

COMMUNE DE MARTILLAC



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE N°1

Notice de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	12 février 2007
Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	20 décembre 2007
Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	27 février 2014
Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	25 février 2019
Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	25 février 2021
Révision à modalités allégées n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	

Sommaire

A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX	4
A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude	4
A.2 Document concerné et nature de la procédure	4
A.3 Fiche de synthèse de la commune	5
B. LA PROCEDURE DE REVISION A MODALITES ALLEGÉES	6
B.1 Les textes réglementaires régissant la procédure	6
B.1.1 La procédure de révision à modalités allégées	6
B.1.2 L'enquête publique	7
B.2 Justification des choix relatifs à la procédure	8
B.3 Contenu de la procédure de révision à modalités allégées	9
B.4 Déroulement de la procédure de révision à modalités allégées	11
C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	12
C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement	12
C.1.1 Structure générale du territoire communal	12
C.1.2 Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages	13
C.1.3 Diagnostic du site susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la révision du PLU	17
C.2 Description du projet	28
C.2.1 Un projet de cabanes arboricoles	28
C.2.2 La démarche d'évitement et de réduction des incidences	29
C.3 Evaluation des incidences du projet de révision sur l'environnement	31
D. LES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU	32
D.1 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	32
D.1.1 Justification des choix	32
D.1.2 Nature des corrections	33
D.2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme	34
D.2.1 Justification des choix	34
D.2.2 Nature des corrections	35
D.3 Les évolutions touchant le rapport de présentation	39
D.3.1 Justification des choix	39
D.3.2 Nature des corrections	40

Cartes

Carte 1 : Localisation du projet.	9
Carte 2 : Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	12
Carte 3 : Espace Naturel Sensible de la Forêt de Migelane (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	13
Carte 4 : les sites Natura 2000 identifiés à proximité du territoire communal (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	14
Carte 5 : ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	15
Carte 6 : le patrimoine protégé et les sites archéologiques sensibles (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	16
Carte 7 : Trame verte et bleue communale (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	17
Carte 8 : Occupation du sol.	19
Carte 9 : Enjeux avérés et potentiels.	20
Carte 10 : Aléa remontées de nappe (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr)	22
Carte 11 : Aléa retrait-gonflement des argiles (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr)	22
Carte 12 : Canalisation de gaz (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	23
Carte 13 : Périmètres de protection de captages AEP (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018)	25
Carte 14 : Dispositifs de défense incendie (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).	26
Carte 15 : PEB de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats et classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source: Géoportail & arrêté préfectoral du 2 juin 2016).	27
Carte 16 : Emplacements envisagés des cabanes dans les arbres	28
Carte 17 : Protection du boisement et des arbres à cavités	30
Carte 18 : Extrait du plan de zonage avant correction	33
Carte 19 : Extrait du plan de zonage après correction	33

A. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

A.1 Personne publique compétente et auteurs de l'étude

Collectivité

Commune de Martillac
Mairie de Martillac
14 avenue Charles de Gaulle
33650 MARTILLAC

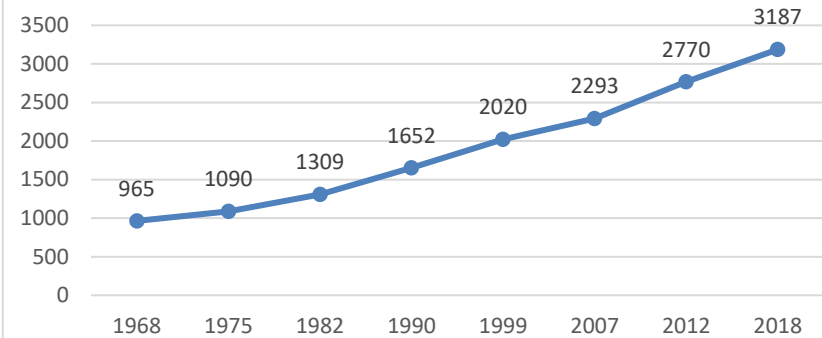


A.2 Document concerné et nature de la procédure

La commune de Martillac (Gironde, 33) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée le 25 février 2019. La première modification simplifiée du document a été approuvée le 25 février 2021.

La commune de Martillac a délibéré en date du 8 avril 2021 en faveur de l'engagement d'une procédure de révision à modalités allégées du PLU.

A.3 Fiche de synthèse de la commune

Commune	Martillac (Gironde, 33)																		
Surface de la commune	1 709 ha																		
Nombre d'habitants concernés	3 187 (INSEE, 2018)																		
Evolution démographique (tendance passée et future)	<p>Evolution de la population de Martillac (Source: INSEE 1968 à 2017)</p>  <table border="1"> <caption>Evolution de la population de Martillac</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1968</td> <td>965</td> </tr> <tr> <td>1975</td> <td>1090</td> </tr> <tr> <td>1982</td> <td>1309</td> </tr> <tr> <td>1990</td> <td>1652</td> </tr> <tr> <td>1999</td> <td>2020</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>2293</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>2770</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>3187</td> </tr> </tbody> </table> <p>La commune profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération bordelaise : incluse dans sa première couronne, elle bénéficie d'un accès privilégié à l'A 62 et d'une bonne desserte par la RD 1 113. Cette situation conditionne une croissance démographique régulière et soutenue. Ainsi, Martillac accueille 3 187 habitants en 2018 et, depuis la fin des années 1960, la commune a vu sa population multipliée par 3,2 et le développement s'est même accéléré dans la dernière décennie.</p>	Année	Population	1968	965	1975	1090	1982	1309	1990	1652	1999	2020	2007	2293	2012	2770	2018	3187
Année	Population																		
1968	965																		
1975	1090																		
1982	1309																		
1990	1652																		
1999	2020																		
2007	2293																		
2012	2770																		
2018	3187																		
Contexte de planification	<p>SCoT : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014, modifié le 2 décembre 2016.</p> <p>SDAGE : SDAGE Adour-Garonne 2016-2021</p> <p>SAGE : SAGE Nappes profondes de Gironde et SAGE Vallée de la Garonne</p> <p>PNR: Non concerné</p> <p>PCAET : en cours d'élaboration à l'échelle de la CC Montesquieu</p>																		

B. LA PROCEDURE DE REVISION A MODALITES ALLEGÉES

B.1 Les textes réglementaires régissant la procédure

B.1.1 La procédure de révision à modalités allégées

La procédure de révision à modalités allégées est élaborée conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R.153-12

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

B.1.2 L'enquête publique

L'enquête publique est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignera sur une liste d'aptitudes un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité sera organisée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête publique se déroulera pendant 30 jours consécutifs.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur présentera à la commune un « procès-verbal de synthèse des observations » recueillies auprès du public (et ses observations personnelles) en sollicitant la production d'un mémoire en réponse dans un délai maximal de quinze jours.

Le commissaire enquêteur établira ensuite son rapport et ses conclusions motivées, sur la révision à modalités allégées du PLU de MARTILLAC.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de MARTILLAC et à la Préfecture de la GIRONDE (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

B.2 Justification des choix relatifs à la procédure

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une révision à modalités allégées peut être mise en œuvre :

Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision à modalités allégées est unique.

Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

En revanche, il est possible de compléter l'objet d'une révision à modalités allégées par d'autres changements susceptibles de relever d'une procédure « moins protectrice », telle qu'une procédure de modification.

A l'occasion d'une procédure de révision à modalités allégées ayant pour objet la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il est ainsi possible de mettre en place des dispositifs alternatifs de protection des milieux naturels ou forestiers.

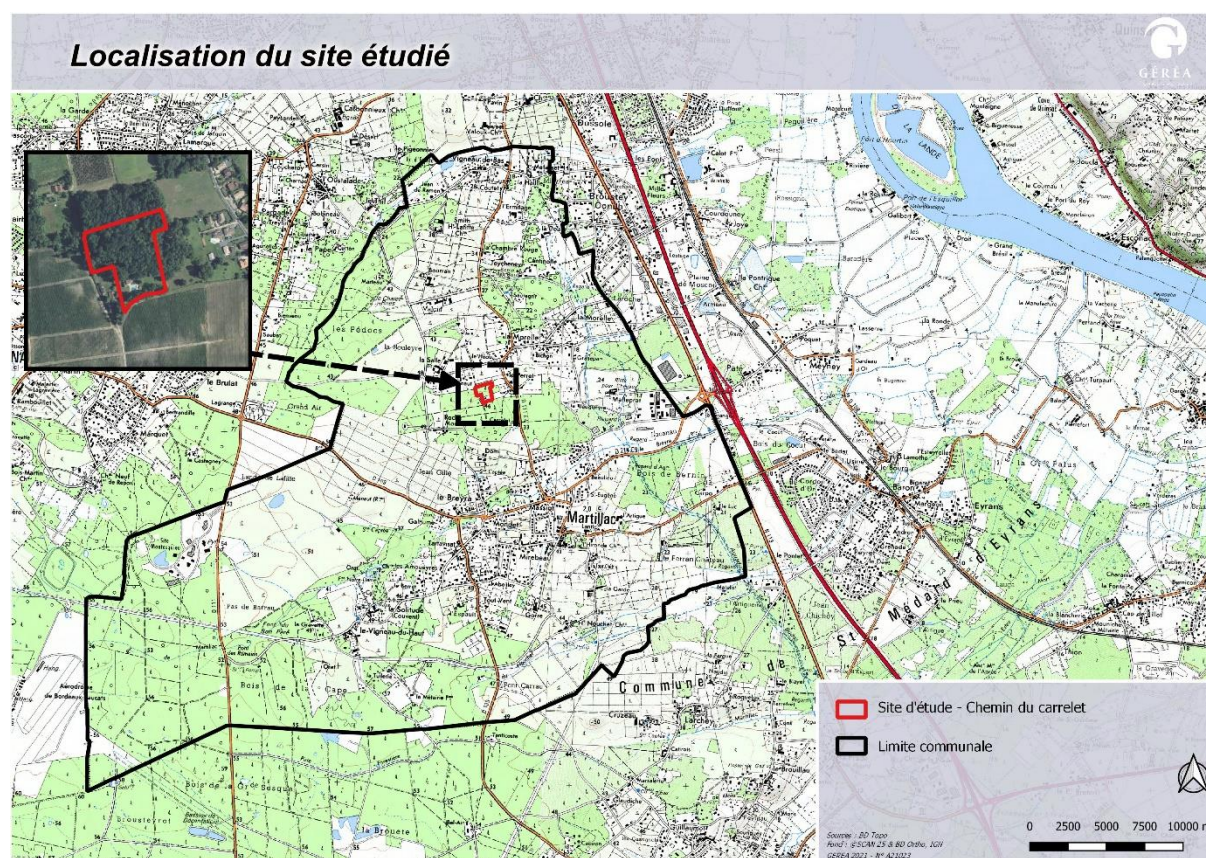
Voir par exemple CAA Nantes, 21 mai 2019, SCI Les Lotus, 18NT00564 :

13. Il n'est pas sérieusement contesté que la révision allégée approuvée par la délibération litigieuse a eu pour objet, ainsi que l'indique en particulier le rapport de présentation, de supprimer la parcelle ZC n° 372 de l'inventaire des zones humides, de classer 5 235 mètres carrés de cette parcelle en zone naturelle et de créer un emplacement réservé n° 44 au bénéfice de la commune pour assurer, avec le syndicat du bassin versant de la Seiche, le repositionnement du ruisseau à son emplacement naturel d'origine. Si cette révision comporte trois changements, seule la suppression de la parcelle ZC n° 372 nécessitait le recours à la procédure prévue par l'article L. 123-13 précité du code de l'urbanisme, tandis que les deux autres changements ne portent pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables. Dès lors, Rennes métropole n'a pas commis d'erreur dans le choix de la procédure applicable, la plus protectrice, en approuvant, par la délibération contestée, la révision allégée du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

Le choix de la commune de MARTILLAC, consistant à procéder à la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, tout en renforçant localement la protection d'un ensemble boisé, est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et respecte la jurisprudence la plus récente.

B.3 Contenu de la procédure de révision à modalités allégées

L'objet de la révision à modalités allégées consiste en la désignation d'un STECAL au sein de la zone agricole (A) et plus particulièrement au niveau des parcelles 0B 2088 et 0B 2090, afin de permettre la réalisation d'un projet touristique de création de « cabanes dans les arbres ».



