PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTRAC-MÉDOC

COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC

REVISION A MODALITES ALLEGÉES N°1

NOTE COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **21 NOVEMBRE 2005**

PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **7 JUIN 2018**

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **30 JUIN 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 30 juin 2022
arrêtant le projet de révision à modalités allégées n°1 du PLU

Le Maire,

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LISTRAC-MEDOC

REVISION A MODALITES ALLEGEES N°1

Note complémentaire au rapport de présentation

Juin 2022

UA64 PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

74, Rue Georges Bonnac
Résidence les Jardins de Gambetta
Tour 4 étage 2 – BP 50037
33007 BORDEAUX CEDEX

tél. : 05 33 89 19 00 / 06 15 27 34 21
ph.paris@ua64.fr
www.ua64-urbanistes.com

SOMMAIRE

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 à modalités allégées 11

4.1 Justification des choix relatifs à la procédure 11

4.2 Le déroulement de la procédure 12

4.2.1 La réunion d'examen conjoint 13

4.2.2 L'enquête publique 14

4.2.3 L'approbation du dossier de révision à modalités allégées 15

5 Le contenu du dossier de révision à modalités allégées 15

6 Les textes réglementaires régissant la procédure 16

Partie 1 La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme 19

1 Le territoire communal 21

2 Présentation du site 23

3. État initial de l'environnement 25

3.1. Le cadre physique 25

3.1.1. Topographie – géologie 25

3.1.2. Hydrographie 25

3.2. Le milieu naturel 26

3.2.1. Le contexte régional 26

3.2.2. Les caractéristiques du site 30

3.3. Les risques naturels et technologiques 36

3.3.1. Le risque feu de forêt 36

3.3.2. Le risque inondations 37

3.3.3. Risques « mouvement de terrain – tassements différentiels » 37

3.3.4. Risques industriels et technologiques 38

3.4. Le cadre paysager et patrimonial 39

3.4.1. Le contexte paysager régional 39

3.4.2. Le paysage local 40

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique 43

4. L'occupation du sol et l'organisation du territoire proche du site 45

4.1. L'organisation spatiale de l'occupation du sol 45

4.2. Voies et réseaux 45

5. Les dispositions des documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 47

5.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Médoc 2033 » 47

5.2. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur 49

5.2.1. L'organisation du zonage 49

5.2.2. Les dispositions du règlement 51

5.2.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 52

5.2.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 54

5.2.5. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires 54

6. La motivation de la révision à modalités allégées concernant le site de « Peysoup » 55

6.1. Le porteur du projet 55
6.2. L'intérêt collectif du projet 56
6.3. Le concept 57
6.4. Description du projet 58
6.4.1. L'organisation générale du projet 59
6.4.2. Principales caractéristiques du projet 60

7. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées 65

7.1. Les évolutions du document graphique de zonage 65
7.2. Les évolutions du règlement 68
7.2.1 Précisions liminaires 68
7.2.2 Les évolutions retenues 69

Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme 75

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances 77

1.1. Rappel de la philosophie du projet 77
1.2. Analyse des incidences 77

2. Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement 78

2.1. Sécurité incendie 78
2.2. Réseaux divers et gestion de l'assainissement 79

3. Les servitudes d'utilité publique 79

4. Les projets d'intérêt général 80

Equipe d'étude 81

Annexes 83

❑❑❑

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 à modalités allégées 11
5 Le contenu du dossier de révision à modalités allégées 15
6 Les textes réglementaires régissant la procédure 16

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de LISTRAC-MEDOC

Madame le Maire : Aurélie TEIXEIRA

Hôtel de Ville – 23 Grande Rue 33480 Listrac-Médoc

Téléphone : 05 56 58 03 16

Courriel : urba@listrac-medoc.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Listrac-Médoc a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **21 novembre 2005**. Une évolution a été apportée à ce document à ce jour :

Évolution	Date d'approbation
Révision générale	7 juin 2018

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Listrac-Médoc s'applique à la totalité du territoire communal.

Les règles applicables à son contenu légal méritent d'être rappelées.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1er janvier 2016, sans dispositions transitoires. Le contenu du PLU est donc régi par les dispositions législatives prévues aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme précise en revanche que *« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le […] conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté ».*

La révision du PLU de Listrac-Médoc a été initiée par une délibération du 10 novembre 2010. A l'issue de la phase d'étude, le conseil municipal n'a pas décidé de rendre applicable par une délibération expresse l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016. Son contenu est donc régi par

les dispositions des articles R.123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Le décret précité ajoute également que *« les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.*

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 ».

Le contenu des documents composant le dossier de révision allégée du PLU de Listrac-Médoc demeur*e donc, sauf exception, régi par les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015*.

A noter que les autres dispositions de ce décret, relatives notamment au déroulement des procédures, sont applicables depuis le 1er janvier 2016.

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable le 31 décembre 2015 et le 2° de l'article R. 151-1 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 123-2 (ancien) énonce notamment que qu'en cas de « révision […] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

Listrac-Médoc est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « MÉDOC 2033 »** prescrit le 4 juillet 2012 et approuvé le 19 novembre 2021 et, depuis lors, opposable. **Le SCoT « MÉDOC 2033 » et le PLU en vigueur de la Commune sont donc les documents légaux de planification s'appliquant à Listrac-Médoc.**

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

Le présent dossier de révision à modalités allégées a pour but dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de créer sur une partie des parcelles VA 5 et VA 16 situées au lieu-dit « Peysoup », actuellement classées en zone naturelle N, un secteur naturel NL à vocation d'hébergements et d'activités de loisirs.

Ce nouveau « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) permettant une nouvelle constructibilité sur une superficie de l'ordre de 3,5 ha, est destiné à accueillir un projet d'hébergements touristiques : le projet EH!CO pour « Ecolieu d'Habitats Innovants et de Curiosités Optimistes », co-porté par la SARL de l'ESS EH!CO, l'association EH!CO et la commune.

4 La procédure de révision à modalités allégées

4.1 Justification des choix relatifs à la procédure

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

> *Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*
>
> *1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
>
> *2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
>
> *3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
>
> *4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Si la présente procédure ne porte pas atteinte au plan d'aménagement et de développement durables sans formellement réduire une zone naturelle, la mise en œuvre du projet qu'elle porte a pour effet de créer un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui peut conduire à une certaine artificialisation du site retenu.

Ainsi, cette évolution peut-elle relever du premier alinéa de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. **C'est la raison pour laquelle c'est la procédure de révision à modalités allégées qui a été retenue dans le cas présent**.

Par ailleurs, **l'objet de la révision à modalités allégées doit être unique**. Toutefois, même si la présente procédure a pour but de permettre la réalisation d'un projet sur le site de « Peysoup », c'est bien un seul et unique nouveau secteur qui sera créé dans le PLU, pour accueillir ce projet. Ce qui justifie cette unique procédure.

Par ailleurs, il s'avérait nécessaire de s'assurer que cette révision à modalités allégées ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative l'environnement naturel de la commune. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non[1].

[1] On rappellera que le Conseil d'État a annulé certaines dispositions du Code de l'Urbanisme. En particulier, la disposition qui consistait à ce que « les modifications des PLU soient soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (article R. 104-8 du code de l'urbanisme) est annulée.
Aussi, dans l'attente de nouveaux décrets, la recommandation faite par le Ministère de la cohésion des territoires aux communes et EPCI compétents en matière de PLU, pour les procédures de modifications des PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, est de saisir volontairement l'Autorité Environnementale afin qu'elle examine au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Par décision en date du 13 octobre 2020, la MRAe a répondu qu'en « application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de révision allégée n°1 du PLU de Listrac-Médoc présenté par la commune de Listrac-Médoc **n'est pas soumis à évaluation environnementale**. »[1]

4.2 Le déroulement de la procédure

Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :

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

La procédure de révision à modalités allégées est prescrite par une délibération du conseil municipal (L.153-32 du code de l'urbanisme), qui fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3 (R.153-12 du code de l'urbanisme).

La délibération doit être transmise aux personnes publiques associées, mentionnées aux article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées (voir point 6 ci-après).

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

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

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

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

- L'État.
- Le SMERSCOT, chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- La Région.
- Le Département.
- La Communauté de communes Médullienne
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture).

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

3 - L'ENQUETE PUBLIQUE

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

[1] On trouvera en annexe au présent dossier la décision de la MRAe.

Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

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

4 - L'APPROBATION DE LA REVISION A MODALITES ALLEGEES

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 ou de la commission d'enquête 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. »

TRES IMPORTANT : le nouvel article R.153-22 du Code de l'Urbanisme créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dispose : *« A compter du 1er janvier 2020, 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 ».*

4.2.1 La réunion d'examen conjoint

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette réunion, qui s'est tenue le 11 février 2022, avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du projet de révision allégée n°1 du PLU de Listrac-Médoc. Elle s'appuyait sur le dossier transmis aux différentes Personnes Publiques.

Étaient présents Madame le Maire de Listrac-Médoc ((par visioconférence) et des représentants de la DDTM de la Gironde (Service Aménagement Rural), du SMERSCoT en Médoc (par visioconférence), du Parc Naturel Régional Médoc (par visioconférence), de la Communauté de Communes Médullienne, du SDIS de la Gironde et de l'Office National des Forêts.

L'INAO avait communiqué son avis par écrit.

Aucun des autres organismes invités n'avaient fait part de leur avis.

Les différentes PPA présentes physiquement ou par visioconférence, ou ayant communiqué un avis ont considéré que le dossier répondait aux attentes et ont émis un avis favorable.

Le procès-verbal de cette réunion a été annexé au dossier présenté à l'enquête publique conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

4.2.2 L'enquête publique

L'enquête publique présentant ce dossier à la population a été organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

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

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné sur une liste d'aptitudes, Monsieur Pierre THIERCEAULT, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la commune de Listrac-Médoc selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sur dix-sept jours consécutifs. du lundi 23 mai 2022 au mercredi 8 juin 2022.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en Mairie de Listrac-Médoc aux dates et heures ci- après :

- Le 23 mai 2022 de 9h30 à 12h.
- Le 2 juin 2022 de 14h à 12h.
- Le 8 juin 2022 de 14h à 17h (clôture).

En dehors des permanences, le dossier était accessible à l'accueil de la Mairie de Listrac-Médoc aux heures d'ouverture pendant la durée de l'enquête publique.

Le public s'est peu intéressé par cette enquête. Seules 3 observations ont été émises, toutes sur le registre d'enquête en Mairie; aucun mail n'a été reçu.

Aucune des demandes formulées ne concerne l'objet de l'enquête (elles avaient notamment trait à une demande de reclassement d'un terrain en zone constructible et à des renseignements sur le réseau des fossés de la commune). Toutefois les personnes rencontrées se sont montrées favorables au projet.

Conformément aux dispositions réglementaires, au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la commune, le 10 juin 2022, un « procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur » sans solliciter la production d'un mémoire en réponse, au vu des observations enregistrées.

Le commissaire enquêteur a ensuite établi son rapport et ses conclusions motivées, sur la révision à modalités allégées du PLU de Listrac-Médoc. Il a été transmis à Madame le Maire de Listrac-Médoc le 20 juin 2022

Considérant notamment que :

- Ce projet L'ECOLIEU du Moulin de Peysoup, lieu d'expérimentation écologique et sociale au cœur du Médoc, entre dans la dynamique de transition du Médoc initiée par la création récente du Parc Naturel Régional du Médoc.
- Il constituera un lieu de vie à Listrac-Médoc qui permettra de dynamiser son territoire.
- Par ailleurs la restauration de la bâtisse du meunier ainsi que celle du moulin, permettront de créer une vitrine écologique des acteurs du territoire.

Le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable sans réserve à la révision à modalités allégées n°1 du PLU de Listrac-Médoc.

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

4.2.3 L'approbation du dossier de révision à modalités allégées

Compte tenu de la teneur des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur, il n'a pas été nécessaire d'apporter des adaptations au dossier présenté à l'enquête et **celui-ci a été approuvé en l'état par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2022**.

Les mesures de publicité et d'information seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

5 Le contenu du dossier de révision à modalités allégées

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes[1] :

- **La note complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur** qui expose les motifs des changements apportés par la révision à modalités allégées. **Pour chaque évolution retenue par la municipalité**, elle aura pour objet de décrire la nature de celle-ci, et les paramètres du site si cette évolution concerne le document graphique du règlement d'urbanisme, et de démontrer qu'elle a un impact acceptable ou compensable et qu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur :
  1. **Elle propose un diagnostic permettant de comprendre le contexte de l'évolution,** établi en tant que de besoin au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
  2. Elle analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations spécifiques liées à la révision à modalités

[1] Notons que d'autres pièces peuvent apparaître dans un tel dossier en tant que de besoin si elles sont appelées à évoluer (par exemple : le plan de zonage), ce qui n'est pas le cas ici.

allégées, sur l'évolution du PLU et expose la manière dont l'évolution concernée prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3. **Elle démontre** la compatibilité de l'évolution concernée avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et **expose** les motifs de la délimitation de zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.
4. **Elle évalue** les incidences des orientations de la révision à modalités allégées du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- Le **plan de zonage** modifié, faisant apparaitre le nouveau périmètre du secteur NL au sein de la zone N sur le site de « Peysoup ».
- Le **règlement d'urbanisme** modifié, faisant apparaître les nouvelle dispositions du secteur NL au sein du règlement de la zone N.

6 Les textes réglementaires régissant la procédure

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 par le président de l'établissement public ou par le maire.

❑❑❑

Partie 1
La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal 21
2 Présentation du site 23
3. État initial de l'environnement 25
4. L'occupation du sol et l'organisation du territoire proche du site 45
5. Les dispositions des documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 47
6. La motivation de la révision à modalités allégées concernant le site de « Peysoup » 55
7. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification 65

Ce chapitre explique la nature et la justification des évolutions apportées au P.L.U. en vigueur de Listrac-Médoc dans le cadre de la présente révision n°1 à modalités allégées.

Il précise le contexte et les motivations des évolutions apportées au document d'urbanisme.

1 Le territoire communal

La commune de Listrac-Médoc, est située à 36 kilomètres au Nord-Ouest de la métropole bordelaise, à 9 kilomètres de l'Estuaire de la Gironde et à 59 kilomètres de Soulac, à la césure entre le Médoc forestier et le Médoc viticole.

Sa situation sur l'axe Bordeaux – Pointe de Grave (RD 1215) favorise les relations avec la métropole bordelaise et la côte atlantique.

La commune appartient à l'Arrondissement de Lesparre-Médoc et au Canton du Sud-Médoc et fait partie de la Communauté de Communes Médullienne. Elle est également incluse dans le périmètre du nouveau Parc Naturel Régional du Médoc.



Elle est enfin partie prenante, au sein du « Syndicat mixte pour l'élaboration, la gestion et la révision du SCoT en Médoc » (SMERSCOT), de l'élaboration du SCoT « MÉDOC 2033 » prescrit le 4 juillet 2012 et approuvé le 19 novembre 2021.

Listrac-Médoc est limitrophe des communes de Castelnau-de-Médoc, Saint-Laurent-Médoc, Cussac-Fort-Médoc, Lamarque, Moulis-en-Médoc, Sainte-Hélène, Brach et Carcans.

La commune compte 2 764 habitants en 2017 et possède un vaste territoire de 6 190 hectares.

Le relief est presque absent de ce territoire, la commune étant située pour moitié sur l'ancienne plaine alluviale de l'estuaire de la Gironde et sur les dunes anciennes qui modèlent la pointe du Médoc. Les vents et les eaux ont nivelé les sols principalement sableux dans la partie Ouest, sablo-graveleux dans la partie Est.

Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense de fossés et petits ruisseaux (la Berle, la Jalle de Castelnau, la Jalle du Cartillon, le Grand Lambrusse…). Les 9/10èmes du territoire communal font partie du bassin versant de l'estuaire.

Listrac-Médoc, localisée dans la région forestière dite « plateau landais », est couverte pour les deux tiers par la forêt à dominante de futaie régulière de pins maritimes. L'intérêt écologique de ces plantations monospécifiques, ne réside pas dans leur structure même, mais dans la juxtaposition de stades forestiers divers qui constituent autant d'habitats différents.

Il reste cependant limité et la commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire et réglementaires des espaces naturels. Toutefois, elle est entourée de trois sites Natura 2000, site FR7200681 « Zones humides de l'arrière-dune du littoral girondin », site FR7200677 « Estuaire de la Gironde » et FR7200683 « Marais du Haut Médoc » susceptibles de subir des incidences liées au développement urbain communal.

La commune est traversée par différents axes routiers d'importances différentes qui permettent une desserte relativement correcte de l'espace communal. Toutefois, la RD 1215 est la plus importante tant en termes de trafic, de nuisances sonores que de dangerosité. Elle est aussi desservie par la voie ferrée « Bordeaux – Pointe-de-Graves ».

