

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNES DE BLAYE et de CUSSAC-FORT-MEDOC

**Projets de création de Périmètres de Protection Modifiés
des Monuments Historiques (PPM)
et de création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
du Verrou de l'Estuaire (AVAP)**



Enquête Publique du 10 octobre au 9 novembre 2016

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur* : Gilles Faure

(Suppléant* : Jean Pierre Gaury)

***Désignés par l'ordonnance N° E 16000104/33 du 20 juin 2016
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux**

9 Décembre 2016

SOMMAIRE

I – L'ENQUETE PROPREMENT DITE

1- GENERALITES	5
1.1. Fondement et Contexte de l'enquête.....	5
1.2. Objet de l'enquête concernant l'AVAP et les PPM	5
1.3. Cadre réglementaire.....	7
1.4. Nature et caractéristiques du projet d'AVAP et des PPM.....	8
1.5. Composition du dossier de l'enquête publique.....	8
2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	9
2.2. Organisation - Visites préalables - fixation des dates de l'enquête.....	9
2.3. Information du public – Concertation préalable.....	10
2.4. Déroulement de l'enquête, climat général, permanences, accueil du public.....	10
2.5. Conditions matérielles de réception du public lors des permanences.....	11
2.6. Participation – Observations du public (aspects quantitatifs).....	11
2.7. Clôture de l'enquête.....	11
3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE	11
3.1. Bilan des observations et courriers reçus du public.....	11
3.2. Observations des Personnes Publiques Associées et Organismes.....	11
3.3. PV des observations – Tableau synoptique.....	11
4 - RÉPONSES APPORTÉES PAR LES MAÎTRES D'OUVRAGES	14
4-1. Pour la Mairie de Cussac-Fort-Médoc.....	14
4-1.1. Concernant l'architecture générale de l'AVAP.....	14
4-1.2. Concernant la spécificité de l'AVAP de Cussac-Fort-Médoc.....	15
4-1.3. Réponses apportées par le Maire de Cussac-Fort-Médoc.....	16
4-2. Pour la Mairie de Blaye.....	21
5 - COMMENTAIRES DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	22

II – CONCLUSIONS - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6 - CONCLUSIONS GENERALES	23
7 - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	25

III – GLOSSAIRE DES TERMES TECHNIQUES UTILISES.....

IV - ANNEXES	29
---------------------------	----



I – L'ENQUETE PROPUREMENT DITE

1- GENERALITES

1.1 - Fondement et Contexte de l'enquête

La démarche d'élaboration d'une AVAP¹ (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) sur les communes de Blaye et Cussac-Fort-Médoc, a été initiée suite au classement du « Verrou de l'Estuaire » Vauban sur la liste du patrimoine Mondial par l'UNESCO, reliant ces deux communes situées de part et d'autre de l'estuaire de la Gironde (respectivement 4730 hts et 2200 hts).

Elle repose en amont sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques (PPM²) concernés, qui relève d'une décision de l'Etat / DRAC (Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Afin de disposer d'un outil de gestion patrimonial cohérent permettant de protéger, valoriser et faire vivre ce patrimoine exceptionnel constituant une partie de leur Histoire commune, les deux communes ont décidé de créer de concert et en toute coordination une AVAP portant sur leur territoire respectif englobant également le Fort Pâté situé sur une île de la Gironde.

A noter que :

- L'AVAP ne couvre qu'une partie du territoire communal,
- L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui ne se substitue pas aux documents d'urbanisme (PLU³) réglementant la constructibilité.

Suite à leur délibération en date respectivement du 16 décembre 2015 d'une part et du 22 mars 2016 d'autre part, les deux communes sont convenues par convention (voir en annexes document du dossier d'enquête publique) de désigner la commune de Blaye pour « engager et conduire l'enquête publique » commune portant sur :

- L'AVAP du Verrou de l'Estuaire,
- Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) des Monuments Historiques (citadelle de Blaye, de Cussac Fort Médoc ainsi que le Château Bernones).

Cette même convention précise :

- les modalités d'interventions respectives de chacune de ces deux communes dans la prise en charge de la procédure d'enquête publique conjointe,
- les modalités de lancement et d'organisation de l'enquête publique dont la commune de Blaye se voit confier la charge et y compris notamment la demande de nomination du Commissaire Enquêteur auprès du Tribunal Administratif (TA⁴), l'information du public par voie d'affichage, la publication dans la presse locale et l'organisation matérielle de l'enquête, en s'appuyant sur l'appui technique de la Commune de Cussac-Fort-Médoc pour cette dernière.

1.2- Objet de l'enquête concernant l'AVAP et les PPM :

Telle que formulée dans la désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux l'enquête a pour objet : « projets de création de périmètres de protection modifiés des monuments historiques et de création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du Verrou de l'estuaire pour les communes de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc ».

1.2.1 – Concernant le périmètre de protection modifié (PPM) :

Le périmètre de protection modifié (PPM), introduit par la loi «solidarité et renouvellement urbain» (SRU¹⁸) du 13 décembre 2000, vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les

plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement à l'environnement du monument. A l'initiative de l'architecte des Bâtiments de France, la création du PPM peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.

Les périmètres actuels de protection autour des monuments historiques sont délimités par des espaces de 500 m autour des édifices.

Aussi, l'architecte des Bâtiments de France (ABF⁷) propose de modifier cette disposition arbitraire en ajustant la servitude avec les limites de l'AVAP.

En effet les études de l'AVAP ont permis d'identifier des limites pertinentes de l'espace urbain et naturel formant les écrans de la Citadelle de Blaye et du Château Bernones.

En application des textes en vigueur, l'ABF propose des PPM, qui ont fait l'objet d'échanges et d'un avis favorable des deux communes concernées. Ces propositions ont reçu un avis favorable par décision du conseil municipal de Cussac-Fort-Médoc lors de la séance du 18 septembre 2015 et du conseil municipal de Blaye lors de la séance du 3 novembre 2015.

En application de l'article R621-93 du code du Patrimoine, les PPM ont été soumis à l'avis de la Commission régionale du Patrimoine et des Sites le 12 mai 2016 et ont reçu un avis favorable.

En application du décret 2007-487 (art.91), et du code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1, L.23-6, et R.123-1 et suivants, les PPM sont présentés dans le cadre d'une enquête publique unique (AVAP / PPM).

A l'issue de l'enquête publique, et de son bilan, l'approbation de l'AVAP emportera modification des périmètres de protection qui seront donc joints au dossier définitif et feront l'objet des mesures de publicité réglementaires.

Les Périmètres de Protection des Monuments Historiques sont modifiés conformément aux plans joints et après échange entre les communes et l'architecte des Bâtiments de France, représentant l'Etat.

Le dossier soumis à enquête publique comprend 2 pièces :

- Une note de présentation justificative de la proposition de périmètre de protection modifié,
- Un plan figurant le périmètre actuel (cercle de 500 m de rayon centré sur le bâtiment protégé) et le périmètre modifié.

1.2.2 – Concernant l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

L'AVAP remplace les ZPPAUP⁶ (voir glossaire)

L'AVAP est un document patrimonial ayant pour but la mise en place d'outils de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager.

L'AVAP ne régit pas la constructibilité, ni les fonctions accueillies sur le territoire, c'est le rôle des Plans Locaux d'Urbanisme.

L'AVAP est toutefois complémentaire du PLU dans le sens où, pour des bâtiments et pour un cadre urbain reconnus comme ayant une valeur patrimoniale, elle permet de réglementer l'usage et la nature de matériaux, couleurs, ce qui n'est pas autorisé dans un PLU.

Le contenu de ce nouveau document est défini par l'article L.642-1 du code du patrimoine.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

Elle suspend les effets dans le périmètre de son aire :

- des sites inscrits définis en application de la loi du 31 mai 1930,
- des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 (communément appelés rayon de 500 m de protection des monuments historiques).

Constitution du dossier AVAP :

- Un rapport de présentation comprenant la synthèse du diagnostic identifiant :
 - les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de la qualité de l'architecture et de traitement des espaces.
 - les conditions locales de prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.
 - Il justifie le cas échéant la compatibilité de ces dispositions avec le PADD⁵ du PLU.
- Un plan de zonage déterminant le périmètre de l'Aire, à l'intérieur duquel sont identifiés différents secteurs définis en fonction d'objectifs particuliers de protection ou de mise en valeur,
- Un règlement à partir d'une typologie architecturale établie notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style, de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, définissent les dispositions à respecter en matière :
 - d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension de l'existant,
 - de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti, des espaces naturels ou urbains,
 - d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables,

Le plan de zonage et le règlement sont opposables aux tiers, une fois l'AVAP créée par arrêté préfectoral. Le règlement sert de cadre à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et peut être librement consulté préalablement à l'élaboration de tout projet.

Nota : Le plan de zonage et le règlement sont opposables aux tiers, dès création de l'AVAP¹ par arrêté préfectoral. Le règlement sert de cadre à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France.

1.3 – Cadre réglementaire

- Loi SRU 2000-1208 du 13.12.2000 (Art.40),
- Code de l'environnement (art.L123-1 et suivants, R.123-1 et suivants),
- Code du patrimoine (art.L.621-30, L.642-1, R.621-93),
- Code de l'urbanisme.

