

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Commune de CISSAC-MEDOC (Gironde)



La coopérative agricole de Cissac-Médoc

Référence : arrêté municipal n° 2025-22 du 24 février 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Hervé REDONDO,
Membre de la compagnie des commissaires-enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

**PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PÉRIMÈTRE
DÉLIMITÉ DES ABORDS**

Enquête publique demandée par :

Monsieur le Maire de la commune de CISSAC-MÉDOC

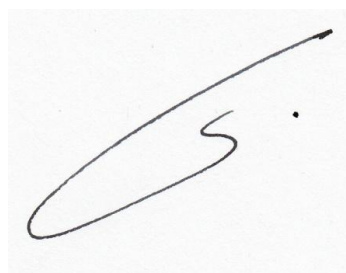
Arrêté municipal n° 2025-22 du 24 février 2025 prescrivant l'enquête publique conjointe sur une période de 30 jours du 24 mars au 22 avril 2025 inclus.

RAPPORT DE MISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de CISSAC-MÉDOC (Gironde)
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

Le 14 mai 2025
Hervé REDONDO,
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate mark.

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC (GIRONDE)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SOMMAIRE

Rapport du commissaire enquêteur

Première partie : l'enquête

- 1 - Généralités pages 5 à 25
- 2 - Organisation et déroulement de l'enquête..... pages 25 à 33
- 3 - Analyse des observations pages 33 à 39

Deuxième partie : les conclusions

- 1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête page 41
- 2 – Avis sur les projets, éléments de réflexion et de motivationpages 41 à 46
- 3 – Conclusion générale.....page 46

Documents annexes : pages 47 à 77

- 1 - Décision n° 25000006/33 du 17 janvier 2025 du président du tribunal administratif de Bordeaux (désignation du commissaire enquêteur) ;
- 2 - Arrêté municipal n° 2025/22 du 24 février 2025 prescrivant l'organisation de l'enquête publique conjointe ;
- 3 - Procès-verbal de notification des questions et observations du 22 avril 2025
- 4 - Mémoire en réponse au PV de questions réponses de la municipalité de Cissac-Médoc du 7 mai 2025
- 5 - Attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique
- 6 - Parutions de presse des avis d'enquête publique
- 7- Correspondance du 2 avril 2025 relative au Périmètre Délimité des Abords
- 8- Copies des observations portées sur le registre d'enquête (sur exemplaires papier uniquement).

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE SON PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Commune de CISSAC-MÉDOC (Gironde)



La coopérative agricole de Cissac-Médoc

Référence : Arrêté municipal n° 2025-22 du 24 février 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (1^{ère} partie – enquête)

Hervé REDONDO,
Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

1- GÉNÉRALITÉS

1.1 – Préambule

La commune de Cissac-Médoc est située dans la région Nouvelle Aquitaine, dans la partie nord-ouest du département de la Gironde, entre Bordeaux au sud (55 kilomètres) et Lesparre au nord (15 kilomètres) en en secteur central de la presqu'île du Médoc. La superficie de la commune, située hors zone urbaine, compte 2362 hectares.

Catégorisée en bourg rural selon la grille communale de densité définie par l'Insee en 2022, la commune est rattachée à l'arrondissement de Lesparre et fait partie de la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île qui se compose de 18 communes. Cette communauté assure notamment, dans son périmètre géographique, la mission de mise en œuvre et d'évaluation du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT Médoc 2033), l'application du droit des sols, la maîtrise d'œuvre de la planification locale.

Cissac-Médoc est une commune à caractère rural, à habitat dispersé (INSEE 2022) répartie sur le centre du bourg et sur des petits noyaux urbains historiques constituant des hameaux. Le centre bourg regroupe la mairie, l'école primaire, l'agence postale ainsi que plusieurs commerces de proximité et services. Une zone d'activités économiques intracommunautaire (ZAE Beauchêne, située en bordure de la RD 1215) est implantée sur le territoire communal, qui compte également plusieurs bâtiments remarquables (église Notre-Dame, château Cissac, château du Breuil, château Lamothe...). Hormis les zones urbanisées et quelques bâtis, l'occupation du sol est dominée par les espaces agricoles et naturels (forêts 22,09%, vignobles 18,28%, cultures diverses 16,73%, végétation arbustive 16,06%).

La commune est traversée dans sa partie ouest par la route départementale 1215 reliant Bordeaux à Lesparre ainsi que, dans sa partie centrale, par la route départementale 205 reliant la côte de l'estuaire de la Gironde à celle bordant l'océan atlantique.

Le territoire communal se situe majoritairement sur des terres argilo-calcaires dans sa partie est et du sable des Landes dans sa partie ouest. Elle comporte également quelques zones de grès et marnes ainsi que des molasses et sables du Cénomanien. Plusieurs secteurs se composent en outre de sols à caractère argileux, cette situation générant des risques de retrait-gonflement susceptibles d'engendrer des dommages importants aux bâtiments.

L'altitude moyenne de la commune se situe à 19 mètres, avec un minimum à 5 mètres et un maximum à 33 mètres.

La commune se situe dans le périmètre du plan particulier d'intervention (P.P.I.) de la centrale nucléaire du Blayais. Par ailleurs elle est soumise au risque d'incendie de forêts et surtout aux risques d'inondation et bénéficie à ce titre d'un plan de prévention (P.P.R.I.).

La commune de Cissac-Médoc bénéficie donc d'une situation qui peut être qualifiée de privilégiée, alliant la qualité de vie champêtre et la proximité de grands centres d'activité économique.

Une démographie en évolution positive...

Sur les 40 dernières années, la commune de Cissac-Médoc connaît un accroissement certes faible mais cependant régulier de sa population (1251 habitants en 1982, 1694 en 2005, 2068 en 2015 et 2310 en 2022).

Cette population se caractérise actuellement par une forte proportion des personnes en âge « actif » (entre 30 et 59 ans – 41%), une jeunesse très bien représentée (entre 0 et 29 ans – 34%) et une tranche ayant atteint l'âge de la retraite (entre 60 et 75 ans ou plus) nettement plus faible (25%).

La population locale se caractérise également par la prédominance des professions « intermédiaires » (employés, ouvriers – 49,5%), les cadres et artisans étant plus faiblement représentés. La faiblesse de la proportion d'agriculteurs exploitants (0,6%) est remarquable et trouve sa source dans le fait que seules les personnes physiques propriétaires de domaines agricoles ou viticoles sont recensées dans cette catégorie de population.

La taille des ménages connaît une baisse régulière depuis 1968 (de 3 personnes à 2,5 en 2021) et il est notable que les couples sans enfants représentent 43,9% de la population et que celle-ci connaît un taux de 10,8% de familles monoparentales.

... que la municipalité souhaite maîtriser tout en préservant la qualité de vie des habitants

Comme indiqué supra la taille des ménages connaît depuis de nombreuses années une baisse régulière.

Le parc de logement de Cissac-Médoc est en croissance continue et se compose très majoritairement de résidences principales. On note parallèlement un accroissement significatif du nombre de logements vacants, bien que celui-ci reste à un niveau relativement modeste (8,5% en 2021, source Insee).

Le parc des résidences principales est très nettement majoritaire (86% en 2021, source Insee), les occupants en état pour une large part propriétaires (81,3%). Il se caractérise par la prédominance d'habitations de grande taille (88% comportant 4 pièces ou plus), la plupart des occupants résidant dans ces logements depuis 10 ans ou plus (52,9%).

La commune de Cissac-Médoc présente une économie agricole essentiellement tournée vers la viticulture ainsi que les activités artisanales de proximité. Elle dispose étalement de la zone d'activités économiques de Beauchêne, située en bordure de la route départementale 1215.

Face à ce constat, la municipalité souhaite répondre à la fois au souhait des jeunes générations de s'installer ou de demeurer en milieu rural, au vieillissement d'une partie de ses habitants et au phénomène de desserrement des ménages.

C'est donc dans ce contexte que, considérant qu'il devient nécessaire de redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal la municipalité de Cissac-Médoc a, par délibération du 18 juin 2020, décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal pour répondre aux objectifs suivants :

- développer un nouveau document d'urbanisme et volontariste en matière de développement durable ;
- mieux maîtriser la croissance de la commune ;
- intégrer les objectifs réglementaires et les différentes lois en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable ;
- redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Après avoir procédé à l'ensemble des opérations relatives à l'élaboration du dossier (publications, concertation préalable avec la population, vérification de la conformité des orientations avec les documents de niveau supérieur) la municipalité a, par délibération du 12 novembre 2024 :

- approuvé le bilan de la concertation ;
- arrêté le projet de plan local d'urbanisme ;
- décidé de soumettre ce document aux personnes publiques associées ;
- engagé la procédure d'enquête publique et autorisé le maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la délibération.

D'autre part et dans le cadre de cette opération la Direction Régionale des Affaires Culturelles a proposé à la municipalité d'adjoindre au plan local d'urbanisme la mise à jour de la servitude d'utilité publique en créant un périmètre délimité des abords (P.D.A.) dans le cœur du bourg, constitué par l'église Notre-Dame, les parcelles formant un bâti historique et les cônes de vue entrant et sortant les plus qualitatifs formant un contexte paysager urbain et naturel.

Par délibération du 7 mars 2024 la municipalité a décidé de valider le périmètre délimité des abords ainsi que l'organisation d'une enquête publique conjointe avec celle relative au plan local d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, ces deux procédures comportant une phase d'enquête publique conjointe, laquelle constitue l'objet du présent rapport.

1.2 - Objet de l'enquête publique

L'objet de la présente enquête publique consiste en la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cissac-Médoc, qui avait été approuvé le 12 novembre 2024 et de la création de son Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Cette opération s'inscrit dans le cadre de cinq grands enjeux, à savoir :

- protéger et mettre en valeur des espaces naturels et agricoles ainsi que des continuités écologiques ;
- préserver l'ambiance rurale de la commune ;
- identifier clairement l'enveloppe urbaine et mobiliser les espaces disponibles à l'intérieur du bourg tout en maîtrisant le développement urbain sur le reste du territoire ;
- mettre en œuvre la mixité urbaine et sociale ;
- mettre en œuvre une stratégie de développement économique.

Elle s'inscrit également dans le cadre :

- du S .D.A.G.E. Adour Garonne 2016/2021 ;
- de la Charte du Parc Naturel Régional Médoc 2019-2034 ;
- des deux S.A.G.E. Estuaire de la Gironde et Milieux associés ; Nappes Profondes ;
- du schéma de Cohérence Territoriale Médoc 2033 approuvé ;
- du schéma Régional de Cohérence écologique Nouvelle Aquitaine (annulé) ;
- du plan Climat-Energie territorial (PCET) de la Gironde ;
- du schéma Régional d'Aménagement et de développement du territoire (SRADDET) ;
- du schéma Régional Climat, Air, Energie d'Aquitaine (SRCAE) ;
- des Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L.2224-10 du CGCT

1.3 - Cadre juridique

Le projet de plan soumis à la présente enquête s'inscrit dans le cadre :

- du code de l'urbanisme et plus particulièrement en l'espèce de l'article 153-19 qui dispose que " le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire";
- des articles L 123-1 et suivants ainsi que R 123-5 et suivants du code de l'environnement;
- de la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2020, prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 7 mars 2024 portant validation du principe d'un périmètre délimité des abords (PDA) et conduite d'une enquête publique unique ;
- de la délibération du conseil municipal en date du 12 novembre 2024 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cissac-Médoc et tirant le bilan de la concertation ;
- de l'arrêté municipal n° 2025-22 du 24 février 2025 prescrivant l'enquête publique conjointe relative au projet de révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cissac-Médoc et de son Périmètre Délimité des Abords (PDA).

1.4 - Nature et caractéristiques du projet

Par délibération en date du 18 juin 2020, la municipalité de Cissac-Médoc a décidé de procéder à une révision du plan local d'urbanisme concernant l'ensemble du territoire de la commune afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. Trois grandes orientations se détachent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

- **protéger et mettre en valeur** les espaces naturels, agricoles et les paysages, en préservant les continuités écologiques, en mettant en valeur le paysage et en prenant en compte les risques majeurs du territoire ;
- **proposer un développement urbain maîtrisé** par un lissage dans le temps, en priorisant le bourg et sa couronne urbanisée, en maîtrisant le développement urbain sur le reste du territoire, en recherchant un équilibre social de l'habitat et la mixité des formes urbaines, en promouvant et accompagnant le développement économique ;
- **optimiser** les principes de fonctionnement et de déplacements urbains et lutter contre le changement climatique en clarifiant la hiérarchie du réseau routier, en mettant en œuvre une mobilité durable et en promouvant le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie.

1.5 - Dossier d'enquête

Le dossier tel que soumis à l'enquête publique comprend les sous dossiers suivants :

- les délibérations du conseil municipal ;
- la concertation et les publicités ;
- le rapport de présentation comportant un résumé non technique ;

- le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- le plan de zonage ;
- le règlement des différentes zones ;
- les documents annexes comprenant les servitudes d'utilité publiques, les annexes sanitaires, les zones humides, les réseaux d'eaux usées, l'alimentation en eau potable, le classement sonore ;
- le dossier complet du périmètre délimité des abords (P.D.A.) ;
- les avis des personnes publiques associées (P.P.A.).

1.5.1 - Les délibérations du conseil municipal

- Délibération du 18 juin 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- Délibération du 23 février 2022 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Délibération 12 novembre 2024 arrêtant le projet de révision du P.L.U. de Cissac-Médoc et tirant le bilan de la concertation ;
- Délibération du 7 mars 2024 validant le principe d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) et de la conduite d'une enquête publique unique.
- Arrêté du 24 février 2025 prescrivant l'enquête publique conjointe relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc et de son périmètre délimité des abords.

1.5.2 – La concertation préalable

La concertation préalable s'est étalée sur les années 2020 à 2023. Dans ce cadre la municipalité a reçu 38 observations ou demandes écrites émanant de manière très majoritaire de particuliers, propriétaires de parcelles et souhaitant que celles-ci soient classées en zones constructibles.

Vingt-six de ces demandes ont reçu une réponse défavorable car concernant des parcelles situées en extension des zones urbaines, en bordures de routes ou dans des secteurs isolés de toute urbanisation, et de ces faits non compatibles avec les orientations du P.A.D.D.. Dix demandes ont été satisfaites et prises en compte dans le projet de révision du P.L.U. car entrant dans ces orientations. Deux demandes relatives à la suppression de classement en espace boisé classé (E .B.C.) ont été émises, l'une ayant fait l'objet d'une réponse favorable car concernant deux parcelles situées en zone urbaine, l'autre n'ayant pu être satisfaite compte tenu de la qualité paysagère des boisements concernés.

1.5.3 – Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend un préambule comportant le contexte de la démarche, le cadre législatif et la méthodologie, le contenu du PLU ainsi que 6 grands chapitres :

- le diagnostic communal ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'analyse de la cohérence interne et externe du PLU ;
- l'explication des choix du P.A.D.D., des motifs de la délimitation du zonage et des règles ;

- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement et la présentation des mesures envisagées ;
- le résumé non technique et la méthode d'évaluation.

L'analyse des divers éléments exposés dans le rapport de présentation permet de dégager les éléments essentiels suivants :

1.5.3.1 – Le diagnostic communal

Sur le plan géographique

Située à une heure de route de l'agglomération Bordelaise, la commune de Cissac-Médoc est d'essence viticole et forestière et fait partie de la communauté de communes Cœur de Presqu'île. Elle s'inscrit dans le périmètre du parc régional naturel du Médoc ainsi que dans le Schéma de Cohérence Territoriale « Médoc 2033 ».

Sur le plan démographique

La région du Médoc connaît une expansion démographique sensible et régulière depuis le début du millénaire, la communauté de communes étant concernée par ce phénomène avec toutefois une différence entre les communes estuariennes et forestières. La commune de Cissac-Médoc connaît un accroissement de sa population s'accroissant depuis 2012, avec un rajeunissement progressif de sa population et une légère régression de la taille des familles.

Sur le plan économique

Le tissu économique de la commune de Cissac-Médoc se caractérise par sa diversité, comportant un centre-bourg sur lequel sont implantés des commerces de proximité ainsi que les équipements publics et une zone d'activités économiques (Beauchêne) comprenant 38 entreprises de taille modeste.

Le massif forestier, à caractère essentiellement privé et peuplé de conifères et de feuillus s'étend sur 47% du territoire. Il est notable que 297 hectares font l'objet d'un plan de gestion durable.

La commune compte 20 exploitations agricoles essentiellement vouées à la viticulture, ce nombre étant en baisse au regard de l'année 2010.

Sur les réseaux et les équipements publics

Dans le cadre de son alimentation en eau potable la commune adhère au syndicat intercommunal de Saint-Estèphe, son territoire n'étant concerné par aucun captage. L'eau provient de 3 nappes profondes. La station du Sablonet, qui alimente la commune, est mobilisée à 33% de ses capacités. Le maillage de distribution d'eau est dimensionné de manière à supporter une densification de la population. Il est toutefois notable que le réseau d'incendie mérite d'être amélioré, plusieurs secteurs densément peuplés n'étant actuellement pas couverts.

Le centre du bourg ainsi que quatre hameaux sont équipés d'un réseau d'assainissement collectif relié à la station d'épuration communale qui fait l'objet d'un suivi et d'une assistance par le service des stations d'épuration départemental. Toutes les autres habitations sont équipées d'un assainissement individuel.

Le réseau de collecte des eaux pluviales est essentiellement à ciel ouvert et constitué de fossés.

La collecte des déchets ménagers est réalisée par le S.I.C.T.O.M., avec utilisation de conteneurs différenciés.

Les équipements de superstructures se composent d'établissements administratifs, sportifs, culturels et de loisirs (mairie, stade, salle des fêtes, agence postale) ainsi que d'un établissement scolaire composé de 11 classes maternelles et élémentaires.

Sur le plan des infrastructures numériques la commune est alimentée par un réseau A.D.S.L. « cuivre ».

Sur le plan de l'habitat

Le parc de logements de la commune est essentiellement résidentiel, avec une large majorité de résidences principales. On note toutefois un taux important de logements vacants, qui constitue un potentiel non négligeable en matière de rénovation. A l'image du reste de la communauté de communes, le logement se caractérise par des habitations de grande taille ayant fait l'objet d'une accession à la propriété. Le rythme de construction est en baisse et connaît une faible diversité des formes urbaines, trois opérations foncières concernant de l'habitat individuel ayant été entreprises entre 2011 et 2018. Il s'ensuit, durant cette période, une consommation de 28 hectares pour la création de 222 logements

Le parc social public est inexistant sur la commune. A l'échelle de la communauté de communes il fait l'objet d'un Plan Local de l'Habitat visant à requalifier l'habitat existant, développer l'offre locative, rechercher l'équilibre de cet habitat et élargir les réponses pour les publics vulnérables.

Sur le maillage du réseau routier et les transports en commun

Le maillage routier de la commune se compose de :

- en tangente la route départementale 1215 reliant Bordeaux à Lesparre-Médoc et au Verdon ;
- trois routes départementales (104, 204 et 205) à vocation essentiellement locale ;
- un maillage de voies communales et chemins ruraux.

La commune est desservie par deux lignes d'autobus conduisant vers Bordeaux ou Lesparre. La desserte ferroviaire s'effectue par la gare de Pauillac, distante de 6 kilomètres. Enfin la multiplicité de chemins ruraux ainsi que de chemins piétons situés dans le centre-bourg sont destinés aux modes de circulation douce (piétons, bicyclettes).

