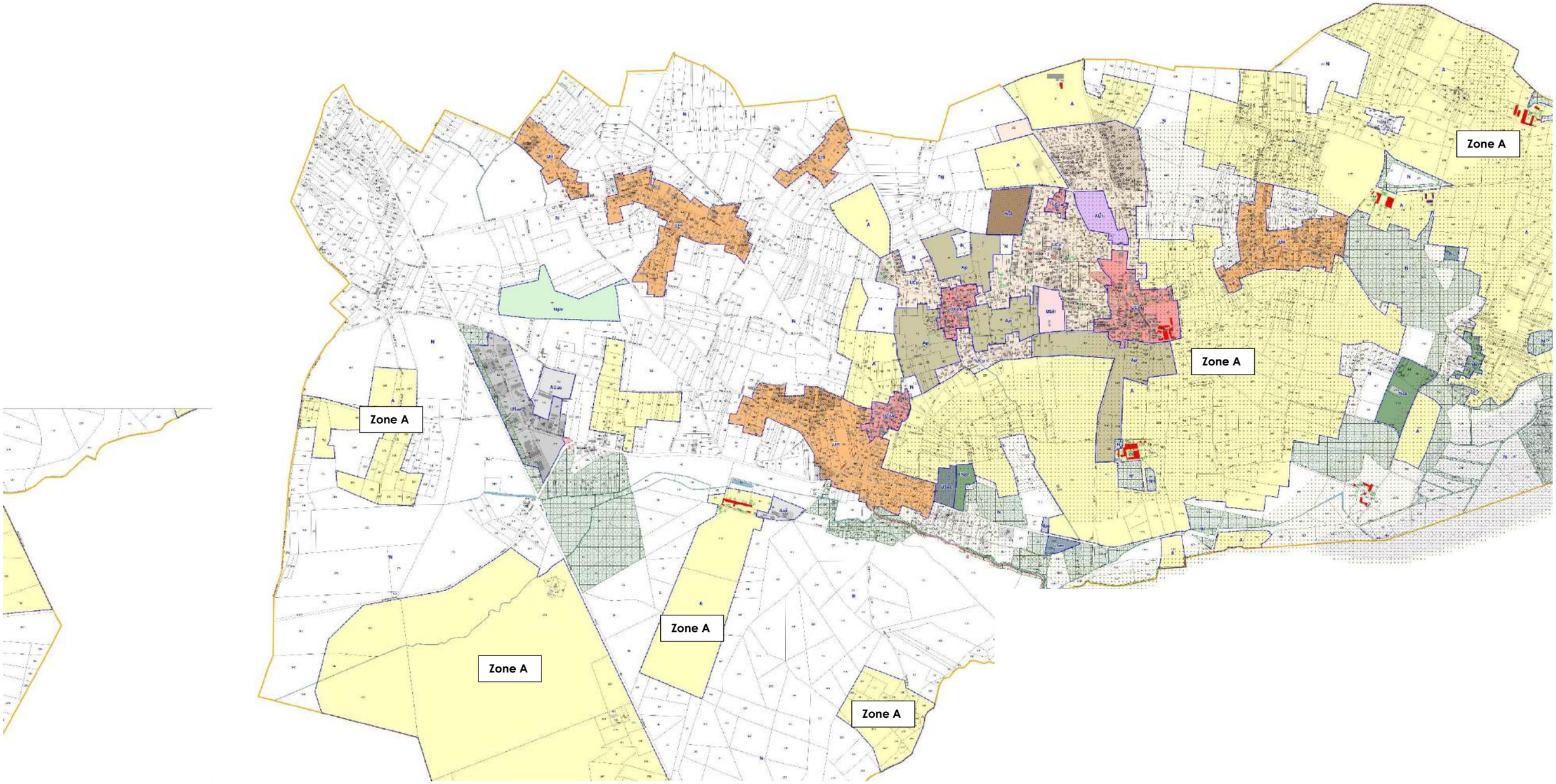
La zone Agricole du PLU révisé (en aplat jaune sur la carte ci-dessous) reprend les grandes lignes de la zone A du PLU opposable avec les adaptations suivantes :

- les espaces agricoles situés sur la palue (cultures, prairies, vignobles) ont été classés en zone A. Cependant, l'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25 000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.

- Les terrasses cultivées correspondant au vignoble situé au centre de la commune sont maintenues en zone A.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à 945 ha contre 1 090 ha dans le PLU opposable, soit une baisse de 145 ha au profit des zones naturelles et forestières (zones N)

CARTE DES ZONES A



⇨ ***Justification du règlement des zones agricoles***

Caractéristiques de la zone A :

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec un secteur Aeq destiné aux activités équestres.

Objectifs du règlement :

- Favoriser le développement des exploitations agricoles
- Limiter l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole ;
- Rechercher une bonne intégration paysagère des bâtiments d'exploitation agricole ;

Justifications des règles de la zone A :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage par d'autres constructions, toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- Afin de limiter le mitage des espaces agricoles par des constructions à usage d'habitation dispersées, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- Afin de permettre une diversification des exploitations agricoles, et de procurer un revenu complémentaire aux exploitants, des aménagements accessoires, tels que les activités d'accueil touristique, locaux de vente des produits de la ferme, … sont autorisés dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, et à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- Compte tenu du fait qu'il puisse y avoir en zone agricole des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.
- Afin de prendre en compte la double nécessité de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, tout en permettant la réalisation d'équipement d'intérêt général qu'il serait nécessaire d'implanter (transformateur électrique, bâche incendie, unités de traitement des eaux usées, relais de téléphonie, ligne électrique, ...), le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif à la condition de non atteinte à l'activité agricole et la qualité du site comme le requiert le code de l'urbanisme (article L151-11).
  Afin de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme sont rappelées, la reconstruction est autorisée dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
- Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agricole, et au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage peut être autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Aae :

- Afin de permettre la poursuite d'activités économiques existantes situées en zone agricole sont autorisés :
  - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités existantes qu'elles soient artisanales ou industrielles, de stockage de produits agricoles, de bureaux, …et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages,
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de stationnement dans cette zone, il est simplement précisé qu'il doit être situé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental de Gironde, il est prescrit un recul minimum de 75m par rapport à la RD 1 215 et de 25 m par rapport à l'axe de la RD 104, RD 204 et RD 205 où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à la limite d'emprise de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.
- Afin de limiter l'impact des bâtiments d'habitation dans la zone agricole, leur emprise au sol des est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve). Pour répondre aux mêmes objectifs, l'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m²,
- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol pour les bâtiments d'exploitation agricole, leur emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...), elles ne sont soumises aux règles de hauteur.
- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles dans la zone agricole, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 m à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, et à 9 mètres au faîtage.
- Toutefois compte tenu des caractéristiques particulières des bâtiments d'exploitation agricole, leur hauteur maximale n'est pas réglementée.

Dans le secteur Aae :

- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles dans la zone agricole, leur hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement agricole, les règles se déclinent selon les deux catégories de constructions suivantes :

Les constructions anciennes de type traditionnel

- Il s'agit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bassin d'Arcachon datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille, éléments de décors : contrefiches, lambrequins, …) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

Les constructions d'habitation nouvelles

- Il s'agit des constructions nouvelles généralement réalisées dans une logique de modèle traditionnel dont le règlement vise à définir des principes de composition s'inspirant des réelles composantes des constructions traditionnelles afin de préserver une certaine harmonie dans le tissu bât existant.
- Toutefois les prescriptions du paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions contemporaines se définissent de la manière suivante :
  Il s'agit de la catégorie de construction pour lesquels les règles concernant les constructions nouvelles dites « traditionnelles » ne s'appliquent pas dans la mesure où elle font l'objet d'un véritable projet architectural pouvant aboutir à l'emploi de matériaux spécifiques (bois, métaux, …) et l'utilisation de techniques de construction innovante ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, sous réserve que leur architecture et leur composition s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.
- Au sein de chaque catégorie, les prescriptions architecturales se déclinent selon différentes thématiques : couvertures, charpente, menuiseries et boiseries extérieures, façades, épidermes, (matériaux et couleurs apparentes en façade), couleurs des menuiseries afin de favoriser une cohérence et une qualité architecturale.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Pour répondre aux objectifs de protection de certains bâtiments et éléments bâtis, (au titre des dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), portés sur les plans de zonage et qui sont à protéger ou à mettre en valeur selon les prescriptions du règlement.
- Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités en cohérence avec les constructions principales ou avec des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.
- Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère du secteur, les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations des zones de stationnement ou pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces agricoles.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

IV.3.4. LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU)

Rappel de l'article R.151-24 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1) soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3) soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- ***les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;***
- ***les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.***

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Les différents **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** de la zone N sont les suivants :

- un **secteur Nae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle,
- un **secteur Nce** correspondant au centre équestre existant de la « Fontaine aux chevaux » ,
- un **secteur Npv** correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).

La zone N comprend par ailleurs un **secteur Nc** (secteur concerné par un risque d'effondrement de carrières souterraines qui, compte tenu du fait qu'il ne permette pas d'accueillir de nouvelles constructions, ne peut pas être considéré comme un STECAL.

⇨ ***Justification de la zone N et secteurs de zone N du PLU révisé et des modifications apportées au PLU opposable***

ZONE N

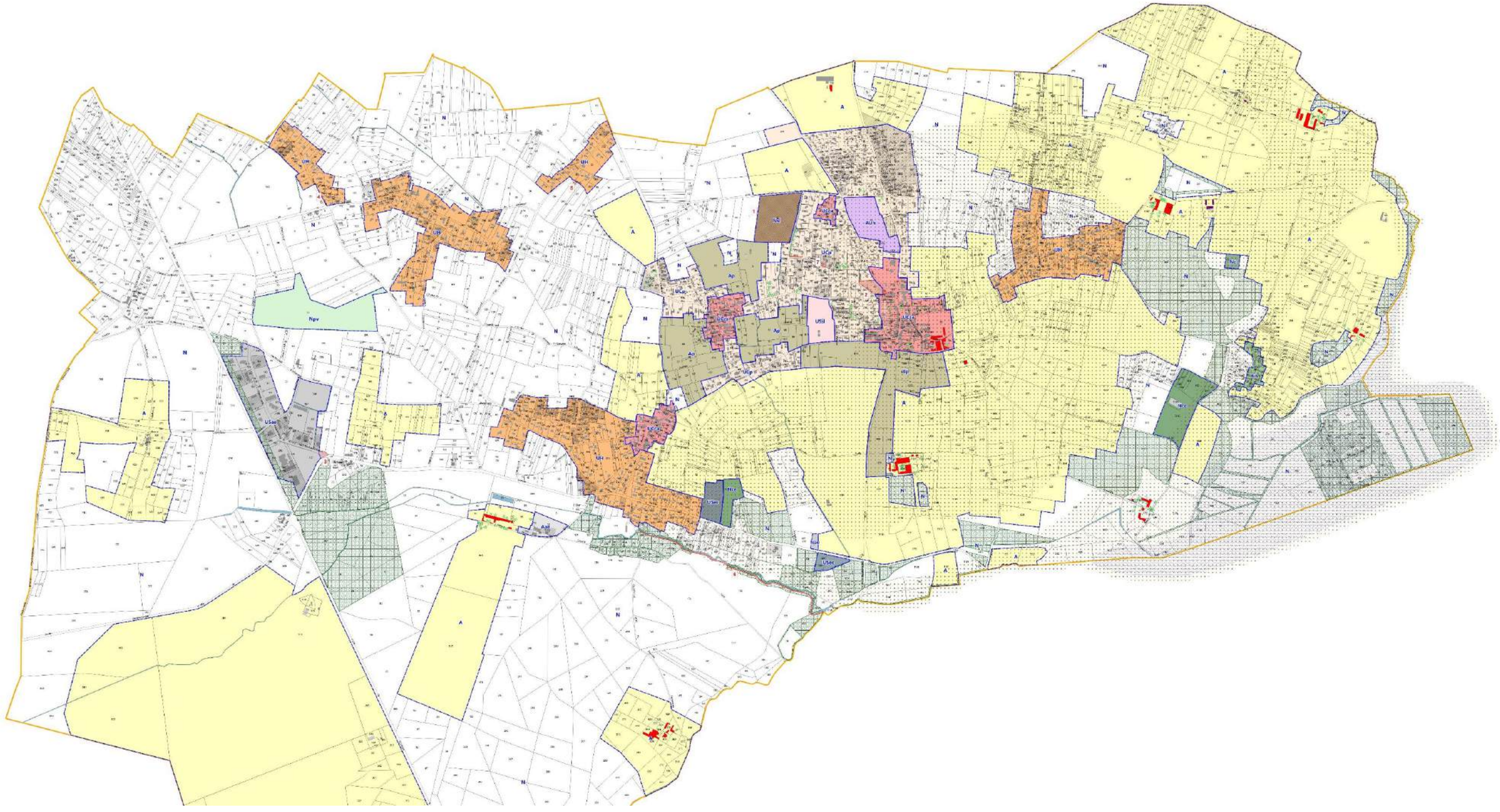
Comme nous l'avons évoqué précédemment, la révision du PLU a donc conduit à distinguer les espaces agricoles au potentiel agronomique avéré (zone A) des espaces liés à la forêt de production (zone N).

L'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.

Les zones humides identifiées par l'écologue dans le cadre des inventaires sur les secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU ont été classées en zones N.

Le classement de 1 200 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible soit 50% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.

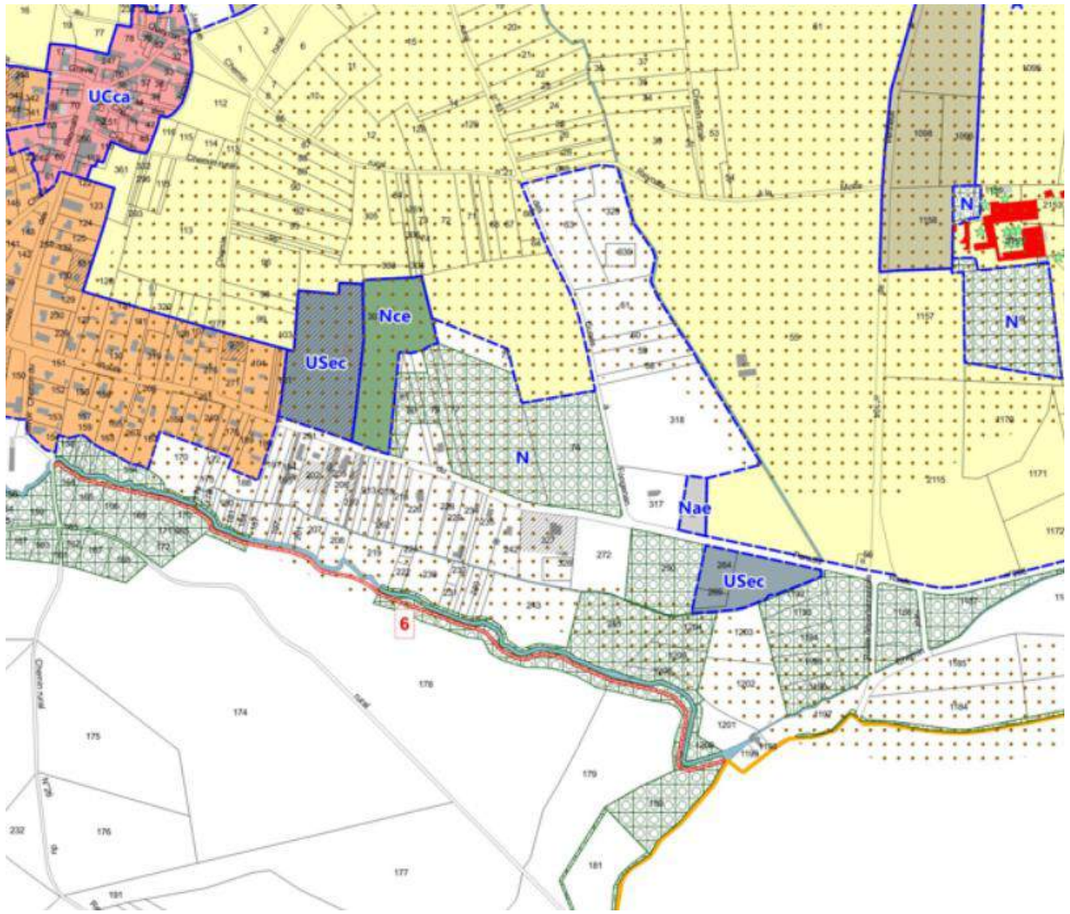
CARTE DES ZONES N



SECTEUR Nae

La révision du PLU compte un seul secteur Nae dont le périmètre a été délimité en resserrant au plus d'une activité économique existante (garage automobile)implantée hors agglomération le long de la RD 205, de façon à permettre son évolutivité, au regard des choix en matière de stratégie économique développés dans le PADD, qui conduisent à privilégier le site de Beauchêne ayant un atout en termes de situation, d'accessibilité, d'effet de vitrine, de disponibilité foncière, d'équipement numérique.

ZONAGE PROJET PLU REVISE



SECTEUR Nc

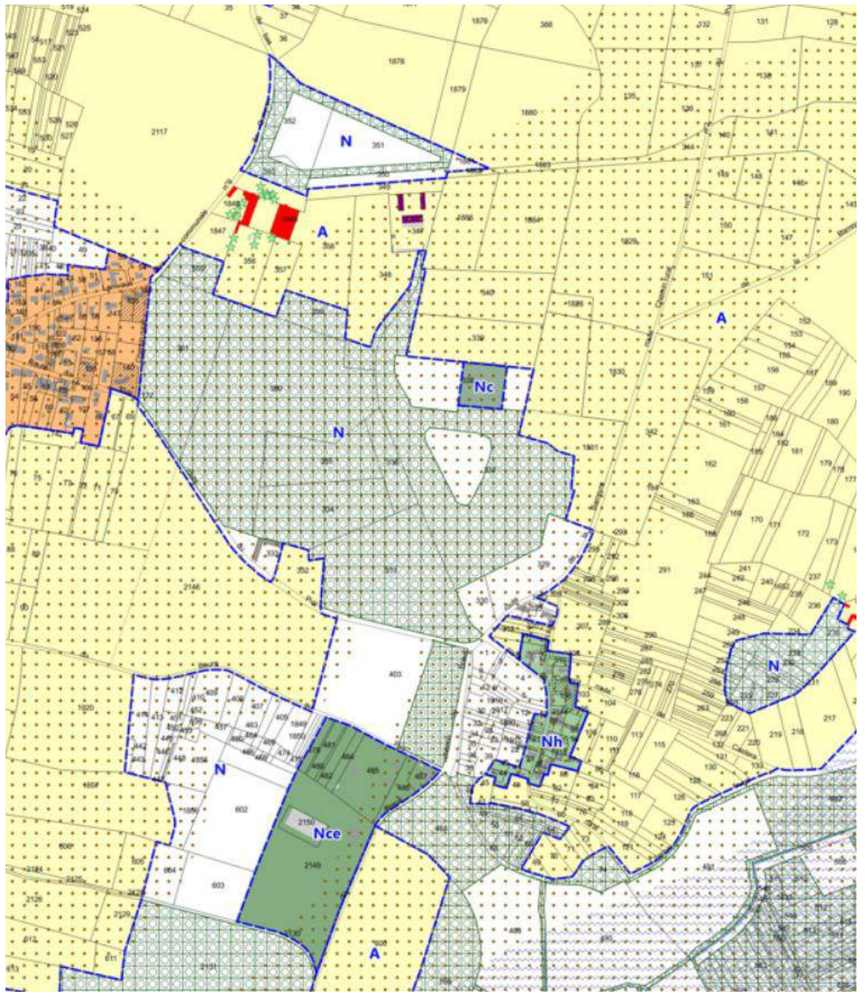
Le secteur Nc correspond aux anciennes carrières souterraines qui ont été identifiées sur le secteur de Le Puy.

Ce secteur n'existait pas dans le PLU opposable.

Dans ce secteur, afin de préserver les biens et les personnes du risque d'effondrement d'anciennes carrières souterraines, sont interdits :

- Les constructions de toute nature
- Les travaux de voirie sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien
- Les travaux d'affouillement, de sondage et de forage

ZONAGE PROJET PLU REVISE



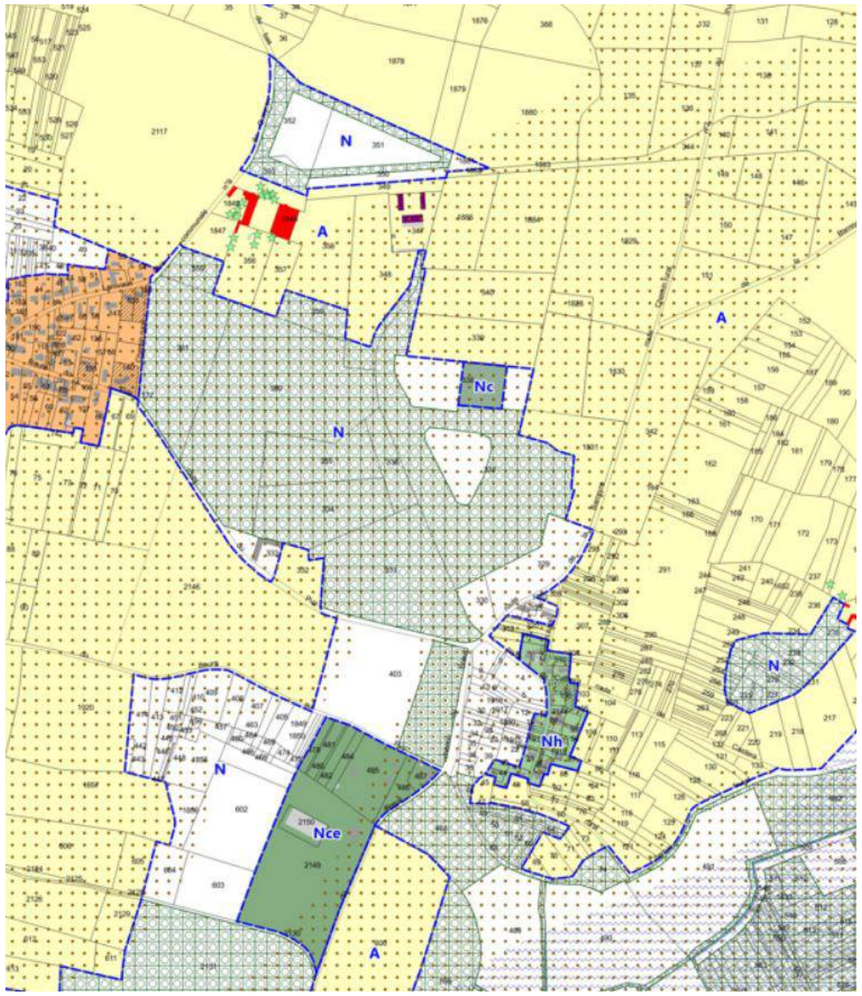
SECTEUR Nce

La commune de Cissac-Médoc accueille une activité liée à la sphère équine, développant diverses fonctions, élevage, pensionnat, centre équestre, centre de remise en forme, …

Il s'agit des Haras de l'Olivier, pension pour chevaux

Dans ce secteur Nce, afin de permettre le maintien et une évolution de ce Haras, le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions et les constructions nouvelles, et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une emprise au sol maximale de 150 m², (annexes à l'habitation comprises).

ZONAGE PROJET PLU REVISE



SECTEUR Npv

Le secteur Npv est destiné aux sites d'installations de production d'Energie Renouvelable à caractère photovoltaïque sur des espaces artificialisés à requalifier (ancienne décharge)

Objectif :

Mettre en œuvre les orientations de la politique nationale en matière de lutte contre les effets du changement climatique, du PADD du PLU et du DOO du Scot Médoc 2033.

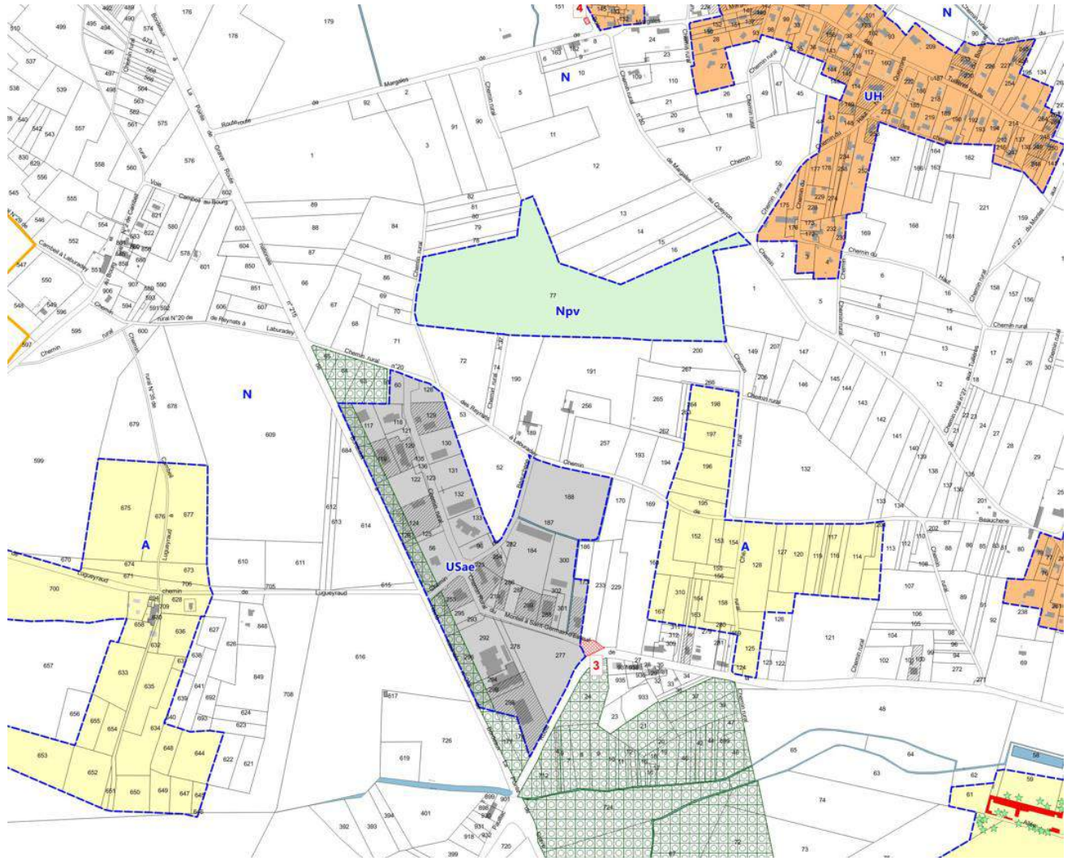
Orientations de la politique nationale en matière de développement des énergies renouvelables :

Dans la continuité du paquet « Énergie-Climat » de l'Union Européenne, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, vise des objectifs à échéances 2030 et 2050 :

- Réduire de 40 % d'émissions de G.E.S en 2030 par rapport à 1990 ;
- Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030.