Listrac-Médoc appartient à un territoire marqué par une forte dynamique démographique à la périphérie de la métropole bordelaise. Aussi, sa population a doublé en un demi-siècle.

Cette croissance continue de la population, et qui a même eu tendance à s'accélérer au cours de la dernière décennie, est essentiellement due à un solde migratoire positif depuis 1975.

Son tissu urbain se caractérise par un bourg centre et des hameaux denses (Libardac, Donissan, Le Tris…) implantés principalement le long des voies de circulation dans la partie Est viticole du territoire, alors que l'Ouest boisé est peu occupé.

Les hameaux densément urbanisés, d'origine agro-viticole, se caractérisent par un bâti de type traditionnel (« corps de fermes » et dépendances) associé à un bâti plus contemporain sous forme d'habitat pavillonnaire qui s'est fortement développé au cours des dernières décennies.

Ces évolutions ont peu touché la proximité du site de projet implanté dans l'Ouest forestier de la commune.

2 Présentation du site



(© IGN)

Les emprises concernées par cette révision à modalités allégées sont situées au lieu-dit « Peysoup » au cœur de la commune de Listrac-Médoc, dans sa partie couverte par le massif forestier du « plateau landais ».

Plus précisément, elles sont localisées à 4 km au Sud-Ouest du bourg de Listrac-Médoc et à 1,5 km au Sud du hameau de Bernones, dans une partie relativement isolée de la commune classée en zone naturelle N par le PLU.

Deux parcelles cadastrales de grande taille sont concernées pour partie :

- La **parcelle VA 5**, d'une superficie totale de 11,10 ha, pour **4 250 m², soit 0,42 ha**.
- La **parcelle VA 16**, d'une superficie totale de 13,56 ha, pour **3,11 ha**.

La superficie totale de ces emprises est donc de 3,53 ha.


COMMUNE DE LISTRAC-MEDOC
Site du projet de « Peysoup »
Révision allégée n°1 du PLU de Listrac-Médoc
Février 2021
Périmètre du site
UA64
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS
N
16
5
Échelle 1 : 2 132
0
50 m

3. État initial de l'environnement

3.1. Le cadre physique

3.1.1. Topographie – géologie

Le **relief** est presque absent du territoire communal ; Listrac-Médoc étant située pour moitié sur l'ancienne plaine alluviale de l'estuaire de la Gironde et, pour l'autre, sur les dunes anciennes qui modèlent la pointe du médoc. Les vents et les eaux ont nivelé les sols principalement sableux dans la partie Ouest, sablo-graveleux dans la partie Est. Le point le plus bas à 18 m NGF, se situe dans l'extrémité Est de la commune. Le point culminant de la commune, à 45 m NGF, se trouve à l'intersection des deux lignes de crêtes qui partagent la commune en quatre bassins versants : au Sud le bassin versant de la jalle de Castelnau, au Nord celui du Chenal du Milieu et à l'Est les bassins versants du chenal de Mouchuguet et de l'estey de Tayack.

Le site de « Peysoup » est localisé sur l'une de ces lignes de crêtes et son altitude varie entre 43 m NGF et 44 m NGF.

Du point de vue **géologique**, le substrat du site est constitué par les **recouvrements hydro-éoliens dits « Sables des landes »** déposés durant le Quaternaire (Pléistocène).

Ils sont venus ennoyer les calcaires issus de dépôts de type laguno-marins alternés avec des marnes et argiles issus de dépôts fluvio-lacustres ou de dépôt littoraux de vasières dessalées progressivement déposés au cours de l'Éocène, l'Oligocène et le Miocène inférieur (Tertiaire).

3.1.2. Hydrographie

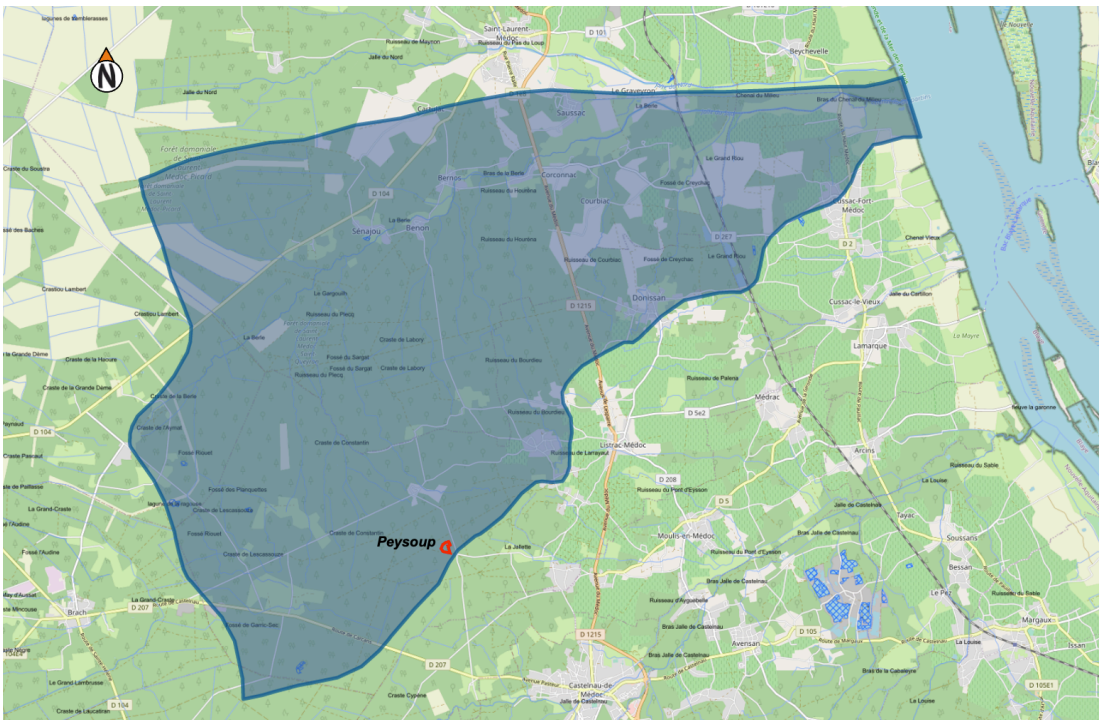
Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense de fossés et petits ruisseaux. Les 9/10 du territoire communal font partie du bassin versant de l'estuaire de la Gironde avec trois bassins versant principaux :

- Au Sud le bassin versant de la jalle de Castelnau.
- Au Nord le bassin versant de la Berle ou Chenal du Milieu.
- A l'Est le bassin versant de la jalle de Cartillon.

Le site de projet est localisé dans le bassin versant de la Berle.

Comme tout le massif forestier, il est drainé par un **réseau de crastes et de jalles dense, plus ou moins temporaires** qui sert à l'écoulement et au drainage de ces terres sans relief. Les plus importantes dans le secteur sont la **craste Constantin** et le **fossé du Sargat**.

Ce maillage est très important en raison de l'omniprésence de la sylviculture de Pin maritime et du drainage nécessaire des parcelles forestières. On notera que certains fossés ne sont plus fonctionnels, à cause d'une accumulation de déchets (bois morts, détritus...), du passage des engins, etc.



Le bassin versant de la Berle
(source : Service d'administration nationale des données et référentiels sur l'eau - SANDRE)

3.2. Le milieu naturel

3.2.1. Le contexte régional

Le territoire communal n'est concerné par aucun recensement ou protection réglementaire du milieu naturel, ce qui traduit un niveau relativement faible de sensibilité général dans ce domaine. Cela n'exclut cependant pas l'existence de quelques sites d'intérêt comme le relève l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision du PLU, notamment les ripisylves le long de certaines crastes.

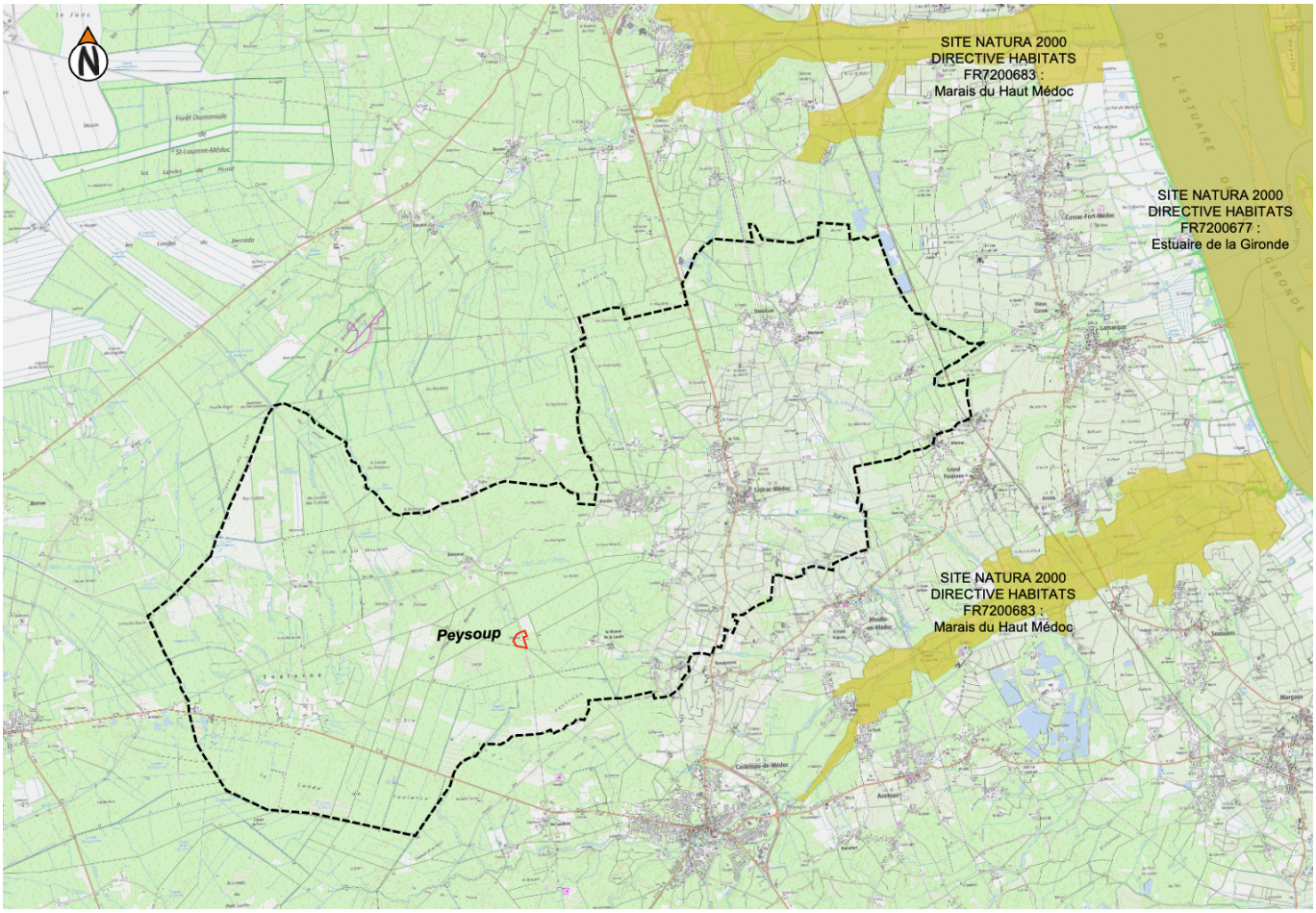
Néanmoins, il est important de noter qu'on relève **plusieurs sites Natura 2000**[1] hors commune relativement proches **:**

[1] La Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à *« la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage »*, dite *« Directive Habitat »*, vise à maintenir et à rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels représentatifs de la diversité biologique des territoires. Elle prévoit à cet effet la constitution du réseau « Natura 2000 » qui se compose de deux types de sites :
- Les **Zones Spéciales de Conservation** (ZSC) proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la Directive Européenne « Habitat ». Ils seront dénommés Zone Spéciale de Conservation quand ces sites seront passés d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- Les **Zones de Protection Spéciale** (ZPS) se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les Zones Importante pour la Conservation des Oiseaux.

La mise en œuvre du réseau Natura 2000 passe par l'élaboration pour chaque site, de documents de planification appelés « documents d'objectifs Natura 2000 » (DOCOB), qui vise à décrire l'existant et à définir les moyens les plus adaptés pour le préserver ou l'orienter dans un contexte de gestion contractuelle de l'espace.

- Le site Natura 2000 Directive Habitats n°FR7200683 *« Marais du Haut Médoc »* (en deux ensembles distincts au Nord-Est et Sud-Est de la commune).
- Le site Natura 2000 Directive Habitats n°FR7200677 *« Estuaire de la Gironde »* à l'Est de la commune.

Toutefois, le site le plus proche étant à un peu moins de 5 km du site de « Peysoup », en raison de l'absence de « connectivité » identifiable, les évolutions portées par la révision allégée n'auront aucune incidence significative sur ces sites. L'animatrice Natura 2000 des sites en sites en question a été consultée et n'a pas relevé d'incidences prévisibles du projet.



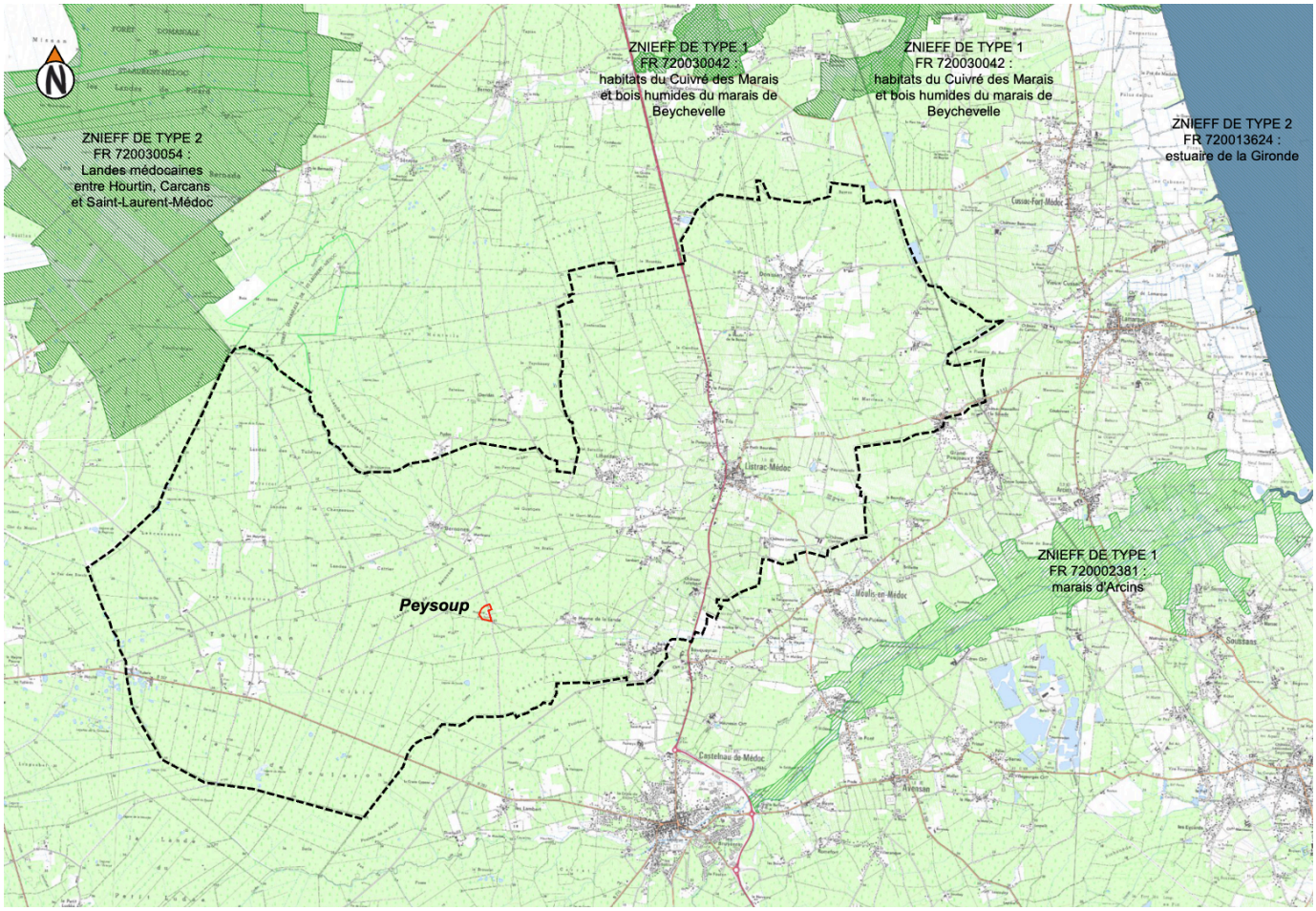
Il en est de même pour **les ZNIEFF[1] relevées à proximité du territoire communal :**