1.5.3.2 – L'analyse de l'état initial de l'environnement

Les zones susceptibles d'être concernées par le PLU communal

Sur la commune, trois zones sont essentiellement concernées par le projet de PLU :

- le secteur situé à l'arrière du cimetière ;
- le secteur des Guines ;
- l'extension de la zone d'activités de Beauchêne

.

Le milieu physique

La commune de Cissac-Médoc se situe dans la partie médiane de la presqu'île du Médoc. Son climat est de type océanique, relativement doux et humide avec une pluviométrie moyenne annuelle de 224 millimètres. Le relief est relativement plat (plateau forestier médocain). Une attention particulière doit donc être portée aux secteurs concernés par le P.L.U. sur la capacité de drainage des sols et l'évacuation des eaux pluviales.

La nature des sols et sous-sols

Le sol de la commune est à dominante sableuse et favorisant l'infiltration des eaux, laquelle peut toutefois être limitée par un engorgement du fait de la présence d'une nappe proche du sol retenue par l'altération. Cette situation mérite une attention particulière en matière de gestion des eaux pluviales et notamment d'imperméabilisation des zones urbanisées, par la réalisation d'ouvrages de régulation dans le cadre des aménagements projetés.

L'hydrographie de la commune

La commune est incluse dans le S.D.A.G.E. Adour-Gascogne et se situe dans le bassin versant des cours d'eau côtiers de la Pointe de Grave à l'embouchure de la Leyre. Compte tenu de la faible pente du terrain le risque d'inondation se caractérise par la conjonction entre la marée dans l'estuaire et les conditions météorologiques. La commune de Cissac-Médoc se situe dans le bassin versant de la jalle de Breuil, parsemé de points d'eau utiles dans la lutte contre l'incendie. Les trois points essentiellement concernés par le P.L.U. sont en lien hydraulique indirect avec ce cours d'eau.

La commune n'est pas classée en zone sensible au sens de la directive européenne 2000/60/CE et, au sens du S.A.G.E. Nappes Profondes, se situe en unité de gestion Eocène Médoc-Estuaire, qui est classée en équilibre. Cissac-Médoc est également concernée par le S.A.G.E. Estuaire de la Gironde et des milieux associés, les sites entrant dans le projet de P.L.U. n'incluant toutefois aucune zone humide concernée par ce S.A.G.E..

Le milieu biologique

La commune est concernée par le site Natura 2000 Marais du Haut-Médoc. Toutefois aucune des zones de développement prévues par le projet de P.L.U. ne se situe à proximité directe de ce site. Le secteur des Guînes mérite toutefois une attention particulière car il est susceptible de se trouver en lien biologique avec la Jalle de Breuil par l'intermédiaire du réseau de fossés. Le patrimoine biologique de la commune est diversifié, comportant des boisements de feuillus et de résineux, des boisements mixtes et des landes. Les collines calcaires sont majoritairement occupées par des pelouses naturelles et des chaînes thermophiles. Les fonds de vallons comportent des marais (marais de Lafitte), de la ripisylve notamment en bordure de la jalle de Breuil ainsi que des prairies humides. Enfin 32% de la surface communale est occupée par les espaces agricoles, majoritairement dédiés à la viticulture.

La commune de Cissac-Médoc est incluse dans les dispositions réglementaires relatives à la trame verte et bleue au titre du site Natura 2000 Marais du Haut-Médoc, des divers boisements et de la jalle de Breuil. Les zones concernées par le projet de P.L.U. n'apparaissent pas susceptibles de constituer un risque de fragmentation de cette trame à l'exception de l'extension de la zone de Beauchêne, mais il conviendra toutefois d'apporter une attention particulière à leurs aménagements.

La qualité des milieux, les pollutions et les nuisances

Toutes les masses d'eau souterraines présentes sur la commune sont de bonne qualité à l'exception de celles de l'éocène et du crétacé supérieur qui présentent un état quantitatif mauvais. L'état écologique de la jalle de Breuil est qualifié de moyen. Il importe donc de veiller à maintenir les objectifs d'amélioration de cette situation en veillant aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux de la commune. C'est à ce titre que la commune s'engage à mettre en place la collecte des eaux usées sur la totalité des zones urbaines agglomérées, notamment les espaces de densification pressentis dans le projet de P.L.U..

En matière de qualité de l'air et bien qu'il ne soit pas en l'état possible de disposer de données précises sur l'activité agricole et l'automobile sur ce point, il convient de promouvoir dans le cadre du P.L.U. l'éloignement des zones d'habitat par rapport aux secteurs agri-viticoles ;

En matière de gestion des déchets il conviendra d'anticiper l'augmentation de la population locale, cette démarche relevant d'une échelle supérieure à celle de la commune, comme celle du S.Co.T..

Aucun enjeu en matière de bruit incommode pour l'habitat n'est recensé sur la commune, la seule route à grande circulation (RD 1215) se situant en tangente sud-ouest du territoire et en zone peu habitée.

Les risques majeurs

Aucun des secteurs composant la commune de Cissac-Médoc n'est concerné par le risque d'inondation par crue des cours d'eau. Il en est de même en ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique à l'exception d'une nappe sub-affleurante dans le secteur des marais.

Les zones pressenties constructibles dans le cadre du P.L.U. se trouvant à l'intérieur des enveloppes urbaines, l'enjeu en matière des risques d'incendie de forêts reste faible à l'exception de celle de Beauchêne qui s'inscrit sous couvert forestier, ce qui nécessitera un accompagnement dans le cadre d'une future extension.

Le cadre de vie, le paysage et le patrimoine

Le cadre paysager de la commune est essentiellement marqué par la vigne et la forêt. Au sud de la commune se situe la Lande Médocaine essentiellement composée de pins maritimes (la Grande Pinède). Entre les landes sableuses et le rivage de l'estuaire se situe la forêt mixte qui constitue un corridor écologique majeur. Le paysage est également constitué d'une mosaïque de clairières de vignes. Enfin de Vallon des Jalles, en limite nord-ouest de la commune, comporte une végétation dense en forme de « forêt vierge » qu'il convient de préserver compte tenu de sa qualité environnementale.

Sur le plan du patrimoine archéologique la commune compte l'église Notre-Dame située au centre du bourg et qui fait l'objet d'un périmètre de protection (P.D.A.), 8 châteaux répartis sur le territoire ainsi que la cave-coopérative.

1.5.3.3 – Analyse de la cohérence interne et externe du PLU

La cohérence interne au regard des enjeux environnementaux identifiés

Le projet donne la priorité au confortement de l'enveloppe urbaine constituée par le bourg et le hameau des Guînes qui constituent des objectifs inscrits dans le P.A.D.D. (limitation d'espaces naturels, préservation des continuités écologiques, limitation des émissions de gaz à

effet de serre). Il est également conforme aux enjeux liés à la biodiversité et à la trame verte et bleue en limitant l'urbanisation à l'enveloppe déjà constituée du bourg. Il est enfin conforme aux enjeux environnementaux et notamment la protection de la ressource en eau.

En matière d'enjeux liés au patrimoine et au paysage le projet vise à la préservation de la matrice agri-viticole, au respect du périmètre des enveloppes urbaines et au patrimoine lié au passé rural de la commune

La compatibilité avec le S.R.A.D.E.T.T. Nouvelle-Aquitaine

Le projet respecte les principes édictés dans les orientations et objectifs du S.R.A.D.E.T.T. Nouvelle-Aquitaine. C'est à de titre notamment :

- qu'il délimite une zone UC au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que des quartiers constitués d'espaces de densification ;
- qu'il s'inscrit dans la démarche de l'intégration de l'eau et de la protection des zones humides ;
- qu'il prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh du cimetière en préservant les arbres isolés servant de gîtes et en créant des séquences de haies champêtres ;
- qu'il crée une bande paysagère le long de la jalle du Breuil ;
- qu'il tend à préserver les paysages viticoles par le classement en zone A des espaces cultivés ;
- qu'il prévoit la gestion des eaux pluviales par des mesures d'évitement au niveau du bourg ;
- qu'il respecte les dispositions du P.P.R.I. Médoc-Centre aux abords de la jalle du Breuil par le classement en zone N des secteurs concernés par la zone rouge ;
- que la commune a fait le choix d'un taux de croissance démographique compatible avec le S.Co.T. Médoc visant à un développement modéré ;
- que la commune vise à la reconquête du bâti ancien face à la pression immobilière.

La compatibilité avec la charte du parc naturel régional Médoc

Le projet respecte les principes édictés dans la charte du parc naturel régional Médoc, notamment :

- en préservant et valorisant la biodiversité (site Natura 2000, zones humides) ;
- en veillant au maintien des paysages emblématiques (trame bâtie du bourg, sites et points de vue ;
- en facilitant le recours aux énergies renouvelables dans les espaces à vocation d'habitat ;
- en encadrant et en requalifiant l'enveloppe urbaine avec son environnement rural ;
- en favorisant la mixité sociales (zone AUh comportant une diversité de logements).

1.5.3.4 – Explication des choix du P.A.D.D., du motif de la délimitation du zonage et des règles

Un projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre

Afin de rompre avec la logique antérieure en matière de développement urbain, le projet vise à articuler le projet de territoire sur la charpente de la trame Verte et Bleue comme élément structurant à préserver, en complément des espaces agricoles et viticoles. Il vise également à préserver la mosaïque paysagère que constitue le territoire communal ainsi que ses éléments

d'identité (trame bâti du centre-bourg, sites et points de vue emblématiques essentiellement constitués par les châteaux

Il vise également à maîtriser le développement urbain par des échéances à l'ouverture de l'urbanisation, la priorité donnée au bourg et sa couronne, la recherche de l'équilibre social de l'habitat, la recherche de la mixité urbaine, la promotion et l'accompagnement du développement économique.

En matière de démographie il répond aux besoins qui ont été identifiés et se situant, à l'horizon 2031, sur une hypothèse médiane de 0,5% par année ce qui constitue un besoin de 54 logements. A ce titre doivent être prises en compte la diminution de la taille moyenne des ménages ainsi que la nécessité de remise sur le marché des logements actuellement vacants.

La justification du zonage et du règlement d'urbanisme

Les zones urbaines

Le P .L.U. de Cissac-Médoc comprend plusieurs types de zones urbaines :

- la zone UC comportant un secteur UCca (centre ancien du bourg) et le secteur UCp (habitat contemporain à habitat pavillonnaire) ;
- la zone UH (zone urbaine de hameau ne se trouvant pas en continuité avec le bourg) ;
- la zone US composée du secteur USae (activités économiques), du secteur USec (équipements collectifs) et du secteur UISSI (sports et loisirs).

Le secteur UCca reprend les enveloppes du P.L.U. précédent et y ajoute la mairie et la salle des fêtes. Il maintient une morphologie urbaine à l'alignement des voies. Les bâtiments viticoles route de la Petite Rivaux sont intégrés dans cette zone.

Le secteur UCp est destiné au développement contemporain à dominante pavillonnaire dont la densification doit être maîtrisée. La zone AU des Omieux a été reclassée pour prendre en compte son caractère urbanisé.

La zone UH des Tuilières a été requalifiée, des terrains étant désormais classés en zone N.

La zone USae a été modifiée pour prendre en compte des parcelles reclassées en zone N, le secteur USec prend en compte la centrale EDF et la déchetterie et le secteur USSi reprend strictement la zone UE délimitée par le PLU précédent.

Le règlement de la zone UC répond à trois objectifs :

- renforcer la centralité et la mixité des urbaines, développer les activités commerciales ;
- permettre le renouvellement et la densification du secteur UCca et prendre en compte le caractère résidentiel du secteur UCp ;
- favoriser les zones urbaines mixtes et maintenir le caractère pavillonnaire du secteur UCp.

Le règlement de la zone UH vise à maîtriser la densification des quartiers du Luc, des Tuilières, du Linas et de Pelon en fonction de leur morphologie urbaine et des équipements collectifs existants.

Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)

Les zones AU comprennent notamment la zone AUh du cimetière. Cette zone est destinée à l'urbanisation future organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale à vocation d'habitat et à court ou moyen terme.

La création de cette zone vise à :

- contenir le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- privilégier le développement en épaisseur tout en préservant la trame verte ;
- organiser le développement urbain et éviter son mitage ;
- prioriser l'aménagement du secteur du cimetière, proche du centre du bourg

La zone AU vise à assurer une urbanisation cohérente et économe de l'espace et à traduire les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles répondent à trois objectifs :

- conforter les activités agricoles existantes et leur permettre d'évoluer ;
- permettre le développement de nouvelles activités agricoles ;
- protéger les terres agricoles de toute autre utilisation.

Les zones naturelles (N)

Les zones N couvrent les espaces naturels à protéger de toute constructibilité soit en raison de la qualité de sites soit en vue de la prévention d'un risque.

Le PLU comprend 4 catégories de zones naturelles :

- Nae : secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques en zone naturelle ;
- Nce : centre équestre de la Fontaine aux Chevaux ;
- Nh : secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités à caractère principal d'habitat ;
- Npv : zone d'accélération des énergies renouvelables (ancienne décharge).

1.3.3.5 – Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présentation des mesures envisagées

Incidences potentielles sur le milieu physique

Les incidences potentielles sur le milieu physique sont de deux ordres : la capacité d'infiltration des sols et l'hydrographie.

La capacité d'infiltration des sols

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs pressentis est de nature à modifier leur topographie naturelle et à générer des dysfonctionnements (modification du ruissellement, inondations).

Afin d'anticiper ces risques, le PLU impose, dans le cadre de plusieurs de ses articles du règlement, la création de fossés séparatifs, le maintien d'espaces en pleine terre, la création d'espaces « collectifs », la résorption des eaux pluviales sur les terrains ou leur rejet dans le réseau collectif. De même ce plan prévoit des mesures de stockage des eaux pluviales et d'infiltration dans les chaussées.

L'hydrographie

Le réseau hydrographique de la commune se compose de ruisseaux et d'une trame de fossés qui en assurent le drainage, l'armature principale de ce réseau étant constituée par la jalle du Breuil. L'urbanisation de la commune est susceptible de constituer une source de pollutions des eaux superficielles lors de l'aménagement de la zone AU. D'autre part plusieurs zones humides sont recensées sur le territoire de la commune, tout en se situant très majoritairement à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser.

Dans le but d'anticiper les dommages qui pourraient être liés à l'urbanisation, le P.L.U. prévoit trois catégories de mesures d'évitement :

- le classement en zone N des espaces naturels à protéger (zone Natura 2000 et ZNIEFF) ;
- le classement en zone N de l'ensemble des zones humides à fort enjeu (S.A.G.E.R. Estuaire) ;
- l'introduction d'un recul de 10 mètres minimum pour les constructions par rapport au réseau hydrographique (fossés et cours d'eau).

Incidences sur le milieu biologique

En matière sur le milieu biologique les incidences du projet sont de quatre ordres : les périmètres Natura 2000, le patrimoine biologique des zones constructibles, celui des zones naturelles et la trame verte et bleue.

Le périmètre Natura 2000

Le marais du Haut-Médoc présente un intérêt international. Sur la commune deux habitats sont recensés : les forêts mixtes à chênes pédonculaires et les mégaphorbaies hydrophiles d'ourlets planitaires.

Afin de prévenir d'éventuels dommages à ces sites le PLU prévoit plusieurs mesures :

- le classement à zone N de nombreuses parcelles ;
- le classement en EBC et la protection des zones et boisements humides ;
- la limitation du recours à l'assainissement non collectif ; ;
- l'introduction du recul de 10 mètres par rapport aux fossés et ruisseaux.

Les zones constructibles

Trois secteurs sont particulièrement concernés : le cimetière, le secteur des Guines et la zone de Beauchêne.

Trois mesures d'évitement des risques sont prévues dans le PLU :

- la définition des zones AU sur des espaces ne supportant pas d'habitat à enjeu patrimonial ;
- la création d'une bande paysagère de 10 mètres en périphérie de la zone du cimetière ;
- le recul de 10 mètres des constructions par rapport au réseau hydrographique.

Le patrimoine biologique des zones naturelles

Le projet de P.L.U. se décline en une zone N inconstructible ainsi que plusieurs zones relevant de la catégorie N mais dans lesquelles certaines constructions peuvent être autorisées. Ces zones ne sont pas susceptibles de constituer une source d'incidences sur le milieu biologique.

La trame verte et bleue

Sur le territoire de la commune une grande partie des boisements situés autour du réseau hydrographique sont de caractère « humides » et intégrés à la trame verte, et en interface avec la trame bleue.

Dans ce contexte le secteur le plus sensible apparaît celui du projet d'aménagement proche du cimetière, qui fait l'objet de trois mesures d'évitement :

- création de bandes paysagères le long du chemin de la Sablière et de la route du petit bourg ;
- recul systématique des installations par rapport aux forêts et cours d'eau ;
- maintien des fossés.

Incidences potentielles concernant les ressources naturelles

La ressource en eau sur le secteur ne présente pas de vulnérabilité particulière. Il convient toutefois de prévenir le risque de pollution par des mesures qualitatives (zones de développement à l'écart du réseau hydrographique, recul des constructions, maintien des ruisseaux et fossés) et quantitatives (récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, performance des réseaux publics)

Incidences sur la ressource agricole

L'incidence principale réside dans l'abandon des terres agricoles par la vente réalisée par les agriculteurs sous la pression de la hausse des prix du foncier. Le projet de révision du P.L.U. identifie clairement les espaces utilisés à des fins agricoles et n'y promeut aucune autre activité susceptible de leur porter atteinte.

En matière de ressource forestière le classement quasi systématique des secteurs boisés en zones naturelles constitue une incidence positive.

Incidences et mesures envisagées contre les pollutions, nuisances et qualité des milieux

Les incidences potentielles de la révision du P.L.U. concernent essentiellement les eaux de surface par les rejets d'activités ou l'occupation des sols.

Face à ces risques le PLU prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction :

- les zones de développement à l'écart du réseau hydrographique ;
- le recul des constructions par rapport à ce réseau ;
- le maintien des ruisseaux et fossés ;
- la gestion des eaux pluviales et de rejets ;
- l'évacuation des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement ou des dispositifs autonomes conformes à la réglementation ;
- le maintien des zones humides en zones N.

Incidences sur la qualité de l'air et le changement climatique

L'ouverture de secteurs à l'urbanisation est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air.

A ce titre plusieurs mesures d'évitement et de réduction sont incluses dans le PLU :

- la mixité des fonctions urbaines du centre du bourg afin de privilégier les déplacements « doux » ;
- l'offre de déplacements alternatifs, notamment piétons à l'intérieur des zones AU.

Incidences concernant les risques naturels et technologiques

Le risque d'incendie de forêt

Le risque d'incendie de forêt est susceptible d'être aggravé par les activités humaines (résidences, tourisme, économie...).

Le PLU prévoit l'extension des zones déjà bâties et, en collaboration avec le S.D.I.S., étudie des dispositions techniques en vue d'améliorer la situation.

Le risque d'inondation lié au débit des cours d'eau

La commune de Cissac-Médoc est couverte par un plan de prévention du risque d'inondation, une partie de son territoire étant classé à zone rouge.

Plusieurs mesures d'évitement de ce risque ont été intégrées au P.L.U. telles le retrait des constructions par rapport aux fossés, le maintien des espaces en pleine terre, la conservation des fossés et ouvrages d'écoulement des eaux.

Le commissaire enquêteur considère que le document est complet et très technique. Il regrette toutefois l'absence, en fin de chaque grande rubrique, d'un cartouche résumant les points essentiels qui y ont été abordés, une telle démarche n'étant pas forcément redondante avec le résumé non technique.