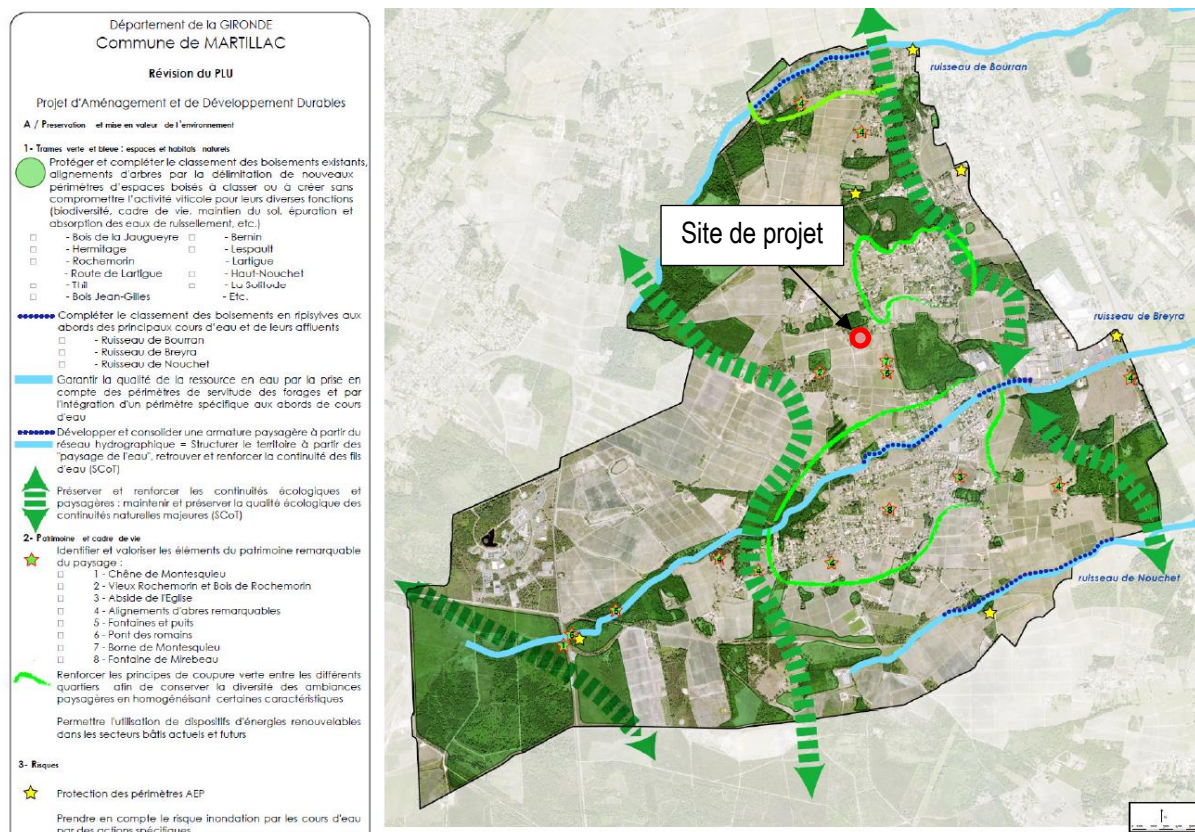
Carte 1 : Localisation du projet.

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respectent les orientations générales du PADD, s'inscrit totalement dans le cadre prévu pour les révisions à modalités allégées.

Non seulement la révision à modalités allégées du PLU envisagée n'implique pas de changer les orientations du PADD, mais son objet recouvre de surcroît un axe de projet très clairement identifié dans ce document, qui fixe la stratégie d'aménagement de la commune.

Ainsi, il est noté dans le PADD que la commune entend « Assurer le maintien des activités agricoles (et leur protection) en favorisant notamment leur extension et leur diversification (hébergement touristique) » et « Attirer de nouvelles activités sur la commune ».

Par ailleurs, les évolutions permises par la révision à modalités allégées permettront d'améliorer la protection des boisements en lisière nord du site de projet ; lesquels boisements sont identifiés sur la cartographie du PADD au titre de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.



Extrait du PADD du PLU de la commune de MARTILLAC

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

Par ailleurs, il s'avère nécessaire de s'assurer que cette révision ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune.

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande d'examen « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de révision à modalités allégées n°1 doit être réalisée ou non.

Par décision en date du 19 août 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé d'évaluation environnementale la procédure de révision à modalités allégées n°1 du PLU de MARTILLAC (décision n°2021DKNA194).

B.4 Déroulement de la procédure de révision à modalités allégées

Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE ET LA REALISATION DES ETUDES

La procédure de révision à modalités allégées est prescrite par une délibération du conseil municipal (L.153-32 du code de l'urbanisme), qui fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3 (R.153-12 du code de l'urbanisme). La délibération doit être transmise aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées.

Un dossier d'examen au cas par cas, devant permettre de statuer quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, doit être transmis à un stade précoce à l'autorité environnementale.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

2 - LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision à modalités allégées doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

- L'État.
- Le SCoT
- La Région.
- Le Département.
- La Communauté de communes
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre national de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées de protection de l'environnement et les communes limitrophes.

3 - L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision à modalités allégées du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci).

Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'APPROBATION DE LA REVISION A MODALITES ALLEGEEES

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision à modalités allégées du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les corrections procèdent de l'enquête publique (L.153-21 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la révision à modalités allégées du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et **doivent être rigoureusement respectées**.

L'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département [...]*

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêt ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

A NOTER : la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

C. ETAT INITIAL ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

C.1 Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement

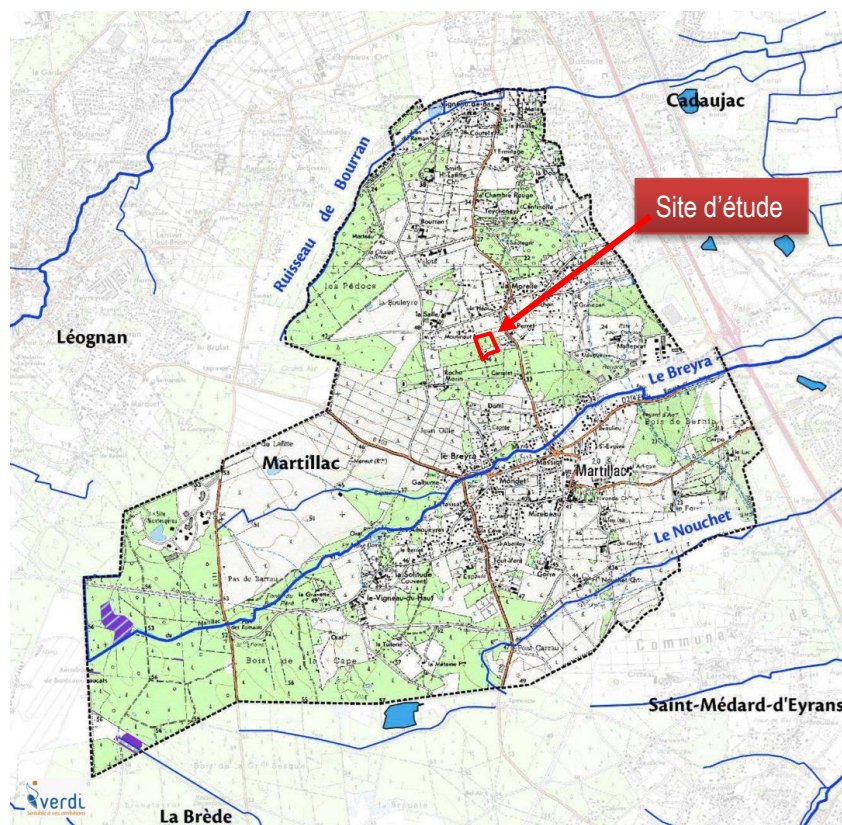
C.1.1 Structure générale du territoire communal

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Martillac est positionnée à 20 km environ au Sud-Est de Bordeaux, dans l'aire urbaine de Bordeaux. Rattachée à la Communauté de communes de Montesquieu, elle est entourée par les communes de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans à l'Est, de Léognan et Saucats à l'Ouest, de La Brède au Sud et de Villenave-d'Ornon au Nord.

Son territoire s'étend depuis la vallée de la Garonne jusque sur les coteaux des Graves à l'Ouest du fleuve. Il reste historiquement marqué par une **forte ruralité, fondée sur la culture de la vigne** (haute terre des graves ; AOC des Graves) notamment sur le plateau qui a subi un important déboisement alors que les pentes du coteau vers la Garonne sont plutôt vouées au maraichage et à la culture du muguet. Il présente également la particularité de regrouper trois pôles d'urbanisation distincts et anciens : le bourg, la Morelle et Vigneau-de-Bas.

La forêt, qui marque fortement le territoire communal avec près de 36% de la superficie communale en 2015, et la viticulture dont l'emprise s'est largement accrue au cours des dernière décennies (34% de la superficie communale en 2015), jouent un **rôle majeur dans la constitution des paysages**.

Le réseau hydrographique communal est marqué par la présence de trois affluents de la Garonne, le ruisseau de Bourran, le ruisseau du Breyra ainsi que le ruisseau Le Nouchet, cours d'eau présentant des états écologiques dégradés (moyen voire médiocre, soumis à des pressions diffuses dont celles issues des pesticides).



Carte 2 : Réseau hydrographique (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Le statut de centralité à l'échelle du canton permet l'existence d'un tissu de commerces et de services attractifs.

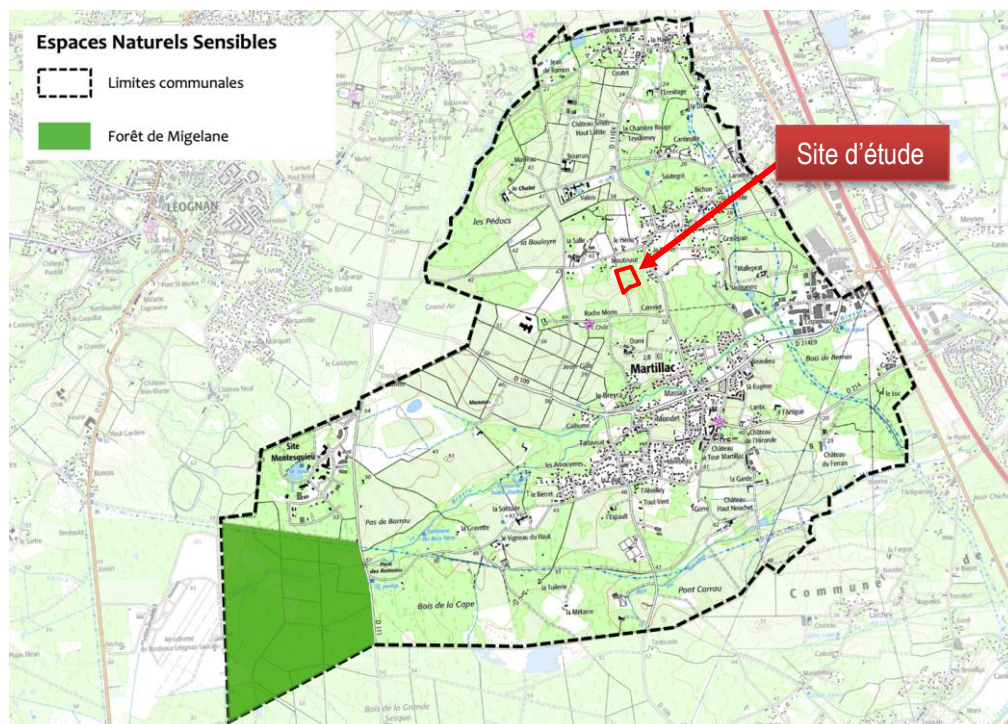
Les principales activités économiques sont installées sur l'ensemble du territoire aussi bien du côté de la vallée de la Garonne que sur le plateau viticole mais également à proximité des infrastructures routières (zones d'activités industrielles en entrée Est de la ville et de la Technopole).

C.1.2 Inventaire et protection du patrimoine naturel et des paysages

C.1.2.1 Les zonages de protection du patrimoine naturel

Le territoire communal n'est concerné par la présence d'**aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, ...).