[1] Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique. Il en existe deux types :
- Type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.
- Type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

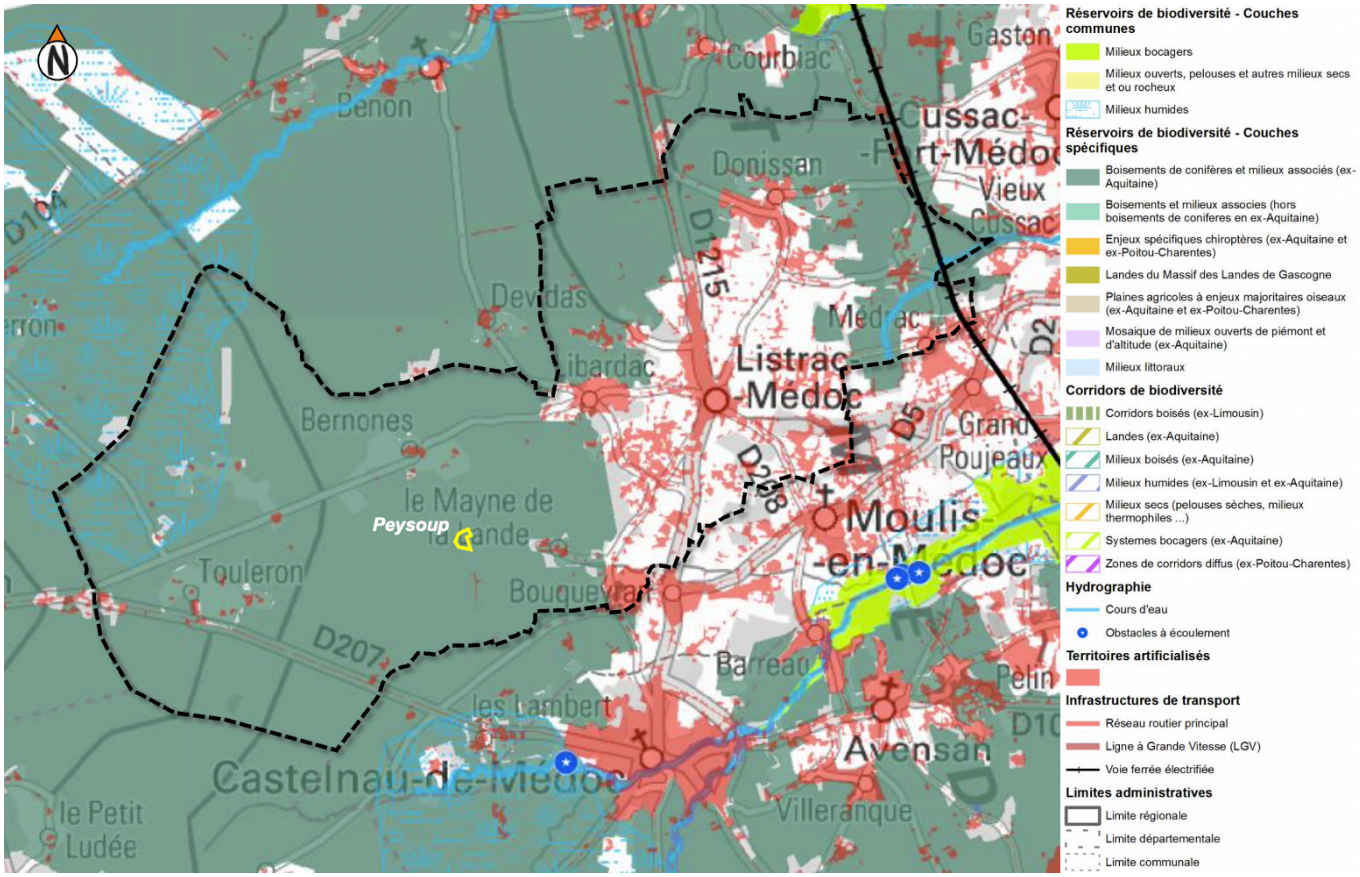
Cet outil de connaissance est établi sur la base de données de terrain certifiées par des comités scientifiques indépendants. Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité.

- La ZNIEFF de type 1 n°720030042 *« habitats du Cuivré des Marais et bois humides du marais de Beychevelle »*.
- La ZNIEFF de type 1 n°720002381 *« marais d'Arcins »*.
- La ZNIEFF de type 2 n°720030054 *« Landes médocaines entre Hourtin, Carcans et Saint-Laurent-Médoc »*.
- La ZNIEFF de type 2 n°720013624 *« estuaire de la Gironde »*.

Pour les mêmes raisons que précédemment, les évolutions portées par la révision allégée n'auront aucune incidence notable sur ces ZNIEFF dont la plus proche est à 5 km du site de « Peysoup ».



Concernant la **Trame Verte et Bleue**[1], l'*« atlas cartographique des composantes de la Trame Verte et Bleue en Nouvelle-Aquitaine »* du **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) **classe le site de Peysoup au sein d'un réservoir de biodiversité constitué par les boisements de conifères et milieux associés qui couvrent non seulement tout l'Ouest de la commune, mais plus largement une grande partie du Médoc**.



S'il ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du SCoT, **le site est localisé au sein d'un « milieu structurant », le massif des Landes de Gascogne**.

Le rapport de présentation du SCoT Médoc 2023 approuvé précise que *« bien que la biodiversité y soit plus faible que dans d'autres milieux forestiers, la forêt des landes constitue*

[1] La Trame verte et bleue, réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution. Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Les continuités écologiques constitutives de la Trame verte et bleue comprennent deux types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

Conformément à l'article L.371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), copiloté par l'État et la Région, constitue un document cadre régional qui identifie et met en œuvre la Trame verte et bleue.

Afin d'assurer à l'échelle nationale une cohérence écologique de la Trame verte et bleue, des orientations nationales ont été définies et doivent être pris en compte par chaque SRADDET. A son tour, celui-ci doit être pris en compte dans les documents de planification (SCoT, PLU…) et les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'État et des collectivités locales. Ainsi, à l'échelle des documents d'urbanisme, il s'agit à la fois d'intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRADDET, en les adaptant au contexte local, mais aussi de s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

un espace de vie pour certaines espèces (lépidoptères par exemple). De plus, le massif des Landes de Gascogne présente une continuité du Médoc jusqu'au massif de l'Adour, ce qui en fait un corridor majeur à une échelle régionale. A une échelle plus locale, la forêt est relativement bien préservée du mitage que ce soit par le développement d'une urbanisation diffuse ou par le développement d'infrastructures routières conséquentes ».

3.2.2. Les caractéristiques du site

Cette expertise écologique a été réalisée sur la base d'investigations de terrain les 2 juin et 24 juin 2020. Elle porte sur un périmètre sensiblement plus large que le site de projet, notamment à l'Est de celui-ci, car initialement une opération y était prévue qui, in fine, n'a pas été retenue. ***Lors de la première investigation, des collaborateurs du Parc Naturel Régional Médoc ainsi que la chargée de mission Natura 2000 sont venus sur site et ont participé à l'évaluation de sa qualité et de sa biodiversité décrite ci-après ainsi que de la cohérence du projet dans la dynamique du développement du PNR****.*

On a vu que le site de « Peysoup » était localisé au sein du massif forestier du « plateau landais ». Toutefois, **les différents milieux rencontrés sont représentatifs des habitats des landes médocaines présentant ici un caractère moyennement humide à humide**.

Si la pinède de production est très largement dominante tout autour du site, celui-ci est principalement occupé par la Chênaie acidiphile, des boisements mixtes et des landes humides sous coupe forestière.

Six habitats naturels principaux ont pu être recensés dans le périmètre d'études lui-même.

3.2.2.1 La Chênaie acidiphile (CCB : 41.5)



En termes de recouvrement, la Chênaie acidiphile est l'habitat naturel le plus important du périmètre d'étude avec près de la moitié de la superficie. Ce groupement forestier présente une structure relativement lâche et accueille quelques très beaux sujets âgés. Le sous-bois apparaît relativement diversifié en fonction du niveau d'humidité du sol et de son entretien. Dans sa partie Sud-Ouest, régulièrement nettoyée et au substrat plus sec, domine l'Ajonc d'Europe. Dans la partie Est, où le peuplement est le plus ouvert, la strate herbacée est importante, mais laisse place au Nord à une strate arbustive peu dense essentiellement composée de Bourdaine.

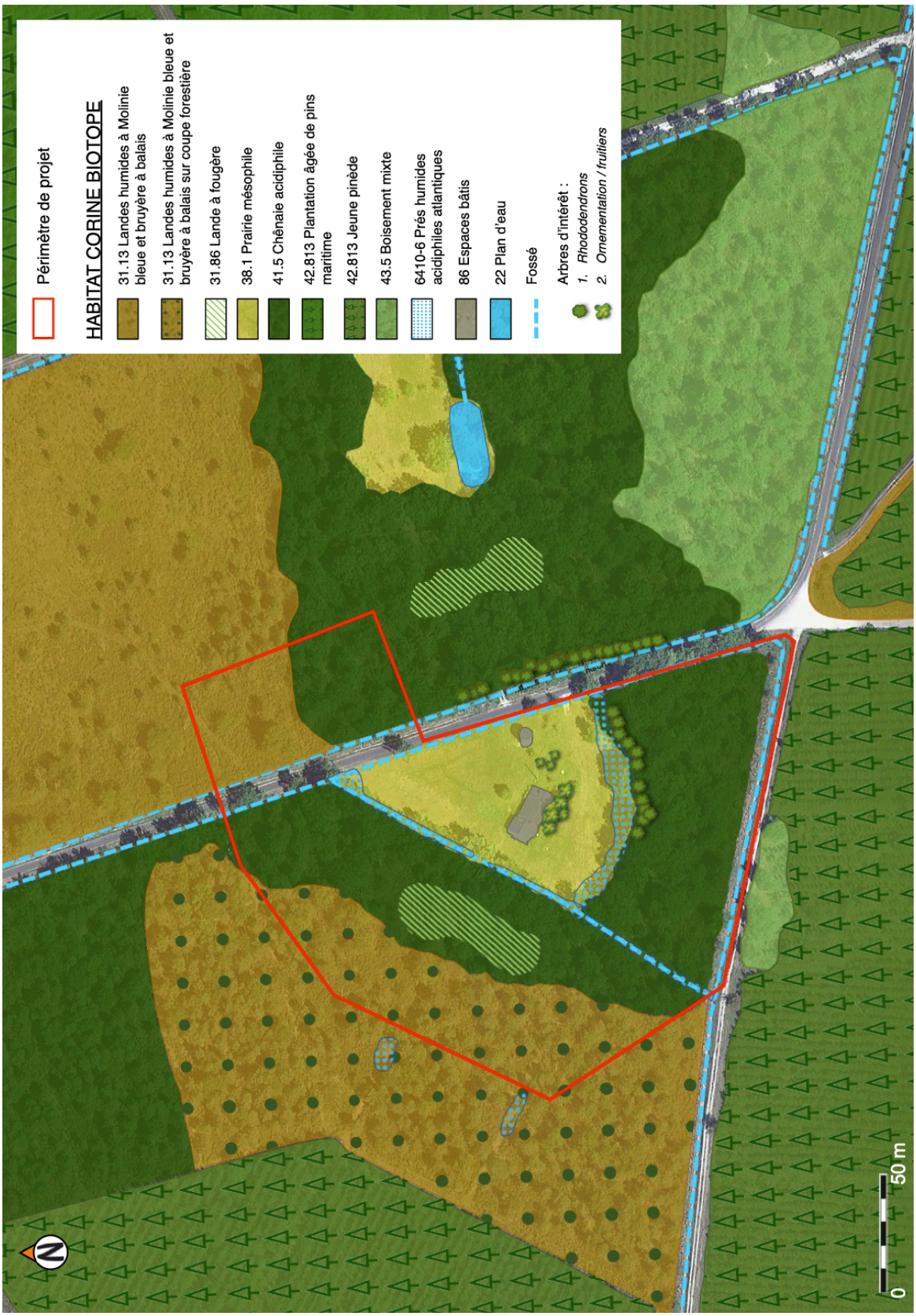
On a enfin identifié au sein de la chênaie un habitat spécifique, celui de **la Lande à fougère (CCB : 31.86)** habitat mésophile dominé par la Fougère aigle. Elle constitue deux sites distincts couvrant environ 3% du périmètre d'étude.

3.2.2.2 Les Landes humides à Molinie bleue et bruyère à balais (CCB : 31.13)

Sur le site, les landes à Molinie sont présentes sous deux formes. La plus développée se situe à l'Ouest et occupe un peu moins d'un quart du périmètre. Elle résulte de la colonisation d'une coupe forestière relativement récente où ne subsistent plus que quelques sujets arborés (chênes). Si le Sud de cette emprise est presque essentiellement occupé par la Molinie bleue, le Nord présente un faciès plus fermé avec la domination de la Brande, accompagnée localement de Bourdaine et d'Ajonc d'Europe.



La deuxième forme, plus limitée sur le site, est localisée au Nord-Est de la voie communale traversant le site. Il s'agit en fait, d'une petite partie d'une vaste zone de landes d'une superficie totale de 5,5 ha. Si la Molinie y est présente, elle est associée à l'Avoine de Thore qui devient dominante en progressant vers le Nord en dehors du périmètre d'étude.


Périmètre de projet
HABITAT CORINE BIOTOPE
31.13 Landes humides à Molinie bleue et bruyère à balais
31.13 Landes humides à Molinie bleue et bruyère à balais sur coupe forestière
31.86 Lande à fougère
38.1 Prairie mésophile
41.5 Chênaie acidiphile
42.813 Plantation âgée de pins maritime
42.813 Jeune pinède
43.5 Boisement mixte
6410-6 Prés humides acidiphiles atlantiques
86 Espaces bâtis
22 Plan d'eau
Fossé
Arbres d'intérêt :
1. Rhododendrons
2. Ornementation / fruitiers
0
50 m

3.2.2.3 Le Boisement mixte (CCB : 43.5)

Au Sud-Est du site, la chênaie acidiphile se dégrade en boisement mixte, colonisé par le Pin maritime, mais aussi le châtaignier et quelques sujets, plus rares, de bouleau blanc. Le boisement est par endroits très lâche et laisse place à une strate arbustive assez dense de brande et d'Ajonc d'Europe ou encore de Genêt à balai, mais aussi de Bruyère cendrée.

Cette formation occupe environ 15% de la superficie du secteur d'étude.

3.2.2.4 Les prairies mésophiles (CCB : 38.1)

Cet habitat s'inscrit habituellement dans des séries forestières comme la chênaie acidiphile, dont il est issu à la suite de défrichements historiques. Il concerne deux sites distincts dans le périmètre d'études. Le premier (d'une superficie de l'ordre de 0,7 ha) entoure les bâtiments existants et apparaît comme l'une des composantes de l'airial historique. Le second (environ 0,5 ha) est plus isolé et forme une clairière au sein de la chênaie à l'Est de la voie communale traversant le périmètre d'étude.



Un bref inventaire des espèces de ces formations herbacées hautes (Avoines sp., Dactyles sp., Agrostide blanche, Brome mou, Centaurée Jacée, Séneçon de Jacob, etc.) montre un gradient d'humidité entre mésophile et méso-hygrophile.

On relève également à la lisière Sud de la première clairière avec la chênaie un important couvert de muguet.

On notera enfin une différence d'entretien qui peut avoir une incidence sur le cortège végétal et son évolution : le premier site semble faire l'objet de fauches régulières, tandis que le second ne semble pas en bénéficier.

3.2.2.5 Les prés humides (CCB : 6410-6)

Au gré de la microtopographie des terrains, quelques zones plus basses apparaissent plus concernées par une nappe phréatique sub-affleurante et la rétention des eaux, permettant le développement d'espèces végétales caractéristiques des zones humides.

Leur localisation a été rendue plus aisée lors du relevé de début juin grâce aux signes de stagnation des eaux résultant des fortes pluies qui avaient affecté le site à la mi-mai 2020.

Leur superficie totale reste limitée (un peu plus de 0,1 ha). La plus importante forme une bande en lisière Sud de la première clairière. On en retrouve une autre de moindre importance à la pointe Nord de cette même clairière et deux autres, s'apparentant à de vastes fondrières sur d'anciens chemins d'exploitation forestière dans la lande à Molinie à l'Ouest du périmètre d'étude. Enfin, les abords des principaux fossés drainant le site accueillent le même cortège végétal.

