



# REVISIONS ALLEGES DU PLU COMMUNE DE SAINT-MORILLON



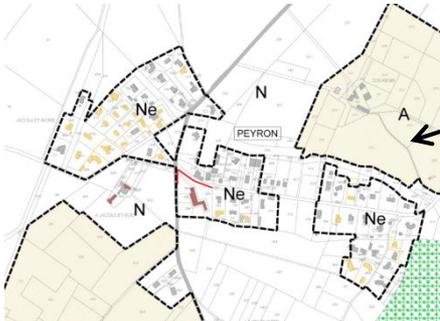
## PRESENTATION DES PROJETS DE REVISIONS ALLEGES



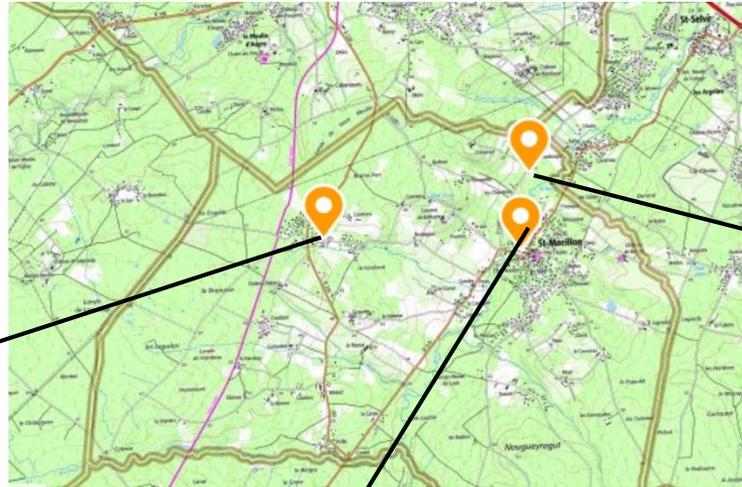
***Réunion Publique jeudi 14 Novembre 2019***

### 3 Révisions allégées

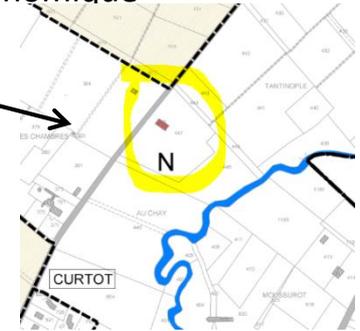
RA1: quartier Peyron, affectation en zone urbaine de secteurs bâtis



Zonage PLU en vigueur

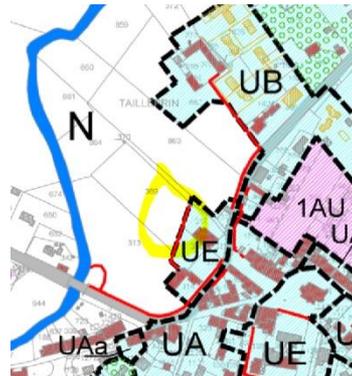


RA2: quartier Curtot, création d'un sous-secteur dit « secteur de taille et capacité limité » STECAL pour la création d'un restaurant gastronomique



Zonage PLU en vigueur

RA3: Pré de la Cure, création d'un sous secteur pour city stade et espace loisirs



Zonage PLU en vigueur

## Cadre Réglementaire des Projets de Révision allégée

Elle s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

- le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées
- La révision ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).** Elle doit bien entendu rester compatible avec les documents supra (SCOT, SAGE, SDAGE...)
- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**, et doit présenter un caractère d'intérêt général
- Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés, et, compte tenu des enjeux sur la commune, une évaluation environnementale des révisions est requise**
- La révision fait l'objet de la concertation définie dans la délibération la prescrivant, puis d'une enquête publique**

**Aujourd'hui, présentation des projets dans le cadre de la concertation (réunion publique)**

### À VENIR

- Avis de l'autorité environnementale consultée dans le cadre de l'évaluation environnementale
- Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation des révisions allégées