En matière de protections foncières, le territoire communal est directement concerné par la présence d'un **Espace Naturel Sensible (ENS)** géré par le Conseil Départemental de la Gironde, celui de la **forêt de Migelane**, extrémité Sud-Ouest de la commune. A noter la présence d'aucun site géré par le Conservatoire d'Espaces Naturels.

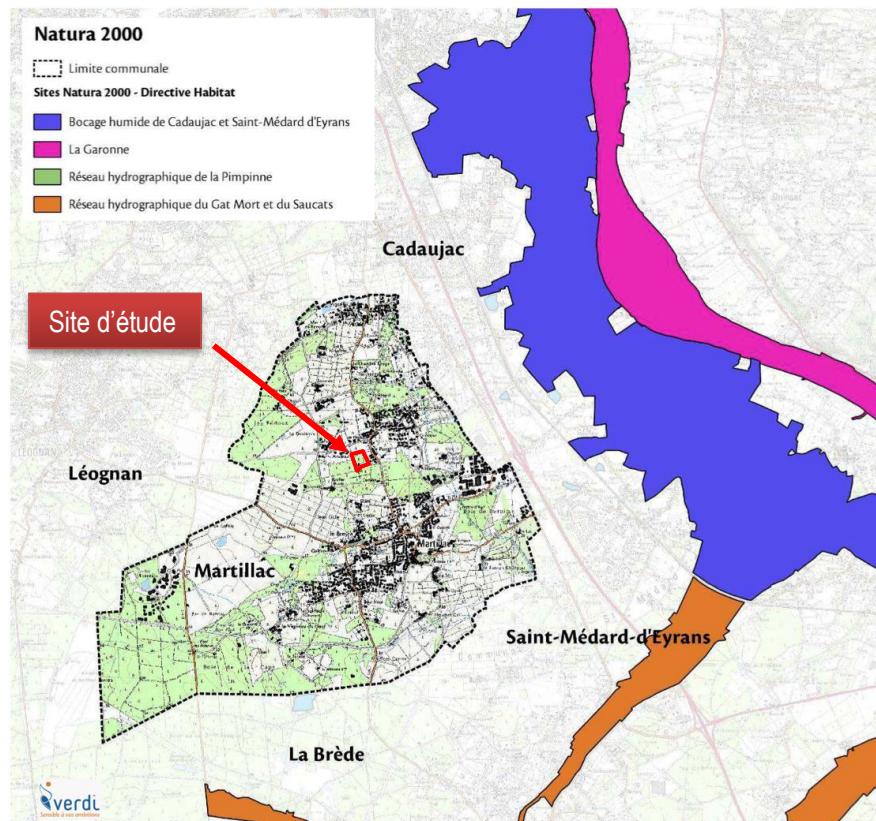


Carte 3 : Espace Naturel Sensible de la Forêt de Migelane (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

La commune de Martillac n'est pas directement concernée par un dispositif de protection contractuel (sites Natura 2000, Parcs Naturels Régionaux, Réserves de Biosphère, zones humides RAMSAR, ...).

Plusieurs sites Natura 2000 sont toutefois à signaler à proximité du territoire communal :

- site n°FR7200688 « Le bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans » à environ 800 m ;
- site n°FR7200797 « Le réseau hydrographique du Gat Mort et du Saucats » à près d'1 km ;
- site n°FR7200700 « La Garonne » à environ 2,4 km.



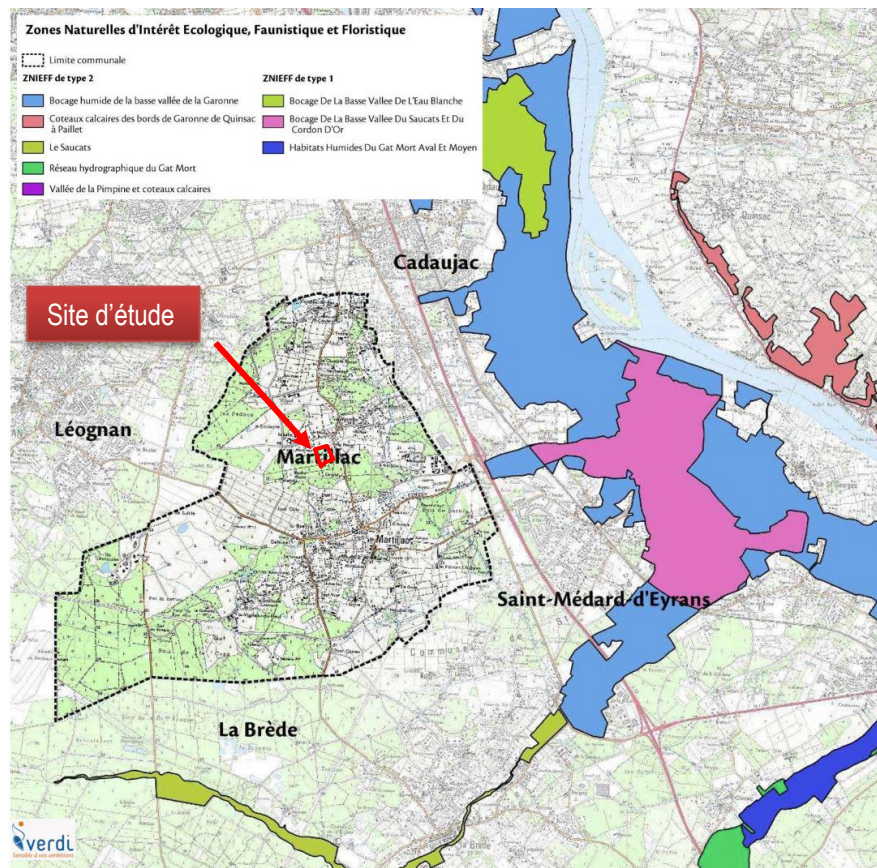
Carte 4 : les sites Natura 2000 identifiés à proximité du territoire communal (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

C.1.2.2 Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Le territoire communal n'est **pas directement concerné** par la présence de Zone Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ou Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Plusieurs ZNIEFF sont néanmoins inventoriées à proximité de Martillac :

- **ZNIEFF de type 1 :**
 - n°720020117 « Bocage de la basse vallée de l'Eau Blanche » à 1,5 km ;
 - n°720030022 « Bocage de la basse vallée du Saucats et du Cordon d'Or » à 800 m ;
 - n°720030076 « Habitats humides du Gat Mort aval et moyen » à environ 4,3 km.
- **ZNIEFF de type 2 :**
 - n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet » à 4 km ;
 - n°720001974 « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne » à environ 170 m des limites de la commune ;
 - n°720030023 « Le Saucats » à près de 700 m au Sud du territoire ;
 - n°720030050 « Têtes de bassin versant et réseau hydrographique du Gat Mort » à 4,3 km ;
 - n°720002389 « Réseau hydrographique de la Pimpinne et coteaux calcaires associés » à 4,6 km.



Carte 5 : ZNIEFF de type 1 et 2 (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

C.1.2.3 Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et paysages

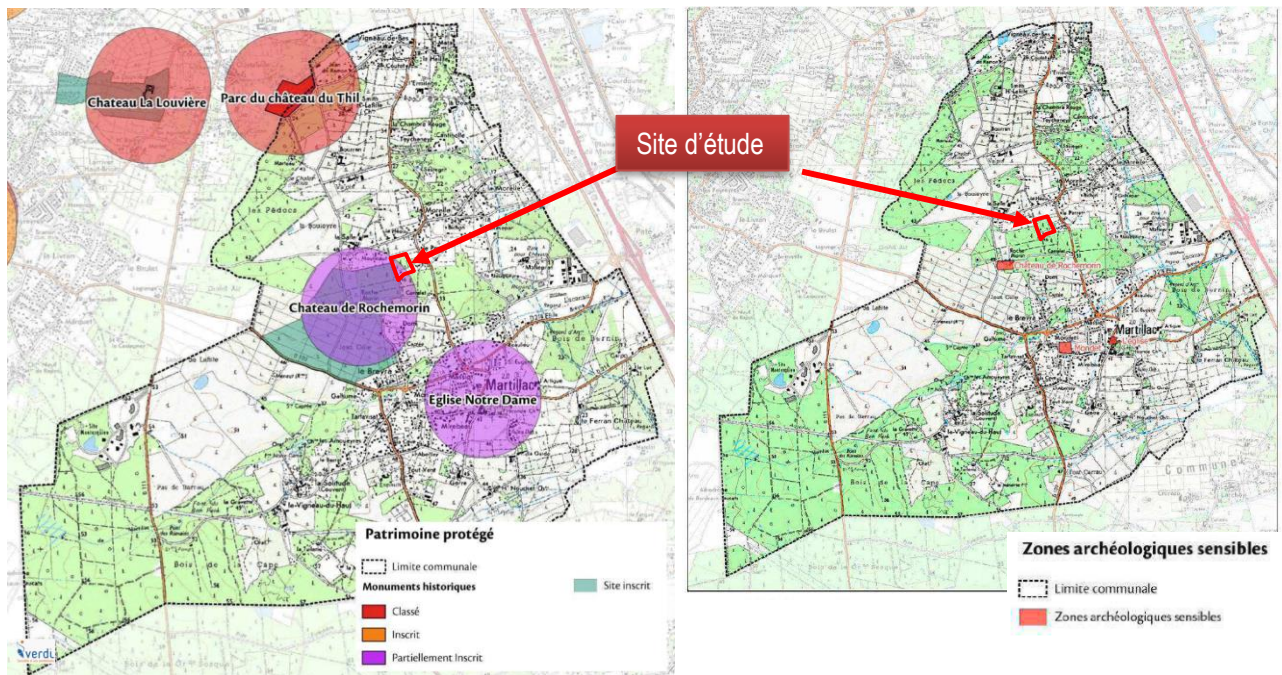
La commune de Martillac ne dispose d'aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou site classé sur son territoire. Néanmoins, le territoire communal est directement concerné par la présence de **monuments historiques** (ou périmètres de protection associés) et d'un **site inscrit au titre du Code de l'environnement** :

- **Monuments historiques** (tous deux inscrits) :
 - Château de Rochemorin (logis, enclos, pavillon, cheminée, élévation, clôture et toiture ;
 - Eglise Notre Dame et son abside datée du ^{XII}^e siècle
 - Le Château du Thil (parcours d'eau, ses franchissements et ponts, le mur d'appui et le vestibule de l'ancienne serre à l'exclusion du château et des autres bâtiments) implanté sur la commune voisine de Léognan voit quant à lui ses périmètres de protection chevaucher la commune de Martillac.
- **Site inscrit** :
 - « Château de Rochemin et ses abords »

En matière de patrimoine archéologique, selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Martillac abrite **trois sites archéologiques sensibles** implantés au centre de la commune, mais une dizaine d'autres sites potentiels sont également répertoriés sans localisation précise :

- Champ des romains vestiges néolithiques ;
- Rochemorin : occupation paléolithique ;
- Pas de Barreau, Les Sablières : occupation de l'âge de bronze ;
- Landes de Lafitte, Menaut : occupation paléolithique ;
- Rochemorin, Domi : vestiges médiévaux et gallo-romains ;
- Lespault : tumulus protohistorique ;
- Haut-Nouchet : vestiges de l'âge de fer ;
- Tanticoste : vestiges épipaléolithiques ;

- Château Lagarde : occupation néolithique.



Carte 6 : le patrimoine protégé et les sites archéologiques sensibles (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Le site faisant l'objet de la présente révision à modalités allégées n'est pas directement concerné par un zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. Il est néanmoins partiellement concerné par le périmètre de protection associé au monument historique qu'est le « Château de Rochemorin » et limitrophe du site inscrit.