1.4 – Nature et caractéristiques du projet d'AVAP et des PPM :

Le projet consiste en la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur les territoires des communes de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc intégrant les projets de redéfinition des périmètres de protection modifiés (PPM) des monuments historiques classés concernant la citadelle de Blaye, le Fort Pâté (situé sur une île de la Gironde de la commune de Blaye) et le Fort Médoc (situé à Cussac-Fort-Médoc), constituant le « Verrou de l'Estuaire » mis en place par Vauban (1633-1707- Commissaire des fortifications sous Louis XIV) pour surveiller et protéger l'entrée de l'estuaire vers Bordeaux.

1.5 – Composition du dossier de l'enquête publique

A noter que l'enquête se déroulant simultanément dans 2 communes situées de part et d'autre de la Gironde ce sont donc 2 dossiers (1 par commune) qui ont été mis à disposition du public à la mairie de Blaye d'une part et à la mairie de Cussac-Fort-Médoc d'autre part.

Le dossier mis à la disposition du public dans chacune des deux mairies, à l'occasion de l'enquête publique, comprend les pièces suivantes :

1.6. Concernant l'AVAP¹ du Verrou de l'Estuaire :

- Une note de synthèse enquête publique (comprenant 22 pages),
- Un rapport de présentation (123 pages),
- Un additif au rapport de présentation (zone portuaire) (11 pages),
- Le règlement (relatif aux différents zonages définis) (59 pages),
- Les différents plans de zonages (avec zone portuaire) :
 - Ensemble du site Blaye et Cussac-Fort-Médoc – échelle 1/8000°,
 - Plan de zonage-ville de Blaye- échelle 1/4000°,
 - Plan de zonage-ville de Blaye- centre ancien- échelle 1/5000°,
 - Plan de zonage-commune de Cussac-Fort-Médoc-échelle 1/4000°,
 - Plan de zonage-commune de Cussac-Fort-Médoc-Bourg de Cussac-le-vieux- échelle 1/500°.
- Réductions de chaque plan au format A3.

Concernant Les Périmètres de Protection Modifiés du Verrou de l'Estuaire :

- Document concernant le PPM Citadelle de Blaye,
- Document concernant le PPM Château Bernones (à Cussac).
- PV de la Commission Régionale du patrimoine et des sites du 12 mai 2016,
- Plan du périmètre de Protection Cussac-Fort-Médoc- 1/4000°(2-1),
- Plan du PPM Cussac-Fort-Médoc- 1/4000°(2-2),
- Plan du PPM Cussac-Fort-Médoc- 1/4000°(2-3),
- Plan du périmètre de Protection- Zonage Blaye-1/4000°(2-1),
- Plan du PPM-Zonage Blaye-1/4000°(2-2),
- Plan du PPM-Zonage Blaye-1/4000° (2-3) ,
- Plan Zonage ensemble du site (3-1).
- Lettre DRAC⁹/UDAPG¹⁰ à Mme Ruton (Château Bernones) du 18 août 2016.

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

C'est par la décision n° E16000104 / 33 du 20 juin 2016 que le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « les projets de création de périmètres de protection modifiés des monuments historiques et de création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du Verrou de l'estuaire pour les communes de Blaye et de Cussac Fort Médoc ».

Le suppléant désigné est M. Jean-Pierre Gaury ((lui-même désigné titulaire de l'enquête publique pour le PLU, pour lequel j'ai été de mon côté désigné comme suppléant, dans le cadre de désignations croisées (titulaire/suppléant) entre les 2 procédures en cours concomitamment)).

2.2 - Organisation de l'enquête - visites préalables- fixation des dates de l'enquête

L'organisation de l'enquête, les dates de début et de fin ainsi que les dates de permanences, ont été arrêtées de manière coordonnées à la fois entre les 2 communes et les 2 Commissaires enquêteurs (chargés d'une part de l'AVAP/PPM et d'autre part du PLU) à la suite de plusieurs réunions, en tenant compte également de la particularité géographique (les 2 communes de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc sont situées de part et d'autre de la Gironde nécessitant la prise d'un bac avec contraintes horaires pour la traversée large de 1,5 km à cet endroit) :

. Mardi 6 juillet : réunion de coordination avec Jean-Pierre Gaury (Commissaire Enquêteur pour le PLU de Blaye et suppléant pour l'AVAP/PPM du Verrou de l'estuaire), pour identifier les dates d'enquête et de permanences coordonnées entre les 2 enquêtes concomitantes (AVAP/PPM et PLU).

. Mardi 12 juillet (matin) : réunion préparatoire à la mairie de Blaye, pour :

- prendre contact et faire la connaissance des différents interlocuteurs de la mairie de Blaye,
- prendre connaissance de la commune, du contexte, des limites géographiques des lieux et ouvrages concernés ainsi que les particularités,
- Fixer les dates définitivement retenues pour les 2 enquêtes concomitantes concernant l'AVAP/PPM d'une part et le PLU d'autre part, et permettant la prise des arrêtés municipaux correspondants,

. Mardi 12 juillet (après-midi) : réunion préparatoire à la mairie de Cussac-Fort-Médoc), avec les mêmes objectifs que pour Blaye :

- prendre contact et faire la connaissance de nos différents interlocuteurs de la mairie de Cussac-Fort-Médoc,
- du contexte, des limites géographiques des lieux et ouvrages concernés ainsi que les particularités,
- définir les dates retenues pour les 2 enquêtes concomitantes (AVAP/PPM d'une part et PLU d'autre part), permettant la prise des arrêtés municipaux correspondants,

. Mercredi 27 juillet : réunion préparatoire complémentaire à la mairie de Blaye pour affiner un certain nombre de points non vus à la précédente réunion,

. Jeudi 22 septembre : réunion préparatoire avec l'élu délégué de Blaye et les 2 bureaux d'études pour l'AVAP d'une part (Archistudio) et le PLU de l'autre (Métropolis), à Bégles dans les locaux des bureaux d'études, pour aborder les éléments de réponse aux questions préalables des commissaires enquêteurs.

Date de l'enquête :

- Après différents contacts préalables (voir ci-après) avec les maires des deux communes concernées (ainsi que leurs services techniques et administratifs), en coordination avec le commissaire enquêteur (JP Gaury désigné pour l'enquête PLU de Blaye pendant la même période), et pour notamment faciliter la participation du public, les dates pour l'enquête relative à l'AVAP/PPM (ainsi que pour le PLU) ont été fixées comme suit :
- **Ouverture de l'enquête le lundi 10 octobre 2016 à l'heure d'ouverture de chaque mairie,**
- **Fermeture de l'enquête le mercredi 9 novembre 2016 à 17h00.**

2.3 - Information du public - Concertation préalable :

. L'information et la concertation publique ont fait l'objet d'un document spécifique (joint en annexe) de la part des deux communes (sous l'égide de la commune coordinatrice de Blaye) intitulé « bilan de l'information / concertation menée dans le cadre de l'élaboration de l'AVAP du Verrou de

l'estuaire ».

. Ce bilan montre que l'information et la concertation ont commencé en réalité depuis 2012 et de manière pratiquement continue jusqu'au lancement de l'enquête publique le 10 octobre 2016.

. Les publications réglementaires par insertion dans deux journaux d'annonces légales de la région ont été effectuées à 2 dates différentes (jointes en annexes) :

- Dans le journal « Sud-Ouest (annonces légales officielles) » le jeudi 8 septembre et le mardi 11 octobre 2016,

- Dans le journal « Echos judiciaires Girondins » le vendredi 9 septembre et le vendredi 14 octobre 2016.

. Cette information a été complétée par un affichage formel sur site conforme aux exigences réglementaires en la matière (Art. R.123-9 et R.123-11 du code de l'environnement), comme en attestent les certificats d'affichage formalisés et certifiés par chaque commune (jointes en annexes).

. Par ailleurs l'avis d'enquête a été publié sur les sites internet des 2 communes.

2.4 - Déroulement de l'enquête, climat général, permanences, accueil du public :

. A noter que l'enquête publique qui concerne donc simultanément 2 communes a dû être décalée suite au déferrement et à l'annulation du projet de PLU sur la commune de Cussac-Fort-Médoc (prescrit le 25 avril 2009) qui disposait jusqu'alors d'un POS¹¹ approuvé le 16 octobre 2001.

. Comme précisé précédemment l'enquête publique s'est déroulée simultanément dans les deux communes de Blaye et Cussac-Fort-Médoc situées de part et d'autre de la Gironde (« Verrou de l'Estuaire »).

. Les quatre (4) permanences retenues pour la présence physique du Commissaire enquêteur pour répondre aux éventuelles questions se sont réparties également entre ces deux communes : 2 permanences à Blaye ainsi que 2 permanences à Cussac-Fort-Médoc, comme précisé ci-après.

- Lundi 10 octobre : Ouverture de l'enquête à 9h00,

- **Permanences** : Lundi 10 octobre à la mairie de Cussac de 14h00 à 17h00,

Mercredi 19 octobre à la mairie de Blaye de 9h00 à 12h00

Vendredi 28 octobre à la mairie de Blaye de 9h00 à 12h00

Mercredi 9 novembre à la mairie de Cussac de 9h00 à 12h00

2.5 - Conditions matérielles de réception du public lors des permanences :

. La commune de Blaye a mis à disposition une pièce spécifique (salle de réunion du conseil municipal) permettant d'entendre chaque interlocuteur de manière confidentielle.

