

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARTILLAC

REVISION A MODALITES ALLEGEE N°3

NOTE COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

Le Maire,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date

arrêtant le projet de révision à modalités allégées n°3



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARTILLAC

REVISION A MODALITES ALLEGES N°3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE MARTILLAC

Note complémentaire au rapport de présentation

Mars 2024

BOISSY.
AVOCATS & ASSOCIÉS

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS



Préambule	7
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur	9
3 L'objet du présent dossier de révision à modalités allégées	10
4 La procédure de révision	10
4.1 Justification et contenu de la procédure	10
4.2 Le déroulement de la procédure	11
5 Le contenu du dossier de modification	12
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	13
Résumé non technique.....	17
1. Objet du dossier et éléments de procédure	19
2. État initial de l'environnement, analyse des incidences notables prévisibles de la révision à modalités allégées n°3 du PLU et mesures prises pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser	19
3. Compatibilité du projet de révision à modalités allégées au regard des documents de planification en vigueur	23
4. Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	23
Partie 1 La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme	25
1 Le territoire communal	27
2 Présentation du site.....	29
3 État initial de l'environnement.....	33
3.1. Le cadre physique	33
3.2. Le milieu naturel	35
3.2.1. Inventaire et protection du patrimoine naturel	35
3.2.2. Sensibilités naturalistes.....	38
3.3. Les risques naturels et technologiques et les nuisances	48
3.3.1. Les risques naturels.....	48
3.3.2. Les risques technologiques.....	50
3.4. Le cadre paysager et patrimonial	51
3.4.1. Le paysage.....	51
3.4.2. Le patrimoine bâti.....	53
3.4.3. Le patrimoine archéologique	54
3.5. Le milieu humain	55
3.5.1. Le bâti	55
3.5.2. Les réseaux.....	55
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	56
4.1. L'organisation du zonage	56
4.2. Les dispositions du règlement	58
4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires	59
5. La motivation de la révision à modalités allégées	61
5.1. Le contexte	61
5.2. Le projet.....	63
5.2.1. Le château Smith Haut Lafitte	63

5.2.2. Le projet.....	66
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées	67
6.1. Les évolutions du document graphique de zonage.....	67
6.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage	67
6.1.2. Nature de la modification.....	68
6.2 Les évolutions touchant le rapport de présentation	72
Partie 2 Évaluation environnementale de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme	73
1. Analyse globale du scénario retenu	75
1.1. Raisons du choix de la révision à modalités allégées n°3.....	75
1.2. Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence	75
2. Évaluation des incidences de la procédure de révision à modalités allégées sur l'environnement	76
2.1 Sur le réseau Natura 2000 et plus particulièrement les ZSC FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine »	76
2.1.1. Préambule sur les ZSC.....	76
2.1.2. La ZSC FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans ».....	76
2.1.3. La ZSC FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine »	79
2.1.4 Les incidences de la révision à modalités allégées du PLU	82
2.2 Sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre	83
2.3 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	83
2.4 Sur les habitats naturels, la faune et la flore	84
2.5 Sur la ressource en eau.....	86
2.6 Sur les paysages	86
2.7 Sur les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances	86
2.8 Sur les Servitudes d'Utilité Publique.....	86
2.9 Sur les projets d'intérêt général	87
3 Description des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou, à défaut, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du PLU sur l'environnement	88
3.1 Mesure d'évitement n°1 (ME1)	88
3.2 Mesure de réduction n°1 (MR1).....	88
3.3 Mesure de compensation n°1 (MC1)	89
4 Compatibilité de la révision avec les documents, plans ou programmes de rang supérieur	101
4.1 La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	101
4.1.1 Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	102
4.1.2 Le PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu.....	106
4.1.3 Le PEB de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac.....	106
4.2 La prise en compte des documents de rang supérieur	107
Le PCAET de la Communauté de Communes de Montesquieu	107
5 Critères, indicateurs et modalités de suivi	107
Équipe d'étude	110



Préambule

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur	9
3 L'objet du présent dossier de révision à modalités allégées	10
4 La procédure de révision	10
5 Le contenu du dossier de modification	12
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	13

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de Martillac

Monsieur le Maire : Dominique CLAVERIE

Mairie de Martillac
14 avenue Charles de Gaulle
33650 MARTILLAC

Téléphone : 05 56 72 71 20

Courriel : sg@mairie-martillac.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Martillac (Gironde, 33) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée le 25 février 2019. Depuis lors, quatre évolutions ont été apportées à ce document jusqu'à ce jour :

Évolution	Date d'approbation
Modification simplifiée n°1	25 février 2021
Modification simplifiée n°2	21 juin 2022
Révision à modalités allégées n°1	27 juin 2022
Révision à modalités allégées n°2	27 juin 2022

La commune de Martillac a également délibéré en date du 14 juin 2022 en faveur de l'engagement d'une troisième procédure de révision à modalités allégées du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Martillac s'applique à la totalité de son territoire communal.

La Commune de Martillac appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au Canton de La Brède et fait partie de la Communauté de Communes de Montesquieu. Elle est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise**. Le PLU de la Commune et le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la Commune.

La Communauté de Communes de Montesquieu et Martillac sont également couvert par un PLH (Programme Local de l'Habitat) approuvé le 13 octobre 2022.

3 L'objet du présent dossier de révision à modalités allégées

La procédure de révision à modalités allégées n°3 vise à permettre le **déclassement d'un Espace Boisé Classé (EBC)** d'une superficie de 4,8 hectares afin de pouvoir étendre le vignoble du Château Smith-Haut-Lafitte.

4 La procédure de révision

4.1 Justification et contenu de la procédure

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du document graphique qui ne font pas évoluer 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.

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.

Dès lors qu'il s'agit de modifier un Espace Boisé Classé, en vertu de l'alinéa 1 de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, c'est bien une procédure de révision à modalités allégées qui doit être engagée.

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.

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'avérerait nécessaire de s'assurer que cette révision à modalités allégées n°3 ne permettrait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur le site concerné.

En application de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme, les emprises concernées de l'ordre de 4,8 ha, représentant une superficie supérieure à un millième (1‰) du territoire communal (1 709 ha), s'impose donc de droit une évaluation environnementale de la procédure qui sera soumise à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) pour avis.

4.2 Le déroulement de la procédure

Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure la réalisation des études

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 intégrant l'évaluation environnementale, des orientations d'aménagement et de programmation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées.

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 Réunion d'Examen Conjoint avant l'ouverture de l'Enquête 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.
- La Commune.
- Le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, SYSDAU, en charge de l'élaboration et la gestion du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- La Communauté de Communes de Montesquieu, notamment pour sa compétence Programme Local de l'Habitat.
- La Région.
- Le Département.

- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, 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.

A l'Autorité Environnementale

Le projet révision à modalités allégées doit être soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale compétente dans le domaine de l'environnement : la MRAe dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale.

3 – L'Enquête 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 révision à modalités allégées

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'arrêté 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.

5 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la révision à modalités allégées. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer **dans le cadre de l'évaluation environnementale** qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiées dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. **Dans le cas présent, il s'agit de la seule pièce graphique du règlement d'urbanisme.**

6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

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'État, 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

Article R.104-11

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

[...]

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).



Résumé non technique

1. Objet du dossier et éléments de procédure.....	19
2. État initial de l'environnement, analyse des incidences notables prévisibles de la révision à modalités allégées n°3 du PLU et mesures prises pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser	19
3. Compatibilité du projet de révision à modalités allégées au regard des documents de planification en vigueur	23
4. Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	23

1. Objet du dossier et éléments de procédure

La procédure de révision à modalités allégées n°3 vise à permettre le déclassement d'une superficie de 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) afin de pouvoir étendre le vignoble du Château Smith-Haut-Lafitte.

2. État initial de l'environnement, analyse des incidences notables prévisibles de la révision à modalités allégées n°3 du PLU et mesures prises pour les éviter, les réduire ou à défaut les compenser

Au regard de la nature de l'objet introduit par cette procédure de révision à modalités allégées n°3, l'état initial est établi à l'échelle communale et présenté plus finement sur et à proximité du site étudié.

Le tableau ci-après permet de synthétiser les incidences potentielles de la mise en œuvre de la procédure de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac. Cette synthèse se base notamment sur les mesures prises qui sont détaillées en suivant.

Thème environnemental	Analyse des incidences potentielles
Réseau Natura 2000	<p>Parmi les espèces d'intérêt communautaires citées dans les deux sites Natura 2000 étudiés (FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine »), le Grand Capricorne (identifié dans le premier site) est avéré sur le site objet de la présente procédure. De même, la Barbastelle d'Europe (d'intérêt communautaire, bien que non citée dans les sites Natura 2000 étudiés) a été contactée sur le site d'étude.</p> <p>La présente procédure aura donc une incidence directe sur la protection apportée par le PLU pour ces espèces et leurs habitats dans ce secteur.</p> <p>Au regard toutefois des mesures mises en œuvre (réduction de l'emprise du déclassement et création d'un nouvel EBC compensatoire), le déclassement de l'EBC au droit du site d'étude aura une incidence négligeable sur les sites du réseau Natura 2000 ainsi que, plus globalement, sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.</p>
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	<p>L'évolution apportée dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac vise à permettre le déclassement d'une superficie de 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) afin de pouvoir étendre le vignoble sur cette emprise. Or, cet EBC</p>

Thème environnemental	Analyse des incidences potentielles
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	est en réalité majoritairement non boisé. Au contraire, dans le cadre de la procédure, il est proposé en compensation le classement de 8,7 ha de boisement en EBC présentant un intérêt écologique très important. Ainsi, cette évolution générera en réalité une incidence positive sur la qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre puisqu'elle permet la protection effective d'un boisement captant le carbone.
Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	La présente procédure ne permettra aucune nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : elle vise uniquement le déclassement d'un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble, mise en valeur agricole. Aucune nouvelle zone U ou AU n'est délimitée. Le maintien en zone N du secteur (cf. ME1 chapitre 3.1) permet par ailleurs de garantir son inconstructibilité. De plus, la procédure prévoit en compensation le classement d'un autre secteur en EBC, permettant de garantir à plus long terme sa préservation.
Habitats naturels, faune et flore	Le déclassement de l'EBC permettra <i>in fine</i> le défrichement et la plantation du secteur concerné. Ainsi, le projet autorisé, associé à la présente procédure, aura des incidences directes sur les habitats naturels, la faune et la flore : destruction d'habitats naturels d'enjeu modéré de conservation ; destruction ou dégradation de zones humides botaniques et pédologiques ; destruction d'individus de Lotier grêle et Lotier hispide (bien que ces espèces pourront se redévelopper au sein des vignes) ; destruction partielle ou totale d'habitats d'espèces faunistiques (arbres favorables aux chiroptères, avifaune, amphibiens, reptiles, arbre à Grand Capricorne). Au-delà des éléments réglementaires associés et qui devront être pris en compte en phase projet, les incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore de la présente procédure doivent être étudiées au regard de l'évolution apportée : <ul style="list-style-type: none"> Le site d'étude est en réalité majoritairement non boisé. L'incidence réelle du déclassement d'EBC reste donc relativement limitée ici. Malgré tout, au regard des enjeux identifiés, des mesures ont été mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure afin d'appliquer le principe de la démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser) : maintien en zone N pour assurer l'inconstructibilité du secteur, réduction de l'emprise du déclassement envisagé et création d'un nouvel EBC compensatoire au droit d'un site présentant des sensibilités écologiques bien supérieures à celui déclassé.

Thème environnemental	Analyse des incidences potentielles
Qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre	Ainsi, au regard des mesures mises en œuvre dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées n°3, les incidences résiduelles sur les habitats naturels, la faune et la flore peuvent être qualifiées de non significatives. Au contraire, elle permet une protection effective plus cohérente via l'outil EBC d'un secteur remarquablement préservé.
Ressource en eau	Il est rappelé que la présente procédure vise à déclasser un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble. Or, en zone N, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hors équipements d'intérêt collectif – et donc pas d'accroissement de la consommation en eau potable éventuellement généré, ni des rejets d'effluents urbains). Bien qu'indirectement le déclassement autorise, sur les parcelles boisées à ce jour, la plantation de vignes et donc un accroissement de l'activité dédiée (donc une augmentation de la consommation d'eau à prévoir liée à cette activité), le vignoble ne sera pas de nature à générer un quelconque risque de pollution des eaux.
Paysages	Le site objet de la présente procédure ne présente que très peu de co-visibilités avec les secteurs alentours. Les haies et éléments arborés encadrant le site seront préservés en phase projet, permettant de garantir la conservation de l'intégration paysagère actuelle. A noter que la mise en place du vignoble s'intègre de plus pleinement dans le cadre paysager du secteur : des vignes sont d'ores-et-déjà implantées à l'Ouest et au Sud. Et, bien sûr, le paysage de vignoble avec ses qualités propres participe fortement à l'image de marque du secteur.
Risques naturels et technologiques et nuisances	L'évolution apportée n'accroît pas l'exposition des habitants du territoire aux risques naturels ou technologiques et aux nuisances d'autant que le règlement de la zone N n'autorise aucune nouvelle construction (hors équipements collectifs). Ainsi, bien que le site soit limitrophe de boisements existants (sensibilité risque feu de forêt) et fortement exposé au retrait-gonflement des argiles, aucune incidence particulière n'est à attendre sur les risques naturels et technologiques.
Servitudes d'Utilité Publique	Le site objet de la présente procédure n'est concerné par aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP). La révision à modalités allégées n°3 n'a donc aucune incidence sur les SUP.
Projets d'intérêt général	Absence de P.I.G. sur le territoire communal. Aucune incidence attendue.

L'analyse des incidences du projet de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac a conduit à la mise en œuvre de mesures afin de diminuer au maximum ces incidences sur l'environnement :

- **Mesure d'évitement n°1 (ME1) :** l'EBC faisant l'objet du déclassement étant situé en zone N, de façon à ce que les évolutions permises par le déclassement soient au plus proche de la réalité (extension du vignoble), il a également été envisagé le passage du site en zone A. De façon à éviter que la procédure n'autorise de nouvelles constructions, il a toutefois été fait le choix de conserver le site en zone N. En effet, dans ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hors équipements d'intérêt collectif), ce qui n'est pas le cas en zone A.
- **Mesure de réduction n°1 (MR1) :** en amont de la procédure, la surface envisagée pour le déclassement de l'EBC a été considérablement réduite afin de conserver la majorité du boisement au Sud du site d'étude. Cette mesure permet de conserver un classement en EBC cohérent avec l'occupation du sol réelle du secteur. De plus, bien que les inventaires naturalistes n'aient pas porté sur la totalité de ce boisement, il est constaté que cette mesure de réduction permet de préserver des habitats d'espèces identifiés (arbres à Grand Capricorne ou favorables aux chiroptères, habitats d'oiseaux, de reptiles et d'amphibiens).
- **Mesure de compensation n°1 (MC1) :** au regard des enjeux écologiques mis en exergue au droit du site d'étude, il a été décidé de mettre en œuvre une mesure compensatoire dans le cadre de la révision à modalités allégées n°3. Ainsi, le PLU de Martillac va mettre en place un nouvel EBC dans des parcelles boisées identifiées à proximité immédiate du secteur déclassé, non protégées à ce jour et présentant un potentiel écologique important. Des inventaires naturalistes réalisés au sein des parcelles initialement envisagées permettent de conclure que la mise en œuvre de cette mesure compensatoire s'avère être une plus-value indéniable et un atout important en vue de la protection du milieu.

Le site d'étude initialement investigué pour la compensation recouvrait des secteurs de pinèdes et bois de chênes rouges et de robiniers (espèces exotiques envahissantes), qui constituent des bois à éliminer progressivement à l'avenir. Bien que de prime abord, leur protection grâce à l'outil EBC n'apparaisse pas opportune, la vocation de l'outil EBC vise le maintien du boisement sur les emprises concernées sans réglementer la gestion de ces boisements, à commencer par leur exploitation et les coupes que cela entraîne, sous réserve des autorisations nécessaires et de l'obligation de replanter. Dans ce cadre, ces dispositions du Code de l'urbanisme ne règlementent pas la nature des essences qui peuvent y être plantées ou supprimées. Or, depuis la réalisation de ces investigations naturalistes et la définition des enjeux associées, le porteur de projet s'inscrit dans une démarche volontariste et souhaiterait à terme, notamment à l'aide du plan simple de gestion, éliminer ces peuplements afin de les remplacer par des essences locales. A noter également l'extension des secteurs retenus à la marge de la zone d'étude initiale.

Finalement, les parcelles retenues pour le classement en EBC à titre compensatoire occupent une superficie de 8,7 ha alors que 4,8 ha sont déclassés. La compensation représente donc une plus-value surfacique et une plus-value indéniable d'un point de vue écologique, d'autant que ce nouvel EBC est positionné en continuité du secteur d'EBC existant de l'autre côté du ruisseau dans le PLU en vigueur sur la commune de Léognan.

3. Compatibilité du projet de révision à modalités allégées au regard des documents de planification en vigueur

La procédure de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac se révèle parfaitement compatible avec les dispositions applicables du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, du PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu et du PEB de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac. Elle prend également bien en compte les dispositions du PCAET de la Communauté de Communes de Montesquieu.

4. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Au regard de la nature des évolutions apportées par la présente procédure, la vingtaine d'indicateurs de suivi d'ores et déjà en application dans le PLU en vigueur se révèlent tout aussi pertinents pour suivre de façon satisfaisante la mise en œuvre de révision à modalités allégées n°3 sans qu'il ne soit utile de créer de nouveaux indicateurs.



Partie 1

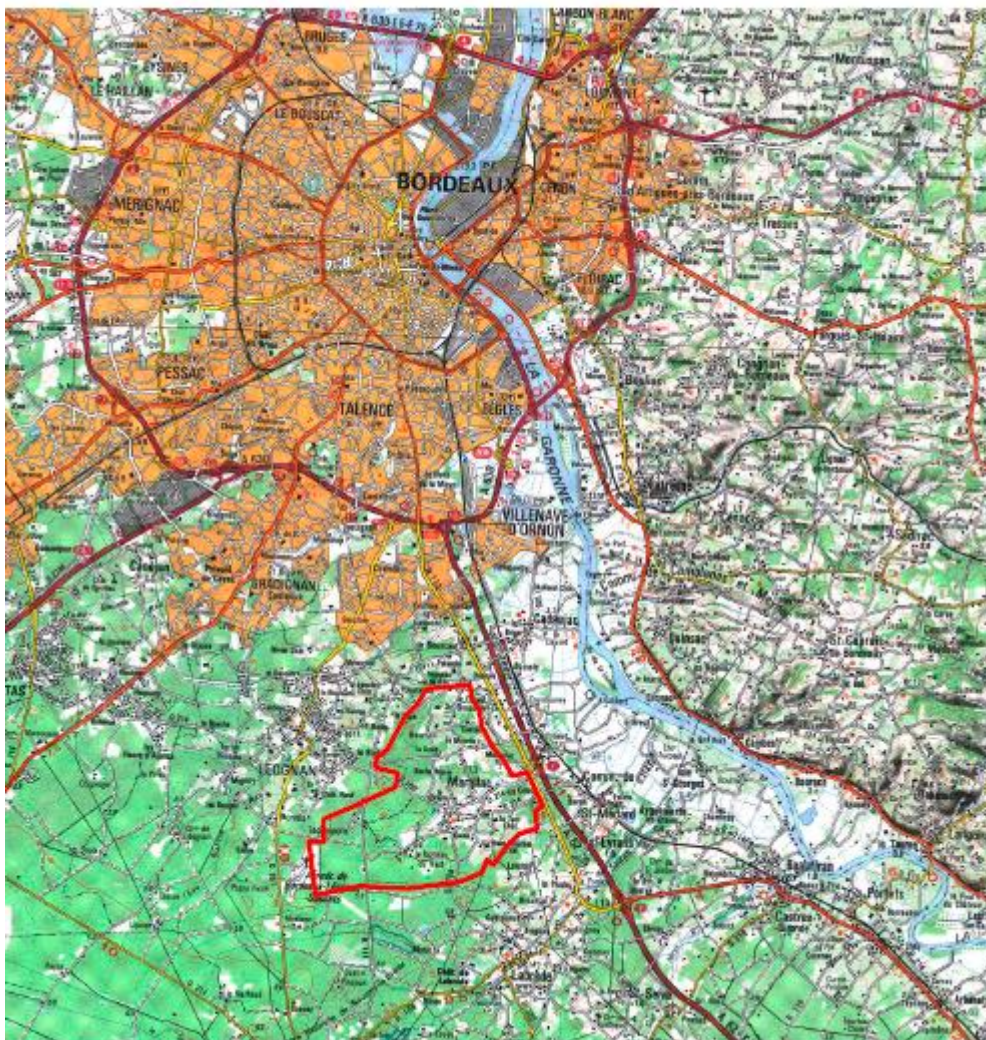
La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal	27
2 Présentation du site.....	29
3 État initial de l'environnement.....	33
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	56
5. La motivation de la révision à modalités allégées	61
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées	67

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la commune de Martillac dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 Le territoire communal



La commune de Martillac est incluse dans l'aire urbaine de Bordeaux. Elle appartient au canton de La Brède. Rattachée à la Communauté de communes de Montesquieu, elle est forte de 3 406 habitants (population municipale légale) au dernier recensement de 2020 avec une densité de 199,3 ha/km².

La Communauté de communes de Montesquieu (CCM) comprenant 13 communes, créée par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2001. Cette dernière compte 46 038 habitants en 2020 sur un vaste territoire de 330,12 km².

La commune, qui s'étend sur un territoire de 1 709 hectares, profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération de Bordeaux. Cette situation conditionne entre autres sa population, le type d'habitat qui s'y développe et les flux de déplacements.

Elle accueille ainsi une population en constante progression comme l'indiquent les recensements de l'INSEE : 965 habitants en 1968, 1 090 habitants en 1975, 1 309 habitants en 1982, 1 652 habitants en 1990, 2 017 habitants en 1999, 2 265 habitants en 2006, 2 698 habitants en 2011, 2 800 habitants en 2014 et une dernière progression démographique à 3 406 habitants au dernier recensement de la population (RP 2020), essentiellement répartis sur les secteurs urbanisés du bourg et des quartiers périphériques de la Morelle et de Vigneau-de-Bas.

La qualité de ses espaces naturels, notamment les terroirs agricoles (dominées principalement par la vigne), associées aux boisements, et à la vallée de la Garonne, ainsi que le dynamisme de son expansion urbaine lui confère une identité forte au sein de l'agglomération.