C.1.2.4 Les trames vertes et bleues

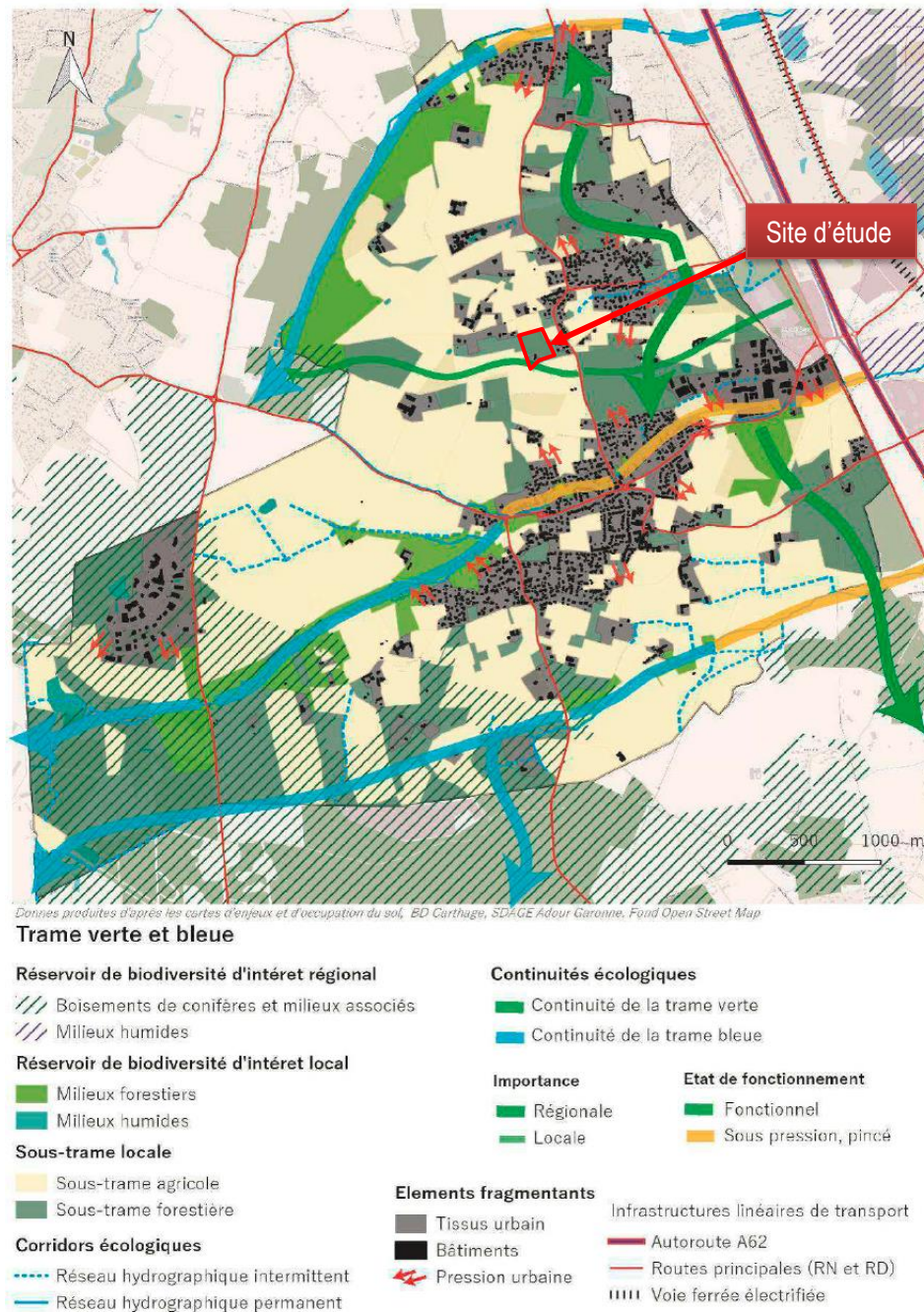
A l'échelle régionale l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine ne fait apparaître qu'un seul élément à prendre en considération sur le territoire communal : la frange du vaste réservoir de biodiversité que constitue le massif forestier des Landes de Gascogne (boisements de conifères et milieux associés) qui occupe une partie de pointe Sud-Ouest de la commune.

Dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (carte « la métropole nature »), la plus grande partie du territoire communal fait l'objet d'une « préservation et valorisation des terroirs viticoles ».

Deux « continuités naturelles majeures » dont il convient de « maintenir et préserver la qualité écologique » traversent également selon une direction Nord-Sud la commune : à l'Est au contact de la vallée de la Garonne, au centre, en frange du massif forestier.

Enfin, le Breyra constitue un « affluent majeur » de la trame bleue dont il convient de « retrouver et renforcer la continuité ».

Dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2019, un travail d'identification des trames vertes et bleues à l'échelle communale a été conduit mettant en exergue la présence de sous-trames forestières, agricoles et associées aux milieux humides, ces sous-trames confortant les continuités naturelles majeures identifiées dans le cadre du SCoT.



Carte 7 : Trame verte et bleue communale (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

Le site faisant l'objet du projet touristique constitue un élément de la sous-trame forestière locale mais n'est néanmoins pas reconnu comme réservoir de biodiversité d'intérêt local. Ce boisement assure un rôle dans le déplacement des espèces sur la commune (présence d'une continuité de la trame verte).

C.1.3 Diagnostic du site susceptible d'être touché par la mise en œuvre de la révision du PLU

Les parcelles 0B 2088 et 0B 2090 objets de la présente révision à modalités allégées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides le 11 mars 2021, réalisée par Gérald DUPUY, chargé d tude faune et Laura POINSOTTE, chargée d tudes botaniste, tous deux salariés permanents au GERE .

C.1.3.1 Sensibilités naturalistes : habitats naturels, zones humides, faune et flore

La fiche ci-après synthétise les observations et enjeux naturalistes mis en exergue, en l'état actuel des connaissances.

Chemin du Carrelet / Parcelles OB 2088 et OB 2090



Description simplifiée :

Le site d'étude est majoritairement composé d'un boisement mésophile attenant à une habitation.

Flore/Habitats rencontrés

Sur la partie sud du site, est retrouvée une zone anthropisée comprenant une habitation, un jardin attenant ainsi qu'une prairie mésophile associée très entretenue, rudéralisée. Le reste de la parcelle correspond à une chênaie aquitannique avec en sous-bois du Charme, du Noisetier, du Fragon faux houx et de la Stellaire holostée. Certains secteurs, plus frais, ont également été identifiés par la présence de la Cardamine des prés et de la Ficaire fausse-renoncule.

Au total, 49 espèces végétales ont déjà été répertoriées sur le site (uniquement flore précoce étudiée), la quasi-totalité communes et aucunement menacées.

Aucune espèce végétale protégée, ou menacée selon les listes rouges, n'a été répertoriée dans le site lors de la prospection hivernale.

En l'état actuel des connaissances, trois espèces exotiques envahissantes avérées ont été recensées : le Robinier faux-acacia, l'Herbe de la pampa et le Laurier cerise. Ce dernier présente un risque de prolifération sur le site aux vues des nombreux rejets recensés dans la chênaie au nord-est.

Faune observée :

Avifaune	Pic épeichette	PN et LRn VU
	Serin cini	PN et LRn VU
	Verdier d'Europe	PN et LRn VU
	Accenteur mouchet	PN
	Bergeronnette grise	PN
	Corneille noire	Non protégée
	Etourneau sansonnet	Non protégé
	Fauvette à tête noire	PN
	Grimpereau des jardins	PN
	Grive musicienne	Non protégée
	Merle noir	Non protégé
	Mésange bleue	PN
	Mésange charbonnière	PN
	Pic épeiche	PN
	Pic vert	PN
	Pigeon ramier	Non protégé
	Pinson des arbres	PN
	Pouillot véloce	PN
Insecte xylophage	Rougegorge familier	PN
	Sitelle torchepot	PN
	Troglodyte mignon	PN
	Grand capricorne du chêne	PN intégrale

PN : protection nationale

LRn : Liste rouge nationale des oiseaux nicheurs qui évaluent l'état de conservation des espèces (espèces menacées ou non) ; VU : Vulnérable

Occupation du sol



Carte 8 : Occupation du sol.

Enjeux avérés :

Faune

- Présence de dix arbres ayant de « fortes probabilités » de présence de chauves-souris.
- Présence d'un insecte xylophage bénéficiant d'une protection intégrale (plus de 11 arbres marqués par des indices).
- Présence de trois passereaux menacés (Pic épeichette, Verdier d'Europe et Serin cini) potentiellement nicheurs sur le site.
- Présence d'un cortège de picidés devenu relativement rare dans la région.
- Le site accueille une diversité d'oiseaux très riche pour la saison (22 espèces recensées).

Flore/Habitats

- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ;
- Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).

Zone Humide

Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique.

Enjeux potentiels :

Faune

- Gîtes potentiels pour des chauves-souris (enjeu fort).
- Site très important pour la **reproduction de nombreuses espèces, notamment pour des oiseaux menacés** (enjeu fort).
- Site refuge pour les oiseaux et certains mammifères

Flore/Habitats

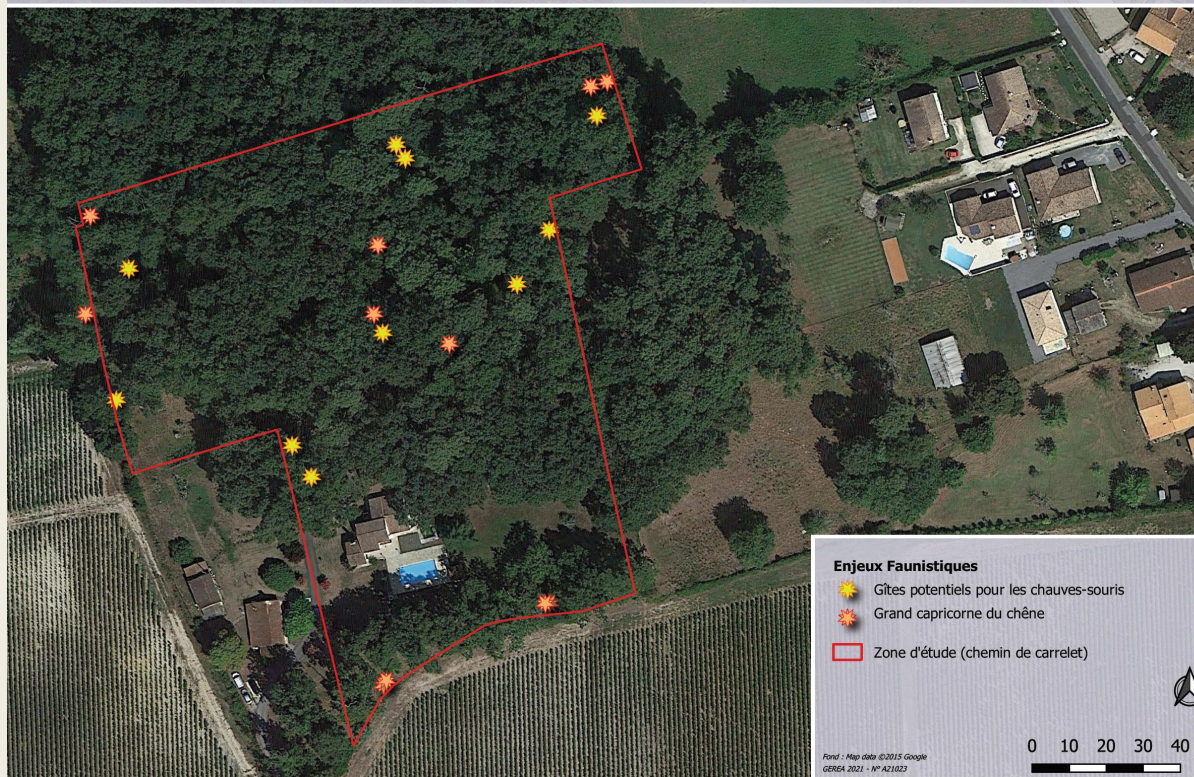
Faibles potentialités pour des espèces patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées).

Zone Humide « potentielle »

Aucune zone humide « potentielle » selon le critère botanique.

Sensibilité écologique globale

Modérée à localement forte

Enjeux avérés et potentiels**Carte 9 : Enjeux avérés et potentiels.****Commentaires :**

Des espèces exotiques envahissantes avérées en Aquitaine mais très communes, notamment dans les jardins, ont été observées. La principale espèce impactante (le Laurier-cerise) doit être gérée pour limiter sa prolifération. Les jeunes plants doivent être éliminés par arrachage manuel en veillant à retirer le système racinaire.

Pour la faune, au vu du contexte très viticole autour, le site constitue une zone refuge pour de nombreux oiseaux, insectes xylophages et certains mammifères. On retrouve un grand nombre de vieux chênes, identifiés comme « arbres remarquables » ou hébergeant du xylophage protégé. D'un point de vu faunistique, ce site présente un enjeu certain pour la conservation de la faune locale.