En outre, La France s'est donnée comme objectif d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 dans le dernier Plan climat. Le projet de loi relatif à l'énergie et au climat 20193 doit inscrire sous peu ce nouvel objectif dans la loi, remplaçant l'objectif actuel de diviser par quatre les émissions de G.E.S. Le projet de Stratégie Nationale Bas-Carbone (S.N.B.C), a pour but de transformer cet objectif en stratégie opérationnelle.

ZONAGE PROJET PLU REVISE



⇨ ***Justification du règlement de la zone N et de ses secteurs***

Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un **secteur Nae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle,
- un **secteur Nc** concerné par un risque d'effondrement de carrières souterraines
- un **secteur Nce** correspondant au centre équestre existant de la « Fontaine aux chevaux » ,
- un **secteur Npv** correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).

Justifications des règles de la zone N :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin d'affirmer le caractère de protection de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Dans la zone Nc :

- Afin de préserver les biens et les personnes du risque d'effondrement d'anciennes carrières souterraines, sont interdits :
  - Les constructions de toute nature
  - Les travaux de voirie sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien
  - Les travaux d'affouillement, de sondage et de forage

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- Afin d'éviter tout mitage des espaces naturels et forestiers par de nouvelles constructions dont l'usage pourrait à terme être détourné, et en cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale, l'aménagement, la restauration des constructions existantes sont autorisés, sans changement de destination.
- Compte tenu qu'il peut y avoir en zone naturelle des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Dans le secteur Nae

Afin de permettre la poursuite d'activités économiques existantes situées en zone naturelle sont autorisés :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités existantes qu'elles soient artisanales ou industrielles, de stockage de produits agricoles, de bureaux, …et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité sylvicole et à la préservation des paysages,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité

Dans le secteur Nce :

- Afin de permettre le maintien et une évolution des centres équestres existants, le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions et les constructions nouvelles, et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une emprise au sol maximale de 150 m², (annexes à l'habitation comprises).

Dans le secteur Npv:

- Afin de permettre le développement des énergies renouvelables dans ces secteurs, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m, sont également conditionnés à une intégration paysagère adaptée.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin que les places réservées au stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions admises dans la zone et qu'elles soient réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, il est exigé selon les catégories et types de constructions des ratios de places de stationnement ou des critères à prendre en compte dans le calcul du nombre de places permettant de fixer les capacités minimales en stationnement des véhicules.
- Pour favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places sont exigées ; les arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental de Gironde, il est prescrit un recul minimum de 75m par rapport à la RD 1 215 et de 25 m par rapport à l'axe de la RD 104, RD 204 et RD 205 où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à la limite d'emprise de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau ou du fossé.
- Afin de de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage naturel et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans la zone N :

- L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

- **Dans le secteur Nae :**
- Afin de conserver des espaces libres pour les voies et aires de manœuvre des véhicules lourds, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

Dans les autres secteurs :

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol dans des secteurs inconstructibles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (souche de cheminée, etc ...) elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans la zone N :

- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans la zone naturelle et forestière, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- Afin de répondre aux besoins de résidents tout en maîtrisant l'impact des constructions annexes à l'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Dans le secteur Nae :

- Afin de répondre aux besoins en volume des activités autorisées dans le secteur et de limiter l'impact visuel des constructions nouvelles, leur hauteur maximale ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Dans les autres secteurs :

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de hauteur maximale des constructions dans des secteurs inconstructibles, elle n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent essentiellement pour les constructions suivantes :

Les constructions anciennes de type traditionnel

Il s'agit soit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle médocaine, (volumes simples couverts en tuile canal, …) soit de constructions datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille…) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités de la même manière que les constructions principales ou utiliser des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.
Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, (choix de l'implantation notamment).
Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère de la zone naturelle les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.
- Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées.

IV.3.5. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

➢ *ELEMENTS DE PAYSAGE BATI*

Le règlement graphique (zonage) identifie plusieurs bâtiments à protéger, cette disposition étant rappelée au règlement écrit (règlement d'urbanisme) :

- En rappel n°4 : « *Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».*

- A l'article 2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS : *Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :*
    - *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.*

    - *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.*

    - *Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.*

Un recensement des éléments de paysage bâti a été réalisé sur l'ensemble du territoire, à la fois dans les parties agglomérées du bourg, les châteaux viticoles, les quartiers excentrés et les bords de Garonne.

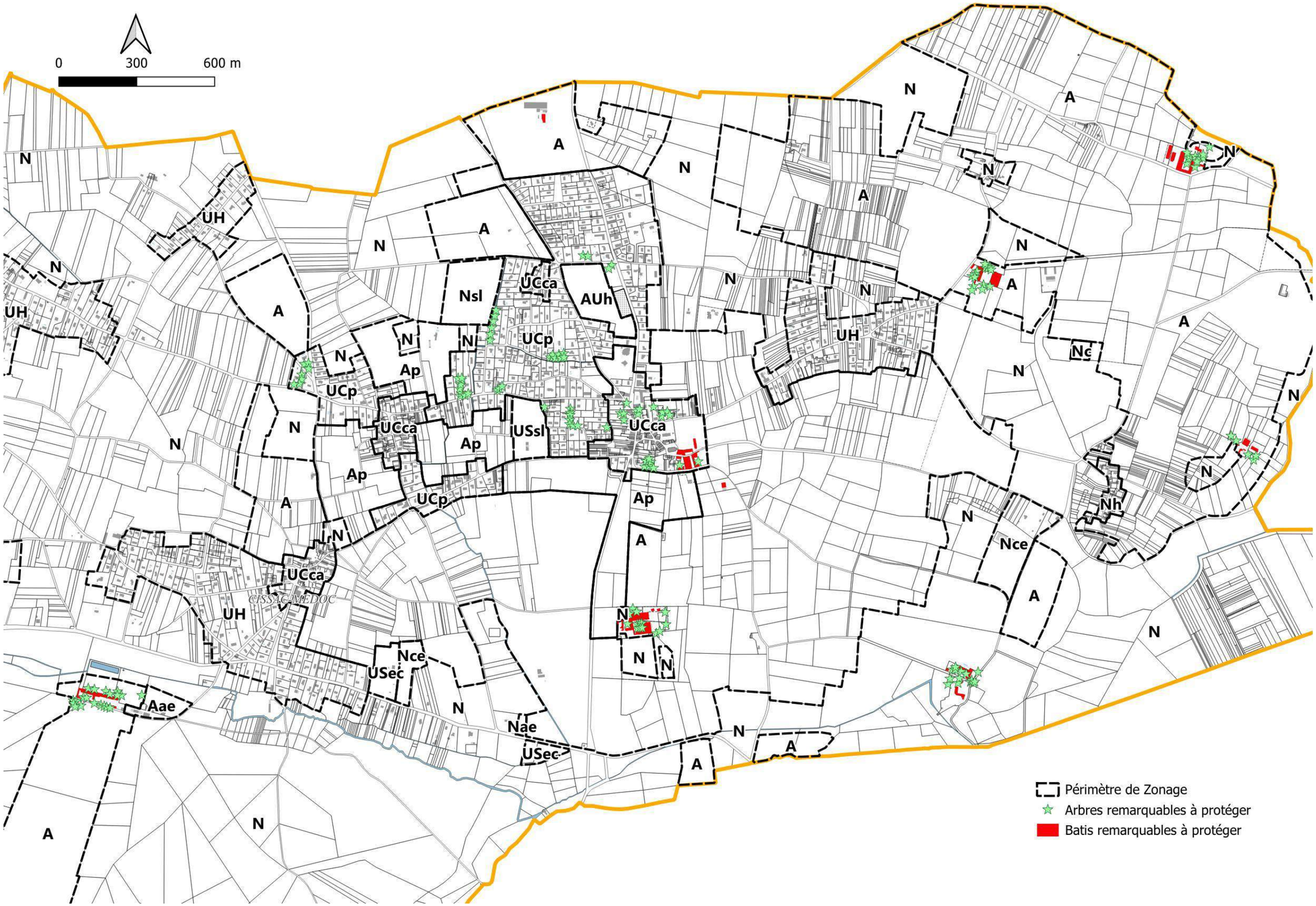
Les éléments bâtis ont été repérés sur la base des critères architecturaux et techniques suivants :

- Bâti présentant une architecture témoin de l'activité viticole (château, chais,….)
- Bâti n'ayant pas été ou peu dénaturé par rapport à ses caractéristiques patrimoniales d'origine (demeures bourgeoises,….)
- Bâti faisant parti d'un ensemble de constructions conservant une bonne qualité patrimoniale et/ou paysagère. Même si ce bâti présente une certaine fragilité, son intérêt architectural peut justifier sa mise en valeur.

➢ *ELEMENT DE PAYSAGE VEGETAL*

Le règlement graphique identifie par ailleurs des éléments de paysage à protéger et les éléments constitutifs de la trame verte (alignements d'arbres, boisements ripicoles le long du réseau de cours d'eau et de fossés, arbres isolés, haies champêtres, …) dont la qualité a été mise en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-7-1 Analyse paysagère) et l'enjeu de préservation formalisé dans le paragraphe IV-I-3

CARTE DE SYNTHESE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES



IV.3.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER)

Rappel de l'article L.151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Justification des emplacements réservés

Le PLU met en œuvre des emplacements réservés, dont la justification est la suivante :

Numéros	Désignation des opérations	Superficie	Justification
1	Création d'un parcours sportif et de détente.	49 450 m²	Améliorer l'offre d'équipements de loisirs des habitants
2	Création d'un équipement socio-culturel (bibliothèque) et aménagement d'un espace public avec élargissement du chemin rural.	6 172 m²	Renforcer l'offre en matière d'équipements publics et répondre aux besoins des habitants
3	Sécurisation de l'accès à la zone d'activité de Beauchêne par la réalisation d'un « tourne à gauche » .	1 125 m²	Améliorer les conditions de sécurité routière
4	Mise en place d'une bâche incendie pour sécuriser et mettre aux normes le secteur des Tullières.	120 m²	Améliorer les conditions de la défense incendie du quartier des Tuilières
5	Mise en place d'une bâche incendie pour sécuriser et mettre aux normes le secteur de Linas.	120 m²	Améliorer les conditions de la défense incendie du quartier de Linas
6	Création d'un cheminement piéton le long de la Jalle du Breuil, rive droite, permettant l'entretien, sur une largeur de 4 m.	4 160 m²	Développer le réseau des circulations douces le long de la Jalle du Breuil
7	Création d'une voie (emprise de 10.00 mètres) et d'une raquette de retournement (20 x 20)	827 m²	Améliorer les conditions de desserte au niveau de l'impasse des tourterelles

IV.3.7. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLU (EBC)

Rappel de l'article L113-1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Selon l'article L.130-1 du CU, le PLU peut classer comme « espaces boisés », les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement.

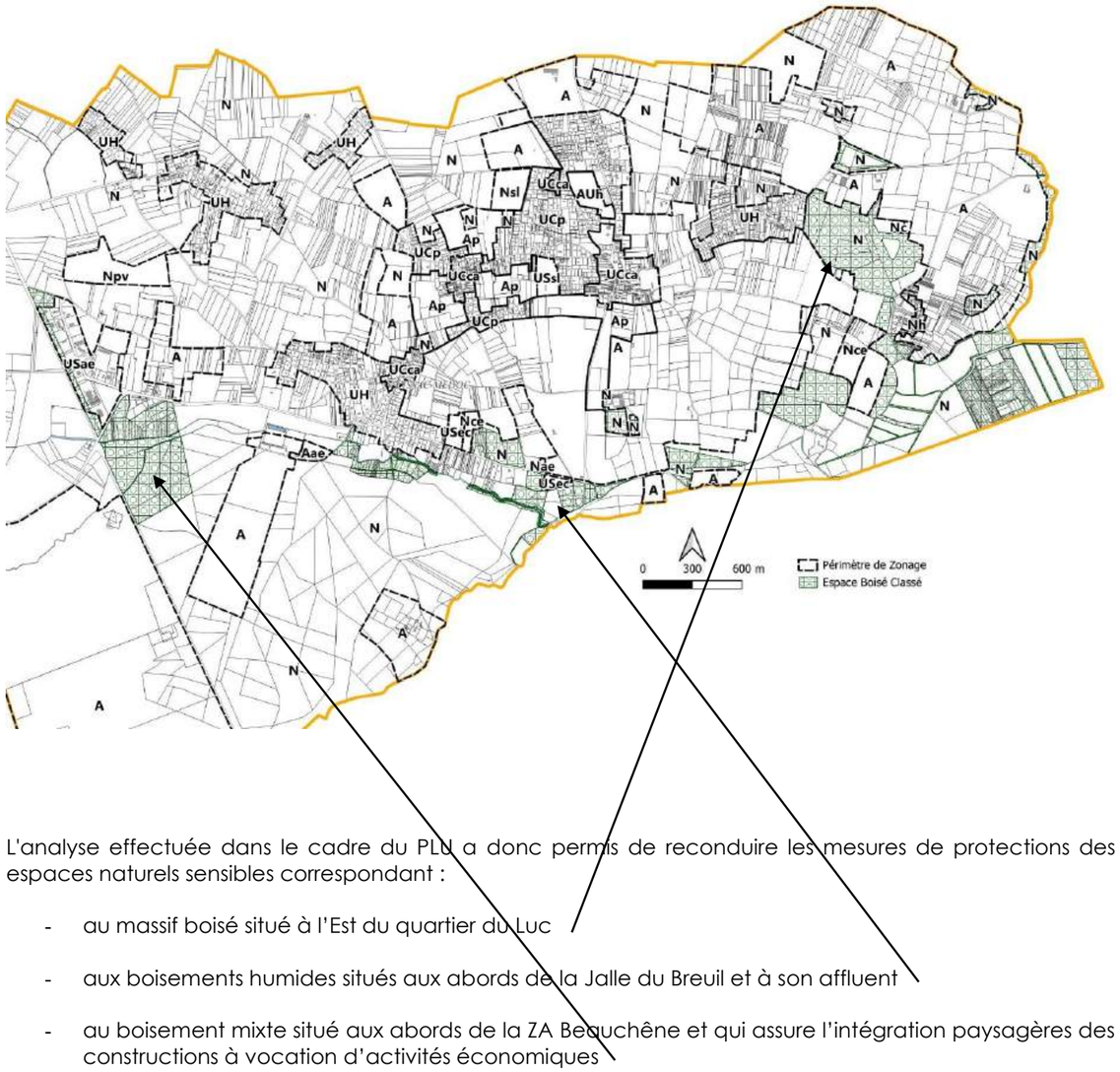
La portée juridique de ce classement est radicale puisqu'elle interdit tout changement d'affectation ainsi que toute occupation du sol susceptible de compromettre son caractère.

Il a pour effet :

- de pérenniser l'assujettissant de toute coupe ou abattage à une autorisation.
  Toutefois, les coupes et abattages d'arbres n'entraînent ni déclassement, ni changement d'affectation de l'espace boisé,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du Code Forestier (cette opération a pour objet la destruction de l'état boisé d'un terrain),
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements quelle que soit l'opération envisagée.

Dans le cadre de la révision du PLU, la politique de protection des Espaces Boisés de la commune a été ajustée.

En effet, l'ensemble des Espaces Boisés Classés à conserver qui avaient été définie dans le PLU opposable a été maintenue.



L'analyse effectuée dans le cadre du PLU a donc permis de reconduire les mesures de protections des espaces naturels sensibles correspondant :

- au massif boisé situé à l'Est du quartier du Luc
- aux boisements humides situés aux abords de la Jalle du Breuil et à son affluent
- au boisement mixte situé aux abords de la ZA Beauchêne et qui assure l'intégration paysagères des constructions à vocation d'activités économiques

IV.3.8. JUSTIFICATION DES CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME

***Rappel de l'article L.151-11** :*

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le règlement graphique (zonage) désigne par des lettres des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. carte de localisation page suivante), cette disposition étant rappelée au règlement écrit (règlement d'urbanisme). Les bâtiments désignés se situent en zone A.

Dans le cadre du présent PLU, plusieurs constructions situées en zone agricole ont été identifiées pour leur permettre de bénéficier d'un changement de destination notamment pour la réalisation d'installations œnotouristiques.

A travers cette disposition, il s'agit en effet de répondre à l'orientation définie dans le DOO Médoc 2033.

Cette orientation du SCOT vise à ce que la valorisation touristique de la viticulture, déjà visible avec de nombreuses caves ou châteaux à visiter, des propositions de découvertes, de dégustations ou de séjours, doit être approfondie et travaillée dans une logique de mise en réseau des parcours existants.

Elle doit également faciliter les connexions avec l'estuaire dans leur dimension « support de déplacement » et « parcours touristique ». Une politique de déplacement doit être impulsée à l'échelle départementale afin de permettre les liaisons entre parcours par des modes autres qu'automobiles en favorisant à la fois :

- ⇨ les déplacements doux pour les cheminements à l'intérieur d'un même parcours ;
- ⇨ les déplacements en transports en commun (bus et train) pour les distances plus longues, permettant de relier deux points éloignés ;
- ⇨ les déplacements via le fleuve pour l'accès aux grandes propriétés peuvent également être développés.

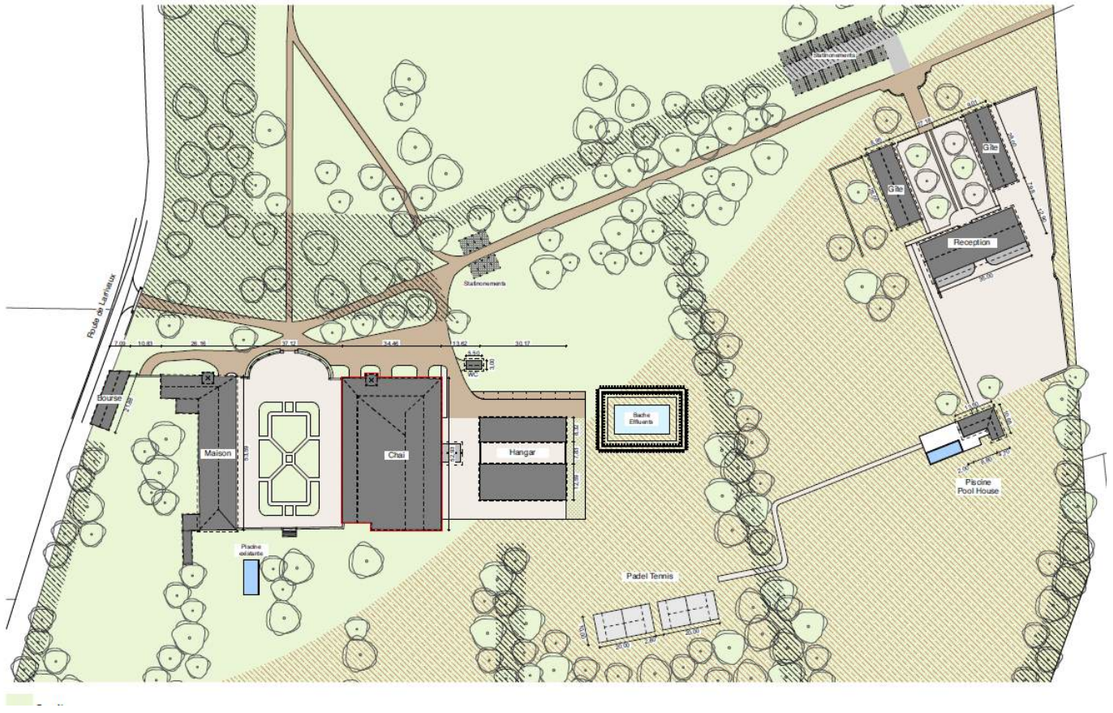
Des réflexions sur les services de proximité, liés au vélo, notamment, doivent être menées pour offrir des solutions concrètes aux modes alternatifs à la voiture, sur des courtes distances. Les opérations métropolitaines, culturelles ou touristiques autour du monde du vin doivent être créées en complémentarité des actions et missions du Centre des civilisations du vin. Une logique de sites préférentiels peut être proposée afin de déterminer les sites prioritaires pour le développement d'équipements, d'échelle locale, visant à renforcer l'attractivité œnotouristique.

Une telle démarche doit être pilotée à l'échelle InterSCoT par les structures institutionnelles et privées compétentes en la matière. Le développement des équipements doit en parallèle permettre de renfoncer la dimension « tourisme de proximité » du tourisme viticole en tant qu'espace de loisirs. Si le but est d'attirer plus de personnes extérieures au territoire et au département, il est également important de répondre aux besoins des populations à proximité.
Comme en témoigne les éléments ci-contre, les constructions identifiées dans la révision du PLU revêtent un caractère patrimonial. En effet, la plupart ont été construites avec des matériaux locaux et leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, s'intègrent harmonieusement dans leur environnement agricole.

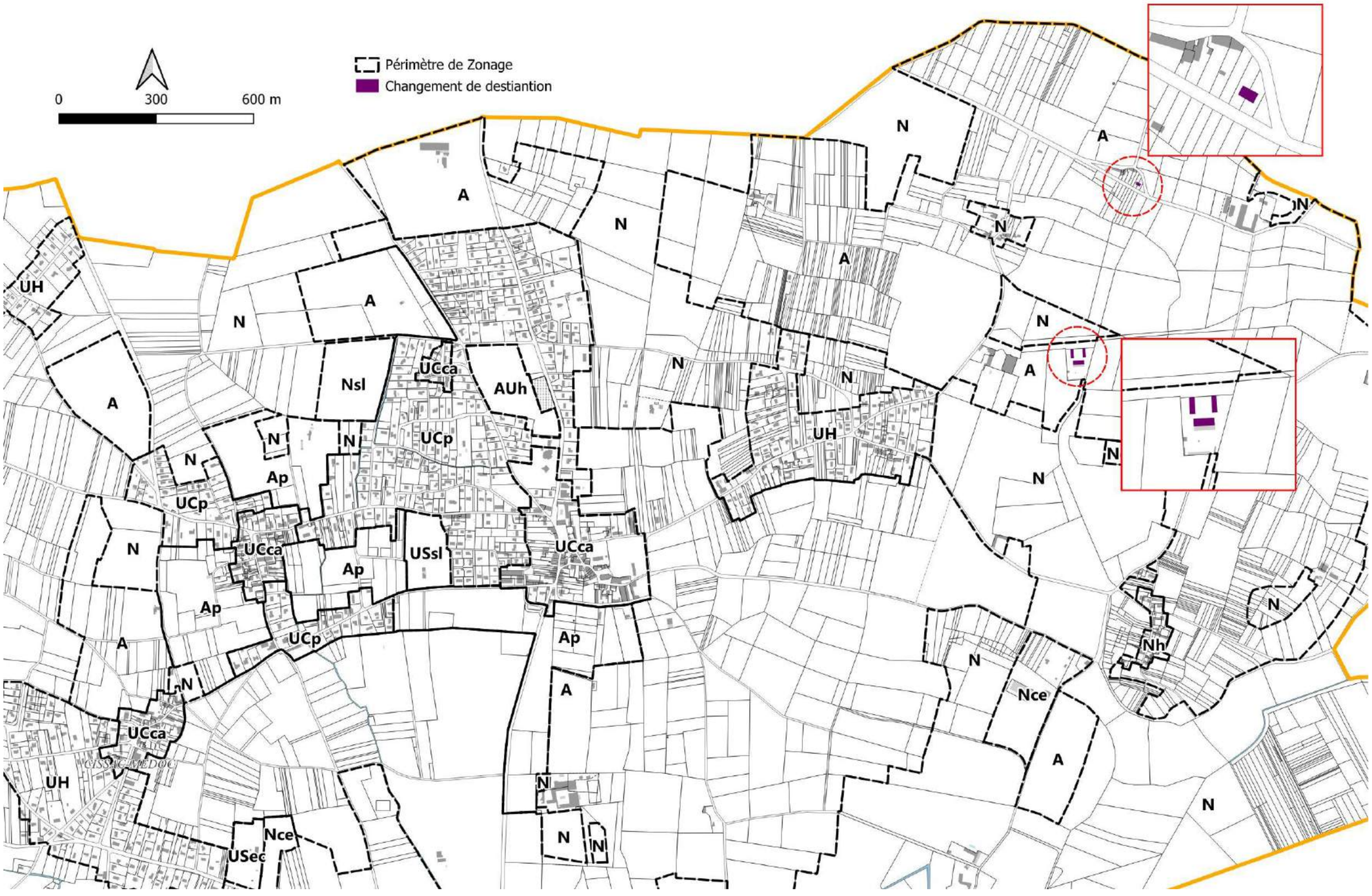
Enfin, un éventuel changement de destination de ces constructions ne porterait pas atteinte à une activité agricole existante.

Bâtiments du château Larrivaux pouvant bénéficier d'un changement de destination





LOCALISATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION



V. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

L'analyse des incidences notables potentielles sur l'environnement est réalisée à l'échelle communale, à l'échelle des « zones *susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU* » *et des « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »* identifiées lors de l'état initial (§ II-1).

Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial et formalisés dans le tableau de hiérarchisation des enjeux en fin de partie II.