. La commune de Cussac-Fort-Médoc a également mis à disposition le bureau du Maire dans ce même objectif.

. Le public a donc pu s'exprimer librement et sans contraintes ni gêne particulières.

2.6 – Participation - Observations du public (aspects quantitatifs -nombre) :

. La participation du public s'est exprimée plutôt en fin d'enquête. 12 personnes en tout se sont exprimées à l'occasion de l'enquête, 10 à Cussac, 2 à Blaye (voir tableau synoptique ci-après).

. A noter que M. Nouhant et Mme Viallet-Nouhant ont remis chacun à l'occasion de leur audition un document écrit de respectivement 9 pages et 16 pages qu'ils ont souhaité commenter verbalement pour mieux expliciter leurs positions.

. Les auditions se sont déroulées à chaque fois dans une ambiance cordiale et respectueuse.

2.7 - Clôture de l'enquête :

Conformément à l'arrêté de prescription, l'enquête a été clôturée le mercredi 9 novembre à 17h00 :

- . A Cussac-Fort-Médoc par le Commissaire Enquêteur, en présence de M. Guichoux élu de la commune,
- . A Blaye, en l'absence du Commissaire Enquêteur (en train de clôturer l'enquête à Cussac-Fort-Médoc), par M. Wintersheim élu de la commune, puis remis en main propre au Commissaire enquêteur le soir même à Bordeaux par Mme Célia Gaspérini responsable du service patrimoine à la commune de Blaye.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

3.1 - Observations et courriers reçus du public :

Les 12 personnes qui se sont exprimées à l'occasion de l'enquête (10 à Cussac, 2 à Blaye - voir tableau synoptique ci-après), visaient à la fois des questions générales (information, communication, explicitation, limites et règles de l'AVAP...) et pour certaines d'entre elles des questions plus personnelles concernant leur cas particulier ou une question plus précise.

Ces observations ont fait l'objet d'un procès verbal de synthèse de la part du Commissaire Enquêteur et d'une réponse de la part de chacune des deux communes (sous l'égide de la commune de Blaye, coordinatrice) pour les questions les concernant respectivement (voir ci-après § 3.3 et §).

3.2 - Observations des Personnes Publiques Associées et Organismes

La consultation des PPA¹² a conduit à plusieurs remarques, au-delà de la demande d'intégrer la zone portuaire (Préfecture), prise en compte dans la dernière version du dossier :

- Etre associé en amont (Chambre d'Agriculture),
- Réduction de la zone A4 sur Blaye (Chambre d'Agriculture),
- Réduction des zones A3 et A4 sur Cussac-Fort-Médoc (Chambre d'Agriculture),
- Assouplir l'obligation de couverture en tuiles pour les bâtiments agricoles (Chambre d'Agriculture),

3.3 - Procès verbal des observations – Tableau synoptique

Un procès verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête a été rédigé et transmis au Maire de Blaye délégué des Maîtres d'ouvrages par voie électronique le 10 novembre 2016 (ainsi qu'une copie au Maire de Cussac-Fort-Médoc), pour éléments de réponse ou observations.

Les réponses au Commissaire Enquêteur sont parvenues sous le même format électronique le 29 novembre transmises pour le compte des deux communes, conformément à l'accord écrit contractualisé entre elles, par la commune de Blaye :

Le tableau synoptique des observations émises qui a fait l'objet du procès verbal précité, ainsi que les réponses apportées par le(s) maître(s) d'ouvrage(s) sont présenté ci-après.

TABLEAU SYNOPTIQUE DES OBSERVATIONS EMISES

	Observations dans le registre	Courriers adressés ou remis	Sujets/questions et éléments de réponse du Maître d'Ouvrage
Cussac-Fort-Médoc	M.Patrick Bernard, SCI du Raux, (10/10).	. Lettre RAR SCI du Raux en date du 10/10 Reçue le 14/10.	. Demande de reclassement des parcelles ZO2, ZO4, ZO13, ZO14 et ZO15 en viticole et non pas en « paysage ou bois ».
	Mme Edwige Michon (9/11).	. Lettre en date du 5/11	. Opposée à tout classement en AVAP en dehors du Fort Médoc et notamment de sa maison.
	. M.Jean Dominique Videau - Foncière Bourdieu - et M.Rémi Di Costanzo représentant les domaines Martin, Château Belair Gloria (9/11).		. Demandent un périmètre de protection limité à 500 m autour du Fort Médoc.
	. Mme Hélène Larrieu Directrice de l'ODG Médoc, Ht Médoc, Listrac-Médoc (Organisme de défense et de Gestion) (9/11).	. Lettre en date du 9/11 signée par M. Alain Meyre pour le CA de l'ODG.	. Extraire l'aire de l'AOC Haut-Médoc (trame en violet) de l'AVAP.
	. Mme Ribeiro Laurence (Château du Moulin rouge) (9/11),		. Manque de concertation et de justification dans la délimitation de l'AVAP et du périmètre MH qui conduirait à des inconstructibilités de terrains pourtant situés en milieu urbanisés.
	. M.Ribeiro Geoffrey- ZV 6 Le Bourdieu (9/11).		. S'oppose à ce que son terrain (ZV6) soit dans l'AVAP.
	. M.Alain Nouhant viticulteur, représentant le syndicat viticole à la CLAVAP (9/11),	. Document de 4 pages déposé dans le registre (avec extrait avis CRPS et 2 pétitions « Collectif d'exploitants et propriétaires viticoles sur Cussac),	. Dénonce le manque de concertation en amont de la procédure, . Présentation insuffisante des règles de l'AVAP, . Contestation du classement du Château Bernone. . Classement injustifié du Vieux Cussac dans l'AVAP. . Envisage un recours (comme pour le SCOT et le PLU). Copie de 2 pétitions (12 viticulteurs) demandant la redéfinition du zonage AVAP.
	. M.Bruno Borie, Président du Directoire de la SA Ducru-Beaucaillou (9/11).	. Lettre de M.Bruno Borie datée du 9 novembre 2016.	. Conteste les justifications pour la délimitation du zonage en AVAP, considéré comme trop étendu ; demande une réduction des zones A3 et A4 (voir également l'avis de la Chambre d'Agriculture).
	. Château du Retout (9/11) : remarque non signée dans le registre		. Inutilité d'un zonage large pour l'AVAP qui ajoute des contraintes non justifiées.
. Mme Marie-Pierre Viallet-Nouhant (épouse de M.Nouhant- voir ci-dessus) (9/11).	. Document de 16 pages déposé dans le registre par Mme Viallet-Nouhant le 9/11, lors de l'entrevue avec le Commissaire Enquêteur.	. Périmètre de l'AVAP, zonages et délimitation (notamment sur le secteur urbain du Vieux Cussac et la zone de La Taste) non ou mal justifiés, de même que la réduction de la protection du Château Bernones.	

Blaye	. Mme Véronique Maréchal (28/10)	. Lettre de Mme Maréchal (en 2 parties- 3 pages) reçue le 3/11	. Une partie de la lettre concerne des demandes d'aménagement urbains sans rapport avec l'AVAP, . Une seconde partie demandant l'application de règles de qualité urbaine pour le bâti, tout en permettant les adaptations nécessaires dans l'objectif de la transition énergétique.
	. Mme Marie-Ange Landais, Présidente de l'Association Archéologique OS	. Document de 20 pages (non signé).	. « Propositions de corrections » de l'AVAP avec les éléments de connaissance dont dispose l'association. Concernant l'historique et le bâti ancien, pour lesquels elle fournit des plans cadastraux avec des propositions de modifications pour des bâtiments d'intérêts, oubliés selon elle dans l'AVAP.

4 - RÉPONSES APPORTÉS PAR LES MAÎTRES D'OUVRAGES CONCERNÉS :

4.1 : Pour la Mairie de Cussac-Fort-Médoc :

. *Éléments de réponse d'ordre général :*

Les observations formulées au cours de l'enquête publique concernent en partie la conduite de la concertation sur le projet d'AVAP. Le maître d'ouvrage rappelle donc que la concertation préalable a été conduite et que bilan en a été tiré dans la délibération n°2014-103 du 3 décembre 2014 arrêtant le projet d'AVAP. Au cours de cette enquête publique, les modalités d'information du public et de publicité de la procédure ont d'ailleurs été expressément présentées au Commissaire Enquêteur, par l'intermédiaire de l'organisateur de l'enquête publique.

Au-delà, les observations formulées au cours de l'enquête publique portent globalement sur la philosophie et l'emprise de l'AVAP. Pourquoi un périmètre allant au-delà d'un rayon de 500 m ? Pourquoi un périmètre aussi vaste à Cussac ? Quelles incidences ?

Avant de traiter des éléments spécifiquement liées aux observations émises à titre individuel, le maître d'ouvrage entend présenter des éléments de réponse d'ordre général, afin d'éclairer les observations particulières qu'il entend formuler à propos des contributions qui ont été consignés dans le procès-verbal.