1.5.3.6 – Le résumé non technique

Le résumé non technique comprend :

- le diagnostic du fonctionnement communal ;
- l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'analyse de la cohérence interne et externe du P.L.U.
- l'explication des choix du P.A.D.D., des motifs de la délimitation du zonage et des règles ;
- l'évaluation environnementale ;
- la méthode d'évaluation.

Ce document est essentiellement destiné à permettre au public de s'informer, de manière synthétique, sur la teneur globale du dossier de révision du PLU.

Le commissaire enquêteur note que ce document ne se compose que de texte. Toutefois la présence de petits paragraphes bien identifiés permet une lecture aisée et compréhensible par un public non averti.

1.5.4 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le P.A.D.D. est repris et enrichi dans le dossier de présentation.

Après analyse des perspectives de développement de la commune en matière de démographie, de logement et d'activités économiques sont exposées les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

- préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques ;
- préserver la qualité agronomique du territoire ;
- respecter sa charpente paysagère et en maîtriser le paysage ;
- assurer une gestion économe des ressources naturelles ;
- prendre en compte les risques naturels, les pollutions et les nuisances ;
- intégrer des dispositions environnementales ambitieuses ;
- prioriser l'enveloppe urbaine du bourg et du hameau des Guînes ;
- maîtriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation ;
- renforcer l'attractivité commerciale de la commune ;
- maîtriser le développement urbain hors du centre-bourg et tendre vers un équilibre social de l'habitat ainsi que la modération de la consommation d'espace ;
- respecter la hiérarchie du réseau de voies et maintenir des coupures d'urbanisation, développer les liaisons douces ;
- promouvoir les réseaux numériques et de distribution d'énergie.

1.5.5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les O.A.P. sont reprises dans le dossier de présentation.

Elles concernent essentiellement deux sujets :

- l'aménagement d'une zone AUh 1 située à proximité immédiate du cimetière, d'une surface totale de 4,2 hectares dont 3,2 à vocation d'habitat ;
- la « trame verte et bleue visant à la restauration et la création des continuités écologiques

Le commissaire enquêteur note que l'O.A.P. relative à la zone AUh1 (secteur du cimetière) manque de précision ne permet pas, en l'état, à un ou plusieurs aménageurs de s'engager dans une opération immobilière en parfaite connaissance des contraintes relatives à celles-ci. En effet le programme prévoit un cadencement selon trois phases, dont deux de trois années. Il prévoit en outre la réalisation de logements sociaux à hauteur de 20% du programme ainsi que des travaux de voirie et réseaux.

Or, compte tenu du phasage prévu, il apparaît plausible que chaque tranche soit réalisée par un aménageur différent.

C'est dans cette éventualité que ne sont notamment pas précisés dans le programme les points suivants :

- *quelle surface est-elle concernée par chaque phase et quel est son positionnement au sein de l'entité que représente la zone AUh1 du cimetière (4,2 hectares dont 3,3 destinés à l'habitation) ;*
- *que recouvre le terme de « logements sociaux » entre habitat locatif et accession sociale à la propriété ;*
- *le pourcentage de « logements sociaux » doit-il être respecté dans la globalité du programme ou lors de la réalisation de chacune des phases ;*

- à quel niveau de réalisation (phase 1, 2 ou 3) les travaux de voirie et de réseaux doivent-ils être réalisés (exemple : aménagement du carrefour de la rue du Petit Bourg ;

Il s'agit de points d'importance qui méritent d'être abordés dans le cadre du procès-verbal des observations et questions.

1.5.6 – Le plan de zonage

Le plan de zonage est établi à une échelle très lisible de 1/5000. Les différentes zones sont matérialisées par des couleurs différentes. La légende est claire et détaillée.

Il est toutefois regrettable que ce plan ne comporte pas les sections cadastrales, cet ajout étant de nature à faciliter l'identification des parcelles concernées.

1.5.7 – Le règlement des différentes zones

Le règlement des différentes zones est rédigé de manière claire et précise, les prescriptions étant au besoin illustrées par des photographies.

1.5.8 – Les documents annexes

Les documents annexes comprennent :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets

1.5.8.1 – Les servitudes d'utilité publique

Le document comprend un plan ainsi que le recueil des prescriptions relatives à chacune d'elles.

Il identifie :

- le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (en l'espèce église Notre-Dame) ;
- les servitudes aéronautiques de dégagement situées au sud-ouest du territoire communal ;
- les périmètres de servitude autour des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
- les secteurs soumis au plan de prévention des risques naturels prévisibles ainsi que des risques miniers.

1.5.8.2 – L'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'élimination des déchets

Le document comprend deux plans (alimentation en eau potable, eaux usées et assainissement) ainsi que le recueil des éléments techniques relatifs à l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif et individuel ainsi que le dispositif relatif à la collecte des déchets.

Ce document analyse également les risques majeurs en matière d'incendie et évoque les mesures à prendre en relation avec le service départemental d'incendie et de secours de la Gironde :

- création d'accès de secours entre la forêt et les constructions ;
- création de « zones tampons » en amont des constructions ;
- refus de l'habitat isolé au sein du massif forestier ;

- instauration de règles relatives au débroussaillage.

1.5.9 – Le dossier du Périmètre Délimité des Abords

Le projet de périmètre délimité des abords concerne le centre « historique » de la commune et plus particulièrement le secteur situé à proximité immédiate de l'église Notre-Dame, édifiée au 12^{ème} puis au 19^{ème} siècle, dont le chevet est classé aux monuments historiques par arrêté ministériel du 21 novembre 1925.

Le projet de périmètre comprend :

- les parcelles construites en 1830 qui comportent un bâti ancien qui a été préservé depuis le 19^{ème} siècle ;
- les bâtiments présentant une architecture remarquable ;
- les cônes de vue entrant et sortant les plus qualitatifs.

1.5.10 – Les annexes

Deux annexes sont intégrées dans le projet de PLU : les servitudes d'utilité publique et les annexes sanitaires. Toutes deux comportent une note technique ainsi que des plans.

1.5.10.1 – Les servitudes d'utilité publique

Les services d'utilité publique sont de quatre ordres :

- les servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits (église Notre-Dame) ;
- la servitude aéronautique de dégagement située au sud-ouest du territoire communal ;
- le périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (deux lignes aériennes situées au centre du territoire communal) ;
- les plans de prévention des risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers (P.P.R.I.) situés à l'est du territoire.

1.5.10.2 - Les annexes sanitaires

La note technique décrit le dispositif d'alimentation en eau potable ainsi que la ressource disponible et les perspectives d'évolution, le schéma directeur d'assainissement collectif ainsi que les prescriptions techniques relatives à l'assainissement individuel, les perspectives relatives à la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets, la lutte contre l'incendie, la qualité de l'air et le bruit, la promotion des mobilités actives, la prévention du développement des larves de moustiques et celle du saturnisme.

1.5.11 – Les observations des Personnes Publiques Associées

1.5.11.1 La mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine (MRAe)

La MRAe a rendu son avis par document n° 2025 ANA 27 du 25 février 2025.

Elle note le souhait de la commune de créer une zone AUh comportant 50 nouveaux logements ainsi que celui de l'extension de la zone d'activités existante (Beauchêne).

Elle note que le diagnostic sociodémographique est présenté de manière claire et que le scénario proposé est cohérent avec la volonté de maîtriser l'attractivité résidentielle

Elle émet notamment les recommandations suivantes :

- mise à jour de l'analyse du PLU au regard du SDAGE 2022/2027 ;
- présentation d'un état des lieux complet de l'offre existante en matière économique ;
- caractérisation plus fine des secteurs appelés à se développer, notamment la zone d'activités économiques au sein du massif forestier marqué par des zones humides (méthode ERC) ;
- clarification des chiffres de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les périodes 2011-2021 et 2021-2031 ;
- le taux de rétention foncière paraît très élevé et devrait être réexaminé en recherchant une meilleure maîtrise de la consommation d'espace ;
- justification des besoins en foncier économique ;
- présentation d'éléments chiffrés au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'eau pour l'accueil des nouveaux habitants ;
- explication détaillée des dysfonctionnements de la station d'épuration.

1.5.11.2 – L'avis de l'Etat (D.D.T.M. – Service Accompagnement Territorial – Unité Aménagement Médoc)

L'Etat note que le projet de développement démographique de la commune s'inscrit dans les objectifs du SCoT Médoc 2033. Il expose toutefois les observations suivantes :

- sur la gestion de l'espace : la commune s'engage à une réduction forte d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il considère regrettable que, compte tenu de la présence prédominante de personnes âgées et en vue d'accompagner la décohabitation des plus jeunes les petits logements T1/T2 fassent défaut sur la commune ;
- sur l'activité économique : des justifications sont attendues sur la consommation d'espaces sur le site de Beauchêne ;
- sur la prise en compte des risques : le secteur Nh au quartier du Puy n'est pas propice à de nouvelles constructions (risque d'incendie) et les changements de destination des bâtiments sur la parcelle A 347 doivent être proscrits ;
- sur la salubrité publique : les éléments analysés sont incomplets et l'accroissement de la population entraînera le risque de rejet d'effluents dans la Grande Jalle de Canteranne. Des précisions sont attendues pour prendre en compte les enjeux Eau et Biodiversité.

1.5.11.3 – L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Gironde

L'UDAP 33 émet un avis favorable au projet de PLU tout en apportant les observations suivantes :

- sur le règlement écrit : il est conseillé d'amender et de compléter les règles relatives à l'insertion urbaine en se référant à la palette de couleurs jointe à l'avis et de préciser des points sur les couvertures, les devantures commerciales, les panneaux solaires, l'isolation par l'extérieur, les clôtures en zone U ainsi que les bâtiments agricoles ;
- sur le patrimoine bâti protégé : le repérage des bâtiments devrait être approfondi et la protection des parcs et châteaux doit être reportée sur la carte de zonage ;
- sur les emplacements réservés : une vigilance particulière devra être apportée à la hauteur et la qualité architecturale de l'équipement socio-culturel (emplacement réservé n° 2).

1.5.11.4 – Le service départemental d'incendie et de secours (S.D.I.S.)

La commune est exposée aux risques naturels et les plans de prévention doivent être annexés au PLU. Le SDIS attire l'attention sur la nécessité du débroussaillage dans les secteurs situés entre la forêt et les zones d'habitation. Plusieurs lieux-dits sont dépourvus de défense incendie (plus de 400 mètres d'un point d'approvisionnement en eau), certains autres n'étant pas utilisables (mauvais état ou débit insuffisant) et il y a donc lieu d'étudier des solutions permettant d'améliorer les performances du réseau d'eau potable ou de d'y suppléer par des solutions alternatives

1.5.11.5 – Le S.M.E.R.S.Co.T. (commission d'urbanisme)

Le S.M.E.R.S.Co.T. souligne qu'il a été étroitement associé à chaque phase du projet de révision du PLU et y émet un avis favorable.

1.5.11.6 – L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.)

Après étude du dossier, l'I.N.A.O. ne formule aucune objection sur le projet, celui-ci ayant une incidence très limitée sur les A.O.C. et I.G.P. concernées.

1.5.11.7 – La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Le projet de P.L.U. n'appelle aucune observation particulière et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable à celui-ci.

1.5.11.8 – La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (C.D.P.N.A.F.)

La C.D.P.N.A.F. émet un avis défavorable sur un secteur Nce situé au sud-ouest de la commune sans réelle présentation et justification sur la nature du projet.

1.5.11.9 – Le département de la Gironde

Le département de la Gironde émet plusieurs réserves sur le projet, à savoir :

- il est souhaitable de réaliser un diagnostic « zones humides » lorsque des secteurs à urbaniser présentent des enjeux dans ce domaine ;
- il convient de vérifier la capacité résiduelle de la station d'épuration par rapport à l'urbanisation envisagée ;
- il pourrait être précisé qu'une boucle locale et deux circuits départementaux traversent la commune et sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée.

1.5.11.10 – Le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.)

R.T.E. note que les ouvrages électriques sont bien représentés sur le plan des servitudes publiques. Il demande que plusieurs mentions complémentaires soient portées dans les chapitres de la note relative aux servitudes publiques et spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité. Il attire enfin l'attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

1.5.11.11 – La société Teréga (transport de gaz)

La société Teréga n'émet aucune observation, aucune canalisation ne se trouvant sur la commune et aucun projet n'étant en cours sur celle-ci.

1.5.11.12 – L'Organisme de Défense et de Gestion Médoc/Haut-Médoc/Listrac-Médoc

L'O.D.G. Médoc/Haut-Médoc/Listrac-Médoc n'émet aucune objection sur le projet, l'extension urbaine sur le vignoble ne concernant qu'une zone enclavée dans le bourg et non plantée. Il attire l'attention sur l'inscription dans la cartographie d'un grand nombre d'arbres remarquables qui n'existent plus ou ne nécessitent pas une protection au titre du patrimoine naturel de haute qualité.

15.11.13 – Le Parc Naturel Régional du Médoc

Le Parc Naturel Régional du Médoc considère que les enjeux environnementaux sont analysés de manière satisfaisante et note que la carte de la Trame Verte et Bleue étant précise et s'appuyant sur un travail de terrain réalisé par un écologue. La traduction opérationnelle des enjeux est satisfaisante, ceux-ci étant bien déclinés par les O.A.P.. Le rapport de présentation reprend fidèlement les objectifs du cahier des paysages de la Charte du Parc et le P.L.U. prévoit le développement de dispositifs d'énergie renouvelable. L'effort de réduction de la consommation spatiale est réel et les ambitions en matière d'habitat sont pertinentes. L'analyse des modes de déplacement doux est intéressante et la projection cartographies des cercles de mobilité est appréciée.

En conclusion le bureau du Parc considère que le projet de P.L.U de la commune de Cissac-Médoc est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Médoc.

Le commissaire enquêteur note que les observations formulées par les personnes publiques associées sont parfois divergentes sur des points importants du projet. A ce titre il remarque notamment la MRAe observe que « le taux de rétention foncière paraît très élevé et devrait être réexaminé en recherchant une meilleure maîtrise de la consommation d'espace » alors que le Parc Naturel Régional du Médoc souligne que « l'effort de réduction de la consommation spatiale est réel et que les ambitions en matière d'habitat sont pertinentes ».

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par décision du président du tribunal administratif de Bordeaux n° E 2500006/33 en date du 17 janvier 2025.

Cette désignation fait également l'objet de l'arrêté municipal numéro 22/2025 du 24 février 2025.

2.2 - Modalités préalables à l'enquête

2.2.1 - Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à l'analyse du dossier afin d'en dégager les éléments essentiels sur le plan technique et d'en analyser le processus d'élaboration et de concertation.

2.2.2 - Contacts préalables et dans le courant de l'enquête

Dans le cadre de sa première visite des lieux le commissaire enquêteur a été reçu par Monsieur Jean Mincoy, maire de la commune de Cissac-Médoc. L'entretien a porté sur l'économie globale du projet, les réponses apportées aux diverses demandes formulées dans le cadre de la concertation préalable. Une attention particulière a été portée sur le secteur du cimetière qui fait l'objet d'une O.A.P. et vise à la création d'un secteur urbanisé, en extension du bourg sur des parcelles initialement plantées en vignes mais se trouvant actuellement en friche. Ont également été abordées avec le maire ainsi que la secrétaire générale les modalités techniques du déroulement de l'enquête ainsi que les jours et heures des permanences de réception du public, le maire acceptant l'ouverture exceptionnelle de la mairie en matinée du samedi 5 avril 2025.

Au cours de la période de réceptions du public il s'est régulièrement entretenu avec le maire afin de recueillir des informations au fur et à mesure de l'enregistrement des observations et questions du public.

Conformément aux dispositions de l'article R 621-93 du code du patrimoine et par correspondance du 2 avril 2025 le commissaire enquêteur a consulté le maire de la commune, propriétaire de l'église Notre-Dame dont les bâtiments environnants font l'objet d'une procédure de Périmètre Délimité des Abords. Aucune objection au dossier du P.D.A. tel que soumis à l'enquête publique n'a été émise.

2.2.3 - Registre d'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert par le maire de la commune de Cissac-Médoc et paraphé par le commissaire enquêteur pour être tenu à la disposition du public avec le dossier d'enquête en mairie aux heures habituelles d'ouverture du 24 mars au 22 avril 2025.

2.2.4 - Visites des lieux

Dans le cadre de la procédure d'enquête le commissaire enquêteur a procédé, en compagnie du maire de la commune ou de manière autonome, à des visites sur l'ensemble de la commune avec une attention plus particulière sur les secteurs destinés à l'urbanisation, sur celui concerné par le Périmètre Délimité des Abords ainsi que la zone d'activités économiques, la jalle de Breuil et la station d'épuration cde Cissac-Médoc.

A la suite d'observations ou de demandes présentées par la population le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux concernés par celles-ci afin de mieux en appréhender les caractéristiques et les justifications. Il a notamment procédé, à l'invitation du propriétaire Monsieur FAVRE, à la visite extérieure du château de Lamothe qui fait l'objet d'une demande de déclassement de certains bâtis ainsi que d'arbres remarquables et d'un espace boisé classé.

Dans le cadre de ses visites le commissaire enquêteur a notamment été amené à relever les éléments suivants :

2.2.4.1 – Le secteur du bourg (Orientation d'Aménagement et de Programmation 1)

La municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation un terrain d'une surface de 4 ,2 hectares situé à l'arrière du cimetière communal et bordé par la route du Landat et le chemin des Sablières. Ce terrain, anciennement planté de vignes, est actuellement occupé par une friche naturelle. Il se situe en bordure nord du bourg de Cissac-Médoc. Il est remarquable que la route du Landat soit déjà bordée par des habitations de type pavillonnaire.

Est prévue la création de 10 parcelles sur une surface de 3,3 hectares, à vocation d'habitat résidentiel.



Vue du terrain depuis la route du Landat



Vue du terrain depuis le chemin des Sablières

2.2.4.3 – La zone d'activités économiques de Beauchêne



La zone artisanale depuis la route de la Cardine

La zone artisanale de Beauchêne se situe en bordure de la route départementale 1215 en partie Ouest du territoire communal. On y accède principalement depuis cet axe et le rond-point de la route de la Cardine. Toutes les parcelles composant cette zone sont actuellement occupées par des entreprises. La municipalité avait envisagé une extension sur la parcelle 77 située au

nord-est de la zone artisanale mais non contigüe à celle-ci afin de créer un parc photovoltaïque. Toutefois, pour des raisons de sécurité essentiellement liées au risque de feu de forêt le projet aurait dû être amputé d'une partie substantielle de sa surface et de fait ne présentait plus d'attractivité économique pour un éventuel investisseur. Il a de ce fait et en l'état été abandonné.

2.2.4.4 – La station d'épuration de Cissac-Médoc



La station d'épuration depuis la route du Paradis

La station d'épuration de Cissac-Médoc se situe en bordure de la route du Paradis, en limite sud du territoire communal. Elle présente une capacité d'équivalent-habitant de 3600 personnes. La compétence assainissement collectif a été déléguée par la commune au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de Saint-Estèphe, qui en a confié la gestion à la SAUR. Son exutoire (milieu récepteur) est la jalle de Breuil qui longe la station dans sa partie sud.

Dans le cadre de son avis la MRAe a relevé que cette station avait fait l'objet de dysfonctionnements, lesquels ne sont pas répertoriés dans le rapport de présentation. C'est pourquoi une question particulière sera posée sur cette question dans le procès-verbal des questions et observations.

2.2.4.2 – La jalle de Breuil



La jalle de Breuil aux abords du rond-point
RD 104 / route du Paradis



La jalle de Breuil en bordure de la RD 205

La jalle de Breuil se situe en bordure sud du territoire de la commune. Elle coule dans le sens est-ouest et présente un évident caractère naturel. Elle fait l'objet d'un entretien régulier destiné à prévenir la formation des embâcles tout en conservant la ripisylve qui lui confère son caractère.