V.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

V.1.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

➢ *Incidences potentielles de la révision du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols*

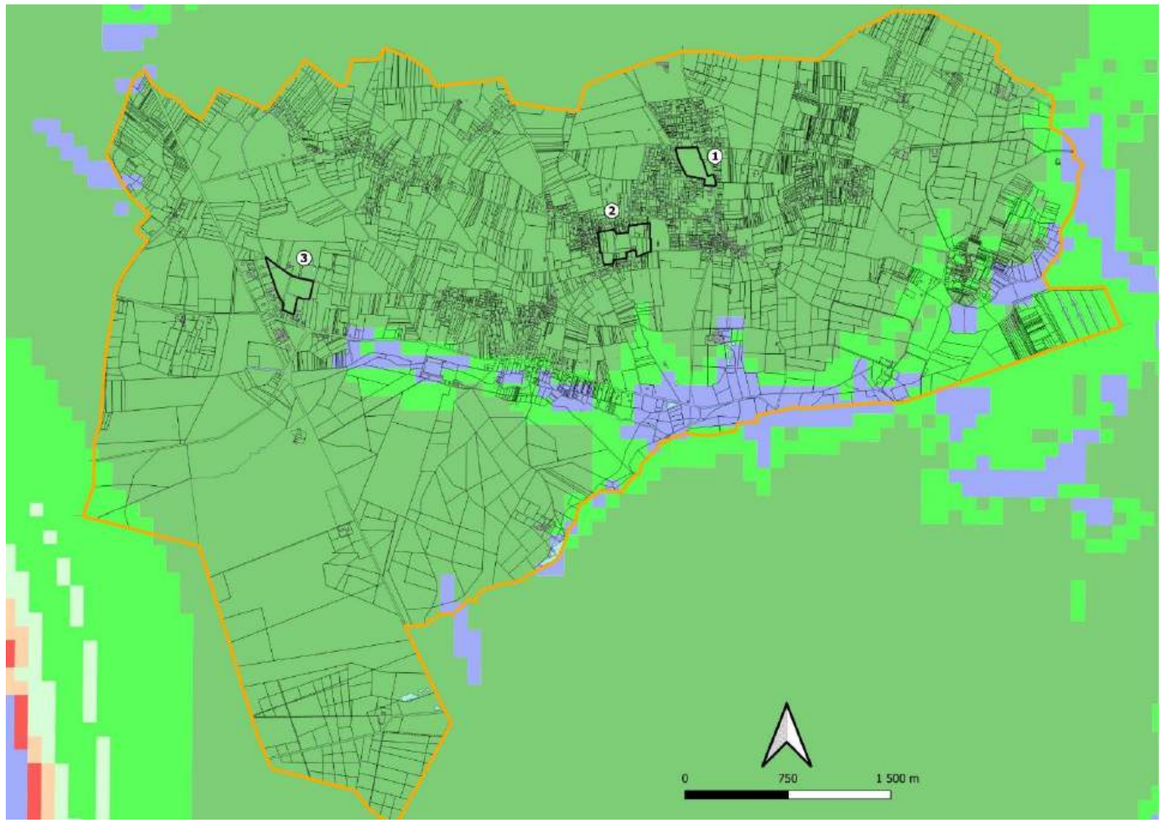
Une attention particulière doit être portée au relief des futures zones urbaines, car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, …) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

La topographie peu marquée des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU (zone AU de l'arrière du cimetière) de conduit à conclure à l'absence d'enjeu fort en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Pour autant une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales (EP).

Les caractéristiques géologiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision du PLU ainsi que la capacité des sols à l'infiltration examinées au § II-2-3 du profil environnemental de la commune permettent de constater une capacité d'infiltration globalement satisfaisante au regard de la nature des sols composés de sables, galets et graviers.

Toutefois, la bonne capacité globale d'infiltration des sols peut se trouver limitée par un phénomène d'imperméabilisation des sols lié à l'urbanisation, lors de l'édification des bâtiments, des voiries et des espaces de stationnement, ainsi que la présence d'une nappe phréatique proche du sol voire affleurante, (cf. Carte des remontées de nappes du BRGM qui figure ci-contre).



Source : BRGM

Remontée de Nappe
- Non Réalisé
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Sensibilité très faible à inexistante

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

➢ ***Mesures d'évitement intégrées à la révision du PLU***

Afin de limiter voire éviter les incidences potentielles du PLU, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction sur le plan de zonage du PLU.

Les mesures d'évitement des incidences concernant la capacité d'infiltration des sols se traduisent par la préservation des zones humides qui ont été identifiées à l'intérieur ou à proximité des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ».

Plusieurs secteurs classés en zone N inconstructibles correspondant à des zones humides à fort enjeux de protection ont ainsi été définis, afin de conserver leur fonctionnalité hydraulique.

Le classement en zone N, permettant de maintenir la fonctionnalité hydraulique des zones humides, constituent une **incidence directe positive** de la révision du PLU sur l'environnement.

➢ ***Mesures de réduction d'incidences intégrées à la révision du PLU***

Afin de répondre de façon optimale et globale à la problématique de gestion pluviale, le SIAEPA de Saint-Estèphe a défini des préconisations de gestion.

La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée avec une approche trois axes de réflexion :

- La gestion quantitative,
- La gestion qualitative,
- La gestion des fils d'eau (profondeur du système de collecte par rapport au terrain naturel).

La problématique de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère (noue, bassin d'étalement superficiel des Eaux Pluviales plutôt que bassin de rétention profond…). Ce dernier exemple serait tout particulièrement inopérant compte-tenu de la présence de nappe superficielle.

- **Gestion quantitative**

La gestion des eaux de pluie (inondations et pollution) est un axe important du PLU. Le traitement des eaux se fera le plus tôt possible, en favorisant l'infiltration à l'échelle du projet (logement, lotissement, etc.) et régulant l'écoulement (noues, bassins de rétention et de stockage, etc.).

De plus, les aménagements d'ensemble pour lesquels la gestion des eaux pluviales est plus facilement envisageable et cadrée réglementairement (loi sur l'eau notamment) doivent être favorisés. Ainsi, dans le cadre du PLU, des emplacements réservés ont été définis de manière à identifier des emplacements pour la gestion des eaux pluviales en fonction de la topographie du site, du bassin versant amont et de l'exutoire.

- **Gestion qualitative**

Les eaux pluviales de voiries doivent être gérées préférentiellement de manière superficielle en favorisant l'utilisation de noues et de fossés permettant à la fois :

→ de contribuer à l'épuration des eaux pluviales de façon pérenne et naturelle,
→ de faciliter l'exploitation,
→ de rendre visible une éventuelle pollution,
→ de faciliter l'intégration paysagère.

- **Gestion des fils d'eau**

La gestion superficielle des eaux pluviales (de type noues) permet de limiter la profondeur des ouvrages de régulation et n'hypothèque pas les possibilités de raccordement au réseau pluvial lorsqu'il est présent.

- **Intégration paysagère**

Les volumes de rétention ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent prendre la forme de noues ou de fossés ou de bassins paysagers et être intégrés au sein d'espaces verts ou le long de cheminements de type « liaison douce ».

► ***Mesures de réduction intégrées dans le règlement***

Dans le cadre de la révision du PLU de Cissac-Médoc, le règlement d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

- L'article 2.2 impose que « *lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe.*

  L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 4m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge. »
- L'article 2.3 prévoit plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.3 limite l'emprise au sol à :
  - 30% en zone UCp;
  - 30% en zone UH;
  - 60% en zone USae;
  - 30 à 50% en zone AU selon la morphologie des parcelles ;
- L'article 2.6 exige en zones UC et AU le maintien d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. L'article 2.6 impose un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes :
  - 40 à 60% en zone UCp selon la morphologie des parcelles ;
  - 40% en zone UH;
  - 20 à 40% en zone AU selon la morphologie des parcelles ;
- L'article 2.6 exige en zones UCp, UH et AU le maintien de 25% d'espaces « collectifs » au sein de l'opération d'aménagement.
- L'article 3.2.8 impose que « *les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet* » ;
- L'article 3.2.9 impose que « *si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans* » ;
- L'article 3.2.10 impose que « *les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti retour* » ;
- L'article 3.2.11 impose que « *les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé* » ;

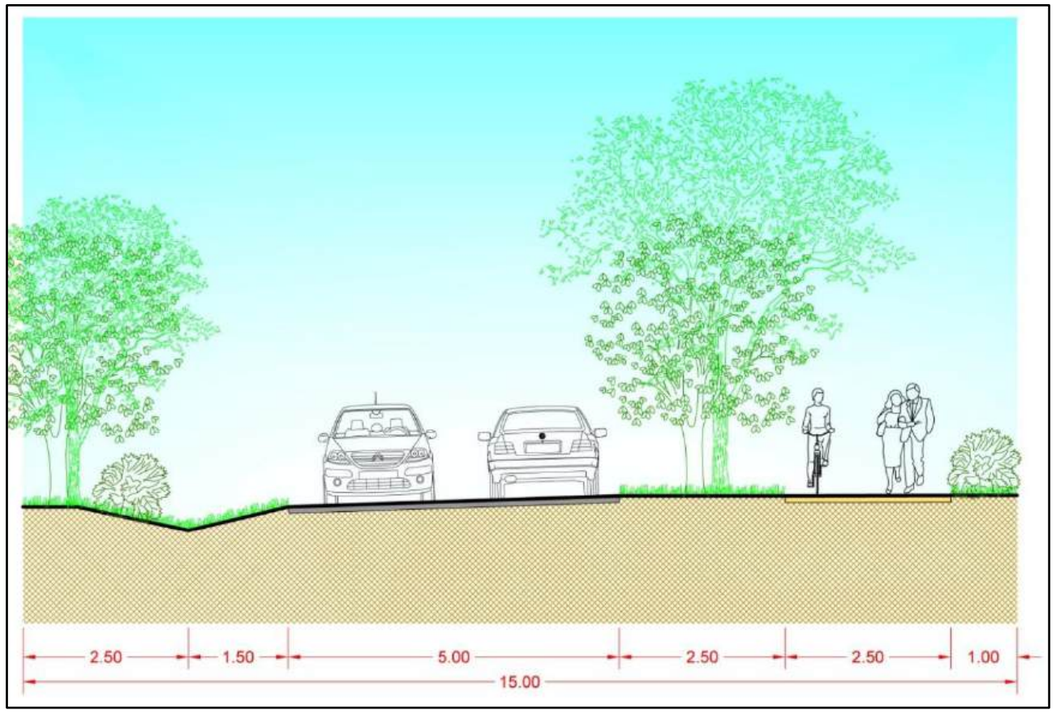
► ***Mesures de réduction intégrées aux Orientations d'aménagement et de Programmation***

Les Orientations d'aménagement et de Programmation définissent pour la zones AU du cimetière des profils de traitement des voies qui déclinent l'aménagement d'une noue enherbée de 3m (selon la hiérarchie de la voie) de large minimum, destinées à la fois à récupérer les eaux pluviales et permettre leur infiltration.

La présence de la nappe à faible profondeur implique donc la mise en place de noue à faible profondeur.

Ainsi, la voirie monopente évacuera les eaux de ruissellement vers une noue. Les noues pourront disposées d'une surverse vers les crastes ou les fossés existants.

Principes d'aménagements de voiries avec intégration d'une noue de gestion des eaux pluviales (zones AU)



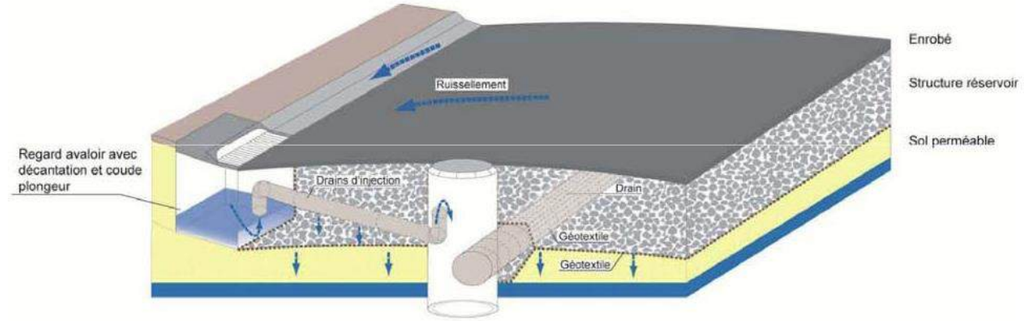
► ***Mesures de réduction indépendantes de la révision du PLU***

- **Les mesures de stockage /infiltration dans les chaussées**

Outre la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales de type noues enherbées, il peut être recouru à la mise en œuvre d'autres solutions compensatoires permettant le stockage des eaux pluviales et favorisant leur infiltration dans le sol comme la chaussée réservoir.

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. Les eaux collectées par les caniveaux sont injectées dans la structure réservoir par des drains de ré-injection dans la structure réservoir.

Coupe de principe d'une structure réservoir sous chaussée



Les principaux avantages d'une structure réservoir sous chaussée sont :

- pas de consommation d'espaces supplémentaires pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales,
- pas de surcoût car la structure réservoir est englobée dans le corps de chaussée,
- une bonne intégration paysagère car les ouvrages sont sous la voirie été donc invisibles.

Les inconvénients d'une chaussée réservoir sont :

- l'obligation d'un entretien régulier des regards avaloirs et ouvrage de décantation pour limiter le colmatage,
- le volume de stockage dépend de la hauteur de nappe et zones de battement. Elle conditionne donc le nivellement de la voirie, qui ne peut être sous le niveau du terrain naturel,
- la pente du terrain doit être faible pour éviter les risques de débordement aux points bas,
- un ouvrage de régulation et un exutoire fonctionnel ont nécessaires.

➢ ***Incidences globales résiduelles du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols après mesures***

Au regard des enjeux mis en exergue dans le diagnostic et notamment sur la zone AU du cimetière située au sein de l'enveloppe urbaine, les mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, permettent de qualifier l'incidence de la révision du PLU concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols comme limitée.

V.1.2. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT L'HYDROGRAPHIE

➢ *Incidences potentielles de la révision du PLU sur l'hydrographie*

- **Réseau hydrographique**

Le Réseau hydrographique de la commune de Cissac-Médoc est un réseau hydrographique complexe constitué de ruisseaux mais aussi d'une trame de fossés qui assurent le drainage de la commune.

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin-versant de l'Estuaire de la Gironde, qui se décompose en plusieurs sous-bassins-versants liés aux multiples tributaires qui rejoignent ses eaux, constitué à la hauteur de la commune de Cissac-Médoc de celui de la Jalle du Breuil.

La Jalle du Breuil constitue l'armature principale du réseau hydrographique communal, et reçoit les eaux peu abondantes d'un maillage de fossés qui drainent le territoire communal,

Outre ce maillage de fossés, les eaux de surface se présentent également sous la forme de points d'eau dispersés, en lien avec les cours d'eau ou isolés dans des bas-fonds, sous forme de mares, étangs ou lagunes ; Placé à la jonction entre le plateau landais et les marais de l'estuaire de la Gironde, Cisssac-Médoc s'inscrit dans un territoire qui supporte des zones humides connectées avec les masses d'eau estuariennes.

Chacun de ces points d'eau joue un rôle hydrologique important : il collecte des eaux de ruissellement et limite ainsi certains excès d'eau, constitue une réserve parfois utile à l'homme (DFCI) et généralement favorable à la vie animale (faune sauvage, amphibiens, espèces aquatiques, voire poissons, cistude, …), et selon la nature du sol, peut restituer de l'eau au cours d'eau et/ou à la nappe phréatique (rôle important de soutien d'étiage en période estivale).

L'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles (cours d'eau, fossés), lors de la phase d'aménagement des zones AU mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Les incidences les plus notables envisageables se situent au niveau de futures zones constructibles traversées et/ou bordées par le réseau de drainage (fossés).

La zone AU du cimetière, sans être positionnée directement aux abords du réseau hydrographique principal, est susceptibles d'être en lien hydraulique indirect, notamment à la faveur du maillage de petits ruisseaux/fossés qui drainent la commune.

Il est à noter que l'ensemble des zones UC, UH, US et AU seront desservies par le réseau d'assainissement collectif et que la capacité de la station d'épuration de Cissac-Médoc (3 600 EH) est en mesure de traiter l'urbanisation existante et projetée dans le cadre de la révision du PLU.

- **Zones humides**

L'urbanisation de nouvelles zones est également susceptible d'entraîner l'assèchement ou perturbation du régime hydraulique, l'altération de la qualité des eaux, la destruction ou le remblai, total ou partiel de zones humides.

Plusieurs zones humides sont identifiées sur le territoire de la commune de Cissac-Médoc décrites et cartographiées aux § II-2-4-3 HYDROGRAPHIE ET ZONES HUMIDES SUR LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE

Si pour l'essentiel, ces milieux se situent à l'écart de l'urbanisation existante et projetée (zones UC, UH, US et AU), l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones peut engendrer une incidence vis-à-vis des milieux humides.

Les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones vis-à-vis des zones humides :

→ risque de destruction, de remblai total ou partiel : **nul** compte tenu de leur classement en zone N et de leurs exclusion du périmètre des zones U et AU.

→ risque d'assèchement et/ou perturbation du régime hydraulique ; **limité** compte tenu des solutions de gestion quantitative des eaux préconisées dans le PLU qui déclinent le maintien du réseau des fossés existants, la mise en place d'un système de collecte des eaux pluviales avant rejet dans le milieu sur la base d'un débit de fuite de 3l/s/ha.

→ risque d'altération de la qualité des eaux ; **faible** compte tenu du raccordement au réseau d'assainissement collectif et des prescriptions imposées en zone U et AU vis-à-vis de la gestion qualitative des eaux pluviales (dispositions décrites au § suivant V-1-2-2).

A ces titres, la révision du PLU développe une incidence directe et indirecte faible sur l'hydrographie communale.

➢ *Mesures d'évitement et de réduction d'incidences intégrées à la révision du PLU*

Afin de limiter voire éviter les incidences du PLU sur les réseaux hydrographiques et les zones humides, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➢ *MESURES D'EVITEMENT*

Outre la recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique et l'exclusion des zones humides identifiées dans les zones U et AU, des dispositions ont été introduites dans le règlement d'urbanisme constituant des mesures d'évitement :

- Classement en zone N correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Zones Natura 2000 «Marais du Haut-Médoc » et ZNIEFF
- Classement en zone N de l'ensemble des zones humides à fort enjeu de protection identifiées dans le cadre du SAGE Estuaire
- Introduction d'un recul de 10m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés publics et privés et cours d'eau).

Ces différentes mesures, ayant pour effet de réduire la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une incidence directe positive de la révision du PLU sur l'environnement.

➢ *MESURES DE REDUCTION*

Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux humides.

En effet :

- l'article 3.2 des zones UC, UH, US et AU prévoit le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement,
- des dispositions de prise charge des eaux pluviales par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement préconisées à l'article 3.2 des zones AU et déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (coupe 1) participent à un abattement de leur éventuelle charge polluante.

➢ *MESURES DE REDUCTION INDEPENDANTES DE LA REVISION DU PLU*

EN PHASE CHANTIER

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes seront mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

De manière générale, il sera recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été).

De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanchées) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

ENTRETIEN DES OUVRAGES DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Deux types de prestations sont nécessaires sur ces ouvrages : d'une part des visites régulières, d'autre part des interventions d'entretien sont assurés par le SIAEPA de Saint-Estèphe.

Visites :

Une observation attentive du dispositif s'impose aux gestionnaires de ces ouvrages, en particulier dans les mois qui suivent les premiers événements pluvieux significatifs. Cette période permet de caler un planning des visites ultérieures.

Entretien :

- Enlèvement des flottants et éléments grossiers sur grilles d'avaloirs ;
- Curage des siphons (si présents) ;
- Nettoyage des regards.

La fréquence de ces entretiens dépend des événements pluvieux et du site. Une intervention par trimestre est au minimum souhaitable.

Il est à rappeler qu'il appartient au propriétaire d'entretenir son propre réseau de drainage situé dans sa propriété (blocage aux écoulements et entretien régulier et export des résidus de fauche, non dépôt de déchets verts...).

V.1.2.1 Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur l'hydrographie après mesures

Au regard de mesures d'évitement, de réduction d'incidences mises en place **l'incidence de la révision du PLU sur l'hydrographie et les zones humides associées est jugée maîtrisée.**

V.2. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU BIOLOGIQUE

V.2.1. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES PERIMETRES NATURA 2000

Sur le territoire de Cissac-Médoc, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont le site Natura 2000 des « Marais du Haut-Médoc» (FR7200683) et les habitats naturels d'intérêt communautaire qui leur sont associés.

➢ ***Evaluation des incidences de la révision du PLU sur le sites Natura 2000 des « Marais du Haut-Médoc »***

Rappel synthétique du site Natura 2000 « estuaire de la gironde »

La commune de Cissac-Médoc est concernée par le site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc », dont le Docob a été validé le 08/03/2012.[16]

Les marais du Haut Médoc sont constitués de 9 marais indépendants les uns des autres, en bordure de la rive gauche de l'estuaire de la Gironde. Ces marais sont installés en système de petites vallées drainant le plateau sableux médocain et se jetant dans l'estuaire de la Gironde dans la zone des marais, aussi appelés palus. Le marais concerné sur le périmètre de la commune est le marais de Lafite.

Les marais du Haut-Médoc regroupent une Importante diversité d'habitats, d'espèces animales et végétales inféodés aux zones humides dont la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et l'Angélique des estuaires. Site important pour les espèces piscicoles (présence de l'Anguille). Présence d'espèces invasives dont la Tortue de Floride, le Baccharis et la Jussie. Changement de spéculation agricole et intensification des pratiques (culture intensive de maïs dans le marais de Reysson), boisements artificiels notamment peupliers et robiniers. Forte sensibilité des habitats et des espèces à la gestion des niveaux d'eau et à la qualité des eaux.

Les Marais du Haut Médoc sont caractérisés par deux grands ensembles de milieux : les marais dominés par les boisements alluviaux au sud du site, entre lesquels s'intercalent un maillage de bocages humides, et les marais principalement composés d'espaces prairiaux, au nord du site, à vocation plus agricole.

Les marais situés au nord du site sont majoritairement composés de prairies séparées par des fossés, subissant l'influence de l'eau saumâtre.

Les marais situés au sud du site sont quant à eux essentiellement concernés par des formations forestières ne faisant pas l'objet d'une activité sylvicole : des boisements humides, issus de la fermeture progressive des marais, sur lesquels il n'y a pas de gestion homogène concertée et les peupleraies. Les Marais du Haut Médoc présentent la caractéristique d'être entourés par des vignes, principale activité située sur les terrasses graveleuses autour du site[17].

Habitats naturels d'intérêt communautaire (HIC):

Un habitat naturel est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat, ...) assorti d'une végétation particulière (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose).

Chaque habitat est relié à un syntaxon phytosociologique, c'est-à-dire un cortège de végétaux caractéristiques. Certains habitats présentent une valeur patrimoniale au regard de divers critères comme la biodiversité, la représentativité, la rareté, le caractère relictuel (habitat hérité d'une époque où le climat était différent) et le caractère résiduel (disparition d'une grande partie de son aire d'origine).

Les habitats peuvent être dits remarquables soit au niveau régional, soit au niveau national, soit au niveau européen. On parle alors d'intérêt communautaire (avec un niveau supérieur de protection souhaitée d'intérêt communautaire prioritaire). C'est l'objet de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore.

Habitats d'Intérêt Communautaire (HIC) présents sur le site et sur la commune de Cissac-Médoc et leur hiérarchisation :

Le site des Marais du Haut Médoc est considéré comme ayant un niveau d'intérêt international. En effet, 14 habitats d'intérêt communautaire (HIC) ont été identifiés sur le site Marais du Haut-Médoc, parmi lesquels 5 habitats présentent une conservation jugée prioritaire (identifiés par un * dans le tableau ci-contre) ; parmi ces 14 HIC, seuls 2 sont présents sur la commune de Cissac-Médoc, à savoir :

- Forêts mixtes à chênes pédonculés, Frênes et ormes riveraines des grands fleuves (91 F0)
- Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires (6430)

HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE DU SITE NATURA 2000 MARAIS DU HAUT MEDOC

Habitats naturels d'intérêt communautaire		Code Natura 2000
Habitats naturels prioritaires* et non prioritaires		
Végétation halophile et subhalophile	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques	1410-3
Fourrés, boisements	Chênaies pédonculées à Molinie bleue	9190-1
	forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé*	91E0*
	chênaies-ormaies à Frêne oxyphylle	
	Forêts mixtes à chênes pédonculés, Frênes et ormes riveraines des grands fleuves	91F0
Roselières et Cariçaie	Végétations à Marisque*	7210-1*
Végétation aquatique	Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique a Chara.	3140
	Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels	3150-4
Prairies, pelouses, ourlets	Pelouses pionnières des dalles calcaires planitiaires et collinéennes*	6110-1*
	Pelouses calcicoles méso-xérophiles atlantiques sur calcaires tendres ou friables*	6210-12*
	Pelouses à thérophytes mésothermes thermoatlantiques*	6220-4*
	Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires	6430-1 ; -4 ; -6 ; -7
	Pelouses maigres de fauche de basse altitude	6510
Falaises :	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	8210

Source : DREAL Aquitaine

[16] *Sources : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200683*
[17] *Sources : http://www.gironde.gouv.fr/content/download/20679/123773/file/Fiche_Marais-Haut-Medoc.pdf*

Incidences potentielles du plu sur le site Natura 2000 des « Marais du Haut-Médoc »

A la lumière des enjeux de protection des deux sites Natura 2000 présents sur la commune, il y a lieu de s'interroger sur les incidences de la révision du PLU en termes de :

1. Conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire,
2. Fonctionnalité de l'hydrosystème,
3. Qualité des eaux,

⇨ Incidences en termes de conservation des habitats et des espèces

Une incidence directe pouvant être potentiellement induite par la mise en œuvre du PLU est la destruction d'un Habitat naturel et/ou d'espèce d'Intérêt Communautaire par la création d'une zone d'aménagement, dite « zone de projet » (AU).

La carte de superposition du périmètre Natura 2000, page suivante permet de constater qu'aucune zone de projet n'intercepte le site Natura 2000 des « Marais du Haut-Médoc »

La zone AU du cimetière se situe à 2 km des zones Natura 2000.

⇨ Incidences en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème

Concernant le fonctionnement de l'hydrosystème, les zones humides d'accompagnement du réseau hydrographique, remplissent une fonction fondamentale vis-à-vis de la régulation hydraulique ; les zones humides jouent un rôle d'éponge en permettant d'une part l'expansion des crues (et donc la limitation des crues en aval), et d'autre part le soutien d'étiage, en alimentant le réseau hydrographique pendant les périodes plus sèches.

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de réduire l'étendue de ces espaces (par constructibilité, assèchement de zone humide, ...) est susceptible de porter atteinte à leur fonctionnalité hydraulique.

Le maintien en espace naturel non artificialisé des zones humides représente donc un enjeu prioritaire de la révision du PLU, qui a été traduit par un classement en zone N, à la fois au titre des zones humides du SAGE Estuaire, mais également au titre du réseau Natura 2000.

⇨ Incidences en termes de qualité des eaux

La qualité de l'eau est un élément fondamental à l'objectif de conservation des habitats et des espèces. Les risques d'altération de la qualité de l'eau découlant de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme peuvent être multiples, et sont essentiellement liés à l'activité humaine et ses rejets, dans ses dimensions habitat, activité économique, activité agricole, ...