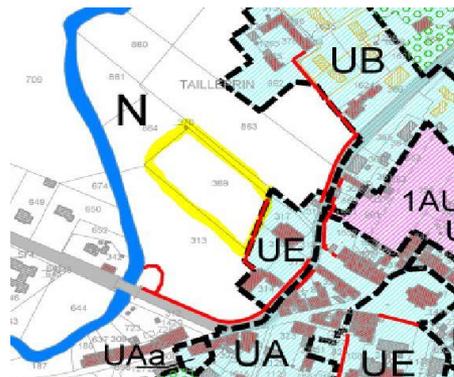
## Révision allégée N°3: Pré de la Cure, création d'un sous secteur Ns destiné aux loisirs et sports

### Justification

- Intérêt général au titre d'un équipement public
- Limitation de l'emprise du projet dans le cadre d'un sous-secteur de zone N spécifique aux équipements publics à caractère de loisirs et de sports
- Protection de la haie Ouest
- Site proche de la salle des fêtes déjà utilisé pour les fêtes du village
- City-stade existant non satisfaisant (sécurité, convivialité)



Exemple du city stade de La Brède



Zonage actuel



Vue sur le site

**Compte tenu de la nature du projet (équipement public léger) et le site du projet (zone Natura 2000 dans la traversée du bourg) , il y a lieu de créer un sous secteur de zone N n'autorisant que des aménagements légers nécessaires aux loisirs et sports.**

# Révision allégée N°3: Pré de la Cure, création d'un sous secteur Ns destiné aux loisirs et sports

## COMPATIBILITE

**SCOT**



Espaces agricoles, naturels et forestiers protégés du SCOT (Source: DOO Sysdau), zoom sur le bourg

Métropole nature: Espaces agricole, naturel et forestier protégés du SCOT

Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)	Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)
Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)	
Valoriser les espaces de nature urbains (A6)	Affluents majeurs
	Autres fils de l'eau

**Le projet porte sur des espaces naturels concernés par l'objectif du SCOT "protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs". La parcelle est identifiée comme un réservoir de biodiversité dans le SCOT.**

Les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs, qui représentent près de 23 000 ha à l'échelle du SCOT, en raison de leur valeur agronomique et/ou de leur sensibilité écologique, doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme locaux en zone naturelle ou agricole strictement protégée dans le respect des réglementations des périmètres de protection ou d'inventaire en vigueur afin de ne pas porter atteinte aux habitats, espèces, équilibres écologiques et qualités agronomiques des sols.

- les aménagements visant à l'accueil du public et/ou à la valorisation écologique des espaces sont autorisés à minima dès lors qu'ils garantissent le bon fonctionnement écologique du site et assurent la réversibilité de leur installation ;

## SYSDAU

## PADD

## SDAGE/ SAGE

Le PADD affirme : la volonté de sanctuariser la zone Natura 2000 notamment sur les habitats d'intérêt communautaire. Le PADD indique son orientation vers une centralisation du développement urbain au bourg en assurant la mise à niveau des équipements publics. Le zonage UE forme les emprises de ces pôles d'implantation publique, et le projet se situe dans sa continuité.

**La question des enjeux sur la biodiversité est ici centrale dans l'appréciation de l'acceptabilité de ce projet. L'intégration paysagère au regard du site du pré de la Cure est un second point de vigilance fort.**

- Protection des aquifères et cours d'eau superficiel
- Protection des zones humides
- Protection des nappes profondes (éocène déficitaire)

# Révision allégée N°3: Pré de la Cure, création d'un sous secteur Ns destiné aux loisirs et sports

## PRINCIPAUX ENJEUX

### GENERAUX

- Protection de l'AOC/AOP**
- préservation de la biodiversité** - notamment avec la zone Natura 2000 du Gât mort
- Préservation de la ressource en eau** (superficielle et profonde, aire d'alimentation de captage prioritaire, Zone à préserver pour leur utilisation future en eau potable)
- Préservation du paysage et du patrimoine** (monument historique, zones archéologiques, sites classés..)
- Prise en compte des risques** argile et inondation/remontée de nappe de façon plus localisée, et risque feu de forêt.
- Modération de consommation des espaces**

Concerné par la zone Natura 2000 et par la ZNIEFF (tête de bassin versant et réseau hydrographique du Gât mort), absence d'habitat d'intérêt communautaire et de zone humide, Haie Ouest à préserver

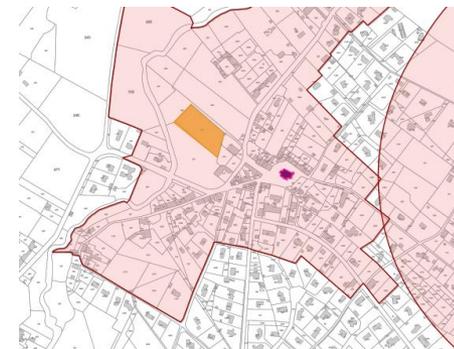
L'emprise de la parcelle s'inscrit dans un réservoir de biodiversité en lien avec la zone Natura 2000 du Gât mort.