Lors des visites sur site du commissaire enquêteur aucune trace visuelle ou olfactive de pollution n'a été détectée.

2.2.4.5 – Le périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame

Le périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame, dont le chevet est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 21 novembre 1925, fait l'objet d'un dossier initié par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde, approuvé par délibération de la municipalité en date du 7 mars 2024. Le projet vise à permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec ce monument, qu'il s'agisse de la conservation du bâti historique ou de la préservation des cônes de vue entrants et sortants.



Vue de la façade de l'église Notre-Dame

Or, en l'état actuel, plusieurs bâtiments situés à proximité immédiate de l'église, et donc inclus dans le périmètre délimité, sont manifestement en mauvais état de conservation voire à l'état de quasi-abandon.



Vues de 4 habitations situées dans le périmètre délimité
des abords de l'église Notre-Dame

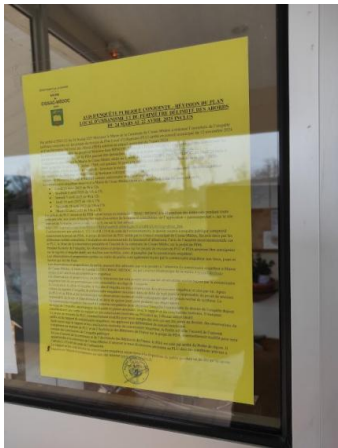
Le commissaire enquêteur considère qu'il s'agit d'une situation particulièrement préjudiciable au cachet du centre historique du bourg, celle-ci méritant d'être abordée dans le cadre du procès-verbal des questions et observations.

2.4 - Information du public sur l'enquête publique

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés :

- dans les éditions du 5 mars 2025 et du 26 mars 2025 du quotidien Sud-Ouest / édition Gironde ;
- dans les éditions du 7 mars 2025 et du 28 mars 2025 de l'hebdomadaire le Journal du Médoc

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie de Cissac-Médoc durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que pendant toute sa période de déroulement.



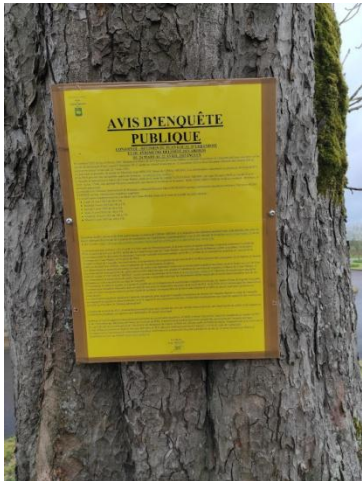
Vue du panneau affiché en mairie

Trois affichages de format A2 ont été apposés sur le portail du cimetière, à proximité immédiate de l’église Notre-Dame et du groupe scolaire ainsi que sur la porte d’entrée de l’agence postale.

En outre des affiches plus réduites ont été apposées sur les devantures des commerces locaux.



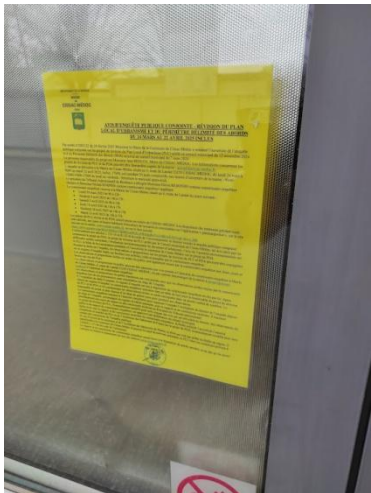
Cimetière



Eglise



Groupe scolaire



Agence postale



Commerce

Le dossier d'enquête publique a été inséré sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'information du public a été réalisée dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

2.5 - Modalités du déroulement de l'enquête

2.5.1 - Réception du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 24 février 2025, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Cissac-Médoc :

- le lundi 24 mars 2025 de 9 heures à 12 heures ;
- le vendredi 4 avril 2025 de 14 heures à 17 heures ;
- le samedi 5 avril 2025 de 9 heures à 12 heures ;
- le jeudi 10 avril 2025 de 14 heures à 17 heures ;
- le vendredi 18 avril 2025 de 14 heures à 17 heures ;
- le mardi 22 avril 2025 de 14 heures à 17 heures.

2.5.2 - Incidents et participation relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête. La participation du public a été faible, le commissaire enquêteur ayant reçu la visite de 24 personnes (dont une démarche groupée de 6 copropriétaires) venues s'enquérir de la destination de parcelles dont elles sont propriétaires ou portant des observations sur des points particuliers du P.L.U., notamment sur les nouvelles zones constructibles et la création d'une zone constructible dans le bourg (O.A.P. du cimetière).

Aucune personne ne s'est présentée en mairie hors des créneaux de présence du commissaire enquêteur.

2.5.3 - Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, les relations avec la municipalité ayant toujours été empreintes de clarté et de franchise. Au cours de la période préalable aux réceptions du public et au cours de celles-ci, des contacts fréquents ont été entretenus avec Monsieur le maire afin d'aborder, au fur et à mesure du recueil des observations du public et de celles émises par le commissaire enquêteur.

L'efficacité, la rapidité et la courtoisie du maire de la commune et ses adjoints, de la secrétaire générale ainsi que de l'ensemble des personnels municipaux est à souligner, tant dans la mise à disposition de la salle du conseil municipal (y compris un samedi qui est un jour de fermeture de la mairie) que dans la fourniture des documents administratifs et d'informations nécessaires à l'enquête publique et la constitution du présent rapport.

2.7 - Relation comptable des observations

Durant la période d'enquête, le commissaire enquêteur a reçu la visite de 24 personnes, la grande majorité des observations et questions portant sur le souhait de voir des parcelles classées en zones constructibles.

Seize contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête.

Trois personnes ont déposé des courriers et documents à l'appui de leurs observations. Le commissaire enquêteur a reçu une observation transmise par internet au service d'accueil de la mairie.

Par procès-verbal en date du 22 avril 2025 remis le même jour à Monsieur le Maire de la commune de Cissac-Médoc, il a été fait notification à la municipalité des observations et questions formulées par le public, les personnes publiques associées ou soulevées par le commissaire enquêteur dans le cadre de son enquête.

La municipalité de Cissac-Médoc a répondu à ces observations et questions par un mémoire en réponse transmis par courriel en date du

2 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 - Observations et questions des personnes publiques associées

3.1.1 – Observations et questions de l'Etat (D.D.T.M.)

Sur la Z.A.E. de Beauchêne

La D.D.T.M. note qu'une extension de la zone d'activités de Beauchêne est envisagée (zone Auae) sans que cette extension soit justifiée par l'identification du potentiel actuellement disponible.

Questions : Toutes les parcelles actuelles composant cette zone d'activités sont-elles exploitées ? Dans la négative, combien d'entre-elles restent-elles vacantes ? Existe-t-il actuellement des perspectives réelles d'implantation de nouvelles entreprises et lesquelles ?

Synthèse de la réponse de la municipalité :

L'ensemble des lots composant la zone artisanale de Beauchêne sont actuellement occupés par des entreprises (38 implantations) et il n'existe plus de capacité d'accueil.

Le PADD du SCoT, dans son volet « dynamique de l'innovation », prévoit de favoriser une économie innovante et en recherche d'autonomie : activités d'intérêt départemental, et d'intérêt local. C'est dans ce cadre que la zone artisanale communautaire de Beauchêne 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 leur place dans le centre-bourg afin de limiter les installations des activités à caractère commercial en dehors de celui-ci et de mettre fin aux activités dites traditionnelles en zone d'activité.

En permettant une extension de 2,2 hectares de la ZAE de Beauchêne la municipalité s'inscrit dans la stratégie d'aménagement à l'échelle de la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que, dans son étendue actuelle, la ZAE de Beauchêne est parvenue à saturation d'espace. Il note également que la zone pressentie pour son extension se situe en dehors de tout secteur habité et en bordure de la route départementale 1215, ce qui facilite son accès tant en matière de fluidité du trafic que de sécurité.

Il remarque en outre que les déplacements vers l'agglomération Bordelaise, qui constitue avec Lesparre le principal pôle d'attraction économique et donc de création d'emplois, sont particulièrement difficiles en ce sens qu'ils sont très majoritairement réalisés par véhicules particuliers, ce qui nécessite une heure trente environ de transport.

Il note enfin le caractère restrictif du mode de choix d'implantation de nouvelles entreprises sur l'extension prévue dans le but de lutter, autant que faire se peut, contre le phénomène des « zones commerciales » qui constitue l'un des principaux facteurs de désertification des centres-bourgs en matière d'activités commerciales et artisanales de proximité.

Bien qu'il ne puisse être contesté que l'extension de 2,2 hectares de la ZAE de Beauchêne soit consommateur d'espace naturel, le commissaire enquêteur considère donc que le projet de la municipalité répond à une logique de développement de l'activité locale, facteur majeur d'une évolution harmonieuse de la population sur la presqu'île du Médoc.

Sur le quartier du Puy

La D.D.T.M. note que le quartier du Puy n'est pas propice à l'accueil de nouvelles constructions eu égard à la difficulté liée à la défense incendie et que le changement de destination des bâtiments situés sur la parcelle A347 est à proscrire.

Le commissaire enquêteur note que la zone prévue (Nh) se situe entre une zone naturelle et un secteur agricole, les deux étant concernés par le risque de retrait-gonflement d'argile.

Questions : Quelles adaptations du règlement concernant ce secteur peuvent-elles apportées, ou quelles mesures peuvent-elles être prises en matière de lutte contre le risque d'incendie ? Une modification de la destination des bâtiments situés sur la parcelle A 347 est-elle envisagée ?

Synthèse de la réponse de la municipalité :

Au regard des contraintes qui pèsent sur le quartier du Puy la municipalité a décidé de reclasser ce secteur en zone naturelle inconstructible. Ainsi seules les annexes et les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes seront autorisées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la municipalité et considère qu'il s'agit d'une sage décision, au regard notamment des risques potentiels pour la population.

En matière de sécurité publique

La D.D.T.M. demande des précisions et compléments sur la prise en compte des enjeux Eau et Biodiversité. Cette observation recoupe celles de la MRAe relatives notamment au réseau d'assainissement et à la station d'épuration de Cissac-Médoc qui a fait l'objet de dysfonctionnements (page /6/7 de l'avis de la MRAe), ainsi que les observations du département de la Gironde. Or le rapport de présentation (notamment page 123 et suivantes) ne fait aucune mention d'éventuelles difficultés dans le fonctionnement de cette station.

Questions :

- Quelles précisions peuvent-elles être apportées sur la capacité actuelle de la station d'épuration (en nombre d'habitants) ainsi que sa capacité future ?
- Sur les 5 années précédentes, quels sont les dysfonctionnements qu'a connus cette station et quelles sont les mesures prises pour y faire face ?
- Quelles opérations sont-elles envisagées pour faire face à l'augmentation de la population sur la commune ?

Réponse de la municipalité :

Le SIAEPA de la région de Saint-Estèphe n'a pas apporté de réponses à ces questions malgré plusieurs relances de la municipalité.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que l'absence d'éléments de réponse de la part du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de Saint-Estèphe aux sollicitations de la municipalité est pour le moins regrettable, d'autant que cette question avait été posée par celui-ci dans le cadre de l'analyse préalable du dossier et avant-même l'ouverture de la partie « publique » de l'enquête.

Il note que la station d'épuration de Cissac-Médoc présente une capacité « équivalent-habitant » de 3600 personnes, donc largement supérieure à la population actuelle de la commune, d'autant que plusieurs secteurs relèvent de systèmes d'assainissement individuel. Il n'en demeure pas moins que l'exutoire de cette station se situe dans la Jalle de Breuil, dont le caractère naturel est avéré et qu'il convient donc de protéger.

3.1.2 – Observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

L'unité départementale recommande notamment de compléter et d'amender les règles relatives à l'insertion urbaine et porter une attention particulière à la qualité architecturale de l'équipement socio-culturel (bibliothèque) en projet.

Question : les recommandations ci-dessus seront-elles prises en compte dans le document final du PLU ?

Synthèse de la réponse de la municipalité :

Un certain nombre de recommandations de l'U.D.A.P. sont prévues dans le projet de règlement. L'objectif du règlement de P.L.U consiste à trouver un compromis entre une exigence qualitative et le cadre réglementaire des autorisations d'urbanisme. Certaines recommandations n'ont pas vocation à être intégrées dans le règlement mais relèvent de l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre du périmètre délimité des abords (exemple : interdiction de matériaux). Elles pourront néanmoins être imposées dans le cadre de l'application de la servitude d'utilité publique au titre du P.D.A. de l'église Notre-Dame.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la municipalité, cette question concernant essentiellement le centre-bourg « historique » de la commune situé aux abords de l'église Notre-Dame.

3.1.3 – Observations du Service Départemental d'Incendie et de Secours

Le S.D.I.S. de la Gironde note que plusieurs points d'approvisionnement en eau ne sont pas utilisables du fait de leur mauvais état ou de leur débit insuffisant.

Question : quelles mesures peuvent-elles être prises pour redonner à ces points d'approvisionnement leur fonctionnalité normale ?

Synthèse de la réponse de la municipalité :

Afin d'améliorer les conditions de défense incendie des quartiers des Tuilières et de Linas la révision du P.L.U. prévoit la création de deux emplacements réservés dont l'objet est de permettre la création d'une bâche incendie dans chacun de ces quartiers.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la municipalité présente un caractère partiel, en ce sens qu'elle n'aborde pas le mauvais état des points d'approvisionnement ainsi que leur débit. Il conviendra donc, dans

l'avenir, que des points fassent l'objet d'une vérification et des réparations nécessaires à leur opérabilité.

3.2 – Observations et questions du commissaire enquêteur

Lors de ses visites sur site, le commissaire enquêteur a pu constater que plusieurs habitations situées à proximité de l'église Notre-Dame, donc dans le périmètre délimité des abords, sont en mauvais état d'entretien et pour certaines en état manifeste d'abandon par leurs propriétaires, cette situation ne pouvant que nuire à l'aspect général attendu d'une mesure telle que le P.D.A..

Question : quelles mesures la municipalité peut-elle envisager pour inciter voire contraindre les propriétaires de ces habitations de procéder aux réparations ou aménagements nécessaires à la préservation du cachet esthétique et architectural du périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame ?

Synthèse de la réponse de la municipalité :

Les mesures destinées à inciter ou à contraindre les propriétaires des habitations situées dans le périmètre délimité des abords pour procéder aux réparations ou aménagements nécessaires à la préservation de leur qualité patrimoniale ne relèvent pas du P.L.U..

Seule la décision des propriétaires d'engager des travaux de réhabilitation relevant d'une autorisation d'urbanisme générera de respecter les dispositions prévues dans le règlement du P.L.U..

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est un fait que d'éventuelles mesures destinées à inciter les propriétaires à procéder à des travaux sur les habitations se trouvant dans le périmètre délimité des abords ne relèvent pas, à strictement parler, du champ du plan local d'urbanisme. Il n'en demeure pas moins que le commissaire enquêteur a pu constater, lors de ses visites, l'état globalement dégradé de ce secteur dont plusieurs habitations sont manifestement à l'état d'abandon et que la détermination du P.D.A. a précisément vocation à en valoriser l'aspect général.

3.3 – Observations et demandes du public

3.3.1 – Demande de modification de classement de parcelles

Quatorze personnes sollicitent la modification de classement de parcelles, en ce sens qu'elles sollicitent que celles-ci soient classées à zone constructible alors qu'elles le sont, au regard du projet de révision, soit en zones naturelles soit en zones agricoles.

Réponse de la municipalité :

La municipalité émet un avis globalement défavorable. Elle justifie sa position par le fait que les classements en zone constructible sont de nature à augmenter la consommation en espaces naturels, agricoles ou forestiers (N.A.F.), ce qui conduirait à dépasser l'enveloppe maximale destinée à l'habitat, telle que déterminée par le P.A.D.D..

Ces avis sont toutefois assortis de deux exceptions concernant les propriétés des époux BOSDURE ainsi que celle de Monsieur Stéphane CHARPY, le changement de classement ne remettant pas en cause les orientations du P.A.D.D..

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les réponses de la municipalité apparaissent totalement justifiées en ce sens notamment que les parcelles concernées ne constituent pas des « dents creuses » mais bien une extension de l'urbanisation sur des terrains actuellement classés en zones naturelles ou agricoles.

3.3.2 – L'O.A.P. du Bourg (secteur du cimetière)

Monsieur Vincent FABRE est propriétaire des parcelles concernées par l'O.A.P. du Bourg (cimetière). Il formule plusieurs observations et propositions concernant la rédaction de l'OAP et celle du règlement de la zone UH . Ces observations figurent en détail et intégralité dans le registre d'enquête.

Question : quelles réponses peuvent-elle être apportées sur l'ensemble des points abordés dans les observations et les propositions concernant cette O.A.P., notamment en matière de modification des prescriptions contenues dans le document relatif à celle-ci et le règlement ?

Synthèse des réponses de la municipalité sur les diverses questions et observations :

- la sécurisation du carrefour au niveau de la route du Petit Bourg ne sera pas à la charge de l'aménageur. En revanche, un projet urbain partenarial (PUP) pourra être réalisé pour financer cet aménagement ;
- afin d'assurer une mixité urbaine et sociale du projet d'aménagement, la commune de Cissac- Médoc souhaite que 30% du programme de chaque phase soit destiné à des logements collectifs et/ou de maisons de ville. Le respect de ce taux doit être considéré sur la globalité du programme. Ce point sera précisé dans le cadre du document final ;
- la voie nouvelle qui sera réalisée dans le cadre de la phase 1 pour desservir le quartier devra être conçue de manière à permettre le développement urbain des phases ultérieures (phase 2 et 3) et de les relier entre elles ;
- les dispositions prévues dans les OAP et le règlement seront harmonisées (30% de logements collectifs et/ou de maisons de ville, 15% de logements locatifs sociaux, modes de réalisation de la voie nouvelle de desserte) ;
- la réalisation des 30 % des logements collectifs et/ou maisons de ville et des 15 % de logements locatifs sociaux devra être respectée dans chaque phase de réalisation du programme. L'objectif de l'OAP est de ne pas faire porter la prise en charge technique et financière de ces dispositions à la seule et dernière phase d'aménagement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la municipalité, lesquelles ont vocation à préciser les termes de l'O.A.P., en matière notamment d'aménagements collectifs et de séquençage des diverses phases d'aménagement.

Il conviendra toutefois de préciser, dans le cadre du document final, la notion de « logement social » entre habitat locatif et accession sociale à la propriété.

3.3.3 – Le château de Lamothe et ses abords

Monsieur Vincent FABRE est gérant de la S.C.E.A. Château Lamothe.

Il formule deux catégories d'observations et de propositions relatives l'une au périmètre de l'EBC et au classement des arbres, et à la protection des emprises bâties au titre de leur intérêt patrimonial :

- il sollicite la révision et la réduction du périmètre classé en EBC ainsi que celle du classement de certains arbres, lesquels ne sont plus tous en bon état du fait de la tempête

de 2022. Il produit à l'appui de ses propositions une note technique décrivant leur état ainsi qu'un croquis des lieux explicitant sa demande ;

- il souhaite également diversifier l'activité de sa société vers l'œnotourisme et l'organisation de réceptions, et pour ce faire sollicite le changement de destination d'une partie des bâtiments constituant le domaine viticole, faisant valoir leur qualité inégale sur le plan architectural. Il joint à sa demande un croquis des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Réponses de la municipalité :

- Sur la demande formulée au titre des espaces boisés classés et des arbres remarquables :
Avis favorable pour ajuster la protection au titre des EBC et des arbres remarquables selon leur état sanitaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'avis de la municipalité est justifié en ce sens notamment que, depuis leur classement, la grande majorité des arbres entourant le château de Lamothe ont subi les effets des conditions climatiques et notamment des tempêtes, comme en témoigne le rapport produit par Monsieur FAVRE à l'appui de ses demandes.