Concernant les rejets d'eaux usées, le taux de raccordement au réseau collectif du parc des logements est évalué à 90% ; cette valeur sera maintenue et renforcée au regard du fait que l'ensemble des extensions urbaines rendues possibles par la mise en œuvre de la révision du PLU, à savoir les zones UC (zones Urbaines de Centralité), UH (zones Urbaines de Hameau) et les zones AU (zones de développement urbain organisé) seront obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement ;

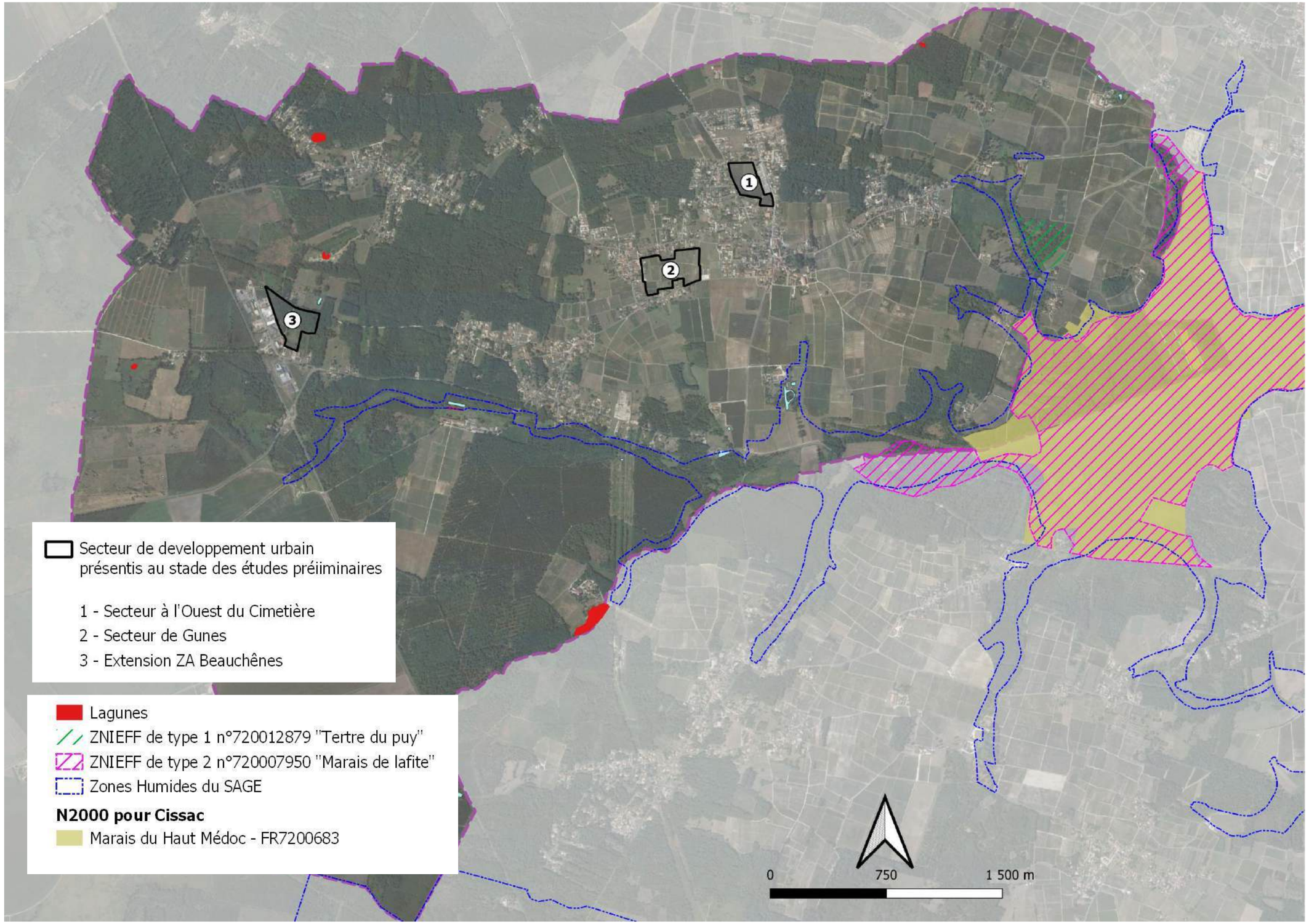
Les besoins en logements estimés dans le PLU à une centaine de logements neufs d'ici les 10 prochaines années seront à 100% desservis par l'assainissement collectif.

Cette disposition constitue une incidence positive directe en termes de préservation de la qualité des eaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, qui en lessivant les espaces imperméabilisés (chaussées, parking, espaces de stockage...) peuvent entrainer au milieu naturel des éléments polluants (hydrocarbures, huiles, métaux lourds, ...), la commune ne dispose d'un réseau de collecte que sur la partie centrale du centre-bourg complété sur le reste des espaces périphériques d'un réseau de fossés.

A ce titre les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales peuvent constituer une incidence sur la qualité des milieux récepteurs.

LOCALISATION DES ZONES AU SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU AU REGARD DES ZONES NATURA 2000



➢ ***Mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables sur le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc »***

Afin de limiter voire éviter toute incidence, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires de la révision du PLU :

MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA PERTE D'HABITAT ET/OU ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Classement des périmètres Natura 2000 en zone N afin de couvrir de façon plus exhaustive les habitats revêtant un enjeu biologique fort.

Ce classement en zone N permet d'associer un règlement d'urbanisme protecteur des milieux naturels sensibles à travers :

➔ Une limitation des occupations et utilisations du sol autorisées

MESURE D'EVITEMENT VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE

Classement en zone N de nombreuses parcelles situées au plus près du réseau hydrographique (fossés) et /ou identifiées en zone humide.

A ce titre on peut considérer que la révision du PLU est susceptible de revêtir une incidence positive directe en termes de fonctionnalité de l'hydrosystème.

MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DU MAINTIEN DE LA FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE

1/A l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics, au volet Eaux pluviales des zones UC, UH, US, AU, A et N, il est exigé le maintien des fossés publics et privés et des ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2/ Le classement en EBC à conserver des Habitats forestiers humides est également une mesure favorable à l'enjeu de fonctionnalité hydraulique.

4/ Protection des boisements humides qui accompagnent le réseau de crastes et de fossés par des dispositions au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme

5/ Introduction d'un recul de 10m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés et cours d'eau).

MESURES D'EVITEMENT VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS

1/Afin de limiter le recours à l'Assainissement Non Collectif (ANC) potentiellement moins efficace que le traitement des eaux usées en station d'épuration, le développement urbain des zones UC, UH, US et AU est circonscrit aux périmètres relevant de l'Assainissement Collectif arrêtés dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées.

MESURES DE REDUCTION VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES MILIEUX RECEPTEURS

1/Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique prévoit le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement pour l'ensemble des zones U et AU.

2/Afin de tendre vers l'objectif de restauration et préservation de la qualité des eaux, le PLU protège par une disposition d'Espace Boisé Classé à Conserver les ripisylves qui remplissent une fonction épuratrice vis-à-vis des microéléments polluants qui rejoignent le réseau hydrographique par ruissellement, et maintient en zone Naturelle (N) les zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➢ ***Conclusion sur l'incidence potentielle de la révision du PLU sur le sites Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc »***

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les incidences de la révision du PLU sur le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc » sont considérées comme positives.**

V.2.2. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA REVISION DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Dans le cadre d'un projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Cissac-Médoc, METAPHORE a sollicité Raphaël JUN, prestataire de services en Ecologie.

L'objet de la prestation est de fournir un diagnostic sur les secteurs susceptibles d'être aménagés du fait de leur vocation constructible dans le PLU actuellement opposable et la rédaction d'une note de sensibilité écologique afin de d'évaluer un état des lieux du milieu naturel et de dégager des enjeux écologiques.

Cette analyse a permis de ne retenir dans le projet de PLU que les secteurs présentant une sensibilité environnementale faible à modérée.

➢ *Méthodologie des inventaires*

Durant les études menées dans le cadre du PLU de Cissac-Médoc, les visites de terrain ont été réalisées par l'opérateur à pied sur les 4 sites à enjeu le 4 mars 2021. Des relevés phytosociologiques ponctuels ont été réalisés sur chaque parcelle afin de dresser une liste d'espèces et de caractériser les formations végétales.

La liste des espèces animales a été dressée à partir de contacts directs lors de la visite et par points d'écoutes.

Il est à noter que les nombre d'espèces recensées sur chaque secteur est donné à titre indicatif, les relevés ayant été réalisés sur une journée par secteur, les listes présentées pour la flore et la faune ne sont pas exhaustives. De plus, plusieurs ordres d'animaux n'ont pas fait l'objet de relevés (ex: Chiroptères).

L'interprétation des relevés phytosociologiques a été réalisée par rapport aux référentiels CORINE Biotopes pour la France et Cahiers d'Habitats pour les habitats d'intérêt communautaire (Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la Directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore). Les habitats à caractère prioritaire sont indiqués avec un *.

Des relevés ont permis de mettre en évidence des zones humides (par référence à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement). La mention d'un habitat coté H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. Pour les habitats cotés p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

Cependant, il est à noter que dans les cartes présentées dans ce rapport, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément.

L'évaluation patrimoniale des sites

La notation des enjeux et de la sensibilité du site s'est également appuyée sur une synthèse bibliographique de la flore et faune sur l'ensemble des secteurs.

Les tableaux proposés ci-après (Michelot, 2003) intègre l'aspect patrimonial (entrée la plus fréquemment utilisée) et des habitats. Il considère également la notion de diversité biologique. Cette notion est intéressante en vue de valoriser la « nature ordinaire ».

De plus, l'analyse paysagère sous l'angle de la distance entre les habitats et leur superficie font référence aux connexions biologiques et aux corridors importants pour éviter l'isolement des communautés et leur appauvrissement (MacArthur et Wilson, 1967).

Faune / Flore

intérêt	flore	faune
fort	une ou plusieurs espèces protégées ou présence de plantes rares à l'échelon national, régional, départemental (listes rouges, ...) 4	- présence d'espèces protégées inféodées ou de passage - milieu très favorable à des espèces inféodées aux zones humides (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes, ...) - zone humide ponctuelle particulière représentant un habitat potentiel pour certains groupes d'animaux (mares, ...) 4
moyen	cortège floristique caractéristique d'une formation hygrophile rare (boulbène boréale, ...) ou groupement floristique présentant une forte diversité végétale et possédant potentiellement des espèces rares ou présence d'espèces rares à l'échelon local 2	zone de refuge et de gagnage pour les espèces de gibier (sanglier, chevreuil, ...) 2
Faible	- milieu pauvre sur le plan botanique - milieu mono spécifique type roselière - milieu connaissant une eutrophisation avancée : avancement de plantes nitrophiles ou fort embroussaillement 0	- milieu pauvéen de superficie réduite ou dégradé - milieu fortement sujet au dérangement: proximité des habitations, ... 0

Habitat

intérêt	rareté	état de conservation	aire de répartition et représentativité	distance à la zone humide la plus proche
fort	présence de deux habitats prioritaires ou plus, ou d'un habitat de la directive. 4	milieu bien conservé 2	limite d'aire de répartition d'une espèce / habitat ou représentativité de l'espèce > 3.15 % 2	moins de 200 m 2
moyen	présence d'un habitat de la directive Natura 2000 2	milieu moyennement conservé 1	représentativité de l'espèce de 2.3 15 %	de 200 à 500 m
faible	absence d'habitat de la directive Natura 2000 0	milieu dégradé 0	représentativité de l'espèce < à 2 % 0	plus de 500 m 0

intérêt patrimonial	note sur
flore	4
faune	4
rareté des habitats	4
état de conservation des habitats	2
aire de répartition et représentativité	2
proximité des zones humides	2
surface des zones humides	2

intérêt patrimonial des sites - note sur 20

➢ ***Incidences potentielles du PLU sur le patrimoine biologique des zones AU***

Site N°1 : « Cimetière »
Le site était une plantation de vigne qui a été abandonnée puis arrachée. Il se compose d'une pelouse mésophile en friche (code Corine 38.2x87.1(x83.21) sur l'ancien vignoble d'environ 3Ha et d'une prairie mésophile fauchée (code Corine 38.2) sur environ 0,6Ha.

Le site est bordé dans sa partie est (côté cimetière) d'un fossé d'écoulement des eaux avec végétation (code Corine 89.22x22.3).

Site n°2 : « Secteur Gunes »

Le site se situe dans la partie ouest du bourg. Il se présente comme une mosaïque de milieux entretenus et exploité en vignoble et prairies-pelouses de fauche issues de déprise agricole ou de parc-jardins.

Dans sa partie ouest, le site est occupée par des pelouses-prairies de parc-jardin avec parking et voie de circulation (code Corine 85.12x85.11) et d'un vignoble (code Corine 83.21). Cette partie est entrecoupée du nord au sud d'un fossé de drainage avec végétation (code Corine 89.22x22.3).

Dans sa partie est, le site est composé de prairies mésophiles de fauche en friche (code Corine 38.2x87.1) et d'un vignoble (code Corine 83.21) segmenté par des voies de circulation (pistes sans enrobé).

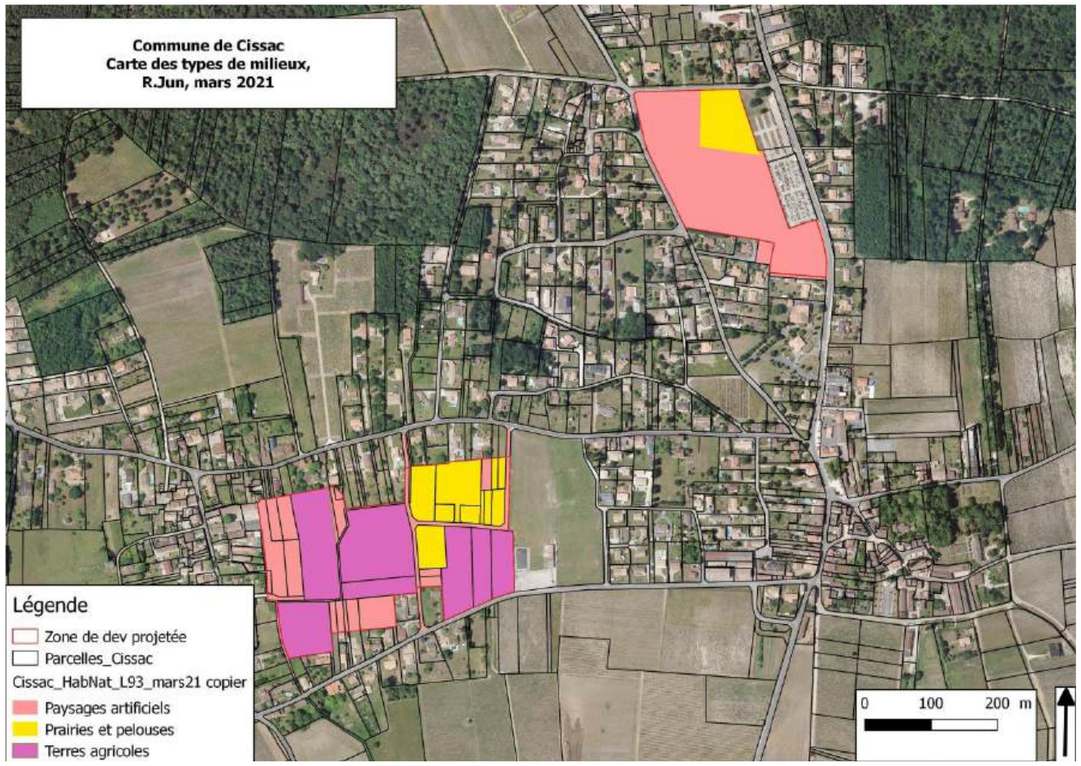
La majorité des parcelles en vignoble et pelouses de parc-jardin ne présente pas d'intérêt écologique fort. La sensibilité écologique sera affinée après un relevé des papillons de jour et inféodée aux prairies et oiseaux nicheurs dans les prairies de fauche (secteur nord-est de Gunes).

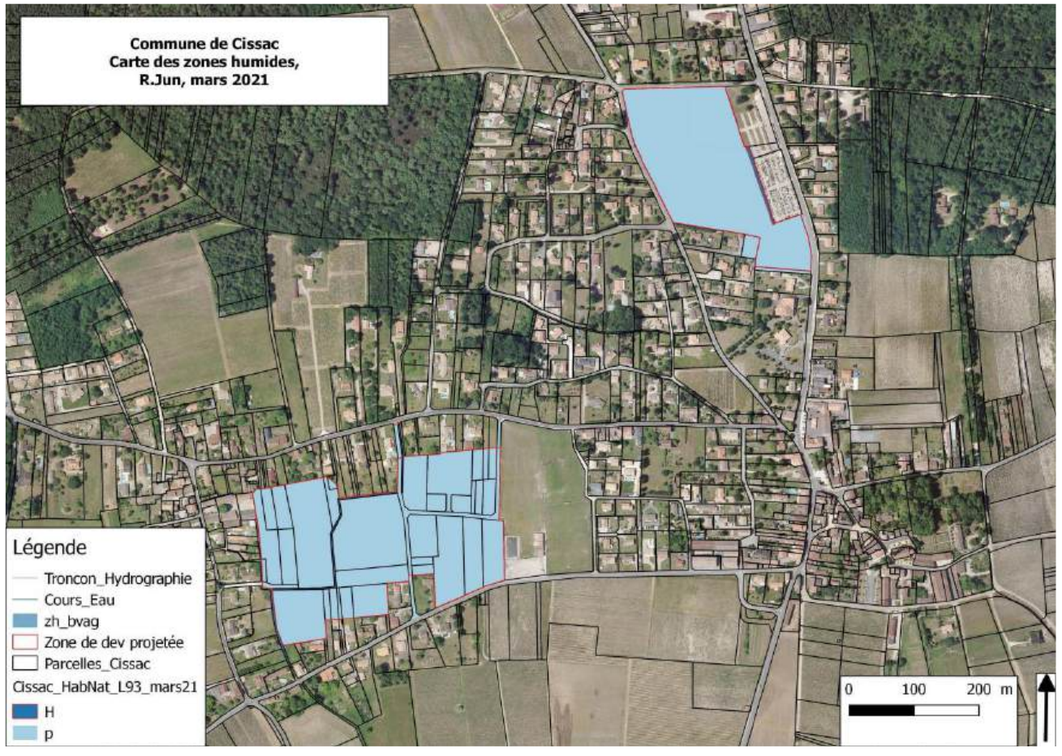
Site n°3 : « Extension ZA Beauchêne »

Le site se compose dans sa partie est de boisement dominés par des feuillus (chênes) et dans sa partie ouest de boisement de résineux plantés sur des landes. Une piste forestière sépare les deux parties et une autre piste borde le site dans sa partie nord.

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Code CORINE Biotopes	Humide	Code Natura2000	N1 cimetière	N2 Gunes
Prairies et Pelouses	Prairie mésophile fauchée	38.2	p	nonDH	X	
Prairies et Pelouses	Pelouse fauchée en friche	38.2	p	nonDH		X
Prairies et Pelouses	Prairie mésophile fauchée en friche	38.2x87.1	p	(6510)		X
Prairies et Pelouses	Prairie-pelouse mésophile fauchée en friche ancien vignoble	38.2x87.1	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Prairie mésophile friche ancien vignoble	38.2x87.1(x83.21)	p	nonDH	X	
Paysages artificiels	Pelouse friche ancien vignoble	38.2x87.1(x83.21)	p	nonDH		X
Terres agricoles	Vignoble	83.21	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Pelouse de parc-jardin avec voie et parking	85.12x85.11	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Parc-jardin avec habitation	85.12x85.11	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Pelouse parc-jardin arboré en friche	85.12x85.11x87.1	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Pelouse parc-jardin en friche	85.12x85.11x87.1	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Route et voie carrossable	86.1	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Maison avec parc-jardin	86.1x85.11x85.12	p	nonDH		X
Paysages artificiels	Fossé avec végétation	89.22x22.3	H	nonDH	X	
Paysages artificiels	Fossé eau intermittent avec végétation	89.22x22.3	H	nonDH		X

Tableau 1: liste des habitats naturels recensés sur les secteurs d'étude.





Après une investigation du site potentiel en fin d'hiver 2021 et une analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels), il apparaît que les zones de développement préfigurées par la révision du PLU sont majoritairement occupées par des paysages artificiels et agricoles (vignobles et prairies issues de l'abandon du vignoble), le plus fréquemment occupés par des habitats naturels modifiés issus d'une déprise agricole, parfois en mauvais état de conservation (pelouses et prairies en friche); A noter que les zones humides recensées sur les secteurs sont des fossés de drainage avec végétation.

Les sites du cimetière apparait donc favorable à un projet de développement urbain.

➢ ***Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur le patrimoine naturel des zones AU***

MESURES D'EVITEMENT

Outre la recherche d'un positionnement à l'écart du réseau hydrographique et l'exclusion des zones humides identifiées dans les zones AU, des dispositions ont été introduites dans le règlement d'urbanisme constituant des mesures d'évitement :

- Définition du périmètre des zones AU sur des espaces ne supportant pas d'habitat revêtant un enjeu patrimonial fort. Les zones humides d'intérêt fort ont été classées en zone N.
- Création d'une bande paysagère traitée sous la forme d'un espace collectif de 10m en limite périphérique de la zone
- Introduction d'un recul de 10m minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés)

Ces différentes mesures, en réduisant la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une **incidence directe positive** de la révision du PLU sur l'environnement.

MESURES DE REDUCTION

- Sans objet

MESURE COMPENSATOIRE

- Sans objet

➢ ***Conclusion sur les incidences de la révision du PLU sur le patrimoine naturel des zones AU***

Compte tenu des mesures d'évitement, de réduction, **les incidences de la révision du PLU sur le patrimoine naturel des zones AU sont considérées comme maîtrisés.**

V.2.3. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES NATURELLES

➢ *Incidences potentielles de la révision du PLU sur le patrimoine biologique des zones naturelles*

Le classement de 1 188 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible (N) soit 50% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.

Le PLU décline désormais :

- Une zone N inconstructible sauf pour :
  - → *L'adaptation et la réfection des constructions existantes.*
  - → *L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.*
  - → *Les constructions annexes aux habitations*
  - → *Les constructions et installations techniques nécessaires :*
    - *aux services publics*
    - *aux services d'intérêt collectif*
    - *à l'exploitation de la route,*

  à condition que celles-ci ne pas porter atteinte au site.

La révision du PLU décline par ailleurs :

- un secteur Nae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'activité économique situés en zone naturelle,

  Dans ce secteur, seuls sont autorisés :
  - → *L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités existantes qu'elles soient artisanales ou industrielles, de stockage de produits agricoles, de bureaux, …et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité sylvicole et à la préservation des paysages.*
  - → *Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.*

- un secteur Nc concerné par un risque d'effondrement de carrière souterraine,

  Dans ce secteur, sont interdits :
  - → *Les constructions de toute nature*
  - → *Les travaux de voirie sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien*
  - → *Les travaux d'affouillement, de sondage et de forage*

- un secteur Nce correspondant au centre équestre existant,

  Dans ce secteur, seuls sont autorisés :
  - → *Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une emprise au sol maximale de 150 m², (annexes à l'habitation comprises).*

- un secteur Npv correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).

  Dans ce secteur, seuls sont autorisés :
  - → *Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire, et les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, …) à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.*

- Une disposition d'Espace Boisé Classé (EBC) sur :
  - Les parcs remarquables des châteaux viticoles
  - L'ensemble des boisements des milieux humides de la Jalle du Breuil
  - Les habitats forestiers d'intérêt communautaire des zones Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc », considérant qu'ils constituent une mosaïque dynamique entre des milieux ouverts (prairies) et milieux fermés (boisements).

➢ *Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur le patrimoine naturel des zones naturelles*

MESURES D'EVITEMENT

- Sans objet

MESURES DE REDUCTION

- Sans objet

MESURE COMPENSATOIRE

- Sans objet

➢ ***Conclusion sur l'incidence de la révision du PLU sur le patrimoine naturel des zones naturelles***

Compte tenu du caractère limité de la constructibilité de la N, les incidences de la révision du PLU sur le patrimoine biologique sont considérées comme non significatives.

V.2.4. INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

➢ ***Rappel des enjeux attachés à la Trame Verte et Bleue et incidences potentielles de la révision du PLU***

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration.

Il ressort, à l'échelle du territoire communal, une interdépendance entre les milieux naturels à dominante humide (marais, boisements et prairies humides, …) et les milieux plus secs situés au Nord et à l'Ouest (terrasses viticoles, massifs boisés, …)

Sur le territoire communal, une grande partie des boisements autour du réseau hydrographique sont des boisements humides intégrés à la Trame Verte mais en interface avec la Trame Bleue.

La Trame Bleue :

L'identification de la Trame Bleue à l'échelle de la commune réside essentiellement sur les résultats de l'analyse régionale. Les cours d'eau de la Liste 1 ont été caractérisés en « continuités aquatiques majeures » en accompagnement des lagunes du territoire et des différentes surfaces en eau identifiées sur la BD topo de l'IGN. Les cours d'eau, crastes et fossés n'étant pas concernés par le classement font également partie intégrante du réseau égologique aquatique du territoire.

La Trame Verte :

L'identification de la Trame Verte locale repose sur la base de données d'occupation du sol du Département de la Gironde qui permet une couverture homogène de la commune.