De manière générale, l'architecture de l'AVAP a été élaborée dans une démarche globale de valorisation du patrimoine, pour traiter de ce qui fait patrimoine et non de situations individuelles. Il faut d'abord souligner les principes structurant l'architecture générale de l'AVAP, et, compte-tenu des remarques spécifiques au territoire de Cussac-Fort-Médoc, aborder ensuite des enjeux locaux proprement soulevés.

4.1.1. De l'architecture générale de l'AVAP :

La création d'une AVAP portant sur le territoire des communes de Blaye et Cussac Fort-Médoc a pour objet de valoriser un site exceptionnel à plus d'un titre :

- . un patrimoine naturel exceptionnel, le site de l'estuaire de la Gironde,*
- . un patrimoine humain majeur, le verrou défensif de l'estuaire conçu par Vauban et inscrit au patrimoine mondial de l' UNESCO le 7 juillet 2008 et comprenant la citadelle de Blaye, le Fort-Pâté sis sur l'île du même nom et Fort-Médoc sur la rive médocaine de l'estuaire,*
- . un patrimoine architectural, urbain et paysager local témoin de l'histoire locale et formant les abords du site défensif.*

(Extrait de la page 5 du rapport de présentation).

La décision de lancer les études d'élaboration d'une ZPPAUP, devenue AVAP, sur les deux territoires résulte bien du classement au patrimoine mondial de l'humanité du Verrou de l'Estuaire.

L'objectif est de remettre en question les périmètres dits de 500 mètres insuffisants pour assurer une protection cohérente des ouvrages du Verrou. C'est le point de départ de la démarche et le lien entre les deux communes.

De plus, l'élaboration d'une AVAP est l'opportunité de valoriser à la fois le « grand patrimoine », celui des monuments historiques et sites classés, mais aussi le « petit patrimoine » ou patrimoine local en abordant la question de valeur patrimoniale au sens large.

Le périmètre de l'AVAP va donc au-delà du périmètre UNESCO, à Blaye comme à Cussac-Fort-Médoc, et prend en compte des enjeux locaux complémentaires. Cela permet d'initier une dynamique de valorisation du patrimoine local architectural, urbain, paysager et naturel, pour le rendre plus attractif d'un point de vue esthétique, patrimonial et même économique (tourisme au sens large, tourisme culturel, patrimonial et viticole dans notre cas).

Dans le cas de l'AVAP du Verrou de l'Estuaire, les périmètres ayant résulté du diagnostic territorial repris largement dans le Rapport de Présentation du dossier, les périmètres retenus aussi bien à Blaye qu'à Cussac permettent d'inscrire le Verrou de l'Estuaire dans le contexte du grand paysage estuarien.

De fait, les deux façades estuariennes de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc ont toutes les deux été intégrées dans le zonage AVAP, afin de préserver la cohérence de ce grand paysage naturel dans lequel ont été construits les ouvrages défensifs et qui participe à la lisibilité des trois sites.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il aurait été intéressant d'évoquer la relance du processus d'élaboration du PLU qui vient d'être initié par la commune, sachant l'imbrication des deux processus, la nécessaire coordination et cohérence entre les deux et les contentieux antérieurs qui ont à la fois bousculé les calendriers et laissé des traces qui manifestement perdurent au sein du processus AVAP/PPM !

4.1.2. De la spécificité de l'AVAP à Cussac-Fort-Médoc :

La définition d'un périmètre AVAP à Cussac-Fort-Médoc s'appuie là encore sur une lecture territoriale et historique, celle d'un territoire estuarien, d'une commune médocaine rurale et viticole, celle de la construction d'un ouvrage défensif, le Fort-Médoc, et de ses liens avec l'Ancien bourg de Cussac.

Parler de spécificité de l'AVAP sur le territoire de Cussac n'est pas lié à une spécificité de l'approche et de la méthode, ni de celle des outils utilisés, ni même encore des principes appliqués. La spécificité de l'AVAP sur le territoire de Cussac correspond en effet à la manière dont une démarche cohérente et uniforme sur les deux rives se décline, selon les particularités du territoire cussacais et de ses éléments caractéristiques de patrimoine.

La spécificité de l'AVAP du Verrou de l'Estuaire sur le territoire rural de Cussac réside donc dans son caractère à dominante paysagère avec des secteurs agricoles et naturels formant des paysages de grande qualité. Cette spécificité est toute relative, dans le sens où il ne s'agit pas d'une démarche différente, mais d'appliquer une démarche commune à deux ensembles territoriaux liées et de fait différenciées, et ceci selon leurs propres caractéristiques.

Concernant le périmètre de l'AVAP, la valeur patrimoniale du territoire de Cussac ne s'arrête pas au seul Fort-Médoc :

Les espaces naturels et espaces humides des berges de l'estuaire de la Gironde forment un ensemble cohérent dans lequel le Fort-Médoc a pris place. Comme à Blaye, la protection de la façade estuarienne permet de préserver un paysage participant à la lisibilité des trois ouvrages défensifs.

Les terrasses viticoles et les châteaux bordant l'estuaire sont des ensembles remarquables (Château Bernones, inscrit à l'inventaire des MH¹³).

L'ancien bourg de Cussac est le point d'accès terrestre au Fort-Médoc. C'est aussi la première localisation du bourg de Cussac.

A l'issue du diagnostic territorial, la commune a pris la décision d'opter pour un périmètre AVAP qui valorise à la fois un ouvrage défensif majeur mais aussi un territoire rural, viticole et naturel de grande qualité.

La préservation de la qualité architecturale et paysagère de ces ensembles permettra de conserver et valoriser leur attractivité patrimoniale et économique.

L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

La rénovation des bâtiments existants est autorisée.

La construction de nouveaux bâtiments est permise.

Elle a pour but de valoriser et de préserver l'attractivité patrimoniale et économique d'exploitations dont les châteaux sont les vecteurs d'image.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les rappels argumentaires de la commune de Cussac-Fort-Médoc, sur les principes généraux, les objectifs de l'AVAP et la modification des périmètres de protection de monuments classés (PPM), permettent à mon sens, de répondre aux interrogations et mises en cause dans les observations générales émises.

Néanmoins, par ailleurs, comme indiqué précédemment, il aurait été intéressant, sur l'angle « spécificité de l'AVAP à Cussac-Fort-Médoc », d'évoquer la relance du processus d'élaboration du PLU qui vient d'être initié par la commune, sachant l'imbrication des deux processus, la nécessaire coordination et cohérence entre les deux et les contentieux antérieurs qui ont à la fois bousculé les calendriers et laissé des traces qui manifestement perdurent au sein du processus AVAP/PPM !

4.1.3 Réponses apportées par le maire de Cussac-Fort-Médoc (M.O.) :

. M. Patrick BERNARD, SCI du Raux : Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 10 octobre. Observations exprimées à la fois verbalement et par courrier reçu le 14 octobre 2016.

Sujet / Questions : Demande de reclassement des parcelles ZO2, ZO4, ZO13, ZO14 et ZO15 en viticole et non pas en « paysage ou bois ».

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière: Nous avons validé la demande de Mr Bernard dans le cadre d'un projet de révision du PLU, qui depuis a été annulé. Dans le PLU en cours d'élaboration, cette remarque sera bien entendu intégrée.

Par contre le plan de zonage de l'AVAP fait toujours figurer ces parcelles en jardin.

Il est proposé de donner une suite favorable qui entrainera la modification du règlement graphique.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : pas de commentaire complémentaire à cette prise en compte par le Maître d'ouvrage.

. MME EDWGE MICHON : Rencontre avec le commissaire enquêteur le 9 novembre 2016 avec remise d'un courrier (non signé) daté du 5 novembre (joint en annexes).

Sujet/Questions : Opposée à tout classement en AVAP en dehors du Fort Médoc et notamment de sa maison.

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière : La maison de Mme Michon n'est pas classée mais simplement identifiée comme une maison typique dont la qualité architecturale est reconnue.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Il est proposé de maintenir la propriété de Mme Michon dans le périmètre de l'AVAP, ainsi que le repérage de l'espace signalé comme un parc.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Un contact spécifique avec cette propriétaire explicitant la réponse donnée par le Maire, m'apparaîtrait utile, ainsi que la traduction qui en sera faite dans le PLU en cours d'élaboration.

M. Jean Dominique VIDEAU - Foncière BOURDIEU - et M. Rémi DI CONSTANZO représentant les domaines Martin, Château Bélair Gloria :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation sur le registre :
« Nous ne comprenons pas que des vignobles situés à plus de 2 kilomètres du Fort-Médoc puissent être inclus dans le périmètre de protection. Nous demandons un périmètre de protection limité à 500 mètres autour du Fort-Médoc ».

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière : L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Il est proposé de ne pas donner suite à la demande de modification du périmètre de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Un contact spécifique avec ces propriétaires explicitant la réponse donnée par le Maire, m'apparaîtrait utile, ainsi que la traduction qui en sera faite dans le PLU en cours d'élaboration.

MME HÉLÈNE LARRIEU DIRECTRICE DE L'ODG¹⁴ MÉDOC, HT MÉDOC, LISTRAC-MÉDOC :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation dans le registre :
«...demande à ce que l'ensemble de l'aire AOC¹⁵ Haut-Médoc soit retirée de l'aire de l'AVAP et que soit maintenu un rayon de 500 m. comme pour la Citadelle de Blaye (courrier signé de A.Meyre, Président de l'ODG) ».