C.1.3.2 Risques naturels et technologiques

Vis-à-vis des risques naturels et technologiques, la commune de Martillac est directement concernée par :

- Risque inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappe ;
- Aléa mouvements de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles ;
- Risque feux de forêt ;
- Risque tempête, répertorié au niveau départemental ;
- Risque sismique : commune répertoriée au sein de la zone de sismique 2 (faible) ;
- Risque industriel.

A noter l'absence de cavité souterraine ou mouvement de terrain répertorié sur la commune d'après la base de données Géorisques du BRGM.

C.1.3.2.1 Inondations

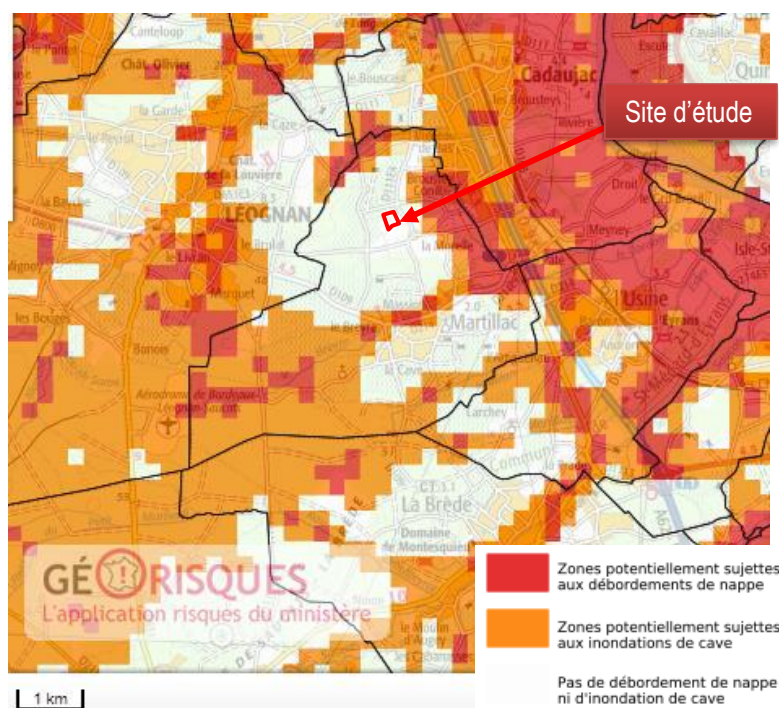
➤ Par débordement de cours

La commune est identifiée comme inondable au niveau de l'aval du Bourran (PPRI Garonne). De plus, elle peut être sujette aux débordements des cours d'eau communaux et notamment le Breyra dans le bourg et au niveau de la zone d'activités. Cette sensibilité a été formalisée dans le SCoT de l'agglomération bordelaise. Au vu de l'ensemble des études, l'emprise non aedificandi de 30 m de part et d'autre de ces cours d'eau, telle que préconisée dans le SCoT, suffit pour la prise en compte des débordements. Ce recul de 30 m est inscrit dans le règlement des zones naturelles N du PLU.

*Le présent site d'étude est éloigné du réseau hydrographique. Il n'est **pas concerné** par le risque inondation par débordement de cours d'eau.*

➤ Par remontée de nappes phréatiques

Sur la commune, les risques les plus importants (zones sujettes aux débordements de nappe) sont localisés au niveau des ruisseaux du Breyra et du Bourran, ainsi qu'au niveau du Nouchet. La plus grande partie de la commune n'est pas concernée par ce type d'aléa. Des actions sont inscrites dans le règlement du PLU pour l'urbanisation future dans les zones où la sensibilité est très élevée à moyenne.

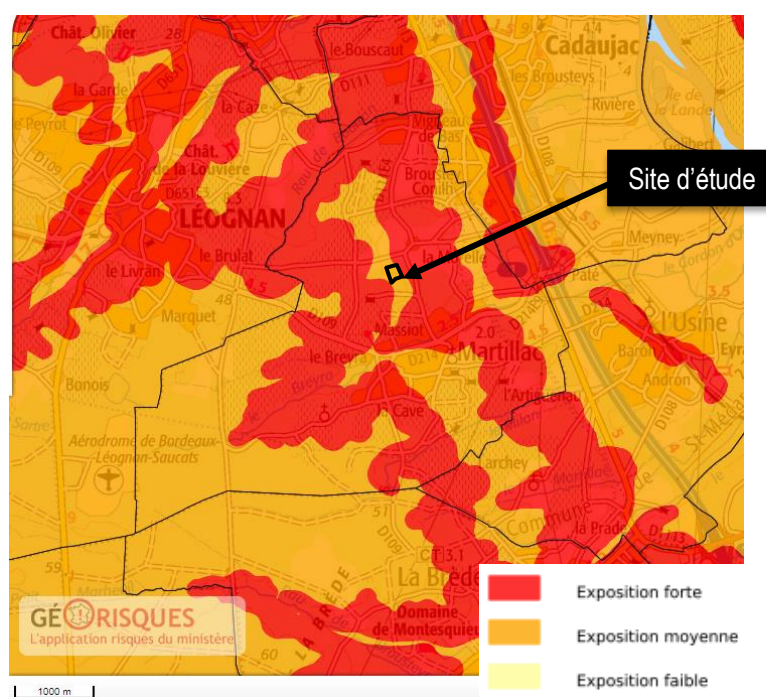


Carte 10 : Aléa remontées de nappe (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr)

*Le site d'étude faisant l'objet de la présente révision à modalités allégées n'est pour sa part **pas concerné** par les phénomènes de débordement de nappe ou d'inondation de cave.*

C.1.3.2.2 Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

La commune de Martillac est exposée au risque naturel majeur « Retrait – Gonflement des argiles ». Elle est soumise aux risques moyen à fort sur l'ensemble du territoire.



Carte 11 : Aléa retrait-gonflement des argiles (Source: BRGM via www.georisques.gouv.fr)

*Le site d'étude en lui-même est concerné par un aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau **moyen**.*

C.1.3.2.3 Risques industriels

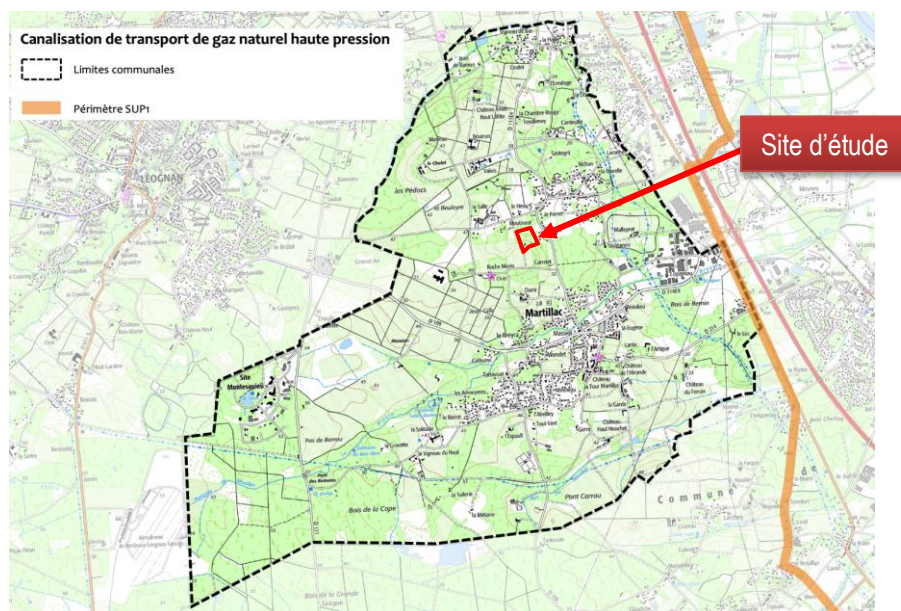
➤ Installations classées

L'unique Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) recensée sur la commune de Martillac (dénommée « MAIRIE-Martillac »), qui correspond en réalité à l'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat » n'est plus en activité aujourd'hui.

➤ Transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz naturel haute pression (DN200 « La Brède – Bègles Station »), exploitée par la société Teréga (anciennement TIGF) longe l'extrémité Est de la commune au niveau de la RD 1113. Les abords de la canalisation font l'objet de servitudes d'utilité publique où de nouveaux secteurs d'habitat ne pourront être construits. Cette bande non aedificandi est large de 60 m de part et d'autre de la canalisation.

Le site d'étude en localisé à environ 1,5 km à l'Est de cette canalisation de transport de gaz naturel.



Carte 12 : Canalisation de gaz (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

➤ Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Un seul site (potentiellement) pollué est recensé dans la base de données BASOL du BRGM sur le territoire communal de Martillac : il s'agit de l'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ».

D'après l'inventaire BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service), deux sites industriels sont présents sur la commune de Martillac :

- L'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ».
- L'ancienne Tuilerie des Ecus (fabrication de matériaux de construction en terre cuite), le long de la RD 1113.

C.1.3.3 Réseaux

C.1.3.3.1 Assainissement

Les eaux usées domestiques sont collectées par le réseau communal et envoyées vers les stations d'épuration de Martillac et de Cadaujac. La Technopole dispose également de sa propre station d'épuration :

- Station de Martillac : construite en 2009, avec une filière de boues activées, sa capacité est de 3 700 EH (3 200 EH pour Martillac et 500 EH pour Cadaujac). La qualité des eaux rejetées est satisfaisante pour l'ensemble des paramètres avec un respect des normes de rejet en vigueur (charge maximale en entrée constatée en 2019 : 3 208 EH).
- Station de la Technopole : cette station, construite en 1990, et en lagunage naturel, a une capacité de 1000 EH. Son fonctionnement est satisfaisant (rejets conformes) et elle traite environ 736 EH en 2019 ;
- Station de Cadaujac : la commune de Cadaujac est équipée d'une station d'épuration mise en service en 2010 avec un type d'épuration de secondaire bio (lagunage naturel) et d'une capacité de 6 500 EH (6 000 pour Cadaujac et 500 EH pour Martillac). Les analyses sont conformes et la station respecte les prescriptions définies par son autorisation de rejet.

La commune possède quelques zones en habitat isolé comme à l'Ouest de Vignau-de-Bas, au Sud du bourg, ou à Tout-Vent. Compte-tenu des possibilités financières de la commune, il n'est pas envisageable de collecter l'ensemble des eaux usées issues de ces zones. Le nombre d'installations d'assainissement non collectif est de l'ordre de 370 parmi lesquelles 64% ont été contrôlées conformes ou mises en conformité (données 2018).

*Le site d'étude faisant l'objet de la présente révision à modalités allégées est **positionné à l'extérieur du zonage d'assainissement collectif**.*

C.1.3.3.2 Eaux pluviales

La commune de Martillac dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales élaboré en 2016 ayant permis de réaliser un état des lieux du réseau d'eaux pluviales communal et d'aboutir à la définition de programmes de travaux et d'entretien.

*Le site d'étude faisant l'objet de la présente révision à modalités allégées n'est pas desservi par le réseau séparatif dédié aux eaux pluviales. **L'infiltration des eaux de pluie se fait à la parcelle dans le cas présent.***

C.1.3.3.3 Eau potable

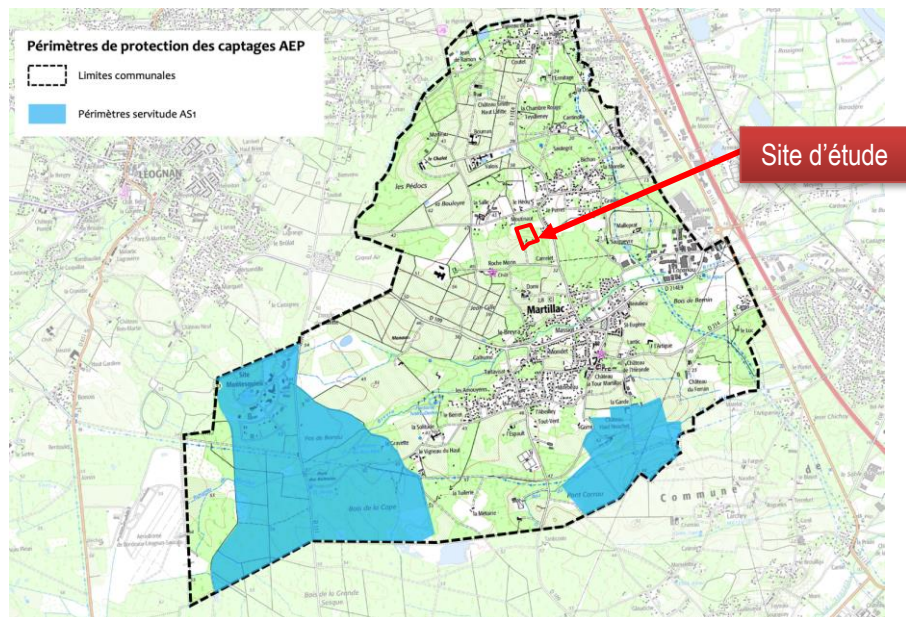
L'alimentation en eau potable de la commune de Martillac est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de la région de La Brède. Le territoire du syndicat fait partie intégrante du projet de substitution de la nappe Oligocène de Sainte-Hélène, les réseaux de Bordeaux Métropole traversant les communes du syndicat. En attendant la mise en service des nouvelles ressources sur l'Oligocène prévu à ce jour pour l'horizon 2023/2024, le seuil fixé à 940 000 m³ risque d'être dépassé depuis 2020.