Le commissaire enquêteur émet donc un avis favorable au déclassement du secteur ainsi que des arbres « remarquables » tel que proposé par Monsieur FAVRE dans le cadre de ses observations.

- Sur la demande relative au changement de destination de certains bâtiments de la propriété :

Avis favorable pour intégrer de nouveau des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les bâtiments dont le changement de destination est sollicité ne présentent pas une qualité architecturale s'opposant à cette mesure. Il est d'autre part à noter que Monsieur FAVRE souhaite ouvrir son exploitation à l'œnotourisme, et notamment créer une salle de réception dans un bâtiment ayant fait l'objet d'une surélévation en parpaings de béton, dont l'aspect extérieur apparaît actuellement peu compatible avec le corps principal du château et qui mérite une opération restauratrice afin de le rendre plus homogène avec la façade du corps d'habitation du château. D'autre part les deux petites maisons se trouvant à proximité du corps principal de bâtiments, de même que le garage, sont de facture récente et ne présentent aucun intérêt sur le plan architectural.



Vue du garage



Vue des deux petites maisons



Vue du bâtiment destiné à accueillir une salle de réception

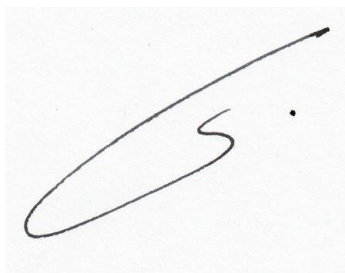


Vue de l'intérieur du bâtiment. On remarque la surélévation en parpaings

Le commissaire enquêteur considère donc que les demandes présentées par Monsieur FAVRE ainsi que l'avis favorable de la municipalité sont totalement justifiées.

Fait à Le Bouscat, le 14 mai 2025

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO



ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Commune de CISSAC-MÉDOC (Gironde)



La coopérative agricole de Cissac-Médoc

Référence : arrêté municipal n° 2025-22 du 24 février 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (2^{ème} partie – conclusions)

Hervé REDONDO

Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc (Gironde) et de son périmètre délimité des abords, prescrite par Monsieur le maire de la dite commune par arrêté du 24 février 2025, le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux par décision numéro E25000006/33 du 17 janvier 2025 émet les conclusions suivantes.

1 - Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

1.1 - Objet de l'enquête

L'enquête publique objet du présent rapport concerne la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc (Gironde) et de son périmètre délimité des abords.

1.2 - Eléments essentiels de l'enquête

La concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la population a été réalisée par la municipalité conformément à la réglementation en vigueur.

L'enquête publique, conduite du lundi 24 mars au mardi 22 avril 2025, a comporté six périodes de réception du public dont une matinée de samedi ainsi que plusieurs visites sur les différents secteurs concernés, effectuées en compagnie du maire de la commune ou de manière autonome.

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête.

Vingt-quatre personnes se sont présentées en mairie dans le cadre des permanences du commissaire enquêteur.

Seize contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête.

Trois personnes ont déposé des courriers et documents à l'appui de leurs observations. Le commissaire enquêteur a reçu une observation transmise par internet au service d'accueil de la mairie.

Les relations du commissaire enquêteur avec les responsables de la commune, tant élus que fonctionnaires territoriaux, ont été excellentes et empreintes de la plus totale franchise.

2 - Avis sur le projet et l'information du public, éléments de réflexion et de motivation

2.1 - Avis sur le projet

Le dossier, qui comporte le cadre général de l'enquête, sa justification et l'ensemble de ses aspects techniques et environnementaux, est constitué de manière complète. Il répond aux attendus des articles R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme relatifs au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (Article R.151-3). L'appréhension du dossier, tant sur les enjeux, les thèmes de diagnostic que d'évaluation environnementale est facilitée par la qualité de son sommaire que les nombreuses illustrations et cartes thématiques.

Sur le plan technique il peut toutefois être regretté que sur le plan de zonage soumis à l'enquête publique ne soient pas mentionnées les sections cadastrales, ce qui eût grandement

facilité la tâche du commissaire enquêteur pour repérer les parcelles concernées lors des visites du public.

Le dossier comporte néanmoins des imprécisions, d'ailleurs partiellement relevées par la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) ainsi que la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) :

- en matière d'évaluation démographique,
- en matière d'OAP, en particulier sur l'OAP1 du Bourg dont le séquençage ainsi que la réalisation des infrastructures collectives manquent de précisions
- en matière d'environnement, tant sur le diagnostic que sur les incidences environnementales de l'urbanisation,
- en matière de diversification de l'habitat et notamment de création de logements de petite taille.

Le dossier permet toutefois de dégager les axes de réflexion ainsi que les orientations de la commune en matière de développement des habitations et infrastructures publiques.

Le projet peut en effet être décliné selon les grandes orientations suivantes :

- développer un nouveau document d'urbanisme et volontariste en matière de développement durable ;
- mieux maîtriser la croissance de la commune ;
- intégrer les objectifs réglementaires et les différentes lois en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable ;
- redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Le commissaire enquêteur considère donc que le projet démontre une véritable réflexion sur le devenir de la commune à moyen et long termes. Il a été élaboré de manière cohérente et globalement compréhensible par le public. Son impact environnemental est faible et en adéquation avec les règlements existants en la matière.

Se posent toutefois deux questions en matière d'urbanisation :

- la revitalisation du centre historique du bourg et notamment celle de l'habitat situé à proximité de l'église Notre-Dame, concerné par le Périmètre Délimité des Abords ;
- l'organisation, dans le temps et l'espace, de l'O.A.P. du Bourg (secteur du cimetière), les trois phases prévues dans le document ne déterminant pas avec une précision suffisante les secteurs concernés par chacune d'elles, la répartition entre elles de l'obligation de création de logement social et la responsabilité technique et financière des aménagements collectifs, notamment la voirie.

2.2 - Avis sur l'information du public

Les avis d'enquête contenant l'ensemble des informations requises ont été diffusés :

- dans les éditions du 5 mars 2025 et du 26 mars 2025 du quotidien Sud-Ouest / édition Gironde ;
- dans les éditions du 7 mars 2025 et du 28 mars 2025 de l'hebdomadaire le Journal du Médoc.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie de Cissac-Médoc durant les quinze jours précédant sa date d'ouverture ainsi que pendant toute sa période de déroulement.

Les habitants ont été informés de l'enquête publique par un affichage réglementaire apposé sur le portail du cimetière (proche de l'O.A.P.1), à proximité immédiate de l'église Notre-Dame (Périmètre Délimité des Abords) ainsi que sur le panneau proche du groupe scolaire. En outre l'avis a été affiché à l'agence postale ainsi que dans plusieurs commerces du centre-bourg.

Le dossier d'enquête publique a été inséré sur le site Internet de la commune et tenu à la disposition du public sous format papier pendant la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur considère donc que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet.

2.3 - Eléments de réflexion et de motivation sur le projet

2.3.1 – Eléments favorables

2.3.1.1 - La volonté de la municipalité de conserver la maîtrise de son expansion

Il est d'évidence que, malgré l'implantation privilégiée du territoire communal entre les deux pôles que constituent l'agglomération bordelaise et la ville de Lesparre, la municipalité de Cissac-Médoc souhaite conserver son cadre de vie rural et ses atouts patrimonial et paysager ainsi que protéger son environnement et son activité économique principalement liée à l'exploitation viticole.

Le projet de plan local d'urbanisme prévoit donc une augmentation de la population raisonnable et conforme aux orientations du SCoT Médoc 2033, la réduction de plusieurs secteurs antérieurement considérés comme constructibles sur l'ancien PLU et la création d'une O.A.P. ciblée sur le secteur du Bourg..

2.3.1.2 - Un projet de plan cohérent dans ses grandes lignes et conçu dans le respect du P.A.D.D.

Le projet peut être décliné selon plusieurs axes de réflexion, notamment :

- la volonté de maîtriser l'évolution démographique de la commune, celle-ci se limitant à un objectif de 135 nouveaux habitants à l'horizon 2031, afin de préserver son caractère rural et son cadre de vie ;
- la préservation du potentiel des espaces boisés, agricoles et naturels ;
- la création d'une nouvelle zone d'habitation AUh en prolongement du centre du bourg sur la route de Landat afin de densifier ce secteur ;
- un projet d'extension de la zone artisanale de Beauchêne (zone Aae) en bordure de la route départementale 1215, répondant à un besoin de création d'entreprises à caractère départemental ou local ;

L'hypothèse modérée de développement démographique avec un taux de croissance annuel moyen égal à 0,6 % et l'objectif d'augmentation de 135 habitants en 2031 soit une population de 2338 habitants, comportant une diversification de l'habitat et des ménages, sont conformes aux préconisations du SCoT.

La préservation du potentiel environnemental de la commune est cohérente de sa volonté de préserver son caractère rural. Le projet entre dans l'enveloppe d'urbanisation de 8,62 hectares, qui se répartissent entre 4,36 hectares délimités sur des espaces encore naturels et 4.26 hectares sur des « dents creuses » sur des secteurs déjà urbanisés.

L'O.A.P. du Bourg (secteur du cimetière) permet de cibler une zone d'extension urbanisable et de maîtriser sur le plan règlementaire les conditions de cette urbanisation.

Les zones UCca, UCp et UH permettent la densification du tissu urbain existant et le comblement des dents creuses.

La zone AUh du secteur du cimetière, d'une superficie de 4,2 hectares dont 3,3 hectares à vocation d'habitat, permettra la création minimale de 50 logements comportant, selon le souhaite de la municipalité, 30% de logements à caractère social.

Le périmètre délimité des abords vient renforcer la protection de l'élément classé de la commune que constitue l'église Notre-Dame.. L'inventaire du patrimoine permettra de suivre son évolution.

Le commissaire enquêteur considère donc que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc est cohérent dans ses objectifs et ses dispositions, et répond aux souhaits de la municipalité en matière d'évolution future de la commune.

2.3.1.3 – Une concertation et une publicité adaptées

La commune a procédé à une large concertation aussi bien avec les citoyens qu'avec les administrations intervenant dans ce dossier. Elle en a tiré de nombreux enseignements et a su prendre en compte de nombreuses observations.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions. Dans ce cadre elle a apporté réponse, qu'elle soit positive ou non, à l'ensemble des sollicitations qui lui avaient été transmises notamment en matière de reclassement de parcelles en zone constructible.

2.3.2 – *Éléments soulevant des questionnements*

2.3.2.1 - Un dossier nécessitant quelques adaptations et compléments

Comme l'ont relevé plusieurs personnes publiques associées (P.P.A.) dans le cadre de leurs observations, le projet comporte des imprécisions notamment relatives à la taille des futurs logements, le projet d'extension de la zone artisanale de Beauchêne, la prévention du risque d'incendie ainsi que celle des rejets d'effluents dans la jalle de Canteranne.

Ces points ont été repris dans le procès-verbal des questions et observations remis au maire de la commune à l'issue de la période de réceptions du public, soit le 22 avril 2025. La municipalité y a fait réponse par un mémoire en date du 7 mai 2025.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la municipalité sont satisfaisantes, à l'exception de deux d'entre elles, à savoir :

- la question des incidents relevés sur la station d'épuration de Cissac-Médoc, à laquelle le syndicat intercommunal de Saint-Estèphe n'a, en sa qualité de gestionnaire, apporté aucune réponse ;
- la question de l'efficacité du réseau de lutte contre l'incendie, sur laquelle la municipalité invoque la création de deux emplacements réservés sur les quartiers des Tuilières et de Linas en vue de l'implantation de bâches, mais n'apporte aucune réponse quant à la défaillance des points d'approvisionnement existants.

2.3.2.2 – L'O.A.P. du Bourg

Comme il a été remarqué par le commissaire enquêteur lors de ses visites sur site et soulevé dans le cadre des réceptions du public par Monsieur FAVRE, propriétaire des parcelles concernées par cette opération, l'O.A.P. du Bourg telle que présentée dans le projet soumis à l'enquête publique présente plusieurs imprécisions, notamment relatives à la définition de « logement à caractère social », d'organisation des trois phases de réalisation du projet telles que prévues, et de réalisation des infrastructures collectives.

Ces points ont été explicités dans le procès-verbal des questions et observations et la municipalité y a fait réponse dans son mémoire.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées sont satisfaisantes en ce sens notamment qu'elles sont de nature à permettre à un ou plusieurs futurs aménageurs potentiels d'appréhender le projet non seulement dans sa globalité mais encore dans les contraintes à respecter en matière d'aménagement de ce secteur.

Il estime néanmoins que le document final devra apporter des précisions sur la notion de « logement à caractère social », en matière qualitative (logement locatif ou accession sociale à la propriété), ou quantitative (pourcentage de logement social locatif, nombre de logements de taille T2/T3).

2.3.2.4 – Le périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame

Au cours de ses visites sur sites le commissaire enquêteur a constaté que plusieurs bâtiments situés à proximité immédiate de l'église, et donc inclus dans le périmètre délimité, sont manifestement en mauvais état de conservation voire à l'état de quasi-abandon.

Ce sujet a été explicité dans le cadre du procès-verbal des questions et observations et la municipalité y a fait réponse dans son mémoire.

Quand bien même les mesures que la municipalité pourrait engager ne relèvent pas du plan local d'urbanisme, le commissaire enquêteur considère qu'il existe une incohérence certaine entre la situation actuelle et les objectifs du P.D.A., qui visent notamment à « délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur ».

C'est en ce sens qu'il est d'avis qu'en parallèle du nouveau plan local d'urbanisme la municipalité engage une ou des actions en direction des propriétaires concernés.

2.3.3 - Synthèse des éléments ci-dessus et propositions

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur estime donc que le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc est conforme aux orientations générales en ce domaine, qu'il s'inscrit dans une politique maîtrisée en matière d'expansion démographique et d'urbanisation et que l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles est réel.

Il considère que la commune a su apporter de nombreuses adaptations et améliorations à son projet en réponse aux observations des personnes publiques associées ainsi que du public.

Pour faire suite à l'analyse du dossier, de ses constatations sur le terrain ainsi que des observations émises il estime toutefois nécessaire que le document final de plan local d'urbanisme soit précisé et complété sur les points exposés dans la conclusion générale ci-dessous.

3 - Conclusion générale

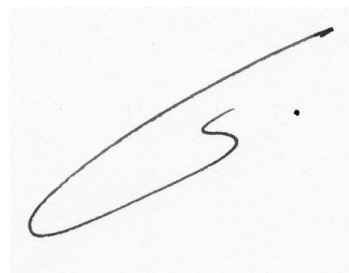
Compte tenu des éléments de réflexion exposés au paragraphe 2 ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme et du périmètre délimité des abords de la commune de Cissac-Médoc, tels que contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique conduite en application de l'arrêté municipal du 24 février 2025.

Cet avis est assorti de **recommandations** :

- faire procéder à la vérification des points d'approvisionnement en eau existants et à leur remise en état éventuelle ;
- solliciter à nouveau de la part du Syndicat Intercommunal de Saint-Estèphe des précisions relatives aux dysfonctionnements de la station d'épuration, intégrer les résultats reçus dans l'analyse des risques de pollution ;
- apporter les précisions nécessaires à l'O.A.P. du Bourg et au règlement en fonction des réponses apportées dans le cadre du mémoire du 7 mai 2025, des observations et propositions émises par le propriétaire des parcelles concernées et préciser la notion de logement social au regard notamment des dispositions de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- parallèlement à la procédure de révision du P.L.U., engager une démarche incitative voire coercitive envers les propriétaires des habitations situées dans le périmètre délimité des abords dont l'aspect est particulièrement dégradé ou qui se trouvent en état manifeste d'abandon.

Fait à Le Bouscat,
Le 14 mai 2025

Le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate flourish.

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Commune de CISSAC-MÉDOC (Gironde)



La coopérative agricole de Cissac-Médoc

Référence : arrêté municipal n° 2025-22 du 24 février 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (Annexes)

Hervé REDONDO

Membre de la compagnie des commissaires enquêteurs de Bordeaux-Aquitaine

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

17/01/2025

N° E25000006 /33

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation de commissaire du 17/01/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 15/01/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Cissac-Médoc demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hervé REDONDO est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Michel KNIPPER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Cissac-Médoc, à Monsieur Hervé Redondo et à Monsieur Michel Knipper.

Fait à Bordeaux, le 17/01/2025

le président,

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques


Xavier BESSIERES des LANCES

Gil CORNEVAUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU
17/01/2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

Dossier n° : E25000006 / 33
(à rappeler dans toutes correspondances)

le président

Vu, enregistrée le 15/01/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Cissac-Médoc demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder, sur la commune de Cissac-Médoc, à une enquête publique ayant pour objet :

révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu, la décision en date du 17/01/2025 par laquelle le président du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Hervé REDONDO en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée ;

Vu, enregistrée le 30/01/2025, la lettre du M. le Maire de la commune de Cissac-Médoc demandant l'extension de la mission du commissaire enquêteur au projet de périmètre délimité des abords ;

Considérant qu'il convient d'étendre la mission de Monsieur Hervé REDONDO, commissaire enquêteur, au projet projet de périmètre délimité des abords ;

DECIDE

ARTICLE 1 : La mission de Monsieur Hervé REDONDO, Officier de gendarmerie à la retraite, demeurant 12, rue Jean Noguès, LE BOUSCAT (33110), commissaire enquêteur, est étendue au projet de périmètre délimité des abords.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de Cissac-Médoc, à Monsieur Hervé Redondo et à Monsieur Michel Knipper .

le président,

Pour expédition conforme à l'original
Pour le Greffier en Chef et par délégation
Le Contrôleur des services techniques

GIL CORNEVAUX

Xavier BESSE desLARZES

Arrêté n° 2025-22

COMMUNE DE CISSAC MEDOC (Gironde)
Arrondissement de Lesparre-Médoc

ARRETE MUNICIPAL
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE DU PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)
DE LA COMMUNE DE CISSAC-MEDOC

Le Maire de la commune de CISSAC-MEDOC,

Envoyé en préfecture le 25/02/2025

Reçu en préfecture le 25/02/2025

Publié le

ID : 033-213301252-20250224-2025_22-AR

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-41 et suivants,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants ;
Vu la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2008 approuvant son plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2020 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération en date du 23 février 2022 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,
Vu la délibération du conseil municipal Cissac-Médoc en date du 7 mars 2024 validant le périmètre délimité des abords (PDA),
Vu la délibération en date du 12 novembre 2024 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme,
Vu la décision de Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux en date du 17 janvier 2025 désignant Monsieur Hervé REDONDO, officier de gendarmerie à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Michel KNIPPER en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CISSAC-MEDOC ainsi que de son périmètre délimité des abords en mairie de CISSAC-MEDOC pour une durée de 30 jours, du 24 mars au 22 avril 2025 inclus.