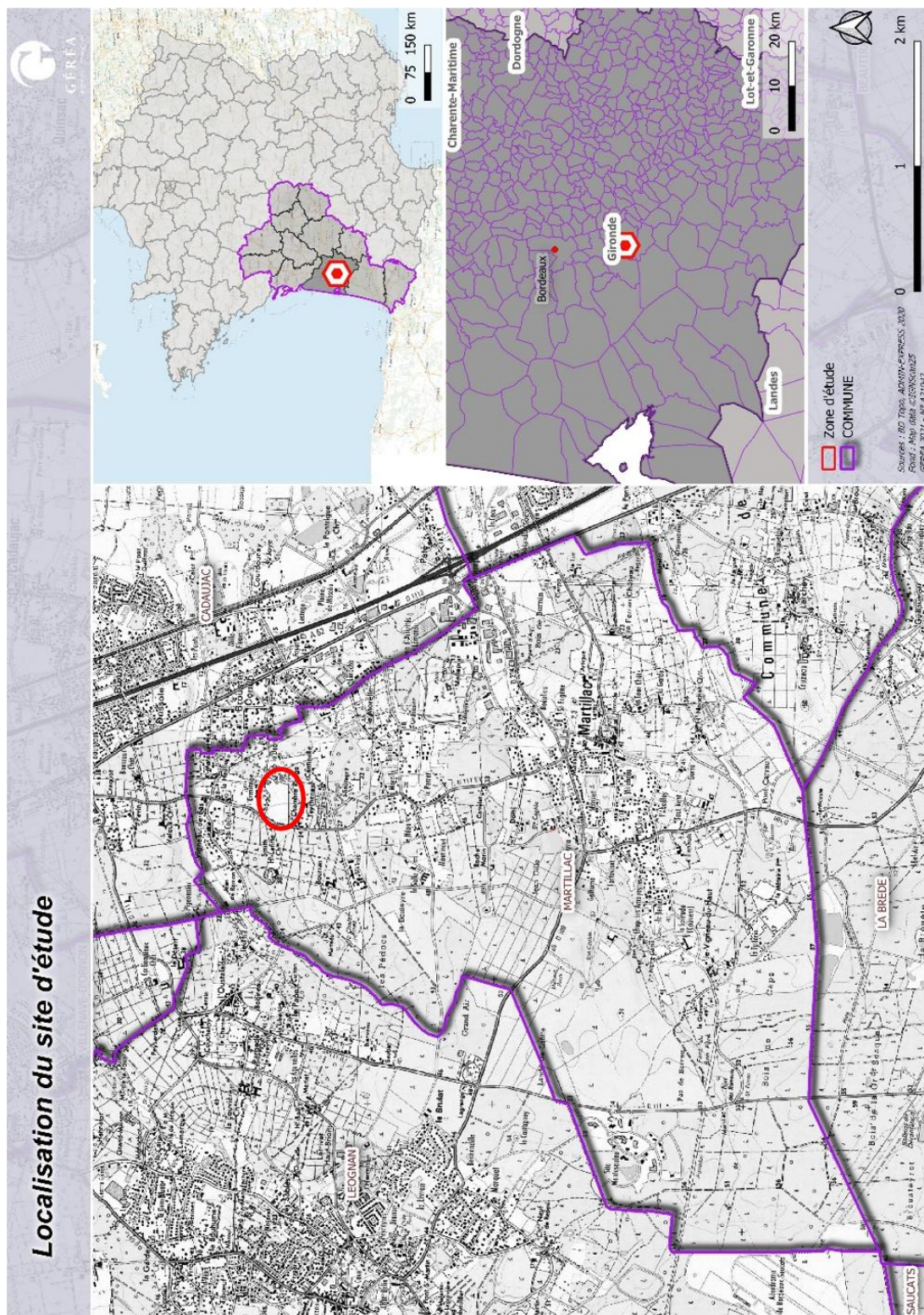
Traversée par la RD 1113 dans sa frange est, la commune est directement connectée à l'autoroute A 62 par un échangeur sur la commune de Cadaujac, Martillac est une commune soumise à la forte influence de l'aire métropolitaine bordelaise, notamment en raison de sa grande accessibilité :

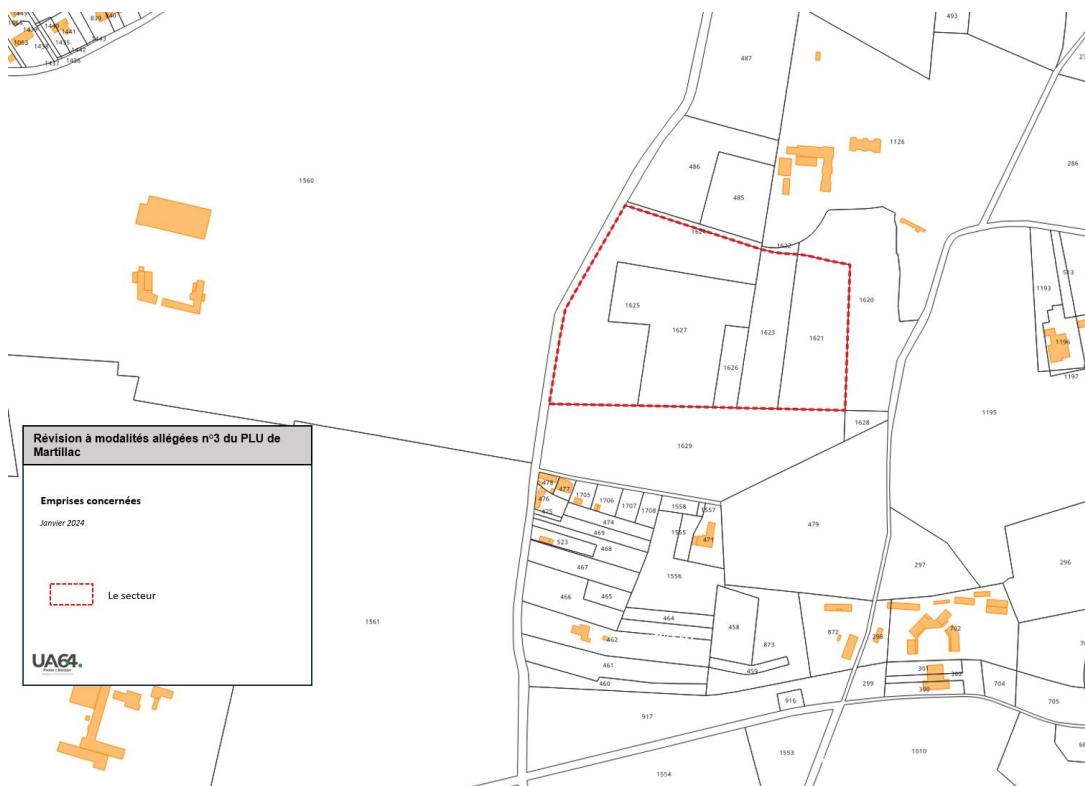
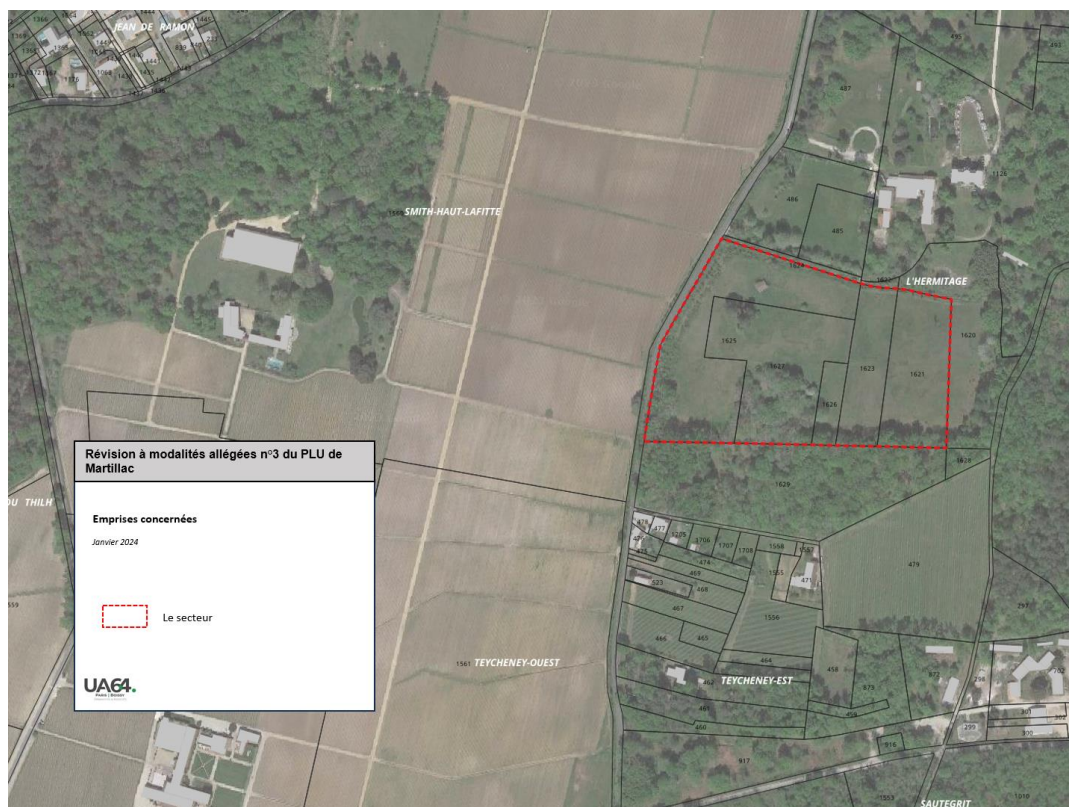
- 20 minutes depuis Bordeaux et par l'autoroute A62 par la sortie 1 « Martillac - Saint-Médard-d'Eyrans », site de la technopole de Montesquieu.
- Proximité immédiate des deux gares TER de Cadaujac et de Saint-Médard-d'Eyrans.
- Et bon maillage routier du territoire communal : en provenance du Nord, de Bordeaux et de Villenave d'Ornon par la RD 111E4 en prolongement de l'avenue de Toulouse et de la RD 1113 ; d'Est en Ouest depuis Saint-Médard-d'Eyrans et en direction de Léognan par les RD 214 et RD 109 ; vers le Sud en direction de La Brède par la route de Tout-Vent et la RD 109 ; à l'Ouest, par la RD 111 qui dessert la Technopole.

Le statut de centralité à l'échelle de la Communauté de communes permet l'existence d'un tissu de commerces et de services attractifs. Mais, les zones d'activité occupent également une place importante, notamment avec la création, en 1990, de la Technopôle Bordeaux-Montesquieu à l'Ouest du territoire communale.

L'agriculture de l'ensemble des zones rurales, notamment sur le plateau, est largement fondée sur la viticulture, qui a connu la consécration avec la création de l'appellation « Graves Pessac-Léognan » en 1987 dont Martillac est la deuxième commune en termes surfaces plantées. Ce qui a entraîné un important déboisement alors que les pentes du coteau vers la Garonne sont plutôt vouées au maraîchage et à la culture du muguet.

2 Présentation du site



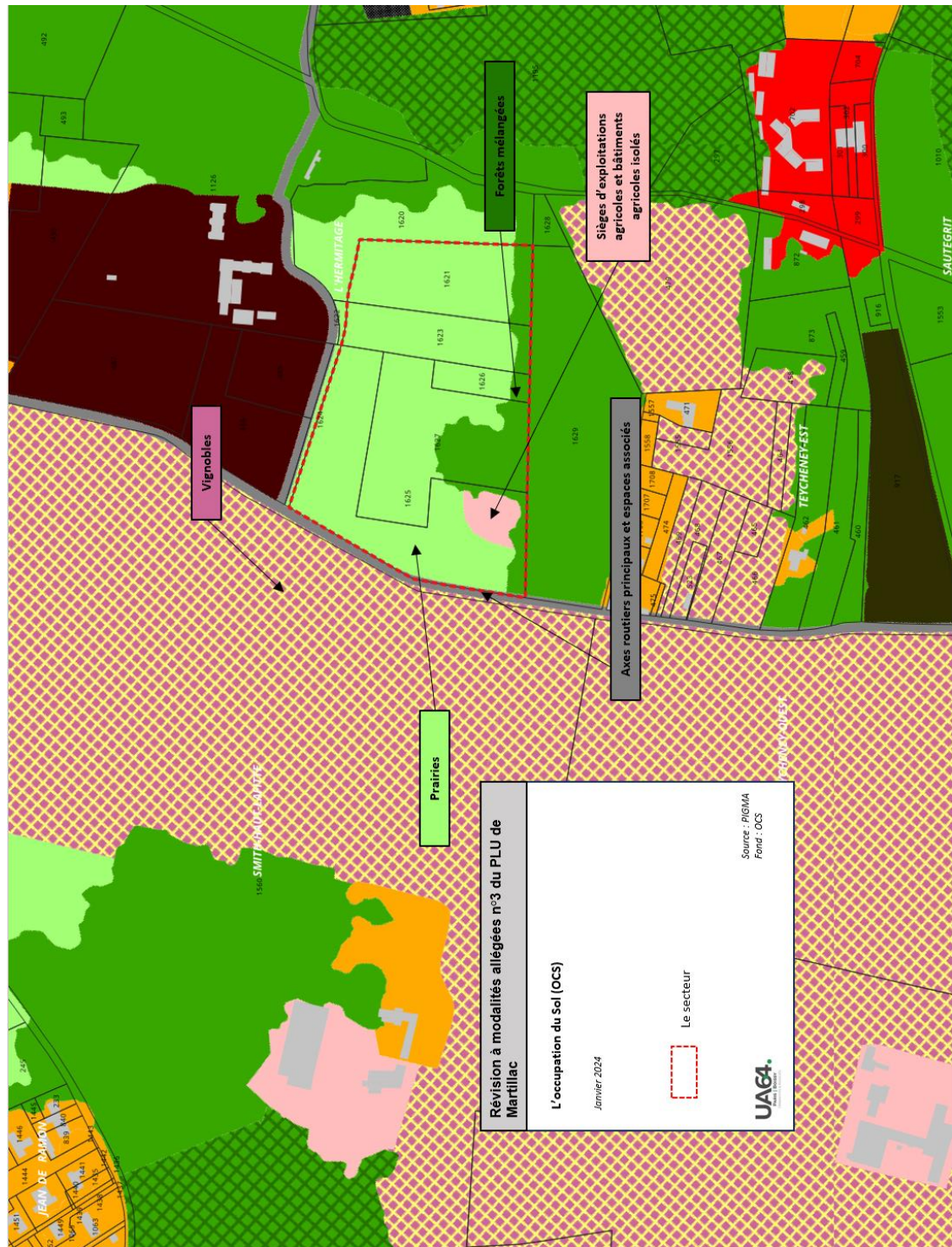


Les parcelles concernées par la présente révision à modalités allégées sont localisées à 2,5 km au Nord du bourg, au lieu-dit « L'Hermitage ». En termes de zonage du PLU, elles sont classées en zone naturelle N. Une prescription surfacique de type Espace boisé classé (EBC) est également présente sur l'ensemble des parcelles.

Le site est constitué des parcelles A 1621, 1623, 1625, 1626 et 1627. La superficie concernée est de **47 640 m²** soit **4,8 ha**.

Parcelles	Superficie
A 1621	9 184 m ²
A 1623	5 832 m ²
A 1625	16 976 m ²
A 1626	2 000 m ²
A 1627	13 648 m ²
SUPERFICIE TOTALE	47 640 m²

Actuellement non bâties, **elles sont considérées comme des « prairies » et des « forêts de feuillus » par le référentiel Néo-Aquitain de l'Occupation du Sol (OCS)**. Ces parcelles sont plus précisément composées d'espèces de pelouses sableuses, de prairies mésophiles et de friches.



3 État initial de l'environnement

Il est rappelé ici que l'état initial de l'environnement est proportionné à l'ampleur de la procédure et aux enjeux induits. La présente procédure vise le déclassement d'une superficie d'environ 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) couvrant une partie du parc du château de l'« Hermitage ». Il est justifié par la demande du château Smith-Haut-Lafitte de pouvoir y étendre son vignoble.

Au regard de la nature de l'objet introduit par cette procédure de révision à modalités allégées n°3, l'état initial est établi à l'échelle communale et présenté plus finement sur et à proximité du site étudié. Il est de plus proposé à titre de mesure compensatoire le reclassement d'un autre secteur boisé à proximité en EBC. Des prospections naturalistes ont ainsi été réalisées au sein de l'EBC existant à déclasser et au sein de l'EBC compensatoire.

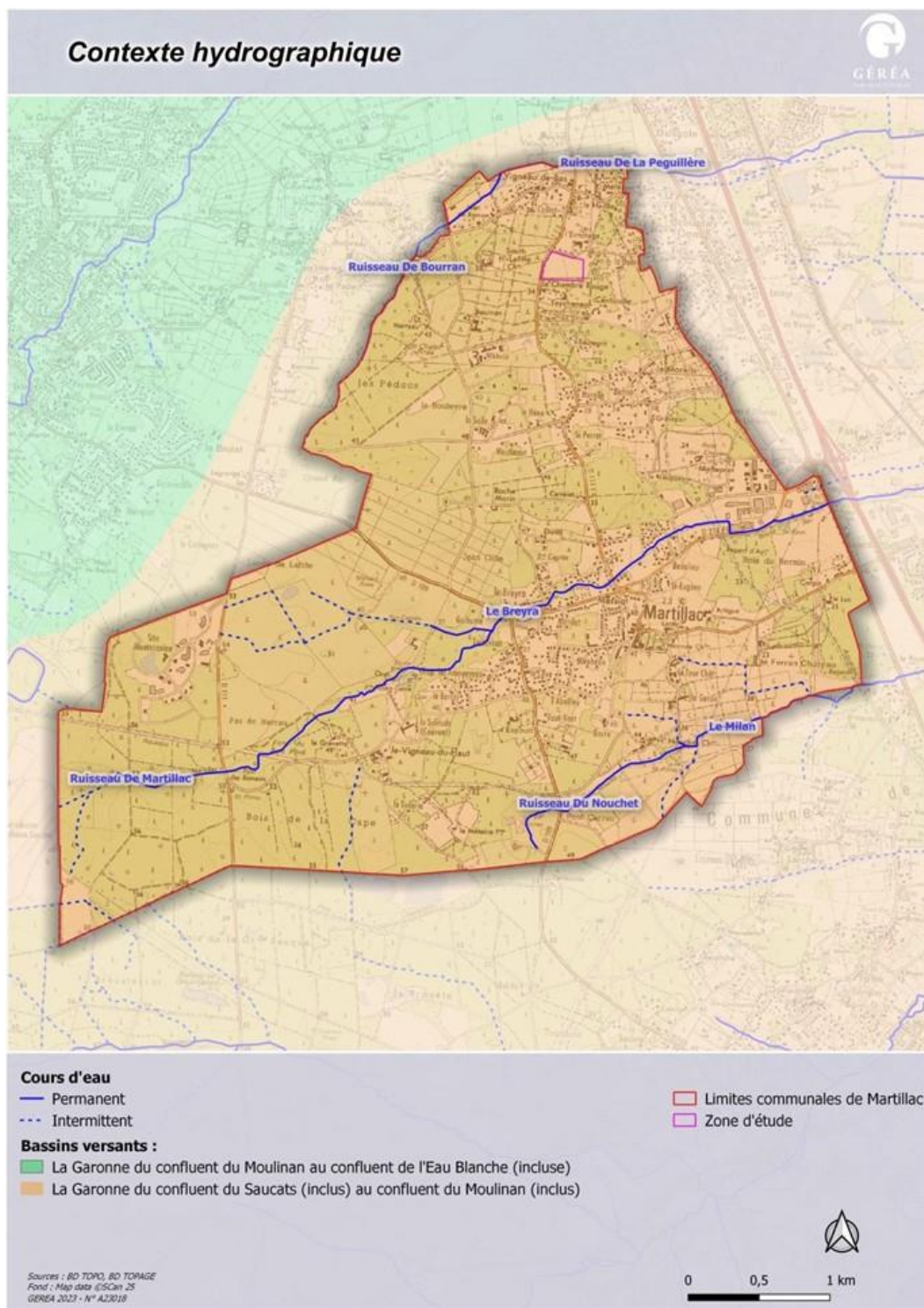
3.1. Le cadre physique

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Martillac est localisée 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 Pessac-Léognan) notamment sur le plateau qui a subi un important déboisement alors que les pentes du coteau vers la Garonne sont plutôt vouées au maraîchage 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 28% de la superficie communale en 2015, et la viticulture dont l'emprise s'est largement accrue au cours des dernières décennies (36% de la superficie communale en 2020), 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 telles que les rejets de stations d'épurations).



Réseau hydrographique de Martillac

Le site d'étude de la présente révision à modalités allégées n°3 est localisé au Nord de la commune, en mitoyenneté du vignoble du château Smith-Haut-Lafitte. Le ruisseau du Bourran passe à environ 600 m au Nord. Une route communale longe le site à l'Ouest et le sépare du vignoble du château Smith-Haut-Lafitte.

3.2. Le milieu naturel

3.2.1. Inventaire et protection du patrimoine naturel

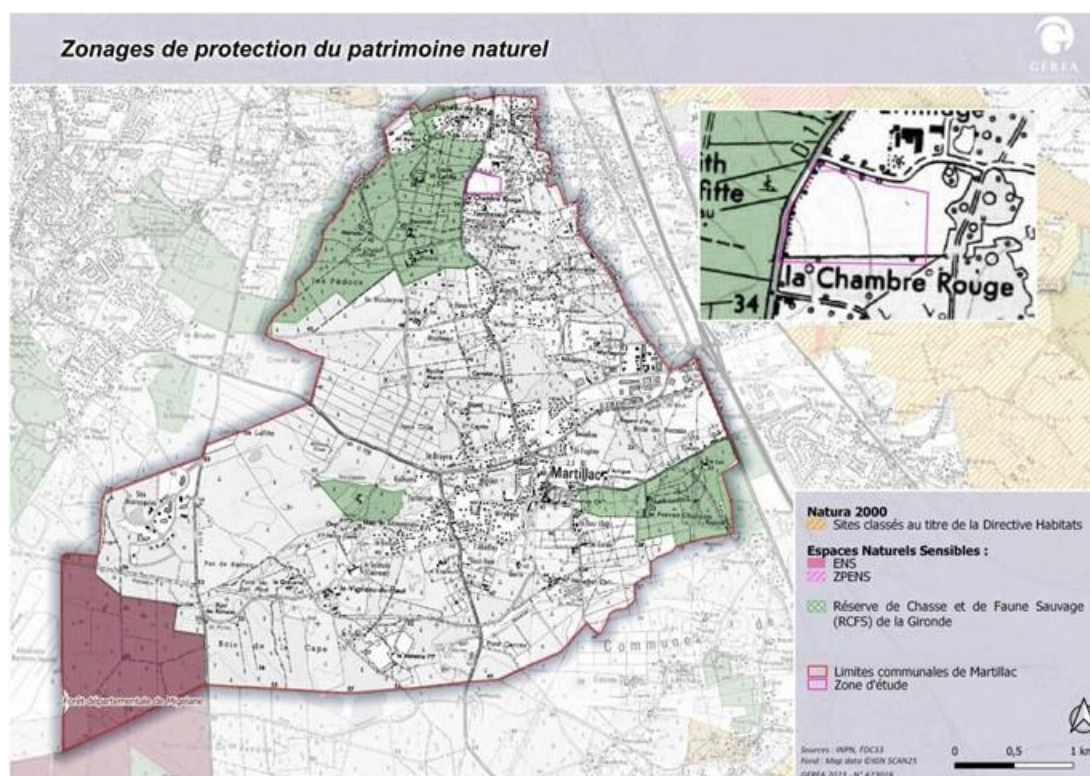
3.2.1.1. Les zonages de protection du patrimoine naturel

La commune de Martillac est concernée par 4 Réserves de Chasse et de Faune Sauvage (RCFS) de la Gironde ainsi qu'un Espace Naturel Sensible (ENS) associé à la « Forêt Départementale de Migelane ». Si une de ces RCFS est située en bordure Est du site d'étude, **aucun zonage de protection du patrimoine naturel ne le concerne directement**.

A noter tout de même que la commune de Martillac se trouve en amont de deux sites Natura 2000 directement associés au réseau hydrographique communal : **les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans »** et **FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine »**.

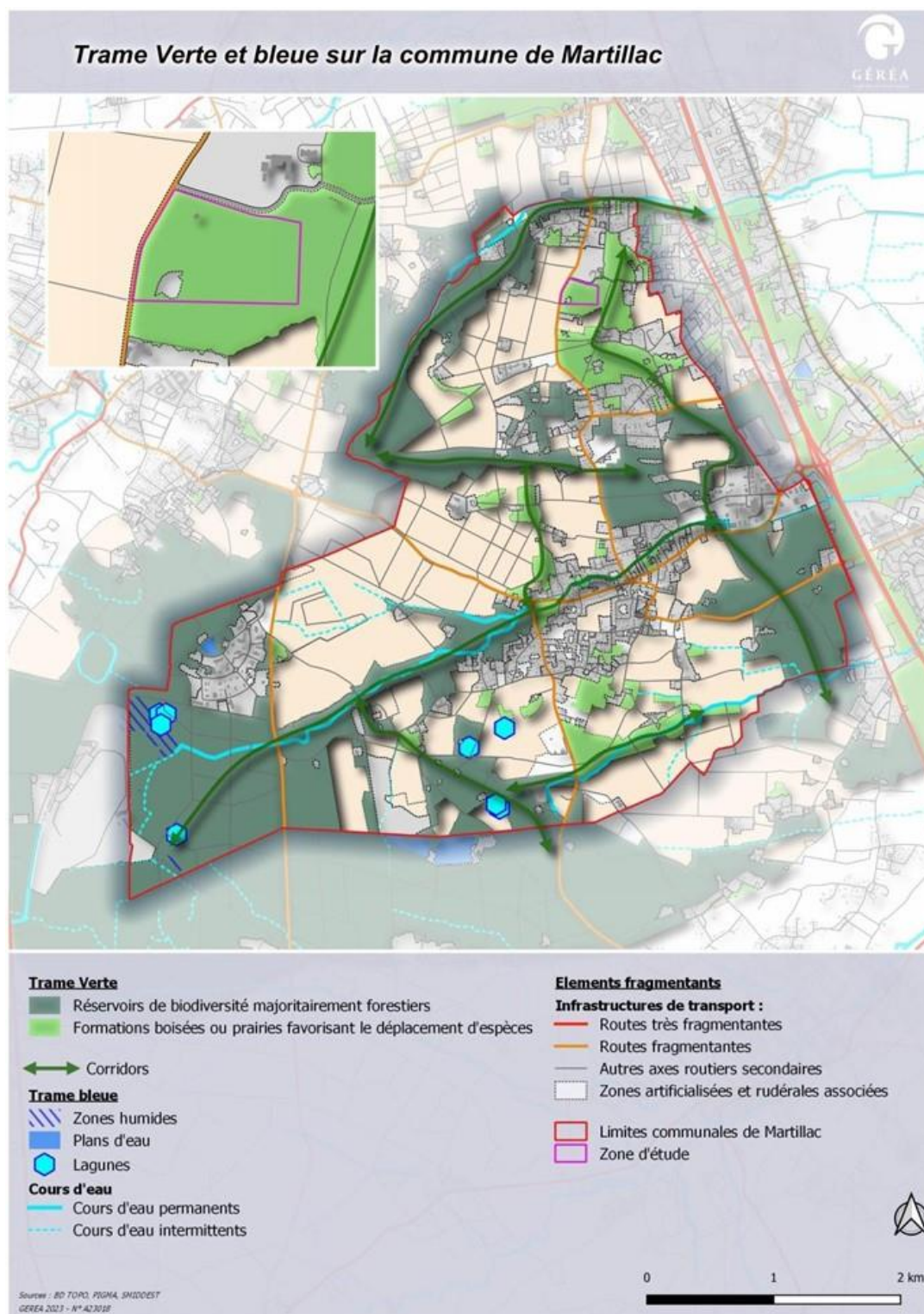
3.2.1.2. Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Aucun zonage d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF ou ZICO) n'est identifié sur le territoire communal et donc au niveau du site d'étude.



Zonages de protection du patrimoine naturel

3.2.1.3. Les trames vertes et bleues



Trame verte et bleue de Martillac

Le territoire de Martillac est concerné au Sud par un réservoir biologique de boisements de conifères constitué par le massif forestier des Landes de Gascogne (présentant également

des lagunes qui composent un corridor en « pas japonais » des milieux humides). Ainsi, le site objet de la présente procédure n'est pas concerné par ces éléments de TVB régionale.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé en 2014, une analyse plus fine des divers réservoirs et corridors de biodiversité présents sur le territoire de la métropole a permis de mettre en évidence divers enjeux en la matière. La commune de Martillac est concernée par différents enjeux. On retrouve notamment au niveau du site l'enjeu « Préserver le socle agricole, naturel et forestier ».