Compte tenu de ces éléments, de la non mise en œuvre à l'heure actuelle du schéma opérationnel des ressources de substitution sur l'Oligocène de Sainte-Hélène et d'une échéance incertaine concernant ces travaux, ainsi que d'une pollution épisodique pour le moment sur le forage de Marsalette, une demande d'augmentation de seuil a été déposée auprès des services compétents sur les deux forages à 1 150 000 m³ avec la possibilité pour le forage de la Blancherie de prélever un volume annuel de 1 095 000 m³ au cas où il serait nécessaire de substituer les volumes prélevés sur Marsalette. Cette autorisation pourra être revue dès que les ressources de substitution sur l'Oligocène de Sainte-Hélène délivreront les volumes prévus au schéma opérationnel.

Pour son adduction en eau potable, la commune de Martillac est alimentée par deux forages profonds implantés hors de la commune à La Brède et Ayguemorte-les-Graves.

Toutefois, huit forages AEP existent sur le territoire communal de Martillac, destinés à alimenter en eau potable la métropole bordelaise. Ils captent les aquifères de l'Éocène et de l'Oligocène.

Il s'agit des forages de Cape 1 (575 m³/j), Cape 2 (2 010 m³/j), Castaing (1 440 m³/j), Haut Nouchet 1 (660 m³/j), Haut Nouchet 2 (1 780 m³/j), Le Cordon (1 380 m³/j), Matasset (650 m³/j) et Sautegrit (1 440 m³/j). Ces ouvrages bénéficient d'arrêtés de périmètres de protection.



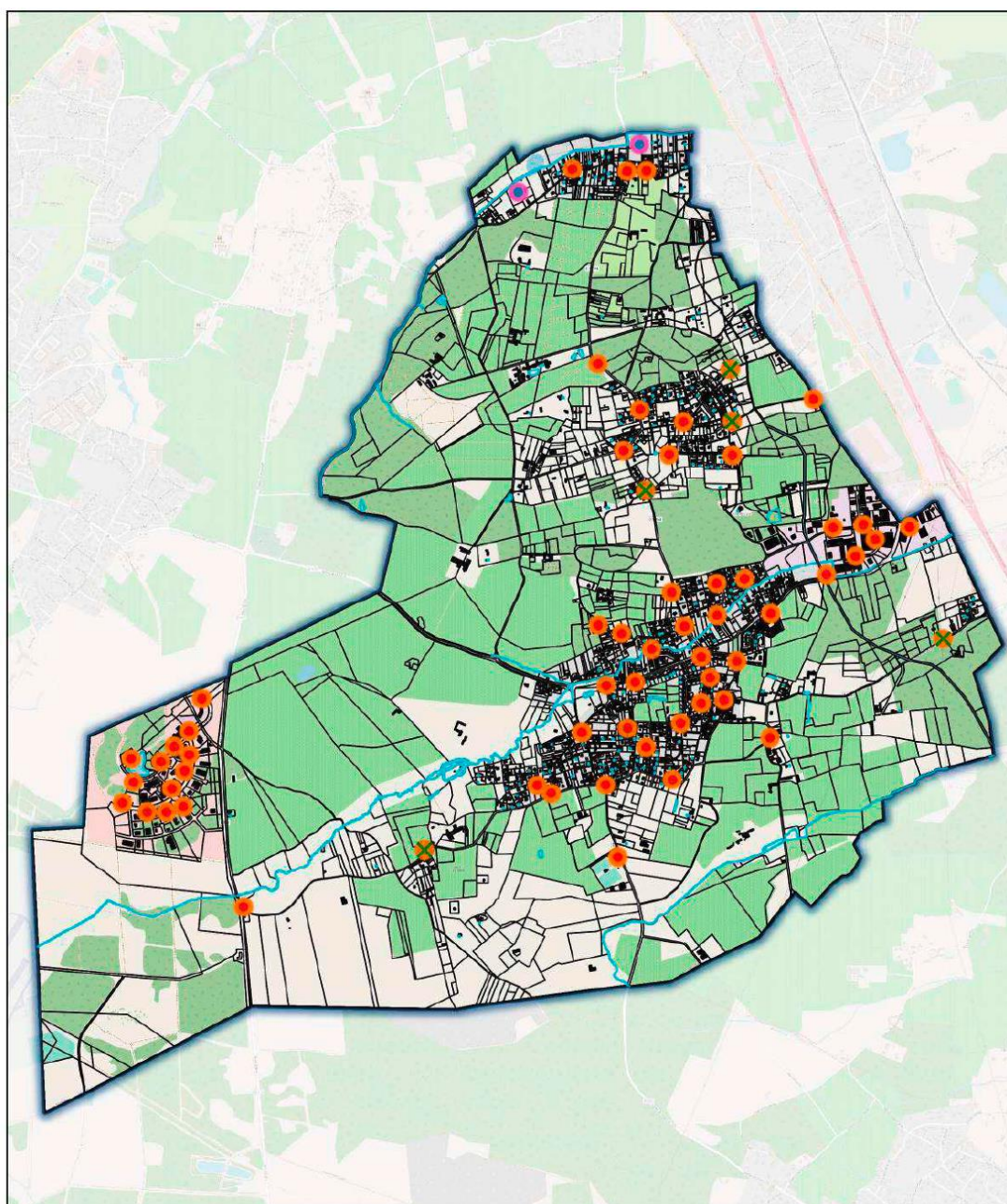
Carte 13 : Périmètres de protection de captages AEP (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018)

*Le site d'étude faisant l'objet de la présente révision à modalités allégées est **positionné à l'extérieur des périmètres de protection associés aux captages d'alimentation en eau potable présents sur la commune.***








C.1.3.3.4 Défense incendie

La commune de Martillac dispose de dispositifs de défense incendie répartis sur l'ensemble du territoire communal (47 poteaux incendie disponibles). Un diagnostic mené en 2016 sur la commune a permis d'identifier les secteurs bénéficiant d'une défense incendie sous-dimensionnée et d'engager une programmation d'installation de bornes incendie visant à conforter et étendre ce réseau.

Le poteau incendie le plus proche du site d'étude est positionné à environ 165 m au Nord de ses limites. Afin de conforter le réseau existant, un nouveau poteau incendie doit également être installé à moins de 120 m à l'Est de ce dernier.



Défense Incendie

-  Poteau incendie existant
-  Poteau incendie à planter
-  Bâche à eau
-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Bâti
-  Parcellaire



0 500 1000 m



Auteur : Verdi
Données : municipalité de Martillac
Fond cartographique : Openstreetmap

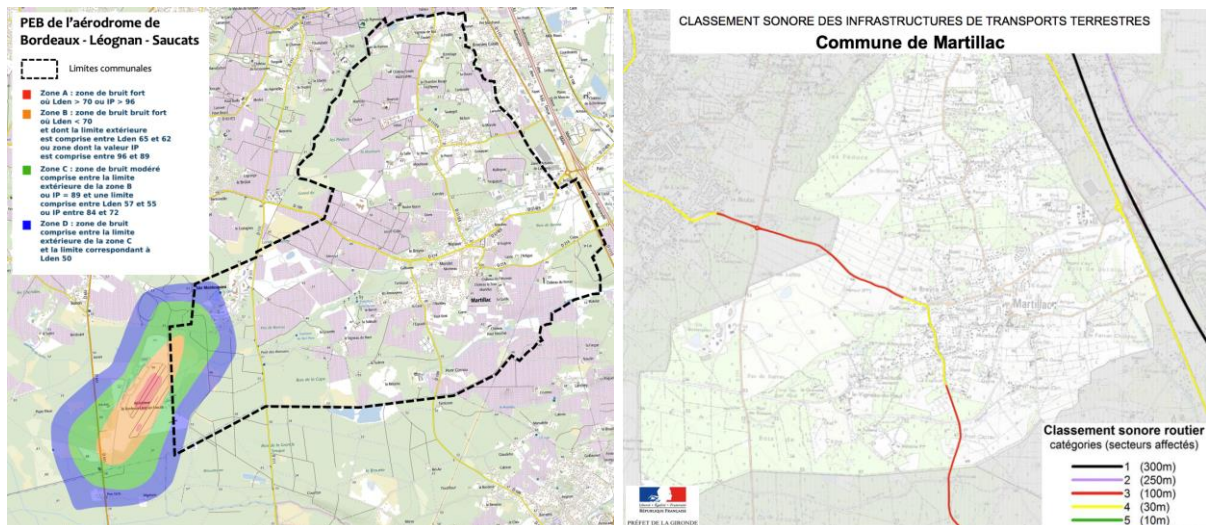
Carte 14 : Dispositifs de défense incendie (Source: rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).

C.1.3.4 Nuisances

Aucune industrie émettrice d'odeurs particulières, comme le pourrait être une usine papetière par exemple, n'est recensée sur le territoire communal. Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

La commune de Martillac est néanmoins soumise à des nuisances sonores de deux types :

- Martillac est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Bordeaux-Léognan-Saucats qui couvre une partie du site de la Technopole à l'Ouest de la commune.
- La commune est traversée en son centre par la RD109 considérée comme une voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres et longée à l'Est par l'A62 (par l'intermédiaire de son échangeur avec la RD 1113) et la RD 1113.



Carte 15 : PEB de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats et classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source: Géoportail & arrêté préfectoral du 2 juin 2016).

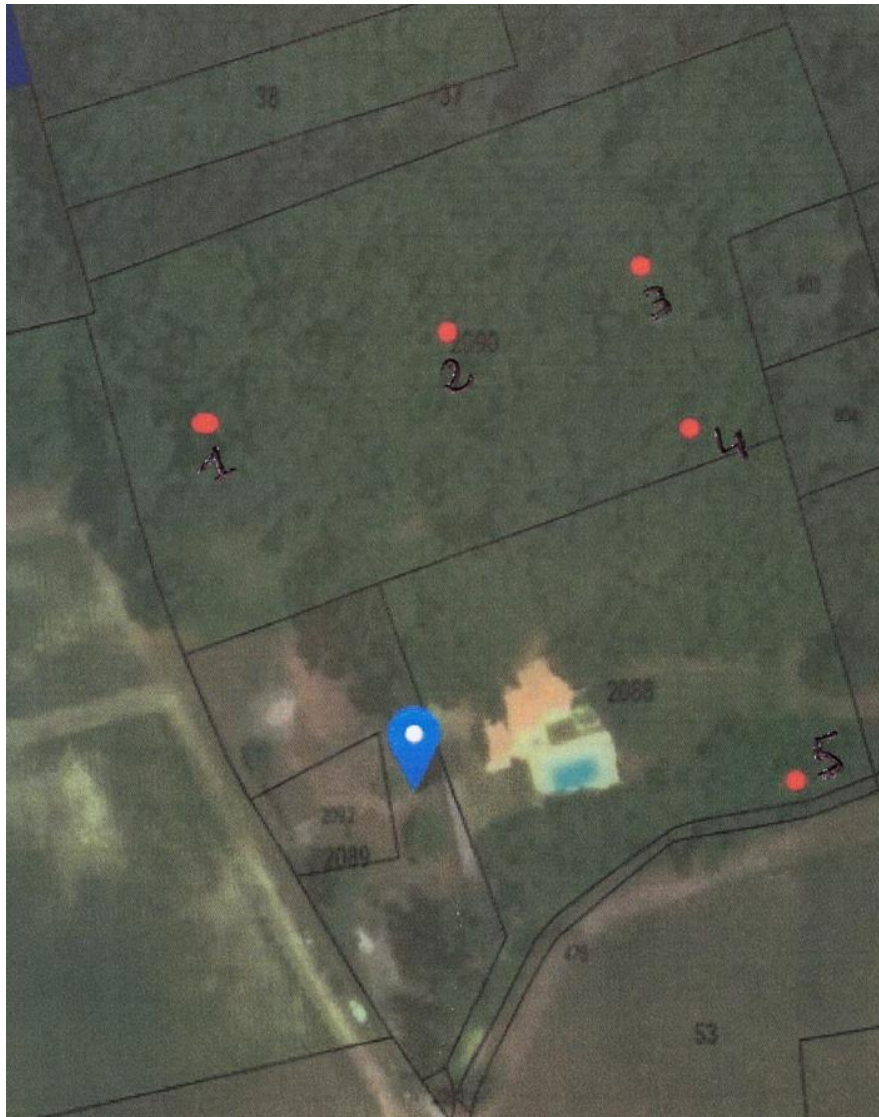
Le site d'étude est relativement éloigné de ces axes routiers et n'est pas recouvert par le PEB associé à l'aérodrome de Saucats.