Lettre remise le 9 novembre 2016 (en date du 9 novembre) signée par M. Alain Meyre pour le Conseil d'administration (Jointe en annexes).

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière : L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

Elle a pour but de valoriser et de préserver l'attractivité patrimoniale et économique d'exploitation dont les domaines et châteaux sont les vecteurs d'image.

Nous rappelons que le règlement du secteur A3 permet l'extension des bâtiments existants et la construction de bâtiments neufs sous forme groupée afin d'éviter le mitage des espaces agricoles dont les viticulteurs ont besoin.

L'AVAP n'est pas uniquement une contrainte mais un outil de mise en valeur.

Pour information, le périmètre de protection AVAP relatif à la citadelle de Blaye a été élargi au-delà du périmètre des 500 mètres initial et englobe là aussi des propriétés viticoles et espaces naturels. Plus spécifiquement, sur le territoire de la commune de Blaye, la zone A4 (prairies humides) s'étend

2.3 km de la citadelle et la zone A3 (espace viticole) à plus de 1,2km.

Il est proposé de ne pas donner suite à la demande d'extraction de l'aire de l'AOC Haut Médoc de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

s'agissant d'un organisme de gestion collégial, un contact spécifique avec cet organisme explicitant la réponse donnée par le Maire, m'apparaîtrait particulièrement adapté ainsi que la traduction qui en sera faite dans le PLU en cours d'élaboration.

. MME RIBEIRO LAURENCE (CHÂTEAU DU MOULIN ROUGE) :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation sur le registre : « grande inquiétude de constater que notre vignoble est englobé dans l'AVAP alors qu'il est très éloigné du Fort-Médoc. Aucune concertation ni justification cohérente de la part de nos administrés dans le cadre du syndicat viticole et de l'ODG. A court moyen terme ces zones seront soumises à des servitudes et donc fragilisées – section ZI 3-5-6-14 concession ZA 107 Capeyron située à 200 m de l'Eglise de Cussac et bordé de terrains constructibles. Ce terrain devient définitivement inconstructible pour nos héritiers. ZM 9 Pastingot – Maison existante construite en 1982 sur terrain de 24 ares- Terrain qui devient définitivement inconstructible- Abusif.

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière : Ce n'est pas l'AVAP qui définit la constructibilité des parcelles mais le POS et, à l'avenir, le PLU en cours d'élaboration.

Aucune des parcelles auxquelles Mme Ribeiro fait référence n'est située en zone urbanisée, de plus elles sont toutes classées en zone NC et/ou NCI du POS et par conséquent déjà inconstructibles.

Il est proposé de rappeler que la constructibilité d'une parcelle n'est pas définie par l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Un contact spécifique avec cette propriétaire (et son fils qui a également fait une observation) explicitant la réponse donnée par le Maire, m'apparaîtrait utile, ainsi que la traduction qui en sera faite dans le PLU en cours d'élaboration.

. M. RIBEIRO GEOFFREY : (fils de Mme Ribeiro Laurence)

Rencontre avec le commissaire enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation sur le registre : « ZV 6 Le Bourdieu. Je m'oppose à ce que mon terrain soit dans l'AVAP ».

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière : L'un des objectifs de l'AVAP est de préserver les paysages viticoles et naturels en conservant les coupures d'urbanisation identifiées sur le plan de zonage. La délimitation et les principes du zonage ne sont pas définis en fonction des situations des parcelles des particuliers, mais bel et bien à partir des enjeux globaux de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui ont été identifiés.

Ce n'est pas l'AVAP qui définit la constructibilité des parcelles mais le POS et à court terme le PLU en cours d'élaboration.

La parcelle concernée n'est pas située en zone urbanisée, car classée en zone NCI du POS, grevée d'un emplacement réservé.

Il est proposé de maintenir la propriété de M. Ribeiro dans le périmètre de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : voir commentaire précédent.

. M. ALAIN NOUHANT :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation sur le registre :

« Remis ce jour à l'attention de Maire de Cussac et du commissaire enquêteur un ensemble de 5 feuillets + copie pétition 4 pages »

Courrier de 5 pages signé du 9/11/16 remis le même jour avec 4 pages intitulées « Collectif d'exploitants et propriétaires viticoles sur Cussac-Fort-Médoc » (jointes en annexe) comprenant :

- un feuillet pétition signé par 11 viticulteurs qui « demandent le retrait de la zone viticole dans le projet AVAP tel qu'il est présenté aujourd'hui et que l'impact de ce projet se limite au maximum au 500 m autour du Fort Médoc (objet de l'AVAP) » :

- Château Viallet Nouhant – Alain Nouhant
- Château du Raux – Patrick Bernard
- Château Grand Brun – Olivier Brun
- Château Tour du Haut Moulin – Lionel Poitou
- Château du Moulin Rouge – Ribeiro Laurence
- Château Fort de Vauban – Noleau Jean Noël
- Château du Retout – Hélène Soual Kopp
- Château Aney – Raimond Pierre
- Château Clos du Relais – Claude Grillet
- Château de Coudot - Joël Blanchard
- Château Beaumont – Etienne Priou

- 2 feuillets/pétition identique signé chacun par 1 viticulteur (voir document joint en annexes) :

- Château Gloria – JL Triaud
- Château La Lagune – (signature illisible)

Dont le paragraphe principal en gras est le suivant :

« Les viticulteurs soutiennent le projet de protection autour du verrou de l'estuaire mais estime qu'il n'est pas nécessaire d'impacter le secteur viticole pour assurer une protection cohérente du Fort Médoc. Les viticulteurs demandent le retrait de la zone viticole dans le projet AVAP tel qu'il est présenté aujourd'hui et que l'impact de ce projet se limite au maximum au 500 m autour du Fort Médoc (objet de l'AVAP) ».

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière :

Concernant l'information du Syndicat Viticole : Le bilan de la concertation préalable a été réalisé dans la délibération n°2014-103 du 3 décembre 2014 arrêtant le projet d'AVAP, qui mentionne d'ailleurs expressément les éléments suivants : « Pour la continuité de ces échanges spécifiques¹, une rencontre ad hoc a été organisée le 27 octobre 2014 au Château Beaumont, entre le syndicat viticole son Président, Le Maire et le 1er Adjoint. Ont donc participé à ladite réunion, les membres du syndicat viticole, ayant répondu à l'invitation conjointe du Président et du Maire, y compris le représentant dudit Syndicat au sein de la CLAVAP¹⁶ ».

En amont, le 6 juin 2014, après la réunion de la CLAVAP à la mairie de Blaye, une rencontre a été oralement proposée au représentant du syndicat viticole, membre de la CLAVAP, par Monsieur Alain GUICHOUX, 1^{er} Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, afin d'entamer avec lui une lecture complète et commentée des documents.

Aucune suite n'a jamais été donnée à cette proposition.

Par la suite, entre l'arrêt du projet et avant l'enquête publique, une réunion débat complémentaire a

¹Ceux ayant eu lieu lors de la réunion publique du 14 octobre 2014, à l'initiative de membres de la profession du secteur vini-viticole souhaitant souligner des enjeux spécifiques.

été organisée avec le syndicat viticole à la mairie de Cussac-Fort-Médoc le 5 mars 2015. Cette réunion ayant eu lieu après l'arrêt du projet elle ne peut figurer dans les documents réglementaires, pour autant elle a eu lieu et a duré 1h42mn.

Concernant la contestation du classement du Château Bernones : Le maître d'ouvrage n'est pas la commune, comme d'ailleurs pour le PPM, mais bel et bien l'Etat.

Le projet de PPM élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France a reçu un avis favorable du Conseil Municipal du 23 septembre 2015, considérant qu'il simplifiait la gestion des autorisations d'urbanisme et ceci dans l'intérêt général.

Concernant la contestation de l'intégration du village du Vieux Cussac : Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Concernant l'intention de former un recours : Le maître d'ouvrage n'a pas d'observations à formuler.

Concernant les demandes de redéfinition du zonage : Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Apparemment il 'agit d'une affaire contentieuse dont les racines font référence au SCOT¹⁷ et au PLU. Les réponses apportées m'apparaissent convaincantes, néanmoins, s'agissant d'un représentant syndical - soutenu par un certains nombre de pétitionnaires (au sens propre)- qui évoque à plusieurs reprises le manque de dialogue amont, il m'apparaîtrait particulièrement adapté d'avoir un contact spécifique, pour renouveler la proposition de rencontre antérieure restée sans suite et expliciter la réponse faite (concernant notamment le Château Bernones et Cussac le Vieux) et la traduction dans le futur PLU, pour éviter, si possible une démarche contentieuse. Evidemment une réunion de la CLAVAP après enquête publique pourrait être cette occasion.

. M. BRUNO BORIE, PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE DE LA SA DUCRU-BEAUCAILLOU :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation sur le registre : « Remis ce jour courrier pour le commissaire enquêteur + équipe municipale par rapport à l'enquête publique AVAP ».

Lettre remise le même jour datée du 9 novembre signée par M. Bruno Borie avec en PJ : lettre (2 pages) de la Chambre d'Agriculture datée du 23 juin 2015 signée « Le Directeur Pierre GOT ».

Réponse M.O. : Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.