Patrimoine: périmètre modifié du monument historique

Enjeu indirect lié au rejet des eaux usées (assainissement autonome sur des sols d'aptitude favorable)



Emprise de la zone Natura 2000 en jaune



Périmètre modifié MH

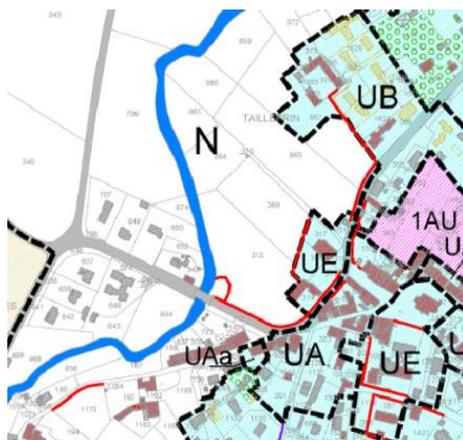
### SPECIFIQUES AU SECTEUR

# Révision allégée N°3: Pré de la Cure, création d'un sous secteur Ns destiné aux loisirs et sports

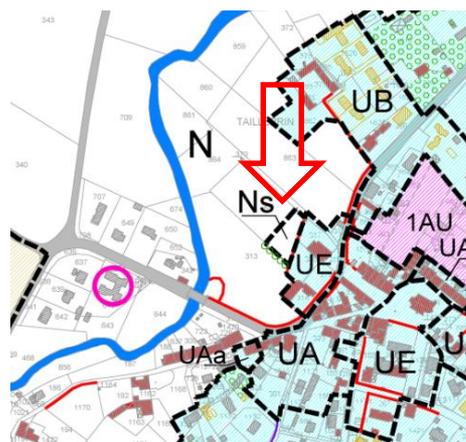
## PROJET DE REVISION

création d'un sous secteur Ns

### ZONAGE



actuel



révisé

### Proposition de révision :

Création d'un sous secteur Ns (1300m<sup>2</sup>) sur une emprise limitée aux besoins d'aménagement

### Logique évitement, réduction, compensation:

Évitement d'habitat d'intérêt, limitation aux espaces les plus proches de la salle des fêtes très modifiés , protection de la haie Ouest

### Impact

Absence d'impact significatif sur les enjeux de conservation de la zone Natura 2000 (secteur strictement délimité sur une emprise de prairie très modifiée).

Protection des haies/bosquet par une trame "espace libre à protéger"