Trois réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le territoire communal (déclinaison du SRCE Aquitaine):

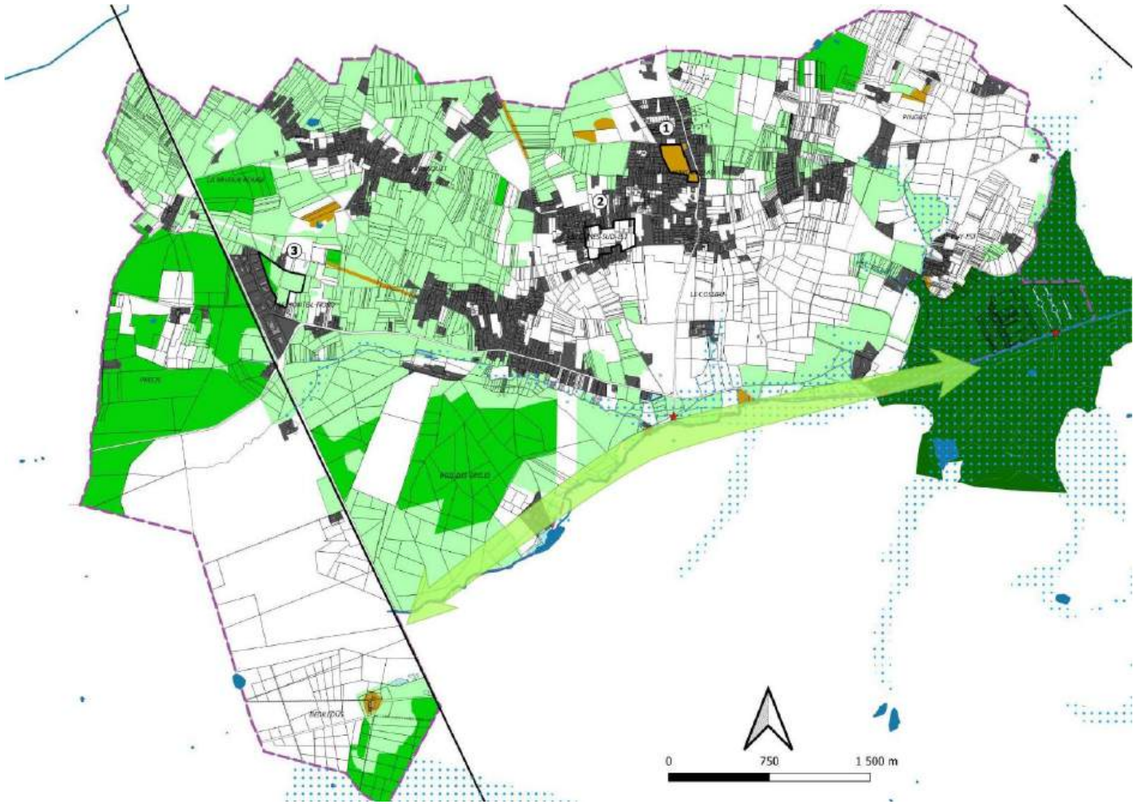
Sous-trame	Nom du réservoir	Surface totale en Ha	Surface de la commune en Ha
Boisements de conifères et milieux associés	Massif des Landes de Gascogne	992 626	4 246
Systèmes bocagers	SB Marais du Haut Médoc	2515	152
Milieux humides	MH Zone de landes et de lagunes du centre Médoc	31 443	652
	MH Zones humides du nord de Bordeaux et du Bec d'Ambès	189 46	189

Les corridors identifiés correspondent à la sous-trame des milieux humides. Certaines lagunes de la région figurent en réservoir de biodiversité dans le cadre de la définition de secteurs présentant une forte densité.

Concernant la trame bleue, le classement des cours d'eau est l'outil réglementaire mis en place pour préserver et restaurer la continuité écologique des cours d'eau.

-Les éléments fragmentant : les éléments linéaires :

Une seule route (RD 1 215) est retenue comme fragmentante au niveau régional (importance 23 dans la BD Topo d l'IGN).



Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

Trame Verte
- Réservoir de biodiversité majeur (Site Natura 2000)
- Réservoir de biodiversité de Forêts de feuillus
- Réservoir de biodiversité de Forêts de conifères
- Réservoir de biodiversité de Forêts mélangées
- Réservoir de biodiversité de milieux ouverts
- Corridor écologique terrestre

Trame Bleue
- Réservoir de biodiversité aquatique
- Continuités aquatiques majeures

Elément Fragmentants
- Milieux artificialisés
- Routes fragmentantes
- Obstacle continuité aquatiue

➢ ***Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur la Trame Verte et Bleue***

MESURES D'EVITEMENT

- Afin de maintenir la continuité de la Trame Verte et Bleue établie notamment dans le cadre de la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, la matrice forestière de la commune située au Nord et à l'Ouest du territoire communal est classée en zones N.
- De plus, la trame bleue constituée par la Garonne est classée en zone N. La trame bleue est par ailleurs préservée par des dispositions au titre d'Espaces Boisés Classés pour les boisements humides et mésophiles périphériques.
- Afin de ne pas aggraver la fragmentation de la Trame Verte et Bleue au niveau des secteurs urbanisés situés en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg (secteurs du Luc, des Tuilières, de Linas ou encore de Pelon), des coupures d'urbanisation seront maintenues entre enveloppes urbaines existantes grâce à un classement en zone A ou N.

MESURES DE REDUCTION

C'est dans le cadre des modalités d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation que des mesures de réduction d'incidence sur la Trame Verte et Bleue ont été recherchées, afin de trouver des alternatives à la disparition des zones humides et éléments boisés, mais également des opportunités de préserver voire de recréer des continuités écologiques :

Secteur du cimetière

- Création de bandes paysagères d'une emprise minimum de 5m le long du chemin de la Sablière et de la toute du petit Bourg.
- le recul systématiques des constructions et installations nouvelles par rapport au réseau de fossés privés et publics et de cours d'eau (10m minimum)
- le maintien des ouvrages de gestions des eaux pluviales à ciel ouvert (fossés).

➢ ***Mesures de recommandation indépendantes de la révision du PLU***

D'une manière générale, les mesures suivantes peuvent être recommandées lors de la mise en œuvre des projets autorisés par le PLU :

Phasage des travaux

Les chantiers sont source de dérangement pour la faune et peuvent être à l'origine de perturbation des activités vitales de des espèces. Il est préconisé, pour des chantiers situés à proximité d'habitats naturels de réaliser les travaux hors de la période de reproduction, soit de commencer les travaux avant début avril ou après août.

Ce phasage du chantier est donné à titre préventif et ne revêt pas un caractère obligatoire pour le maître d'ouvrage.

Réhabilitation des habitats détruits

Lors de la phase de travaux, des impacts involontaires peuvent être infligés aux habitats limitrophes ainsi qu'aux boisements ou aux arbres présents à proximité lors des déplacements des engins de chantier.

Les habitats détériorés ou détruits devront être réhabilités. Un balisage strict des zones de chantier peut permettre de limiter les dégradations sur les habitats limitrophes.

Eviter la propagation d'espèces invasives

Les travaux, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets...).

La prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique. Afin d'éviter le développement de ce phénomène sur la commune, il est préconisé de

limiter l'utilisation de matériaux extérieurs (terre végétale en particulier). De même, afin d'éviter l'exportation d'espèces présentes sur la commune, il est préconisé d'éviter d'utiliser la terre éventuellement extraite lors de travaux sur d'autres chantier.

Maintien de la qualité de l'eau

Les travaux peuvent entraîner la pollution accidentelle de milieux aquatiques. Le maintien de la qualité de l'eau est une préoccupation majeure, aussi, pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures simples devront être prises :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur les chantiers seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries et loin de toute zone écologique sensible, de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel (c'est-à-dire sur des zones déjà urbanisées comme sur les routes bitumées existantes) ;
- L'absence de stockage d'hydrocarbures sur des sites sensibles (habitats naturels sensibles, zones humides, zones inondables, …) ou la mise en œuvre de plateforme de ressuyage, en cas de stockage de matériaux, avec ouvrages de décantation permettront de réduire les risques de pollution ;
- Traitement des eaux usées issues des chantiers avant leur évacuation dans le milieu naturel ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera hors zone sensible ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

➢ ***Conclusion sur l'incidence de la révision du PLU sur la Trame Verte et Bleue***

L'incidence de la révision du PLU est globalement maîtrisée concernant le patrimoine biologique et la trame verte et bleue au regard du PLU opposable

Les zones de développement (environ 4ha classés en zone AU) ne conduisent à aucune dégradation ni perte d'habitat d'intérêt patrimonial.

Par ailleurs les périmètres de fort enjeu environnemental (le site Natura 2000, les éléments constitutifs de la TVB...) font l'objet d'une attention et de dispositions réglementaires plus à même d'assurer leur pérennité.

V.3. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

V.3.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Les projets de développement permis par la mise en œuvre de la révision du PLU, sont susceptibles d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une sur-exploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ; cette situation étant le cas de secteurs aquitains contraints de mettre en œuvre un Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

➢ *Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif*

L'eau alimentant l'ensemble du syndicat intercommunal (SIAEPA) de Saint-Estèphe provient de 3 forages profonds captant la nappe de l'Eocène, et situés à Saint-Estèphe aux lieux-dits « Font Petite » et « Les Anguileys » et à Saint-Sauveur au lieu-dit « Le Sablonnet ».

Le forage du « Sablonet », atteint la nappe éocène entre 140 et 250 mètres (protection par un périmètre rapproché : arrêté préfectoral du 12.02.1986). Ce forage permet d'alimenter le château d'eau de Cissac-Médoc, lequel permet à son tour la desserte de Cissac-Médoc.

L'eau subit un traitement simple de déferrisation et de chloration dans les stations de production puis est distribuée dans le réseau des 5 communes du syndicat (Cissac-Médoc, Saint-Estèphe, Saint-Sauveur, Saint-Seurin-de-Cadourne et Vertheuil).

Pour faire face aux pics de consommation le Syndicat intercommunal (SIAEPA) de Saint-Estèphe s'est engagée dans une démarche d'optimisation et de maintenance permanente des infrastructures d'approvisionnement.

L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation.

En effet, l'eau distribuée sur l'ensemble de la commune est bonne du point de vue chimique et bactériologique.

Elle ne présente pas de contamination bactériologique.

Compte tenu de la profondeur et du contexte géologique, la ressource en eau sur le secteur ne présente pas de vulnérabilité particulière. Toutefois, des sources de pollution sont à prévenir par des différentes mesures, relevant directement du PLU et d'autres indépendantes du PLU.

➢ *Mesures d'évitement et de réduction des impacts du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue qualitatif*

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique et du site Natura 2000, à savoir :

- Positionnement des zones de développement à l'écart du réseau hydrographique,
- le recul systématiques des constructions et installations nouvelles par rapport au réseau de fossés publics et privés
- le maintien des ouvrages de gestions des eaux pluviales à ciel ouvert.

Concernant les incidences indirectes de pollution, des mesures de réduction ont été prises dans le cadre du PLU :

- Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones UC, UH, US et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 prévoit le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement.
- Pour l'ensemble des zones urbaines, l'article 3.2 précise également que « L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement ».
- Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SIAEPA de Saint-Estèphe. A noter que les collectivités sont tenues de conduire tous les 10 ans un bilan du bon fonctionnement des assainissements autonomes.
- Afin de pallier les risques de pollution par lessivage des sols, les profils de voies nouvelles primaires déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévoient la création de noues enherbées, dispositifs susceptibles de récupérer les eaux lessivées et partiellement tamponner leur teneur en micro-polluants.
- Maintien en zone Naturelle (N) des zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➢ *Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif*

Le département de la Gironde présente des secteurs géographiques où certaines nappes souterraines se retrouvent en situation de déficit pour l'alimentation en eau potable des populations. Afin de gérer au mieux cette situation, le SAGE Nappes Profondes définit des Unités de Gestion pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique, Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.
Au 31 décembre 2017, le service public d'alimentation en eau potable du SIAEPA de Saint-Estèphe dessert 970 abonnés à Cissac-Médoc.

L'ensemble de la production d'eau potable de la commune de Cissac-Médoc provient des aquifères de l'Eocène qui sont en situation d'équilibre.

Malgré la stabilisation des prélèvements observée ces dernières années, la croissance démographique prévue sur le territoire du syndicat s'accompagnera d'une augmentation des besoins en eau potable.

Compte tenu des prévisions démographiques envisagées (+ 135 hab. soit 54 foyers supplémentaires) et des volumes prélevés ces dernières années, un besoin de 6 500 m3 supplémentaires est envisageable à horizon 2035.

Le SAGE « nappes profondes de Gironde » a fixé pour chacune des unités de gestion des volumes prélevables compatibles avec la gestion durable de la ressource en eau souterraine (Volume Maximal Prélevable Objectif-VMPO). Dans l'unité de gestion Médoc-Estuaire », les volumes prélevés restent aujourd'hui inférieurs aux VMPO, ce qui laisse une marge suffisante pour répondre aux besoins en eau potable liés au développement du territoire.

Le changement climatique prévu, caractérisé par une élévation des températures, provoquera un besoin accru en eau, notamment en période estivale.

Parallèlement, en raison de la diminution des précipitations estivales, la disponibilité des ressources en eau superficielles tendra à diminuer.

Ainsi, la nappe superficielle du Plio-Quaternaire, première nappe touchée par ce phénomène, se verra davantage sollicitée par les agriculteurs, pouvant ainsi générer des conflits d'usages.

➢ ***Mesures d'évitement et de réduction des incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif***

Afin de promouvoir une gestion économe de l'eau, le PLU met en œuvre deux démarches :

- la création dans le cadre de l'aménagement de la zone AU de dispositifs de récupération des eaux pluviales destinés à l'arrosage des espaces verts collectifs, disposition introduite à l'article AU 2.6.5 du règlement d'urbanisme au titre de l'article R123-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le règlement peut comprendre : 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales » ;*

➢ ***Mesures d'accompagnement indépendantes de la révision du PLU***

Parallèlement au PLU, d'autres démarches de lutte contre le gaspillage de l'eau peuvent être entreprises : un contrôle des performances des réseaux publics, la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts publics, une politique de communication et de sensibilisation auprès des citoyens, des écoles et des professionnels, une incitation financière aux économies d'eau.

A ces titres on peut considérer que la révision du PLU est susceptible de revêtir une incidence maîtrisée en termes de ressource en eau d'un point de vue quantitatif.

V.3.2. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE AGRICOLE

Même si la France reste un pays largement agricole, avec environ 50% du territoire consacré aux terres agricoles en 2020, ces surfaces ne cessent de décroître. Chaque jour, plus de 220 hectares de terres agricoles disparaissent en France, soit l'équivalent de 4 exploitations moyennes. Cette destruction des terres agricoles est la conséquence de plusieurs facteurs, et notamment de :

- L'urbanisation du pays, avec un doublement des surfaces urbanisées entre 1960 et 2020, passant de 2,5 à 5 millions d'hectares.

- L'abandon de l'activité agricole ou la vente des terres par les agriculteurs, phénomène qui s'est accéléré ces dernières années sous la pression de la hausse du prix du foncier.

La consommation des terres agricoles revêt un enjeu national pour l'avenir de l'autonomie alimentaires des générations futures, et appelle dans le cadre des documents de planification, SCOT et PLU, une attention particulière pour en freiner le processus.

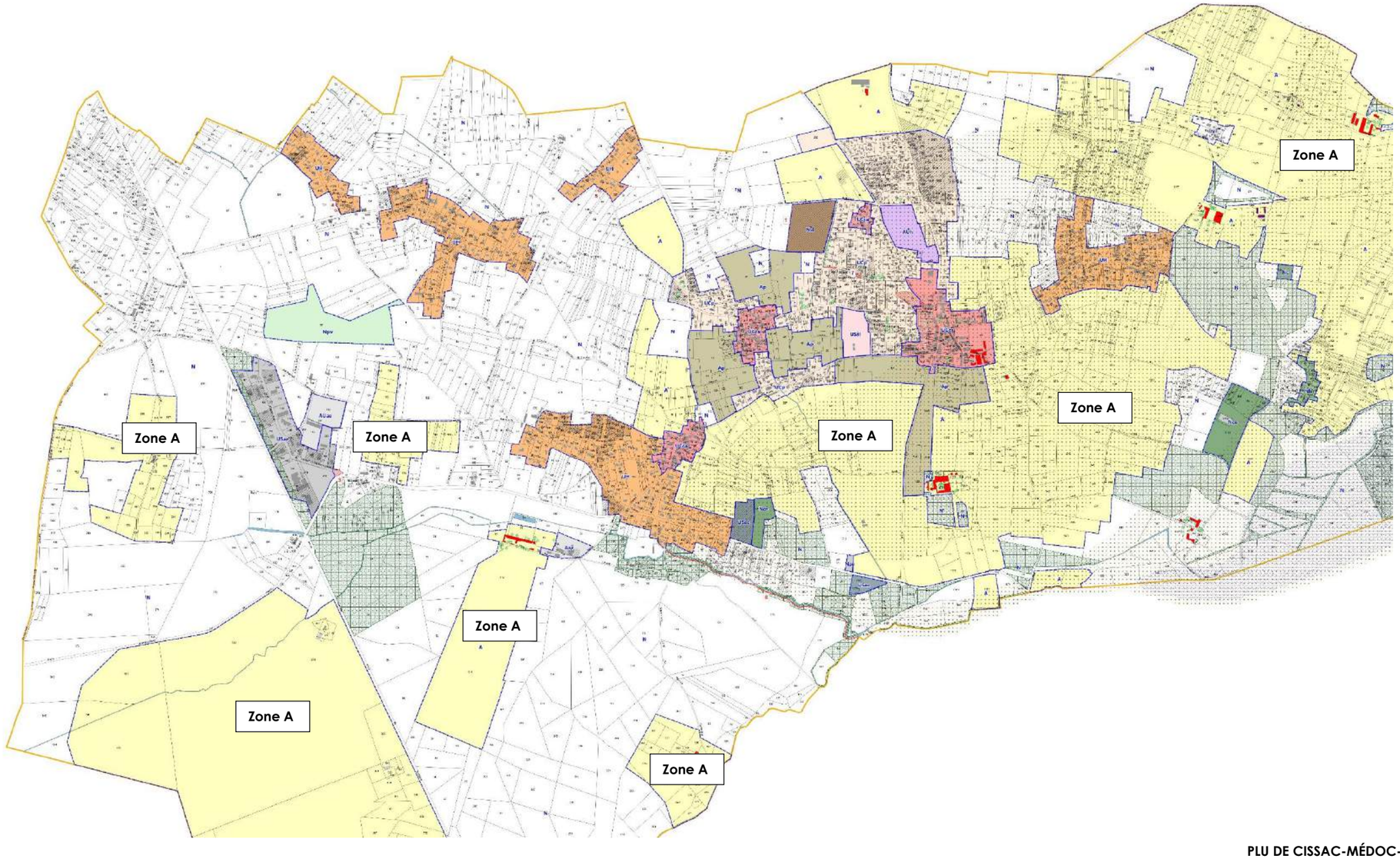
Les évolutions de surface des zones Agricoles (cf. carte ci-dessous) :

La zone Agricole du PLU révisé (en aplat jaune sur la carte ci-dessous) reprend les grandes lignes de la zone A du PLU opposable avec les adaptations suivantes :

- les espaces agricoles situés sur la palue (cultures, prairies, vignobles) ont été classés en zone A. Cependant, l'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.
- Les terrasses cultivées correspondant au vignoble situé au centre de la commune sont maintenues en zone A.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à 945 ha contre 1 090 ha dans le PLU opposable, soit une baisse de 145 ha au profit des zones naturelles et forestières (zones N)

D'une façon générale, la révision du PLU, en identifiant les espaces utilisés et destinés à la mise en valeur de la ressource agricole et en veillant à n'y promouvoir aucune autre fonction susceptible de lui porter atteinte (habitat, développement économique, tourisme...) développe sur la ressource agricole une incidence directe positive.



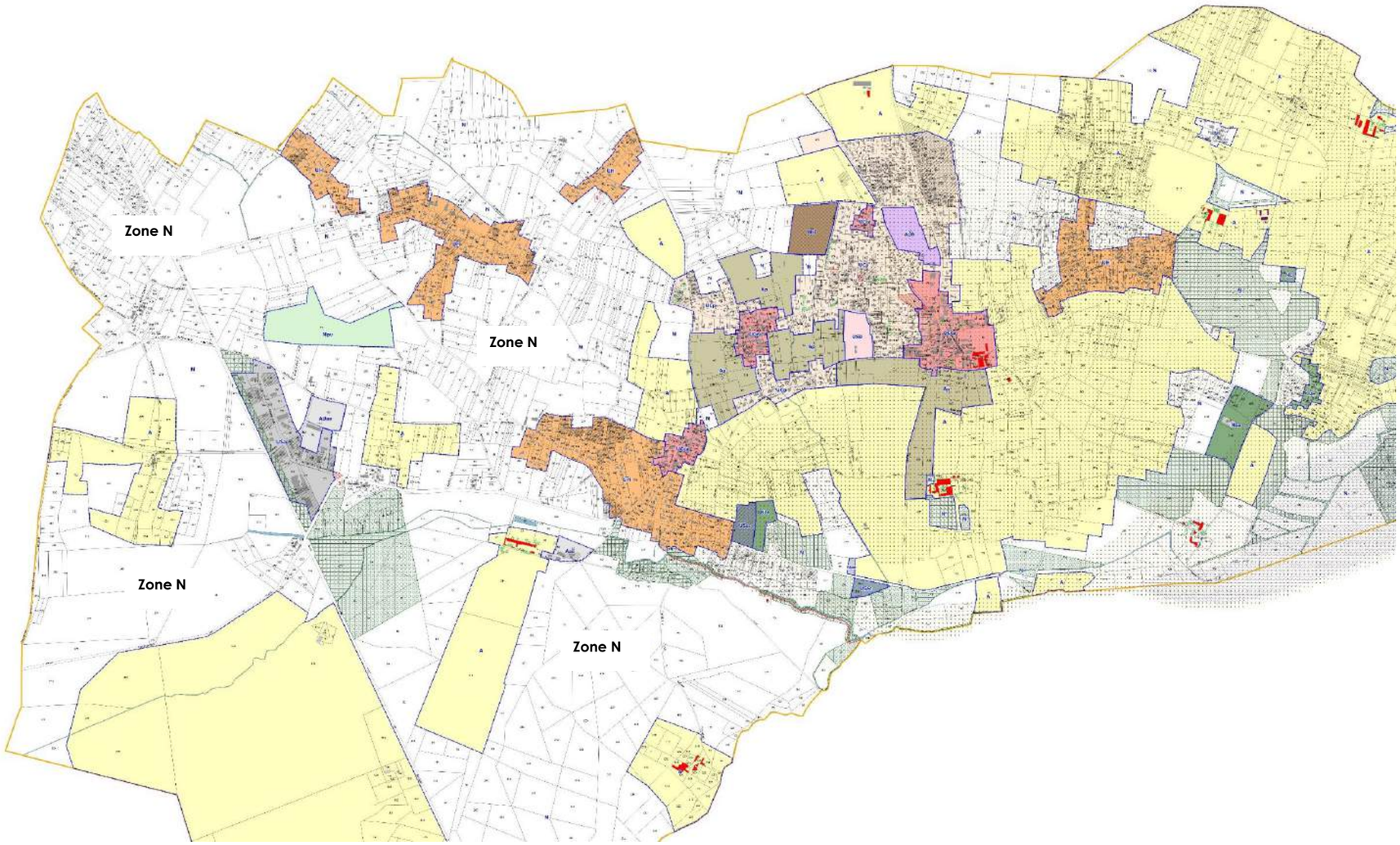
V.3.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE FORESTIERE

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la révision du PLU a donc conduit à distinguer les espaces agricoles au potentiel agronomique avéré (zone A) des espaces liés à la forêt de production et à la prise en compte des espaces naturels majeurs (zone N).

L'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.

Le classement de 1 189 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible soit 50% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.

Le classement quasi systématique des espaces boisés du territoire en zone Naturelle constitue une incidence globalement positive de la révision du PLU sur la ressource forestière.



V.4. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

V.4.1. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA QUALITE DES EAUX

➢ *Incidences potentielles de la révision du PLU sur la qualité des eaux*

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ...

Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Les incidences de la révision du PLU qui pourraient être à attendre sur les eaux de surface sont liées aux risques de rejets d'activités ou occupation du sol projetées ; vis-à-vis de ces risques, on peut noter les éléments suivants :

- ***Pollution par rejets d'eaux usées issus de l'assainissement collectif***

Vis-à-vis de ce risque, il est à noter deux facteurs positifs à prendre en compte :

➲ Le bilan d'activité qui dresse annuellement les principaux paramètres de fonctionnement des STEP du SIAEPA de Saint-Estèphe indiquait pour l'année 2020 « *une bonne qualité pour l'ensemble des paramètres physico-chimique* »

L'ensemble des paramètres réglementaires qui s'imposent au système d'assainissement du SIAEPA de Saint-Estèphe indique les valeurs fixées en rendement figurant au *tableau ci-contre*.

➲ Une capacité à absorber de façon satisfaisante de nouveaux branchements induits par l'urbanisation projetée par la révision du PLU de Cissac-Médoc au regard du dimensionnement de la STEP communale (3 600 EH).

En synthèse sur le risque de pollution des eaux de surface par les eaux usées, les éléments suivants permettent d'évaluer son caractère non significativement impactant :

- Le taux de raccordement évalué à 90% des constructions, qui permet de collecter et traiter la majorité des eaux usées dans d'excellentes conditions,
- Le raccordement obligatoire pour tout le développement urbain projeté par le PLU (zones UC, UH, US et AU)
- La faible marge de constructibilité au sein des zones A et N où le recours à l'assainissement n'est pas toujours possible.
- L'action du SPANC délégué à la Communauté de Communes Cœur de Presqu'île, qui veille au contrôle de la conformité des installations existantes.

		2013	2014	2015	Destination des boues
STEP de Cissac	Boues produites (m³)		1 215	1 272	Compostage ou épandage
	Matières sèches produites (t)	16,4 (LDE)		6	
	Boues évacuées (t)	16,6 (SAUR)	63,7	39,28	
	Matières sèches évacuées (t)	3,5 (SAUR)	11,6	8	
	Quantité polymères (kg)			780	

Conformité de la collecte des effluents, des équipements d'épuration et de la performance des ouvrages d'épuration

Ces indicateurs - de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) - s'appliquant uniquement aux stations de traitement ou aux réseaux de collecte des eaux usées collectant une charge supérieure à 2000 EH, s'obtiennent auprès des services de la Police de l'Eau.

Station d'épuration Beauchêne - Cissac Médoc - 50 EH	Conformité
Conformité de la collecte	Sans objet < 2000 EH
Conformité des équipements	
Conformité de la performance - 1 bilan MES, DCO et DBO_5 tous les 2 ans	pas de bilan en 2015 1 bilan conforme en 2014

Station d'épuration Cissac Médoc - 3 600 EH	Conformité
Conformité de la collecte	Avis de la Police de l'Eau : CONFORME (2014)
Conformité des équipements	
Conformité instrumentation DO (arrêté 21/07/2015)	sans objet
Conformité de la performance - 4 bilans complets + 8 bilans MES, DCO et DBO_5	92% (sur 12 bilans)
	Arrêté préfectoral : NON CONFORME
Suivi milieu récepteur	ok

- ***Pollution par rejets d'eaux usées issus des assainissements autonomes***

En dehors du bourg et des hameaux raccordés au réseau public, on peut estimer à environ 358 le nombre d'installations d'assainissement autonome sur le reste de la commune (à savoir principalement le quartier des Tuilières et le hameau de Linas non raccordés à l'assainissement collectif) soit sur un total de 620 logements, un taux de 42%,

Concernant le quartier des Tuilières et le hameau de Linas, le SDA a évalué l'aptitude des sols à recevoir des assainissements autonomes comme favorable dans le cadre de filières de type drains horizontaux.

Dans le cadre du SPANC, un bilan des installations privées des assainissements non collectifs doit être régulièrement réalisé tous les 10 ans. Pour le compte de ce service, la SAUR a procédé à un contrôle des installations au cours des 5 dernières années.