Article 2 : Monsieur Hervé REDONDO, domicilié 12, rue Jean Noguès, 33110 LE BOUSCAT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif et Monsieur Michel KNIPPER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Les pièces du PLU révisé et du PDA seront tenues en mairie de CISSAC-MEDOC à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 sauf le mercredi après-midi et consultables sur le lien suivant :
https://drive.google.com/drive/folders/1BjJbJFuad9QLOn86JqqRoYxJldBLkXAh?usp=drive_link

Le projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Les PDA ont été insérés dans le code du patrimoine, dans le but d'adapter les servitudes de protection aux enjeux patrimoniaux territorialisés et à la réalité du terrain. En effet, les rayons de protection de 500 mètres, sont souvent sujets à interprétation, notamment du fait du critère de co-visibilité difficile à appréhender. En ce sens, les PDA participent à une meilleure protection du monument historique concerné et des espaces qui participent à la qualité de son environnement.

Ces PDA obéissent à la même logique que les anciens périmètres de protection adaptés/modifiés, en s'affranchissant de la distance de 500 mètres, pour déterminer les secteurs qui contribuent réellement à la mise en valeur du monument historique inscrit ou classé.

Par conséquent, les PDA peuvent être plus restreints ou plus larges que les périmètres de 500 mètres pour s'adapter aux enjeux caractéristiques de chaque secteur concerné.

Article 4 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par le Maire de CISSAC-MEDOC et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie de CISSAC-MEDOC au commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés les :

Arrêté n° 2025-22

- Lundi 24 mars 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 4 avril 2025 de 14h à 17h
- Samedi 5 avril 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 10 avril 2025 de 14h à 17h
- Vendredi 18 avril 2025 de 14h à 17h
- Mardi 22 avril 2025 de 14h à 17h

Article 6 : Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants : *Sud-Ouest* et *Journal du Médoc*.

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune et permettant la plus large information du public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au Sous-préfet de LEPARRE-MEDOC et au président du Tribunal administratif de BORDEAUX.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie.

Article 8 : Des copies du présent arrêté seront adressées au :

- Sous-préfet de LEPARRE-MEDOC
- Président du Tribunal administratif de BORDEAUX
- Commissaire enquêteur titulaire
- Commissaire enquêteur suppléant

Fait à CISSAC-MEDOC, le 24 février 2025

Le Maire,
Jean MINCOY



Envoyé en préfecture le 25/02/2025
Reçu en préfecture le 25/02/2025
Publié le
ID : 033-213301252-20250224-2025_22-AR

**PROCES-VERBAL DE NOTIFICATION
DES QUESTIONS ET OBSERVATIONS RELATIVES AU DOSSIER
D'ENQUETE PUBLIQUE**

OBJET : Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc et de son périmètre délimité des abords.

REFERENCE : Arrêté du maire de la commune de Cissac-Médoc n° 2025-22 du 24 février 2025.

Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, l'analyse des documents produits ainsi que des interrogations ou remarques enregistrées dans le cadre des réceptions du public conduit à émettre les observations ou questions suivantes :

1 – Sur les observations émises par les personnes publiques associées (P.P.A.)

11 – Les observations de l'Etat (D.D.T.M.)

111 – L'extension de la ZAE de Beauchêne

La D.D.T.M. note qu'une extension de la zone d'activités de Beauchêne est envisagée (zone Auac) sans que cette extension soit justifiée par l'identification du potentiel actuellement disponible.

Questions : Toutes les parcelles actuelles composant cette zone d'activités sont-elles exploitées ? Dans la négative, combien d'entre-elles restent-elles vacantes ? Existe-t-il actuellement des perspectives réelles d'implantation de nouvelles entreprises et lesquelles ?

112 – Le secteur du Puy

La D.D.T.M. note que le quartier du Puy n'est pas propice à l'accueil de nouvelles constructions eu égard à la difficulté liée à la défense incendie et que le changement de destination des bâtiments situés sur la parcelle A347 est à proscrire.

Le commissaire enquêteur note que la zone prévue (Nh) se situe entre une zone naturelle et un secteur agricole, les deux étant concernés par le risque de retrait-gonflement d'argile.

Questions : Quelles adaptations du règlement concernant ce secteur peuvent-elles être apportées, ou quelles mesures peuvent-elles être prises en matière de lutte contre le risque d'incendie ? Une modification de la destination des bâtiments situés sur la parcelle A 347 est-elle envisagée ?

113 – La salubrité publique

La D.D.T.M. demande des précisions et compléments sur la prise en compte des enjeux Eau et Biodiversité. Cette observation recoupe celles de la MRAe relatives notamment au réseau d'assainissement et à la station d'épuration de Cissac-Médoc qui a fait l'objet de dysfonctionnements (page /6/7 de l'avis de la MRAe), ainsi que les observations du département de la Gironde. Or le rapport de présentation (notamment page 123 et suivantes) ne fait aucune mention d'éventuelles difficultés dans le fonctionnement de cette station.

Questions :

- Quelles précisions peuvent-elles être apportées sur la capacité actuelle de la station d'épuration (en nombre d'habitants) ainsi que sa capacité future ?
- Sur les 5 années précédentes, quels sont les dysfonctionnements qu'a connus cette station et quelles sont les mesures prises pour y faire face ?

- Quelles opérations sont-elles envisagées pour faire face à l'augmentation de la population sur la commune ?

12 – L'unité départementale d'architecture et du patrimoine

L'unité départementale recommande notamment de compléter et d'amender les règles relatives à l'insertion urbaine et porter une attention particulière à la qualité architecturale de l'équipement socio-culturel (bibliothèque) en projet.

Question : les recommandations ci-dessus seront-elles prises en compte dans le document final du PLU ?

13 – Le service départemental d'incendie et de secours

Le S.D.I.S. de la Gironde note que plusieurs points d'approvisionnement en eau ne sont pas utilisables du fait de leur mauvais état ou de leur débit insuffisant.

Question : quelles mesures peuvent-elles être prises pour redonner à ces points d'approvisionnement leur fonctionnalité normale ?

2 – Sur les constatations du commissaire enquêteur

21 – Habitat dans le périmètre délimité des abords

Lors de ses visites sur site, le commissaire enquêteur a pu constater que plusieurs habitations situées à proximité de l'église Notre-Dame, donc dans le périmètre délimité des abords, sont en mauvais état d'entretien et pour certaines en état manifeste d'abandon par leurs propriétaires, cette situation ne pouvant que nuire à l'aspect général attendu d'une mesure telle que le P.D.A..

Question : quelles mesures la municipalité peut-elle envisager pour inciter voire contraindre les propriétaires de ces habitations de procéder aux réparations ou aménagements nécessaires à la préservation du cachet esthétique et architectural du périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame ?

3 – Observations ou demandes du public

31 – 32 – Demandes de modification du classement de parcelles

311 – Monsieur Emile PRECHACQ

Monsieur Emile PRECHACQ demeurant 8 rue de Anteillan à Cissac demande que ses parcelles 95, 96, 99 et 100 soient classées en zone constructible en avançant le fait qu'elles sont desservies par l'électricité et l'eau potable.

Avis de la municipalité

312 – Monsieur Guy CORBIERE

Monsieur Guy CORBIERE demeurant 37 route des Tulières à Cissac demande que les parcelles 134 et 195, qui actuellement sont en partie non constructibles soient classées en zone constructible dans leur totalité. Il constate qu'une maison double a été construite sur la parcelle 145.

Note du commissaire enquêteur : un éventuel classement du reste de ces deux parcelles en zone constructible imposerait du moins en partie le goudronnage du chemin du Bousquet afin que puissent être rejoints le chemin rural numéro 27 du Monteil aux Tuleries).

Avis de la municipalité

313 – Madame Lola BOSDURE

Propriétaire de la parcelle ZE97 qui borde le chemin du Moulin à Cissac, Madame BOSDURE demande que celle-ci soit classée en zone constructible (zone AUh) afin d'y construire un chalet avec son époux. Son terrain a fait l'objet d'un échange et se trouve classé en zone Ap sur le projet de plan cadastral alors que l'année dernière la mairie lui avait remis une carte sur laquelle la parcelle était constructible.

Avis de la municipalité

314 – Monsieur Kevin OCHMAN

Monsieur OCHMAN est propriétaire des parcelles 84,88 et 89 en bordure de la RD 215 au nord de la zone d'activités économiques, acquises en janvier 2024. Souhaite y implanter un élevage canin il constate que le projet de P.L.U. n'autorise plus ce type d'activité alors qu'il est autorisé sur le règlement actuel. Il demande donc la possibilité de mener à bien son projet.

Avis de la municipalité

315 – Monsieur Mathieu HEDIN

Monsieur HEDIN est propriétaire d'une parcelle cadastrée en ZB 84, route de Linas à Cissac, classée en zone agricole sur le projet de P.L.U.. Habitant en logement social avec sa famille et souhaitant bâtir sa résidence principale, il sollicite le classement en zone constructible de la partie nord-est de cette parcelle, faisant face à des habitations implantées de l'autre côté de cette route.

Avis de la municipalité

316 – Monsieur Bernard DIDIER

Monsieur DIDIER est propriétaire des parcelles ZL 81 à 84, route de Beauchêne à Cissac, classées en zone naturelle sur le projet de P.L.U.. Il sollicite le classement de ces parcelles en zone constructible car elles sont desservies par l'adduction d'eau et l'électricité.

Avis de la municipalité

317 – Monsieur et Madame Laurent et Catherine MAUGET

Propriétaires des parcelles AB 67, 68 et 69 classées en zone A sur le projet de P.L.U., les époux MAUGUET car la zone constructible jouxte ces parcelles et celle-ci n'engendrent aucune difficulté de voirie ou de raccordements. D'autre part il est impossible de les exploiter au vu des normes environnementales aggravées par la crise viticole, ce qui les conduit à penser que la topographie actuelle favorise un usage résidentiel plutôt qu'agricole.

Avis de la municipalité

318 – Madame Maïva RIVIERE

Madame RIVIERE est propriétaire de la parcelle E 398 située en bordure de la route départementale 205, classée en zone naturelle sur le projet de P.L.U.. Cette parcelle est desservie par tous les services à l'exception de l'assainissement collectif. Elle souhaite y installer un petit chalet et demande le classement de cette parcelle en zone constructible.

Avis de la municipalité

319 – Madame Cindy GARBAY

Madame GARBAY est propriétaire de la parcelle ZB 143, route des Tuilières à Cissac, en bordure du hameau et bénéficiant de l'eau et l'électricité mais classée en zone naturelle sur le projet de P.L.U.. Elle demande le classement de cette parcelle en zone constructible.

Avis de la municipalité

320 – Monsieur Stéphane CHARTY

Monsieur CHARTY est propriétaire de la parcelle ZM 27, route de Margalès à Cissac, sur laquelle il a construit sa résidence. Sur le P.L.U. actuel cette parcelle est constructible sur toute sa partie nord. Or le projet actuel supprime la partie nord-est et rallonge la zone constructible vers le sud alors que la partie enlevée est desservie par le chemin rural. Il demande donc que le projet reprenne le zonage du P.L.U. actuel, sachant que cette démarche n'engendre ni perte ni gain de surface constructible.

Avis de la municipalité

321 – Monsieur René LUSSEAU

Monsieur René LUSSEAU est propriétaire des parcelles 135 et 137 en bordure du chemin de la Jaugue à Cissac. Il souhaite faire donation de ces parcelles, classées en zone agricole protégée à sa fille pour qu'elle y construise son habitation. Il sollicite un reclassement de celles-ci en zone constructible.

Avis de la municipalité

322 – Monsieur Yves BOUILLEAU

Monsieur Yves BOUILLEAU et son beau-père sont propriétaires des parcelles 99 et 100, situées à l'ouest du terrain de sports route de la Petite Riveaux, classés en zone agricole protégée sur le projet. Ils ont procédé à l'arrachage des vignes et demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.

Avis de la municipalité

323 – Madame Magali ROUSSELLE

Madame Magali ROUSSELLE souhaite au la parcelle ZC 89 (route de Guines) conserve son accès existant sur le chemin rural existant.

Avis de la municipalité

324 – Monsieur Bernard Alain DUCLOS

Monsieur Bernard Alain DUCLOS est propriétaire des parcelles 104, 106 et 107 (lieu-dit Bougeau) en bordure de la route des Tuilières ainsi que des parcelles 80, 81 et 302 en bordure de la route du Paradis. Il demande que ces parcelles soient classées en zone constructible car elles sont contigües à un secteur classé de cette manière.

Avis de la municipalité

33 – O.A.P. du Bourg (cimetière)

Monsieur Vincent FABRE est propriétaire des parcelles concernées par l'O.A.P. du Bourg (cimetière). Il formule plusieurs observations et propositions concernant la rédaction de l'OAP et celle du règlement de la zone UH. Ces observations figurent en détail et intégralité dans le registre d'enquête.

A titre liminaire le commissaire enquêteur souhaite attirer l'attention de la municipalité sur le caractère incomplet de l'O.A.P. en matière d'aménagement des parcelles concernées, que ce soit en matière d'espace (quelle surface est-elle concernée par chacune des phases ?) que de responsabilité des aménageurs futurs, notamment en cas de pluralité d'aménageurs (qui prend à sa charge l'aménagement du carrefour sur la route du Petit Bourg ainsi que la voirie interne au lotissement ?).

C'est à ce titre que Monsieur FABRE soulève notamment certains points particuliers des textes de l'O.A.P. et du règlement :

- *pages 4/5 rubrique 3 : l'OAP ne mentionne pas à quel degré d'aménagement (phase 1, 2 ou 3) la sécurisation du carrefour devra être réalisée et donc, dans le cas de pluralité d'aménageurs, sur lequel devra peser la charge technique et financière de cet aménagement ;*
- *page 5 rubrique 2 : la municipalité souhaite-t-elle conserver l'obligation des 10% et 20% sur chaque phase de l'aménagement ou appliquer ces taux sur la globalité du programme ?*
- *page 6 rubrique 2 : à quel niveau de réalisation du programme (1,2 ou 3) la réalisation de la voie de bouclage doit-elle être réalisée ? ce point recoupe celui abordé en pages 4/5 ;*
- *page 7 rubrique 1 : il apparaît nécessaire de lever si besoin les contradictions soulevées dans l'observation ;*
- *page 7 rubrique 2 concernant le règlement : celui-ci n'apparaît pas conforme à l'OAP ;*
- *page 7/8 rubrique 3 concernant le règlement : recoupe les observations précédentes (1 et 3) dans le cas de pluralité d'aménageurs en matière de prise en charge technique et financière des aménagements,*

Question : quelles réponses peuvent-elle être apportées sur l'ensemble des points abordés dans les observations et les propositions concernant cette O.A.P., notamment en matière de modification des prescriptions contenues dans le document relatif à celle-ci et le règlement ?

34 – Château de Lamothe et abords

Monsieur Vincent FABRE est gérant de la S.C.E.A. Château Lamothe.

Il formule deux catégories d'observations et de propositions relatives l'une au périmètre de l'EBC et au classement des arbres, et à la protection des emprises bâties au titre de leur intérêt patrimonial :

- il sollicite la révision et la réduction du périmètre classé en EBC ainsi que celle du classement de certains arbres, lesquels ne sont plus tous en bon état du fait de la tempête de 2022. Il produit à l'appui de ses propositions une note technique décrivant leur état ainsi qu'un croquis des lieux explicitant sa demande ;

- il souhaite également diversifier l'activité de sa société vers l'œnotourisme et l'organisation de réceptions, et pour ce faire sollicite le changement de destination d'une partie des bâtiments constituant le domaine viticole, faisant valoir leur qualité inégale sur le plan architectural. Il joint à sa demande un croquis des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Question : quelles réponses peuvent-elles être apportées sur les demandes formulées au titre de l'EBC, des arbres remarquables et des bâtiments ?

Fait à Le Bouscat, le mardi 22 avril 2025
le commissaire enquêteur
Hervé REDONDO

Document remis le 22 avril 2025 à Monsieur Jean Mincey, maire de la commune de Cissac-Médoc.

Le commissaire enquêteur



Le maire





REVISION DU PLU DE CISSAC-MEDOC

ENQUETE PUBLIQUE

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Article R. 123-18 du Code de l'environnement)

MATHEU FOURAGE

COMMUNE DE CISSAC-MEDOC
A ROUTE DU LANDAT
33250 CISSAC-MEDOC



**REPONSES DE LA COLLECTIVITE AU PROCES-VERBAL DE NOTIFICATION
DES QUESTIONS ET OBSERVATIONS RELATIVES AU DOSSIER
D'ENQUETE PUBLIQUE**

OBJET : Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cissac-Médoc et de son périmètre délimité des abords.

REFERENCE : Arrêté du maire de la commune de Cissac-Médoc n° 2025-22 du 24 février 2025.

Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, l'analyse des documents produits ainsi que des interrogations ou remarques enregistrées dans le cadre des réceptions du public conduit à émettre les observations ou questions suivantes :

1 – Sur les observations émises par les personnes publiques associées (P.P.A.)

II – Les observations de l'Etat (D.D.T.M.)

III – L'extension de la ZAE de Beauchêne

La D.D.T.M. note qu'une extension de la zone d'activités de Beauchêne est envisagée (zone ~~Auag~~) sans que cette extension soit justifiée par l'identification du potentiel actuellement disponible.

Questions : Toutes les parcelles actuelles composant cette zone d'activités sont-elles exploitées ? Dans la négative, combien d'entre-elles restent-elles vacantes ? Existe-t-il actuellement des perspectives réelles d'implantation de nouvelles entreprises et lesquelles ?

➡ Réponse de la commune de Cissac-Médoc :

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île a compétence en matière de création, aménagement, entretien 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 Paulliac : 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 ~~LAur~~ ont d'ailleurs été soustraites des zones ~~AUag~~ et ~~USag~~ 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
ADMR	Oui	Établissement, entre- premier	Activités financières et d'assurance
ACTION FRANCE	Non		Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles
AGENCE POUR L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE AQUITAINE	Oui	3 à 5 salariés	Commerce
ALL MÉDOC	Oui	1 à 2 salariés	Commerce
AMASANT	Oui	10 à 19 salariés	Commerce
AMBLANCES FAUCHET MÉDOC	Oui	6 à 9 salariés	Service d'aide et d'assistance sociale
AL TOP-BELIER LAITIA	Oui		Commerce
ARLAN CENTRE- OUEST	Non		Commerce
ARLAN SUD-OUEST	Non	20 à 49 salariés	Commerce
DISTRIFONDS 14	Non		Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles
ENTREPRISE VITICOLE MÉCANISÉE	Oui		Agriculture, sylviculture et pêche
ÉTABLISSEMENTS GARONDEAU FRÈRES	Non		Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles
EUROLEX LISSAC-AUTOMATON	Oui		Activités des services d'information
EURO-SERVICES THERMOT	Oui		Commerce
FERRIERES TOQUES	Oui	1 à 2 salariés	Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles
FERFONANES	Non		Activités financières et d'assurance
CONSEILS TRAVAUX FORESTIERS ET AGRICOLLES	Oui	6 à 9 salariés	Agriculture, sylviculture et pêche
GRACIEUX	Oui	1 à 2 salariés	Commerce



Nom de l'entreprise	Sigle social	Effectif	Activité
LA MEDOC AINE D'EMBOUTILLAGE	Non		Autres sites, sites sans vocation industrielle, sites et sites agricoles
LA TROQUEPERRIERE	Non	1 à 2 salariés	Autres services et commerces
LAUMA	Oui	6 à 9 salariés	Commerce de réparation d'autoscooters, et des motocyclettes
LE CADRE DES LONGUES	Oui		Autres sites, sites sans vocation
LES JARDINS D'AGRI-MEDOC	Oui	10 à 19 salariés	Commerce de réparation d'autoscooters, et des motocyclettes
LORENTZ & PARTAIRE	Oui	10 à 19 salariés	Transport et stockage
MAISON SAVY	Oui	10 à 19 salariés	Industrie et commerce
MELOTIERE	Oui		Commerce de réparation d'autoscooters, et des motocyclettes
PREMIAN 040	Non		Autres sites, sites sans vocation industrielle, sites et sites agricoles
PREMIAN 041	Non	1 à 2 salariés	Autres sites, sites sans vocation industrielle, sites et sites agricoles
PREMIAN 054	Non	0 salarié	Autres sites, sites sans vocation industrielle, sites et sites agricoles
PREMIAN 084	Non		Autres sites, sites sans vocation industrielle, sites et sites agricoles
PREMIAN 134	Non		Autres sites, sites sans vocation industrielle, sites et sites agricoles
RACE PARE BRISE	Oui		Commerce de réparation d'autoscooters, et des motocyclettes
RESTOCEAN	Oui		Autres restaurants, restaurants, et boulangeries
ROUSSEAU	Oui		Autres sites, sites sans vocation
SOCIETE MEDOC AINE ELECTRO-SERVICE	Oui		Commerce
TECHN'O	Oui	3 à 5 salariés	Profilage et état des lieux, état, aménagement, gestion des déchets, et dépollution
W.O	Oui	6 à 9 salariés	Autres sites, sites sans vocation, et sites agricoles
Non renseigné	Oui		Commerce de réparation d'autoscooters, et des motocyclettes



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**

o 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.

o 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 2,2 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.