C.2 Description du projet

La commune de Martillac souhaite, en cohérence avec les orientations de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), favoriser le développement des capacités d'accueil hôtelières et touristiques sur son territoire, notamment via des projets d'hébergement légers, à faible impact environnemental.

C.2.1 Un projet de cabanes arboricoles

Elle entend, dans ce cadre, permettre la réalisation d'un projet de cabanes arboricoles sur un terrain boisé que le PLU a classé en zone agricole (A).



Carte 16 : Emplacements envisagés des cabanes dans les arbres

D'un point de vue juridique, les cabanes dans les arbres sont considérées comme des habitations légères de loisirs (Rép. min. n°07189 : JO Sénat Q, 14 mai 2009, p.1216).

En dehors de certains sites spécifiques (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances, certaines dépendances des maisons familiales de vacances), en tant que constructions, les cabanes arboricoles sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 5 et 20 m² de surface de plancher et permis de construire au-dessus de 20 m² de surface de plancher, conformément aux

dispositions des articles R. 421-1, R. 421-2, R. 421-8-2 et R. 421-9 du code de l'urbanisme (Rép. Min. N° 84689 : JOAN Q, 29 déc. 2015, p.10808).

L'implantation de cabanes arboricoles supposant, par définition, la mobilisation d'espaces boisés, elle s'effectue le plus souvent au sein des espaces naturels, agricoles ou forestiers ; comme c'est le cas en l'espèce.

L'autorisation de ces habitations légères de loisirs en zone agricole ou en zone naturelle suppose donc la délimitation préalable par le PLU d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), dans les conditions prévues à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

C.2.2 La démarche d'évitement et de réduction des incidences

La structure du boisement sera préservée grâce à l'identification d'un espace boisé classé d'environ 7150 m². Les secteurs ne faisant pas l'objet d'une protection correspondent à la zone d'implantation des cabanes (au centre et au sud) et au site dédié à la microstation (au nord).

La réalisation d'un diagnostic écologique ayant conduit à identifier plusieurs arbres à cavités offrant un gîte potentiel pour les chauves-souris et ayant révélé la présence du Grand Capricorne, les six arbres inclus à l'intérieur du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et ne faisant pas l'objet d'un classement en EBC seront identifiés et protégés de manière individuelle, sur le fondement des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La superposition de la carte des enjeux écologiques décelés grâce au diagnostic préalable et de la carte des mesures d'évitement ou d'atténuation des incidences mises en œuvre (EBC et éléments de paysage protégés pour des motifs écologiques) révèle que tous les arbres présentant des enjeux sur le site feront l'objet d'une mesure de protection.

Seuls les individus à l'extérieur du périmètre finalement concerné par un classement en secteur At ne seront pas identifiés au titre d'un dispositif de protection particulier. Le régime juridique de la révision à modalités allégées, qui limite strictement l'objet des procédures susceptibles d'être engagées, ne permettant pas une telle identification, celle-ci pourra intervenir ultérieurement par le biais d'une procédure de révision générale du PLU.



Carte 17 : Protection du boisement et des arbres à cavités

C.3 Evaluation des incidences du projet de révision sur l'environnement

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, les incidences potentielles du projet.

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	Les prospections naturalistes engagées ont essentiellement révélé la présence d'enjeux faunistiques liés à la présence de gîtes potentiels pour les chauves-souris, d'insectes saproxylophages et d'habitats d'espèces avérés ou suspectés pour l'avifaune. La révision à modalités allégées du PLU vise à permettre l'accueil d'un projet touristique visant l'insertion de « cabanes dans les arbres » au sein du boisement existant, ne générant pas de défrichement ou coupe particulière. La localisation des cabanes a pu être corrigée en cours de projet, afin de réduire l'impact sur l'environnement.
Consommation de l'espace	Les incidences en termes de consommation de l'espace seront très limitées : création d'un STECAL de 1,6 ha, dont 7150 m² en EBC , lié à un projet visant la création de 5 cabanes dans les arbres.
Trame verte et bleue	En raison de la nature même du projet envisagé, la constructibilité générée par la révision du PLU sera très limitée, l'ensemble boisé existant sera conservé, les cabanes seront implantées de manière à conserver les arbres existants (volonté de conserver un esprit de « naturalité » pour ce projet touristique). La politique de protection des espaces boisés engagée par la commune par l'intermédiaire de la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur une superficie totale de l'ordre de 98,2 ha soit 5,7 % du territoire ne sera pas remise en cause par l'intermédiaire de cette révision. Elle sera même confortée par le classement de 7150 m ² supplémentaires de boisements.
Paysages	La révision à modalités allégées vise à permettre l'accueil d'un projet touristique ayant vocation à conserver le boisement existant et implanter les « cabanes » au sein de ce dernier, ne générant pas d'incidence notable sur le paysage existant.
Ressource en eau	Les évolutions permises par la présente révision n'impacteront pas davantage la ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine. Les évolutions n'auront aucune incidence sur le système d'assainissement communal puisqu'elles n'augmentent pas les capacités d'accueil ni la pression exercée sur l'eau potable (protection des captages non remise en cause et vocation touristique du projet).
Risques naturels et technologiques	En raison de la desserte incendie existante et des risques naturels et technologiques limités au droit du projet, la révision ciblée du PLU ne générera pas d'accroissement de l'exposition de la population aux risques identifiés sur le territoire communal.
Emissions de gaz à effet de serre	In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront très faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie particulièrement polluante, les voies de desserte automobile sont déjà existantes et le projet ne visera l'installation que de 5 cabanes (flux généré très limité).

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit du site étudié, il peut être estimé que la révision à modalités allégées du plan local d'urbanisme de Martillac ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

D. LES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLU

D.1 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Le plan de zonage est modifié, uniquement au niveau du site de projet, pour :

- Procéder à la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein de la zone agricole (A), noté At sur le document graphique,
- Créer un espace boisé classé,
- Identifier 5 arbres remarquables au titre des dispositions prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

D.1.1 Justification des choix

La création du STECAL At porte sur une surface d'environ 1,6 ha. Le secteur intègre deux parcelles (0B 2088 et 0B 2090).

A l'intérieur de ce secteur, l'installation de cabanes arboricoles sera admise, alors qu'elle demeurera interdite dans le reste de la zone agricole. En effet, seules les constructions nécessaires aux exploitations peuvent, d'une manière générale, être autorisées en zone A.

Le site retenu s'avère propice à l'accueil d'un projet de cabanes arboricoles. Le terrain, classé en zone agricole, est déjà en partie bâti et situé en lisière d'une zone urbaine UC (environ 100 m à l'est). Il est en grande partie boisé.

Il est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité, ainsi que par une voie de desserte disposant d'accès sécurisés.

L'ensemble parcellaire accueille à l'heure actuelle des boisements qui ne font l'objet d'aucune protection au titre des espaces boisés classés ou des éléments remarquables du paysage.

Toutefois, les inventaires écologiques réalisés dès le lancement des études relatives au projet ont révélé la sensibilité de plusieurs arbres, disposant des cavités et favorables à la présence de différentes espèces protégées. Par ailleurs, il existe un intérêt certain à maintenir des boisements en lisière du secteur nouvellement délimité, afin de garantir la qualité des paysages perçus, notamment compte tenu de la nature du projet, orienté vers l'activité touristique.

Il est par conséquent apparu opportun de protéger les arbres existants, en adaptant le niveau de protection en fonction de la proximité vis-à-vis des futures cabanes.

En lisière, à l'écart des cabanes, un espace boisé classé d'une surface d'environ 7150 m² a été délimité. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

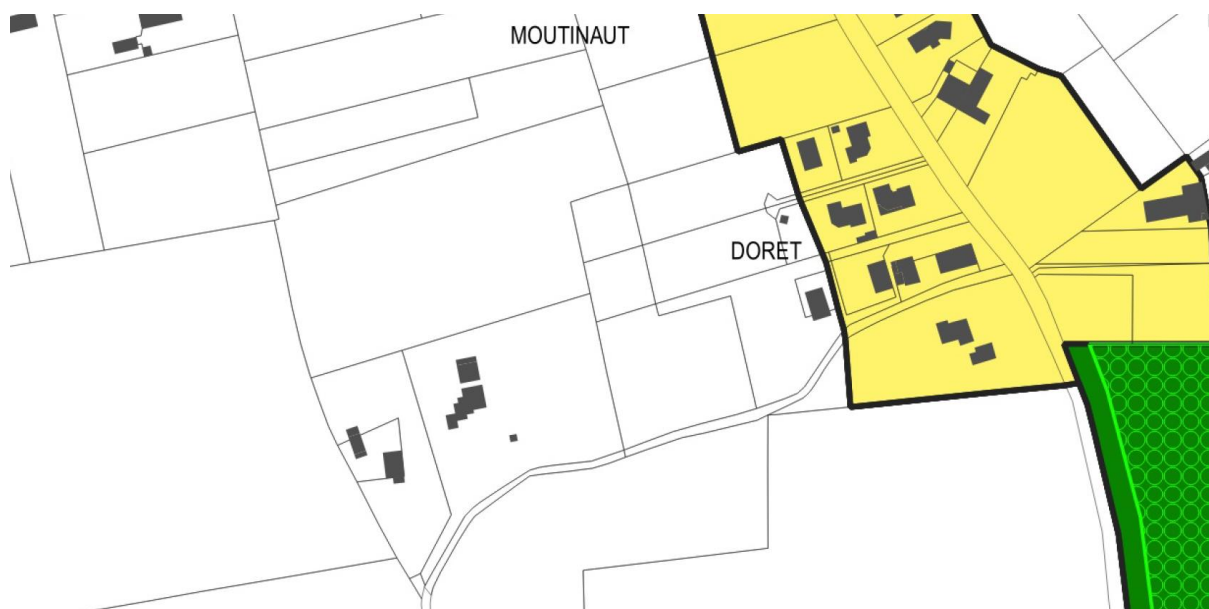
Les arbres présentant des enjeux de conservation au cœur du site de projet, à proximité des futures cabanes arboricoles, ont fait l'objet d'une identification individu par individu, en application des dispositions prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, destinées à protéger les éléments remarquables du paysage, dont la conservation présente un intérêt écologique.