Enfin, une procédure de révision générale du PLU a également été lancée. Le GERE A dans ce cadre réalisé une étude de la Trame verte et bleue locale. Le site d'étude est ainsi identifié en tant que « Formation boisée ou prairie favorisant le déplacement des espèces ». Il ne s'agit pas d'un réservoir de biodiversité à proprement parler mais d'un élément structurant, liant les réservoirs entre eux.

3.2.1.4. Focus sur les zones humides

La compilation des données sur les zones humides du bassin Adour-Garonne recense peu de zones humides sur le territoire communal, **aucune n'est présente sur ou à proximité du site d'étude.**

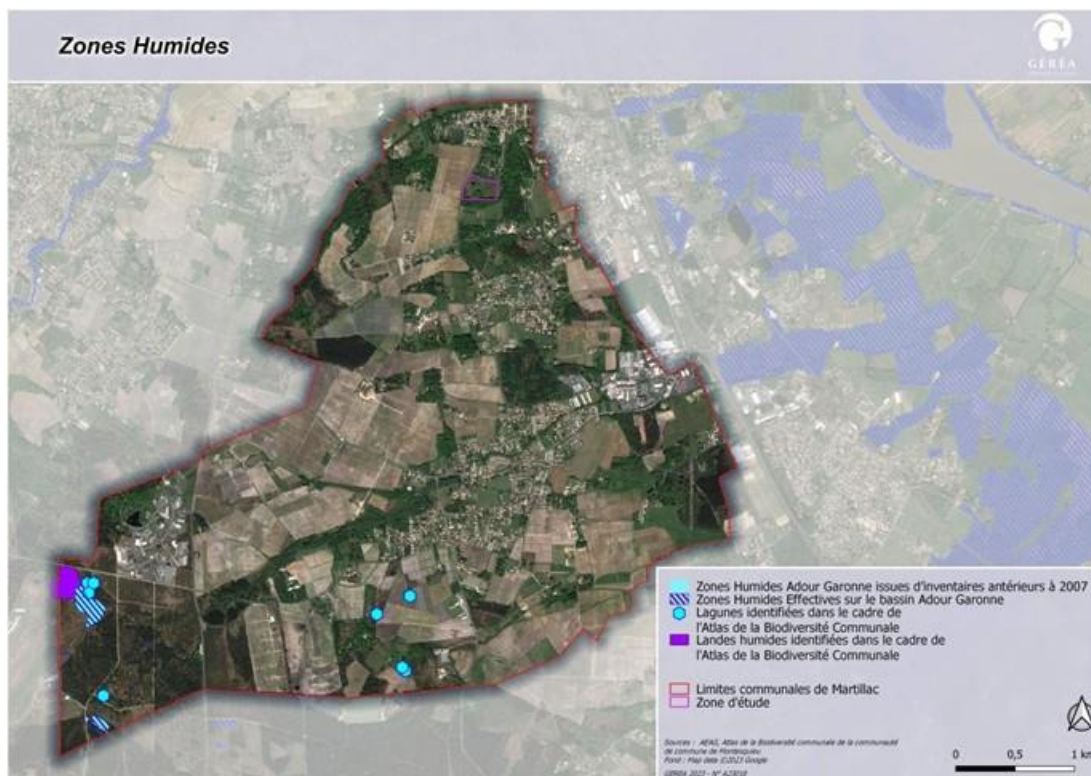
Une prélocalisation des milieux et des zones potentiellement humides a également été établie à l'échelle nationale. Depuis 2021, ce projet visant à mettre à jour la prélocalisation réalisée en 2014, a été initié par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et conduit par une équipe pluridisciplinaire constituée de PatriNat, de l'Inrae, de l'Institut Agro Rennes-Angers, de l'Université de Rennes 2 et de la Tour du Valat. Il vise à :

- Prélocaliser les milieux humides et les zones humides sur toute la métropole.
- Évaluer l'état des milieux humides en cartographiant les habitats par télédétection.
- Évaluer les fonctions avec des données satellitaires dans 10 bassins versants.

Ce travail, restitué en 2023, présente 4 cartographies distinctes : une prélocalisation des milieux potentiellement humides (au sens de la convention de Ramsar sur les milieux humides du 2 février 1971), une prélocalisation des zones potentiellement humides (au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), ainsi que deux prélocalisations reprenant les éléments précédents en y appliquant un seuil de significativité.

D'après la modélisation des zones potentiellement humides avec application d'un seuil significatif, **certaines secteurs du site d'étude présentent des probabilités significatives de présence de zone humide.**

Les investigations de terrain présentées plus loin viendront préciser ce point.



Zones humides bibliographiques

3.2.2. Sensibilités naturalistes

Le secteur objet de la présente procédure de révision à modalités allégées n°3 du PLU et envisagé pour faire l'objet d'un déclassement d'Espace Boisé Classé a fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides. Le détail des prospections réalisées est présenté dans le tableau ci-après :

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Audrey GONAIN	17/03/2023	Prospection générale du site
Stephen LEROY	31/03/2023	Flore, habitats et zones humides botaniques
	26/06/2023	
Stephen LEROY	31/03/2023	Zones humides pédologiques
Gérald DUPUY	30/03/2023	Faune (mammifères, avifaune, herpétofaune, entomofaune)
	31/03/2023	
	05/05/2023	
	12/07/2023	

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

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un secteur majoritairement ouvert composé d'espèces de pelouses sableuses, de prairies mésophiles et de friches. Un semis d'engrais verts a eu lieu précédemment.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Cinq espèces de chauves-souris bénéficiant d'une protection intégrale ont été contactées (détection active D240X) : **Barbastelle d'Europe, Noctule commune, Sérotine commune, Pipistrelle commune et Pipistrelle de Kuhl**. Les lisières au Sud et surtout à l'Est sont très utilisées par ces espèces (alimentation, transit, voire repos). Dans ce même secteur, la présence d'une dizaine d'arbres pouvant accueillir les chiroptères en repos (gîtes de repos) ont été dénombrés. Bien qu'aucune activité de reproduction n'ait été décelée, ces derniers restent utilisables.
- Une espèce non protégée mais largement menacée en France a été observée sous forme d'indices en limite Est de l'aire d'étude : le **Lapin de garenne**. Il fréquente la friche à l'Est, la zone de garenne n'a pas été retrouvée. La partie en limite Nord de l'aire d'étude pourrait abriter une colonie (roncières, dépôts...).
- Deux espèces non protégées et non menacées ont été observées : le Sanglier et le Chevreuil.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu.
- Trois espèces protégées et en déclin ont été observées en « nicheur » sur le site : **la Bouscarle de cetti, le Serin cini et le Faucon crécerelle**. La Bouscarle se reproduit au niveau de la haie à l'Ouest tandis que le Serin cini et le Faucon crécerelle utilisent la lisière au Sud.

	Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC
	<p>- Vingt-deux espèces communes, non menacées dont dix-huit sont protégées ont été observées dans l'aire d'étude. Les éléments boisés notamment au Sud et à l'Est jouent un rôle important dans le cycle biologique de ces espèces.</p> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux espèces de reptiles bénéficiant d'une protection intégrale ont été observées : le Lézard des murailles et la Couleuvre verte et jaune. Elles fréquentent l'ensemble de l'aire d'étude mis à part les secteurs cultivés. - Une espèce d'amphibien bénéficiant d'une protection partielle a été observée : la Salamandre tachetée. De nombreuses larves ont été observées dans certains secteurs de fossés. Les milieux forestiers autour constituent des sites de repos (hivernation). <p><u>Les odonates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. - Une espèce commune, non protégée ni menacée a été observée : le Gomphe joli. <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux. Le Cuivré des marais et le Damier de la succise ont été recherchés mais n'ont pas été contactés. - Une espèce non protégée mais en déclin en Aquitaine a été observée : le Demi-Argus. Il a été observé en limite extérieure de l'aire d'étude à l'Est. Il est présent au niveau de la prairie. - Neuf espèces communes ont été observées sur l'ensemble de l'aire d'étude. <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale a été observée sous forme d'indice de présence : le Grand capricorne du Chêne, quatorze arbres présentant des traces d'activité de l'insecte ont été répertoriés. <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	<p>- Flore commune et non menacée, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies, pelouses et friches classiques.</p> <p>Deux plantes protégées en Aquitaine ont été répertoriées sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Lotier grêle (<i>Lotus angustissimus</i>), assez commun et non menacé en Aquitaine, d'enjeu faible. • Le Lotier hispide (<i>Lotus hispidus</i>), commun et non menacé sur le territoire aquitain, d'enjeu faible également.

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC	
	<p>- Quatre espèces exotiques envahissantes à impact majeur, mais répandues en Nouvelle-Aquitaine ont été répertoriées sur les marges du site, au niveau des lisières : quelques chênes rouges (<i>Quercus rubra</i>), robiniers (<i>Robinia pseudoacacia</i>), vergerettes du Canada (<i>Erigeron canadensis</i>) et le Paspale à deux épis (<i>Paspalum distichum</i>).</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone ouverte est majoritairement constituée d'une mosaïque ou complexe de friches, pelouses et prairies. ▪ Les marges Nord et Ouest du site sont occupées par des broussailles, voire une haie mixte (principalement arbustive) en bordure Ouest. ▪ Des bois sont développés sur la bordure Sud et la partie centre-Sud du site, des chênaies ou chênaies-charmaies mésophiles typiques de l'Aquitaine, acidiclinales à acidiphiles. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</p> <p>- Cinq végétations à enjeu a minima modéré sont présentes dans le site d'étude, de par leurs rôles et sensibilités écologiques supérieures : un secteur résiduel de pelouse annuelle humide à Jonc des crapauds (<i>Juncus bufonius</i>) à l'extrémité Sud-Est, la haie mixte en bordure Ouest et les différents bois présents (chênaies et chênaies-charmaies).</p>
Zone humide : Critère pédologique	<p>Selon le critère pédologique, les trois quarts du site se révèlent être classés en zone humide. Seul le quart Nord-Ouest du site se situe en dehors de celle-ci.</p> <p>Les sondages pédologiques humides correspondent à des Luvisols-Rédoxisols, avec des traces d'hydromorphie apparaissant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant et/ou s'intensifiant en profondeur (classes GEPPA Vc-d). Les eaux ne « restent » pas mais circulent régulièrement et sur tout le long du profil.</p>
Zone humide : critère botanique	<p>Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié sur le site d'étude : le secteur résiduel de pelouse acidiphile annuelle humide dominé à plus de 50% par le Jonc des crapauds (<i>Juncus bufonius</i>), espèce indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</p>

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

Occupation du sol



Occupation du sol.

Synthèse des zones humides avérées



Zones humides.

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

Flore patrimoniale protégée



Flore protégée.

Lotier hispide (à gauche) et Lotier grêle (à droite), observées *in situ*.

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

Flore exotique envahissante à impact majeur



Flore exotique envahissante à impact majeur.

Mammifères protégés et/ou menacés et leurs habitats



Mammifères.

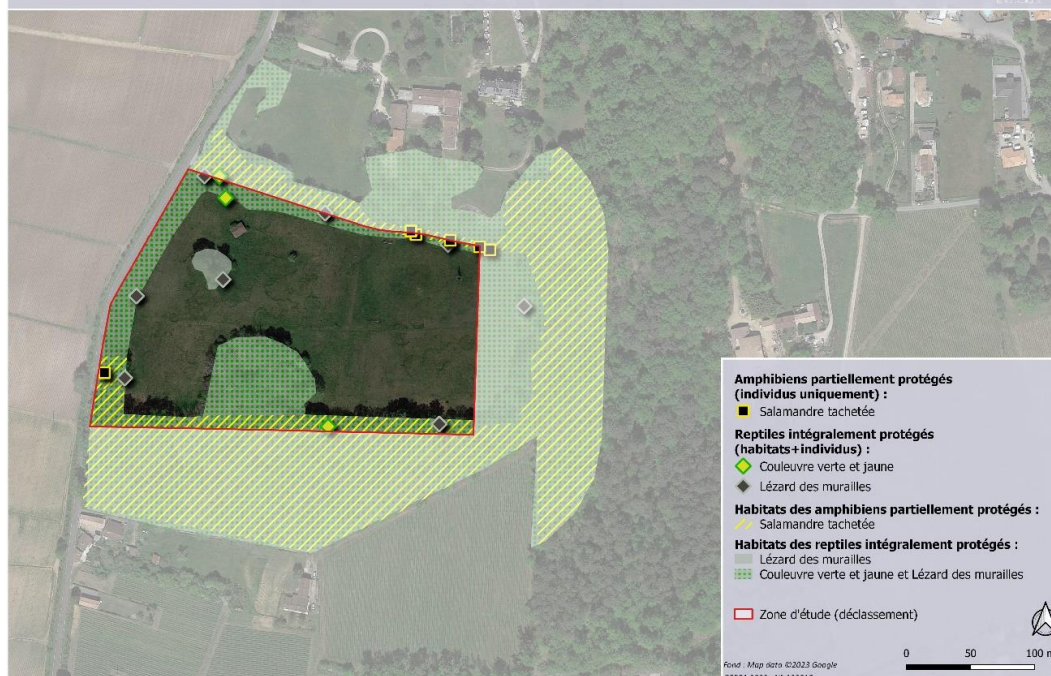
Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

Oiseaux menacés/quasi-menacés et leurs habitats



Avifaune.

Reptiles et amphibiens protégés et leurs habitats



Herpétofaune.

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

Insectes protégés et/ou menacés



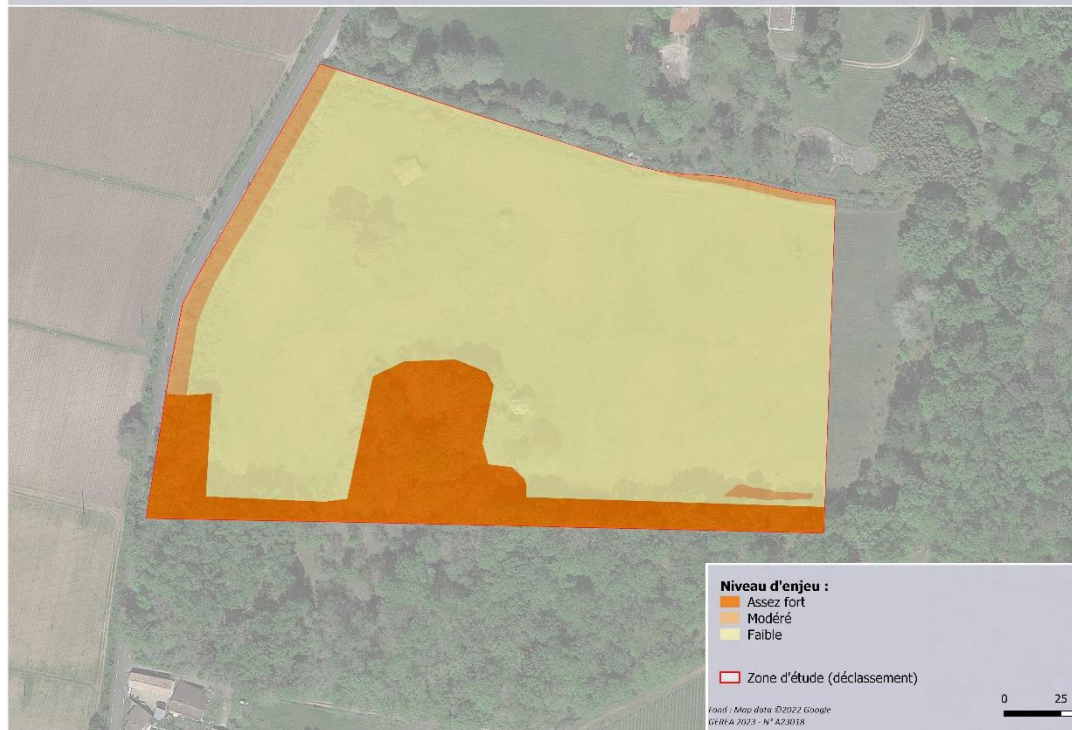
Insectes.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Mammifères :</u> - De nombreux arbres présents en lisières Sud sont favorables au repos des chauves-souris.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Habitat favorable à une espèce non protégée mais menacée : le Lucane cerf-volant . La présence d'une certaine quantité de bois mort au sol peut en effet être favorable à la ponte et à la croissance des larves de cette espèce.
Flore/Habitats	Pas de potentialités supplémentaires particulières pour la flore patrimoniale locale.

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

Synthèse des enjeux naturalistes



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible (friches et prairies)	Modéré	Assez forte (lisières et boisements)
--	--	--------	--

Commentaires :

Le site correspond à un secteur majoritairement de friches, pelouses sableuses et prairies mésophiles, avec des bois de feuillus relativement classiques du secteur (chênaies et chênaies-charmaies mésophiles aquitaniennes) mais avec des individus âgés en lisière surtout.

Les trois-quarts du site sont en zone humide selon le critère sol (les Luvisol-Rédoxisols restant des sols fréquents de zones humides, à hydromorphie temporaire, d'enjeu **faible**). Selon le critère botanique, seul un secteur résiduel de pelouse sableuse humide est présent à l'extrémité Sud-Est du site.

Pour les végétations (« habitats »), l'enjeu est tout au plus **modéré** sur le site, avec les boisements présents, la haie mixte en bordure Ouest et la zone humide botanique.

Pour la flore, deux plantes protégées en Aquitaine ont été recensées surtout dans la moitié Est ouverte du site : **le Lotier grêle et le Lotier hispide (enjeux faibles car communes et non menacées en Aquitaine ; elles restent néanmoins protégées).**

Pour la faune, la majorité de l'aire d'étude (zone cultivée) ne présente pas d'atout particulier. Néanmoins le site s'intègre dans une matrice dont la sensibilité faunistique est élevée. **La lisière au Sud de l'emprise est composée de vieux arbres qui accueillent des oiseaux menacés** à l'instar du Faucon crécerelle et du Serin cini. Quelques sujets présentant des traces d'activité **du Grand capricorne du chêne** y sont retrouvés, ainsi que des loges de pics, des fissures étroites, caries, écorces décollées. Ces éléments

Parcelles faisant l'objet du déclassement d'EBC

constituent un atout particulièrement intéressant pour le repos et la chasse des **chauves-souris**. Certaines parties du fossé présent autour du site, constituent un habitat de reproduction pour la **Salamandre tachetée**. Les milieux présents autour de celui-ci sont utilisés pour le repos (hibernation) de l'espèce. Pour finir, la **haie située à l'Ouest** (bordant la route) **accueille un oiseau en déclin, la Bouscarle de cetti**.

3.3. Les risques naturels et technologiques et les nuisances

3.3.1. Les risques naturels

3.3.1.1. Risque feu de forêt

La commune de Martillac est exposée, au vu de sa situation en bordure de la forêt des Landes de Gascogne et de sa superficie boisée (environ 40% de surface forestière et prairiale dont un quart correspond à des boisements de conifères), au risque feu de forêt. La commune est ainsi classée comme à **dominante forestière** dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Gironde.

Le site d'étude, localisé en lisière d'un boisement, est situé dans la zone périphérique de 200 m (zone tampon). **Il est donc concerné par le risque feu de forêt et par l'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD) qui en découle.**

Le contexte viticole dense périphérique à l'ouest du site constitue toutefois un pare-feu naturel vis-à-vis de ce type de risque.

3.3.1.2. Inondations

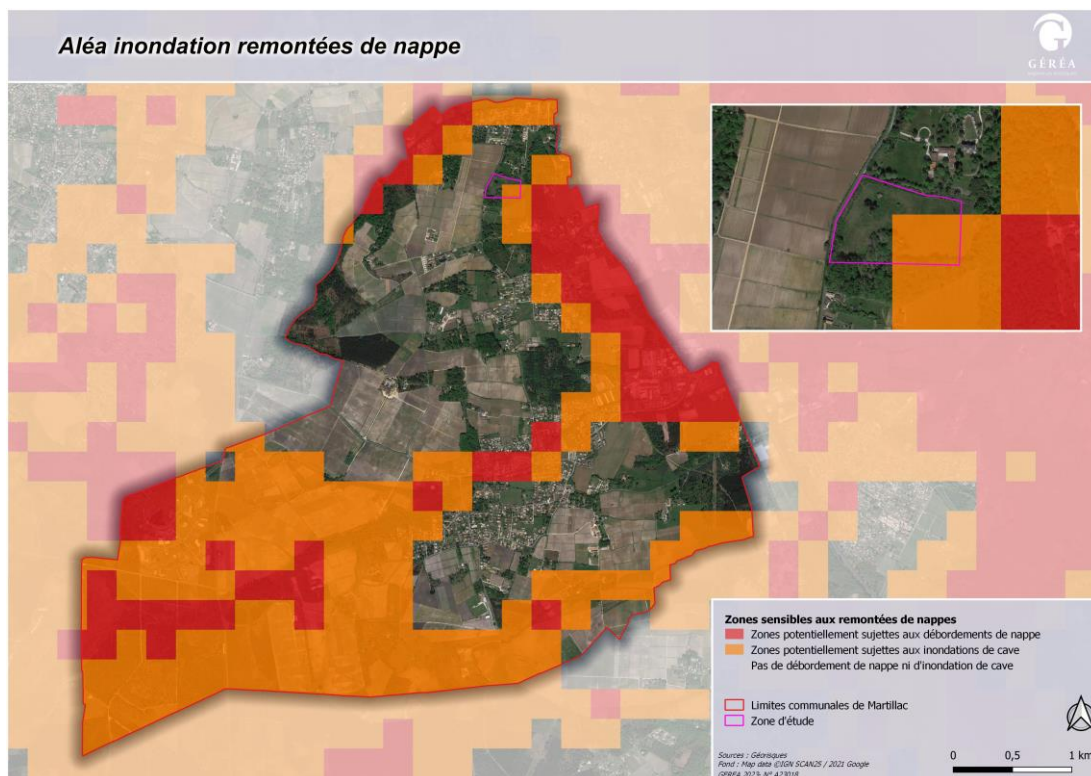
a) Par débordement de cours d'eau

La commune de Martillac n'est pas couverte par l'application d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Malgré la présence de certains événements connus (inondations de juin 2013 notamment) traduisant la présence d'un risque inondation sur la commune, **la distance du site d'étude avec le réseau hydrographique limite fortement le risque d'inondation au droit du projet.**

b) Par remontée de nappes phréatiques

Le site d'étude est **sujet ponctuellement au phénomène d'inondation par remontée de nappe de type « inondation de cave »** (l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel), comme l'atteste la cartographie ci-après.



Aléa inondation par remontée de nappe

3.3.1.4. Risques liés au sol

a) Risque sismique

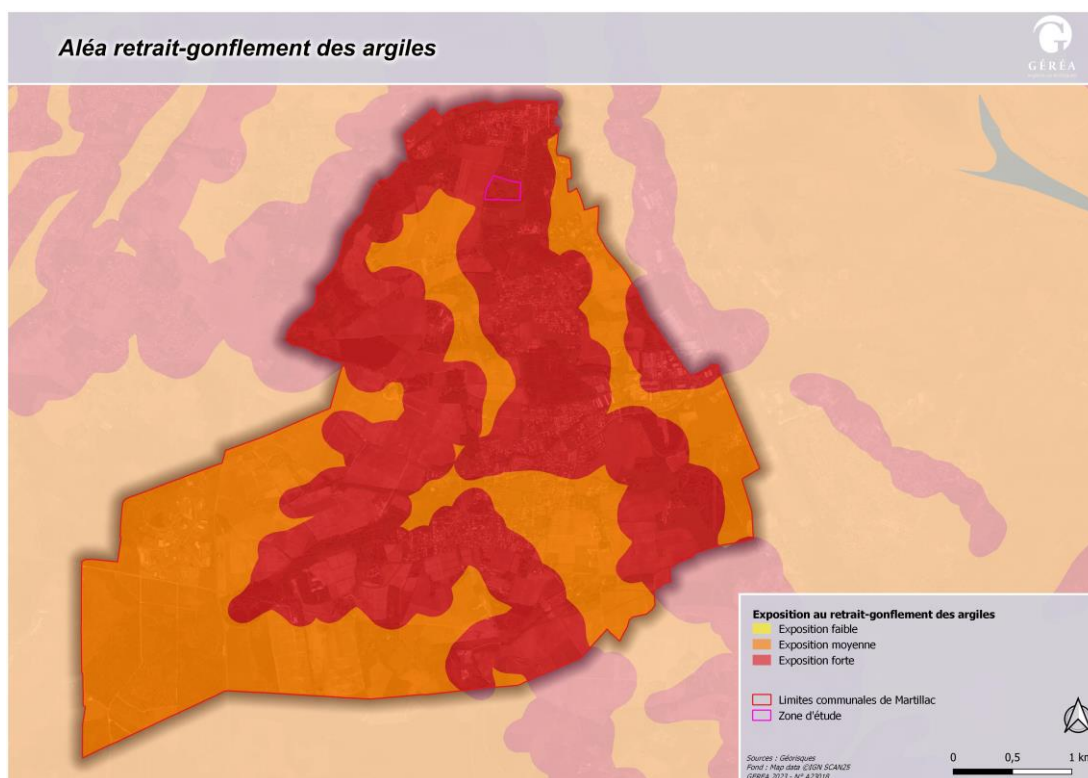
L'ensemble du territoire communal de Martillac est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 2 (faible).

b) Cavités souterraines et mouvements de terrain

Aucune cavité souterraine ni aucun phénomène de mouvement de terrain n'a été recensé sur le territoire communal et donc au niveau du site d'étude.

c) Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le site d'étude est concerné par une exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles de **niveau fort**.