Parmi les espèces végétales inventoriées, on relève notamment le Jonc diffus, le Carvi verticillé, la Calamagrostide commune, la Houlque laineuse, etc.

3.2.2.6 Les autres composantes naturelles du périmètre d'étude

D'autres composantes naturelles, plus ponctuelles ou spécifiques et témoignant de l'intervention humaine, viennent également caractériser le périmètre d'étude.

La première est le **plan d'eau (CCB : 22)** creusé au Sud-Ouest de la clairière Est. Sa superficie est de l'ordre de 300 m^2. Largement en eau au moment des visites, il semble pérenne au vu de la végétation existante (Rubanier sp., Renoncule aquatique et Potamot nageant), alimenté par les eaux météoriques et la nappe. Il est cependant relié au réseau de fossés local.

Notons que ce plan d'eau n'est plus concerné par le projet motivant la présente révision à modalités allégées.



La seconde est constituée par des alignements d'importants buissons de **rhododendron** plantés en bordure Est de la voie communale traversant le site et en lisière Sud de la première clairière.

Enfin, une **végétation arborée d'ornementation et fruitière** subsiste dans la première clairière autour des constructions, souvenirs de la vie de l'airial. On relève notamment, pour les espèces d'ornementation : l'érable négondo et le marronnier d'Inde ; et pour les espèces fruitières : figuier, pommier pêcher, poirier…

3.2.2.7 Aperçus sur la faune locale

Les visites de terrain n'ont pas permis une réelle analyse de la faune locale.

Toutefois, les observations effectuées et les recoupements avec les cortèges végétaux permettent d'avancer quelques éléments :

- Les traces permettent d'affirmer que la grande faune locale de cervidés et de sangliers fréquente le site.
- La présence d'arbres anciens au port développé et de ruines sur la première clairière peut laisser supposer que cette partie du site est habitée, sinon fréquentée, par les chiroptères.
- Le plan d'eau est occupé par des grenouilles (indices sonores) et fréquenté par les odonates.
- Le papillon « Goutte-de-sang » (*Tyria jacobaeae*) a été vu parmi les Séneçons de Jacob.

Enfin, en raison du fort recouvrement par les landes humides sur site et en dehors, la présence de Fadet des Laîches est probable.

3.2.2.8 Intérêt écologique

a) Aspect général

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.
- Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique.
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre (par exemple : corridors biologiques).

b) L'intérêt écologique du secteur et du site

L'ensemble de habitats naturels relevés sur le site et ses abords présentent un certain intérêt intrinsèque, mais sont largement développés dans toute cette partie du Médoc et, à ce titre, ne présentent pas une sensibilité élevée.

Les seuls secteurs de sensibilité avérée et relevant de dispositions de protections particulières sur le plan réglementaire sont les zones humides[1] localisées à plusieurs endroits du périmètre d'étude.

[1] Article L.211-1 du Code de l'environnement
« I. - Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année […] »

En tout état de cause, les aménagements et constructions devront respecter ces zones humides dont on a vu qu'elles étaient peu étendues.

3.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M) du département de la Gironde approuvé en 2005 et le site Géorisque, les risques naturels et technologiques recensés sur la commune de Listrac-Médoc sont :

- Feu de forêt.
- Inondation.
- Mouvement de terrain - Tassements différentiels.
- Séisme : Zone de sismicité : 1 (très faible).

3.3.1. Le risque feu de forêt

C'est le risque le plus important auquel est directement confronté le site de projet.

Avec une moyenne de près de 1000 feux par an et de 1000 hectares incendiés, la Gironde reste le premier département français en termes de nombre de départs de feux de forêt.

Le massif boisé du Médoc est, bien sûr, directement exposé à ce risque. Il a notamment subi deux des cinq incendies de plus de 500 hectares recensés en Gironde ces dix dernières années : ceux de Lacanau en 2012 et de Cissac-Médoc en 2017.

Listrac-Médoc, en raison de l'importance de sa couverture forestière et des départs de feux avérés, fait partie des 159 communes de la Gironde **classées comme étant exposée au risque feu de forêt.**

Selon la Base de Données sur les Incendies de Forêts en France (BDIFF), sur les 10 dernières années connues (2009 – 2019), **14 départs de feux ont été recensés sur la commune ayant occasionné 5,6 ha de surface brûlée**, presque entièrement de forêt. Les emprises incendiées restent relativement limitées puisque la plus importante, en 2011, n'a pas dépassé 1 ha. 2011 a été l'année la plus critique de la décennie avec 6 départs de feux en juin et juillet.

Dans l'environnement immédiat du site, les sources de départ de feu sont aujourd'hui essentiellement d'origine naturelle (liées à la foudre) sur la totalité du massif ou liées à la présence humaine sur les voies de circulation (provoquées de manière intentionnelle, ou bien résultant d'une imprudence) et, plus rarement, aux travaux forestiers.

La nouvelle présence humaine sur le site aura automatiquement pour effet d'augmenter le risque de départ de feux.

Comme dans toutes les communes concernées, la défense forestière contre les incendies (DFCI) est organisée dans le massif boisé de Listrac-Médoc par une Association syndicale autorisée de défense forestière contre les incendies (ASA DFCI) regroupant les propriétaires forestiers qui gère l'accès au massif par la création de pistes *ad hoc*, la ressource en eau, l'entretien des fossés, des ponts et points d'eau, ainsi que la signalisation des pistes.

Ainsi, **le site est bordé au Sud par la piste DFCI de « Picoutaille »**. On rappellera que la circulation y est réglementée et autorisée uniquement pour les riverains.

Un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) a été prescrit sur la commune le 1er février 2007. Celui-ci a toutefois été abrogé par arrêté préfectoral en date du 13 août 2009.

Aussi, en l'absence de PPRIF, **c'est l'arrêté interdépartemental du 20 avril 2016** ***« portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies »*** **qui s'y applique**. Cet arrêté préfectoral demande notamment qu'un espace libre, permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées, soit imposé tous les 500 m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en « cul-de-sac » ou de tout lotissement « en raquette ».

De même, **les règles de débroussaillement** imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 s'y appliquent. Le débroussaillement est obligatoire dans les zones situées à moins de 200 m de terrains de bois, forêts, landes. Plus particulièrement, autour des installations d'accueil touristique dont fait partie le projet, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur une largeur de 50 mètres (pouvant être porté jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal) à partir de la limite de chaque terrain ou des emplacements individuels selon les cas. Les accès aux installations sont soumis à l'obligation sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

De même, les éventuelles **clôtures** seront tenues de prévoir des points de passage pouvant être franchis aisément par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Enfin, compte tenu de la nature du projet, une **piste périmètrale** entourant le site et accessible aux véhicules de secours pourra être imposée.

Situé au cœur du massif forestier, le projet permis par la révision à modalités allégées, dont une partie des installations sera implantée en sous-bois, est particulièrement exposé à ce risque.

Il devra respecter scrupuleusement les prescriptions de cet arrêté.

3.3.2. Le risque inondations

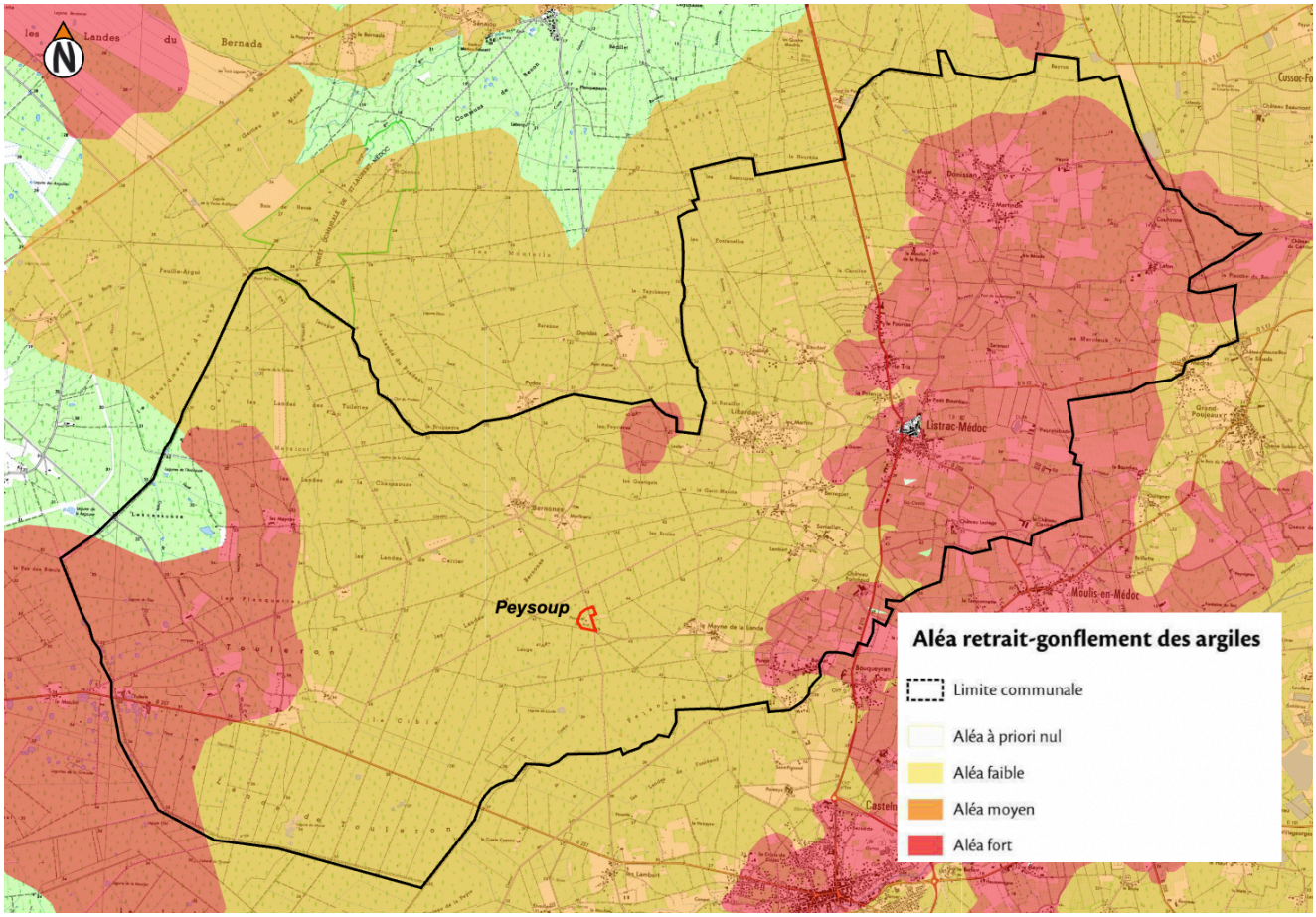
La commune de Listrac-Médoc n'est concernée par aucun Plan de Prévention du Risque Inondation ou atlas des zones inondables, et n'est pas exposée à un territoire à risque important d'inondation (TRI) et ne fait pas l'objet d'un Programme de Prévention (PAPI).

En raison de son implantation à distance des différents émissaires du réseau hydrographique local, **le site de projet ne peut pas être affecté par une éventuelle inondation.**

3.3.3. Risques « mouvement de terrain – tassements différentiels »

La commune de Listrac-Médoc est exposée aux retraits-gonflements des sols argileux.

Toutefois, sur le site du projet, l'aléa est qualifié de moyen. **Aussi, le risque mouvement de terrain impacte de manière limitée le site**.



3.3.4. Risques industriels et technologiques

3.3.4.1. Sites et sols pollués ou Potentiellement pollués

Deux sites (potentiellement) pollués sont recensés dans la base de données BASOL du BRGM sur le territoire communal de Listrac-Médoc, sans qu'il soit donné de précisions :

- Les Établissements Hosteins et Laval SARL : Scierie « Pin des Landes », 232 Avenue de Soulac (pollution ponctuelle des sols au propiconazole en 2007. Malgré des travaux de dépollution des sols réalisés en 2012, l'impact de la nappe est toujours avéré en 2014).
- La Mairie de Listrac-Médoc (sans aucune précision sur la nature de la pollution).

Le site de projet est éloigné d'au moins 4 km de ces sites.

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

- Les Établissements Hosteins et Laval SARL : Scierie « Pin des Landes », 232 Avenue de Soulac.

- Un site d'extraction de pétrole brut, localisé au Nord-Est de la commune.

Identifiant	Raison sociale	Adresse	Etat occupation	Libellé activité
AQI3300746	Etablissements Hosteins et Laval SARL : Scierie "Pin des Landes"	232 Avenue de Soulac 33480 LISTRAC-MEDOC	En activité	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation
AQI3305431	/	/	Activité terminée	Extraction de pétrole brut (concession minière d'exploitation du pétrole et forage)

Le site de projet est éloigné d'au moins 4 km de ces sites.

3.3.4.2. Installations classées pour l'environnement

La Base des Installations classées relève une seule ICPE sur la commune.

Il s'agit de l'entreprise **« les Grès Médocains »** à Touleron Ouest **soumise à Autorisation** (activité principale : fabrication de briques, tuiles et produits de construction, en terre cuite).

Le site de projet est éloigné de 5 km de cette installation **et ne peut donc subir aucune incidence de celle-ci**.

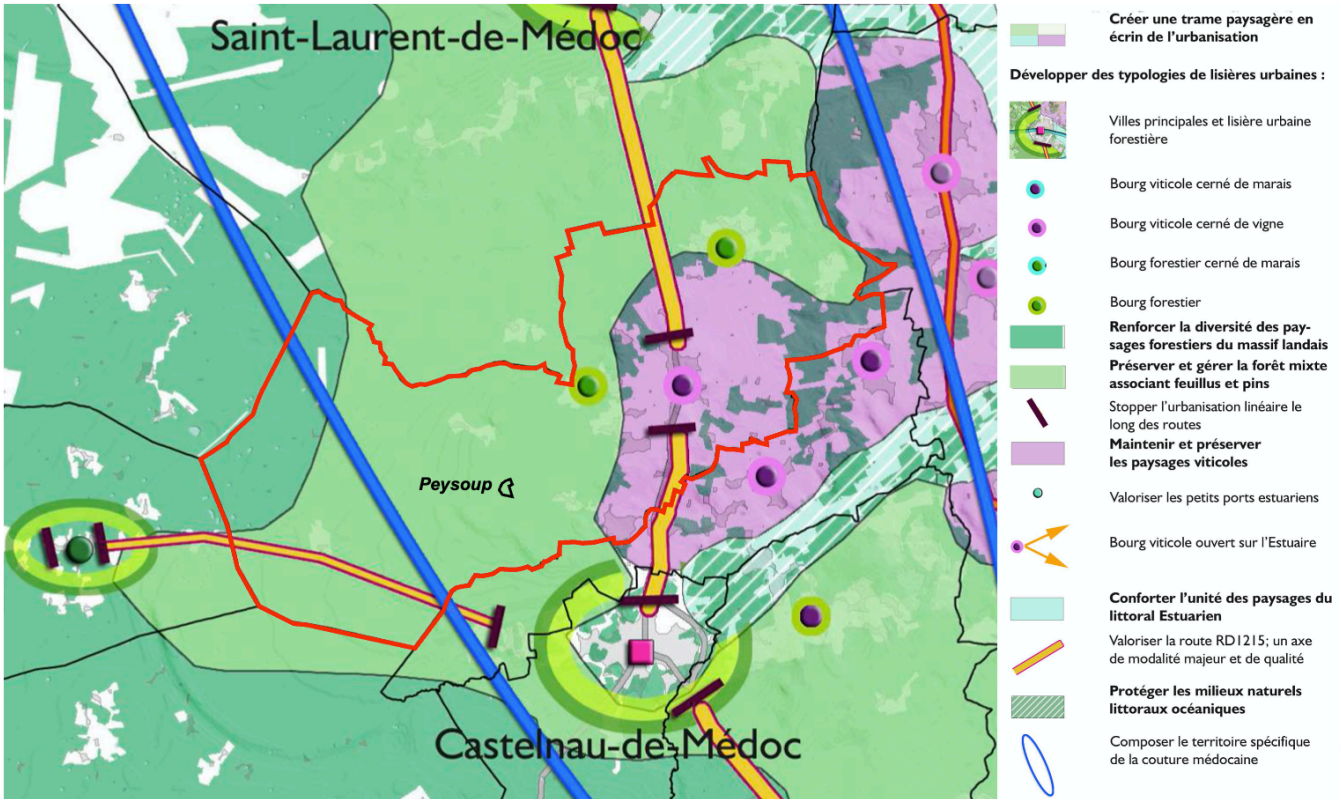
3.4. Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1. Le contexte paysager régional

Dans le **Cahier des paysages du Parc Naturel Régional du Médoc**, le site fait partie de l'unité paysagère des « landes médoquines » dont il convient de renforcer la diversité des paysages forestiers (clairières forestières, lagunes, forêt galerie...). L'aménagement du site devra notamment respecter les objectifs et dispositions suivantes :

- Assurer la pérennité du massif forestier de manière multifonctionnelle.
- S'inspirer des modes d'habiter traditionnels pour l'adapter aux modes de vie contemporains.
- Réinstaurer un rapport étroit entre paysages bâtis et paysages agricoles, forestiers et naturels et respecter le paysage des clairières forestières.
- Préserver et entretenir les espaces ouverts des prairies dans les airiaux et les bourgs des landes.