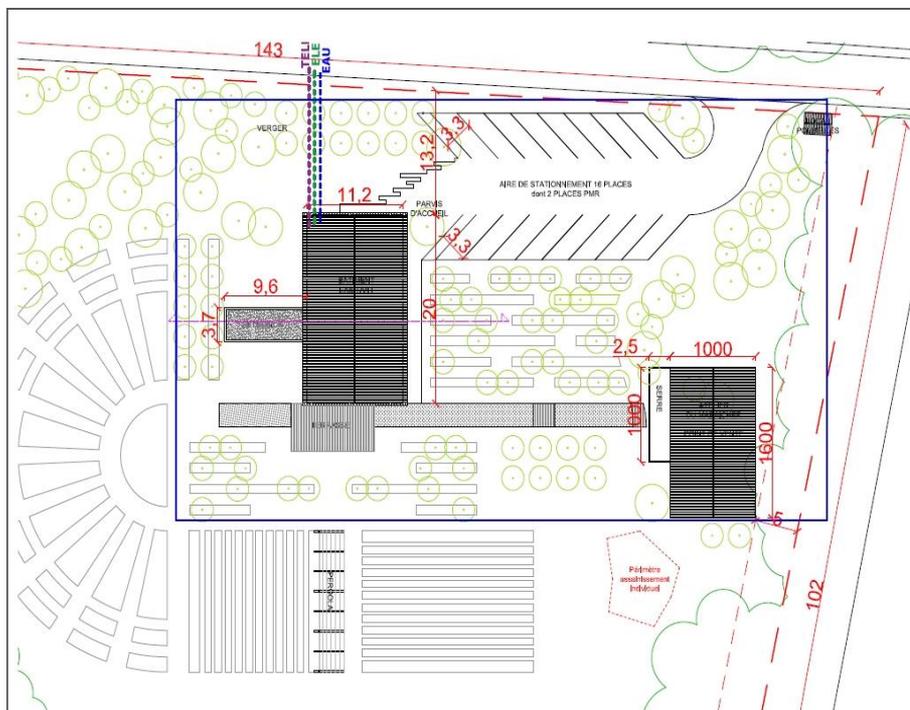
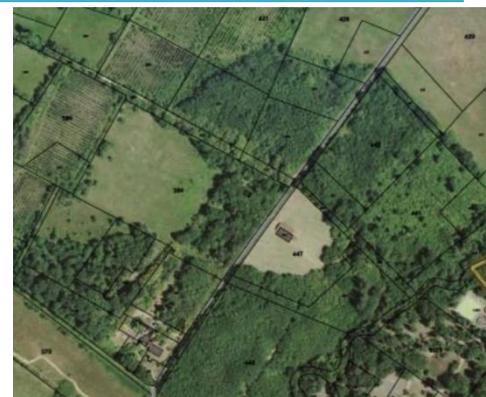
Absence d'installation engendrant la création d'eaux usées.

Modération des ruissellements induits: maintien majoritaire de la zone en couvert végétal.

## Révision allégée N°2: quartier Curtot, création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vu d'un projet de restaurant gastronomique

### Justification

- Intérêt général au regard du développement économique et touristique
- Projet associé à une production en permaculture nécessitant une emprise difficilement mobilisable dans le bourg
- Limitation du projet dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées afin de maîtriser et limiter l'artificialisation
- Valorisation d'une grange d'intérêt patrimonial actuellement non utilisée



La grange dans son environnement

Compte tenu de la situation isolée du site, et du projet, il y a lieu de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, à caractère exceptionnel pour encadrer la constructibilité nécessaire au projet de restaurant gastronomique.

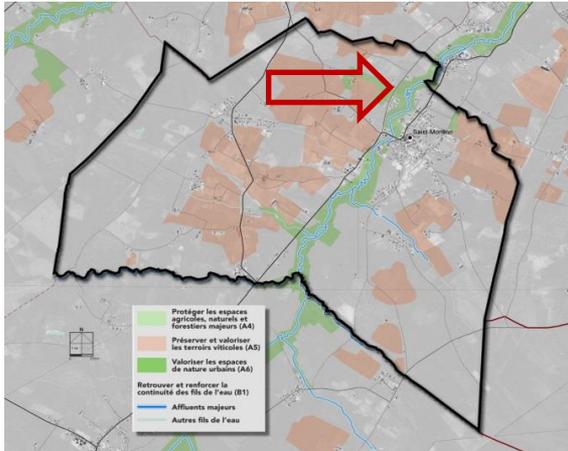
Extrait du projet – Vue en plan (Source : CCG Architecture)

A gauche la grange conservée, restaurée avec extension, à droite l'atelier du maraicher

# Révision allégée N°2: quartier Curtot, création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vu d'un projet de restaurant gastronomique

## COMPATIBILITE

SCOT



Métropole nature et responsable

Métropole active : Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales :  
Métropole nature, responsable : Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées et Préserver le socle agricole, naturel et forestier.

-  Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT
-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles
-  Valoriser les espaces de nature urbains
-  Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles

Le projet porte en partie sur des espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs : une frange de la parcelle 447 concernée par Natura 2000 et constitutive d'un réservoir de biodiversité au sens du SCOT, devra être maintenue en zone Naturelle.

En donnant une seconde vie à la grange identifiée à valeur patrimoniale, le projet s'inscrit dans l'objectif d'optimiser les richesses patrimoniales. Son projet associé à une production maraichère va dans le sens de la valorisation d'une économie locale diversifiée.