Exposition au retrait-gonflement des argiles

3.3.2. Les risques technologiques

3.3.2.1. Installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est présente sur ou à proximité du site d'étude.

3.3.2.2. Transport de matières dangereuses

a) Canalisations de gaz

Aucune canalisation de transport de gaz ne passe sur ou à proximité du site d'étude.

b) Transport routier

Le site d'étude n'est pas spécialement concerné par ce risque. L'autoroute A62, voie empruntée pour le transport de matières dangereuses, passe à plus d'un kilomètre à l'Est de ce dernier.

3.3.2.3. Les sites et sols pollués

La base de données BASOL identifie un seul site sur la commune et la base de données BASIAS en recense 4. Tous ces sites restent toutefois éloignés du site d'étude.

3.3.2.4. Les nuisances

Sur la commune de Martillac, 4 infrastructures de transport sont identifiées au titre des nuisances sonores : la RD 109, la RD 1113, ainsi que l'autoroute A 62 et l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac, tous deux en dehors du territoire communal mais suffisamment proches pour impliquer des nuisances.

Le site d'étude est toutefois suffisamment éloigné de ces infrastructures pour ne pas subir les nuisances associées.

3.4. Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1. Le paysage

3.4.1.1. Le contexte local

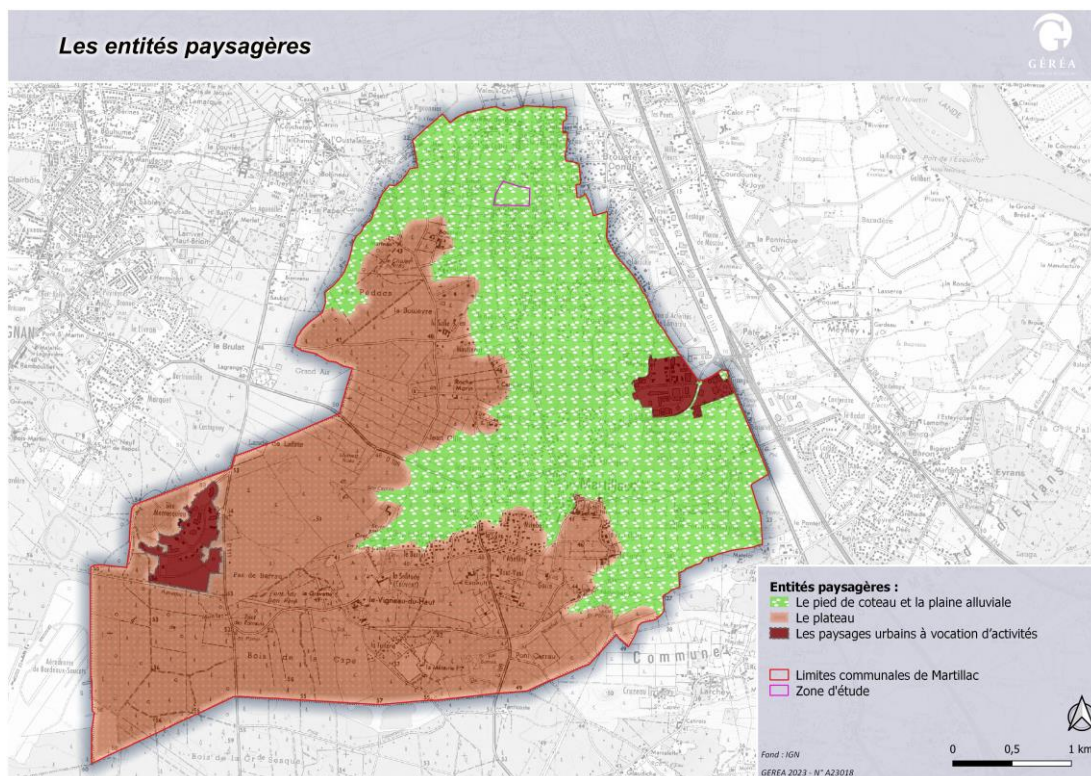
Selon l'analyse paysagère développée dans la révision générale du PLU, la commune de Martillac présente deux grandes entités paysagères qui orientent les usages du sol et la répartition des structures territoriales :

- Le plateau (zone graveleuse).
- Le pied de coteau (fin de zone alluviale et zone de transition avec le plateau à l'Ouest) et la plaine alluviale (lit majeur de la Garonne).

Ces deux grandes entités paysagères sont complétées par une dernière entité distincte plus ponctuelle, celle des paysages urbains à vocation d'activités.

Le site d'étude est situé dans l'entité du « pied de coteau et la plaine alluviale ». Contrairement au plateau où se concentre l'activité viticole, ce secteur a longtemps été utilisé par des cultures maraîchères intensives destinées à l'agglomération bordelaise. L'évolution du contexte socioéconomique du maraîchage a réorienté ce secteur vers des cultures horticoles spécialisées (Martillac est l'un des premiers producteurs nationaux de muguet). Quelques exploitations maraîchères ou de petite polyculture sont encore en exploitation, mais l'évolution principale de ces territoires consiste en leur urbanisation.

A noter tout de même que l'activité viticole reste également implantée dans cette entité paysagère : les parcelles situées de l'autre côté de la route communale à l'Est du site d'étude sont notamment concernées.



Les entités paysagères de la commune

3.4.1.2. L'organisation paysagère du site et de ses abords

Le site d'étude, objet de la présente procédure, s'inscrit dans un **environnement aux ambiances multiples** : le site en lui-même est principalement une prairie bordée à l'Est et au Sud par des boisements et à l'Ouest et également au Sud par des vignes.

Le caractère boisé et les haies encadrant le site lui confère un aspect de clairière isolée. A ce titre, **les co-visibilités** avec le bâti alentour ou les voies de circulation (notamment la route communale longeant le site à l'Est) **s'avèrent très limitées**.



Prairie du site d'étude avec boisement au second plan (à gauche) et vue vers la route communale depuis le site (à droite)

A noter également la présence d'un bâtiment en bois abandonné ne présentant pas de caractère patrimonial particulier au sein de la prairie.



Bâtiment abandonné

3.4.2. Le patrimoine bâti

D'un point de vue patrimonial, aucun site protégé ou inventorié en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales (sites inscrits et classés, monuments historiques et périmètres délimités des abords associés, sites patrimoniaux remarquables) n'est recensé au droit du site d'étude ou à sa proximité (le périmètre de protection associé au bâtiment historique du « Domaine du Thil » est situé à environ 200 m à l'Est).

Cependant, à proximité immédiate, un patrimoine bâti de qualité doit être mentionné :

- **Le château de l'Hermitage** dont le site de projet est inclus dans son parc d'origine. Ce château néo-classique, datant de 1875, est typique de l'architecture des demeures de campagne des grandes familles, appartenant le plus souvent au monde viticole, utilisant l'architecture pour élaborer leur propre identité et afficher leur pouvoir et leur magnificence. On retrouve ici le vocabulaire architectural de Grand Siècle : toiture Mansart, larges baies, modénatures, escalier monumentale...

Après avoir accueilli, dans les années 1950 l'association Colonies Journalières d'Aquitaine (Centre d'Animation Socio-éducatif l'Hermitage), il est aujourd'hui géré par Emmaüs pour l'hébergement de jeunes migrants.

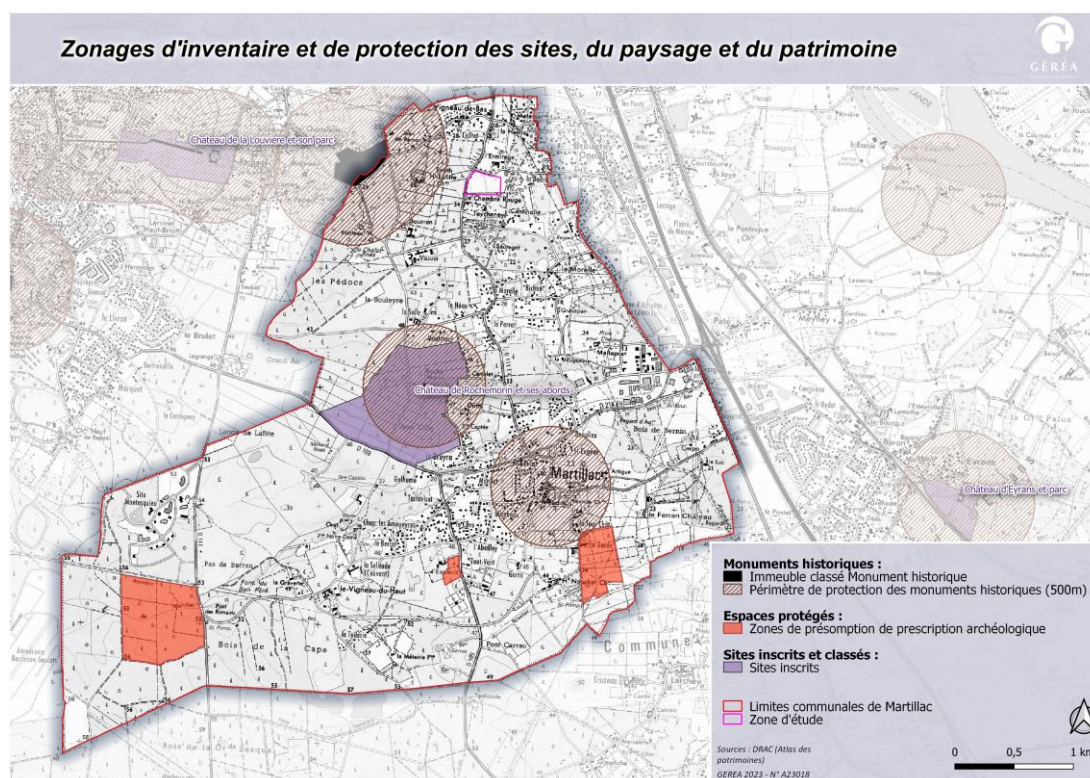


- **Le château Smith-Haut-Laffite.** Cet ensemble de bâtiments, situé à 400 mètres environs à l'Ouest du site, apparaît très composite. Si certains éléments appartiennent au XVIII^{ème} siècle, sa silhouette néo-médiévale si caractéristique est issue d'une campagne de travaux dans les années 1930, qui lui donna l'essentiel de son aspect actuel.



3.4.3. Le patrimoine archéologique

Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est identifiée au sein du site étudié.



Zonages du patrimoine culturel

3.5. Le milieu humain

3.5.1. Le bâti

3.5.1.1. Le bâti proche

Le château de l'Hermitage (aujourd'hui utilisé en tant que Centre d'Animation Socio-Éducatif) est situé à environ 70 m au Nord.

Le bâti destiné à de l'habitat le plus proche se situe à une distance d'environ 80 m au Sud.

3.5.2. Les réseaux

3.5.2.1. Le réseau viaire

Le site d'étude est longé à l'est par une route communale permettant de relier les différentes zones urbaines de Martillac.

3.5.2.2. Les autres réseaux

a) Assainissement

Selon l'État Initial de l'Environnement effectué dans le cadre de la révision du PLU en 2023, le site d'étude n'est pas raccordé au système d'assainissement collectif et le raccordement du secteur n'est pas prévu.

b) Eau potable

Le site d'étude est éloigné de tout captage AEP.

c) Eaux pluviales

Au niveau du site d'étude, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle (infiltration).

4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

4.1. L'organisation du zonage

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que les terrains concernés par la révision à modalités allégées sont classés en **zone naturelle « N »** par le PLU en vigueur.

La zone naturelle, dite zone N (article R151-24 du code de l'urbanisme), correspond aux secteurs préférentiellement forestiers de la commune qui bénéficient d'une richesse écologique potentielle ou avérée, à préserver au regard de leurs qualités paysagères, de la richesse du sous-sol.

Dans ce zonage, cinq secteurs ont été définis :

- Un secteur NE correspondant au Couvent de la Solitude, une institution à l'écart des zones urbaines, pour permettre son éventuelle extension (STECAL).
- Un secteur NL qui correspond à une zone naturelle de loisirs pouvant accueillir des équipements publics, collectifs et sportifs.
- Un secteur NT (Les Sources de Caudalie) pour permettre le développement de l'activité hôtelière, de restauration et de l'activité économique (STECAL).
- NEB : zone réservée à l'École des Bois (existante) permettant les adaptations si nécessaire (STECAL).
- Un secteur NMH correspondant à une implantation de mobil-home.

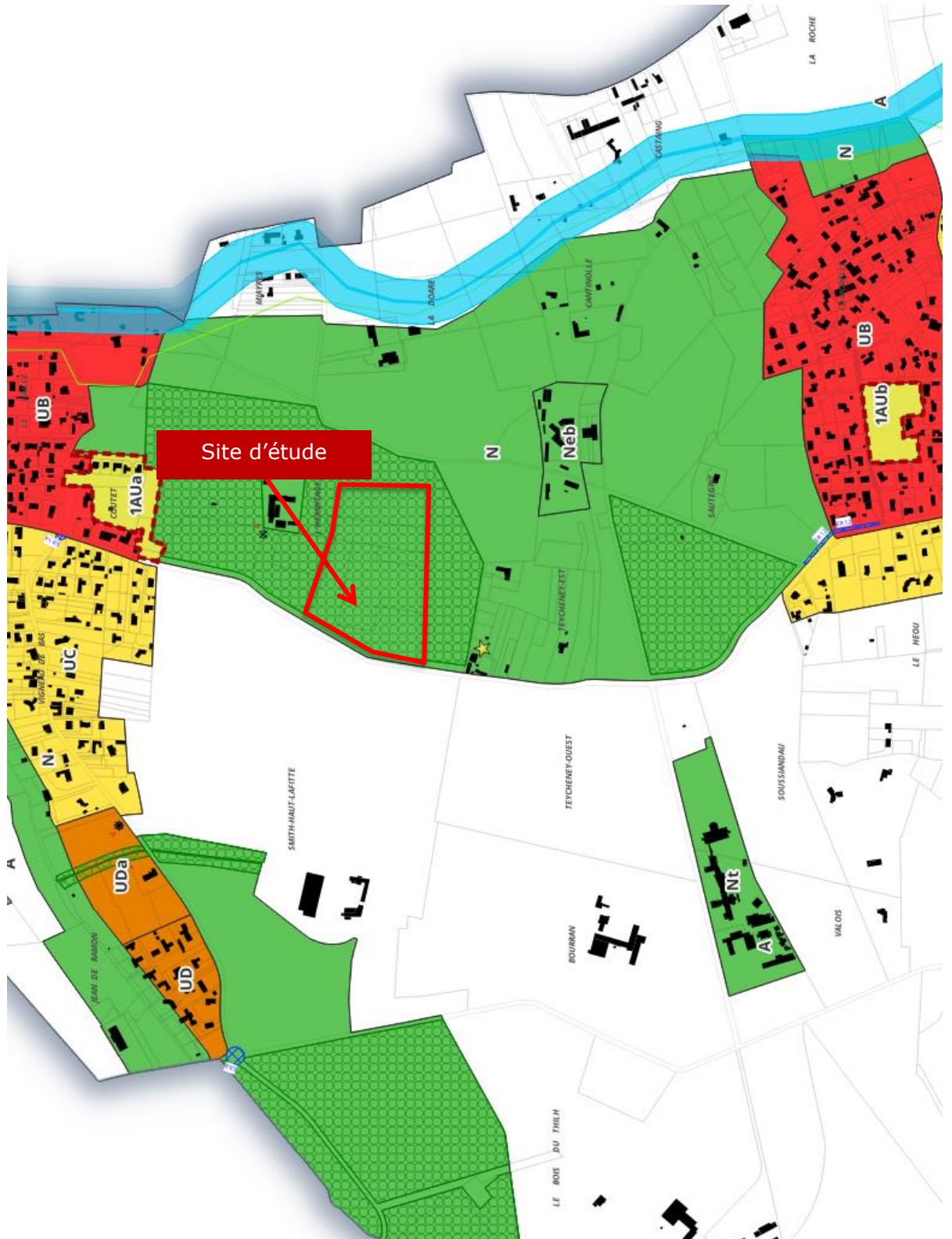
De fait, dans la zone, N proprement dite, comme on le verra en détail ci-après, **la règle par défaut est d'interdire toute nouvelle construction. Cependant, en tout état de cause, ce zonage n'est pas contradictoire avec la valorisation agricole de ces parcelles, dès lors que celle-ci ne demande pas de construction nouvelle dédiée à cette activité.**

Par contre, une prescription graphique se superpose à ce zonage : un espace boisé classé (EBC) qui couvre toute la parcelle concernée par le projet, alors qu'on a vu que celle-ci n'était que très partiellement boisée.

D'une manière générale, un PLU peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. **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 de boisement.** Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois (abattage sous réserve de replantation, après **autorisation**).

C'est donc bien cette prescription graphique qui interdit la plantation de vigne puisque, même si, encore une fois, le terrain n'est que partiellement boisé, c'est la seule vocation que lui accorde le PLU en vigueur.

Il est donc nécessaire de supprimer l'EBC couvrant la parcelle si l'on veut pouvoir y planter de la vigne.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

4.2. Les dispositions du règlement

L'analyse du règlement écrit permet de préciser plus particulièrement ce qui est, ou non, autorisé dans la zone N en matière de constructions et d'aménagement.

La structure du règlement écrit du PLU de Martillac est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.

On rappellera ici les principales dispositions réglementaires de la zone naturelle N qui couvre le secteur concerné par la présente révision à modalités allégées.

Ce sont les articles N1 « *occupations et utilisations des sols interdites* » et N2 « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

Conformément à la vocation de la zone, les possibilités d'occupation du sol y sont réduites et encadrées.

A l'article N 1 « *occupations et utilisations du sol interdites* », toutes les règles s'appliquent indistinctement à la zone N proprement dite qu'à ses différents secteurs. Il dispose notamment que :

« Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage :

- Agricole, sauf en secteur NAF, dans les conditions prévues à l'article N2 ;
- D'habitation ;
- Hôtelier ;
- Habitation légères de loisirs (HLL) ;
- De commerce et d'artisanat, sauf en secteur NAF, dans les conditions prévues à l'article N2 ;
- De bureau et de service ;
- D'industrie ;
- D'entrepôts.

1.2 - Les lotissements de toute nature.

1.3 - Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravanning. »

On notera, que la valorisation agricole n'est pas interdite par l'article N1. Seule les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne sont pas autorisées en zone N.

Il est important de noter que les porteurs de projet ne souhaitent pas y implanter de bâtiment mais uniquement pouvoir y planter de la vigne.

En tout état de cause, le règlement écrit de la zone N ne demande pas à être modifié pour autoriser le projet, dès lors qu'il ne comportera pas de constructions à réaliser, **De fait, il n'y a donc aucune nécessité à revoir le zonage du site.**

4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le territoire communal est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- A4 : Servitudes relatives aux cours d'eau non domaniaux ;
- A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement ;
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques ;
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits) ;
- AS1 : Servitudes attachées à la protection des eaux potables
- EL7 : Servitudes d'alignement des voies publiques
- I3 : Servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- I6 : Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières ;
- PT2 : Servitudes liée à la protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles ;
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications ;
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement.

Toutefois, le site n'est concerné par aucunes de ces servitudes identifiées dans le PLU en vigueur.



5. La motivation de la révision à modalités allégées

Rappelons que la présente procédure de révision à modalités allégées vise, la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'une superficie d'environ 4,6 hectares couvrant une partie du parc du château de l'« Hermitage ». Il est justifié par la demande du château Smith-Haut-Lafitte de pouvoir y étendre son vignoble.

5.1. Le contexte

Les activités agricoles de Martillac se composent principalement de l'activité viticole et de façon secondaire par de la culture du muguet. Il n'y a pas d'élevage ou de pâturages sur la commune. L'activité agricole est un secteur d'activités économiques important dans le maintien des paysages et de l'identité des landes girondines et des clairières des Graves. Le contexte viticole de Martillac transparaît dans son paysage et dans son architecture vernaculaire, identifiable notamment dans les châteaux.

Les châteaux sont nombreux (17) et sont pour l'essentiel des propriétés viticoles dont très peu dépassent la cinquantaine d'hectares.

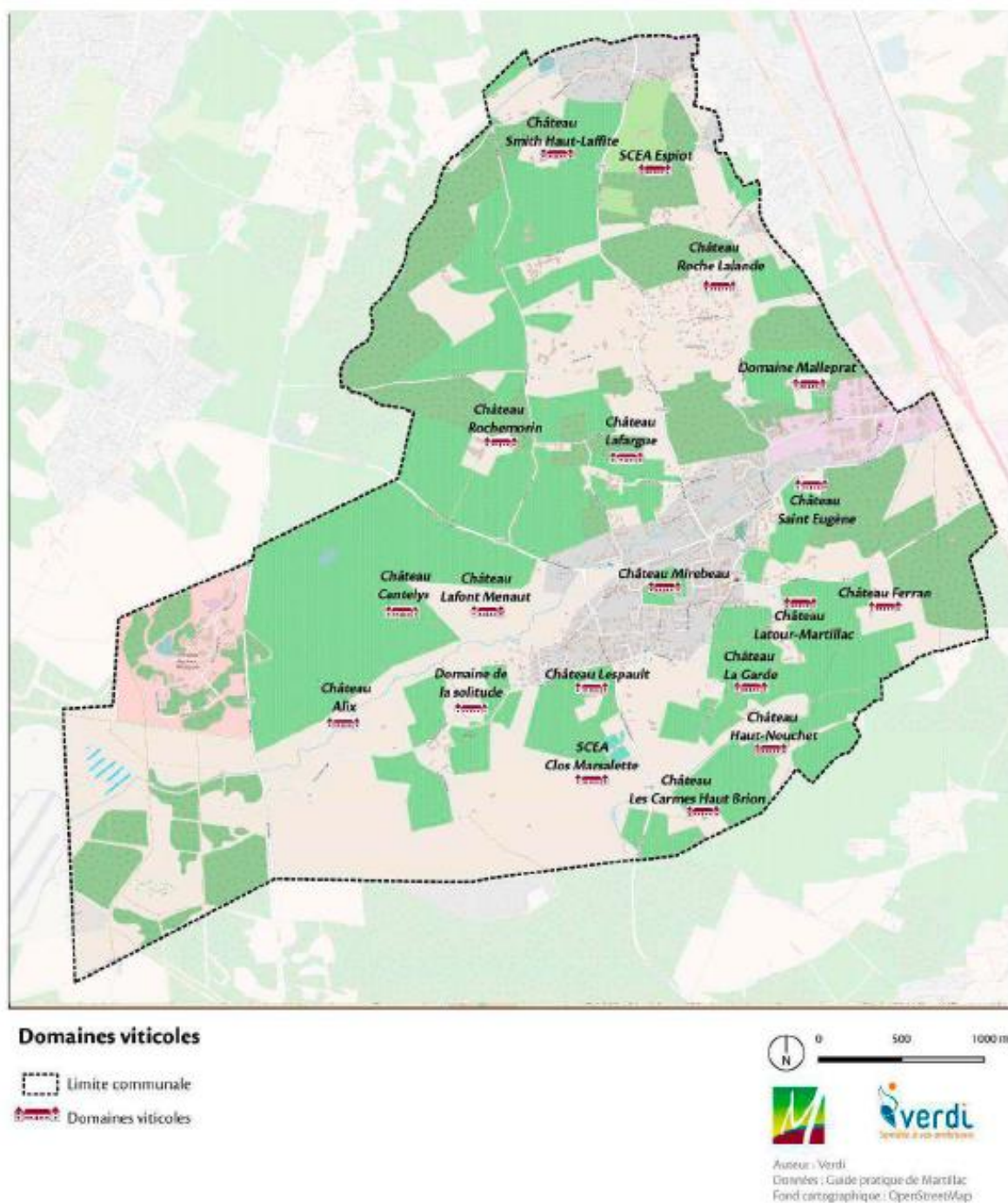
Situés sur la partie Nord des Graves, les vins martillacais **bénéficient tous de l'appellation Pessac-Léognan créée en 1987**, reflet de propriétés viti-vinicoles particulières liées la topographie locale. Les terrasses accueillant les cépages, composées de graviers, galets roulés par la Garonne lors de grandes crues millénaires, réfléchissent idéalement le soleil et redistribuent progressivement la chaleur aux grappes. La grave dont l'épaisseur peut dépasser les trois mètres, bénéficie également d'un très bon drainage naturel du fait des fortes pentes rencontrées.

Sur Martillac, la viticulture constitue l'occupation du sol prédominante.

Ainsi, si on constate une déprise agricole sur le territoire communal, ce n'est pas le cas en ce qui concerne la viticulture dont la superficie est en augmentation constante depuis 1970.

De plus le territoire communal est concerné par les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) suivantes : le Bordeaux, le Bordeaux supérieur, le Crémant de Bordeaux, le Graves, le Graves supérieur et le Pessac-Léognan.

Les espaces classés en AOC ont vocation à être protégés au titre de l'agriculture dans le document d'urbanisme.



Localisation des châteaux viticoles sur la commune de Martillac

5.2. Le projet

5.2.1. Le château Smith Haut Lafitte

5.2.3.1. Présentation de l'entreprise

Le château Smith Haut Lafitte, est un domaine viticole de 78 ha (67 ha en rouge et 11 ha en blanc), situé à Martillac en Gironde. Situé en AOC Pessac-Léognan, **il est classé grand cru dans le classement des vins de Graves, depuis 1959.**



C'est à son superbe terroir de graves « gûenziennes » que le Château Smith Haut Lafitte doit sa réputation de « plus Graves des Graves ».