Il ressort des contrôles réalisés à ce jour sur les 358 installations d'Assainissement Non Collectif présentes sur la commune :

• 99 installations présentent des risques sanitaires ou environnementaux, impliquant des Travaux de mise en conformité sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente,

• 82 installations fonctionnelles en état mais présentant des risques de dysfonctionnements majeurs et impliquant des Travaux de mise en conformité sous 1 an en cas d'une vente.

Pollution par lessivage des sols

Le lessivage des sols généré par les eaux pluviales peut constituer un risque de pollution par entraînement des huiles et hydrocarbures incrustées dans les chaussées, susceptibles de ruisseler jusqu'aux ruisseaux. Le développement de l'urbanisation, en induisant un développement du réseau des voies de desserte, est susceptible d'amplifier ce phénomène ; vis-à-vis de ce risque, il est à noter qu'actuellement la commune n'est pas véritablement équipée de réseau de collecte des EP, celles-ci sont évacuées par un réseau de fossés.

⇨ Pollution par rejets d'origine agricole

Compte tenu de la surface exploitée en zone agricole, le risque de rejets polluants d'origine agricole est supposé important et relève de mesures agro-environnementales qui ne sont pas de ressort du PLU mais d'un accompagnement des pratiques agricoles.

- ***Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines***

Un diagnostic permanent des entrées d'eaux parasites dans le réseau est assuré par l'exploitant de la station, consistant en des contrôles de conformité des branchements existants et neufs ainsi que le recours à des passages caméra dans les secteurs du réseau identifiés comme très sensibles aux intrusions d'eaux parasites.

Le pétitionnaire met en œuvre les travaux/aménagements requis au vu des conclusions de ce diagnostic permanent.

Dans le cadre du diagnostic permanent réalisé en concertation avec l'ancien délégataire du territoire, des contrôles de raccordement ont été effectués pour la recherche de raccordements d'eaux pluviales illicites et des travaux de réhabilitation du réseau ont été engagés

La station d'épuration n'est actuellement pas saturée biologiquement ni hydrauliquement en période normale. Elle est effectivement impactée, comme malheureusement toutes les autres stations, par l'intrusion d'eaux parasites lors de fortes pluies ou de périodes de nappes hautes.

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche progressive d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

➢ ***MESURES D'EVITEMENT***

Les mesures déclinées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur la qualité des eaux de surface et souterraines sont en partie les mêmes que celles déclinées vis-à-vis du réseau hydrographique et du site Natura 2000, à savoir :

- Positionnement des zones de développement à l'écart du réseau hydrographique,
- le recul systématiques des constructions et installations nouvelles par rapport au réseau de fossés publics et privés
- le maintien des ouvrages de gestions des eaux pluviales à ciel ouvert.

➢ ***MESURES DE REDUCTION***

Concernant les incidences indirectes de pollution, des mesures de réduction ont été prises dans le cadre du PLU :

- Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones UC, UH, US et AU une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux aquatiques. En effet, l'article 3.2 prévoit le raccordement obligatoire au réseau de collectif d'assainissement.
- Pour l'ensemble des zones urbaines, l'article 3.2 précise également que « L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement ».
- Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement, il est rappelé que les constructions doivent être dotées de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur, contrôlés par le SIAEPA de Saint-Estèphe. A noter que les collectivités sont tenues de conduire tous les 10 ans un bilan du bon fonctionnement des assainissements autonomes.
- Afin de pallier les risques de pollution par lessivage des sols, les profils de voies nouvelles primaires déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévoient la création de noues enherbées, dispositifs susceptibles de récupérer les eaux lessivées et partiellement tamponner leur teneur en micro-polluants.
- Maintien en zone Naturelle (N) des zones humides au titre de leur fonction épuratoire de la ressource en eau.

➢ ***Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur la qualité de l'eau***

La révision du PLU est compatible avec l'orientation B du SDAGE « réduire les pollutions qui compromettent le bon état des milieux aquatiques », puisque le schéma directeur d'assainissement (SDA) existant sur la commune ne sont pas impactés par les nouvelles zones à urbaniser et que des travaux, pour diminuer les eaux claires parasites, ont été engagés pour permettre de raccorder, au réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des zones d'urbanisation futures prévues.

Au regard de mesures d'évitement et de réduction d'impacts mises en place, l'incidence de la révision du PLU sur la qualité des eaux est positive.

V.4.2. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LA QUALITE DE L'AIR ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

➢ *Incidences potentielles de la révision du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique*

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de souffre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, …

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air.

Cette **incidence indirecte négative** est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à l'augmentation des déplacements automobiles,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement),
- à l'accroissement des sources émettrices de polluants liées aux activités industrielles.

➢ *Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU concernant la qualité de l'air et le changement climatique*

Dans le cadre de son PLU, la commune de Cissac-Médoc a pris en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de ses objectifs de développement et de diversification des offres de mobilité.

⇨ Vis-à-vis de l'augmentation des déplacements automobiles

Le PLU décline plusieurs dispositions destinées à limiter les déplacements automobiles :

- Une mixité des fonctions urbaines au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, de façon à permettre à chaque quartier de bénéficier d'une proximité et accessibilité aisée aux divers lieux d'usages urbains (écoles, équipements sportifs et de loisirs, équipements publics administratifs, commerces et services, ...), proximité d'autant plus adaptée aux déplacements dits « doux », c'est-à-dire non automobiles,
- Une offre en déplacements alternatifs à l'automobile, à savoir piétonnier et/ou cyclable
- Une offre en déplacement piéton/cyclable au sein des zones AU, par la création de cheminements mixtes en site propre (dispositions traduites dans les coupes 1 et 2 des Orientations d'Aménagement et dans le règlement d'urbanisme).
- Des dispositions réglementaires favorisant l'usage du vélo dans les opérations groupées des zones AU, dans lesquelles il est exigé au titre de l'article 1.3.14, la création d'un local pour le stationnement des vélos.

⇨ Vis-à-vis de l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraichissement)

La révision du PLU décline un certain nombre de dispositions à même d'améliorer la maîtrise des consommations énergétiques, qu'elles soient destinées à chauffer ou à rafraichir (par climatisation notamment très consommateur en énergie) les bâtiments :

- Le projet de PLU promeut, dans les secteurs de centralités urbaines, des typologies d'habitat compact, qui sont vecteurs de réduction des émissions de CO^2 et de modération énergétique. Cette promotion de la compacité urbaine est déclinée dans le règlement d'urbanisme qui permet des implantations en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques et une hauteur des constructions compatible avec des opérations de logements collectifs en R+1 en zones UCca et AU (9m au faîtage).
- Concernant le recours aux énergies renouvelables, en alternative aux énergies fossiles sources de GES, le règlement d'urbanisme ne décline aucune disposition qui pourrait constituer une impossibilité réglementaire à la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable à titre individuel (panneaux photovoltaïques notamment) ou à la mise en œuvre d'habitat bioclimatique (murs et toiture végétalisés, ossature bois, ...) ;
- La prise en compte du climat dans le cadre des aménagements urbains peut significativement contribuer à un objectif de modération énergétique dans l'habitat, à travers notamment une organisation des implantations favorisant les apports solaires en hiver et des protections solaires en été (auvent, brise-soleil, végétation caduque...) ; les OAP déterminent des principes d'organisation de voirie et des implantations bâties conçus dans cet objectif d'optimisation des apports solaires.
- Le rôle de la végétation dans l'adaptation de l'habitat au climat est manifeste ; la lutte contre le réchauffement climatique et les étés caniculaires peut passer par l'introduction en milieux urbains du végétal, dont la présence peut abattre de plusieurs degrés la température ressentie ;

  A ce titre, pour les opérations d'aménagement situées en zone UCp et AU, le règlement d'urbanisme impose deux ratios de végétalisation, à savoir :
  - 25 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement doivent être traités en espaces verts collectifs et plantés
  - Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 à 40% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

Ces dispositions, associées aux principes d'organisation bioclimatique de l'habitat développés précédemment, constituent une alternative au recours des installations de climatisation très consommatrices d'énergie.

⇨ Pérennisation de l'effet puits de carbone

La couverture boisée développée sur l'ensemble du territoire est pérennisée grâce à la disposition d'Espaces Boisés Classés à conserver, au regard de la fonction biologique qu'elle remplit ; en effet en consommant pour sa croissance du $CO2$[1], la masse boisée, les prairies ou encore les roselières participent à réduire la production de $CO2$ et fonctionne comme un puits de carbone.

[1] 1 m^2 de bois consomme 400 cm^3 de $CO2$

➢ ***Recommandations et mesures d'accompagnement indépendantes de la révision du PLU***

⇨ **En matière de maitrise des déplacements**

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île met en place une offre de transport en commun à la demande pour personnes isolées et à mobilité réduite ; cette offre constitue une alternative à l'usage de véhicules motorisés individuels, qui malgré un effet modéré sur la production globale de GES, constitue une première étape dans une politique durable des déplacements, ….

⇨ **En matière de modération énergétique**

Dès 2013, une nouvelle Réglementation Thermique est entrée en vigueur, elle vise à limiter la consommation énergétique du secteur du bâtiment en fixant à 50 kWhep/(m².an) la consommation limite à ne pas dépasser ; en tout état de cause, cette disposition sera à même d'appuyer les dispositions de modération énergétique du PLU.

Par ailleurs, selon une enquête de l'Ademe, 20 % des dépenses énergétiques communales françaises sont destinées à l'éclairage public. Ce pourcentage pourrait être largement réduit grâce aux progrès réalisés dans le domaine des luminaires et des systèmes de programmation automatique ; cette piste constitue un enjeu de modération énergétique, mais également de préservation environnementale (l'excès de sources lumineuse artificielles est un facteur de perturbation de la biodiversité) et un gisement d'économie des finances publiques.

Ces pistes de réflexion peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'un « plan-lumière » destiné à décliner la stratégie communale en matière d'efficacité énergétique et économique visée et la répartition géographique de l'éclairage, dans un souci de visibilité, d'esthétique, de sécurité et d'économie d'énergie.

➢ ***Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique***

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences de la révision du PLU sur la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être jugées modérés et maitrisées.

V.4.3. INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA PRODUCTION ET LA GESTION DES DECHETS

Si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME[1], qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune de Cissac-Médoc est actuellement de 825 630 kg soit 0,8 tonnes/an environ.

L'ouverture à l'urbanisation des zones U et AU projetées par la révision du PLU, en générant l'arrivée de populations nouvelles (135 habitants supplémentaires), va entraîner une augmentation modérée de la production de déchets, à savoir sur la même base, 50 tonnes par an environ.

Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse largement celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, la révision du PLU peut accompagner la prise en compte de cet enjeu de société par divers dispositifs.

➢ ***Mesures de réduction d'impacts intégrées au PLU concernant les déchets***

Une disposition a été introduite dans toutes les zones AU1 du PLU, imposant que « *Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation, et lotissement de 5 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets ».*

Cette disposition, recommandée par l'ADEME, vise à favoriser une gestion efficace et respectueuse de l'environnement ; cette disposition est introduite dans le règlement d'urbanisme au titre de la loi Grenelle qui permet de fixer dans les PLU des objectifs de performance environnementale (article R123-9 15°).

➢ ***Recommandations et Mesures d'accompagnement indépendantes de la révision du PLU***

La maitrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement, La réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

→ Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain ;

→ Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en œuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Cissac-Médoc ; dans le cadre d'une politique de sensibilisation, la commune peut mettre à disposition des habitants volontaires des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, …) ;

→ Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco-lotissement ou éco-quartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur « qui gère les intrants et la réutilisation du compost...).

Au regard de l'ensemble de ces dispositions, les incidences de la révision du PLU sur la production et la gestion des déchets peuvent être considérées comme maitrisées.

[1] Agence de l' Environnement et de la Maîtrise de l' Energie

V.4.4. INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AMBIANCE SONORE

Aucun établissement bruyant ni source de bruit n'est recensé à l'heure actuelle sur le territoire.

Par rapport à la problématique du bruit et ses nuisances sur l'environnement humain, il convient de s'interroger à double titre sur :

- La révision du PLU est-il susceptible d'aggraver des sources de bruit existantes ou en créer de nouvelles ?

- Quelle est l'exposition des zones de développement permises par le PLU aux sources de bruit découlant de la mise en œuvre de la révision du PLU ?

⇨ Exposition des zones UC, UH et AU au bruit

Afin de ne pas exposer les populations aux nuisances sonores, le PLU s'est orienté vers un projet éloignant les futures zones d'habitat des infrastructures terrestres (voie ferrée, routes principales), zones d'activités économiques ou exploitations viticoles, sources potentielles de bruit ; dans cet objectif, la zone AU a été retenue au regard de leur éloignement des sources de bruit.

Au titre de ces deux phénomènes, la révision du PLU n'est pas susceptible de développer des incidences directes négatives.

V.5. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

V.5.1. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INCENDIE DE FORET

➢ *Incidences potentielles du PLU sur le risque feu de forêt*

La mise en œuvre de la révision du PLU, en générant le développement de zones urbaines dans un environnement boisé, peut constituer une aggravation du risque feu de forêt ;

Le risque feu de forêt peut être abordé dans deux dimensions :

- l'aggravation du risque d'incendie par les activités humaines (qu'elles soient résidentielles, de loisirs, touristique, artisanales ou industrielles, ...),

- l'exposition de populations au risque en tant que danger pour les biens et les personnes

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs constitue un facteur d'aggravation du risque feu de forêt, et revêt à ce titre une incidence directe négative de la révision du PLU.

➢ *Mesures d'évitement ou de réduction d'impacts intégrées à la révision du PLU*

Afin de limiter voire éviter ces incidences, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans différentes pièces du PLU :

➢ Mesures d'évitement

La création ex-nihilo de zones constructibles en milieu forestier étant établi comme des facteurs d'aggravation du risque incendie de forêt, la révision du PLU évite toute zone de développement en dehors de l'enveloppe urbaine existante du bourg et des quartiers du Luc, des Tuilières, de Linas ou de Pelon.

Les zones de développement (U et AU) ont donc été définies dans le prolongement des zones déjà bâties et par conséquent déjà équipées en infrastructures de défense incendie.

Afin de s'assurer du bon dimensionnement et de couverture des infrastructures destinées à la défense incendie des zones du bourg à développer, une enquête réseau a été conduite avec le service de secours incendie qui, en préalable à la consultation à laquelle ils seront associés sur le PLU, ont pu émettre avis et recommandations techniques (cf. § IV-2-5 LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES RESEAUX) ;

➢ *Incidences globales résiduelles du PLU sur le risque feu de forêt*

L'incidence globale de la révision du PLU sur le risque feu de forêt est jugée **maitrisée**.

V.5.2. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION LIE AU DEBIT DES COURS D'EAU

➢ *Incidences potentielles de la révision du PLU sur le risque inondation lié au débit des cours d'eau*

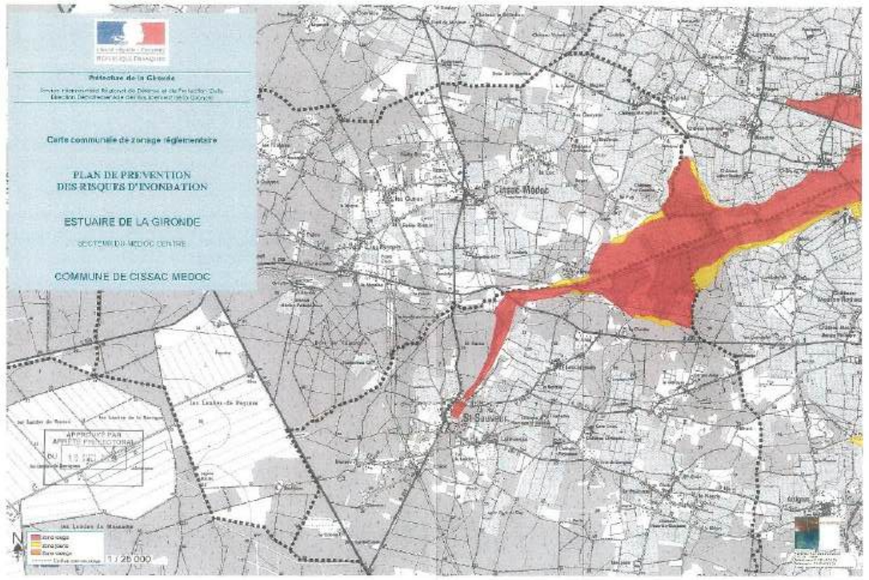
➢ Le cadre réglementaire actuel : le PPRI de 2005

La commune de Cissac-Médoc est couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2005. Ce document détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre le risque d'inondation. Ces mesures font l'objet d'un zonage qui s'impose aux différents documents d'urbanisme.

La commune de Cissac-Médoc voit ainsi une partie non négligeable de son territoire classée en zone rouge.

Toutefois la majeure partie de ces zones sont des terrains agricoles ou des prairies humides. Le règlement du PPRI interdit par conséquent dans ces zones toute construction d'habitation nouvelle. Seuls sont autorisés le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes sans création de nouveau logement.

Certains secteurs sont par ailleurs concernés par la zone jaune, gagnée par moins d'un mètre d'eau, dans laquelle seules les constructions nouvelles dont le niveau de plancher est situé au-dessus de la côte de référence sont autorisées.



➢ ***Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés à la révision du PLU***

Dans le cadre du PLU de Cissac-Médoc, le règlement d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

- L'article 2.2 impose que « *lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe.*

  L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 4m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge. »
- L'article 2.3 prévoit plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.3 limite l'emprise au sol à :
  - 30% en zone UCp;
  - 30% en zone UH;
  - 60% en zone USae;
  - 30 à 50% en zone AU selon la morphologie des parcelles ;
- L'article 2.6 exige en zones UC et AU le maintien d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. L'article 2.6 impose un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes :
  - 40 à 60% en zone UCp selon la morphologie des parcelles ;
  - 40% en zone UH;
  - 20 à 40% en zone AU selon la morphologie des parcelles ;
- L'article 2.6 exige en zones UCp, UH et AU le maintien de 25% d'espaces « collectifs » au sein de l'opération d'aménagement.
- L'article 3.2.8 impose que *« les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet » ;*
- L'article 3.2.9 impose que *« si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans » ;*
- L'article 3.2.10 impose que « *les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti retour » ;*
- L'article 3.2.11 impose que *« les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé » ;*

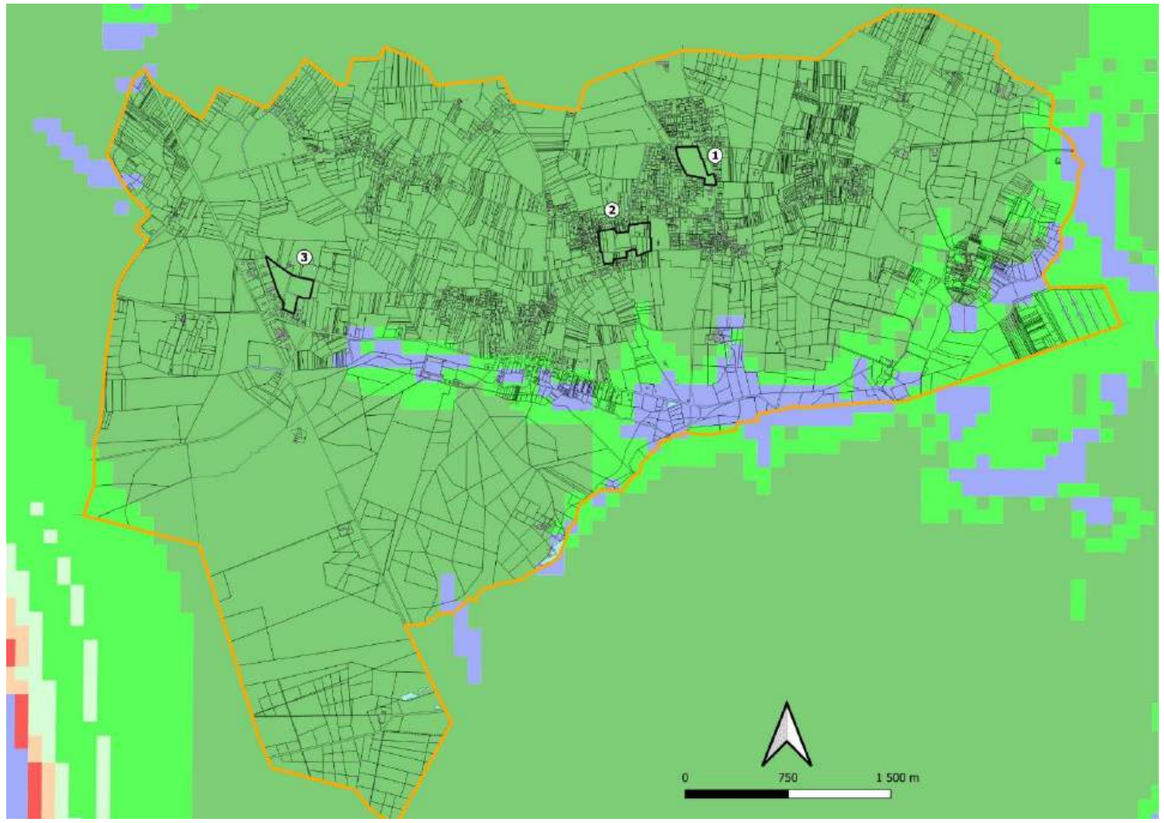
➢ ***Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au débit des cours d'eau***

A l'échelle de la commune, l'incidence de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au débit des cours d'eau est **maîtrisé.**

V.5.3. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE INONDATION LIE AU PHENOMENE DE REMONTEE DE NAPPE

➢ ***Incidences potentielles du PLU sur le risque inondation liée au phénomène de remontée de nappe***

Au vu de la cartographie de l'aléa « remontée de nappes » réalisée par le BRGM, le territoire de Cissac-Médoc est concerné par de nombreux secteurs où la sensibilité peut être qualifiée de très faible à inexistante en matière de risque d'inondation lié au phénomène de remontée de nappe.



Source : BRGM

Remontée de Nappe
- Non Réalisé
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Sensibilité très faible à inexistante

Secteur de developpement urbain présentis au stade des études préiiminaires

1 - Secteur à l'Ouest du Cimetière
2 - Secteur de Gunes
3 - Extension ZA Beauchênes

En ce qui concerne les zones destinées au développement de l'urbanisation, elles se situent essentiellement dans des secteurs concernés par une sensibilité très faible.

A ce titre, la révision du PLU est susceptible de développer une incidence maîtrisée vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe.

➢ ***Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés à la révision du PLU***

Dans le cadre du PLU de Cissac-Médoc, le règlement d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

- L'article 2.2 impose que « *lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe.*

  L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 4m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge. »
- L'article 2.3 prévoit plusieurs dispositions destinées à modérer l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation excessive des sols, facteurs d'aggravation du ruissellement des eaux : l'article 2.3 limite l'emprise au sol à :
  - 30% en zone UCp;
  - 30% en zone UH;
  - 60% en zone USae;
  - 30 à 50% en zone AU selon la morphologie des parcelles ;
- L'article 2.6 exige en zones UC et AU le maintien d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. L'article 2.6 impose un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes :
  - 40 à 60% en zone UCp selon la morphologie des parcelles ;
  - 40% en zone UH;
  - 20 à 40% en zone AU selon la morphologie des parcelles ;
- L'article 2.6 exige en zones UCp, UH et AU le maintien de 25% d'espaces « collectifs » au sein de l'opération d'aménagement.
- L'article 3.2.8 impose que *« les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet » ;*
- L'article 3.2.9 impose que *« si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans » ;*
- L'article 3.2.10 impose que « *les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti retour » ;*
- L'article 3.2.11 impose que *« les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé » ;*

➢ ***Incidences globales résiduelles de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au phénomène de remontée de nappe***

A l'échelle de la commune, l'incidence de la révision du PLU sur le risque d'inondation lié au phénomène de remontée de nappe est **maîtrisée.**

V.5.4. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE CARRIERES

La révision du PLU a définie un secteur Nc qui correspond aux anciennes carrières souterraines qui ont été identifiées sur le secteur de Le Puy.

Dans ce secteur, afin de préserver les biens et les personnes du risque d'effondrement d'anciennes carrières souterraines, sont interdits :

- Les constructions de toute nature
- Les travaux de voirie sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien
- Les travaux d'affouillement, de sondage et de forage

L'incidence globale de la révision du PLU sur le risque carrières est jugée **maîtrisé.**

V.5.5. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE

Au regard des décrets sismiques parus en Octobre 2010 et applicables depuis le 1er Mai 2011, la commune de Cissac-Médoc est classée en zone 1 de faible sismicité, ce qui n'implique aucune disposition parasismique particulière, ni dans le PLU en matière d'urbanisme, ni en matière de constructibilité.

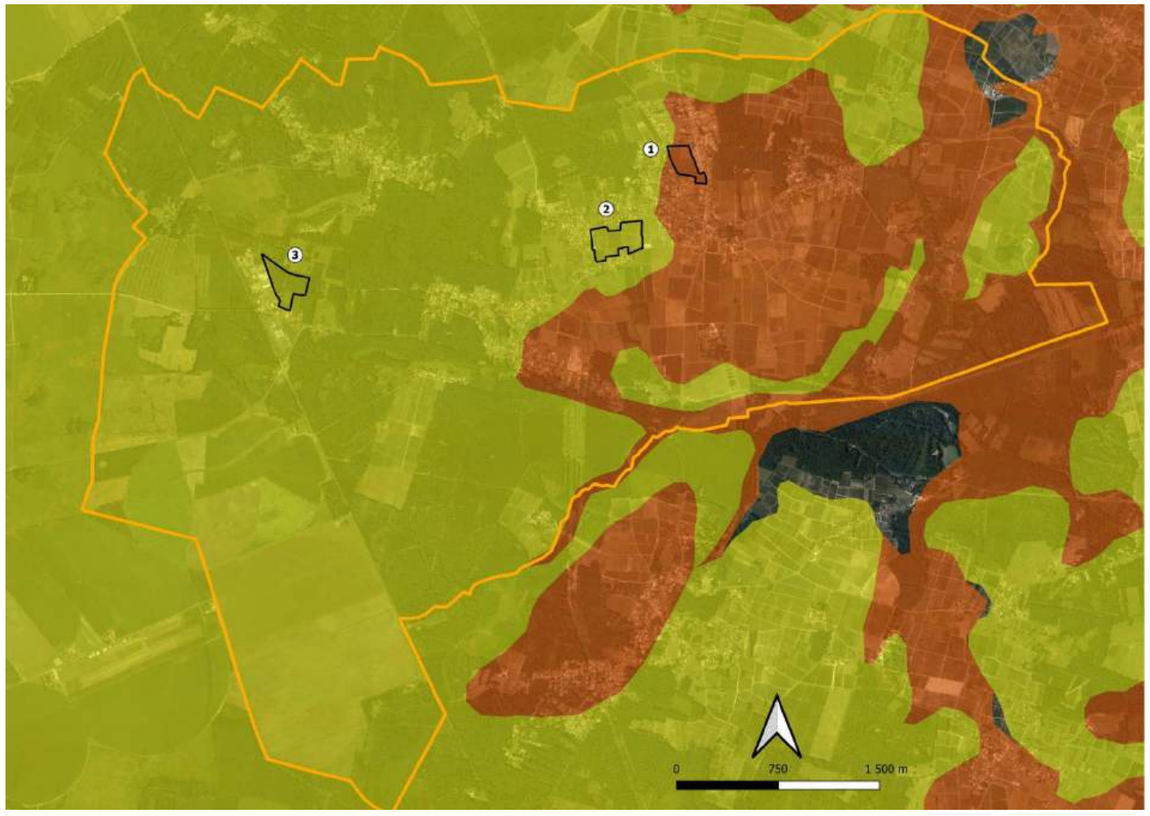
L'incidence globale de la révision du PLU sur le risque sismique est jugée **faible.**

V.5.6. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Cissac-Médoc, le risque retrait-gonflement des argiles indiqué sur la cartographie du BRGM est évalué comme moyen à fort. La zone AU du cimetière est concernée par un aléa fort.