## SYSDAU

## PADD

Le PADD affirme : la volonté de sanctuariser la zone Natura 2000 notamment sur les habitats d'intérêt communautaire, l'objectif de développer une activité de tourisme vert, de préserver des emplacements commerciaux et les favoriser de sorte à apporter une économie locale également porteuse de la promotion des produits du territoire.

Le projet de restaurant gastronomique avec une production maraichère, en utilisant l'ancienne grange dès lors qu'il sera démontré l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000 proche pourra être compatible avec le PADD.

## SDAGE/ SAGE

Protection des aquifères et cours d'eau superficiel  
Protection des zones humides  
Protection des nappes profondes (éocène déficitaire)

## Révision allégée N°2: quartier Curtot, création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vu d'un projet de restaurant gastronomique

### PRINCIPAUX ENJEUX

#### GENERAUX

- Protection de l'AOC/AOP**
- préservation de la biodiversité** - notamment avec la zone Natura 2000 du Gât mort
- Préservation de la ressource en eau** (superficielle et profonde, aire d'alimentation de captage prioritaire, Zone à préserver pour leur utilisation future en eau potable)
- Préservation du paysage et du patrimoine** (monument historique, zones archéologiques, sites classés..)
- Prise en compte des risques** argile et inondation/remontée de nappe de façon plus localisée, et risque feu de forêt.
- Modération de consommation des espaces**

Concerné par la zone Natura 2000 et par la ZNIEFF (tête de bassin versant et réseau hydrographique du Gât mort), absence d'habitat d'intérêt communautaire et de zone humide

L'emprise boisée de la parcelle s'inscrit dans un réservoir de biodiversité en lien avec la zone Natura 2000 du Gât mort.

Sécurité accès (travaux d'accès commun avec château Camarset /sécurisation en cours )

Patrimoine: grange d'intérêt patrimonial

**Enjeu indirect lié au rejet des eaux usées** (assainissement autonome sur des sols d'aptitude favorable)

#### SPECIFIQUES AU SECTEUR



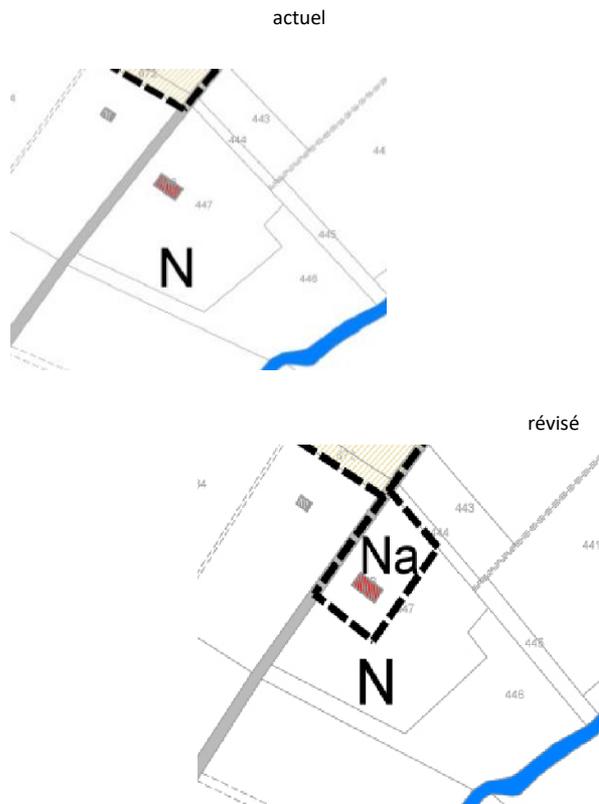
Emprise de la zone Natura 2000 en jaune

## Révision allégée N°2: quartier Curtot, création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vu d'un projet de restaurant gastronomique

### PROJET DE REVISION

création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en vu d'un projet de restaurant gastronomique

### ZONAGE



#### Proposition de révision :

- Création d'un STECAL (4500m<sup>2</sup>) sur une emprise limitée aux besoins de construction

#### Logique évitement, réduction, compensation:

Évitement de l'emprise Natura 2000 et limitation aux espaces les plus proches de la grange , prise en compte de la sensibilité des nappes  
Règlement architectural, limitation de l'imperméabilisation