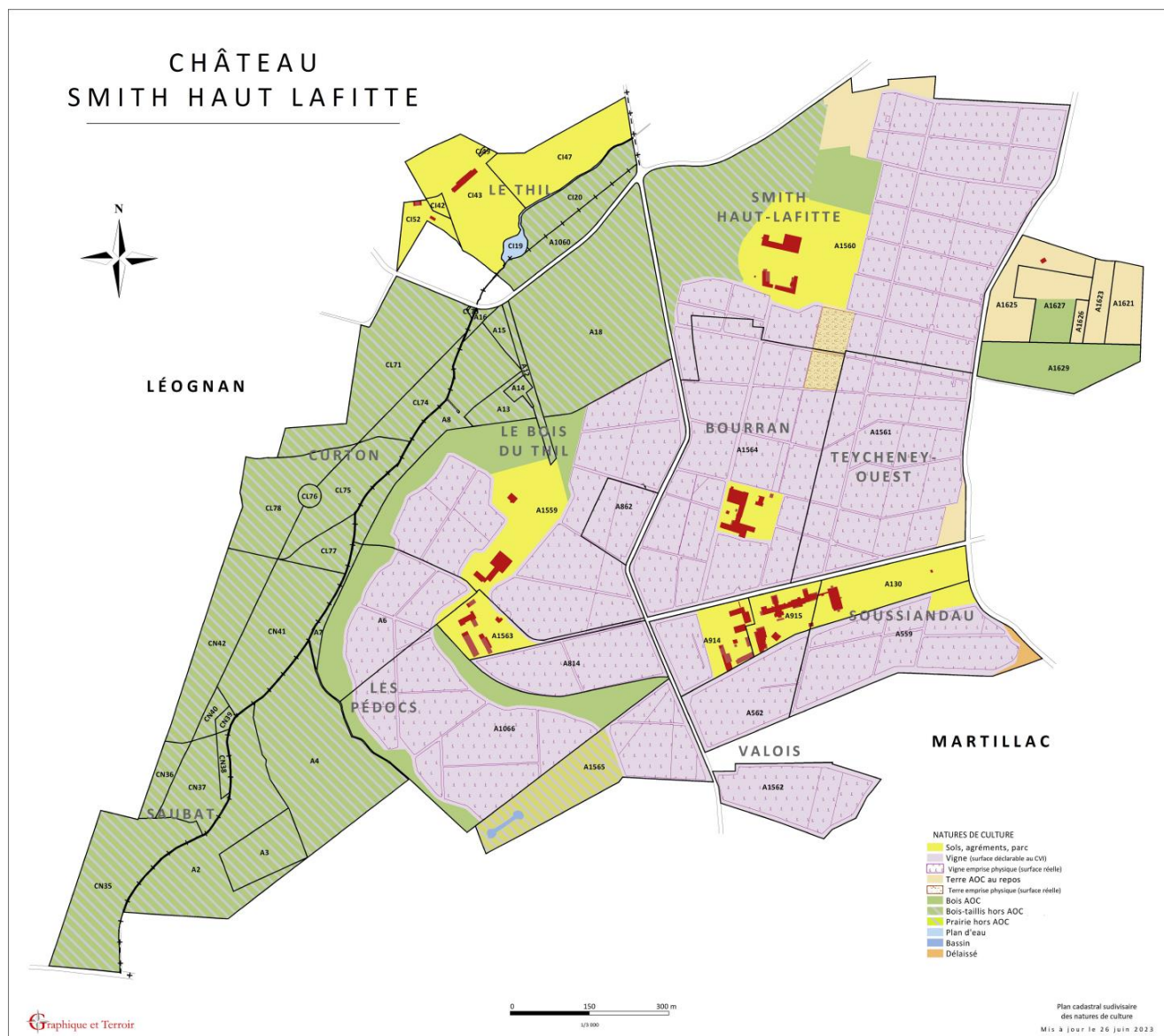
Si l'encépagement des vins rouges du Château Smith Haut Lafitte est composé majoritairement de cabernet sauvignon, l'on retrouve également du merlot, du cabernet franc et du petit verdot.

L'encépagement des vins blancs est quant à lui composé d'une large dominante de sauvignon blanc, assemblé avec du sauvignon gris et du sémillon.

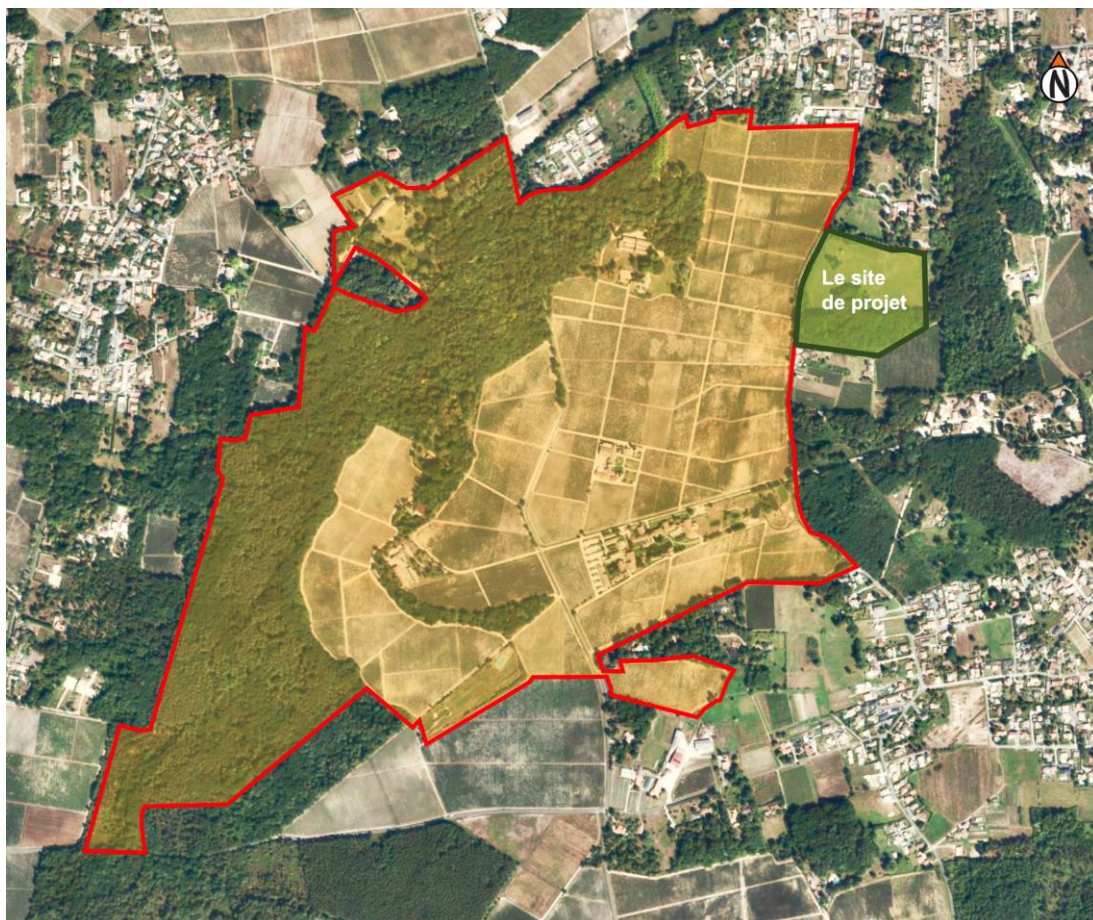
En 1990, Florence et Daniel CATHIARD ont racheté Smith Haut Lafitte. Le couple développa petit à petit l'œnotouristique. Aujourd'hui Smith Haut Lafitte n'est pas plus seulement de vin bio, il s'agit également d'un complexe prestigieux niché au milieu des vignes : palace, restaurants (dont le double étoilé « La Grand Vigne »), spa-vinothérapie Caudalie, produits cosmétiques, cours de cuisine, atelier d'œnologie, bar à vin, etc.

Depuis 2019, l'ensemble des vignes sont certifiées « Agriculture Biologique » après 3 années de conversion. Ils utilisent également de nombreux enseignements de l'agriculture biodynamique depuis bientôt 10 ans.

Aujourd'hui l'entreprise et l'exploitation viticoles sont florissantes notamment à l'export.



La propriété du château viticole Smith Haut Lafitte - source : Smith Haut Lafitte



Localisation du site par rapport à la propriété du château viticole Smith Haut Lafitte – fond IGN

Les qualités de la vigne et des raisins, alliées aux plus récentes découvertes scientifiques sur les bienfaits de la vigne et du raisin ont conduit à l'émergence d'une nouvelle approche de la santé appelée vinothérapie. Au sein des « **Sources de Caudalie** », le « Spa Vinothérapie® », ouvert en juin 1999, propose un programme de soins uniques alliant les vertus d'une eau de source naturellement chaude, riche en minéraux et oligo-éléments, puisée à plus de 540 mètres.



Une partie des bâtiments des Sources de Caudalie - source : Smith Haut Lafitte

5.2.2. Le projet

Afin de développer son activité et répondre à une demande qui ne faiblit pas, l'exploitation souhaite mettre en cultures de nouvelles parcelles, celles qui font l'objet de la présente révision à modalités allégées. Ces parcelles sont bien sûr classées dans l'appellation Graves Pessac-Léognan. Elles présentent toutes les qualités agronomiques qui permettront de faire un grand vin et sont identifiées aujourd'hui comme des parcelles AOC au repos.

Compte tenu du contexte local, ce sont les seuls terrains à proximité immédiate de la propriété qui peuvent être facilement mis en exploitation. Les autres terrains ne présentant pas des sols aux qualités agronomiques nécessaires, ou ayant une sensibilité naturelle trop importantes, ou enfin étant déjà plantés par d'autres châteaux.

C'est la raison pour laquelle est souhaitée la levée de l'EBC sur cette parcelle afin de pouvoir permettre sa mise en culture.



6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur de Martillac dans le cadre de la présente révision à modalité allégée. Il s'agit :

- D'une évolution du plan de zonage :
 - Pour réduire l'emprise d'un espace boisé classé pour permettre la réalisation du projet
 - Pour créer un nouvel espace boisé classé afin de mettre en place des mesures de compensation.
- D'une évolution du rapport de présentation.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

6.1. Les évolutions du document graphique de zonage

6.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage

La présente procédure de révision à modalités allégées n°3 vise le **déclassement d'un Espace Boisé Classé (EBC) d'une superficie d'environ 4,6 hectares couvrant une partie du parc du château de l'« Hermitage »**. Il est justifié par la demande du château Smith-Haut-Lafitte de pouvoir y étendre son vignoble.

Cette évolution, visant à conforter une activité agricole, identifiée comme un élément important du développement économique du territoire, est reconnue **d'intérêt général pour la commune** par la Municipalité et respecte parfaitement les orientations du PADD du PLU en vigueur.

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés classés (EBC) : les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, des arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en EBC **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.**

Le régime de protection des EBC est incompatible avec l'extension des surfaces en vignes du château Smith-Haut-Lafitte souhaité. De plus le site est en réalité majoritairement non boisé.

Il convient donc de procéder au déclassement de ces parcelles classées en EBC.

De façon à éviter que la procédure n'autorise de nouvelles constructions sur ce site constituant une zone humide pédologique, il a toutefois été fait le choix de conserver celui-ci en zone N. En effet, dans ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hors équipements d'intérêt collectif), ce qui n'est pas le cas en zone A, en particulier en matière de bâtiments à usage agricole.

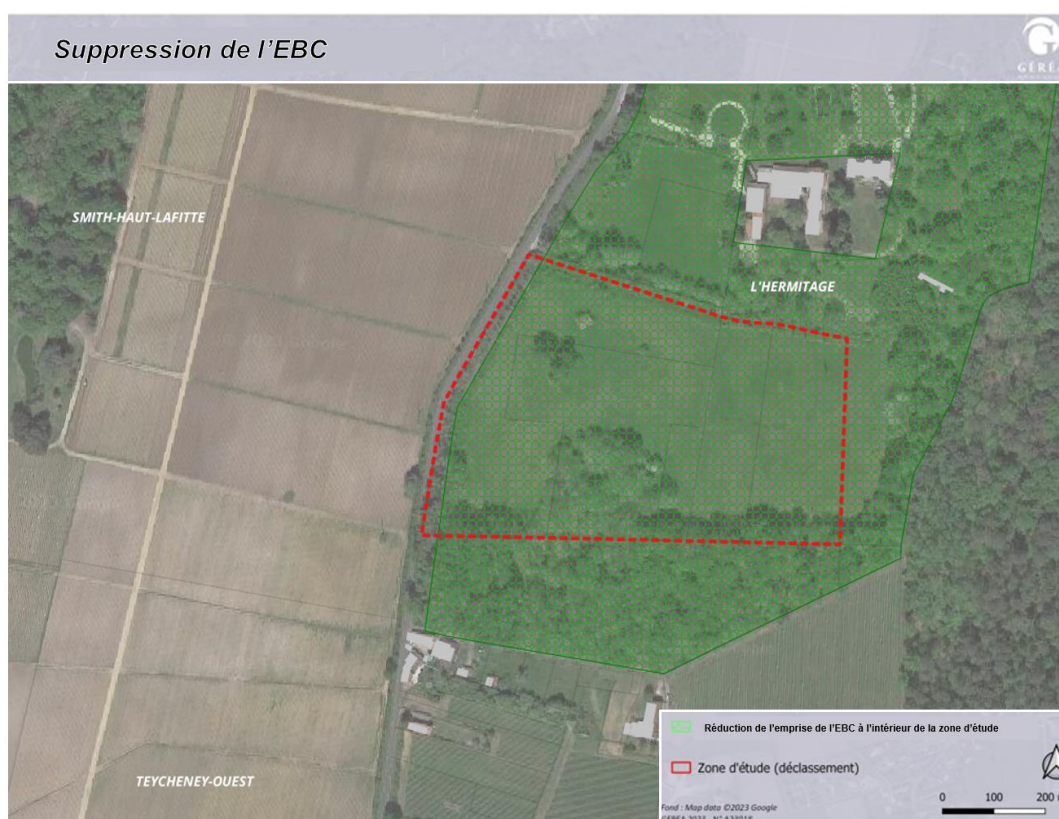
6.1.2. Nature de la modification

6.1.2.1 Suppression d'un espace boisé classé

La présente procédure vise le déclassement d'une **superficie d'environ 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC)** couvrant une partie du parc du château de l'« Hermitage ».

La superficie totale des EBC du PLU en vigueur couvre 98,7 ha, la surface concernée représente 4,7% de ce total.

On peut donc affirmer que cette évolution reste relativement marginale à l'échelle de la commune, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLU, ni des protections que celui-ci édicte en raison des paysages ou des milieux naturels.



6.1.2.2 Création d'un espace boisé classé

Quoi qu'il en soit, au regard des enjeux écologiques mis en exergue au droit du site d'étude, il a été décidé de mettre en œuvre une mesure compensatoire dans le cadre de la révision à modalités allégées n°3 en créant un nouvel EBC.

Celui-ci couvrira des parcelles boisées identifiées à proximité immédiate du secteur déclassé, et qui sont non protégées à ce jour tout en présentant un potentiel écologique important.

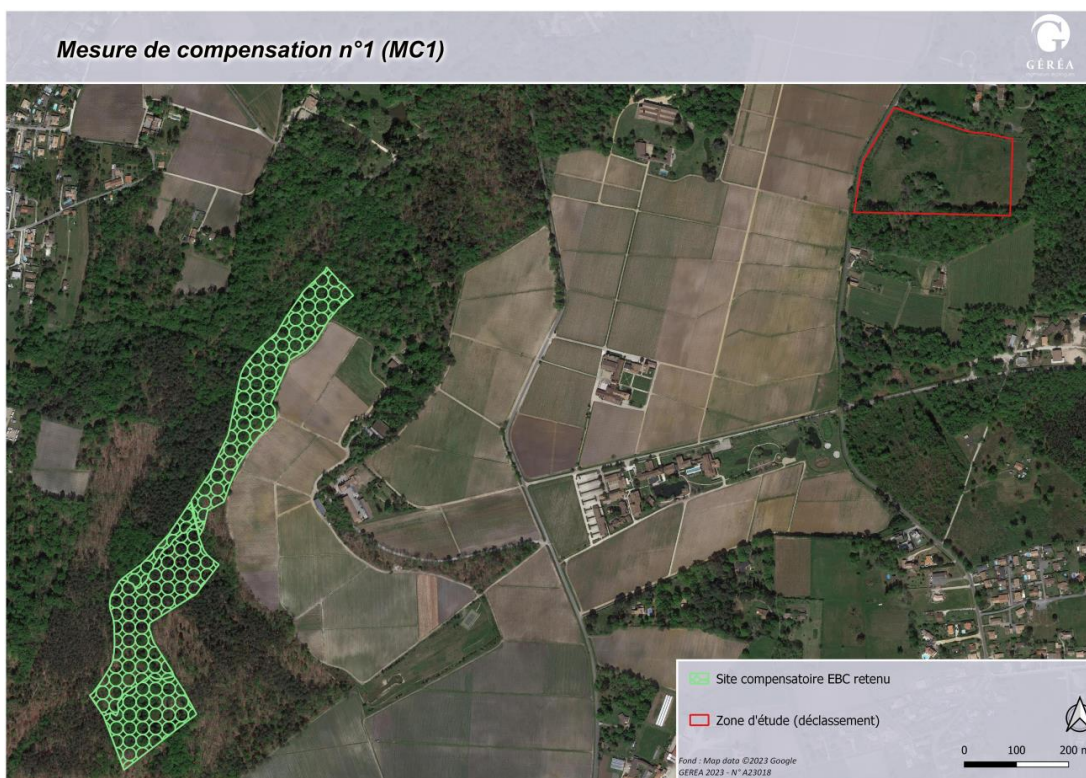
Des inventaires naturalistes réalisés au sein des parcelles initialement envisagées permettent de conclure que la mise en œuvre de cette mesure compensatoire s'avère être une plus-value indéniable et un atout important en vue de la protection du milieu.

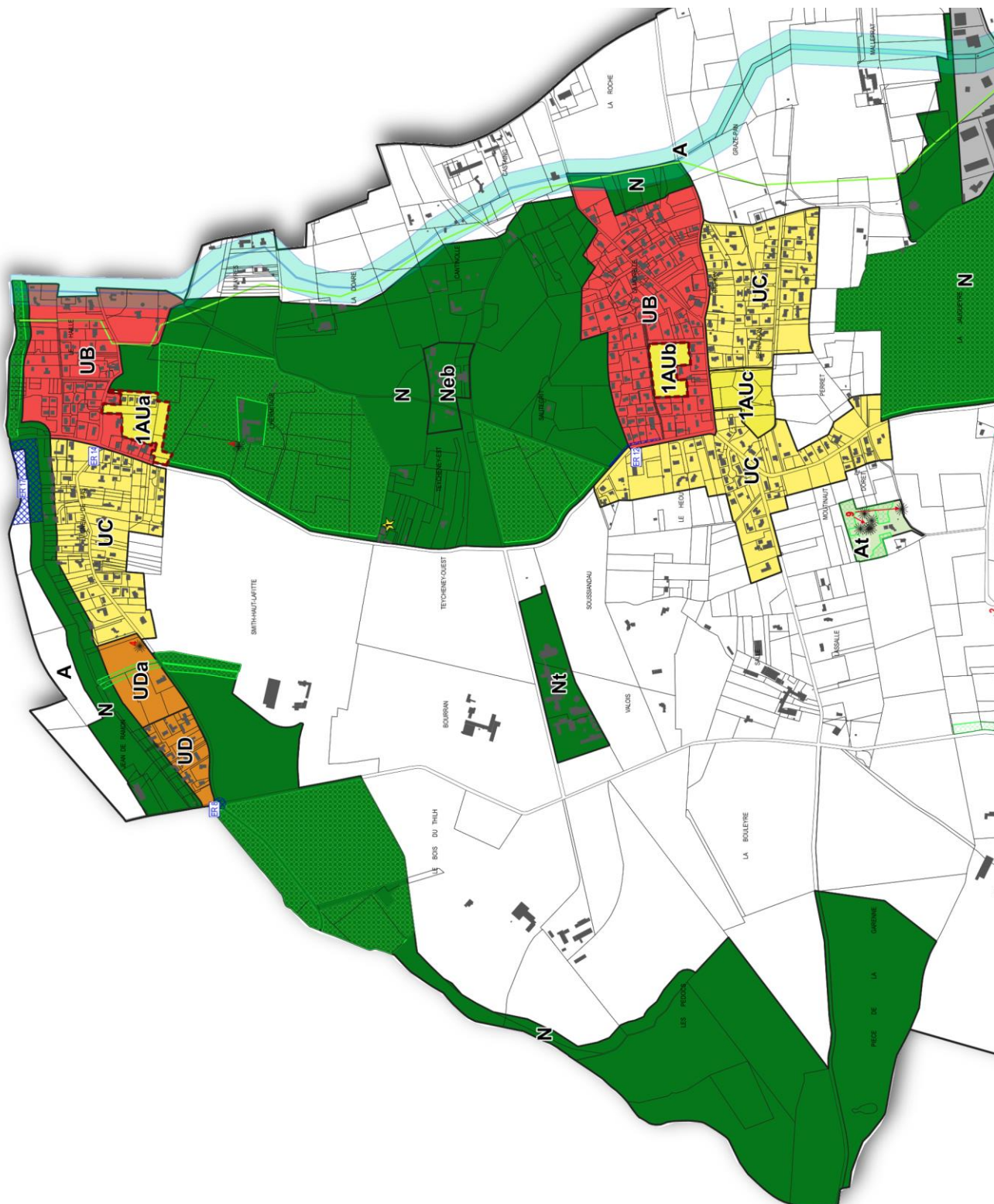
Le site choisi pour la création d'un nouvel EBC recoupe des secteurs de pinèdes et bois de chênes rouges et de robiniers (espèces exotiques envahissantes), qui constituent des bois à éliminer progressivement à l'avenir.

Bien que de prime abord, leur protection grâce à l'outil EBC n'apparaisse pas opportune, la vocation de l'outil EBC vise le maintien du boisement sur les emprises concernées sans réglementer la gestion de ces boisements, à commencer par leur exploitation et les coupes que cela entraîne, sous réserve des autorisations nécessaires et de l'obligation de replanter. Dans ce cadre, ces dispositions du Code de l'urbanisme ne réglementent pas la nature des essences qui peuvent y être plantées ou supprimées. Or, depuis la réalisation de ces investigations naturalistes et la définition des enjeux associées, le porteur de projet s'inscrit dans une démarche volontariste et souhaiterait à terme, notamment à l'aide du plan simple de gestion, éliminer à terme ces peuplements afin de les remplacer par des essences locales.

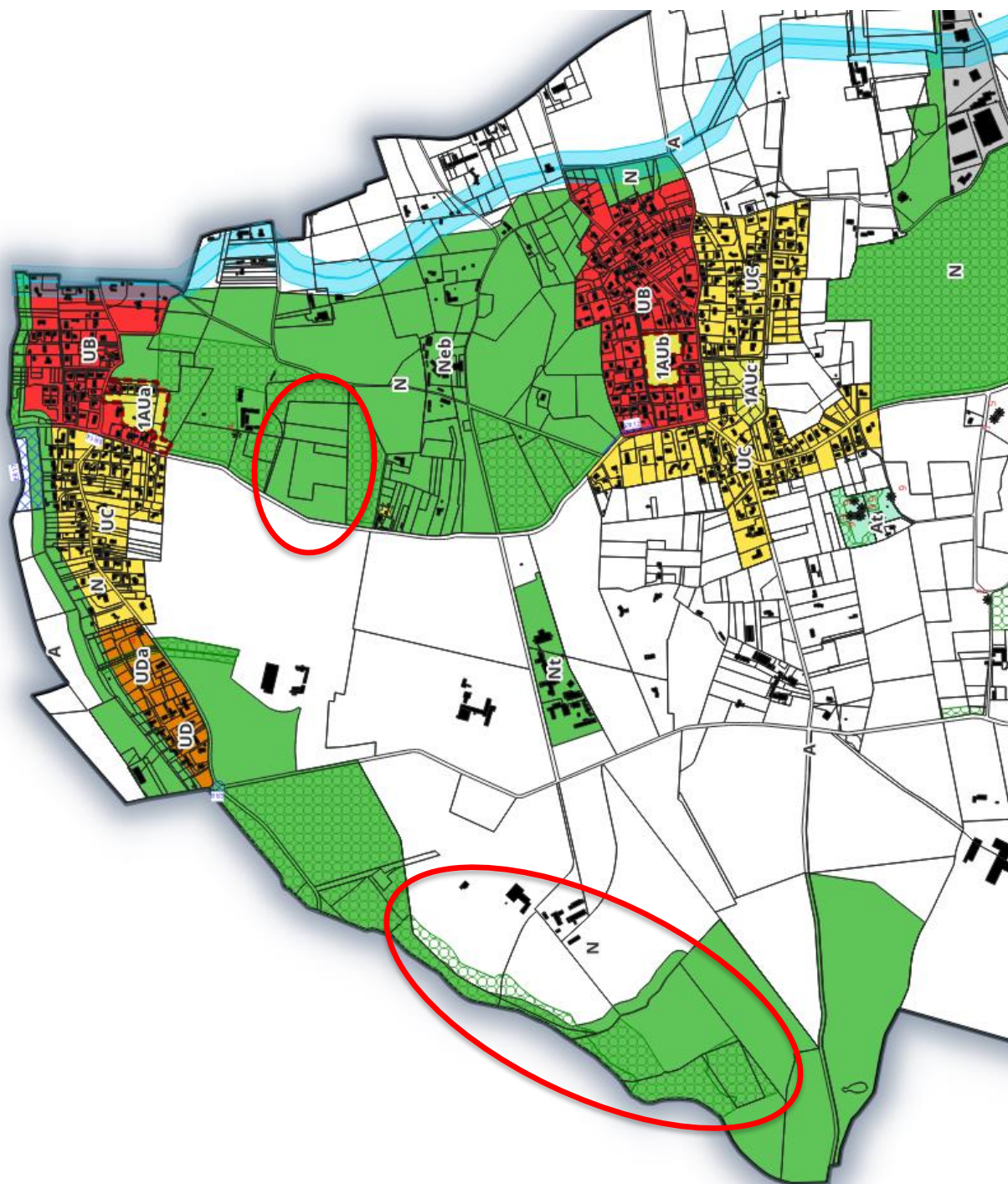
A noter également l'extension des secteurs retenus à la marge de la zone d'étude initiale.