112 – *Le secteur du Puy*

La D.D.T.M. note que le quartier du Puy n'est pas propice à l'accueil de nouvelles constructions eu égard à la difficulté liée à la défense incendie et que le changement de destination des bâtiments situés sur la parcelle A347 est à proscrire.

Le commissaire enquêteur note que la zone prévue (Nk) se situe entre une zone naturelle et un secteur agricole, les deux étant concernés par le risque de retrait-gonflement d'argile.

Questions : Quelles adaptations du règlement concernant ce secteur peuvent-elles être apportées, ou quelles mesures peuvent-elles être prises en matière de lutte contre le risque d'incendie ? Une modification de la destination des bâtiments situés sur la parcelle A 347 est-elle envisagée ?

➤ Réponse de la commune de Cissac-Médoc:

Au regard des contraintes qui pèsent sur le quartier du Puy (absence de défense incendie, risque retrait-gonflement des argiles, risque anciennes carrières,...) la commune de Cissac-Médoc a décidé de reclasser ce secteur en zone naturelle inconstructible. Ainsi, seules les annexes et les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes seront autorisées.

113 – La salubrité publique

La D.D.T.M. demande des précisions et compléments sur la prise en compte des enjeux Eau et Biodiversité. Cette observation recoupe celles de la MRAd relatives notamment au réseau d'assainissement et à la station d'épuration de Cissac-Médoc qui a fait l'objet de dysfonctionnements (page 16/7 de l'avis de la MRAd), ainsi que les observations du département de la Gironde. Or le rapport de présentation (notamment page 123 et suivantes) ne fait aucune mention d'éventuelles difficultés dans le fonctionnement de cette station.

Questions :

- Quelles précisions peuvent-elles être apportées sur la capacité actuelle de la station d'épuration (en nombre d'habitants) ainsi que sa capacité future ?
- Sur les 5 années précédentes, quels sont les dysfonctionnements qu'a connus cette station et quelles sont les mesures prises pour y faire face ?
- Quelles opérations sont-elles envisagées pour faire face à l'augmentation de la population sur la commune ?

➡ Réponse du SIAEPA de la Région de Saint-Estèphe :

A ce jour le SIAEPA de la Région de Saint-Estèphe n'a pas apporté de réponses à ces questions. (NB : le mail adressé au SIAEPA demandant des explications a été transféré à Mme SAINTOUT, présidente du syndicat, le 22 avril 2025 et elle a été contactée par téléphone par Monsieur le Maire de CISSAC-MEDOC le 24 courant : « Mme SAINTOUT est en déplacement hors département et répond dès son retour », et a été destinataire du mail originel par deux fois)

12 – L'unité départementale d'architecture et du patrimoine

L'unité départementale recommande notamment de compléter et d'amender les règles relatives à l'insertion urbaine et porter une attention particulière à la qualité architecturale de l'équipement socio-culturel (bibliothèque) en projet.

Question : les recommandations ci-dessus seront-elles prises en compte dans le document final du PLU ?

➡ Réponse de la commune de Cissac-Médoc :

Un certain nombre de recommandations proposées par l'UDAP sont prévues dans le projet de règlement du PLU. Elles peuvent cependant être formulées différemment.

L'objectif du règlement du PLU consiste en effet à trouver un compromis entre exigence qualitative et cadre réglementaire adapté à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En effet, certaines recommandations proposées par l'UDAP n'ont pas vocation à être intégrée dans un règlement de PLU mais relève de l'avis de l'ABF dans le cadre du périmètre délimité des abords. Par exemple, les références à l'emploi ou à l'interdiction de matériaux n'est pas possible dans le cadre du règlement du PLU. Cependant, elles pourront être imposées dans le cadre de l'application de la servitude d'utilité publique au titre du Périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame.

13 – Le service départemental d'incendie et de secours

Le S.D.I.S. de la Gironde note que plusieurs points d'approvisionnement en eau ne sont pas utilisables du fait de leur mauvais état ou de leur débit insuffisant.

Question : quelles mesures peuvent-elles être prises pour redonner à ces points d'approvisionnement leur fonctionnalité normale ?

➡ Réponse de la commune de Cissac-Médoc :

Il convient tout d'abord de rappeler que le principe voulu par le législateur est de mettre fin au dimensionnement unique et standardisé imposé par l'ancienne réglementation (circulaire de 1951); 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.

Ainsi, 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.

Ainsi, afin d'améliorer les conditions de défense incendie des quartiers des Tuilières et de Linas, la révision du PLU prévoit la création de deux emplacements réservés dont l'objet est de permettre la création d'une bâche incendie dans chacun de ces quartiers.

2 – Sur les constatations du commissaire enquêteur

21 – Habitat dans le périmètre délimité des abords

Lors de ses visites sur site, le commissaire enquêteur a pu constater que plusieurs habitations situées à proximité de l'église Notre-Dame, donc dans le périmètre délimité des abords, sont en mauvais état d'entretien et pour certaines en état manifeste d'abandon par leurs propriétaires, cette situation ne pouvant que nuire à l'aspect général attendu d'une mesure telle que le P.D.A.. Question : quelles mesures la municipalité peut-elle envisager pour inciter voire contraindre les propriétaires de ces habitations de procéder aux réparations ou aménagements nécessaires à la préservation du cachet esthétique et architectural du périmètre délimité des abords de l'église Notre-Dame ?

➤ Réponse de la commune de Cissac-Médoc

Les mesures que la municipalité peut envisager pour inciter voire contraindre les propriétaires des habitations situées dans le périmètre délimité des abords pour procéder aux réparations ou aménagements nécessaires à la préservation de leur qualité patrimoniale ne relèvent pas du PLU. Seule la décision des propriétaires d'engager des travaux de réhabilitation relevant d'une autorisation d'urbanisme (DP, PC) générera l'obligation de respecter les dispositions prévues dans le règlement du PLU.

3 – Sur les observations ou interrogations du public

31 – 32 – Sur les demandes de modification du classement de parcelles

311 – Monsieur Emile PRECHACQ

Monsieur Emile PRECHACQ demeurant 8 rue de ~~Anteillon à Cissac~~, demande que ses parcelles 95, 96, 99 et 100 soient classées en zone constructible en avançant le fait qu'elles sont desservies par l'électricité et l'eau potable.

➤ Avis de la municipalité

Avis défavorable car cette demande est contraire aux orientations du PADD qui visent à éviter le mitage des espaces agricoles et à préserver la qualité agronomique des secteurs classés en AOC. Rappelons toutefois que la construction située sur les parcelles 96 et 99 pourra bénéficier d'un changement de destination.

312 – Monsieur Guy CORBIERE

Monsieur Guy CORBIERE demeurant 27 route des Tuilières à Cissac demande que les parcelles 134 et 193, qui actuellement sont en partie non constructibles soient classées en zone constructible dans leur totalité. Il constate qu'une maison double a été construite sur la parcelle 143.

Note du commissaire enquêteur : un éventuel classement du reste de ces deux parcelles en zone constructible imposerait du moins en partie le goudronnage du chemin du Bousquet afin que puissent être rejoints le chemin rural numéro 27 du Monteil aux Tuilières).

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable, car le fond de ces parcelles ne constituent pas des dents creuses mais une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Leur classement en zone constructible engendrerait une consommation d'environ 0,5 ha d'espaces NAF supplémentaires ce qui conduirait à dépasser l'enveloppe foncière maximum de 8,6 ha destinée à l'habitat et qui est défini dans le PADD.

Ajoutons par ailleurs que le classement en zone constructible de ces parcelles imposerait à la collectivité la charge financière de la viabilisation du chemin du Bousquet.

Par ailleurs, les élus ajoutent que le fond de la parcelle a une tendance marécageuse dans le cas de fortes pluies.

313 – Madame Lola BOSDURE

Propriétaire de la parcelle ZE-97 qui borde le chemin du Moulin à Cissac, Madame BOSDURE demande que celle-ci soit classée en zone constructible (zone UJb) afin d'y construire un chalet avec son époux. Son terrain a fait l'objet d'un échange et se trouve classé en zone Ag sur le projet de plan cadastral alors que l'année dernière la mairie lui avait remis une carte sur laquelle la parcelle était constructible.

➡ Avis de la municipalité

Cette demande ne remet pas en cause les orientations du PADD. Avis favorable pour classer la parcelle ZE 97 en zone UJb.

314 – Monsieur Kevin OCHMAN

Monsieur OCHMAN est propriétaire des parcelles 84,88 et 89 en bordure de la RD 215 au nord de la zone d'activités économiques, acquises en janvier 2024. Souhaite y implanter un élevage canin il constate que le projet de P.L.U. n'autorise plus ce type d'activité alors qu'il est autorisé sur le règlement actuel. Il demande donc la possibilité de mener à bien son projet.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable car cette demande est contraire aux orientations du PADD qui visent à préserver l'armature naturelle et forestière du territoire et à proscrire toute forme de développement urbain le long de la RD 215.

Par ailleurs, les élus ajoutent que ces parcelles ont une tendance marécageuse dans le cas de fortes pluies.

315 – Monsieur Mathieu HEDIN

Monsieur HEDIN est propriétaire d'une parcelle cadastrée en ZB 84, route de Linas à Cissac, classée en zone agricole sur le projet de P.L.U. Habitant en logement social avec sa famille et souhaitant bâtir sa résidence principale, il sollicite le classement en zone constructible de la partie nord-est de cette parcelle, faisant face à des habitations implantées de l'autre côté de cette route.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable, car le fond de cette parcelle ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Leur classement en zone constructible engendrerait une consommation d'espaces NAF supplémentaires ce qui conduirait à dépasser l'enveloppe foncière maximum de 8,6 ha destinée à l'habitat et qui est défini dans le PADD.

316 – Monsieur Didier BERNARD

Monsieur Didier BERNARD est propriétaire des parcelles ZL 81 à 84, route de Beauchêne à Cissac, classées en zone naturelle sur le projet de P.L.U. Il sollicite le classement de ces parcelles en zone constructible car elles sont desservies par l'adduction d'eau et l'électricité.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable, car ces parcelles ne constituent pas des dents creuses mais une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Leur classement en zone constructible engendrerait une consommation d'environ 0,4 ha d'espaces NAF supplémentaires ce qui conduirait à dépasser l'enveloppe foncière maximum de 8,6 ha destinée à l'habitat et qui est défini dans le PADD.

317 – Monsieur et Madame Laurent et Catherine MAUGET

Propriétaires des parcelles AB 67, 68 et 69 classées en zone A sur le projet de P.L.U., les époux MAUGUET car la zone constructible jointe ces parcelles et celle-ci n'engendrent aucune difficulté de voirie ou de raccordements. D'autre part il est impossible de les exploiter au vu des normes environnementales aggravées par la crise viticole, ce qui les conduit à penser que la topographie actuelle favorise un usage résidentiel plutôt qu'agricole.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable, car ces parcelles ne constituent pas des dents creuses mais une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Leur classement en zone constructible engendrerait une consommation d'environ 0,4 ha d'espaces NAF supplémentaires ce qui conduirait à dépasser l'enveloppe foncière maximum de 8,6 ha destinée à l'habitat et qui est défini dans le PADD.

318 – Madame Mathy RIVIERE

Madame RIVIERE est propriétaire de la parcelle E 398 située en bordure de la route départementale 205, classée en zone naturelle sur le projet de P.L.U. Cette parcelle est desservie par tous les services à l'exception de l'assainissement collectif. Elle souhaite y installer un petit chalet et demande le classement de cette parcelle en zone constructible.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable car cette demande est contraire aux orientations du PADD qui visent à préserver l'armature naturelle et forestière du territoire et à proscrire toute forme de développement urbain le

long des routes départementales.

319 – Madame Cindy GARBAY

Madame GARBAY est propriétaire de la parcelle ZB 143, route des Tuilières à Cissac, en bordure du hameau et bénéficiant de l'eau et l'électricité mais classée en zone naturelle sur le projet de P.L.U. Elle demande le classement de cette parcelle en zone constructible.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable, car cette demande est contraire aux orientations du PADD qui visent à préserver l'armature naturelle et forestière du territoire et à proscrire toute forme de développement urbain linéaire le long des voies secondaires inter-quartiers.

Par ailleurs, cette parcelle ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Son classement en zone constructible engendrerait une consommation d'environ 0,2 ha d'espaces NAF supplémentaires ce qui conduirait à dépasser l'enveloppe foncière maximum de 8,6 ha destinée à l'habitat et qui est définie dans le PADD.

320 – Monsieur Stéphane CHARPY

Monsieur CHARPY est propriétaire de la parcelle ZM-27, route de Margolès à Cissac, sur laquelle il a construit sa résidence. Sur le P.L.U. actuel cette parcelle est constructible sur toute sa partie nord. Or le projet actuel supprime la partie nord-est et rallonge la zone constructible vers le sud alors que la partie enlevée est desservie par le chemin rural. Il demande donc que le projet reprenne le zonage du P.L.U. actuel, sachant que cette démarche n'engendre ni perte ni gain de surface constructible.

➡ Avis de la municipalité

Avis favorable sachant que cette démarche n'engendre ni perte ni gain de surface constructible.

321 – Monsieur René LUSSEAU

Monsieur René LUSSEAU est propriétaire des parcelles 135 et 137 en bordure du chemin de la Jauge à Cissac. Il souhaite faire donation de ces parcelles, classées en zone agricole protégée à sa fille pour qu'elle y construise son habitation. Il sollicite un reclassement de celles-ci en zone constructible.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable car cette demande est contraire aux orientations du PADD qui visent à éviter le mitage des espaces agricoles et à préserver la qualité agronomique des secteurs classés en AOC.

322 – Monsieur Yves BOUILLEAU

Monsieur Yves BOUILLEAU et son beau-père sont propriétaires des parcelles 99 et 100, situées à l'ouest du terrain de sports route de la Petite Rivière, classés en zone agricole protégée sur le projet. Ils ont procédé à l'arrachage des vignes et demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.

➡ Avis de la municipalité

Avis défavorable car cette demande est contraire aux orientations du PADD qui visent à éviter le mitage des espaces agricoles et à préserver la qualité agronomique des secteurs classés en AOC.

323 – Madame Magali ROUSSELLE

Agence « METAPHORE architecture + urbanisme + paysage »
Mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse des observations

Madame Magali ROUSSELLE souhaite au la parcelle ZC 89 (route des Gânes) conserve son accès existant sur le chemin rural existant.

➤ Avis de la municipalité

De par sa forme, cette parcelle a forcément un accès au chemin rural existant, cependant, la parcelle ZC-89 est classée en zone ~~Ag~~ inconstructible afin de respecter l'orientation du PAUD qui vise à éviter le mitage des espaces agricoles et à préserver la qualité agronomique des secteurs classés en AOC.

324 - Monsieur Bernard Alain DUCLOS

Monsieur Bernard Alain DUCLOS est propriétaire des parcelles 104, 106 et 107 (lieu-dit Bougeon) en bordure de la route des Tuilières ainsi que des parcelles 80, 81 et 302 en bordure de la route du Paradis. Il demande que ces parcelles soient classées en zone constructible car elles sont contigües à un secteur classé de cette manière.

➤ Avis de la municipalité

Concernant les parcelles 104, 106 et 107 situées en bordure de la route des Tuilières : Avis défavorable, car ces parcelles ne constituent pas des dents creuses mais une extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Leur classement en zone constructible engendrerait une consommation d'espaces excessive qui conduirait à dépasser l'enveloppe foncière maximum de 8,6 ha destinée à l'habitat et qui est définie dans le PAUD.

Concernant les parcelles 80, 81 et 302 situées en bordure de la route du Paradis : Avis défavorable, car cette demande est contraire aux orientations du PAUD qui visent à préserver l'armature naturelle et forestière du territoire et à proscrire toute forme de développement urbain linéaire le long des voies départementales.

33 - O.A.P. du Bourg (cimetière)

Monsieur Vincent FABRE est propriétaire des parcelles concernées par l'O.A.P. du Bourg (cimetière).

Il formule plusieurs observations et propositions concernant la rédaction de l'OAP et celle du règlement de la zone UH. Ces observations figurent en détail et intégralité dans le registre d'enquête.

A titre liminaire le commissaire enquêteur souhaite attirer l'attention de la municipalité sur le caractère incomplet de l'O.A.P. en matière d'aménagement des parcelles concernées, que ce soit en matière d'espace (quelle surface est-elle concernée par chacune des phases ?) que de responsabilité des aménageurs futurs, notamment en cas de pluralité d'aménageurs (qui prend à sa charge l'aménagement du carrefour sur la route du Petit Bourg ainsi que la voirie interne au lotissement ?) C'est à ce titre que Monsieur FABRE soulève notamment certains points particuliers des textes de l'O.A.P. et du règlement :

- *pages 4/5 rubrique 3 : l'OAP ne mentionne pas à quel degré d'aménagement (phase 1, 2 ou 3) la sécurisation du carrefour devra être réalisée et donc, dans le cas de pluralité d'aménageurs, sur lequel devra peser la charge technique et financière de cet aménagement ;*
- *page 5 rubrique 2 : la municipalité souhaite-t-elle conserver l'obligation des 10% et 20% sur chaque phase de l'aménagement ou appliquer ces taux sur la globalité du programme ?*
- *page 6 rubrique 2 : à quel niveau de réalisation du programme (1,2 ou 3) la réalisation de la voie de bouclage doit-elle être réalisée ? ce point recoupe celui abordé en pages 4/5 ;*
- *page 7 rubrique 1 : il apparaît nécessaire de lever si besoin les contradictions soulevées dans l'observation ;*
- *page 7 rubrique 2 concernant le règlement : celui-ci n'apparaît pas conforme à l'OAP ;*

Agence METAPHORE architecture + urbanisme + paysage

Mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse des observations

- *page 7/8 rubrique 3 concernant le règlement : recoupe les observations précédentes (1 et 3) dans le cas de pluralité d'aménageurs en matière de prise en charge technique et financière des aménagements*

Question: quelles réponses peuvent-elle être apportées sur l'ensemble des points abordés dans les observations et les propositions concernant cette O.A.P., notamment en matière de modification des prescriptions contenues dans le document relatif à celle-ci et le règlement ?