Le site est localisé par le SCoT au sein du grand secteur paysager des « paysages forestiers du massif landais » (catégorie « forêt mixte associant feuillus et pins ») pour lesquels le DOO prescrit de *« préserver la cohérence des grands espaces naturels »* et recommande d'avoir *« une gestion qualitative »* en demandant aux PLU d'introduire des *« mesures de gestion et de préservation qui participent de l'expression paysagère de l'entité ainsi qu'à la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue »*.



3.4.2. Le paysage local

Les terrains concernés par la révision à modalités allégées apparaissent très représentatifs du paysage de la « forêt mixte associant feuillus et pins » et très intéressants par la diversité des ambiances visuelles qu'ils proposent sur un espace somme toute réduit.

Toutefois, le contexte paysager de cette partie de la commune de Listrac-Médoc est bien celui du massif forestier où domine la pinède de production et que l'on découvre au long des différents itinéraires d'accès au site de « Peysoup ».

Cette pinède de production réputée pour sa monotonie et son cloisonnement, est établie sur un territoire sans reliefs, laissant peu de place aux échappées visuelles permettant une appréciation globale du paysage.

Elle ne peut jamais, ainsi, être perçue comme un ensemble homogène en l'absence de points de vue surplombants. Elle est appréhendée de façon ponctuelle comme un décor peu varié et avec une profondeur de champ très réduite au gré des déplacements sur les voies ou pare-feux qui la traversent. Le mouvement est alors nécessaire à une vision d'ensemble. Elle peut également être perçue comme les limites opaques des différentes unités paysagères à son contact.

Toutefois, même si les essences arborées sont peu variées dans la forêt de pins, elle n'est pas pour autant monotone et offre une variété beaucoup plus grande qu'on pourrait le considérer de prime abord, en raison de la diversité des âges des plantations allant jusqu'à la

coupe rase, de la qualité de l'entretien et de la présence plus ou moins grande, selon les secteurs, de populations de feuillus.

Cette diversité apparaît clairement dans les environs immédiats du site, où différentes coupes récentes ou en cours de reboisement offrent temporairement de larges ouvertures dans le massif, cassant le confinement visuel et redonnant de la profondeur de champ. C'est notamment le cas au Nord-Est du site, mais aussi sur une partie de ce dernier à l'Ouest.



La coupe au Nord-Est du site

Un second trait, tout aussi caractéristique, lié lui aussi à l'histoire de l'occupation du sol est **la présence de nombreuses clairières de tailles très diverses**. Les clairières de faible dimension, pour la plupart occupées par un bâti rural traditionnel et que l'on a coutume d'appeler « airials », sont l'héritage du système agro-pastoral que connaissaient les Landes de Gascogne avant la pinède de production.

C'est, bien sûr, le principal trait caractéristique du site de projet déployé sur autour d'une clairière à l'Ouest de la voie communale, offrant également le visage d'un boisement plus composite accompagnant cette clairière.

Cette clairière à l'Ouest de la voie communale offre l'image la plus typique de l'occupation du sol humaine et agricole des Landes médocaines : « l'airial » dont les principales caractéristiques sont :

- Les bâtiments disposés sur la pelouse autour du corps principal de ferme dont le volume et l'organisation des ouvertures est typique de l'habitat local. Ici seul subsiste ce corps de ferme, ses dépendances ayant disparu. Par contre, il est accompagné d'un élément bâti original dans ce type d'ensemble et qui en renforce l'intérêt patrimonial et historique : les ruines d'un moulin rappelant une économie agricole du XIX^{ème} siècle différente de celle qui existe actuellement sur la commune. En effet, des terres, aujourd'hui reconquises par le vignoble ou la forêt, étaient consacrées aux céréales, cultures vivrières par excellence.
- La plantation de chênes qui accompagne les bâtiments renforce l'unité de l'ensemble et forme un signal végétal de grande qualité qui contraste avec la pinède proche.
- L'espace agricole qui s'organise autour, sur une superficie ici relativement faible et que circonscrit nettement le massif boisé pour créer un espace visuel plutôt intime. Cet espace se voulait ouvert aux circulations des hommes et des animaux. Dans le cas présent, il est redevenu une prairie où subsistent encore les vestiges d'un verger

et de plantations d'ornementation qui entouraient le corps de ferme (érables négondo et marronniers d'Inde). On notera également la présence d'alignements remarquables d'importants buissons de rhododendron en en lisière Sud et le long de la voie communale offrant leur déploiement de couleurs à la saison.



Vue de l'airial depuis le Nord avec, en premier plan, la ruine du moulin et, en arrière-plan, le corps de ferme et la lisière de chênes fermant la clairière

A l'Est de la voie communale existe une seconde clairière qui n'est pas concernée par le projet, mais n'en demeure pas moins un élément important du paysage local. N'ouvrant pas directement sur la voie communale, elle présente un caractère encore plus « intimiste » que la précédente, parfaitement circonscrite par ses lisières boisées, même si la lisière Nord offre par transparence des échappées visuelles vers la coupe forestière au Nord.

Cet espace de grande qualité n'accueille aucun élément bâti, mais est agrémenté par un plan d'eau et les jeux de lumière et de reflets qui y sont associés.



La clairière Est parfaitement circonscrite par ses lisières

En conclusion, cet ensemble, représentatif du paysage local, présente par la diversité des ambiances offertes une réelle qualité paysagère dont le projet devrait pouvoir tirer profit en le respectant.

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique

3.4.3.1. Monuments Historiques et protégés

Un seul monument est répertorié au titre de la protection des Monuments Historiques sur Listrac-Médoc : l'église Saint-Martin, inscrite à l'inventaire supplémentaire. Implantée dans le bourg. Elle est distante de près de 4,3 km au Nord-Est du site de projet, sans covisibilité possible.

Il existe d'autres ensembles dignes d'intérêt non protégés au titre des monuments historiques, mais recensés dans la base Mérimée, notamment plusieurs « châteaux viticoles », quelques maisons et du petit patrimoine rural (calvaires, moulins lavoirs…). Ceux-ci bénéficient de protections spécifiques dans le PLU au titre de l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme.

Le moulin de « Peysoup » bénéficie de cette protection. Le projet accueilli sur le site devra en tenir compte, notamment en permettant sa restauration.

3.4.3.2. Le patrimoine archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Listrac-Médoc abrite plusieurs sites archéologiques, notamment néolithiques. **Tous sont identifiés à distance du site de projet**.

Cette liste de secteurs sensibles ne peut cependant pas être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le Service Régional de l'Archéologie précise ainsi que *« en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine »*.

4. L'occupation du sol et l'organisation du territoire proche du site

4.1. L'organisation spatiale de l'occupation du sol

On l'a vu, les terrains concernés par la révision à modalités allégées s'insèrent dans un milieu forestier résultant de la mise en valeur sylvicole du massif boisé des landes médocaines.

Si la sylviculture est fortement ancrée dans le territoire, c'est un secteur économique sensible. La destruction d'une part importante du massif forestier lors de la tempête de 1999 (dans le Médoc forestier, les estimations font état de 10 millions de m^3 de bois abattus ou cassés, ce qui représente dix années de récolte) et le déséquilibre des peuplements ont transformé le paysage, et réduit les potentialités de production et les revenus induits par l'exploitation forestière.

La tempête de 1999 avait emporté une bonne partie des pins de la commune. Celle de 2009 a fait de nouveaux dégâts. Après les deux catastrophes, l'État avait bien débloqué des fonds pour permettre aux exploitants de reboiser leurs terres. Mais, la relance de l'activité sylvicole est une opération à mener sur le long terme puisque la reconstitution du massif demande un temps conséquent (environ 40 ans) avant d'atteindre un équilibre permettant un rendement normal de l'activité. Les bois les plus nobles sont alors rachetés par des scieries. Les jeunes arbres ne fournissent quant à eux que du bois de trituration, qui est principalement utilisé pour faire de la pâte à papier.

Par ailleurs, l'activité doit faire face à un problème structurel de prix de vente de plus en plus bas, phénomène qui prend racine dans les années 1980, avec le début de la mondialisation des matières premières. En même temps, la crise économique a eu des répercussions sur le marché, notamment avec la raréfaction des échanges avec l'Espagne.

Des opérations de replantation massives ont cependant été lancé dans ce secteur de la commune. On en voit les effets autour du site puisque la quasi-totalité des boisements présents ont moins de 10 ans.

Cependant, la parcelle VA 16 sur laquelle s'implantera le projet n'a fait que partiellement l'objet de telles plantations car elle accueillait sur une grande partie de sa surface des feuillus qui ont peu souffert de ces tempêtes. Aussi n'a-t-elle été n'a été replantée que dans sa pointe Ouest.

4.2. Voies et réseaux

Compte tenu de sa localisation au cœur du massif forestier à plus de 1 km de l'espace bâti le plus proche (Mayne de la Lande), le périmètre concerné par la révision à modalités allégées est **très peu desservi par les réseaux**.

Concernant les **réseaux divers**, les constructions existantes ne sont à ce jour desservies que par le réseau électrique. L'adduction d'eau potable est inexistante, mais on relève la présence d'un puit sur le site.

Concernant le **réseau viaire**, le site est desservi par une voie communale reliant la « route de Brach » au Nord à la « route de Castelnau » au Sud-Est. Cette voie présente une chaussée de l'ordre de 3,50 m de large bordée par des fossés. **Elle est le support d'un trafic routier très faible de l'ordre de quelques dizaines de véhicules par jour en moyenne annuelle**. Elle ne présente pas de risque accidentogène particulier, hormis celui engendré par des vitesses excessives liées au caractère rectiligne de la section de la voie au droit du site. Cependant, compte tenu de la configuration de ce dernier, **tout nouvel accès sur cette voie, créé par le projet, devrait pouvoir bénéficier d'une bonne visibilité**.

On rappellera aussi la présence autour du site de tout un maillage de **pistes forestières** destinées à la défense forestière contre les incendies et gérées par l'Association syndicale autorisée de défense forestière contre les incendies (ASA DFCI) de Listrac-Médoc.

Ainsi, le site est bordé au Sud par la piste de « Picoutaille ». On rappellera que la circulation y est réglementée et autorisée uniquement pour les riverains. Elle n'en assure pas moins le désenclavement du site et participe à sa protection contre les incendies.

5. Les dispositions des documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

5.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Médoc 2033 »

Listrac-Médoc est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « MÉDOC 2033 ».

Maître d'ouvrage du SCoT, le Syndicat mixte pour l'élaboration, la gestion et la révision du SCoT en Médoc (SMERSCOT) a été créé par arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2011, et son périmètre défini par arrêté préfectoral en date du 3 juin 2012.

Le lancement du SCoT « MÉDOC 2033 » a été prescrit le 4 juillet 2012 par le SMERSCOT.

Le SCoT « MÉDOC 2033 » comprend les deux communautés de communes : « Médoc Cœur de Presqu'île » (Lesparre) et « la Médullienne » (Castelnau-de-Médoc), soit en tout 28 communes couvrant 1 132 km^2 et peuplées de 51 232 habitants en 2017.

Après près de 8 années d'études, le SCoT a été arrêté le 3 février 2020. Après la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), l'enquête publique s'est déroulée du 26 mai 2021 au 28 juin 2021. La commission d'enquête a remis son rapport le 30 juillet 2021.

Après modification du document pour tenir compte des avis exprimés par les PPA et des observations du public, **les élus du conseil syndical du SMERSCoT ont approuvé à l'unanimité, le 19 novembre 2021, le SCoT** qui est devenu opposable.

Il est donc nécessaire de vérifier la compatibilité du projet avec les futures orientations du SCoT. Au vu de l'échelle du territoire et de ses enjeux, c'est au travers des prescriptions du Document d'Orientations et Objectifs (DOO) qu'elle peut être appréciée.

Compte tenu de la nature du projet et de sa localisation, plusieurs objectifs sont concernés par le projet :

- **L'objectif 1.2 « Renforcer la diversité des paysages forestiers du massif landais »**

  Sa prescription P.1.2.6 demande d'« *Identifier les airials présentant une forte sensibilité écologique et paysagère par un zonage spécifique permettant ainsi de maintenir ces îlots de diversité disséminés au cœur du massif de pins : Identification de l'existant sans possibilité de renforcement de l'urbanisation* ».

  Si la sensibilité écologique du site est moyenne, l'intérêt paysager est plus significatif. Rappelons que le projet prévu ne renforce pas l'urbanisation au sens traditionnel du terme dans la mesure où il s'agit essentiellement de constructions et d'installations légères et réversibles et respecteront les sites de sensibilité écologique (zone humides).

- **L'objectif 2.1 « Concilier le développement du territoire avec la préservation des grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité) et la sauvegarde ou la création des corridors écologiques (trames vertes et bleues) »**

Sa recommandation R.2.1.4 conseille que *« des formes nouvelles d'urbanisation soient proposées en affirmant une volonté d'économie de l'espace et de développement des qualités paysagères »* notamment dans le massif forestier.

Le projet s'inscrit totalement dans cette recommandation.

- **L'objectif 2.3 « Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets »**

  Avec sa prescription P.2.3.2 « Prise en compte du risque feu de forêt », c'est l'objectif le plus contraignant pour le projet. Il demande *« la mise en place d'une bande-tampon à valeur d'interface. Elle devra être réalisée et aménagée au cas par cas, en concertation avec la collectivité, les bureaux d'études, les services de l'État. Conçue comme une lisière urbaine, elle devra proposer des solutions appropriées au contexte local. Cette disposition passe par une maîtrise de l'occupation du sol indispensable, afin d'avoir une politique de prévention vis à vis du risque de feux de forêt »*.

  On soulignera toutefois que ces dispositions s'appliquent à des opérations beaucoup plus importantes que celles qui seront permises par la révision à modalités allégées. Des dispositifs répondant aux mêmes objectifs, mais adaptés à leur caractéristiques sont d'ores et déjà étudiés avec les services compétents.

- **L'objectif 4.1 « Structurer l'accueil d'activités »**

  Le projet de « Peysoup » est explicitement recensé parmi les secteurs d'activité projetés, au sein des projets d'aménagement touristiques légers. Le DOO souligne la démarche écologique et paysagère poussée et le caractère parfois exploratoire, ou avant-gardiste de ces projets qui peuvent parfois être compatibles avec un maintien de la vocation naturelle des espaces dans lesquels ils s'installeront.

  Il est toutefois rappelé que leur création dépendra de l'analyse des enjeux environnementaux et paysagers qui devront faire l'objet d'une investigation approfondie.

- **L'objectif 4.6 « Relancer le "tourisme intérieur" et l'économie de loisirs, un gisement peu exploité »**

  Le projet touristique s'inscrit bien évidemment dans cette optique, notamment les recommandations R.4.6.2 « Préserver l'attractivité du territoire » demandant à *« veiller à ce que les projets d'aménagement prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité »* et R.4.6.4 « Développer le tourisme rural et de pleine nature » qui privilégie les projets *« ancrés dans le patrimoine naturel et paysager de la forêt et de l'estuaire »*.

- **L'objectif 4.7 « Définir le projet énergétique du territoire et la place des énergies renouvelables »**

  Ici aussi le projet développera les « énergies renouvelables en appuyant notamment les innovations », telles que mises en avant par la recommandation R.4.7.2.

En conclusion, on peut affirmer que le projet permis par la révision à modalités allégées répond totalement aux grands objectifs du SCoT « Médoc 2033 » qui l'a pris en compte parmi les projets soutenus par le DOO.

5.2. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

5.2.1. L'organisation du zonage

5.2.1.1. Le zonage lui-même

L'examen du plan de zonage du P.L.U. en vigueur montre que **le périmètre concerné par la révision à modalité allégées s'inscrit dans une zone naturelle N** qui occupe largement toute cette partie du territoire communal correspondant au massif forestier.