Finalement, **les parcelles retenues pour le classement en EBC à titre compensatoire occupent une superficie de 8,7 ha alors que 4,8 ha sont déclassés, soit 1,8 fois la surface déclassée**. La compensation représente donc une plus-value surfacique et une plus-value indéniable d'un point de vue écologique, d'autant que ce nouvel EBC est positionné en continuité du secteur EBC existant de l'autre côté du ruisseau dans le PLU en vigueur sur la commune de Léognan.





Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

6.2 Les évolutions touchant le rapport de présentation

Le tableau des surfaces des espaces boisés classé (EBC), page 221 du rapport de présentation, doit être mis à jour afin de prendre en compte la correction du plan de zonage :

- La réduction des espaces boisés classés lié au projet.
- La création d'un espace boisé classé lié à la compensation.

Espaces Boisés Classés (ha)	
Avant la révision à modalités allégées n°3	Après la révision à modalités allégées n°3
98,7 ha	102,8 ha
Résultante : - 4.6 ha (projet) + 8.7 ha (compensation) Solde : + 4,1 ha	

Bilan des surfaces des EBC

6.1.2.3. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU

Les autres pièces du dossier de PLU n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.



Partie 2

Évaluation environnementale de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

1. Analyse globale du scénario retenu	75
2. Évaluation des incidences de la procédure de révision à modalités allégées sur l'environnement	76
3 Description des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou, à défaut, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du PLU sur l'environnement.....	88
4 Compatibilité de la révision avec les documents, plans ou programmes de rang supérieur	101
5 Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	107

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU en vigueur de Martillac dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Rappelons que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées ci-après.

1. Analyse globale du scénario retenu

1.1. Raisons du choix de la révision à modalités allégées n°3

La procédure de révision à modalités allégées n°3 vise à permettre le déclassement d'une superficie de 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) afin de pouvoir y étendre le vignoble. Or, cet EBC n'est en réalité majoritairement non boisé. Au contraire, dans le cadre de la procédure, il est proposé en compensation le classement de 8,7 ha de boisement en EBC.

Ainsi, le choix des ajustements apportés au PLU en vigueur dans le cadre de la révision à modalités allégées n°3 a été apprécié au regard de l'occupation réelle au droit de l'EBC déclassé et du développement de l'activité économique qu'elle permet.

1.2. Hypothèses étudiées et justification du choix de moindre incidence

En amont de la procédure de révision à modalités allégées n°3, il était également envisagé le déclassement de l'EBC sur la parcelle A 1629 située directement au Sud des parcelles concernées par la présente procédure. Considérant toutefois le caractère effectivement boisé de cette parcelle, contrairement à celles objet du présent déclassement, il a été choisi de conserver la parcelle A 1629 en EBC. Ce choix de moindre incidence n'est pas mineur puisqu'il implique une réduction des possibilités de plantations en vignes du porteur de projet d'un peu plus de 30% de la surface des parcelles AOC acquises.

Considérant la nécessité pour le Château Smith Haut Lafitte de développer son activité sur des parcelles lui appartenant, et le caractère général non boisé des parcelles sélectionnées pour faire l'objet du déclassement EBC, il s'agit du choix de moindre incidence au regard de la présente procédure.

2. Évaluation des incidences de la procédure de révision à modalités allégées sur l'environnement

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences de la révision à modalités allégées au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, du projet que le PLU est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau, etc.) des projets autorisés par le règlement du PLU. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

2.1 Sur le réseau Natura 2000 et plus particulièrement les ZSC FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine »

2.1.1. Préambule sur les ZSC

En préambule, il est rappelé qu'aucun site Natura 2000 n'est référencé sur la commune de Martillac. Toutefois, la commune se trouve en amont de deux sites Natura 2000 directement associés au réseau hydrographique communal : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine ».

Ainsi, seules ces deux ZSC font l'objet de l'analyse ci-après

2.1.2. La ZSC FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans »

2.1.2.1. Description du site

Le site Natura 2000 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » est un site de près de 1 600 hectares essentiellement composé de marais connexe à la Garonne, dont l'hydraulique est structuré principalement par l'Eau Blanche et le Saucats, des cours d'eau secondaires ainsi qu'un large réseau de fossés. Ce réseau de ruelles et de digues a permis la mise en place d'un bocage constitué de prairies et délimitées par des haies où pâturent vaches et chevaux.

Ce site est également soumis à l'influence des marées à près de 130 km de l'océan. Il correspond à la zone inondable de la rive gauche de la Garonne, lors des crues exceptionnelles du fleuve.

En termes de biodiversité, le site abrite une trentaine d'espèces rares dont 10 sont d'intérêt communautaire, essentiellement liées au caractère humide de ce site.

Ainsi l'abandon progressif de l'élevage, l'arrêt de l'entretien du réseau hydraulique associés à la progression des ligneux constituent les menaces principales sur le site. Les répercussions sont déjà visibles avec la disparition de l'Azuré de la sanguisorbe, espèce rare et sensible à la fermeture des milieux.

Un DOCOB a été validé le 24 septembre 2008, animé par la communauté de Communes de Montesquieu.

2.1.2.2. Les habitats d'intérêt communautaire en présence

Selon le DOCOB du site, 5 habitats élémentaires d'intérêt communautaire sont présents au total dans le site Natura 2000, dont 1 prioritaire :

Code	Habitat naturel visé par la directive habitats
3260	Végétation des eutrophes, neutres à basiques
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles
6510-1	Prairies fauchées mésohygrophiles
91E0*	Forêts alluviales résiduelles
91F0	Forêts mixtes riveraines des grands fleuves (<i>Ulmenion minoris</i>)

* : *Habitat prioritaire*

2.1.2.3. Les espèces d'intérêt communautaire en présence

Le DOCOB du site, présente l'ensemble des espèces inscrites à l'annexe II :

- Attendues et présentes.
- Probable à confirmer.
- Non retrouvées.
- Non prévues mais trouvées.

	Espèce attendue et présente	Présence probable à confirmer	Espèces non retrouvées	Espèces non prévues mais trouvées
Agrion de Mercure				X
Azuré de la sangisorbe (disparition certaine)			X	
Cistude d'Europe				X
Cordulie à corps fin				X
Cuivré des marais	X			
Damier de la succise			X	
Fadet des lâches			X	
Grand capricorne				X
Grand murin				X
Laineuse du prunellier		X		
Lamproie de Planer				X
Lucane cerf-volant				X
Vison d'Europe		X		

Seules les espèces attendues et présentes ainsi que les espèces non prévues mais trouvées ont été sélectionnées. Les espèces dont la présence est probable mais à confirmer ont également été sélectionnées. En effet, ces espèces ont été inventoriées sur le site, non récemment, mais leur domaine vital est grand et du fait de leur biologie et de leur écologie ces espèces sont forcément peu abondantes.

Ainsi 10 espèces d'intérêt communautaire ont été sélectionnées :

Code	Espèce visée par la Directive Habitat
Chauve-souris	
1324	Grand Murin
Mammifères	
1356	Vison d'Europe
Poissons	
1096	Lamproie de Planer
Amphibiens	
1220	Cistude d'Europe
Insectes	
1060	Cuivré des marais
1083	Lucane cerf-volant

Code	Espèce visée par la Directive Habitat
1088	Grand Capricorne
1041	Cordulie à corps fin
1044	Agrion de Mercure
1074	Laineuse du Prunellier

2.1.2.4. Les objectifs de conservation du DOCOB

13 objectifs opérationnels de conservation ont été définis pour assurer le maintien dans un bon état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site :

- A – Maîtriser la progression des ligneux sur les prairies et autres milieux herbacés.
- B – Entretenir les formations ligneuses linéaires.
- C – Adapter les pratiques de culture et d'élevage aux enjeux écologiques du site.
- D – Lutter contre les espèces invasives.
- E – Adapter les techniques de populiculture aux enjeux et recommandations du DOCOB.
- F – Adapter les aménagements aux enjeux et recommandations du DOCOB.
- G – Accompagner les activités de loisir et de découverte afin de conforter la gestion des milieux.
- H – Maîtriser la déprise agricole.
- I – Améliorer les connaissances et mettre en place des suivis.
- J – Préserver ou restaurer les milieux herbacés, particulièrement les mégaphorbiaies.
- K – Maintenir des zones humides inondables.
- L – Entretenir et restaurer les habitats rivulaires et les berges de cours d'eau.
- M – Assurer l'écoulement régulier de l'eau et l'accessibilité des terrains.

2.1.3. La ZSC FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine »

2.1.3.1 Description du site

Ce site comprend l'ensemble du lit mineur de la Garonne ainsi que les berges attenantes. Il a été désigné pour son rôle d'axe prépondérant dans la migration et la reproduction d'espèces piscicoles amphihalines et la présence d'une espèce floristique emblématique et endémique des côtes atlantiques françaises, l'Angélique des estuaires (*Angelica heterocarpa*).

Il couvre environ 6 684 ha et est réparti entre les départements de la Gironde (71% de la superficie du site Natura 2000) et le Lot-et-Garonne (29% de la superficie).

L'ensemble du périmètre du site se trouve sur la partie de Garonne couramment nommée « Garonne chenalisée », qui peut elle-même être divisée en deux entités physiques distinctes, la Garonne de plaine (ou Garonne Moyenne) encaissée ou endiguée (entre Lamagistère et Casseuil) et la Garonne maritime (entre Casseuil et la confluence avec la Dordogne).

Par ailleurs, l'analyse du contexte physique du site montre une anthropisation importante notamment au sein du lit majeur avec la présence de grandes cultures (maïs, vignes, peupleraies et vergers) mais également de pôles urbains conséquents (agglomérations d'Agen, Marmande et Bordeaux) et d'une industrialisation marquée en aval de Bordeaux (Port autonome de Bordeaux etc.).

Un DOCOB a été réalisé en 2014 par le Syndicat Mixte d'Études et d'Aménagement de la Garonne.

2.1.3.2 Les habitats d'intérêt communautaire en présence

Selon le DOCOB du site, 9 habitats élémentaires d'intérêt communautaire sont présents au total dans le site Natura 2000, dont 1 prioritaire :

Code	Habitat naturel visé par la directive habitats
3150-4	Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels
3260-5	Rivières eutrophes (d'aval), neutres à basiques, dominées par des Renoncles et des Potamots
3270-1	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodium rubri</i> p.p. et du <i>Bidens</i> p.p. (hors Loire)
6430-3	Mégaphorbiaies à Pétasite hybride
6430-4	Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces
6430-5	Mégaphorbiaies oligohalines
6430-6	Végétations des lisières nitrophiles, hygroclines, héliophiles à semi-sciaphiles
91E0*-1	Saulaies arborescentes à Saule blanc
91F0-3	Chênaies-ormaies à Frêne oxyphylle

* : Habitat prioritaire

2.1.3.3 Les espèces d'intérêt communautaire en présence

Selon le DOCOB du site, 13 espèces d'intérêt communautaire sont recensées dans le site Natura 2000 :

Code	Espèce visée par la Directive Habitat
Plantes	
1607	<i>Angelica heterocarpa</i>
Mammifères	
1355	Loutre d'Europe

Code	Espèce visée par la Directive Habitat
1356	Vison d'Europe
Poissons	
1095	Lamproie Marine
1096	Lamproie de Planer
1099	Lamproie fluviatile
1101	Esturgeon européen
1102	Grande Alose
1103	Alose feinte
1106	Saumon atlantique
5339	Bouvière
6150	Toxostome
Insectes	
1041	Cordulie à corps fin

3.1.3.4 Les objectifs de conservation du DOCOB

4 objectifs de développement durable (ODD), déclinés en 21 objectifs opérationnels (OO) de conservation ont été définis pour assurer le maintien dans un bon état de conservation les habitats et espèces d'intérêt communautaire du site :

- ODD 1 - Conserver et restaurer les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire :
 - OO1 - Préserver et favoriser le maintien des habitats aquatiques d'intérêt communautaire ;
 - OO2 - Maintenir et restaurer les habitats favorables au Vison d'Europe ;
 - OO3 - Restaurer le rôle tampon de la végétation rivulaire ;
 - OO4 - Restaurer et entretenir des milieux ouverts en voie de fermeture ;
 - OO5 - Favoriser la présence d'une végétation herbacée en sous strates des boisements ;
 - OO6 - Adapter la fréquentation du site en respectant la sensibilité des espèces et de leurs habitats ;
 - OO7 - Maintenir et restaurer les habitats des différentes espèces piscicoles utiles à l'ensemble de leurs cycles de vie ;
 - OO8 - Maintenir et restaurer les zones humides.
- ODD 2 - Restaurer, améliorer et maintenir le fonctionnement hydrodynamique et les aspects qualitatifs et quantitatifs de la Garonne favorables aux habitats naturels, aux habitats d'espèces et espèces d'intérêt communautaire :
 - OO09 - Assurer une quantité d'eau suffisante pour être favorable aux espèces et habitats d'intérêt communautaire ;
 - OO10 - Assurer et restaurer la qualité de l'eau ;

- OO11 - Maintenir et favoriser la dynamique érosion-dépôt et la diversité des écoulements ;
- OO12 - Restaurer et maintenir les annexes hydrauliques ;
- OO13 - Limiter l'artificialisation des berges et l'aménagement du lit mineur de la Garonne ;
- OO14 - Résorber durablement les décharges sauvages et autres déchets sur les berges et dans le lit mineur de la Garonne.
- ODD3 - Maintenir et favoriser les corridors biologiques sur l'ensemble du site :
 - OO15 - Maintenir la continuité écologique pour les poissons migrateurs ;
 - OO16 - Réduire l'extension du bouchon vaseux ;
 - OO17 - Favoriser la transparence des infrastructures routières pour faciliter le transit du Vison d'Europe ;
 - OO18 - Restaurer la ripisylve et la végétation en berge ;
 - OO19 - Entretenir la ripisylve et la végétation en berge.
- ODD 4 - Lutter et contrôler la prolifération des espèces exotiques envahissantes au regard de la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire :
 - OO20 Lutter contre la prolifération des espèces végétales exotiques à caractère envahissant ;
 - OO21 Lutter contre la prolifération des espèces animales exotiques à caractère envahissant.

2.1.4 Les incidences de la révision à modalités allégées du PLU

Si aucune espèce d'intérêt communautaire identifiée dans le site FR7200700 n'a été recensée dans le site faisant l'objet du déclassement d'EBC, sept arbres à Grand Capricorne, espèce identifiée dans le site FR7200688, ont été recensés au sein du site d'étude.

De même, les études acoustiques ont mis en évidence la présence de la Barbastelle d'Europe qui, bien que non identifiée dans les sites Natura 2000 concernés ici, est une espèce d'intérêt communautaire. Les arbres favorables au gîte des chiroptères pourraient par conséquent être utilisés par l'espèce (en repos mais non en reproduction).

La présente procédure aura donc une incidence directe sur la protection apportée par le PLU pour ces espèces dans ce secteur.

Concernant les incidences indirectes de la procédure, l'extension du vignoble sur les parcelles déclassées pourraient générer des effluents qui, par ruissellement, pourraient dégrader la qualité des eaux des sites Natura 2000 considérés. Cette incidence reste toutefois limitée, négligeable : le site d'étude ne présente pas de lien direct avec les cours d'eau du territoire.

Des mesures mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure permettent de réduire au minimum les incidences sur le réseau Natura 2000 (cf. chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) :

- **Mesure de réduction n°1 (MR1)** : en amont de la procédure, la surface envisagée pour le déclassement de l'EBC a été considérablement réduite afin de conserver la

majorité du boisement au Sud du site d'étude. Bien que les inventaires naturalistes n'aient pas porté sur la totalité de ce boisement, plusieurs arbres à Grand Capricorne ou favorables aux chiroptères ont d'ores-et-déjà été identifiés en dehors de l'emprise finalement retenue. Ils seront par conséquent préservés. Nous pouvons de plus supposer que le boisement présente d'autres arbres favorables à ces espèces.

- **Mesure de compensation n°1 (MC1) :** au regard des enjeux écologiques mis en exergue au droit du site d'étude, il a été décidé de mettre en œuvre une mesure compensatoire dans le cadre de la révision à modalités allégées n°3. Le PLU de Martillac va mettre en place un nouvel EBC dans des parcelles boisées identifiées à proximité immédiate du secteur à déclasser, non protégées à ce jour et présentant un potentiel écologique important. Des inventaires naturalistes réalisés au sein de ces parcelles ont notamment mis en évidence des arbres à Grand Capricorne et le caractère généralement favorable à la reproduction et au repos des chauves-souris. Il est par ailleurs intéressant de souligner que, si aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé au droit du site faisant l'objet du déclassement, un habitat d'intérêt communautaire (aulnaie-frênaie) est présent au niveau du site compensatoire. Globalement, le site compensatoire présente des sensibilités naturalistes indéniables et un état de conservation assez rare dans le secteur, permettant l'accueil d'une diversité d'habitats et d'espèces (notamment d'intérêt communautaire) très intéressante, que ce soit d'un point de vue floristique ou faunistique.

Ainsi, **au regard des mesures mises en œuvre, le déclassement de l'EBC au droit du site d'étude aura une incidence négligeable sur les sites Natura 2000 FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et FR7200700 « La Garonne en Nouvelle-Aquitaine » ainsi que, plus globalement, sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.**

2.2 Sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre

L'évolution apportée dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac vise à permettre le déclassement d'une superficie de 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) afin de pouvoir y étendre le vignoble. Or, cet EBC n'est en réalité majoritairement pas boisé (prairies). Au contraire, dans le cadre de la procédure, il est proposé en compensation le classement de 8,7 ha de boisement en EBC. Ainsi, **cette évolution générera en réalité incidence positive sur la qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre puisqu'elle permet la protection effective d'un boisement captant le carbone.**

2.3 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La présente procédure ne permettra aucune nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : elle vise uniquement le déclassement d'un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble. Aucune nouvelle zone U ou AU n'est délimitée.

Le maintien en zone N du secteur (cf. ME1 chapitre 5.1) permet par ailleurs de garantir son inconstructibilité. De plus, la procédure prévoit en compensation le classement d'un autre secteur en EBC, permettant de garantir à plus long terme sa préservation.

2.4 Sur les habitats naturels, la faune et la flore

L'objet de la procédure vise à déclasser un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble. Ainsi, dans le cadre du projet associé, la prairie sera reconvertie en vignoble, de même que la lisière du boisement au Sud, nécessitant un défrichement du secteur.

Or, le site objet du déclassement d'EBC présente de nombreux enjeux écologiques (éléments ci-après issus de la fiche associée aux investigations naturalistes réalisés – cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) :

- Le site correspond à un secteur majoritairement de friches, pelouses sableuses et prairies mésophiles, avec des bois de feuillus relativement classiques du secteur (chênaies et chênaies-charmaies mésophiles aquitaines) mais avec des individus âgés en lisière surtout ;
- Les trois-quarts du site sont en zone humide selon le critère sol (les Luvisol-Rédoxisols restant des sols fréquents de zones humides, à hydromorphie temporaire, d'enjeu faible). Selon le critère botanique, seul un secteur résiduel de pelouse sableuse humide est présent à l'extrémité Sud-Est du site ;
- Pour les végétations (« habitats »), l'enjeu est tout au plus modéré sur le site, avec les boisements présents, la haie mixte en bordure Ouest et la zone humide botanique ;
- Pour la flore, deux plantes protégées en Aquitaine ont été recensées surtout dans la moitié est ouverte du site : le Lotier grêle et le Lotier hispide (enjeux faibles car communes et non menacées en Aquitaine ; elles restent néanmoins protégées) ;
- Pour la faune, la majorité de l'aire d'étude (zone cultivée) ne présente pas d'atout particulier. Néanmoins le site s'intègre dans une matrice dont la sensibilité faunistique est élevée. La lisière au Sud de l'emprise est composée de vieux arbres qui accueillent des oiseaux menacés à l'instar du Faucon crécerelle et du Serin cini. Quelques sujets présentant des traces d'activité du Grand capricorne du chêne y sont retrouvés, ainsi que des loges de pics, des fissures étroites, caries, écorces décollées. Ces éléments constituent un atout particulièrement intéressant pour le repos et la chasse des chauves-souris. Certaines parties du fossé présent autour du site, constituent un habitat de reproduction pour la Salamandre tachetée. Les milieux présents autour de celui-ci sont utilisés pour le repos (hivernation) de l'espèce. Pour finir la haie située à l'Ouest (bordant la route) accueille un oiseau en déclin, la Bouscarle de Cetti.

Ainsi, le projet associé à la présente procédure aura des incidences directes sur les éléments présentés ci-dessus : destruction d'habitats naturels d'enjeu modéré de conservation ; destruction ou dégradation de zones humides botaniques et pédologiques ; destruction d'individus de Lotier grêle et Lotier hispide (bien que ces espèces pourront se redévelopper au sein des vignes) ; destruction partielle ou totale d'habitats d'espèces faunistiques (arbres favorables aux chiroptères, avifaune, amphibiens, reptiles, arbre à Grand Capricorne).

Au-delà des éléments réglementaires associés et qui devront être pris en compte en phase projet, les incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore de la présente procédure doivent être étudiées au regard de l'évolution apportée :

- Le site d'étude est en réalité majoritairement non boisé. L'incidence réelle du déclassement d'EBC reste donc relativement limitée ici considérant le fait que la plantation de vignes est aujourd'hui déjà autorisée dans les secteurs non boisés bien que faisant l'objet d'une prescription de type EBC ;
- Malgré tout, au regard des enjeux identifiés, des mesures ont été mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure afin d'appliquer le principe de la démarche ERC (Éviter-Réduire-Compenser – cf. chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) :
 - L'EBC faisant l'objet du déclassement étant situé en zone N, de façon à ce que les évolutions permises par le déclassement soient au plus proche de la réalité (extension du vignoble), il a également été envisagé le passage du site en zone A. De façon à éviter que la procédure n'autorise de nouvelles constructions, il a toutefois été fait le choix de conserver le site en zone N. En effet, dans ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hors équipements d'intérêt collectif), ce qui n'est pas le cas en zone A
 - En amont de la procédure, la surface envisagée pour le déclassement de l'EBC a été considérablement réduite afin de conserver la majorité du boisement au Sud du site d'étude. Bien que les inventaires naturalistes n'aient pas porté sur la totalité de ce boisement, plusieurs arbres à Grand Capricorne ou favorables aux chiroptères ont d'ores-et-déjà été identifiés en dehors de l'emprise finalement retenue. Ce boisement présente également dans son ensemble les habitats caractéristiques aux oiseaux, reptiles et amphibiens impactés par le projet. L'ensemble de ces habitats d'espèces seront par conséquent préservés ;
 - Au regard des enjeux écologiques mis en exergue au droit du site d'étude, il a été décidé de mettre en œuvre une mesure compensatoire dans le cadre de la révision à modalités allégées n°3 : le PLU de Martillac va mettre en place un nouvel EBC dans des parcelles boisées identifiées à proximité immédiate du secteur déclasser, non protégées à ce jour et présentant un potentiel écologique important. Ici aussi, les conclusions des inventaires naturalistes réalisés au droit de ces parcelles permettent d'apprécier les sensibilités naturalistes indéniables et l'état de conservation assez rare dans le secteur :
 - Le site correspond principalement à des bois de feuillus frais à humides sur la moitié Nord (charmaies, avec hêtres, chênes et érables principalement) et des boisements anthropiques sur la moitié Sud (pinèdes, bois de chênes rouges ou de robiniers) ;
 - L'extrémité Sud et les deux tiers Nord du site sont classés en zone humide selon le critère sol (d'enjeu modéré). Selon le critère botanique, seul un secteur résiduel type aulnaie-frênaie est présent dans la partie centrale du site (enjeu assez fort) ;
 - Pour les végétations (« habitats »), l'enjeu est fort pour les secteurs d'aulnaies-frênaies et de hêtraies, modéré à assez fort pour les différents types de charmaies (mésophiles à mésohygrophiles) ;
 - Pour la flore, trois plantes protégées en Aquitaine ont été recensées au niveau des bois frais de feuillus, aux abords du ruisseau : le

Polystic à aiguillons (enjeu modéré), la Capillaire cheveux-de-Vénus (enjeu modéré) et le Groseillier rouge (enjeu faible) ;

- Pour la faune, l'enjeu est globalement fort notamment pour les parties les plus au Nord (secteurs de vieux hêtres et de vieux chênes). L'aire d'étude semble bénéficier d'un remarquable état de conservation sur sa partie Nord, ce qui suscite pas mal d'interrogations notamment sur la présence d'espèces emblématiques.

La mise en œuvre de la mesure compensatoire par l'inscription en tant qu'Espace Boisé Classé des parcelles considérées dans le PLU révisé de Martillac s'avère donc être une plus-value indéniable et un atout important en vue de la protection du milieu.

Ainsi, l'objet de la révision à modalités allégées n°3, de par les mesures mises en œuvre, ne présente aucune incidence sur les habitats naturels, la faune et la flore. Au contraire, elle permet une protection effective plus cohérente via l'outil EBC d'un secteur remarquablement préservé.