#### Impact

Absence d'impact significatif sur les enjeux de conservation de la zone Natura 2000 (secteur strictement délimité sur une emprise de prairie modifiée avec limitation des emprises pouvant être aménagées).  
Installation d'assainissement autonome satisfaisante et validée par le SPANC  
Modération des ruissellements induits: maintien majoritaire de la zone en couvert végétal.  
Consommation d'espace limitée

## Révision allégée N°1: quartier Peyron, transformation de la zone Ne et zone U

### Justification

#### Extrait du jugement TA -07/2017)

" 23. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le lieudit "Peyron" correspond à un hameau existant de plus de 70 maisons d'habitation scindé en deux parties par une coupure d'urbanisation, situé à l'ouest du centre-bourg ; que compte tenu de l'importance du nombre de constructions et de la densité de l'habitat, ainsi que de la desserte par l'ensemble des réseaux publics à l'exception de l'assainissement collectif, **ce hameau présente les caractéristiques d'une zone urbaine** ; que quand bien même il est isolé du centre-bourg au sein d'une zone naturelle, il ne pouvait donc pas faire l'objet d'un classement en secteur Ne comme STECAL au sens de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions et en dépit de l'avis favorable émis le 10 septembre 2014 par la commission départementale de consommation des espaces agricoles de Gironde, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation doit être accueilli concernant le classement en secteur Ne du hameau de Peyron ;

S'agissant des terrains classés en zone N hors STECAL :

25. Considérant, en premier lieu, que le classement en zone N de la coupure d'urbanisation au sein du hameau de Peyron se justifie par son caractère d'espace naturel séparant les deux parties construites du hameau qui n'a pas vocation à s'étendre ; qu'il n'est par ailleurs pas établi que cette coupure serait incompatible avec le projet d'aménagement et de développement durable ou le schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise ; que, dans ces conditions, **le classement en zone N de la coupure d'urbanisation au sein du hameau de Peyron n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation** ;

La CAA (18022019) confirme le jugement du TA.



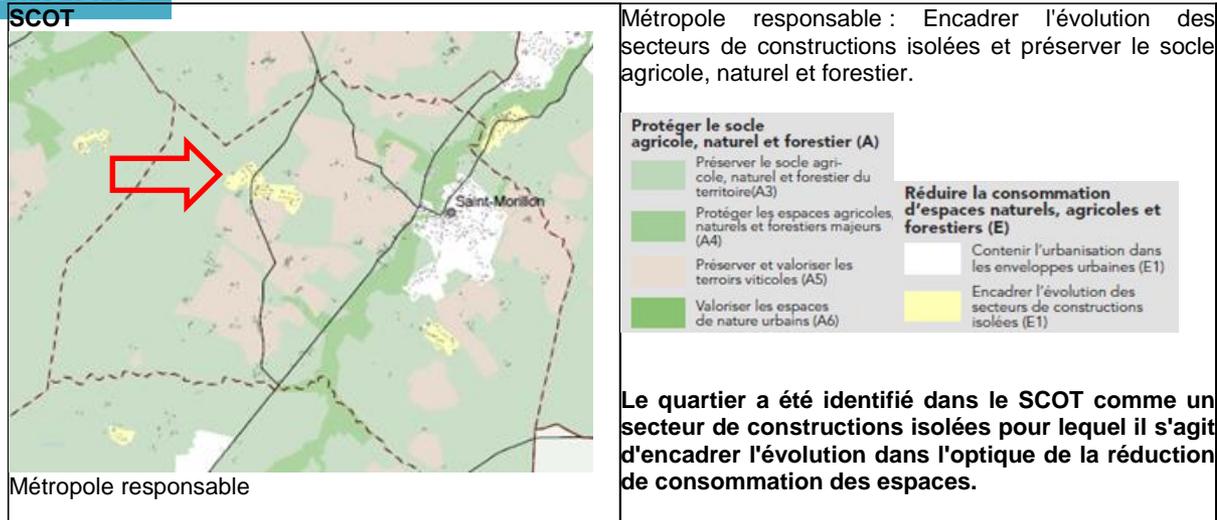
*Décisions du Tribunal administratif de Bordeaux (07/07/2017) et de la cour administrative d'appel de Bordeaux (18/02/2019)*

**De fait il y a lieu de verser les secteurs Ne de Peyron dans un zonage U tout en maintenant la coupure d'urbanisation en zone N.**

# Révision allégée N°1: quartier Peyron, transformation de la zone Ne et zone U

## COMPATIBILITE

SYSDAU



Métropole responsable : Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées et préserver le socle agricole, naturel et forestier.