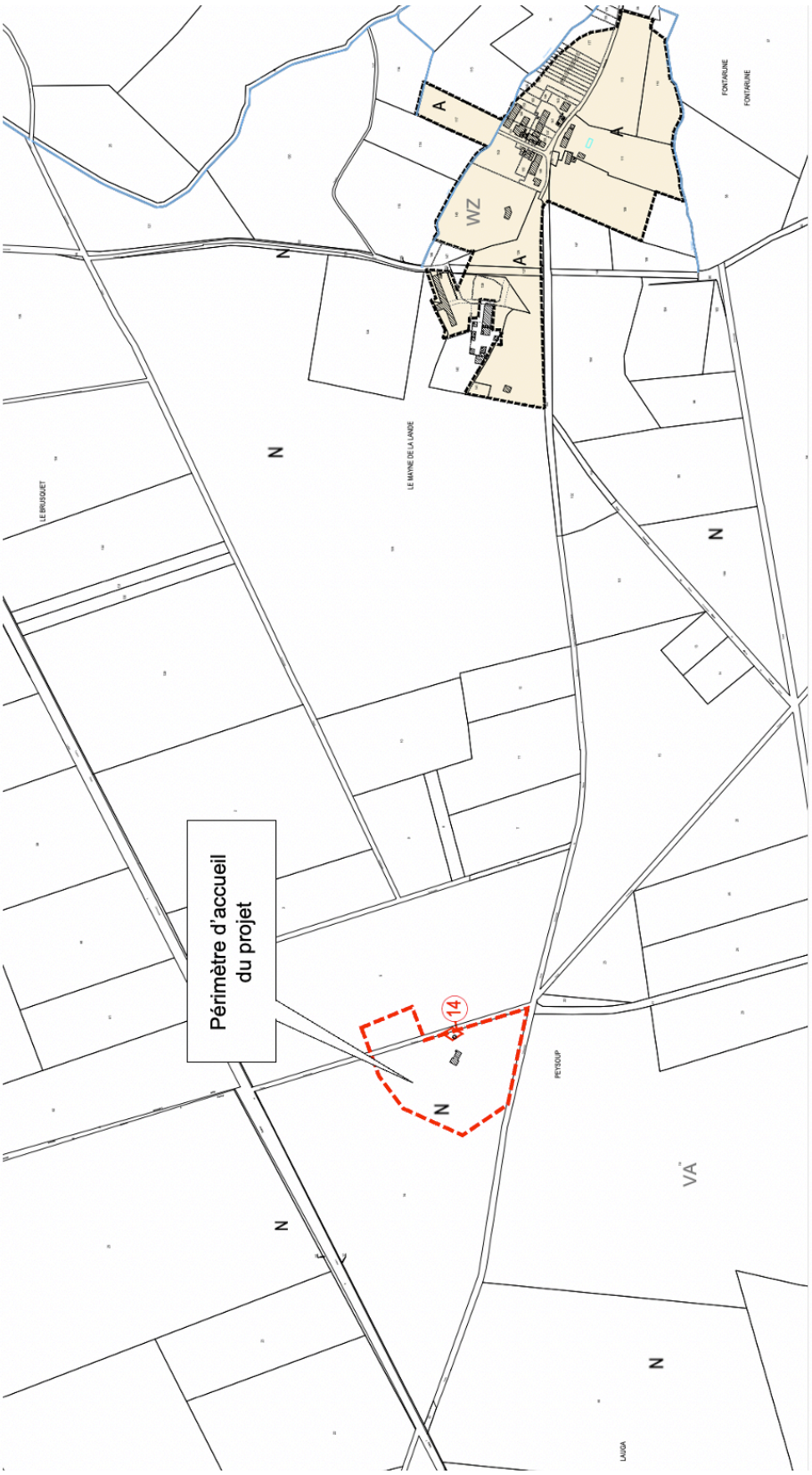
Avec une superficie totale de 4 788,39 ha (secteurs compris), la zone N couvre 77,35% du territoire communal.

Le rapport de présentation précise que :

> *« La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :*
>
> *- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *- des secteurs de risques naturels.*
>
> *[…]*
>
> *L'enjeu majeur est la protection des espaces sensibles recensés sur la Commune. Cependant cette zone permet également, par la création de secteurs, de reconnaître des vocations très spécifiques à des sites à dominante naturelle (du fait de leurs caractéristiques intrinsèques ou du fait de leur environnement) ».*

On soulignera que ce texte ouvre clairement la possibilité de créer au sein de la zone des secteurs pour des vocations spécifiques comme celles de l'opération projetée à « Peysoup ». Les évolutions engendrées par la révision à modalités allégées sont donc conformes à l'esprit du PLU en vigueur. A la condition, bien sûr, que les aménagements ne remettent pas en cause la dominante naturelle des lieux.

Pour être complet, si la zone N est très largement prédominante dans la moitié Ouest du territoire listracais, on note la présence d'enclaves de zones agricoles A autour de certains hameaux, comme « Bernones » au Nord et « Le Mayne de la Lande » à l'Est.



Extrait du Plan de Zonage en vigueur

5.2.1.2. Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Aucun Espace Boisé Classé (EBC)[1] n'est relevé sur le site ou à proximité.

Par contre, le plan de zonage fait également apparaître **une protection paysagère et patrimoniale particulière sur les ruines du moulin** présent dans la clairière à l'Ouest de la voie communale.



Conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article R. 151-41 du Code de l'urbanisme[2], Le PLU en vigueur protège de cette manière 29 ensemble patrimoniaux bâtis (châteaux, calvaires, lavoirs, moulins…) de la commune.

Les éléments identifiés sont soumis à l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment ou élément protégé.

Le niveau de contraintes des prescriptions dépend de la manière dont est rédigée la fiche d'identification et de son articulation avec les pièces du PLU (le règlement, articles 11 et 13 notamment).

Dans le dossier de PLU de Listrac-Médoc, ces fiches d'identification n'existent pas et **aucune prescription particulière s'attache au devenir du moulin**.

Seul l'article N 13 « espaces libres et plantations, espaces boisés classés » stipule que :

> *« La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration préalable ».*

5.2.2. Les dispositions du règlement

On rappellera ici **les principales dispositions réglementaires de la zone naturelle N** qui couvre les terrains concernés par la modification.

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 très réduites et très encadrées. Pour ce qui concerne plus particulièrement le projet touristique, **l'article N1 indique que** :

---

[1] D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre de l'article L. 113-1 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.

[2] *« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :*
[…]
3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

« dans la zone N proprement dite sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions nouvelles destinées […] à l'hôtellerie, hormis celles soumises à conditions à l'article N2.

b) La création de terrains de camping,

[…]

f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs,

g) Les Habitations Légères de Loisirs. »

En tout état de cause, la quasi-totalité des composantes du projet sont dans l'état actuel du dossier de PLU sont interdites dans la zone N proprement dite.

L'article N2 autorise, quant à lui, le changement de destination des constructions existantes vers d'hébergement hôtelier. *A priori*, cela pourrait s'appliquer aux constructions existantes du site. Toutefois, cette disposition est assortie d'une condition qui n'est pas remplie ici : il faudrait pour cela que ces bâtiments soient explicitement désignés à cet effet au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Or, ces bâtiments ne font pas partie de la liste des constructions bénéficiant de la disposition.

En conclusion, sans aller plus loin dans l'analyse du règlement, **pour autoriser le projet, son emprise demande donc à être extraite de la zone naturelle afin de disposer d'un zonage adapté à la nature de l'opération sans remettre en cause, toutefois, le caractère naturel du site et de ses abords.**

5.2.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Parmi les 3 orientations politiques[1] portées par le PADD du PLU en vigueur, **plusieurs d'entre elles doivent être examinées pour s'assurer que n'existent pas d'incompatibilités entre elles et le projet.**

Ce sont, plus précisément les orientations n°1 *« mettre en valeur l'environnement naturel et agro-viticole du territoire »* et n°3 *« mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant »* qui sont directement concernées à un titre ou à un autre.

5.2.3.1. Orientation politique n°1 : mettre en valeur l'environnement naturel et agro-viticole du territoire

Compte tenu de ce qui précède, cette orientation apparaît la plus concernée.

L'orientation met ainsi plus particulièrement en avant la conservation de l'intégrité et de la diversité du massif forestier :

[1] - orientation politique n°1 : mettre en valeur l'environnement naturel et agro-viticole du territoire.
- orientation politique n°2 : valoriser l'image de Listrac-Médoc.
- orientation politique n°3 : mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant.

« Il s'agira dans ces espaces de proscrire les usages les plus impactants (occupation humaine dont constructions, sports motorisés, etc...) afin de limiter les incidences sur leur fonctionnement écologique, de prévenir les pollutions (pollution de l'air, de l'eau et gestion des déchets), de gérer les risques d'incendie sur les massifs boisés et préserver les espèces et habitats les plus sensibles. »

Mais, en même temps :

« Le patrimoine naturel, forestier et agro-viticole de LISTRAC-MEDOC est un atout pour l'image, la renommée et le rayonnement de la commune. Au-delà des objectifs de préservation, le projet communal a pour objectif la mise en valeur de ces espaces. Les objectifs visent à développer un tourisme vert et respectueux du patrimoine naturel local par […] le maintien de l'accès par le public aux espaces forestiers comme lieux de promenade et d'observation de la faune et la flore sauvage (par le biais d'aménagements légers, d'une signalétique adaptée et pédagogique). »

Même s'il inclut des constructions, le projet implanté à « Peysoup » respecte la première injonction dans la mesure où il recherche en premier lieu le moindre impact en privilégiant les constructions légères et réversibles et un mode de fonctionnement le plus « durable » possible. On a vu également que le site retenu n'accueillait pas d'habitats sensibles. Enfin, toutes les dispositions seront prises pour minimiser le risque incendie.

Quant au deuxième point, le projet s'inscrit résolument dans la perspective mise en valeur des espaces naturels et forestiers, dans le cadre notamment de ce tourisme vert que la commune entend développer.

5.2.3.2. Orientation politique n°3 : mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant

Même si les préconisation de cette dernière orientation s'appliquent plus particulièrement aux futures opérations d'urbanisme d'une taille et d'une vocation différentes que celles du projet de « Peysoup », ce dernier ne s'en emploiera pas moins à respecter celles qui peuvent le concerner.

Il s'agira plus particulièrement :

- *« de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en fonction des potentialités locales et de veiller à la performance énergétique des nouveaux bâtiments (conception bioclimatique, bâtiments passifs, isolation renforcée, ventilation naturelle...).*
- *de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la récupération et la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales à la parcelle (gestion semi-collective et individuelle par le biais d'aménagements paysagers de type noues paysagères, fossés drainant, récupérateurs d'eaux pluviales à la parcelle...).*
- *d'optimiser la consommation des ressources naturelles, notamment la ressource en eau, pour éviter la pénurie en période estivale (économie d'eau, performance du réseau d'alimentation, gestion économe).*
- *de veiller à la prise en compte de la collecte sélective des déchets en amont de la conception […] (promotion du compostage individuel).*

- *d'imposer des objectifs d'intégration paysagère pour favoriser la nature et la biodiversité […] (préservation de la végétation en place, traitement des clôtures par la plantation de haies végétales...). »*

Soulignons que ces recommandations recoupent la philosophie même de l'opération projetée et qu'elle oriente d'ores et déjà son programme d'aménagement.

5.2.3.3. En conclusion

En conclusion, l'implantation du projet au lieu-dit « Peysoup » ne remet en cause aucune des orientations du PADD en vigueur et est cohérent avec ce dernier

5.2.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site de projet n'est concerné par aucune orientation d'aménagement et de programmation.

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

Le site de projet n'est concerné par aucune des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

6. La motivation de la révision à modalités allégées concernant le site de « Peysoup »

Rappelons que la présente révision à modalités allégées est motivée par le souhait d'implanter sur le site de « Peysoup », propriété communale, un projet d'hébergements touristiques : le projet de l'« écolieu du Moulin de Peysoup » co-porté par la SARL de l'ESS EH!CO pour « Ecolieu d'Habitats Innovants et de Curiosités Optimistes » et l'association EH!CO.

Un éco-lieu (ou éco-village, éco-hameau), est une « agglomération » rurale, ayant une perspective d'autosuffisance reposant sur trois axes : un modèle économique alternatif, une place prépondérante accordée à l'écologie et une vie communautaire active. Un des objectifs de ce concept est de redonner une place plus équilibrée à l'homme en harmonie avec son environnement, dans un respect des écosystèmes présents. Le principe de base est de ne pas prendre à la terre plus que ce qu'on peut lui retourner.
(source : Wikipédia)

6.1. Le porteur du projet

Le projet EH!CO (pour « Ecolieu d'Habitats Innovants et de Curiosités Optimistes ») est né en 2018. Ses deux promoteurs partagent les mêmes valeurs et se retrouvent autour d'une vision et d'une envie commune : **construire un lieu de transition douce, ludique et bienveillante**, qui accompagnerait le changement **avec enthousiasme, sans culpabilisation ni jugement.**

La volonté est de construire chaque pierre de l'édifice d'EH!CO sur les fondations d'un réseau d'associations, collectivités et entreprises portant les valeurs du développement durable.

Recyclages, récupération, insertion sociale, gestion des déchets, agriculture raisonnée…, ils cherchent à créer d'un lieu d'écotourisme en adéquation avec ces idées et parfaitement intégré dans son environnement local.

Aujourd'hui cette vision se concrétise et c'est maintenant un projet d'« écolieu » en construction, co-porté par **trois structures juridiques** :

- **La commune de Listrac-Médoc**, qui porte tout particulièrement le projet culturel du site et s'investit dans la création du lieu de vie pour ses habitants.
- **La SARL de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) EH!CO**, entreprise sociale qui a pour but de permettre à tous d'expérimenter de nouvelles formes d'habiter plus respectueuses de l'environnement et porte ainsi l'activité d'écotourisme. Elle gèrera

également un service de restauration à base de produits locaux et proposera à la vente des produits durables

- **L'association dénommée « l'Asso EH!CO »**, qui réunit les habitants du territoire souhaitant s'impliquer dans le projet, sensibilise aux problématiques environnementales et sociales, et travaille à l'intégration des populations fragiles. Elle organise des animations et des évènements pour sensibiliser à l'environnement, à l'écoconstruction et à des modes de vie sobres et durables. Elle organisera également des semaines thématiques solidaires.

6.2. L'intérêt collectif du projet

La commune du Listrac-Médoc a décidé, il y a plusieurs années, de faire l'acquisition du terrain de « Peysoup », un lieu naturel d'exception de 27 hectares sur sa commune, afin d'y porter un ensemble de projets durables pour ses habitants.

En 2019, aidée par la Communauté de communes Médullienne, elle rencontrait les porteurs du projet à vocation écologique et sociale EH!CO. **De cette rencontre est née une collaboration étroite, vers la naissance d'un projet de territoire dénommé « l'écolieu du Moulin de Peysoup ».**

Il s'agit d'un projet hybride qui concilie trois activités : un lieu de vie, de sensibilisation et d'écotourisme.

Bien qu'il s'agisse d'un projet porté par un opérateur « privé », la nature même de ce dernier (entreprise sociale et association) et le contenu de l'opération justifient déjà, à ce stade, son intérêt collectif.

Rappelons, en effet que **la SARL EH!CO appartient à la sphère de l'économie sociale et solidaire (ESS)** qui désigne l'ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, **dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale**.

C'est pour cette raison que, outre la commune de Listrac-Médoc, **le projet EHICO bénéficie aujourd'hui du soutien de nombreux acteurs du territoire qui interviennent à de nombreux niveau de sa création**. Un comité de pilotage réunit notamment la Région Nouvelle-Aquitaine, France Active, l'Association Ecoacteurs en Médoc, la Communauté de communes Médullienne, le Parc Naturel Régional du Médoc, l'Office de Tourisme Médoc plein Sud, le département de la Gironde, etc.

Concernant le **Parc Naturel Régional du Médoc**, on rappellera que celui-ci a pris une part réelle dans la production des études liées à la présente procédure, notamment pour tout ce qui a trait au respect de l'environnement naturel.

En outre, l'association EH!CO fait partie La **Fédération Médoc Initiatives** (FMI), réseau de solidarité entre associations médocaines intervenant dans des secteurs d'activités variés (culture, environnement, action sociale, ...) et partageant une volonté commune de participer au développement du territoire.

Le projet sera également en lien avec celui du **domaine départemental de « Nodris »,** sur la commune de Vertheuil, au cœur du Médoc, centre de ressources de la transition écologique et expression de la stratégie concrète de résilience du département, accueillant des activités agricoles, culturelles et sociales.

Plus concrètement, cet intérêt collectif se manifeste dans les actions suivantes au service du territoire local :

- **Une démarche culturelle** : le site disposera d'une salle d'exposition accueillant des semaines dédiées à la culture organisées par la commune et s'inscrivant dans le programme de la « semaine de l'art », portée par le Parc Naturel Régional du Médoc.
- **Des chantiers participatifs** : une dizaine de chantiers ou formations sont prévues tout au long de la création du lieu afin d'impliquer les habitants et les sensibiliser à la construction écologique.
- **Une démarche d'inclusion sociale** : l'association EH!CO travaille à rencontrer les acteurs de l'ESS du Médoc pour identifier les populations dans le besoin, leur rendre le lieu accessible et définir un programme d'activités qui leur sera dédié.
- **Une démarche de valorisation d'une économie de proximité** fédérant des « éco-agriculteurs », des artisans et des commerçant, par le biais d'un petit marché de producteurs sur le site, de conférences et de visites.