2.5 Sur la ressource en eau

Il est rappelé que la présente procédure vise à déclasser un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble. Or, en zone N, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hors équipements d'intérêt collectif – et donc pas d'accroissement de la consommation en eau potable éventuellement généré ni des rejets d'effluents urbains).

Bien qu'indirectement le déclassement autorise, sur les parcelles boisées à ce jour, la plantation de vignes et donc un accroissement de l'activité dédiée (donc une augmentation de la consommation d'eau à prévoir liée à cette activité), le vignoble ne sera pas de nature à générer un quelconque risque de pollution des eaux.

2.6 Sur les paysages

Le site objet de la présente procédure ne présente que très peu de co-visibilités avec les secteurs alentours. Les haies et éléments arborés encadrant le site seront préservés, permettant de garantir la préservation de l'intégration paysagère actuelle.

A noter que la mise en place du vignoble s'intègre de plus pleinement dans le cadre paysager du secteur : des vignes sont d'ores-et-déjà implantées à l'Ouest et au Sud.

2.7 Sur les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

L'évolution apportée n'accroît pas l'exposition des habitants du territoire aux risques naturels ou technologiques et aux nuisances d'autant que le règlement de la zone N n'autorise aucune nouvelle construction (hors équipements collectifs). Ainsi, bien que le site soit limitrophe de boisements existants (sensibilité risque feu de forêt) et fortement exposé au retrait-gonflement des argiles, aucune incidence particulière n'est à attendre sur les risques naturels et technologiques.

2.8 Sur les Servitudes d'Utilité Publique

Le site objet de la présente procédure n'est concerné par aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP). La révision à modalités allégées n°3 n'a donc aucune incidence sur les SUP.

2.9 Sur les projets d'intérêt général

Rappelons qu'il n'existe aucun P.I.G sur le territoire communal.

3 Description des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou, à défaut, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences du projet de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac a conduit à la mise en œuvre de mesures afin de diminuer au maximum ces incidences sur l'environnement.

3.1 Mesure d'évitement n°1 (ME1)

La présente procédure vise le déclassement d'une superficie d'environ 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) couvrant une partie du parc du château de l'« Hermitage ». Il est justifié par la demande du château Smith-Haut-Lafitte de pouvoir y étendre son vignoble.

Cet EBC étant situé en zone N, de façon à ce que les évolutions permises par le déclassement soient au plus proche de la réalité (extension du vignoble), il a également été envisagé le passage du site en zone A. **De façon à éviter que la procédure n'autorise de nouvelles constructions sur ce secteur constituant une zone humide pédologique, il a toutefois été fait le choix de conserver le site en zone N. En effet, dans ces secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hors équipements d'intérêt collectif), ce qui n'est pas le cas en zone A, en particulier en matière de bâtiments à usage agricole.**

3.2 Mesure de réduction n°1 (MR1)

En amont de la procédure, la surface envisagée pour le déclassement de l'EBC a été considérablement réduite afin de conserver la majorité du boisement au Sud du site d'étude. Cette mesure permet de conserver un classement en EBC cohérent avec l'occupation du sol réelle du secteur. De plus, bien que les inventaires naturalistes n'aient pas porté sur la totalité de ce boisement, il est constaté que cette mesure de réduction permet de préserver des habitats d'espèces identifiés (arbres à Grand Capricorne ou favorables aux chiroptères, habitats d'oiseaux, de reptiles et d'amphibiens).

Cette mesure de réduction n'est pas mineure pour le porteur de projet, puisqu'elle implique une réduction des possibilités de plantations en vignes d'un peu plus de 30 % de la surface des parcelles AOC acquises.



Mesure de réduction n°1 (MR1)

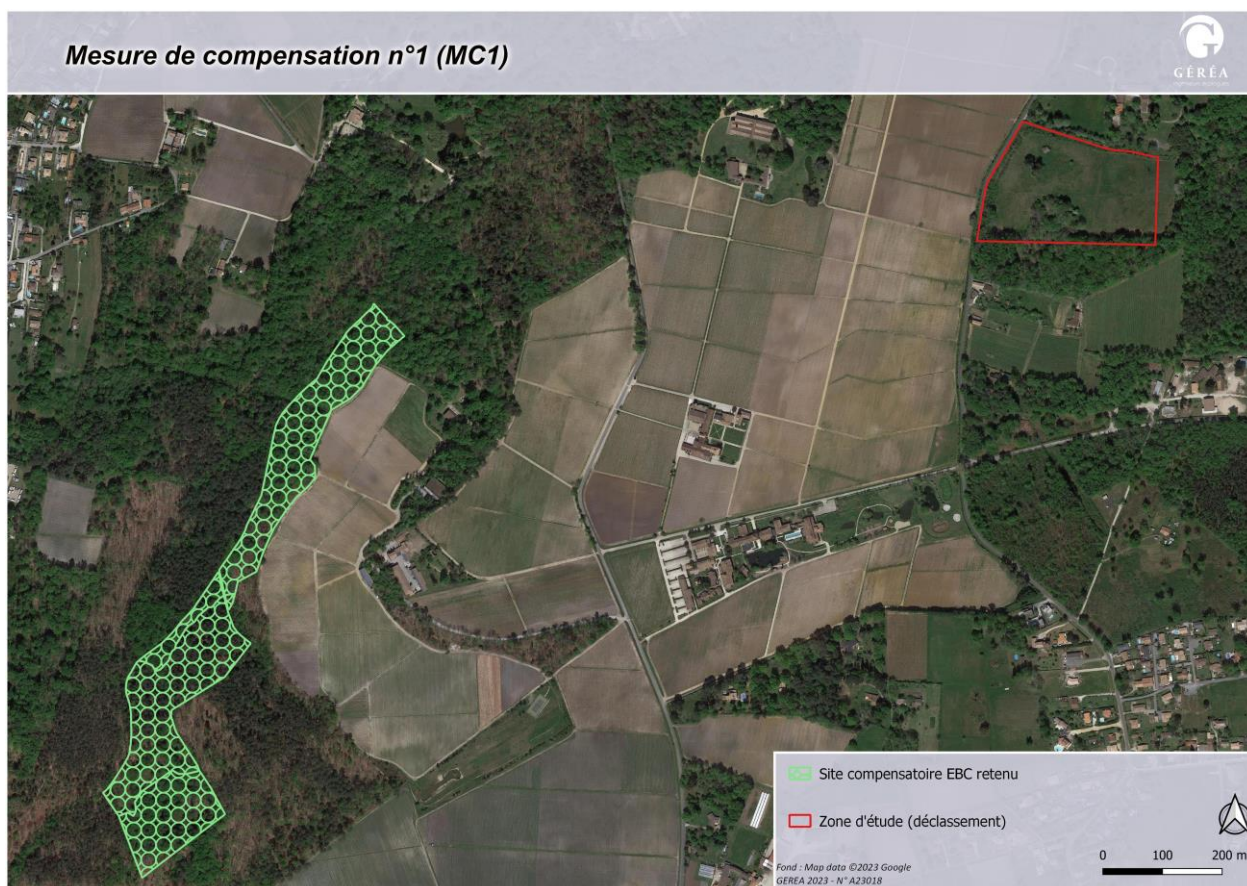
3.3 Mesure de compensation n°1 (MC1)

Au regard des enjeux écologiques mis en exergue au droit du site d'étude, il a été décidé de mettre en œuvre une mesure compensatoire dans le cadre de la révision à modalités allégées n°3. Ainsi, le PLU de Martillac va mettre en place un nouvel EBC dans des parcelles boisées identifiées à proximité immédiate du secteur déclasser, non protégées à ce jour et présentant un potentiel écologique important. Des inventaires naturalistes réalisés au sein des parcelles initialement envisagées (cf. fiche ci-après) permettent de conclure que la mise en œuvre de cette mesure compensatoire s'avère être une plus-value indéniable et un atout important en vue de la protection du milieu.

Le site d'étude investigué pour la compensation recoupe des secteurs de pinèdes et bois de chênes rouges et de robiniers (espèces exotiques envahissantes), qui constituent des bois à éliminer progressivement à l'avenir.

Bien que de prime abord, leur protection grâce à l'outil EBC n'apparaisse pas opportune, la vocation de l'outil EBC vise le maintien du boisement sur les emprises concernées sans réglementer la gestion de ces boisements, à commencer par leur exploitation et les coupes que cela entraîne, sous réserve des autorisations nécessaires et de l'obligation de replanter. Dans ce cadre, ces dispositions du Code de l'urbanisme ne réglementent pas la nature des essences qui peuvent y être plantées ou supprimées. Or, depuis la réalisation de ces investigations naturalistes et la définition des enjeux associées, le porteur de projet s'inscrit dans une démarche volontariste et souhaiterait à terme, notamment à l'aide du plan simple de gestion, éliminer à terme ces peuplements afin de les remplacer par des essences locales. A noter également l'extension des secteurs retenus à la marge de la zone d'étude initiale.

Finalement, les parcelles retenues pour le classement en EBC à titre compensatoire occupent une superficie de 8,7 ha alors que 4,8 ha sont déclassés. La compensation représente donc une plus-value surfacique et une plus-value indéniable d'un point de vue écologique, d'autant que ce nouvel EBC est positionné en continuité du secteur EBC existant de l'autre côté du ruisseau dans le PLU en vigueur sur la commune de Léognan.



Mesure de compensation n°1 (MC1)

Site compensatoire EBC envisagé initialement

**Description simplifiée :**

Le site d'étude se décompose en deux parties :

- une moitié Sud avec majoritairement des pinèdes ayant un sous-bois de jeunes chênes (rouges et pédonculés) sur des ourlets plus ou moins denses de fougères aigles ;
- une moitié Nord avec des bois de feuillus dominés par le Charme, principalement accompagné de hêtres (originalité du secteur), de chênes pédonculés et d'érables sycomores.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Aucune étude acoustique n'a été menée sur ce site. Toutefois, **dix-huit arbres présentant des caractéristiques favorables à l'accueil des chauves-souris** ont été repérés à ce jour. La zone d'étude, surtout la partie Nord présente un grand potentiel d'accueil pour les chiroptères.
- Aucun mammifère terrestre n'a été observé lors de l'expertise. Le contexte clos peut limiter le passage de la grande faune.

L'avifaune :

- Deux espèces protégées d'intérêt communautaire ont été observées : **le Pic noir et le Milan noir**. Le Pic noir est présent sur la partie de Nord de l'aire d'étude, au niveau des secteurs à vieux chênes et hêtres.
- Aucune espèce menacée n'a été contactée ;
- 24 espèces communes, non menacées, dont 20 protégées ont été observées sur le site. L'aire d'étude constitue une zone de reproduction pour ces oiseaux communs en affinité avec le milieu forestier.

Site compensatoire EBC envisagé initialement	
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale mais très répandue : le Lézard des murailles. L'enjeu de conservation associé à cette espèce est très limité. - Une espèce d'amphibiens a été observée : la Grenouille agile. Le site présente des atouts pour l'accueil des espèces forestières. <p><u>Les odonates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. - Une espèce commune et non menacée a été observée : le Caloptéryx virgo <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise. - Une espèce commune, non menacée ni protégée a été observée au niveau des lisières : le Tircis <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une espèce bénéficiant d'une protection intégrale : le Grand capricorne du Chêne. De nombreux arbres présentent des indices d'activités. <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> - Flore commune et non menacée, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux boisements frais, mésophiles. <p>Trois plantes protégées en Aquitaine ont été recensées sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Polystic à aiguillons (<i>Polystichum aculeatum</i>), assez rare et non menacé en Aquitaine, d'enjeu modéré ; • La Capillaire cheveux-de-Vénus (<i>Adiantum capillus-veneris</i>), peu commune à assez rare, non menacée en Aquitaine, d'enjeu modéré ; • Le Groseillier rouge (<i>Lotus hispidus</i>), peu commun mais naturalisé en Aquitaine, d'enjeu faible. <ul style="list-style-type: none"> - Sept espèces exotiques envahissantes, toutes à impact majeur et répandues en Nouvelle-Aquitaine sauf le Troène à feuilles étroites (<i>Ligustrum ovalifolium</i>) qui reste localisé. Les taxons ayant ici un véritable impact sur la flore indigène locale sont le Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>) et le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>), plus localement aussi le Laurier-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>) et la Renouée de Bohême (<i>Reynoutria x bohemica</i>), cette dernière en dehors du site.

Site compensatoire EBC envisagé initialement

- Habitats principaux présents :

- Divers types de bois de feuillus dominant le site, frais à humides, majoritairement dominés par le Charme (*Carpinus betulus*), principalement accompagné du Hêtre (*Fagus sylvatica*), originalité du secteur et qui est même localement exclusif avec des individus âgés, le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et l'Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*). Ils représentent des **enjeux assez forts voire forts** ;
- Dans la moitié Sud du site, avec surtout des boisements anthropiques de pins maritimes (*Pinus pinaster*) ou de chênes rouges, des enjeux **faibles** en l'état.

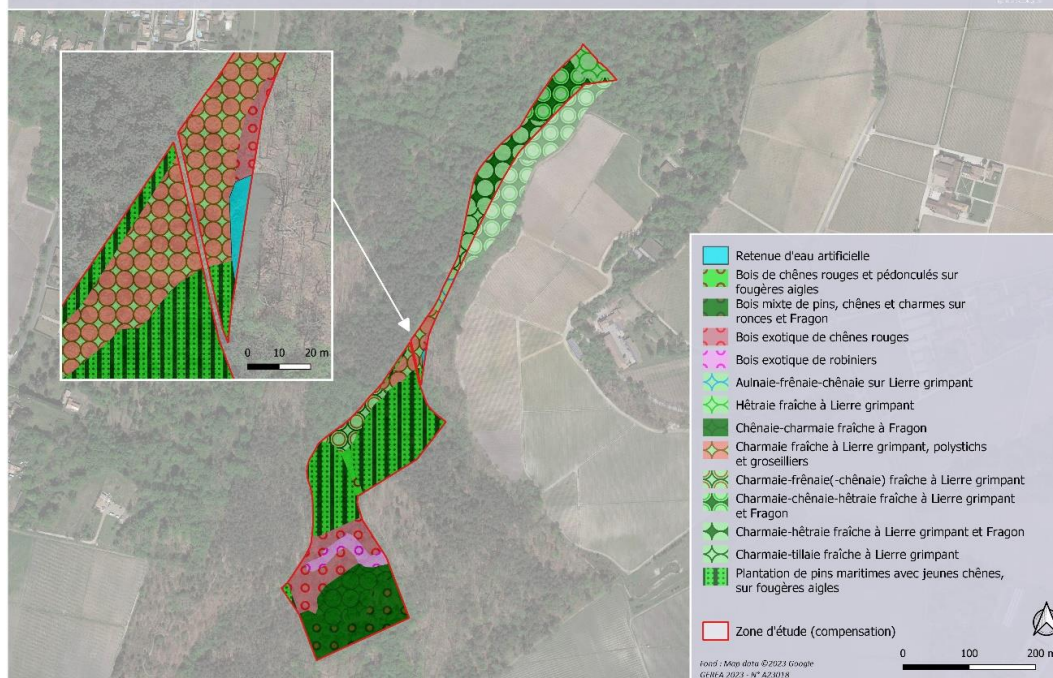
- **Un seul secteur correspondant à un habitat d'intérêt communautaire** : le secteur d'aulnaie-frênaie bordant le ruisseau, dans la partie centrale du site.

Zone humide :
critère
pédologique

L'extrémité Sud du site et les divers bois de feuillus des deux tiers Nord du site bordant le ruisseau sont classés en zone humide (classes GEPPA IVd ou Vd).

Zone humide :
critère botanique

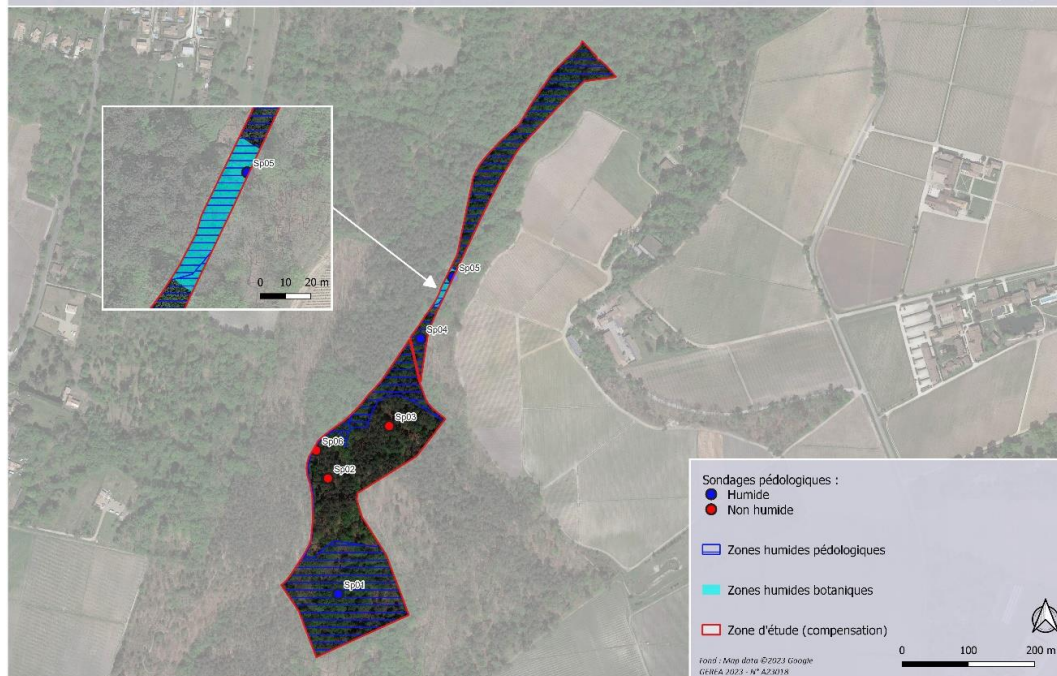
Une seule végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté : un secteur boisé dominé par l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Frêne à folioles étroites (*Fraxinus angustifolia*), de type aulnaie-frênaie, espèces végétales et habitat indicateurs de zone humide.

Occupation du sol

Occupation du sol.

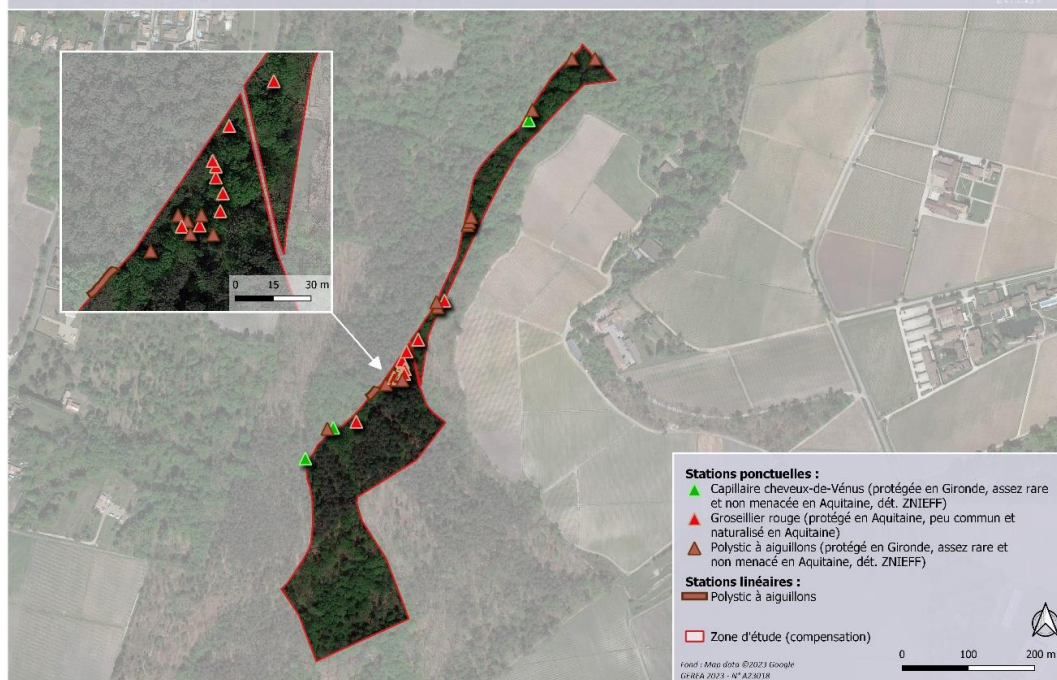
Site compensatoire EBC envisagé initialement

Synthèse des zones humides avérées



Zones humides.

Flore patrimoniale protégée



Flore protégée.

Site compensatoire EBC envisagé initialement

Polystich à aiguillons présent sur le bord du ruisseau de Bourran.



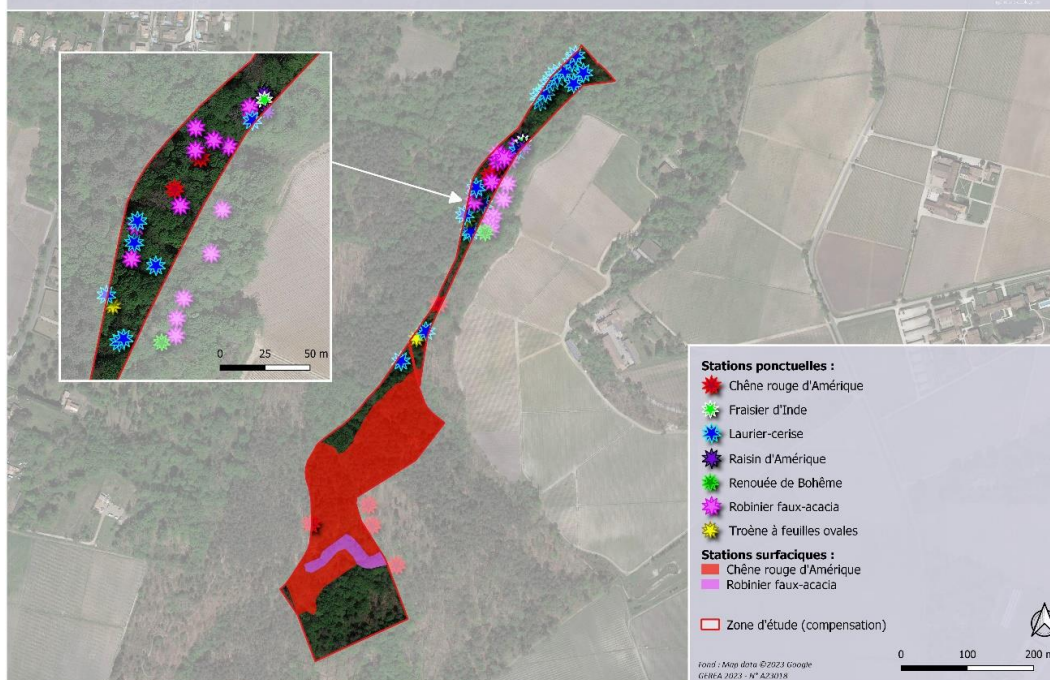
De gauche à droite : Capillaire cheveux-de-Vénus et Groseiller rouge, présents sur le bord du ruisseau de Bourran.

Site compensatoire EBC envisagé initialement



Exemples de vieux hêtres et chênes présents en limite ou à l'est de la partie Nord du site.

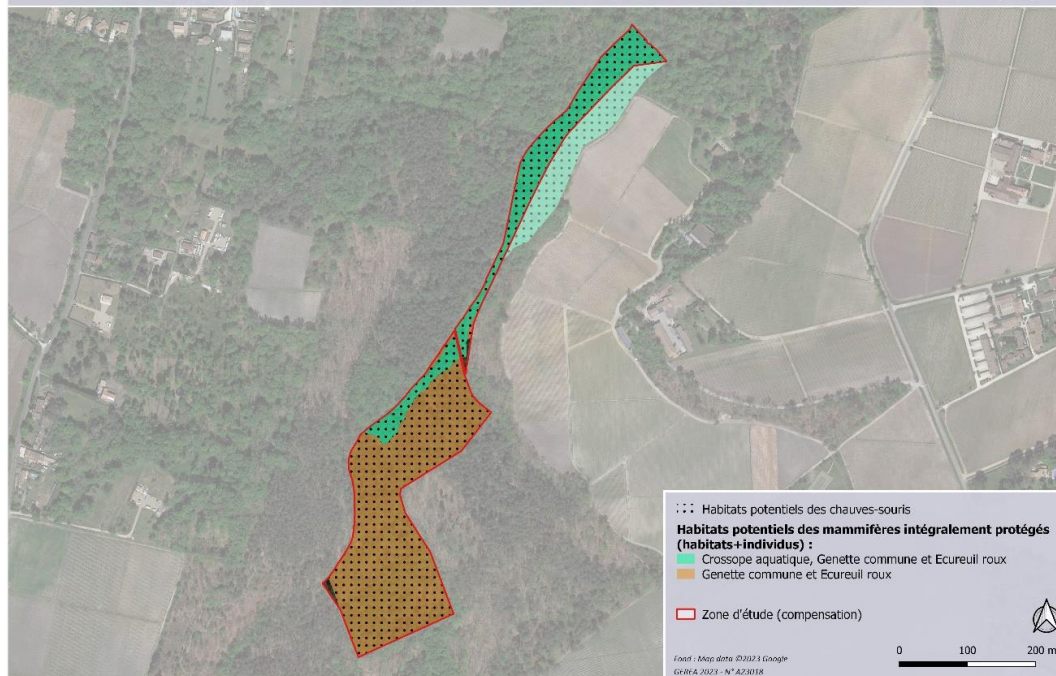
Flore exotique envahissante à impact majeur



Flore exotique envahissante à impact majeur.