Afin de prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles, le règlement de la zone AU prévoit que les constructions nouvelles à usage d'habitation devront suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : *www.georisques.gouv.fr*

Exposition au retrait-gonflement des argiles

- Aléa Fort
- Aléa Moyen
- Aléa Faible

Par conséquent l'exposition des biens et des personnes qui pourrait découler de la mise en œuvre de la révision du PLU et générer une incidence négative, est **maitrisée.**

V.6. INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

V.6.1. INCIDENCES POTENTIELLES CONCERNANT LE PAYSAGE

➢ *Incidences potentielles du PLU sur le paysage*

Du fait du changement du caractère naturel des secteurs, l'urbanisation des zones AU aura **une incidence directe** sur le paysage.

Les secteurs projetés à l'urbanisation (zones AU) sont les zones les plus sensibles aux modifications paysagères car généralement présentes aux abords ou à l'entrée de zones urbaines, contrairement aux dents creuses (zones U actuellement urbanisées) davantage ancrées au sein du tissu urbain et représentant des surfaces moins importantes.

Une attention particulière a donc été portée à la zone AU du cimetière.

➢ *Mesures d'évitement et de réduction d'impacts intégrés au PLU*

La volonté de la commune a été de préserver le paysage dans son projet de révision de PLU. Afin de traduire cette volonté, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent alors une traduction dans les parties prescriptives du PLU :

- Des Espaces Boisés Classés ont été définis sur les parcs des châteaux viticoles.
- Les grands ensembles paysagers naturels (boisements, cours d'eau et milieux associés) sont préservés par le maintien et la création de zones N.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation promeuvent la création de dispositions de mise en valeur paysagère à travers notamment le verdissement des espaces collectifs ;

A ce titre les OAP de la zone AU du cimetière prévoient la réalisation des mesures suivantes :

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Création d'un espace tampon boisé autour du cimetière
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

➢ ***Mesures de recommandations indépendantes du PLU***

Bien que ces zones aient pour vocation à être fondamentalement modifiées, des aménagements paysagers peuvent être recommandées lors de l'urbanisation de ces zones afin de limiter les incidences. A ce titre, un certain nombre de recommandations peut être fait :

- Reconstituer le couvert végétal initial du site ;
- Conserver des espaces boisés et haies arbustives ;
- Tenir compte de la topographie du site pour le positionnement des bâtiments.

➢ ***Incidences globales de la révision du PLU sur le paysage***

Au titre des mesures prises tout au long de l'élaboration du projet de révision, le PLU n'est pas susceptible de développer d'incidence négative vis-à-vis du paysage, mais au contraire améliorer sa prise en compte dans les projets futurs.

V.7. INDICATEURS DE SUIVI

V.7.1. INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS A L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Afin de préparer ce bilan en matière d'habitat et de logement, et plus largement de l'ensemble du PLU, un certain nombre d'indicateurs de suivi ont été mis en place. En fonction des besoins, d'autres indicateurs non indiqués dans le tableau ci-après pourront être utilisés, et ce afin de réaliser un bilan plus précis en fonction des données alors disponibles.

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCE
Dynamique globale	**Indicateur 1 :** Dynamique démographique **Indicateur 2 :** Dynamique de construction **Indicateur 3 :** Cohérence entre perspective démographique envisagée et capacité d'accueil du PLU (dimensionnement des zones AU entre autre)	INSEE Nombre de permis de construire (source SITADEL et commune de Cissac-Médoc) PLU
Typologie et nature des nouveaux logements	**Indicateur 4 :** Part de l'individuel et du collectif **Indicateur 5 :** Part de l'accession libre, accession aidée, locatif social **Indicateur 6 :** Part de la construction neuve et du renouvellement urbain (réhabilitation, changement de destination)	Nature des permis de construire (source SITADEL et commune de Cissac-Médoc)
Forme urbaine	**Indicateur 7 :** Cohérence entre développement urbain réalisé et les Orientations d'Aménagement et de programmation proposées dans le PLU.	Commune de Cissac-Médoc
	Indicateur 8 : Objectif de densité (logements par hectare)	Service instructeur
Qualité de la desserte et de la capacité des infrastructures	**Indicateur 9:** Analyse de l'adaptation des réseaux (voirie, eau potable, assainissement collectif, électricité, desserte incendie) aux projets réalisés sur la période de bilan. **Indicateur 10 :** Evolution des emplacements réservés (ont-ils été réalisés ?) permettant de satisfaire aux besoins en logements initialement évalués.	Commune de Cissac-Médoc et SIAEPA de Saint-Estèphe Commune de Cissac-Médoc

V.7.2. INDICATEURS DE SUIVI EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CONSOMMATION DES ESPACES

Ces indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Thématique	Impact suivi	Indicateur	fréquence	Unité de mesure	Source	Valeur de référence
Milieux naturels	Efficacité de la protection des espaces naturels à enjeu	**Indicateur 11 :** Maintien des espaces naturels	Durée du PLU	ha	Cartographie du PLU	Etat initial du PLU
	Efficacité de la protection des continuités	**Indicateur 12 :** Conservation des continuités	Durée du PLU	Présence de continuités : linéaires non interrompues	Cartographie du PLU	Etat initial du PLU
Forêt	Efficacité de la préservation des espaces forestier	**Indicateur 13 :** Evolution des superficies boisées	Durée du PLU	ha	CRPF + Inventaire National de la forêt	Etat initial du PLU
Ressource en eau	Impact de l'urbanisation sur la qualité de la ressource en eau	**Indicateur 14 :** Etat de la qualité écologique et chimique des masses d'eau	Tous les 9 ans	Classe de qualité pour les paramètres physico-chimiques, biologiques et chimiques	Agence de l'Eau Adour-Garonne	Données de l'état initial
	Développement du réseau collectif d'assainissement	**Indicateur 15 :** Nombre d'habitants et d'abonnés raccordés au réseau collectif	Tous les 9 ans	nb	CDC Cœur de Presqu'île	Donnée de l'état initial
		Indicateur 16 : Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées	Tous les 9 ans	mètre linéaire	CDC Cœur de Presqu'île	Donnée de l'état initial
Ressource en eau	Impact de l'augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter	**Indicateur 17 :** Conformité des stations d'épuration	Tous les 9 ans	Oui ou non	Police de l'eau CDC Cœur de Presqu'île	Donnée de l'état initial
	Impact de l'augmentation des systèmes d'assainissement autonome et de analyse de leur conformité	**Indicateur 18 :** Nombre d'installations d'assainissement non collectif existant et suivi des réhabilitation	Tous les 9 ans	nb	CDC Cœur de Presqu'île	Donnée de l'état initial

	Préservation de la ressource naturelle en eau	**Indicateur 19 :** Rendement du réseau de distribution d'eau potable	Tous les 9 ans	%	CDC Cœur de Presqu'île	Donnée de l'état initial
Energie/ déplacement	Développement des déplacements doux	**Indicateur 20 :** Linéaire de liaisons douces aménagées	Durée du PLU	mètre linéaire	Commune de Cissac-Médoc	Etat actuel : point zéro
Paysage	Efficacité des protections paysagères : EBC, L.151-19	**Indicateur 21 :** Présence de haies recensées	Durée du PLU	mètre linéaire	Cartographie du PLU	Etat initial du PLU

VI. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODE D'EVALUATION

VI.1. RESUME NON TECHNIQUE

VI.1.1. PARTIE I : DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Cissac-Médoc a enregistré un accroissement démographique de + 438 habitants entre 2012 et 2024 (soit un taux de croissance démographique annuel moyen de +1,8%/an), suscité tant par un solde migratoire qu'un solde naturel excédentaires, facteur de rajeunissement (indice de jeunesse de 1,7), qui n'est pas sans incidences sur le niveau des équipements scolaires.

Les projections démographiques retenues dans le DOO du SCoT Médoc 2033 pour les « villages » de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île, un taux de croissance démographique annuel moyen de +0,6%/an à l'échéance 2036, réparti sur les 18 communes.

Les projections démographiques retenues dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent dans cette perspective moyenne communautaire.

PROFIL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Le profil économique de Cissac-Médoc se caractérise par :

- Une population caractérisée par un taux d'activité en baisse (60%), qui se tertiarise et de plus en plus migrante vers des pôles d'emplois extérieurs (Pauillac, Lesparre) et au regard d'une métropolisation du territoire vis-à-vis de l'agglomération bordelaise et sa « couronne » économique »

- Un tissu économique relativement diversifié, qui parallèlement à un sa matrice agricole, a développé un pan artisanal, commercial et de services de proximité et œnotouristique, ce dernier volet recouvrant des pistes de diversification mises en valeur dans le cadre du SCoT.

HABITAT

Le rythme d'accroissement immobilier régulièrement soutenu depuis les années 2000 a généré un parc des logements monofonctionnel : dominé par l'habitat individuel (99%) en accession à la propriété (82 %), le parc des logements locatifs restant mineur (139 logements soit 16 % des résidences principales).

La ventilation des 187 logements commencés entre 2009/2018 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, bien que dominée par l'habitat individuel pur (132 logements soit 71%), la production d'une certaine diversité en matière de formes urbaines plus compactes comme l'habitat individuel groupé (maisons de ville, maisons accolées par le garage, ...) qui a représenté 46 logements, soit 25 % du total des logements commencés.

Ces dernières années on note la réalisation de plusieurs opérations d'aménagements :
- En 2011, la réalisation de 21 lots, en 3 tranches, du lotissement de Pelon.
- En 2012, une opération de 47 lots intégrant une pharmacie et un cabinet médical a été réalisée route du Landat
- Enfin, plus récemment en 2018, la réalisation de 14 lots du lotissement du Petit Bourg.

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économes en termes de consommation foncière.

La Communauté de Communes dispose d'un PLH, d'une durée de 5 ans, qui a été approuvé le 15 juin 2011, sur le périmètre de l'ex CDC Centre Médoc.

Parmi les actions du PLH, 4 grandes priorités ont été définies :

1 - Remobiliser et requalifier l'habitat existant
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Revitaliser les centres bourgs
- Revaloriser le patrimoine
- Remobiliser la vacance
- Préconisation de lancement d'une OPAH.

2 - Développer en priorité l'offre locative
- Assurer la continuité des parcours résidentiels
- Accueillir de nouveaux habitants

3 - Engager une action foncière pour le développement équilibré de l'habita
- Redynamiser le centre de Pauillac, consolider l'agglomération
- Promouvoir un développement mesuré des villages

4 - Élargir les réponses pour les publics vulnérables face au logement
- Mieux prendre en compte la mobilité résidentielle de certains publics
- Développer de nouvelles réponses pour les publics en difficultés

TENDANCES DE L'URBANISATION, CONSOMMATION FONCIERE HABITAT ET BILAN DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

- Un rythme immobilier variable en fonction des opérations d'aménagement (pointe de production à 27 logts/an en 2012), mais un rythme moyen de base d'une vingtaine de logts/an, alimenté par un phénomène de densification (comblement de dents-creuses et redivision parcellaire) ;
- Une consommation foncière totale 2011/2020 de 35 ha, dont 26 ha destinée à l'habitat (avec une densité moyenne de 8 logts/ha)
- Une surface moyenne consommée par logements de + ou – 1 200 m², mais qui constitue « un plafond de verre » si on reste sur de l'individuel pur ; pour aller au-delà le recours à des formes plus denses (collectif, habitat individuel en ordre continu en référence à l'habitat villageois) est incontournable ;
- Un développement urbain spatialement concentré, entre le bourg et ses hameaux qui alimentent un développement régulier notamment par division parcellaire et comblement de dents-creuses ;
- Un bilan de la capacité d'accueil résiduelle du PLU opposable de 13,5 ha dont 3 ha sous la forme de consommation d'espaces NAF et 10,5 ha en potentiel de densification (dent-creuse et grand parcellaire re-divisible en zones U des hameaux).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS

La commune de Cissac-Médoc dispose d'un niveau de réseau et d'équipements publics :
- Satisfaisant pour le volet eau potable, tant en production qu'en stockage et distribution
- Satisfaisant pour le volet eaux usées, qui dessert la majorité des espaces agglomérés du territoire,
- Variable sur le volet défense incendie, pour lequel plusieurs quartiers ne sont pas couverts correctement
- Variable pour le volet desserte numérique, à savoir Satisfaisant car en très haut débit pour les espaces les plus proches du bourg, mais relativement insuffisant pour le reste du territoire communal couvert par un débit inférieur à égal à 2 Mbits,
- Satisfaisant pour le volet équipements sportifs et de loisirs, mais en limite de capacité pour le volet équipements scolaires.).

VI.1.2. PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement précise les enjeux environnementaux du territoire, par grandes thématiques :

MILIEU PHYSIQUE

La topographie peu marquée conduit à conclure à un enjeu en matière de relief lors de leur ouverture à l'urbanisation ; à ce titre une attention particulière devra être portée à la capacité de drainage des sols (fossés, noues, ...) et la limitation de leur imperméabilisation afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'aménagement spécifiques.

La nature à dominante sableuse des sols favorise une capacité d'infiltration des eaux satisfaisante, mais limitée par un engorgement des sols liée à la présence d'une nappe proche du sol ; si cette caractéristique physique ne constitue pas un problème vis-à-vis de l'assainissement autonome compte tenu de la généralisation de l'assainissement collectif, il constitue un facteur limitant vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.

Il conviendra de veiller à ne pas aggraver les conditions d'infiltration des sols par une amplification de l'imperméabilisation dans les zones urbaines, et à améliorer la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de régulation, dans le cadre des aménagements urbains projetés mais également dans le cadre de secteurs amont à l'urbanisation susceptibles de remplir une fonction de rétention/relargage différé des eaux pluviales.

La commune de Cissac-Médoc est concernée par 10 masses d'eau souterraines

FRFG026 Alluvions recentes de la Gironde
FRFG045 Sables plio-quaternaires des bassins côtiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde
FRFG070 Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif
FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG
FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain
FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain
FRFG074 Sables et graviers du pliocène captif secteur Médoc estuaire
FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-quitain
FRFG080 Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif
FRFG083 Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne

et 1 seule masse d'eau superficielles (la Jalle du Breuil), sur lesquelles s'appliquent plusieurs zonages réglementaires et de programmation des milieux aquatiques :

- Les dispositions du SDAGE Adour-Garonne.

1/classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) dans laquelle est diagnostiquée une insuffisance de la ressource en eau par rapport à la demande ;
2/ Classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable) de la masse d'eau Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (code 5083)
3/ classement en zone Sensible aux pollutions, où les rejets (azote, phosphore, ...) doivent être réduits ;
5/classement en axe à migrateur de l'estuaire de la Gironde et de la Garonne

- Les dispositions du SAGE Nappes Profondes, qui classe le territoire en Unité de Gestion Eocène Centre déficitaire ;

- Les dispositions du SAGE Estuaire de la Gironde, dont 4 règles du PAGD portent sur la prise en compte des zones humides ;

PATRIMOINE BIOLOGIQUE ET TRAME VERTE ET BLEUE

La commune de Cissac-Médoc fait l'objet de plusieurs périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, dispositions révélatrices d'un enjeu en la matière, la disposition majeure relevant du périmètre Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc » dont le Docob a été validé le 08/03/2012.[1]

Les marais du Haut Médoc sont constitués de 9 marais indépendants les uns des autres, en bordure de la rive gauche de l'estuaire de la Gironde. Ces marais sont installés en système de petites vallées drainant le plateau sableux médocain et se jetant dans l'estuaire de la Gironde dans la zone des marais, aussi appelés palus. Le marais concerné sur le périmètre de la commune est le marais de Lafite.

Les marais du Haut-Médoc regroupent une Importante diversité d'habitats, d'espèces animales et végétales inféodés aux zones humides dont la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe et l'Angélique des estuaires. Site important pour les espèces piscicoles (présence de l'Anguille). Présence d'espèces invasives dont la Tortue de Floride, le Baccharis et la Jussie. Changement de spéculation agricole et intensification des pratiques (culture intensive de maïs dans le marais de Reysson), boisements artificiels notamment peupliers et robiniers. Forte sensibilité des habitats et des espèces à la gestion des niveaux d'eau et à la qualité des eaux.

Les Marais du Haut Médoc sont caractérisés par deux grands ensembles de milieux : les marais dominés par les boisements alluviaux au sud du site, entre lesquels s'intercalent un maillage de bocages humides, et les marais principalement composés d'espaces prairiaux, au nord du site, à vocation plus agricole.
Les marais situés au nord du site sont majoritairement composés de prairies séparées par des fossés, subissant l'influence de l'eau saumâtre.
Les marais situés au sud du site sont quant à eux essentiellement concernés par des formations forestières ne faisant pas l'objet d'une activité sylvicole : des boisements humides, issus de la fermeture progressive des marais, sur lesquels il n'y a pas de gestion homogène concertée et les peupleraies. Les Marais du Haut Médoc présentent la caractéristique d'être entourés par des vignes, principale activité située sur les terrasses graveleuses autour du site[2].

Habitats naturels d'intérêt communautaire (HIC):
Un habitat naturel est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat, ...) assorti d'une végétation particulière (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose).

Chaque habitat est relié à un syntaxon phytosociologique, c'est-à-dire un cortège de végétaux caractéristiques. Certains habitats présentent une valeur patrimoniale au regard de divers critères comme la biodiversité, la représentativité, la rareté, le caractère relictuel (habitat hérité d'une époque où le climat était différent) et le caractère résiduel (disparition d'une grande partie de son aire d'origine).

Les habitats peuvent être dits remarquables soit au niveau régional, soit au niveau national, soit au niveau européen. On parle alors d'intérêt communautaire (avec un niveau supérieur de protection souhaitée d'intérêt communautaire prioritaire). C'est l'objet de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore.

Habitats d'Intérêt Communautaire (HIC) présents sur le site et sur la commune de Cissac-Médoc et leur hiérarchisation :

Le site des Marais du Haut Médoc est considéré comme ayant un niveau d'intérêt international. En effet, 14 habitats d'intérêt communautaire (HIC) ont été identifiés sur le site Marais du Haut-Médoc, parmi lesquels 5 habitats présentent une conservation jugée prioritaire (identifiés par un * dans le tableau ci-contre) ; parmi ces 14 HIC, seuls 2 sont présents sur la commune de Cissac-Médoc, à savoir :

- Forêts mixtes à chênes pédonculés, Frênes et ormes riveraines des grands fleuves (91 F0)
- Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires (6430)

[1] *Sources : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR7200683*

[2] *Sources : http://www.gironde.gouv.fr/content/download/20679/123773/file/Fiche_Marais-Haut-Medoc.pdf*

La cartographie de la Trame Verte indique un territoire dominé par un massif forestier d'envergure, correspondant à des boisements résineux et des boisements de feuillus à part presque équivalente, en couronne autour d'un cœur dominé par des milieux ouverts.

On note la présence de milieux complexes, faits de multi- sous trames, et mélangés à des secteurs humides (maillage de zones humides) disséminés dans cette trame végétale. Plus à l'est, le paysage est marqué par l'Estuaire de la Gironde et l'ensemble des milieux qui y sont associés.

En termes de continuité du milieu aquatique, le site est ponctué de micro zones humides (zones humides du SAGE Estuaire, lagunes...) et traversé par un réseau hydrographique majeur : la Jalle du Breuil, connectée au système estuarien à l'Est.

La préservation des différents réseaux hydrographique est donc une priorité, puisqu'elle entraîne également le maintien des milieux humides associés à ces réseaux.

Les alentours du projet sont donc caractérisés par la présence marqué d'un massif forestier relativement homogène, qui s'insère dans une trame départementale d'envergure. La présence d'un chevelu hydrographique marqué est propice à la circulation des espèces au sein du réseau de fossés, crastes et autres cours d'eau.

Peu d'éléments fragmentants susceptibles de faire obstacle à ces continuités sont recensés.

RESSOURCES NATURELLES

Le territoire communal présente un fort potentiel en matière de ressources naturelles :

Ressource en eau : Si la ressource en eau bénéficie sur Cissac-Médoc de bonne conditions en termes de protection vis-à-vis de toute altération de sa qualité, la ressource en eau de façon générale sur le Médoc connait un risque de surexploitation.

Ressource en sol à valeur agricole : les sols à forte potentialité agronomique (vignoble en appellation Haut-Médoc, Médoc) se concentrent autour de l'enveloppe urbaine du bourg, mais aucun n'est concerné par une zone de développement.

Ressource en sol forestier : cette occupation concentrée au Sud-Ouest de la commune ne concerne aucune zone de développement projetée.

Ressource en énergie renouvelable : territoire à potentialités d'ER, en faveur desquelles le SCoT Médoc positionne incitativement.

POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITES DES MILIEUX

L'état global (qualitatif et quantitatif) des masses d'eau (superficielles et souterraines) référencées sur la commune est bon, avec toutefois un problème :

Toutes sont en bon état global 2015 (quantitatif et qualitatif), à l'exception de la masse FRFG071 Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG et FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain, qui présentent **un état quantitatif mauvais** et une échéance d'atteinte du bon état en 2021.

La nappe du complexe aquifère de l'Eocène inférieur à moyen présente une dépression piézométrique sous l'agglomération bordelaise au droit ou à proximité de laquelle se concentrent d'importants prélèvements réalisés à 93 % pour l'AEP. Les niveaux piézométriques ont baissé ici de plus de 35 m en l'espace de 60 ans et d'environ 5 m sur les 15 dernières années.

A noter le classement en ZPF (Zone à Préserver pour leur utilisation Future en eau potable) de la masse d'eau Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (code 5083), qui subit des pressions quantitatives significatives.

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 :

*fixe des objectifs de maintien du bon état des eaux des masses d'eau présentes sur la commune

Les choix techniques en matière d'aménagement des secteurs projetés à l'urbanisation (Zones AU) devront veiller à ne pas contrarier ces objectifs en minimisant les incidences sur la qualité des eaux de la commune.

La Commune de Cissac-Médoc bénéficie de conditions favorables à la maitrise qualitative des impacts des effluents générés par l'urbanisation sur les milieux aquatiques, au regard d'une couverture par le réseau collectif de la majorité de l'enveloppe bâtie et des futures zones AU ; toutefois la maitrise quantitative des ruissellements pluviaux représente un enjeu au regard d'une insuffisance du réseau de drainage, d'une forte imperméabilisation de certains secteurs et de l'absence fréquente d'ouvrages de régulation au sein de l'enveloppe urbaine.

En l'absence de mesures de qualité de l'air directement attachées au secteur, il est difficile d'évaluer les réels impacts de l'activité industrielle et des déplacements automobiles qui s'exercent sur la commune ; En tout état de cause, la recherche de modalités de déplacements alternatifs à l'automobile est autant de pistes qu'il est possible de mettre en place à l'échelle locale.

Aucune source de bruit potentiellement incommodante pour l'habitat n'est recensée sur la commune.

RISQUES MAJEURS

Les risques majeurs qui pèsent sur la commune de Cissac-Médoc relèvent essentiellement de phénomènes naturels, liés au retrait-gonflement des argiles, à l'inondation lié au débit des cours d'eau (Jalle du Breuil) et à la remontée de nappe, qui constituent un facteur limitant pour le développement de l'urbanisation, mais qui peuvent être palliés dans le cadre de mesures d'accompagnement lors de l'aménagement urbain.

CADRE DE VIE ET PATRIMOINE

Outre le patrimoine protégé sur le territoire communal au titre des Monuments Historiques (loi de 1913), Cissac-Médoc possède un patrimoine représentatif de l'architecture de la fin du XIXème siècle et du début de XXème qu'il convient de prendre en compte. La commune recèle 6 sites archéologiques sensibles.

VI.1.3. PARTIE III : ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE ET EXTERNE DU PLU

ANALYSE DE LA COHERENCE INTERNE DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES

Sur la base de l'identification des enjeux environnementaux lors de l'état initial de l'environnement, des orientations structurantes en matière d'environnement pour la commune ont été déterminées traduisant et intégrant ces enjeux. Ces orientations inscrites au sein du PADD ont ensuite été traduites au sein du zonage et du règlement.