6.3. Le concept

L'écolieu du Moulin de Peysoup se veut un lieu d'expérimentation écologique et sociale au cœur du Médoc.

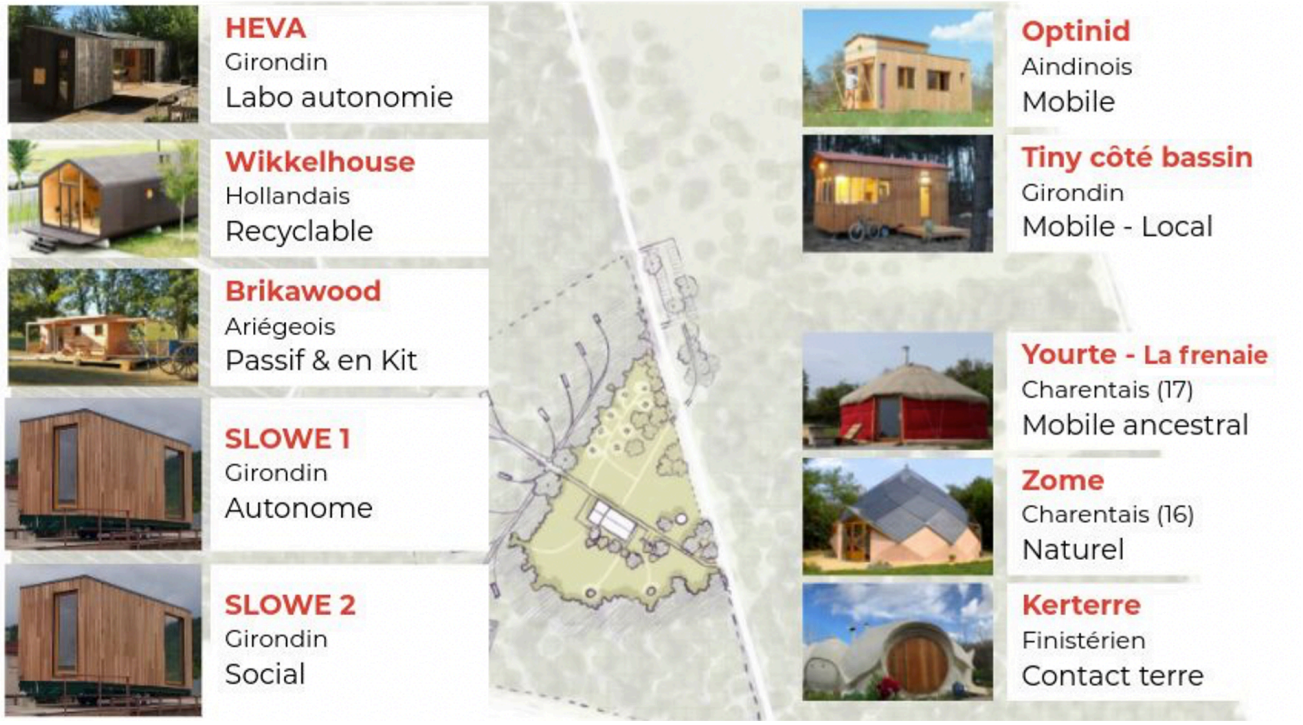
Il s'agit d'**un projet d'écolieu de vacances**, d'expérimentation, de partage et de (re)connexion à soi, à la nature et aux autres. Il est destiné à permettre à qui le souhaite de tester **des concepts d'habitats écologiques innovants**, le temps d'un week-end ou d'une semaine, mais aussi y faire l'expérience de nombreuses curiosités et tendances écologiques et bien-être. Et tout ça dans un esprit profondément **optimiste, participatif et solidaire !**

Situé **au cœur du Parc Naturel Régional du Médoc**, cet écolieu sera à la croisée des chemins entre Bordeaux, les vignobles, le bassin d'Arcachon et l'océan ! EH!CO sera une véritable base d'exploration pour partir à la découverte d'un Médoc riche de la diversité de son patrimoine, de ses paysages naturels et de ses acteurs durables.

Des éco-habitats innovants

Chez EH!CO, chaque « maison » est un concept ! Wikkelhouse, Brikawood, H-eva, Cahute, Optinid, concepts autonomes, cabanes insolites et bien d'autres : l'ambition est de réunir dans un même lieu un maximum de ces concepts révolutionnaires qui font rêver, et les faire découvrir au plus grand nombre !

EH!CO a sélectionné 10 concepts d'éco-habitats qui seront disponibles à la location pour un weekend ou une semaine.



Un lieu d'exploration et d'expérimentation

EH!CO veut aussi être **un lieu de découverte et d'expérimentation**, rempli de **curiosités, d'outils et d'ateliers**, un lien entre les curieux qui se demandent comment agir autrement et ceux qui expérimentent déjà. Y sera proposé tout un ensemble d'activités que nous proposerons grâce à un réseau de partenaires éco-responsables :

- **Partir à la découverte du Parc Naturel du Médoc** : balades nature, dégustation au milieu des vignobles ou encore journée farniente à la plage, etc.
- **Participer à des stages et formations** EH!CO-logiques : week-end et semaines thématiques autour de la construction écologique, l'énergie, le « Do It Yourself » (DIY),...
- Partir à la chasse aux curiosités : **chez EH!CO, pour chaque problème du quotidien, il y a des solutions écologiques et sociales**, souvent portées par des associations et entreprises locales.
- EH!CO permettra aussi de **prendre soin de son corps et de son esprit** : stages de surf, yoga, méditation, sylvothérapie, nutrition...

6.4. Description du projet

Cette partie fait la synthèse du dossier architectural en cours de constitution. Il ne s'agit que d'un avant-projet encore appelé à évoluer, toutefois, son état d'avancement est suffisant pour affirmer que les principales caractéristiques en sont suffisamment stabilisées pour présenter le projet au Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, puis au conseil municipal.

Toutefois, cette présentation n'a qu'une valeur informative, le projet pouvant être susceptible de connaître des adaptations lors de la présentation de la demande d'aménager. Elle n'a aucune dimension opposable dans le cadre de l'application de la présente révision à modalités allégées. Seules les prescriptions retenues pour la révision à modalités allégées du PLU du Listrac-Médoc (voir ci-après) auront ce caractère opposable au sens du Code de l'Urbanisme.

6.4.1. L'organisation générale du projet

6.4.1.1. Le fonctionnement du site

Classé « camping », il sera composé d'une dizaine de « micro-habitats écologiques » privilégiant réduction de la consommation énergétique globale ou encore diminution de la pollution des matériaux de construction.

Il sera implanté sur une partie de la parcelle cadastrée VA 16. Sur cette parcelle, un ancien bâtiment d'habitation de 70 m^2, des dépendances attenantes de 100 m^2 et un ancien moulin, tous aujourd'hui à l'abandon seront réhabilités pour faire office d'accueil, de salle de réception pour les ateliers et formations et de point chaud pour les petits déjeuners. **L'ancien moulin sera réhabilité dans le cadre d'un chantier non porté par le projet EH!CO à ce jour**.

Le lieu comportera aussi des espaces de jeux et proposera des activités pour la famille. De plus, le lieu sera truffé d'une multitude d'innovations portant sur le développement durable, que ce soit au niveau de l'énergie, des matériaux de construction, des fournitures diverses ou encore des produits d'entretien.

L'objectif du projet est d'avoir un minimum d'impact sur les écosystèmes et le paysage du territoire du Médoc, tant par l'autonomie énergétique, l'assainissement écologique, la gestion de la ressource eau que celle des déchets ou la réhabilitation écologique de la bâtisse.

6.4.1.2. Des enjeux de mobilité

En raison de sa localisation isolée, le fonctionnement du site doit également prendre en compte les enjeux de mobilité.

Dans l'état actuel du contexte du site, l'accès à l'écolieu du Moulin de Peysoup se fera presque exclusivement par véhicules automobiles.

Toutefois, les groupes qui seront accueillis pour un week-end ou des séjours plus long auront une taille limitée et engendreront, en dehors de gros évènements très ponctuels, **un trafic routier modeste qui ne devrait pas dépasser en moyenne 10 véhicules par jour**, limitant d'autant les risques routiers et l'émission de gaz à effets de serre.

Quoi qu'il en soit, l'accès par deux roues non motorisées (voire déplacements piétons) est bien sûr possible et ne présente pas de difficultés, ni de dangerosité, particulières en raison de la nature des voies d'accès et du trafic automobile très limité. En l'état actuel, le concept de « voirie partagée » peut très bien s'y appliquer.

Ceci étant, le **Contrat de relance et de transition écologique** (CRTE)[1] « Médoc » signé en juillet 2021 prévoit, dans son orientation n°2 : *« unir le Médoc par l'accès à des services de qualité pour tous »* un volet visant *« des mobilités plus fluides, plus diverses, plus ·soutenables ».* Celui-ci trouve sa concrétisation dans l'élaboration d'un **schéma des mobilités du Médoc** (comprenant le développement des mobilités douces et de proximité).

La fiche descriptive de ce schéma précise d'ores et déjà un certain nombre de modalités pour le développement des mobilités douces et de proximité, visant notamment à poursuivre l'adaptation de son offre touristique vers plus de durabilité.

Il est ainsi précisé que **la communauté de communes Médullienne a défini un projet de piste cyclable entre l'estuaire et l'Océan sur l'itinéraire Listrac – Brach – Carcans. Même si son itinéraire précis n'est pas encore arrêté et fera l'objet des études à venir, celui-ci devrait passer à proximité du site et le mettre en réseau avec l'ensemble des pistes cyclables desservant le Médoc**.

6.4.2. Principales caractéristiques du projet

6.4.2.1. L'occupation de la clairière

En lien avec le parking arboré et végétalisé proche des futurs lieux, un **espace d'entrée** sera aménagé au Nord de la clairière à partir de la voie communale. Espace carrossable en stabilisé ou concassé pour des besoins pratiques d'accessibilité jusqu'à l'entrée.

Un cheminement sera créé vers la bâtisse centrale, ponctué de nouvelles plantations d'arbres fruitiers. Aucun arbre dans la clairière ne sera arraché.

Plus largement, la prairie de la clairière fera l'objet d'une gestion différenciée : prairie haute pour laisser opérer les floraisons, tonte pour créer cheminement et espaces de jeux libres.

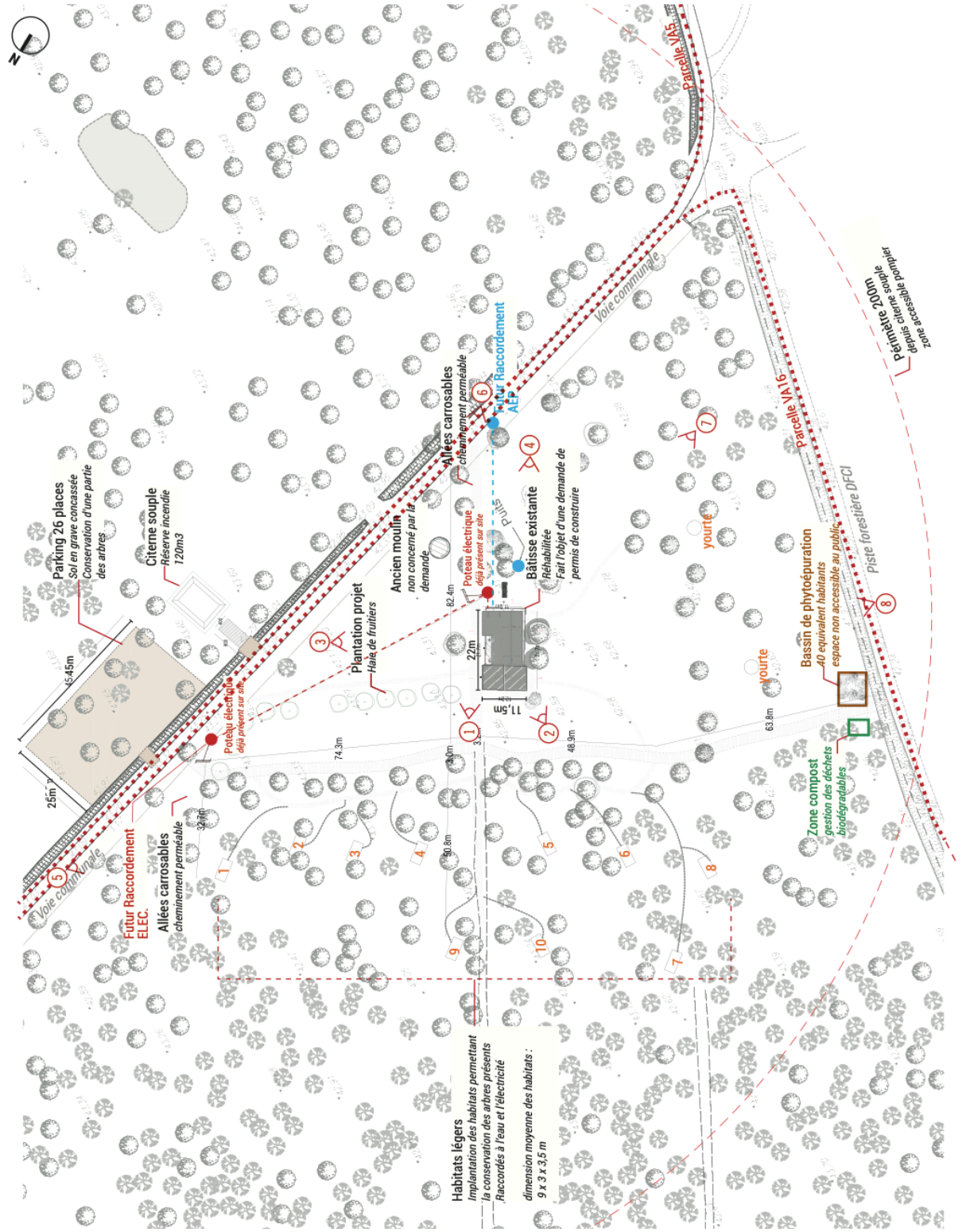
6.4.2.2. L'occupation du sous-bois au Sud du site

Au Sud de la clairière, en prenant soin d'éviter les zones humides identifiées, seront implantées **deux yourtes sur plateformes démontables**, et des plantations seront réalisées pour compléter la collection de rhododendrons. Ces végétaux persistants offrent une floraison remarquable au printemps et créent de l'intimité entre chaque emplacement par leur feuillage dense et persistant.

6.4.2.3. L'occupation du sous-bois clair à l'Ouest du site

C'est dans ce sous-bois que seront dispersés les **10 habitats légers prévus** afin de conserver une intimité.

[1] Document signé le 21 juillet 2021 entre le territoire du Médoc, représenté par la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, la communauté de communes Médoc Atlantique, la communauté de communes Médullienne et la communauté de communes Médoc, et l'État, représenté par la préfète de la Gironde Estuaire, en association avec le Parc naturel régional du Médoc et le syndicat mixte intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères du Médoc.


PLAN MASSE
PROJET
CANCAN
RÉNOVATION D'UN CORPS DE FERME
TRANSFORMATION EN ÉCO-LIEU
ET HÉBERGEMENTS DE TOURISME
MAITRISE D'OUVRAGE
EHCO
Nicolas Dejeans
Mathieu Dussault
Peysoup
33480 Listrac-Médoc
DATE : 23.06.21
Parking 26 places
Sol en grave concassée
Conservation d'une partie des arbres
Citerne souple
Réserve incendie
120m3
Poteau électrique
déjà présent sur site
Futur Raccordement ELEC.
Allées carrossables
cheminement perméable
Voie communale
Plantation projet
Haie de fruitiers
Ancien moulin
non concerné par la demande
Allées carrossables
cheminement perméable
Futur Raccordement AEP
Bâtisse existante
Réhabilitée
Fait l'objet d'une demande de permis de construire
Habitats légers
Implantation des habitats permettant la conservation des arbres présents
Raccordés à l'eau et l'électricité
dimension moyenne des habitats : 9 x 3 x 3,5 m
Bassin de phytoépuration
40 equivalent habitants
espace non accessible au public
Zone compost
gestion des déchets biodégradables
yourte
Parcelle VA5
Parcelle VA16
Piste forestière DFCI
Périmètre 200m
depuis citerne souple
zone accessible pompier
Voie communale

8 à 9 de ces habitats, implantés proches de la lisière, seront raccordés aux réseaux eaux et électricité à créer. Deux autres, plus éloignés, seront autonomes.