De manière particulière : Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Par définition il ne s'agit pas de délimiter un périmètre de protection calqué sur le PPM mais d'appréhender le patrimoine au sens large et correspondant aux principes posés par le code du patrimoine : c'est-à-dire les dimensions culturelles, architecturales, urbaines, paysagères, historiques ou archéologiques.

Qu'il s'agisse de Blaye ou de Cussac les limites de l'AVAP sur la façade estuarienne correspondent aux limites du territoire des 2 communes.

Les protections instaurées par la loi littoral, la zone Natura 2000, le PPRI porte essentiellement sur l'inconstructibilité des zones couvertes par l'AVAP mais ne traitent aucunement des aspects qualitatifs ce qui est le cas des règlements de l'AVAP.

La modification du PPM du château Bernones n'a jamais eu pour fondement d'ouvrir à l'urbanisation des terrains viticoles, mais d'exclure du périmètre des zones urbaines pavillonnaires sans intérêt

patrimonial ou architectural (lotissement), préexistantes au classement du château Bernones en 2012.

Il est rappelé que le règlement dispose que la CLAVAP traite dans une phase amiable les situations susceptibles de créer des actions contentieuses.

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Un contact spécifique avec ce propriétaire, Président de Directoire (et soutenu par un courrier de la Chambre d'Agriculture), explicitant la réponse donnée par le Maire, m'apparaît utile, ainsi que la traduction qui en sera faite dans le PLU en cours d'élaboration. Sachant qu'évidemment, comme indiqué dans la réponse, une réunion de la CLAVAP après enquête publique pourrait, dans ce cas également, être cette occasion.

. CHÂTEAU DU RETOUT :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation écrite dans le registre : « Cussac Le Vieux . But de l'AVAP : protéger un périmètre visuel donnant sur le Fort Médoc. Depuis le hameau du vieux Cussac il n'y a aucune vue sur le Fort Médoc. Un zonage si vaste me paraît inutile. Dans notre activité agricole nous avons déjà des contraintes croissantes dans l'exercice de notre métier, ajouter une contrainte non justifiée est du masochisme. Comment pourrait-on envisager une activité du XXI siècle avec des contraintes faites pour un bâtiment du XVII siècle ».

Réponse M.O. : *Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.*

De manière particulière : L'AVAP n'empêche pas le maintien et le développement de l'activité agricole et viticole.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation.

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : pas d'observations complémentaires

. MARIE-PIERRE VIALLET-NOUHANT :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation écrite dans le registre : « Déposé ce jour un rapport de 16 pages sur Dossier AVAP et modifications périmètre Bernones ».

Remise le même jour d'un document de 16 pages signé daté du 9/11/2016

Réponse M.O. : *Voir éléments de réponse d'ordre général en préambule.*

Le périmètre de l'AVAP va au-delà du périmètre UNESCO et prend en compte des enjeux locaux complémentaires.

Dans un contexte de mitage et de dévalorisation du bâti ancien par adjonction de nouvelles constructions ou par modification non maîtrisée du bâti ancien, la protection et mise en valeur des architectures et éléments de paysage les plus typiques est un enjeu dans le cadre de l'AVAP.

Une fois créée, l'AVAP permettra l'amélioration progressive du paysage du bourg, des bâtiments et des espaces publics. Un paysage urbain ou un bâtiment vieillissant n'est pas pour autant dénué de qualités.

La qualité urbaine se traduit à Cussac le Vieux par l'absence d'entrées de ville polluées par des zones commerciales et par des limites franches et lisibles entre le bourg et les paysages viticoles.

Le périmètre de l'AVAP n'est pas défini en fonction de seules co-visibilités avec le Fort-Médoc mais d'ensembles paysagers cohérents avec les enjeux de protection du patrimoine local naturel, viticole et

ancien bourg de Cussac, identifiés dans le Rapport de Présentation. Le périmètre de l'AVAP va donc au-delà du périmètre UNESCO et prend en compte des enjeux locaux complémentaires.

L'inscription du Château Bernones à l'inventaire des Monuments Historique n'est pas le seul argument qui justifie le périmètre de l'AVAP à Cussac. Les autres domaines viticoles (Lamothe, Le Raux, Lauga) et paysages des berges de l'Estuaire sont aussi à prendre en compte..

De manière particulière :

Il est proposé de ne pas modifier le périmètre de l'AVAP.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Apparemment, comme pour M. Nouhant, il 'agit d'une affaire contentieuse dont les racines font référence au SCOT et au PLU et qui a fait l'objet de jugements du tribunal administratif . En conséquence si les réponses apportées m'apparaissent globalement satisfaisantes, et eu égard à l'évocation répétée d'un manque de dialogue amont, il m'apparaîtrait particulièrement adapté :

- de prendre en compte pour le Vieux Cussac les modifications concernant les limites du zonage viticole dans la zone urbanisée du Vieux Cussac,*
 - de prendre en compte dans l'élaboration du PLU les remarques concernant notamment le zonage du secteur de La Taste,*
 - d'avoir plus globalement un contact spécifique pour expliciter la réponse faite (concernant également le Château Bernones) et les traductions dans le futur PLU, pour éviter, si possible, une nouvelle démarche contentieuse.*
- **4.2. Pour la Mairie de Blaye :**

. Mme VERONIQUE MARECHAL (28/10) :

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 28 octobre 2016 avec observation écrite dans le registre : « Les riverains du bas de la rue du Dct Boutin ont entrepris une démarche de propositions d'aménagement de la rue Boutin en accord avec ...l'AVAP à savoir un embellissement de la rue a v e c des bât.en zone A2. Nous ferons parvenir ce courrier prochainement à M.le Maire avec nos propositions d'aménagement par les habitants et entreprises de la rue .

Dans le règlement (p.59 et 60) peu de précisions concernent le bâtiment Citadelle classé en zone A1 . Quelles règles à appliquer ? A préciser ! ».

Courrier de 3 pages, non signé, agrafé dans le registre comprenant :

- . Une 1ère page « complément courrier suite à ma visite auprès de l'enquêteur du vendredi 28 oct. »,*
- . Une lettre (recto-verso), adressée au maire (Denis Baldès) indiquant en fin « Nota : Photos en copie jointe – Noms et adresses des riverains signataires » (Eléments Non joints aux documents remis).*

Réponse M.O. :

En ce qui concerne les précisions demandées sur le règlement de la zone A1, il est précisé que les Monuments Historiques restent soumis à leur propre régime de travaux et la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas aux travaux les concernant.

Le règlement (dont celui de la zone A2) a été réalisé en respectant les prescriptions des ABF¹⁹. Il a pour but de protéger et valoriser le patrimoine bâti de la ville ancienne de Blaye.

Les prescriptions en matière de matériaux extérieurs et d'aspect ont pour but d'assurer la cohérence du paysage urbain et des bâtiments eux-mêmes.

Concernant l'utilisation des énergies renouvelables, l'AVAP justifie l'incompatibilité de certains équipements ayant un impact sur l'architecture des bâtiments anciens (panneaux solaires par exemple). Par ailleurs, l'objet de l'AVAP est de préserver la qualité architecturale des immeubles en covisibilité avec la Citadelle de Blaye et les autres ouvrages défensifs du Verrou de l'Estuaire.

Une AVAP a vocation à assurer la protection du patrimoine qui se trouve dans son périmètre. Le gymnase et la gendarmerie n'ont pas été retenus par la CLAVAP pour être intégrés à ce périmètre.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : pas de commentaires complémentaires

. Mme Marie-Ange LANDAIS.

Rencontre avec le Commissaire Enquêteur le 9 novembre 2016 avec observation écrite dans le registre : « M.A.Landais dépose un dossier de 20 p. concernant l'AVAP. Ce dossier peut-être complété à la demande ».

Remise d'un dossier non signé de 20 pages (dont 18 pages de plans en couleur) sous le timbre « Marie-Ange Landais – Présidente – Association Archéologique OS – 19 rue Paul Raboutet », dont le titre est : « Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire – Zonage de Blaye – Propositions de corrections - 9 novembre 2016 ».

Réponse M.O. : La prise en compte de ces remarques sera étudiée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : pas de commentaires complémentaires

5 – COMMENTAIRES DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

. Concernant les réponses de la commune de Cussac-Fort-Médoc :

La commune a pris soin dans sa réponse de distinguer la réponse d'ordre général de celle répondant à des questions particulières évoquées dans le registre ou les courriers transmis lors de l'enquête.

Sur le plan général elle répond à la fois aux questions concernant l'information et la communication, mais aussi la philosophie, les objectifs et les limites de l'AVAP, en rappelant que son objet ne concerne pas les règles d'utilisation ou d'occupation du sol mais plutôt les aspects qualitatifs à mettre en valeur et ne doit donc pas être confondu avec le PLU.

Ce qui néanmoins du coup interroge sur le fait que l'information n'a peut-être pas été suffisamment développée pour permettre aux profanes de bien comprendre les spécificités et les différences entre l'AVAP et le PLU. En tout cas les questions évoquées y font directement allusion.

Sur le plan particulier la commune prend le soin de répondre précisément aux demandes individuelles, en reprenant à son compte certaines remarques ou propositions.

Néanmoins le contentieux relatif au SCOT et au PLU semble avoir laissé des traces qui percolent encore dans certaines remarques (M.Nouhant, Mme Viallet-Nouhant), jusqu'à menacer d'envisager un recours similaire contre l'AVAP... !