Réponses et avis de la municipalité sur les divers points abordés dans les observations sur l'OAP et le règlement :

- *pages 4/5 rubrique 3 : l'OAP ne mentionne pas à quel degré d'aménagement (phase 1, 2 ou 3) la sécurisation du carrefour devra être réalisée et donc, dans le cas de pluralité d'aménageurs, sur lequel devra peser la charge technique et financière de cet aménagement ;*

La sécurisation du carrefour au niveau de la route du Petit Bourg ne sera pas à la charge de l'aménageur. En revanche, un projet urbain partenarial (PUP) pourra être réalisé pour financer cet aménagement.

- *page 5 rubrique 2 : la municipalité souhaite-t-elle conserver l'obligation des 10% et 20% sur chaque phase de l'aménagement ou appliquer ces taux sur la globalité du programme ?*

Afin d'assurer une mixité urbaine et sociale du projet d'aménagement, la commune de Cissac-Médoc souhaite que 30% du programme de chaque phase soit destiné à des logements collectifs et/ou de maisons de ville. Le respect de ce taux doit être considéré sur la globalité du programme. Ce point sera précisé dans le cadre du document final.

- *page 6 rubrique 2 : à quel niveau de réalisation du programme (1,2 ou 3) la réalisation de la voie de bouclage doit-elle être réalisée ? ce point recoupe celui abordé en pages 4/5 ;*

La voie nouvelle qui sera réalisée dans le cadre de la phase 1 pour desservir le quartier devra être conçue de manière à permettre le développement urbain des phases ultérieures (phase 2 et 3) et de les relier entre elles.

Ainsi, la voie nouvelle pourra se terminer provisoirement en impasse. Dans ce cas elle devra :

- prévoir son prolongement dans le respect du schéma défini dans les OAP
- être réalisée jusqu'à la limite avec la phase suivante afin d'assurer son désenclavement,
- prévoir la réaffectation, à terme, de faire de manœuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Ces différents points seront précisés dans le cadre du document final.

- *page 7 rubrique 1 : il apparaît nécessaire de lever si besoin les contradictions soulevées dans l'observation ;*

Les contradictions soulevées entre les différentes rubriques seront levées (30% de logements collectifs et/ou de maisons de ville, 15% de logements locatifs sociaux, modes de réalisation de la voie nouvelle de desserte)

- *page 7 rubrique 2 concernant le règlement : celui-ci n'apparaît pas conforme à l'OAP ;*

aménagements.

La réalisation des 30 % des logements collectifs et/ou maisons de ville et des 15 % de logements locatifs sociaux devra être respectée dans chaque phase de réalisation du programme. L'objectif de l'OAP est de ne pas faire porter la prise en charge technique et financière de ces dispositions à la seule et dernière phase d'aménagement.

34 - Château de Lamothe et abords

Monsieur Vincent FABRE est gérant de la S.C.E.A. Château Lamothe.

Il formule deux catégories d'observations et de propositions relatives l'une au périmètre de l'EBC et au classement des arbres, et à la protection des emprises bâties au titre de leur intérêt patrimonial :

- il sollicite la révision et la réduction du périmètre classé en EBC ainsi que celle du classement de certains arbres, lesquels ne sont plus tous en bon état du fait de la tempête de 2022. Il produit à l'appui de ses propositions une note technique décrivant leur état ainsi qu'un croquis des lieux explicitant sa demande;

- il souhaite également diversifier l'activité de sa société vers l'oenotourisme et l'organisation de réceptions, et pour ce faire sollicite le changement de destination d'une partie des bâtiments constituant le domaine viticole, faisant valoir leur qualité inégale sur le plan architectural. Il joint à sa demande un croquis des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Question : quelles réponses peuvent-elles être apportées sur les demandes formulées au titre de l'EBC, des arbres remarquables et des bâtiments ?

Réponses et avis de la municipalité

⇒ sur les demandes formulées au titre de l'EBC, des arbres remarquables et des bâtiments ?

Avis favorable pour ajuster la protection au titre des EBC et des arbres remarquables selon leur état sanitaire.

⇒ sur la demande de changement de destination au projet d'un projet oenotouristique ?

Avis favorable pour intégrer de nouveau des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Fait à Cissac-Médoc, le 07/05/2025

Le Maire,
Jean MINCOY





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean MINCOY, Maire de la commune de CISSAC-MÉDOC (Gironde), certifie que l'avis de mise à l'enquête publique conjointe du projet de révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du projet de périmètre délimité des abords (PDA) a été affiché à la porte de la mairie et aux panneaux habituels d'affichage ainsi qu'en divers points de la commune pour une durée au moins égale à un mois soit du 7 mars 2025 au 22 avril 2025 inclus.

Cet avis d'enquête publique conjointe du projet de révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du projet de périmètre délimité des abords (PDA) a également été publié dans la presse aux dates suivantes :

- 5 mars 2025 – Sud-Ouest
- 7 mars 2025 – Journal du Médoc
- 26 mars 2025 – Sud-Ouest
- 28 mars 2025 – Journal du Médoc

Fait à Cissac-Médoc, le 22 avril 2025
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Maire,
Jean MINCOY



Le Journal du Médoc
Vendredi 7 mars 2025

né. pour avis : 400 €

CONSTITUTIONS

ANNONCES ADMINISTRATIVES

9330388

Commune de Cissac-Médoc

AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Par arrêté du 24 février 2025, le Maire de Cissac-Médoc a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Périmètre Délimité des Abords de Cissac-Médoc. A cet effet, le tribunal administratif a désigné **M. Hervé REDONDO** en qualité de commissaire enquêteur et **M. Michel KNIPPER** en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du **24 mars au 22 avril 2025 inclus**.

Les pièces du PLU révisé et du PDA seront tenues en mairie de CISSAC-MEDOC à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 sauf le mercredi après-midi et consultables sur l'application «panneau-pocket» ou sur le lien suivant : https://drive.google.com/drive/folders/1BjJbFuad9QLcN86JqqRoYxJ1d8LkXAh?usp=drive_link

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés le :

- Lundi 24 mars 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 4 avril 2025 de 14h à 17h
- Samedi 5 avril 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 10 avril 2025 de 14h à 17h
- Vendredi 18 avril 2025 de 14h à 17h
- Mardi 22 avril 2025 de 14h à 17h

Chacun pourra formuler ses observations en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie ou en les adressant par voie postale au commissaire-enquêteur : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Cissac-Médoc, 4, route du Landat, 33250 CISSAC-MEDOC. Au terme de l'enquête, la révision du plan local d'urbanisme sera approuvée par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet de la commune : www.cissac-medoc.fr.

22

Annonces

SUD OUEST Mercredi 26 mars 2025

Rencontres

Nous êtes déjà (2) des hautes promesses et des faux profils sur les sites de rencontres ? Depuis 53 ans, UniCentre vous garantit des mises en relation fiables avec des personnes pour la même raison.

NI CLUB NI AGENCE + de 3400 annonces

Hommages et souvenirs

Consultez, publiez un avis de décès en vous connectant à carnet.sudouest.fr

Service client : 05 35 31 29 37

Commune de Cissac-Médoc

AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

CONJOINTE POUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Par arrêté du 24 février 2025, le Maire de Cissac-Médoc a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Périmètre Délimité des Abords de Cissac-Médoc. À cet effet, le bureau administratif a désigné M. Hervé REDONDO en qualité de commissaire enquêteur et M. Michel KNIPPER en qualité de commissaire enquêteur suppléant. L'enquête au circonscription du 24 mars au 22 avril 2025 inclus. Les pièces au PLU révisé et du PDA seront tenues en main de CISSAC-MEDOC à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 sauf le mercredi après-midi et consultables sur l'application « permispublic » - voir sur le lien suivant : <https://www.google.com/maps/@45.5114444,10.5114444,15z>

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les observations des intéressés le :

- Lundi 24 mars 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 4 avril 2025 de 14h à 17h
- Samedi 5 avril 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 10 avril 2025 de 14h à 17h
- Vendredi 18 avril 2025 de 14h à 17h
- Mardi 22 avril 2025 de 14h à 17h

Chacun pourra formuler ses observations en les consignait sur le registre ouvert à cet effet en mairie ou en les adressant par voie postale au commissaire-enquêteur : M. le Commissaire Enquêteur, Mairie de Cissac-Médoc, 4, route du Landat, 33250 Cissac-Médoc.

Au terme de l'enquête, la révision du plan local d'urbanisme sera approuvée par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront été formés en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site Internet de la commune : www.cissac-medoc.fr.

LATRESNE

Christelle SANCHEZ, son épouse ; Christine GUILLON, sa sœur, ses filles et ses petits-enfants, ses cousins et ses nombreux amis, ont la douleur de vous faire part du décès de

M. Jacky SANCHEZ

survenu à l'âge de 82 ans.

La cérémonie civile sera célébrée le **samedi 29 mars 2025, à 14 h 30** au crématorium de Montesson.

Cet avis tient lieu de faire-part.

P.F. Bordeaux, 23 rue Alexandre Dumas, Floirac, Tél. 05.56.85.42.42

SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS

Elodie et Romain, ses enfants Alix et Céline, ses beaux-enfants, Zoé, Gaspard, Raphaël et Elie, ses petits-enfants, Martine et Patrick, ses sœurs et leurs conjoints, parents et amis, ont la douleur de vous faire part du décès de

M. Patrick FOUCAUD

La cérémonie civile sera célébrée le **jeudi 27 mars 2025, à 12 h 45** au crématorium de Sainte-Eulalie suivie de l'inhumation au cimetière de Anneyes.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Pompes funéraires Les Vignes 4 bis le Bourg, Saint-Pey-d'Arennes, Saint-Emilion, Tél. 05.57.51.05.33

SALLEBŒUF

Gérard MOISAN son époux, Ses enfants, ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants, ont la tristesse de vous faire part du décès de

M^{me} Sylvaine MOISAN née BERLAND

survenu à l'âge de 88 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **vendredi 28 mars 2025, à 11 heures** en l'église de Tresses.

Cet avis tient lieu de faire-part.

P.F. 22, avenue Fontaines, Tresses, Cedex Bordeaux, Mairie, avis de décès, tél. 05.56.78.23.65

ILLATS

Andrée, son épouse ; Son fils Philippe et Daniella, sa belle-fille ; Saïthan, sa petite-fille; parents et alliés ; ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Robert DURAND

survenu à l'âge de 94 ans.

Ses obsèques religieuses seront célébrées le **vendredi 28 mars 2025, à 10 heures** en l'église d'illats suivies de l'inhumation au cimetière de cette même commune.

Les visites se font à la chambre funéraire de M^{me} TURANI à Langon.

La famille remercie par avance toutes les personnes qui s'associeront à sa peine.

Un registre est à disposition.

P.F. maudrien Tournier Illats, chambre funéraire, Langon, Tél. 05.56.63.46.03

BORDEAUX

Philippe GAUSSEN, son époux, Pascale, Adeline, Anne et Jean-Luc, ses enfants, ses petits-enfants, ont la douleur de vous faire part du décès de

M^{me} Geneviève GAUSSEN

survenu le jeudi 20 mars 2025.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **mercredi 26 mars 2025, à 14 h 30** en l'église Saint-Augustin de Bordeaux, suivie de l'inhumation au cimetière de Talence à 16h00.

La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

P.F. IL, rue de la Palouze-de-Gout, Bordeaux, born A (anciennement Palouze), Tél. 05.56.51.40.72

M^{me} Christine FERMOT née BONNEVILLE de CASTELLANE

La cérémonie religieuse sera célébrée le **vendredi 28 mars 2025, à 10 h 30** en l'église d'Aillas.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

P.F. Laporte et Fils, chambre funéraire, La Rivière, tél. 05.56.70.03.85, Langon, tél. 05.56.78.23.72, Biais, tél. 05.56.09.18.03

M^{me} Madeleine DEDIEU née DUC

survenu à l'âge de 85 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **vendredi 28 mars 2025, à 15 heures** en l'église de Saint-Médard-en-Jalles suivie de l'inhumation au cimetière Balaugny de cette même commune.

La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

P.F. - Sanvray Fauriolat, 26, avenue Descartes - St Médard en Jalles - Tél. 05.56.70.51.02

Le Journal du Médoc
Vendredi 28 mars 2025

LE Journal du Médoc

Notre hebdomadaire est habilité, par arrêté préfectoral, à publier les annonces judiciaires et légales pour l'ensemble du département de la Gironde.

Par arrêté ministériel du 16/12/2024, le tarif est fixé, depuis le 1^{er} janvier 2025, à 0,187 €^m le caractère.

Ce tarif ne peut faire l'objet d'aucune remise ou ristourne.

LES PETITES ANI

CLÔTURE DE LIQUIDATION

27330454

DAUGERE 10
SCI au capital de 100 €
Société en liquidation
Siège social : 10 Rue Daugere
33520 BRUGES
RCS BORDEAUX 514 211 747

Aux termes du PV d'AGO en date du 31 décembre 2024, il a été décidé d'approuver les comptes de liquidation, de donner quitus et décharger le liquidateur de son mandat, de constater la clôture de liquidation à compter de ce jour.

La société sera radiée du RCS de BORDEAUX.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

9330008

Mairie de Cissac-Médoc

AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

Par arrêté du 24 février 2025, le Maire de Cissac-Médoc a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe pour la révision du Plan Local d'Urbanisme et du Périmètre Délimité des Abords de Cissac-Médoc. A cet effet, le tribunal administratif a désigné **M. Hervé REDONDO** en qualité de commissaire enquêteur et **M. Michel KNIPPER** en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du 24 mars au 22 avril 2025 inclus.

Les pièces du PLU révisé et du PDA seront tenues en mairie de CISSAC-MEDOC à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et heures et de 14h00 à 17h00 sauf le mercredi après-midi et consultables sur l'application «panneau-pocket» ou sur le lien suivant : https://drive.google.com/drive/folders/1BjJbFusd9QLoN86JqqRoYxJ1dBLkXAh?usp=drive_link

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés le :

- Vendredi 4 avril 2025 de 9h à 12h
- Lundi 24 mars 2025 de 9h à 12h
- Samedi 5 avril 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 10 avril 2025 de 14h à 17h
- Vendredi 18 avril 2025 de 14h à 17h
- Mardi 22 avril 2025 de 14h à 17h

Chacun pourra formuler ses observations en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie ou en les adressant par voie postale au commissaire-enquêteur : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Cissac-Médoc, 4, route du Landat, 33250 CISSAC-MEDOC. Au terme de l'enquête, la révision du plan local d'urbanisme sera approuvée par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet de la commune : www.cissac-medoc.fr.

CONSTITUTIONS

1-08330324

SCP GACON-CARTIER et CAMUSET Notaires associés à CHALON SUR SAONE (71100)
3 Place Général de Gaulle

Avis de constitution

Suivant acte reçu par Maître Pierre-Etienne CAMUSET, notaire à CHALON SUR SAONE, le 24 mars 2025, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits mobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, innexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

Dénomination sociale : **LES ABRUNS**;

Siège social : BORDEAUX (33000), 40 s de Caudéran ;

Durée : 99 années ;

Capital social : 1.000,00 EUR ;

Gérance : Monsieur Emmanuel IULOT et Madame Charlotte LEUCHER d'HEROUVILLE épouse IULOT, demeurant ensemble à RDEAUX (33000), 40 rue de Caudéran, ir une durée illimitée ;

Cession de parts : avec agrément préalable des associés ;

La société sera immatriculée au RCS de RDEAUX.

Pour avis

MODIFICATIONS

2-01330440



ISACOM Bordeaux
235 boulevard Alfred Daney
33300 Bordeaux

SOUMSALLY TRANSPORT
Société par Actions Simplifiée au capital de 1800 Euros
Siège social : 151 Avenue du Président Robert Schuman - 33110 Le Bouscat
RCS BORDEAUX: 911 550 069

Aux termes du PV d'AGE en date du 24 mars 2025, il a été décidé :

- de transférer le siège social du 14 b Avenue Georges Clemenceau - res Isabelle - Apt 39 bat 14B - 33110 LE Bouscat au 151 Avenue du Président Robert Schuman - 33110 Le Bouscat, à compter du 01 avril 2025.

pour avis

2330296

MOOLENAAR
SARL au capital de 100 000 €
siège social :
43 rue Cécile de Saligny

9330406

AVIS D'ATTRIBUTION
MAIRIE DE LACANAU

M. Le Maire
31 avenue de la Libération
33680 Lacanau
Tél : 05 56 03 83 09
mél : c.sanchez@lacanau.fr
web : <http://www.lacanau.fr>
SIRET 21330214400018

Objet : Travaux de peinture et de sols 2025-2028

Nature du marché : Travaux

Procédure adaptée

Classification CPV :

Principale : 45442100 - Travaux de peinture

Attribution du marché

LE BOUSCAT, le 2 avril 2025

Le commissaire enquêteur en charge de
l'enquête publique conjointe relative au
projet de révision du plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de CISSAC-MEDOC
(33) et de son périmètre délimité des abords
(PDA)

à :

CISSAC-

Monsieur le maire de la commune de
MEDOC
4 rue du Landat
33250 CISSAC-MEDOC

Objet : *Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) d'un monument historique de la commune de CISSAC-MEDOC.*

Enquête Publique : *portant sur la délimitation d'un Périmètre Délimité des Abords unique de l'église Notre-Dame, édifice protégé au titre des monuments historiques situés sur la commune de CISSAC-MEDOC.*

Contexte juridique : *Art L 621-30 et R 621-93 du code du Patrimoine*

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de CISSAC-MEDOC (33250) et de son périmètre délimité des abords (P.D.A.) concernant un monument historique, à savoir l'église Notre-Dame, j'ai l'honneur de vous informer que la commune de CISSAC-MEDOC est directement concernée par ce projet en sa qualité de propriétaire de cet édifice.

Cette création du P.D.A., qui s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.621-30 II du code du patrimoine, est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) représentant les services de l'État et vise à remplacer le périmètre des 500 mètres par un périmètre dit des abords destiné à préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument.

Il sera intégré au document d'urbanisme à venir dans le cadre de l'enquête publique unique qui se déroule du 24 mars au 24 avril 2025..

L'article R.621-93 du code du patrimoine prévoit une consultation du propriétaire sur le périmètre concerné par ce monument.

Conformément à la législation en vigueur j'ai donc l'honneur de vous inviter à me faire part de vos observations, suggestions ou remarques sur le dossier relatif à cette opération, mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie durant le temps de l'enquête publique :

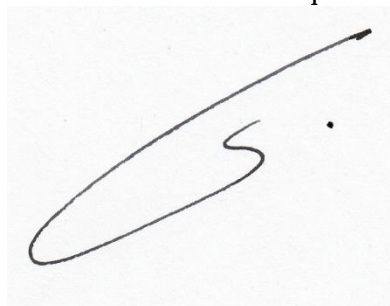
- par courrier que vous voudrez bien me remettre ou m'adresser en mairie ;
- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture d'enquête publique par le commissaire enquêteur, disponible en mairie durant la durée de l'enquête publique ;
- lors des permanences de réception du public telles que déterminées par votre arrêté municipal du 24 février 2025.

Le service en charge du suivi du projet est la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Nouvelle Aquitaine, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde (dossier suivi par Madame Cécile GAYDON), 54 rue Magendie, CS 41229, 33074 BORDEAUX CEDEX. Courriel : udap-gironde@culture.gouv.fr.

Je souhaite enfin attirer votre attention sur l'importance que revêt votre avis pour éclairer la décision finale sur ce projet et garantir une prise en compte équilibrée des intérêts de toutes les parties concernées.

Dans l'attente de votre réponse et vous en remerciant par avance je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Hervé REDONDO,
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate flourish.