Orientations du PADD	Traduction de l'orientation sous forme de mesures issues de l'évaluation environnementale	Mise en œuvre dans le règlement graphique (zonage) et ou dans les OAP	Mise en œuvre dans le règlement écrit (règlement d'urbanisme)	Effets souhaités
Enjeu lié aux Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides : Natura 2000 Marais du Haut-Médoc, Zones humides du SAGE Estuaire, classement du SDAGE Adour Garonne (Jalle du Breuil : réservoir biologique, axe à grands migrateurs..)				
III-1-Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles, des paysages et de prise en compte des risques : La charpente du territoire : le triptyque « eau/forêt/vigne » Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs ; Les continuités écologiques assurées par l'armature agricole du territoire ;	Évitement des incidences directes sur le site Natura 2000 « *Marais du Haut-Médoc* », sur les zones humides du SAGE « Estuaire **»**, réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides Évitement des cours d'eau classés en « axe grands migrateurs » (Jalle du Breuil) par le SDAGE AG Évitement des zones humides identifiées dans le SAGE Estuaire	Les emprises Natura 2000 et zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, sont classées en **zone N** (*secteur Naturel majeur à Préserver strictement) ;* En outre, les Zones Humides identifiées dans le SAGE Estuaire et les lagunes identifiées dans le SDAGE AG ont été classées en **zone N.**	La constructibilité dans le secteur N est limitée de façon stricte : *Seules sont autorisées :* *- les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière de la zone, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.* *-les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* *- l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les annexes*	* Affirmer la vocation d'espace naturel Majeur de ces milieux ; *Éviter les incidences directes sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire *Éviter les incidences directes sur les zones humides associées à ces sites, *Ne pas faire entrave aux objectifs de qualité des eaux superficielles *Interdire la constructibilité aux abords des cours d'eau afin d'éviter la destruction des zones humides
Enjeu lié aux continuités écologiques à l'échelle du grand territoire et à l'échelle des espaces urbanisés				
III-1-Principe de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages : La charpente du territoire : le triptyque « eau/forêt/vigne » Les continuités écologiques assurées par la trame verte et bleue entre les espaces naturels majeurs...//.. assurées par l'armature agricole du territoire ;	Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers Évitement de secteurs agricoles en couronne à l'Ouest, constitutifs d'espaces à forte valeur ajoutée, qui subissent une pression urbaine ; Évitement d'éléments de « nature en ville » participant aux continuités écologiques à l'échelle du bourg	Les autres continuités écologiques non concernées par des périmètres d'inventaire /protection règlementaire tels que N 2000, zones humides du SAGE, sont classés en zones N ou A, qui permet de prendre en compte les continuités écologiques moins majeures à préserver. La matrice agricole, reconnue comme fonction de continuité écologique à l'échelle du grand territoire, est classée A.	La constructibilité dans les zones A et N est limitée à : 1/ la fonctionnalité sylvicole du massif forestier ; 2/l'évolutivité des constructions existantes (réaménagement/ Extension limitée/annexes) 3/plusieurs secteurs disposant d'une constructibilité limitée : -un secteur Nae correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'activité économique situés en zone naturelle, - un secteur Nc concerné par un risque d'effondrement de carrière souterraine, - un secteur Nce correspondant au centre équestre existant, - un secteur Npv correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).	Ne pas aggraver les facteurs de fragmentation du socle agricole et naturel, notamment, ne pas créer de coupures dommageables par le développement de l'urbanisation ; Protéger les milieux à forte biodiversité au sein du massif (forêt galerie et zones humides associées)

ANALYSE DE LA COHERENCE EXTERNE DU PLU : ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, prendre en compte ou en considération différents documents d'urbanisme, plans ou programmes.

Les plans, schémas et programmes analysés au regard du PLU sont les suivants :

- SDAGE Adour Garonne 2016/2021 ;
- Charte du Parc Naturel Régional Médoc 2019-2034 ;
- Les deux SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux associés ; Nappes Profondes ;
- Schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033 approuvé ;
- Schéma Régional de Cohérence écologique Nouvelle Aquitaine (annulé) ;
- Plan Climat-Energie territorial (PCET) de la Gironde ;
- Schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDT)
- Schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE)
- Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du CGCT

Les orientations du PLU de Cissac-Médoc prennent en compte et sont compatibles avec l'ensemble de ces plans, schémas et programmes.

VI.1.4. PARTIE IV : EXPLICATION DES CHOIX DU PADD, DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DU ZONAGE ET DES REGLES

LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

Des principes de fonctionnement et de déplacement urbains

- Promouvoir une mobilité durable et apaisée à l'appui d'une offre en itinéraires de circulations douces entre les zones habitées et les pôles d'équipements et de services.

Des principes de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et des paysages

- Promouvoir une organisation spatiale en relation avec le territoire, à l'appui de la trame verte et bleue,
- Préserver les continuités écologiques assurées par la TVB et sa restauration, les espaces naturels majeurs, et les espaces de « Nature ordinaire »
- Mettre en œuvre des principes de mise en valeur des paysages et du patrimoine, à travers la préservation de l'ambiance rurale, la préservation d'éléments de paysage,
- Mettre en œuvre des principes de gestion hydraulique et préserver la qualité des eaux superficielles et souterraines

Des principes de renouvellement et développement urbains

- Décliner un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine clairement identifiée, favorisant la mobilisation des espaces disponibles situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, parallèlement à une maitrise du développement urbain sur le reste du territoire ;
- Mettre en œuvre une plus grande mixité des formes urbaines, mixité sociale ;
- Tendre vers un objectif de modération de la consommation foncière de 8,6 ha pour répondre aux besoins fonciers destines à l'habitat, associé à un effort de densification au sein des espaces déjà urbanisés en appliquant un ratio de 12 logements/ha
- La mise en œuvre d'une stratégie de développement économique basée sur
  - Le confortement des commerces et services du centre-bourg
  - L'accompagnement et développement des activités agri-viticoles, au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (agro-tourisme, oeno-tourisme, ...).

LE DIMENSIONNEMENT DU PROJET DE PLU A L'ECHEANCE 2031

- Objectifs démographiques : +660 habitants sur la base d'un retour à TCAM[1] de 0,6 % ; afin de marquer une pause dans le développement très soutenu enregistré entre 2012 et 2024 (TCAM de 1,8 %)
- Besoins en logements pour répondre à ces perspectives : + 103 logements neufs et 11 logements à remobiliser en renouvellement urbain ;
- Besoins fonciers pour répondre aux besoins en logements neufs : 8,6 ha sur la base d'une densité moyenne de 12 logements/ha ;

LA COHERENCE AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU ET LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

- La capacité d'accueil du PLU révisé s'élève à 8,62 ha répartis de la manière suivante : 4,36 ha délimités sur des espaces encore naturels (soit 50%) et 4,26 ha en dents-creuses des zones urbaines (capacité de densification au sein des tissus constitués), soit 50%.
- Dans les OAP et le règlement d'urbanisme : programmation de 20% de logements sociaux minimum (locatifs ou en accession sociale) répartis dans les zones UC et AU.

LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE ET AU REGLEMENT D'URBANISME

Le zonage du PLU : il reprend les grandes lignes du zonage du PLU 2008 mis en révision, avec les adaptations suivantes :

⇨ **La zone UC** (secteurs UCca et UCp) intègre les anciennes zones UA et UB du PLU 2008 et intègre les tissus bâtis.

Le secteur UCca, est circonscrit pour couvrir les espaces bâtis du centre-bourg ancien, qui se caractérisent par une forme urbaine relativement irrégulière, continue, semi-continue ou discontinu, implantée à l'alignement ou en recul de l'emprise publique, mais en tout état de cause avec une densité plus soutenue que dans les autres secteurs ; ce périmètre correspond à un espace de centralité que la commune souhaite conforter et redynamiser d'un point de vue commercial et de services.

Le secteur UCca du PLU révisé reprend les enveloppes de la zone UA du PLU opposable (secteur du bourg ancien, du Petit Bourg, des Gunes et des Reynats en y apportant les modifications suivantes :

❶ Au Nord, la zone UCca intègre désormais l'ilot bâti qui accueille la mairie et la salle des fêtes. L'enveloppe de la zone UCca est ajustée de manière à intégrer les équipements publics qui participent à la mixité fonctionnelle du bourg. La vocation de la zone UCca est de respecter la morphologie urbaine autour du bâti implanté à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi-continu. Les fonds de parcelles composés par les jardins cultivés ont vocation à être préservés en maintenant la prescription existantes liées aux terrains cultivés en zones urbaines.

❷ Les bâtiments viticoles situés route de la Petite Rivaux sont intégrés à la zone UCca. En effet, la morphologie de ces bâtiments relève davantage des caractéristiques du bourg ancien que de ces des secteurs à dominante pavillonnaire.

Le secteur UCp est destiné à couvrir les espaces de développement contemporain, à dominante pavillonnaire, dont la densification doit être maîtrisée pour la reporter sur des espaces plus centraux.

L'enveloppe de la zone UCp est ajustée autour des parcelles bâties correspondant à la trame parcellaire caractéristique du tissu pavillonnaire. La vocation de la zone UCp est de respecter la morphologie urbaine autour du bâti implanté en recul des voies et en ordre discontinu. L'objectif de densification du tissu urbain constitué par le bâti pavillonnaire doit être recherché à travers le désenclavement des espaces disponibles par le bais de voies nouvelles et non par le biais de la démultiplication de divisions foncières.

Les règles de la zone UCp sont définies dans cet objectif. Son contour reprend globalement celui de la zone UB du PLU opposable, avec les ajustements suivants :

❶ Les terrains situés à La Bayche, actuellement classés en zone AU ont été reclassés en zone UCp car une opération d'aménagement de 19 lots (de 494 m² à 1 341 m²) est en cours de réalisation.

❷ La zone AU des Ornieux a également été reclassée en zone UCp au regard de son caractère désormais urbanisé.

Un lotissement de 47 lots a en effet été réalisé sur cette zone en 2012

[1] *Taux d'Accroissement Moyen Annuel*

⇨ **La zone UH** reprend en partie les zones UB des quartiers du Luc, des Tuilières, de Linas et de Pelon qui avaient été définies dans le PLU approuvé en 2008, avec les adaptations suivantes :

❶ La zone UH des Tuilières est modifiée par rapport à la zone UB du PLU opposable. En effet, les terrains boisés situés au carrefour entre les chemins de Pelon et Margales sont désormais classés en zone N (terrains d'agrément boisés).

A travers ce déclassement, il s'agit de maintenir une coupure d'urbanisation en resserrant l'enveloppe urbaine de ce quartier autour des constructions existantes afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

❷ La zone AU de Pelon a par ailleurs été reclassée en zone UH au regard de son caractère désormais urbanisé.
Les lotissements Pelon 1, 2 et 3 d'une vingtaine de lots au total ont en effet été réalisés sur cette zone en 2011.

❸ Les constructions classés en zone UB dans le PLU opposable implantées de manière linéaire le long de la route du paradis (entre la centrale EDF et la déchetterie) ont par ailleurs été reclassées en zone N.
Il s'agit de prendre en compte l'orientation du PADD qui vise à éviter l'urbanisation linéaire le long des voies structurantes de liaison intercommunale (RD 205).

⇨ **La zone US** est une zone spécialisée, composée de 2 secteurs :

- un **secteur USae** correspondant aux activités économiques. L'objectif de ce secteur est de conforter le tissu économique des zones d'activités existantes, en les adaptant aux besoins des entreprises qui y sont implantées, (extension, restructuration, ...) et en répondant à l'implantation de nouvelles entreprises,
- un **secteur USec** correspondant aux équipements collectifs. L'objectif de ce secteur est de permettre l'évolutivité et la création d'équipements collectifs destinés à l'offre de service à la population
- un **secteur USsl** destiné aux activités de sport et de loisirs. L'objectif de ce secteur est de permettre l'évolutivité et la création d'équipements sportifs et de loisirs en vue de l'amélioration de l'offre de service à la population,

Le Secteur USae couvre les espaces urbanisés à caractère économique de la zone d'activités de Beauchêne ; le zonage reprend le contour de la zone 1AUY définie dans le PLU opposable. La zone USae est cependant modifié par rapport au PLU opposable. En effet, les parcelles n°52 et 53 sont désormais reclassées en zone N afin de prendre en compte leur caractère boisé et leur sensibilité environnementale.

Le secteur USec est créée pour prendre en compte l'existence de la centrale EDF et de la déchetterie situées le long de la RD 205. A travers ce nouveau zonage -qui se substitue à un classement en zone A actuellement-, il s'agit de permettre la gestion et l'évolution de ces deux équipements d'intérêt collectif.

Le secteur USsl reprend strictement la zone UE du PLU opposable. La zone USsl correspond au stade municipal situé route de la Petite Rivaux.

⇨ **La zone AU** est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale, à vocation d'habitat et dans une échéance à court / moyen terme.

A été classée au titre de cette échéance à court/moyen terme, le secteur du cimetière qui constitue dans le projet urbain un enjeu prioritaire en matière d'aménagement, au regard de sa capacité à conforter la centralité urbaine de la commune et à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.

L'objectif de la zone AU est de promouvoir un développement :
- qui Traduit le projet urbain de la commune, dans sa dimension spatiale et dans sa planification dans le temps ;
- qui s'inscrit dans le cadre de principes d'organisation déclinés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui assurent cohérence et programmation urbaines.

La zone AU répond aux principes déclinés dans le PADD qui visent l'affirmation d'un parti d'aménagement en relation avec l'armature naturelle et paysagère du territoire et qui tendent :

- à contenir le développement urbain à l'intérieur des espaces situés dans l'enveloppe urbaine ou par extension dans sa continuité immédiate ; La zone AU du cimetière respecte ce principe ;

- A privilégier un développement en épaisseur tout en conservant au sein de cette zone de développement de respiration afin de contribuer à la préservation de la trame verte

- A organiser prioritairement le développement urbain d'un espace interstitiel actuellement classé en zone agricole (A) au PLU opposable afin d'éviter son mitage par des constructions « au coup par coup » et en rationaliser l'aménagement grâce aux OAP ;

- A mettre en œuvre prioritairement l'aménagement du secteur du cimetière, proche du cœur de bourg, et contribuant à conforter la centralité urbaine du bourg qui dispose des équipements publics suffisants.

La zone AU du cimetière correspond aux derniers terrains disponibles situés au Nord du bourg.
Elle correspond ainsi à un espace interstitiel actuellement classé en zone agricole (A) au PLU opposable

L'objectif de l'aménagement de cette zone AU est d'organiser l'urbanisation d'un secteur stratégique situé au Nord du bourg en investissant les terrains situés entre le cimetière et la route du Petit bourg

Il s'agit en effet de permettre le développement en épaisseur d'un secteur délimité par des limites urbaines cohérentes constituées par le chemin de la Sablière (au Nord) ; la route du Petit bourg (à l'Ouest), le cimetière (à l'Est) et les équipements publics (salle des fêtes, mairie) au Sud.

Le site était une plantation de vigne qui a été abandonnée puis arrachée. Il se compose d'une pelouse mésophile en friche sur l'ancien vignoble d'environ 3 Ha et d'une prairie mésophile fauchée sur environ 0,6 Ha.

Le site est bordé dans sa partie est (côté cimetière) d'un fossé d'écoulement des eaux avec végétation.

Sur le plan de la composition urbaine du futur quartier, l'objectif consiste à favoriser une mixité des formes urbaines pour répondre aux besoins de la population (habitat individuel et habitat groupé).

Le choix de cette zone pour participer au projet de restructuration du quartier s'appuie donc sur l'évaluation des enjeux environnementaux de la zone. Ce volet développé au paragraphe V.2.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE DES ZONES AU indique une sensibilité faible, compatible avec un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

⇨ **La zone Agricole** du PLU révisé reprend les grandes lignes de la zone A du PLU opposable avec les adaptations suivantes :

- les espaces agricoles situés sur la palue (cultures, prairies, vignobles) ont été classés en zone A. Cependant, l'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25 000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.

- Les terrasses cultivées correspondant au vignoble situé au centre de la commune sont maintenues en zone A.

Ces modifications conduisent à porter la superficie des zones A à 945 ha contre 1 090 ha dans le PLU opposable, soit une baisse de 145 ha au profit des zones naturelles et forestières (zones N)

⇨ **La zone N** couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la révision du PLU a donc conduit à distinguer les espaces agricoles au potentiel agronomique avéré (zone A) des espaces liés à la forêt de production (zone N).

L'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE Estuaire de la Gironde (réalisée au 1/25000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.

Les zones humides identifiées par l'écologue dans le cadre des inventaires sur les secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU ont été classées en zones N.

Le classement de 1 200 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible soit 50% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.

Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :

- un **secteur Nae** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle,
- un **secteur Nc** concerné par un risque d'effondrement de carrières souterraines
- un **secteur Nce** correspondant au centre équestre existant de la « Fontaine aux chevaux » ,
- un **secteur Npv** correspondant à la Zone d'Accélération des énergies renouvelables identifiée par la commune dans laquelle sont autorisés les projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains artificialisés (ancienne décharge).

<u>Le Secteur Nae</u>

La révision du PLU compte un seul secteur Nae dont le périmètre a été délimité en resserrant au plus d'une activité économique existante (garage automobile)implantée hors agglomération le long de la RD 205, de façon à permettre son évolutivité, au regard des choix en matière de stratégie économique développés dans le PADD, qui conduisent à privilégier le site de Beauchêne ayant un atout en termes de situation, d'accessibilité, d'effet de vitrine, de disponibilité foncière, d'équipement numérique.

<u>Le Secteur Nc</u>

Le secteur Nc correspond aux anciennes carrières souterraines qui ont été identifiées sur le secteur de Le Puy.

Ce secteur n'existait pas dans le PLU opposable.

Dans ce secteur, afin de préserver les biens et les personnes du risque d'effondrement d'anciennes carrières souterraines, sont interdits :

- Les constructions de toute nature
- Les travaux de voirie sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien
- Les travaux d'affouillement, de sondage et de forage

<u>Le Secteur Nce</u>

La commune de Cissac-Médoc accueille une activité liée à la sphère équine, développant diverses fonctions, élevage, pensionnat, centre équestre, centre de remise en forme, …

Il s'agit des Haras de l'Olivier, pension pour chevaux

Dans ce secteur Nce, afin de permettre le maintien et une évolution de ce Haras, le règlement autorise l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions et les constructions nouvelles, et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une emprise au sol maximale de 150 m², (annexes à l'habitation comprises).

<u>Le Secteur Npv</u>

Le secteur Npv est destiné aux sites d'installations de production d'Energie Renouvelable à caractère photovoltaïque sur des espaces artificialisés à requalifier (ancienne décharge)

L'objectif du secteur Npv consiste à mettre en œuvre les orientations de la politique nationale en matière de lutte contre les effets du changement climatique, du PADD du PLU et du DOO du Scot Médoc 2033.

VI.1.5. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de Cissac-Médoc s'efforce de concilier développement urbain et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire fragile en bordure de Garonne et de l'estuaire de la Gironde, dont la valeur écologique est reconnue à l'échelle régionale, un territoire également identitaire et patrimonial.

Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements prévus dans le cadre de la révision du PLU tiennent compte des impératifs de préservation environnementale ; la démarche d'évaluation environnementale ayant guidée pas à pas la révision du PLU.

Dans cet esprit, le PLU propose un développement urbain pour l'habitat moins consommateur d'espace que par le passé et majoritairement à mobiliser au sein des enveloppes urbaines constituées (50%) ; ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées, défense incendie, …), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.

Ainsi, le règlement du PLU impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif de toutes les nouvelles constructions dans les zones de développement. Cette disposition réglementaire est fondamentale au regard du classement Natura 2000 des Marais du Haut-Médoc qui pourraient subir des pressions dommageables en lien avec la gestion des eaux usées mais aussi pluviales.

La préservation des milieux naturels sensibles, (périmètres Natura 2000 et zones humides du SAGE constitutifs des « Espaces Majeurs », se traduit par un zonage naturel avec des règles de protection strictes (N) qui les protège de fait de toute urbanisation nouvelle.

Ainsi, il convient pour conclure de préciser que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SCoT/SDAGE/SAGE/charte du PNR Médoc…).

De fait, et sous réserve du respect strict des projets comme des dispositions réglementaires, la mise en œuvre de la révision du PLU de Cissac-Médoc ne sera pas de nature à générer des incidences négatives majeures et durables sur l'environnement communal et supra communal.

VI.2. METHODE D'EVALUATION

Cette partie présente la méthode utilisée pour la démarche de l'évaluation environnementale, et les différentes étapes de sa réalisation, qui conduisent à déterminer si la mise en œuvre du PLU est de nature à générer ou non des impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation environnementale a été conduite selon la méthode expliquée ci-après.

VI.2.1. PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES EN CHARGE DE LA CONDUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Raphaël JUN, écologue indépendant, docteur en biologie spécialité Ecologie basé à Lévignacq (40), a accompagné tout au long de son projet la commune de Cissac-Médoc dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.

Contact : **Raphael JUN**
40 170 LEVIGNACQ
contact@raphaeljun.net
Tel: 06 11 34 68 44
http://www.rapahaeljun.net

VI.2.2. METHODOLOGIE GENERALE

➔ Les objectifs de l'évaluation environnementale (EE)

L'évaluation environnementale s'attache à mesurer l'impact du plan (PADD, Orientations d'aménagement, règlement et Zonage) sur les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire décrits dans l'état initial de l'environnement.
Ainsi, le but premier de l'évaluation environnementale est de définir si le projet urbain de la Commune est susceptible ou non d'avoir un impact négatif sur l'environnement, et de déterminer le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter ou réduire cet impact. Elle s'appuie donc sur une analyse contextualisée qui tienne compte des spécificités territoriales, et a été menée au regard des informations immédiatement disponibles sur les différents projets d'urbanisation prévus sur le territoire. En effet, il s'agit d'anticiper autant que possible les effets de la mise en œuvre de ces projets, au regard de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale permet enfin de proposer des indicateurs de suivi environnemental, qui serviront à mesurer l'impact (positif ou négatif) de la mise en œuvre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

➔ Le déroulement étape par étape de l'EE du PLU

Afin de réaliser une évaluation environnementale conforme aux exigences réglementaires, l'évaluation a été réalisée selon la méthode suivante :

- Présentation de l'état initial du site, recueil des données naturalistes sur l'ensemble du territoire, échanges bilatéraux avec gestionnaires de sites protégés et animateur de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et hiérarchisation des enjeux environnementaux
- Analyse des incidences à l'échelle des zones de développement projetées et les mesures d'évitement et de réduction mises en place ;
- Une analyse des incidences ciblée sur Natura 2000 ;
- Une analyse conclusive sur l'ensemble des thématiques environnementales après mesures mises en place dans le PLU.

➔ Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment du lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, s'appuyant sur les données les plus récentes, l'état initial de l'environnement dresse un état des lieux, au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les pollutions et nuisances, les risques (naturels et technologiques) et enfin le cadre de vie (paysage et patrimoine) présents sur le territoire communal.

Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui sont ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation (voir partie sur la cohérence interne).

VI.2.3. METHODE DE DIAGNOSTIC DES MILIEUX NATURELS

➔ Pré-cartographie :

Dans un but d'efficacité des prospections de terrain, une pré-cartographie, à partir des photos aériennes, de l'Occupation du Sol et des grands ensembles écologiques (palus, prairies, zones humides, cultures, …), du territoire communal a été réalisée.

Des inventaires de terrain ont été réalisés en février et juillet 2021 (en phase diagnostic) et complétés en avril 2012 (en phase pré-zonage) afin de caractériser « les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document d'urbanisme » d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique et les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement la valeur écologique des différents secteurs étudiés

➔ Typologie et cartographie des habitats :

Les communautés végétales ont été identifiées par références aux connaissances phytosociologiques actuelles. Les différents milieux (« habitats » au sens de « CORINE Biotopes ») sont répertoriés selon leur typologie phytosociologiques simplifiée, typologie internationale en vigueur utilisée dans le cadre de CORINE Biotope et du manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne (Version EUR 28), document de référence de l'Union Européenne dans le cadre du programme Natura 2000.

Le cas échéant, ont été précisés pour chaque type d'habitat, le code Corine (2ème à minima et 3ème niveau hiérarchique de la typologie) et le Code Natura 2000 correspondants, faisant référence aux documents précités.

Pour chaque type d'habitat naturel, ont été indiquées les espèces caractéristiques et/ou remarquables (surtout du point de vue patrimonial) ainsi que ses principaux caractères écologiques. Le diagnostic des zones humides a été réalisé selon l'approche habitat, d'après l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

➔ Cartographie des habitats :

Après identification et délimitation sur le terrain, les individus des différentes communautés végétales (« habitats ») sont représentés cartographiquement par report sur la photo aérienne de la zone d'études. Les couleurs correspondant à chaque type d'habitat ont été choisies, dans la mesure du possible, en fonction de leur connotation écologique. Toutes les données sont intégrées dans un SIG.

➔ Diagnostic floristique :

Une attention particulière est portée sur les espèces végétales indicatrices, remarquables et envahissantes. Les espèces végétales remarquables sont les espèces inscrites :

- A la « Directive Habitats »,
- A la liste des espèces protégées au niveau national, régional et départemental,
- Dans le Livre Rouge de la flore menacée de France (OLIVIER & al, 1995) Tome 1 : espèces prioritaires et Tome 2 : espèces à surveiller (liste provisoire).

Le diagnostic floristique s'est également appuyé sur une extraction des données du Conservatoire Botanique Sud-Atlantique.

➔ Diagnostic faunistique :

L'évaluation de la sensibilité de la faune s'appuie sur les statuts de protection (espèces classées en Annexe II ou IV de la Directive Habitats, espèces protégées), sur les statuts de rareté régionaux, nationaux et internationaux. Pour les groupes dont les statuts régionaux ne sont pas encore définis d'une manière précise nous nous sommes appuyés sur différentes publications récentes et sur nos connaissances personnelles de la région. Le diagnostic faunistique s'est appuyé sur la bibliographie existante, une extraction des données de Faune d'Aquitaine (LPO Aquitaine) et selon une approche « habitats ».

➔ Les enjeux :

L'état actuel de conservation ou de dégradation des habitats du site a été évalué par références aux stades optimaux d'habitats similaires (c'est-à-dire occupant les mêmes types de milieux) existant à proximité ou dans la proche région. L'état de conservation des habitats naturels et les statuts réglementaires qui leurs sont associés (habitat inscrit en annexe 1 de la Directive Habitats, habitat communautaire prioritaire ou non prioritaire) ont permis de hiérarchiser les enjeux. Ainsi, les enjeux des habitats naturels sont hiérarchisés selon leur :

➔ Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) ;

- Etat de conservation ;
- Rareté relative nationale selon cinq catégories : CC : habitat très commun, C : habitat commun, AR : habitat assez rare, R : habitat rare, RR : habitat très rare ;
- Vulnérabilité.

La hiérarchisation des enjeux de conservation concernant les habitats naturels se définit selon 3 classes : Fort / Moyen / Faible.

VI.2.4. METHODE DE DIAGNOSTIC DES AUTRES THEMATIQUES

Les volets « milieu physique », « pollution et qualité des milieux », « ressources naturelles » et « risques majeurs » sont basés sur des recherches bibliographiques.

Par ailleurs, plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLU.

➔ Manière dont l'analyse des incidences et mesure s a été effectuée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences de la révision du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- Le patrimoine biologique ;
- La ressource en eau ;
- Les risques et nuisances ;
- Le patrimoine paysager et bâti ;
- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement.

Elle est réalisée sous la forme de textes explicatifs où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes :

- Incidence directe ou indirecte ;
- Incidence positive ou négative ;
- Incidence forte/modérée/faible ou non significative.

L'analyse des incidences permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre de la révision du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du bourg, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

La révision du PLU est susceptible d'entrainer des incidences sur les sites Natura 2000 et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du code de l'environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ;
- elle s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats…
- le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'évaluation s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces. Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

➔ Manière dont les indicateurs ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps.

Ces indicateurs sont réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation, et de déterminer s'il n'a pas généré d'incidences négatives sur le territoire.