D.1.2 Nature des corrections

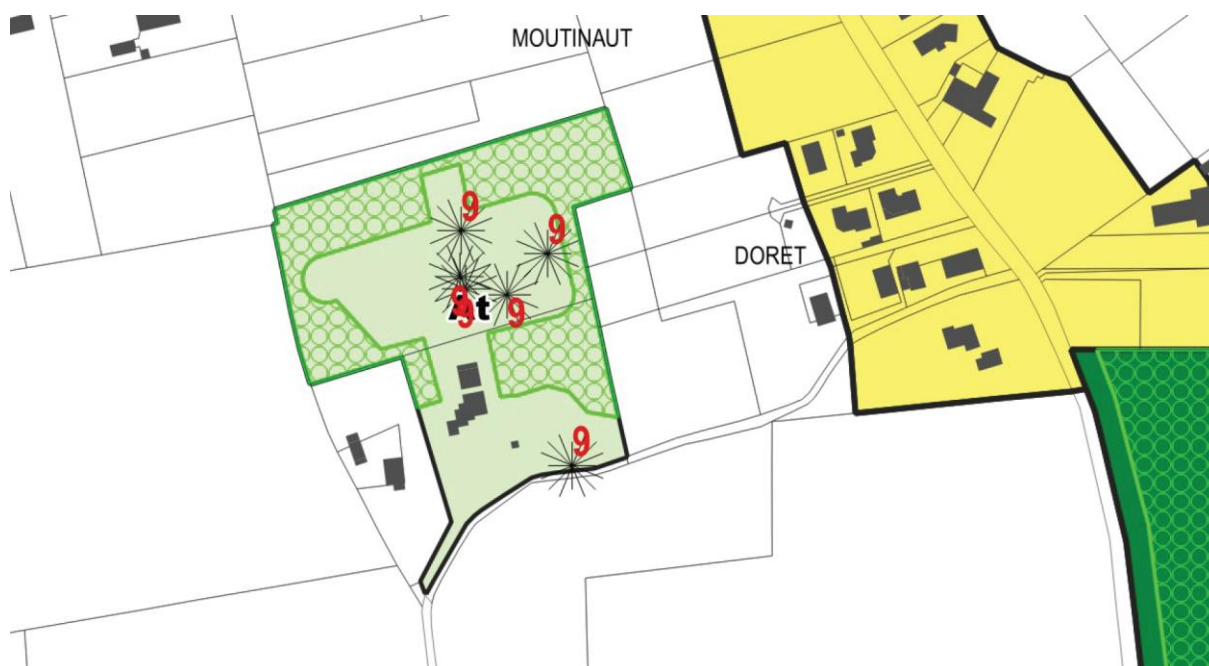
Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, les parcelles 0B 2088 et 0B 2090, classées en zone A dans le PLU approuvé en 2019, sont reclassées en secteur At.

Un espace boisé classé a été délimité en lisière du site, de manière à intégrer le plus grand nombre possible d'arbres à cavités.

Enfin, au cœur du site et en lisière sud, 6 arbres remarquables ont été repérés en application des dispositions prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces arbres remarquables sont repérés avec le numéro 9.



Carte 18 : Extrait du plan de zonage avant correction



Carte 19 : Extrait du plan de zonage après correction

D.2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Le règlement de la zone agricole est complété, de manière à intégrer l'ensemble des dispositions requises par le code de l'urbanisme afin d'assurer une insertion harmonieuse des cabanes arboricoles dans l'environnement du site.

D.2.1 Justification des choix

Le règlement d'un STECAL doit préciser « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* » et fixer « *les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire* ».

Le projet de révision à modalités allégées engagé par la commune de Martillac vise ainsi à créer un secteur At, d'une surface d'environ 1,6 ha, dont le règlement permettra l'installation de cabanes dans les arbres.

Les habitations légères de loisirs seront autorisées sous condition d'intégration paysagère et environnementale, et les constructions destinées au logement existantes pourront changer de destination, vers une destination d'hébergement hôtelier.

Dans ce secteur, l'emprise au sol des constructions sera plafonnée à 4%. Ceci permettra, compte tenu de l'emprise au sol des constructions existantes (estimée à 320 m² environ), d'envisager la création de 5 cabanes sur pilotis, dotées de plateformes d'une surface d'environ 50 à 60 m².

La hauteur des cabanes, mesurée depuis le plancher de leur plateforme, ne devra pas excéder 6 m.

L'implantation des cabanes au sein du secteur sera réglementée grâce à la délimitation d'environ 7150 m² d'espaces boisés classés, recouvrant des boisements présents actuellement au sein du secteur, à l'exception de la lisière sud, proche des voies d'accès, de la principale zone d'implantation des cabanes, au cœur du secteur, et d'un secteur prévu pour l'implantation d'une microstation, au nord.

Les conditions de raccordement aux réseaux ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité seront définies de la manière suivante :

- Le raccordement des habitations légères de loisirs au réseau public de distribution d'eau potable sera exigé. Les canalisations à poser seront localisées à l'extérieur du périmètre des EBC.
- Les habitations légères de loisirs devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif sera localisé à l'extérieur du périmètre des EBC.

Enfin, des règles en matière d'aspect extérieur et d'implantation par rapport aux voies seront édictées afin de tenir compte des spécificités propres aux habitations légères de loisirs admissibles.

D.2.2 Nature des corrections

Le préambule ainsi que les articles 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11 et 16 sont complétés, de manière à comprendre des dispositions spécifiques au secteur At.

Les corrections peuvent être présentées article par article (ajouts en couleur rouge).

D.2.2.1.1 Le préambule du règlement

CARACTERE DE LA ZONE

L'ensemble de la zone A concerne des terrains qui sont caractérisés par leur qualité agricole et leur classement en appellation d'origine contrôlée en majorité.

Elle comporte un secteur At dont le règlement permet l'installation de cabanes arboricoles (STECAL).

D.2.2.1.2 Article 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ;

1.2 - Les constructions à usage industriel, de commerces, de bureaux, de services ;

1.3 – Les constructions à usage d'hôtels ou de restaurant, *sauf, en secteur At, dans les conditions prévues à l'article A2 ;*

1.4 - Les constructions à usage de stationnement ;

1.5 - Les lotissements à usage d'habitations et les ensembles d'habitations ;

1.6 - Les installations classées non liées à l'activité agricole ;

1.7 – Les habitations légères de loisirs, sauf, en secteur At, dans les conditions prévues à l'article A2 ;

1.8 - Les parcs résidentiels de loisirs ;

1.9 – Les entrepôts ;

1.10 - Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravanning ;

1.11 – Dans les éléments du paysage, repérés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (portés au plan de zonage par de petites étoiles), les constructions sont interdites.

1.12 – En secteur At, la destruction des éléments du paysage repérés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est interdite.

D.2.2.1.3 Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés sous conditions :

[...]

Dans le secteur At uniquement, sont également autorisées sous conditions :

2.12 – Les habitations légères de loisirs, à condition que soit assurée leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

2.13 – Le changement de destination des constructions destinées au logement, existantes à la date d'approbation de la première révision à modalités allégées du PLU, vers une destination d'hébergement hôtelier.

D.2.2.1.4 Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Dans l'ensemble de la zone A

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, et contrôlé, et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Toute extension sera à la charge du pétitionnaire.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

Dans le secteur At

4.3 – Les habitations légères de loisirs doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone A

[...]

Dans le secteur At

4.11 – Les habitations légères de loisirs doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif.

[...]

3 – AUTRES RESEAUX

4.18 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, ainsi que numériques, il est obligatoire de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Toute extension sera à la charge du pétitionnaire.

4.19 – Les prescriptions prévues au paragraphe 4.18 ne sont pas applicables aux habitations légères de loisirs en secteur At.

D.2.2.1.5 Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75 m le long de la RD 1 113 ;
- 25 m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214E9 et 109 pour toutes les constructions ;
- 20 m par rapport à l'axe des R.D. 111 et 111E4 pour toutes les constructions ;
- 20 m par rapport à l'axe des autres voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique existants ou à créer.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, de la reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. *ou, en secteur At, dans le cas de la construction d'habitations légères de loisirs*, sous réserve de ne pas être située dans un emplacement réservé ou de ne pas être frappée par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

[...]

D.2.2.1.6 Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, de la reconstruction ou de l'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. *ou, en secteur At, dans le cas de la construction d'habitations légères de loisirs*.

[...]

D.2.2.1.7 Article 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – En secteur At, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 4 % de la superficie totale du secteur.

D.2.2.1.8 Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A :

[...]

En secteur At :

10.6 – La hauteur maximale est limitée à :

- *6 m au faitage pour les habitations légères de loisirs ; la hauteur étant mesurée à compter du plancher de la plateforme, en cas d'implantation sur pilotis. La hauteur du plancher de la plateforme, mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, ne peut excéder 6 m.*
- *7 m à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.*

D.2.2.1.9 Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Constructions Nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés, rythmés par des ruptures pour éviter le mitage des constructions agricoles.

B – Constructions existantes

11.3 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.4 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.5 - Pour les façades anciennes en pierre, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la re-division de baies d'origine est interdite.

C - Matériaux

11.6 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

11.7 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de couleur pierre de la région.

11.8 – Pour des constructions liées à l'exploitation agricole, les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou d'aspect similaire. Les tuiles seront de teinte claire (terre cuite ou vieillie, ton paillé). Les toitures présenteront une pente maximum de 30 %.

[...]

G – Les habitations légères de loisirs (en secteur At)

11.17 – Les paragraphes 11.1 à 11-9 ne sont pas applicables aux habitations légères de loisirs.

11.18 – Les habitations légères de loisirs doivent présenter un aspect extérieur de cabanes en bois.

D.2.2.1.10 Article 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Prévoir un fourreau en attente pour le haut débit.

16.2 – Les prescriptions prévues au paragraphe 16.1 ne sont pas applicables aux habitations légères de loisirs en secteur At.

D.3 Les évolutions touchant le rapport de présentation

D.3.1 Justification des choix

Les évolutions de zonage associées à la procédure de révision à modalités allégées impliquent une correction du tableau des surfaces des différentes zones figurant dans le rapport de présentation du PLU.

Le tableau des EBC et celui des éléments remarquables du paysage et du patrimoine peuvent également être mis à jour.

D.3.2 Nature des corrections



D.3.2.1.1 Le tableau des surfaces par secteurs et par zones

Le tableau des surfaces p. 212 du rapport de présentation est complété de manière à intégrer le secteur At nouvellement délimité en zone A.

PLU 2007		PLU EN VIGUEUR	
Zone	Surface en ha	Zone	Surface en hectares
Zone U		Zone U	
UA	6,53	UA	24,49
UB	14,97	UB	57,90
UC	50,22	UC	70,00
		UD	22,80
		UDa	2,96
		UDh	1,41
Total Habitat	71,72	Total Habitat	175,19
UX	32,98	UX	29,7
UY	59,85	UY	67,5
Total Activités	92,83	Total Activités	97,2
TOTAL Zone U	164,55	TOTAL Zone U	272,4
Zone AU		Zone AU	
1AU	130,90	1AU	7,8
		1AUx	15,8
2AU	16,50	2AU	1,3
2AUX	8,36		
2AUT	10,84		
TOTAL Zone AU	166,60	TOTAL Zone AU	24,9
U+AU	331,15	U+AU	297,3
Zone A		Zone A	
A	771,50	A	917
AP	137,60		
		At	1,6
TOTAL Zone A	909,10	TOTAL Zone A	918,6
Zone N		Zone N	
N	457,15	N	480,1
Nh	1,65		
NI	3,81	NI	5,4
Ne	2,25	Ne	2,3
Nt	4,00	Nt	3,3
		Nmh	0,1
		Neb	2,0
TOTAL Zone N	468,86	TOTAL Zone N	493,2

D.3.2.1.2 Le tableau des éléments de paysage identifiés

Le tableau des éléments de paysage identifiés, p.213 du rapport de présentation, est complété de manière à mentionner les arbres à cavités.

Numéro	Dénomination	Illustration
1	Chêne de Montesquieu	 <p>Pont des Romains / Puits de la Jaugueyre / Puits de Mondet</p>
2	Vieux Rochemorin et bois de Rochemorin	
3	Abside de l'église	
4	Alignements d'arbres	
5	Fontaines et puits	
6	Pont des Romains	
7	Borne de Montesquieu	
8	Fontaine de Mirebeau	 <p>Fontaine de Mirebeau / Fontaine Jean-Gille / Puits de La Roche / Puits de Carrelet</p>
9	Arbres à cavités	

D.3.2.1.3 Le tableau des espaces boisés classés

Le tableau des surfaces des espaces boisés classés, p. 221, est également mis à jour afin de prendre en compte la création d'environ 0,7 ha d'EBC supplémentaires.

Espaces Boisés Classés (ha)	
PLU 2007	PLU EN VIGUEUR
96,4	103
Résultante : + 6,6 ha	