Le quartier a été identifié dans le SCOT comme un secteur de constructions isolées pour lequel il s'agit d'encadrer l'évolution dans l'optique de la réduction de consommation des espaces.

PADD

Le PADD indique son orientation vers une **centralisation du développement urbain au bourg en maintenant les quartiers dans leur enveloppe urbaine existante** (évolution à minima). Une **vigilance au regard des impacts sur la qualité des eaux au regard des rejets de l'assainissement autonome** est de mise au regard des objectifs du PADD.

Par ailleurs, le calibrage du potentiel du PLU approuvé doit être globalement respecté en ne prévoyant pas de constructions de nouveaux logements pouvant augmenter de manière significative l'objectif d'une douzaine de logements par an.

SDAGE/  
SAGE

Protection des aquifères et cours d'eau superficiel  
Protection des zones humides  
Protection des nappes profondes (éocène déficitaire)

## Révision allégée N°1: quartier Peyron, transformation de la zone Ne et zone U

### PRINCIPAUX ENJEUX

#### GENERAUX

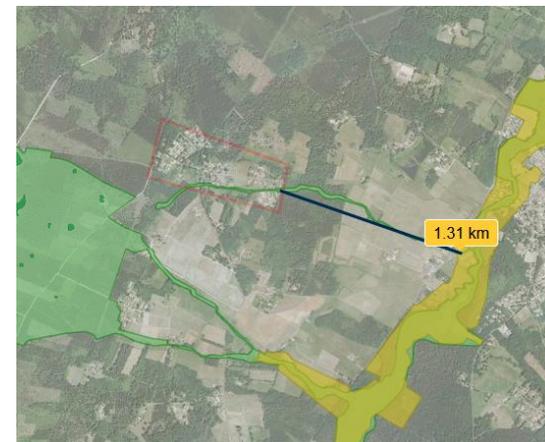
- Protection de l'AOC/AOP**
- préservation de la biodiversité** - notamment avec la zone Natura 2000 du Gât mort
- Préservation de la ressource en eau** (superficielle et profonde, aire d'alimentation de captage prioritaire, Zone à préserver pour leur utilisation future en eau potable)
- Préservation du paysage et du patrimoine** (monument historique, zones archéologiques, sites classés..)
- Prise en compte des risques** argile et inondation/remontée de nappe de façon plus localisée, et risque feu de forêt.
- Modération de consommation des espaces**

- Eloignée de la zone Natura 2000
- Traversée par la ZNIEFF (tête de bassin versant et réseau hydrographique du Gât mort) sur le cours d'eau au sud et sa ripisylve.
- Présence de la Loutre sur les ripisylves du bassin versant du Gat Mort (aulnaie-frênaie)
- Cours d'eau au Sud est un cours d'eau participant des continuités de la trame bleue.

**Enjeu direct sur la partie Sud en limite du cours d'eau** (restauration/ protection de la ripisylve)

**Enjeu indirect lié au rejet des eaux usées** (assainissement autonome sur des sols d'aptitude peu favorable)

#### SPECIFIQUES AU SECTEUR



Emprise de la zone Natura 2000 en jaune

## Révision allégée N°1: quartier Peyron, transformation de la zone bâtie et zone U

### PROJET DE REVISION

### ZONAGE

### Transformation de la zone bâtie en U: nécessité juridique

Suite aux jugements il est donc requis :

- de conserver la coupure d'urbanisation en zone N
- de prévoir le versement en zone urbaine

Logique évitement, réduction, compensation:

limitation de nouveaux rejets, autorisation de construire /diviser sous réserve d'un dispositif conforme, protection/restauration de la ripisylve

**Dans le cadre du PADD: contingentement de l'évolution dans son enveloppe avec un développement à minima.**

Impact

Absence d'impact significatif sur les enjeux de conservation de la zone Natura 2000

risque de pollution des eaux limité car la constructibilité est limitée et avec l'exigence de la conformité des installations d'assainissement.

Protection de la ripisylve et limitation de l'imperméabilisation

Limitation de la consommation de l'espace en restant dans l'enveloppe