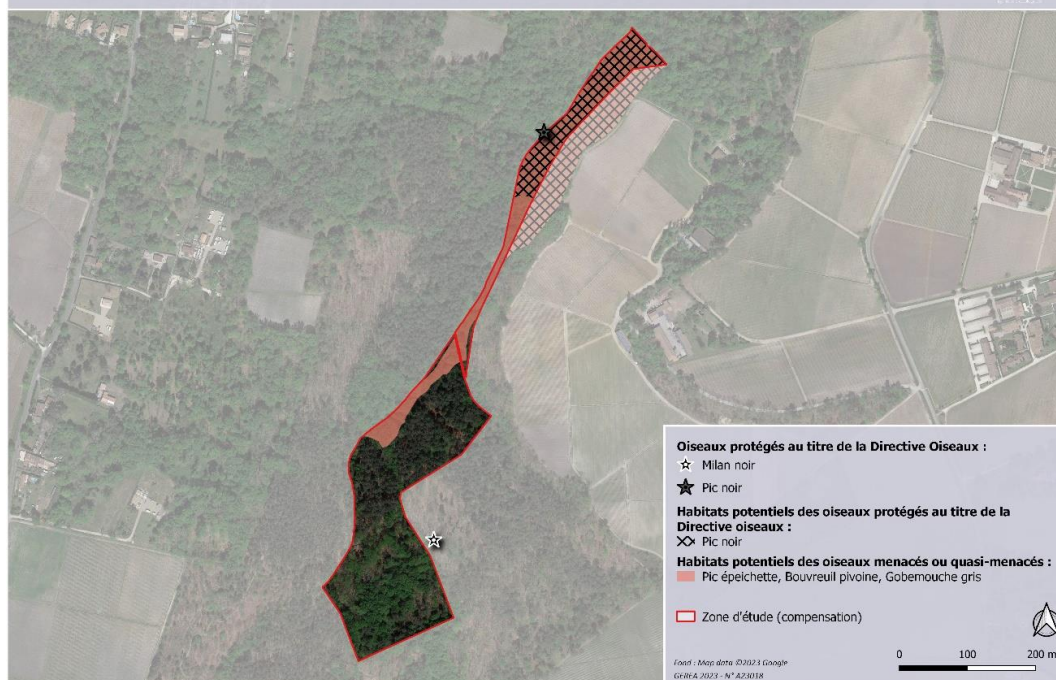
Site compensatoire EBC envisagé initialement

Habitats potentiels des mammifères protégés



Mammifères.

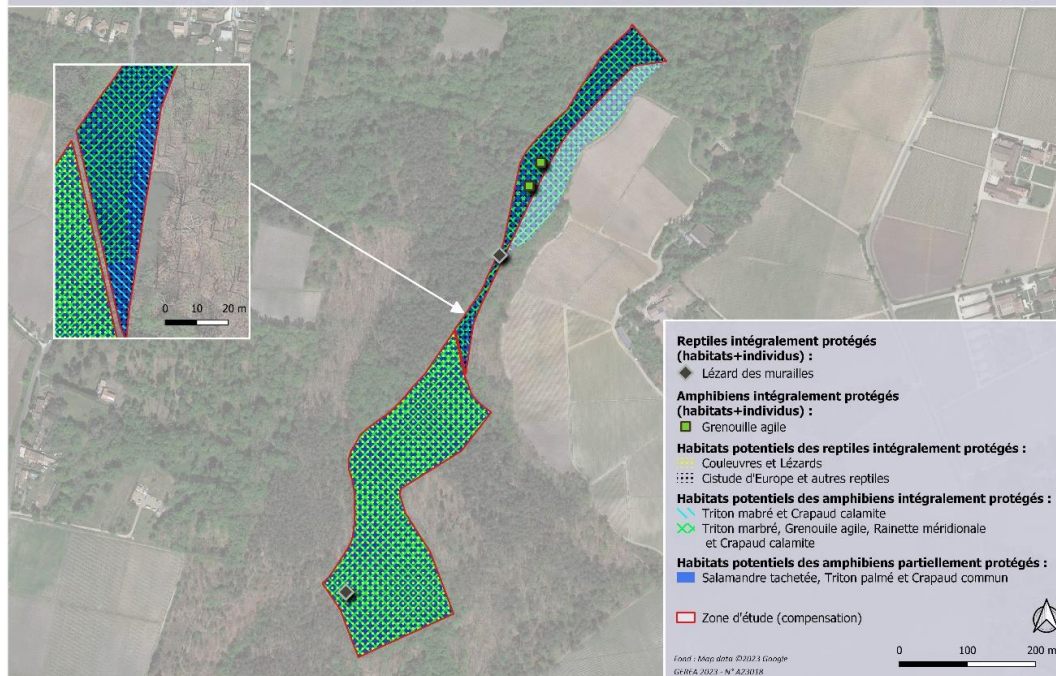
Oiseaux menacés et/ou protégés et leurs habitats potentiels



Avifaune.

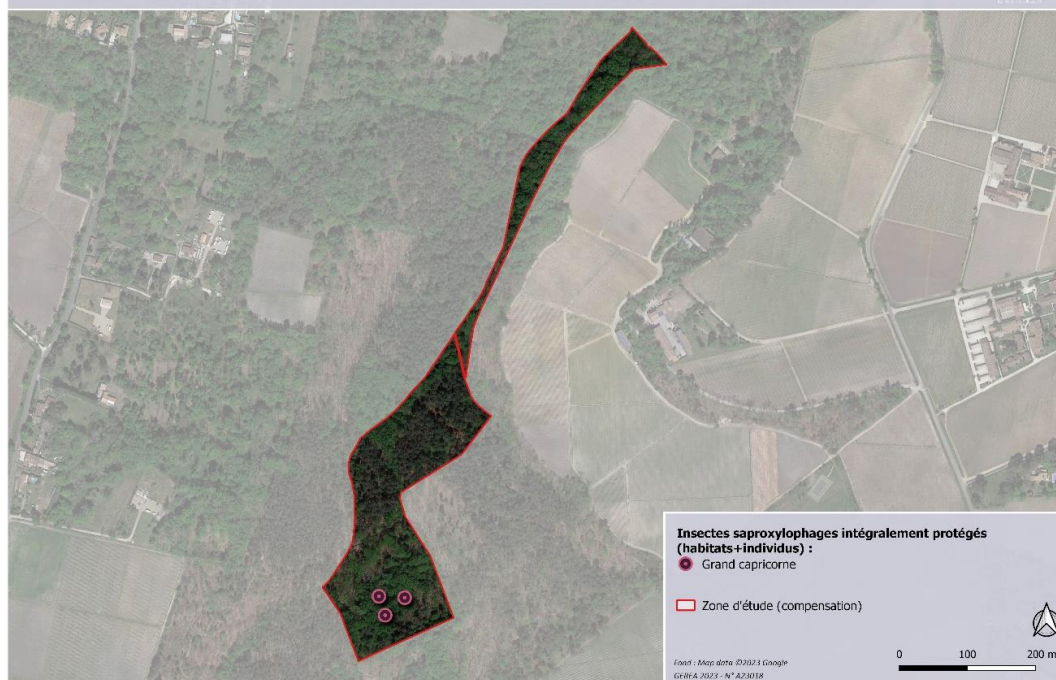
Site compensatoire EBC envisagé initialement

Reptiles et amphibiens protégés et leurs habitats potentiels



Herpétofaune.

Insectes protégés

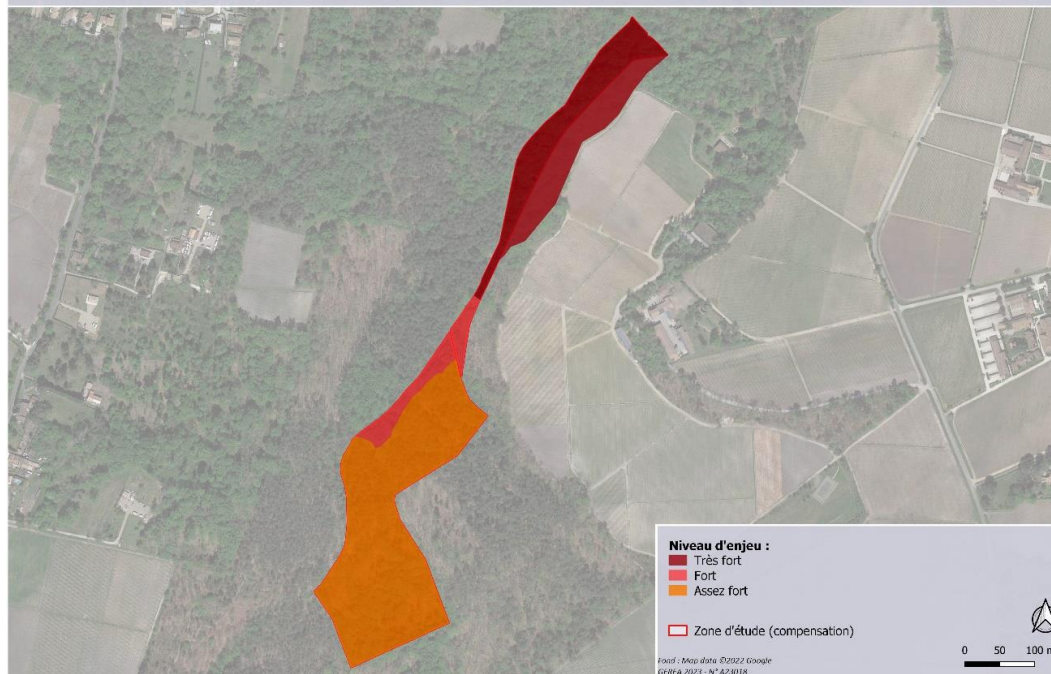


Insectes.

Site compensatoire EBC envisagé initialement	
Faune	<p>Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :</p> <p><u>Mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable pour la reproduction et le repos des chauves-souris. - Habitat favorable aux mammifères bénéficiant d'une protection intégrale : Genette commune, Écureuil roux voire la Crossope aquatique au niveau du ruisseau « le Bourran » ; - Habitat favorable à un mammifère menacé mais non protégé : le Putois d'Europe. <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable pour la reproduction du Pic noir au niveau des vieux hêtres et au Milan noir dans les fourches des vieux chênes. - Habitat favorable à de nombreux passereaux forestiers menacés : Pic épeichette, Bouvreuil pivoine et Gobemouche gris. - Habitat favorable à la reproduction de nombreuses espèce forestières et de lisières. <p><u>Herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence suspectée d'amphibiens bénéficiant d'une protection intégrale au niveau du ruisseau, de la retenue et de la source : le Triton marbré, la Rainette méridionale et le Crapaud calamite au niveau du bassin. - Présence suspecté d'amphibiens bénéficiant d'une protection partielle : la Salamandre tachetée, le Triton palmé et le Crapaud commun. -Présence suspectée de reptiles d'intérêt communautaire : la Cistude d'Europe. La présence d'un petit plan d'eau au Nord en dehors de l'aire d'étude est notée. Étant donné l'état de conservation « remarquable » de l'aire d'étude, ce reptile pourrait évoluer dans la partie Nord. - Présence suspectée de reptiles bénéficiant d'une protection intégrale : le groupe des couleuvres et le Lézard à deux raies. <p><u>Odonates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable « ponctuellement » au niveau du ruisseau à une espèce bénéficiant d'une protection partielle : l'Agrion mercure. <p><u>Saproxylophage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable à une espèce rare et menacée : le Lucane cerf-volant <p><u>Ichtyofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence suspectée de la Lamproie de planer (espèce à enjeu) au niveau du Bourran.
Flore/Habitats	<p>Les zones de bois de feuillus frais à humides pourraient éventuellement abriter à l'avenir d'autres espèces patrimoniales, protégées comme le Muguet (généralement naturalisé toutefois) et la Néottie nid-d'oiseau. Elles n'ont toutefois pas été aperçues sur le site.</p>

Site compensatoire EBC envisagé initialement

Synthèse des enjeux naturalistes (en l'état actuel des connaissances)



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)FaibleModéréForte**Commentaires :**

Le site correspond principalement à des bois de feuillus frais à humides sur la moitié Nord (charmaies, avec hêtres, chênes et érables principalement) et des boisements anthropiques sur la moitié Sud (pinèdes, bois de chênes rouges ou de robiniers).

L'extrémité Sud et les deux tiers Nord du site sont classés en zone humide selon le critère sol (d'enjeu **modéré**). Selon le critère botanique, seul un secteur résiduel type aulnaie-frênaie est présent dans la partie centrale du site (enjeu **assez fort**).

Pour les végétations (« habitats »), l'enjeu est **fort** pour les secteurs d'aulnaies-frênaies et de hêtraies, **modéré à assez fort** pour les différents types de charmaies (mésophiles à mésohygrophiles).

Pour la flore, trois plantes protégées en Aquitaine ont été recensées au niveau des bois frais de feuillus, aux abords du ruisseau : le Polystic à aiguillons (enjeu **modéré**), la Capillaire cheveux-de-Vénus (enjeu **modéré**) et le Groseillier rouge (enjeu **faible**).

Pour la faune, l'enjeu est globalement fort notamment pour les parties les plus au Nord (secteurs de vieux hêtres et de vieux chênes). **L'aire d'étude semble bénéficier d'un remarquable état de conservation sur sa partie Nord, ce qui suscite pal mal d'interrogations notamment sur la présence d'espèces emblématiques.** Des missions complémentaires de type « état initial complet » permettraient de mettre en lumière les réels enjeux du site.

Site compensatoire EBC envisagé initialement

Préconisation (s) :

Concernant la flore, le sous-bois doit rester nettement ombragé et bien ouvert pour favoriser les trois plantes protégées observées.

Les différents types de bois de feuillus frais à humides doivent être vus avec un objectif de conservation pour vieillissement voire sénescence, avec divers individus de chênes pédonculés et de hêtres relativement âgés très intéressants présents au sein du site et aux abords est de celui-ci.

Les pinèdes et bois de chênes rouges et de robiniers sont, en ce sens, des bois à éliminer progressivement à l'avenir, sur le moyen-long terme. Les essences indigènes locales (Charme, Chêne pédonculé, Hêtre, Frêne à folioles étroites principalement) sont clairement celles à privilégier, avec un sous-bois relativement ouvert.

Pour la faune : en l'état actuel des connaissances, les parties en pinèdes et Chêne rouge se révèlent être peu intéressantes.

En conséquence, au regard de la nature de l'objet porté par cette procédure, et de la mise en œuvre des mesures MR1 et MC1, la mise en place de mesures supplémentaires n'a pas été requise.

4 Compatibilité de la révision avec les documents, plans ou programmes de rang supérieur

Ce chapitre a pour objectif d'examiner :

- La compatibilité¹ de la révision à modalités allégées du PLU de la commune de Martillac avec les documents de rang supérieur, comme le prévoit l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme (présence d'un SCoT applicable sur le territoire communal).
- Les conditions de prise en compte² dans le PLU des documents cités dans l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme.

4.1 La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

Documents traités au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme	Applicabilité au PLU de Martillac
Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)	PLU concerné par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

¹ Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

² Lorsqu'un projet doit prendre en compte un document, cela signifie que le projet a obligation de ne pas ignorer les objectifs généraux de ce document. Il peut toutefois y déroger en apportant une justification.

Documents traités au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme	Applicabilité au PLU de Martillac
Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	PLU non concerné
Plans de Déplacements Urbains (PDU)	PLU non concerné
Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)	PLU concerné par le PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu
Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	PLU concerné par le PEB de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac

4.1.1 Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

La commune de Martillac est directement concernée par l'application du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en date du 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016.

La présente procédure de révision à modalités allégées vise à déclasser un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble. Si la compatibilité générale du PLU vis-à-vis du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, démontrée lors de la révision du document, reste justifiée, celle-ci est ici réétudiée. Les tableaux ci-dessous, détaillent des éléments complémentaires en matière de compatibilité apportée par l'objet de la révision à modalités allégées n°3 du PLU.

4.1.1.1 Orientation A – Protéger le socle agricole, naturel et forestier

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
A1 – Protéger 120 000 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation	La procédure de révision à modalités allégées n'a pas vocation à générer plus ample consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers que celle actuellement projetée dans le PLU en vigueur.
A2 – Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT	
A3 – Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter la fragmentation	
A4 – Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs	
A5 – Préserver et valoriser les terroirs viticoles	
A6 – Valoriser les espaces de nature urbains	
A7 – Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles	

4.1.1.2 *Orientation B – Structurer le territoire à partir de la trame bleue*

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
B1 – Préserver les espaces de liberté des cours d'eau et la continuité paysagère et écologique des vallées fluviales	Sans objet. En tout état de cause, la procédure ne va pas à l'encontre de ces diverses dispositions.
B2 – Valoriser les fonctionnalités hydrauliques et écologiques du territoire	

4.1.1.3 *Orientation C – Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine*

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
C1 – Consolider la trame verte associée aux coteaux et vallons de l'Entre-Deux-Mers	La procédure ne va pas à l'encontre de ces diverses dispositions.
C2 – Préserver et renforcer les continuités écologiques et paysagères	
C3 – Renforcer la présence de la nature en ville	
C4 – Préserver des continuités paysagères et naturelles le long des infrastructures	
C5 – Structurer et planifier la mise en œuvre d'un réseau de circulations douces : les itinérances	

4.1.1.4 *Orientation D – Soutenir des agricultures de projets au service des territoires*

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
D1 – Constituer une couronne de sites de projets agricoles, sylvicoles et naturels	Sans objet.
D2 – Relier les sites de projets autour de la nature et des agricultures pour constituer une véritable couronne verte métropolitaine	Sans objet.

4.1.1.5 Orientation E – Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
E1 – Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies	La procédure de révision à modalités allégées n'a pas vocation à générer plus ample consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers que celle actuellement projetée dans le PLU en vigueur.
E2 – Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	
E3 – Prendre en compte et valoriser les lisières ville-nature	
E4 – Rationnaliser l'occupation des sols	
E5 – Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier	

4.1.1.6 Orientation F – Favoriser l'énergie et amorcer la transition énergétique

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
F1 – Favoriser la sobriété énergétique en maîtrisant les consommations énergétiques du parc bâti et en encourageant le recours aux énergies renouvelables et de récupération	Sans objet. Sujet non traité dans le cadre de la procédure d'évolution actuelle.
F2 – Favoriser la production décentralisée d'énergies renouvelables et de récupération	
F3 – Développer les réseaux de chaleur en zones denses	

4.1.1.7 Orientation G – Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
G1 – Protéger les captages	Aucun captage ou périmètre de protection associé n'est localisé au niveau du site d'étude.
G2 – Protéger les ressources	L'évolutions apportée ne porte pas atteinte à la ressource en eau.

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
G3 – Restaurer et garantir le « bon état quantitatif » des nappes profondes	L'évolution apportée ne porte pas atteinte à la ressource en eau.

4.1.1.8 Orientation H – Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction

Sans objet. La procédure de révision à modalités allégées ne traite pas de ces sujets.

4.1.1.9 Orientation I – Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
I1 – Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviale à l'échelle des bassins versants	Sans objet. La présente procédure ne vise pas le développement urbain.
I2 – Mettre en cohérence les capacités de collecte et de traitement des eaux avec le projet de développement	
I3 – Gérer le réseau de fossés	

4.1.1.10 Orientation J – Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
J1 – Réduire la vulnérabilité du territoire contre le risque inondation fluviale maritime	Sans objet. Le site d'étude n'est pas concerné par le risque inondation.
J2 – Prévoir des stratégies de développement et de valorisation de certains espaces en zone potentiellement inondable.	
J3 – Prendre en compte les autres risques inondation : débordement des cours d'eau secondaires, ruissellement des eaux pluviales	

4.1.1.11 Orientation K – Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux autres risques et nuisances

Disposition	Analyse de la compatibilité de la révision à modalités allégées n°3 du PLU
K1 – Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels autres	La procédure de révision à modalités allégées ne va pas à l'encontre de ces grands principes.
K2 – Assurer la gestion des risques technologiques et industriels	
K3 – Réduire l'exposition des personnes aux pollutions et au bruit	
K4 – Anticiper les effets d'îlots de chaleur urbains liés au réchauffement climatique	
K5 – Prendre en compte les objectifs en matière de gestion des déchets	

4.1.1.12 Dispositions relatives au développement urbain et économique (orientations L à V)

Le projet de révision à modalités allégées n°3 du PLU s'inscrit pleinement dans le confortement de l'attractivité économique du territoire communal en permettant le développement de l'activité viticole du Château Smith Haut Lafitte.

4.1.2 Le PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Montesquieu, approuvé le 13 octobre 2022, se structure en 4 orientations stratégiques et 16 actions permettant de définir la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes de Montesquieu, en matière d'habitat.

Considérant que la présente procédure vise à déclasser un EBC en zone N pour permettre l'extension d'un vignoble, sans lien avec les politiques d'habitat, **celui-ci est compatible avec le PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu.**

4.1.3 Le PEB de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac

Bien que l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac ne soit pas localisé au sein de la commune de Martillac, celle-ci est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits de cette infrastructure.

Considérant que le projet objet de la présente procédure n'est toutefois pas concerné par ce PEB, **la révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac est de fait compatible avec le PEB de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac.**

4.2 La prise en compte des documents de rang supérieur

Documents traités au titre de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme	Applicabilité au PLU de Martillac
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	PCAET de la Communauté de Communes de Montesquieu
Schémas Départementaux d'Accès à la Ressource Forestière (SDARF)	Sans objet en Gironde.

Le PCAET de la Communauté de Communes de Montesquieu

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes de Montesquieu, approuvé le 19 octobre 2023, définit une série d'actions à mettre en œuvre contribuant à l'atteinte des objectifs stratégiques.

Tel qu'indiqué dans l'analyse des incidences du projet de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Martillac, l'évolution apportée au document d'urbanisme en vigueur à permettre le déclassement d'une superficie de 4,6 hectares d'un Espace Boisé Classé (EBC) afin de pouvoir y étendre le vignoble. Or, cet EBC n'est en réalité majoritairement non boisé. Au contraire, dans le cadre de la procédure, il est proposé en compensation le classement de 8,7 ha de boisement en EBC. Ainsi, cette évolution générera en réalité incidence positive sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre puisqu'elle permet la protection effective d'un boisement captant le carbone.

De fait, l'évolution apportée par la présente procédure de révision à modalités allégées ne va pas à l'encontre des objectifs pouvant être portés par un document de planification tel qu'un PCAET, aucune incidence notable n'étant à signaler vis-à-vis de la qualité de l'air, du climat voire des énergies.

5 Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément à la législation, **le PLU en vigueur approuvé le 25 février 2019 dispose d'un dispositif de suivi de sa mise en œuvre.** Dans le cadre de son évaluation environnementale, près d'une **vingtaine d'indicateurs de suivi** a été créée afin d'évaluer si les objectifs poursuivis par le plan sont atteints ou non.

Considérant la nature de l'objet traité dans cette procédure de révision à modalités allégées n°3, les indicateurs et modalités de suivi d'ores et déjà en application (rappelés dans le tableau ci-après) se révèlent tout aussi pertinents pour **suivre de façon satisfaisante la mise en œuvre de la révision à modalités allégées n°3** sans qu'il ne soit utile de créer de nouveaux

Indicateurs	Unité	Mesure T « zéro »	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 1 : Lutte contre le réchauffement climatique					
Nb de PC intégrant des énergies renouvelables	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Nb de PC intégrant des installations solaires thermiques individuelles	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Nbre d'installation de systèmes sur les toitures	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Nbre de réhabilitation avec amélioration des performances énergétiques	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Nbre de PC avec isolation thermique extérieure	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune

Indicateurs	Unité	Mesure T « zéro »	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 2 : Préservation de la biodiversité					
% moyen de l'unité foncière aménagé en espace vert	%	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Localisation des espèces envahissantes terrestres (espaces publics)	ha	A compléter	Tous les 3 ans	Relevés à réaliser	Commune
Thème 3 : Gestion durable de la ressource en eau					
Volume d'eau potable consommé	m³/j	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Volume d'eaux usées traitées par la station d'épuration	m³/j	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Linéaire de réseau d'eaux usées	m	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Nbre de systèmes de récupération des eaux de pluie	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Recours des dispositifs de gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, récupération pour usages extérieurs, etc.)	Nbre de projets/an	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Thème 4 : Rationalisation de la consommation des sols					
Consommation d'espaces dans les zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU, A et N du PLU	ha	A compléter	Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Densité nette créée dans chaque site 1AUa à 1AUd	Logements/ha	A compléter	A chaque phase d'aménagement	Informations centraliser à	Commune
Thème 5 : Préservation des paysages et du patrimoine					
Artificialisation dans les zones agricoles du PLU	ha	/	Annuelle		Commune
Surface Agricole Utilisée sur la commune	ha	A compléter	Tous les 3 ans	Informations centraliser à	Commune

Indicateurs	Unité	Mesure « zéro »	T	Fréquence	Disponibilité de la donnée	Source
Thème 6 : Gestion des risques naturels et technologiques						
Surface ouvertes à l'urbanisation en zone de risques connus (mouvement de terrain, etc.)	ha	A compléter		Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Thème 7 : Réduction des nuisances						
Surfaces constructibles aux abords des voies avec classement sonore	ha	A compléter		Annuelle	Informations centraliser à	Commune
Taux de valorisation énergétique	%	A compléter		Annuelle	Informations centraliser à	CCM
Taux de déchets stockés	%	A compléter		Annuelle	Informations centraliser à	CCM
Taux de performance de la collecte sélective (emballages + verre + papier) hors déchetterie	kg/habitant	A compléter		Annuelle	Informations centraliser à	CCM



Équipe d'étude

Étude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études Urbanisme UA64
- Manon LAMARQUE Chargée d'études Urbanisme UA64
- Audrey GONAIN, Chargée d'affaires ingénieure écologue du bureau d'études GERE
- Simon LEDUC, Chargé d'affaires ingénieur écologue du bureau d'études GERE