Ainsi la réponse à Mme Viallet-Nouhant (et à son mari représentant syndical) mériterait à mon sens un contact particulier pour répondre de manière plus complète aux différents arguments évoqués, notamment ceux relatifs au secteur du vieux Cussac et aux terrains ayant fait l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux, qui n'est pas évoqué dans la réponse du Maître d'ouvrage, alors qu'il constitue manifestement un problème de fond récurrent.

En définitive, la relance du processus d'élaboration du PLU de Cussac-Fort-Médoc, qui devra intégrer les éléments relatifs à l'AVAP/PPM, doit être, à mon sens, l'occasion de mieux prendre en compte les remarques faites à l'occasion de l'AVAP qui le concernent plus directement.

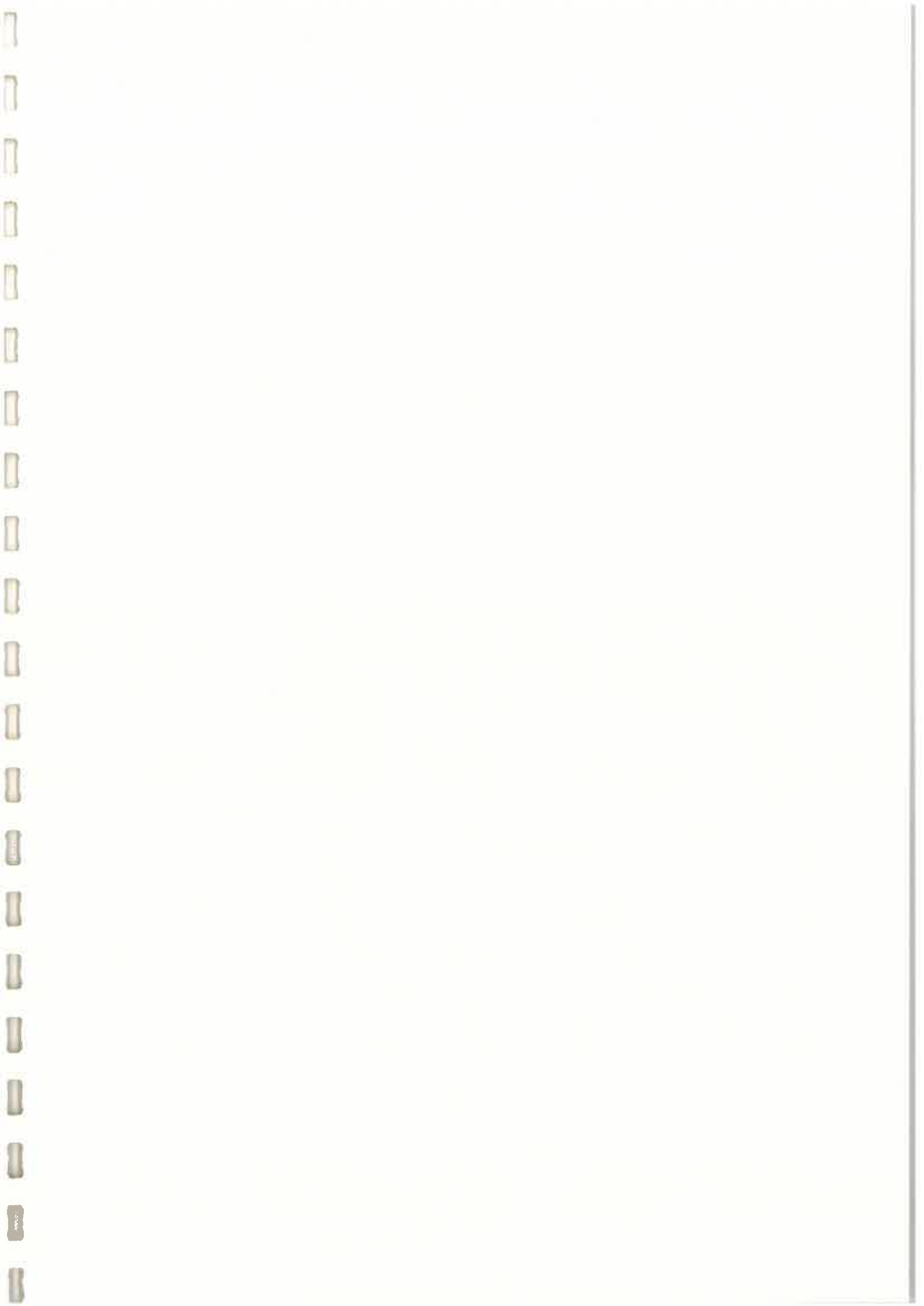
Par ailleurs pour regrouper les explicitations aux représentants de la profession viticole une réunion de la CLAVAP après enquête publique m'apparaîtrait tout à fait opportune et adaptée.

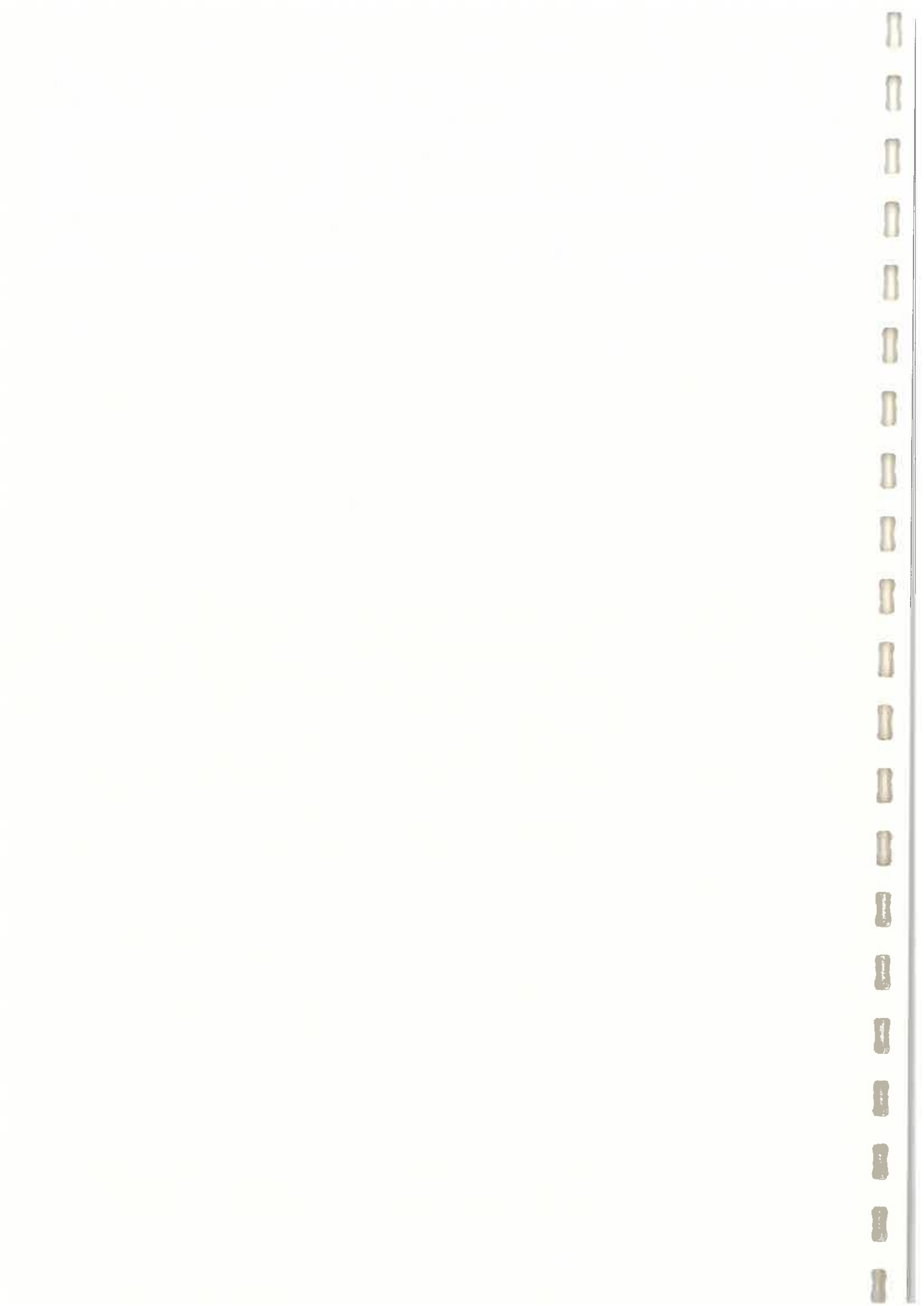
. Concernant les réponses de la commune de Blaye :

La commune détaille la réponse à chacune des 2 remarques faites, en rappelant, là aussi, à la fois, les objectifs et principes généraux de l'AVAP qui ne doivent pas être confondus avec le PLU en cours d'élaboration.

Le processus d'élaboration du PLU en cours doit donc également être l'occasion d'explicitier les spécificités de chacune de ces deux procédures particulières et ainsi permettre de répondre aux questions encore en suspens et de lever les confusions résiduelles.

Bien évidemment il conviendra de donner suite à la proposition d'étudier les remarques de l'Association Archéologique OS.





ENQUÊTE PUBLIQUE

AVAP / PPM BLAYE - CUSSAC-FORT-MEDOC

2è PARTIE

CONCLUSIONS GENERALES

ET

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE

AVAP / PPM BLAYE-CUSSAC-FORT-MEDOC

2è PARTIE

CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La présente Enquête Publique porte sur l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la base de périmètres de protection modifiés (PPM) sur les communes de Blaye et Cussac-Fort-Médoc, faisant suite au classement sur la liste du patrimoine Mondial par l'UNESCO, du « Verrou de l'Estuaire » réalisé par Vauban Commissaire Général des Fortifications du Roi Louis XIV, et reliant les 3 ouvrages implantés (dont fait également parti le Fort Pâté sur l'îlot du même nom) sur le territoire de ces deux communes situées de part et d'autre de l'estuaire de la Gironde.

Cette AVAP, qui couvre une partie importante du territoire de chacune de ces deux communes (de manière plus importante pour Cussac-Fort-Médoc), s'appuie sur une décision préalable de l'Etat (DRAC / Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine) concernant la modification en amont des périmètres de protection des monuments historiques concernés (PPM).

Les textes réglementaires de références, notamment,

- le Code de l'environnement (art.L123-1 et suivants, R.123-1 et suivants),
- le Code du patrimoine (art.L.621-30, L.642-1, R.621-93),
- le Code de l'urbanisme.

font obligation de soumettre, ces deux processus (AVAP et PPM) en préalable à leur approbation, à Enquête Publique.

Par ailleurs la commune de Blaye lance en même temps l'Enquête Publique relative à l'élaboration de son PLU, qui fait néanmoins l'objet d'un processus spécifique avec la désignation d'un Commissaire Enquêteur en propre tout en étant soucieux de la coordination utile entre les deux processus imbriqués.

Pour Cussac-Fort-Médoc, le PLU annulé en début 2016 fait actuellement l'objet d'un nouveau processus pour une relance prochaine plus formelle qui sera donc l'occasion d'intégrer tous les éléments utiles issus de la procédure en cours de finalisation pour l'AVAP.

Dans un objectif de coordination, de simplification et d'optimisation de cette procédure relative à l'AVAP/PPM, les deux communes sont convenues par convention de désigner la commune de Blaye, pour « engager et conduire l'enquête publique » correspondante, en commun.

Elle porte formellement sur :

- L'AVAP du Verrou de l'Estuaire,
- Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) des monuments historiques (citadelle de Blaye, de Cussac Fort Médoc ainsi que le Château Bernones), arrêtés par les services compétents de l'Etat (DRAC/SDAP).

6 - CONCLUSIONS GENERALES

En préambule, il convient de rappeler à nouveau la particularité de la présente enquête qui s'est déroulée sur deux communes situées de part et d'autre de la Gironde (séparées d'environ 2 kms et constituant le « Verrou de l'Estuaire ») et a donc nécessité l'ouverture de deux registres d'enquêtes en répartissant les permanences de manière égale entre les deux.

A noter également le déroulement concomitamment de l'enquête concernant le PLU de la commune de Blaye qui a permis d'apporter certaines réponses à des questions y afférent, évoquées dans le cadre de l'AVAP / PPM, ce qui n'a pas été le cas à Cussac-Fort-Médoc (la procédure de révision du POS en PLU ayant été suspendue du fait d'une annulation suite à un déferrement devant le TA de Bordeaux).

Mes conclusions partielles vont donc se présenter en deux parties en préalable d'une conclusion générale étayant l'avis émis, pour correspondre plus précisément à ces spécificités.

1- Concernant la commune de Blaye :

Les deux remarques émises ne mettent pas en cause directement ni la délimitation du nouveau périmètre de protection modifié (PPM) de la Citadelle de Blaye, ni l'AVAP elle-même, objet de l'enquête. Elles concernent plutôt des adaptations pour la mise en oeuvre des principes liés à cette dernière, qui pourront, pour partie, être prises en compte.

2- Concernant la commune de Cussac-Fort-Médoc :

A l'inverse les dix (10) remarques émises dans la commune de Cussac-Fort-Médoc mettent en cause la fois pour certaines la délimitation du nouveau périmètre de protection (PPM) du Fort Médoc ainsi que pour d'autres l'ampleur et les limites de zonages et les règles proposées pour l'AVAP.

Pour les 3 personnes mettant en cause la délimitation du PPM la réponse du Maître d'ouvrage (Maire de Cussac-Fort-Médoc) d'en référer aux services de l'Etat compétent (DRAC) ne répond donc pas directement aux questions posées. Néanmoins le rappel, dans le dossier PPM, par les services compétents, des principes qui ont guidé à leur définition, doivent permettre d'apporter les éclaircissements utiles.

Pour les 5 personnes mettant en cause les zonages et règles de l'AVAP, les réponses apportées par le Maître d'ouvrage (Maire de Cussac-Fort-Médoc) m'apparaissent adaptées pour permettent de répondre aux questions posées et prendre en compte partiellement les remarques émises.

En définitive, les argumentaires en réponse aux questions posées pendant l'enquête publique qui concernent à la fois des questions générales sur les objectifs et les principes de réglementation de l'AVAP, ainsi que des questions particulières plus personnalisées, m'apparaissent à la fois assez complets et convaincants. Ils m'apparaissent suffisants pour permettre de répondre aux interrogations formulées et lever les ambiguïtés qui se sont manifestées à de nombreuses reprises entre AVAP et PLU, même si l'on peut regretter que l'information préalable au processus n'a manifestement pas permis de le faire suffisamment clairement en amont.

Les processus d'élaboration des deux PLU (en cours pour Blaye et prochainement pour Cussac-Fort-Médoc), devraient être une nouvelle occasion de lever les ambiguïtés résiduelles et ainsi mieux répondre aux attentes.

L'ensemble de ces éléments soutiennent l'avis émis ci-après.

7 - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu des éléments précités et des réponses apportées par les deux Maîtres d'ouvrages concernés (Maire de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc), et concernant :

- L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) du Verrou de l'Estuaire,
- Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) des monuments historiques (citadelle de Blaye, de Cussac Fort Médoc ainsi que le Château Bernones).

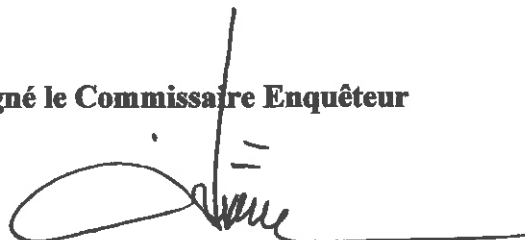
j'émet un

AVIS FAVORABLE

Assorti des recommandations suivantes :

- *Prendre en compte pour le Vieux Cussac les modifications concernant les limites du zonage viticole dans la zone urbanisée du Vieux Cussac, pour éviter, si possible, une nouvelle démarche contentieuse,*
- *Prendre en compte dans l'élaboration du PLU et la traduction de l'AVAP/PPM (à Cussac-Fort-Médoc), les remarques concernant notamment le zonage du secteur de La Taste,*
- *Informier individuellement chaque pétitionnaire des suites données à ses observations,*
- *Profiter des deux processus d'élaboration de PLU (à Blaye et à Cussac-Fort-Médoc) pour prévoir une information post-enquête permettant d'explicitier l'intégration de la philosophie de l'AVAP qui ne réglemente pas l'utilisation ou l'occupation du sol mais les questions relatives à l'identification et la mise en valeur des ouvrages et espaces d'intérêt.*
- *Transcrire dans les PLU précités en cours d'élaboration les éléments utiles relatifs à l'AVAP / PPM, rappelant notamment les objectifs respectifs des deux procédures ainsi que leurs différences concernant la réglementation de l'utilisation et l'occupation des sols.*
- *Réunir la CLAVAP après l'enquête publique pour restituer les enseignements à en tirer, et expliciter à nouveau les liens et différences avec le processus d'élaboration du document de planification en cours (PLU).*

Signé le Commissaire Enquêteur



Gilles Faure

GLOSSAIRE

des termes techniques utilisés

- (1)AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,
- (2)PPM : Périmètre de Protection Modifié,
- (3)PLU : Plan local d'Urbanisme,
- (4)TA : Tribunal Administratif,
- (5)PADD : Programme d'Aménagement et de Développement Durable,
- (6)ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager,
- (7)ABF : Architecte des Bâtiments de France,
- (8)DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles,
- (9)SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- (10)UDAPG : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- (11) POS : Plan d'Occupation des Sols,
- (12) PPA : Personnes Publiques Associées,
- (13) MH : Monuments Historiques,
- (14) ODG : Organisme de Défense et de Gestion,
- (15) AOC : Appellation d'Origine Contrôlée,
- (16) CLAVAP : Commission Locale pour l'AVAP,
- (17)SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale,
- (18)SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain,
- (19)ABF : Architecte des Bâtiments de France.

ANNEXES

- . **Décision du Tribunal Administratif de Bordeaux portant nomination du Commissaire Enquêteur**

- . **Arrêté de Mise à l'Enquête**

- . **Publicités réglementaires**

- . **Certificats d'affichages**

- . **Dossier d'Enquête Publique**

- . **PV des observations du public**

- . **Mémoire en réponse du(des) Maîtres d'ouvrages**