L'aménagement de leur emplacement visera à respecter au maximum la végétation existante et limitant drastiquement les arrachages d'arbres. Un débroussaillage sera nécessaire afin de prévenir tout incendie.

Leur accès se fera par des sentiers en écorce de pins des Landes pour conserver une ambiance forestière. Le cheminement en lisière, raccordé à la piste forestière au Sud du site, reprend le tracé d'un chemin existant afin de ne pas abattre d'arbres. Il pourra être configuré pour permettre le passage des engins lourds de secours incendie.



Aménagement réversibles de proximité des habitats légers

6.4.2.4. Le réaménagement de la bâtisse existante

Ce réaménagement se fera dans le respect des volumes et des matériaux existants. Seule la toiture de l'appentis au Nord-Est du bâtiment sera reprise et sa pente légèrement modifiée pour gagner en hauteur afin de dégager un nouvel espace habitable et permettre un accès par ce côté.

La bâtisse, centrale sur le terrain, deviendra un lieu de vie commun, un espace partagé. Les espaces techniques, tels que la cuisine, les sanitaires et la buanderie, seront intégrés.

Le hangar et la maison seront rénovés dans le respect des volumes et matériaux existants.

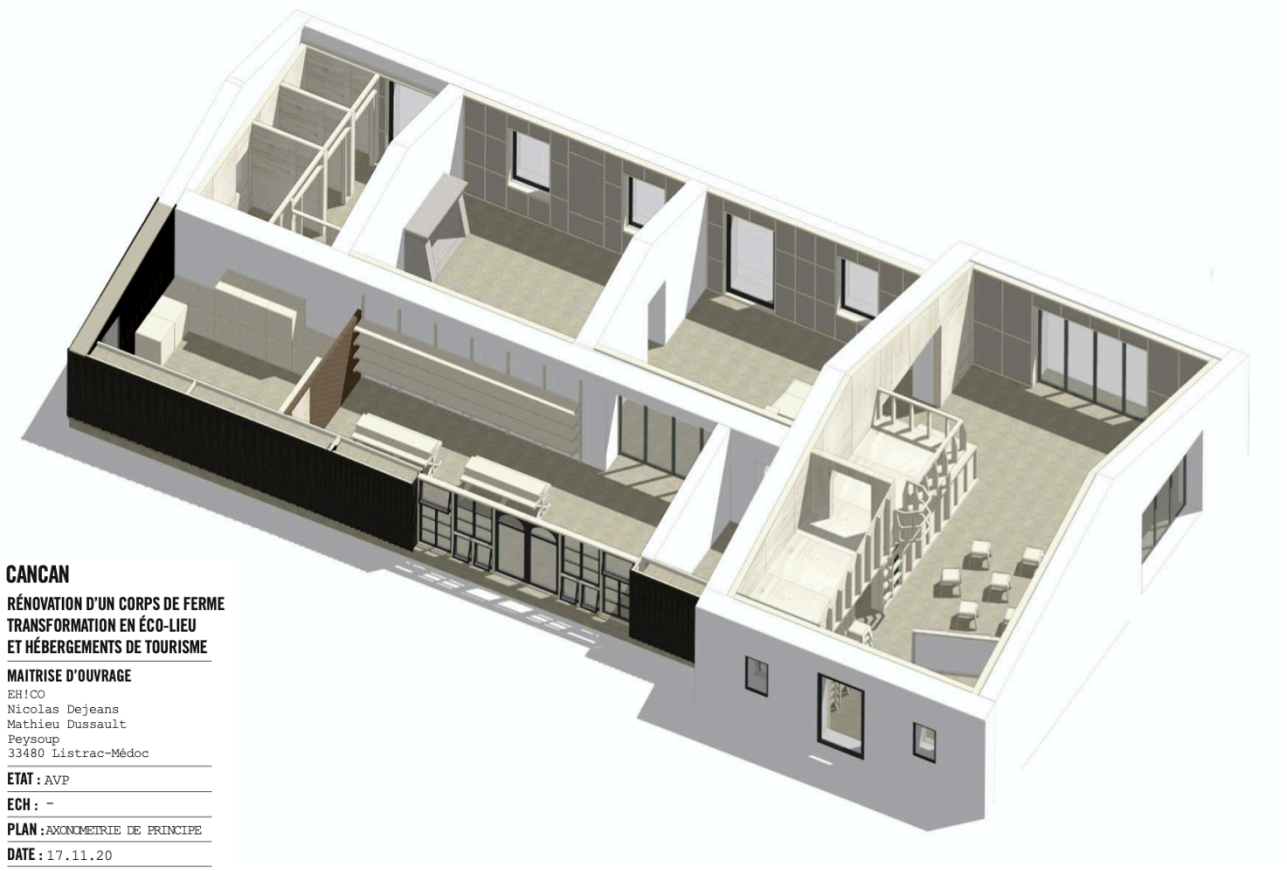
Tous les matériaux supplémentaires seront réfléchis pour répondre aux ambitions écologiques du projet dans sa globalité. Ainsi les matériaux biosourcés et géo-sourcés, de préférence issus de filières locales seront favorisés : menuiseries et aménagement en pin des Landes, isolation de certains murs en chaux-chanvre, isolation des rampants en laine de coton recyclé, etc.

Une attention particulière sera portée pour être le plus frugal possible. Le réemploi de matériaux sera privilégié.

De nouvelles ouvertures seront créées, à la fois à l'intérieur pour faire communiquer les deux bâtiments aujourd'hui indépendants, mais aussi sur les façades afin de créer un vrai espace d'entrée sur la façade Nord de la maison ou faire bénéficier de plus de lumière sur le pignon Ouest du hangar qui donne sur la grande salle commune du lieu.

La toiture de la maison - aujourd'hui effondrée - sera légèrement modifiée afin de rehausser son faîtage et ainsi faire coïncider les pentes de toit du hangar et de la maison. (+50cm).

Ce changement permettra également de créer un espace clos et couvert sur l'emprise de l'appentis actuel et qui abritera les sanitaires partagés.



Cet espace dépasse légèrement de l'emprise initiale de l'auvent existant afin de venir s'aligner à la façade du hangar. Ainsi les deux volumes (du hangar et des sanitaires) viendront encadrer l'entrée située sur la façade Nord, qui se retrouvera dans le redent, et de fait, mise en valeur. Une attention particulière sera apportée à la végétalisation de cet espace.

Les sanitaires (sur l'emprise de l'appentis existant) seront réalisés en mur ossature bois avec un bardage en bois brûlé. Ce choix est à la fois esthétique et didactique. En effet, le projet EH!CO souhaite être démonstrateur de bonnes pratiques et de matériaux écologiques. La technique ancestrale du bois brûlé répond à ces attentes (bois protégé naturellement des agressions météorologiques ou des insectes xylophages et champignons) et peut être réalisée dans le cadre d'atelier participatif. EH!CO organisera avec ses adhérents des ateliers découvertes, dont la technique du bois brûlé sera alors un thème et où la production sera directement mise en œuvre sur le projet.

6.4.2.5. Équipements divers et réseaux

Classé parmi les Établissements Recevant du Public, les installations sont desservies par le **réseau d'adduction potable**, amené par la collectivité au droit du site.

Le **réseau électrique** existant au droit du site devra également être réhabilité pour permettre une alimentation suffisante et sécurisée.

L'**assainissement** des constructions sera assuré par phyto-épuration : un bassin de 40 équivalents-habitants de 50 m^2 sera implanté sur le site le long de la piste forestière DFCI pour récupérer toutes les eaux grises.

Sur le site lui-même, tous ces réseaux seront enterrés. Les tranchées les amenant aux différents constructions (les habitats légers) seront réalisées sous les cheminements afin de minimiser l'impact sur la végétation existante.

Par ailleurs, une **aire de compostage** de 10 m^3 sera aménagée en périphérie du site pour valoriser les déchets biodégradables.

Le projet ne prévoit pas de clôture fermée, mais mettra éventuellement en place des barrières en bois légères ponctuellement afin de signifier aux promeneurs qu'ils rentrent dans l'éco-lieu sans contredire le passage des animaux sauvages.

Le **stationnement des véhicules** sera aménagé au Nord du site, à l'Est de la voie communale. Ce parking arboré et végétalisé (conservation d'une partie des arbres), proche du terrain et de futurs lieux, aura une capacité de l'ordre de 25 places (1 100 m^2) et sera réalisé en grave concassée.

6.4.2.6. Les dispositions pour la lutte contre les incendies

Enfin, en raison de l'environnement du site, une attention particulière sera accordée au dispositif *in situ* de **lutte contre les incendies**.

Les architectes du projet ont travaillé avec le chef des centres d'incendie et de secours de Castelnau-de-Médoc / Sainte-Hélène / Salaunes du SDIS 33 afin d'adapter au mieux le projet en tenant compte du risque incendie. Les installations prévues sont notamment pensées selon les besoins des pompiers afin de faciliter leur intervention.

Une réserve incendie de 120 m³, directement accessible depuis la voie communale, aménagée et utilisable en tout temps par les engins des de secours sera implantée à l'Est de la voie, à proximité du parking.

Elle disposera d'une canalisation (ou ligne) d'aspiration de 100 mm avec raccord disposé à une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre maximum et protégé de toute agression mécanique éventuelle. Une aire de mise en aspiration sera également créée (de 4 mètres de large pour 8 mètres de long avec une pente comprise entre 2 % et 7 %) résistant à une force portante de 160 kN (90 kN par essieu) et équipée d'une protection avec balisage adéquat afin d'éviter toute chute de personne.

L'emplacement exact de ce moyen sera finalisé en accord avec le service prévision du centre de secours des sapeurs-pompiers locaux.

Soulignons que, outre sa vocation à protéger les constructions du site, **ce dispositif pourra jouer un rôle plus large dans la défense forestière contre les incendies**.

Enfin, rappelons que **deux allées carrossables Nord-Sud et Est-Ouest permettront l'accès des secours au plus près des bâtiments**.

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

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de Listrac-Médoc au contenu du projet décrit ci-dessus au lieu-dit « Peysoup ».

L'accueil de ces activités dans le document d'urbanisme passe par :

- **Une évolution du plan de zonage par la création d'un nouveau secteur « NL » au sein de la zone naturelle N, spécifiquement dédié hébergements touristiques).**
- **Une évolution du règlement afin d'y introduire le règlement du nouveau secteur « NL » au sein de la zone naturelle N, développant les dispositions spécifiques autorisant uniquement le projet visé et encadrant leur réalisation.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

7.1. Les évolutions du document graphique de zonage

Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet, que n'autorise pas la zone N, **les emprises des futures installations sont reclassées au sein d'un nouveau secteur « NL[1] » spécifiquement dédié à cette opération**.

Ce nouveau secteur NL couvre une partie des parcelle VA 5 et VA 16, ainsi que les emprises de la voie communale longeant le site pour une superficie totale de 3,53 ha.

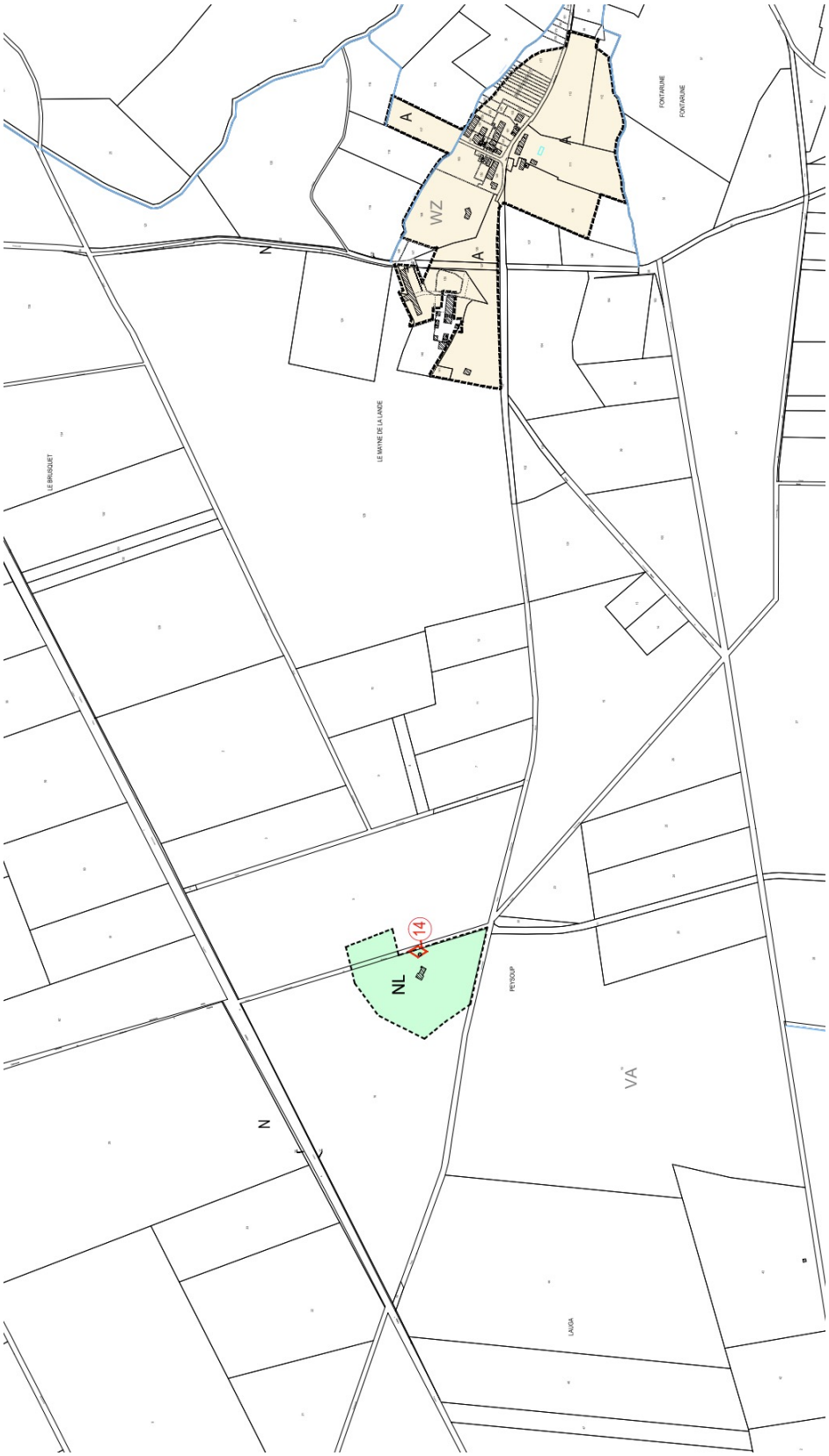
En termes d'évolution de la superficie des différentes zones du PLU en, vigueur, on retiendra que ;

- La superficie de chaque grande catégorie de zone n'évolue pas.
- C'est au sein de la zone naturelle N que sont redistribuées les surfaces avec la création du nouveau secteur, mais au total la superficie de la zone N et de ses secteurs reste stable.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune et n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLU.

La page suivante montre la comparaison du tableau de synthèse des superficies du PLU figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur avec celui mis à jour en tenant compte de cette évolution de zonage engendrées par la mise en compatibilité.

[1] L pour loisirs.



Extrait du plan de zonage révisé

Zones	Surface totale (ha)	Surfaces disponibles « libres » (ha)	Surfaces disponibles « densifiables » (ha)	Surfaces disponibles « libres » et « densifiables » (ha)	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du total des surfaces disponibles à vocation d'habitat
Zone UA	23,79	0,24	0,42	0,66	0,38%	0,01%	0,58%
Zone UB et UBc	84,51	8,06	2,51	10,57	1,37%	0,17%	9,26%
Total des zones UA et UB	***108,3***	***8,3***	***2,93***	***11,23***	***1,75%***	***0,18%***	***9,84%***
Zone UE	5,85	0,62	-	0,62	0,09%	0,01%	-
Zone UY	3,98	1,37	0,24	1,61	0,06%	0,03%	-
Total des zones U	**118,13**	**10,3**	**3,17**	**13,46**	**1,90%**	**0,22%**	**9,52%**
Zone 1AU	5,84	5,61	0,08	5,69	0,09%	0,09%	5,03%
Total des zones AU	**5,84**	**5,61**	**0,08**	**5,69**	**0,09%**	**0,09%**	**5,03%**
Zone N	4786,18	-	-	-	77,32%	-	-
Secteur Np	1,94	-	-	-	0,03%	-	-
Secteur Nch	0,27	-	-	-	0,00%	-	-
Total de la zone N	**4788,39**	**-**	**-**	**-**	**77,35%**	**-**	**-**
Zone A	1277,62	-	-	-	20,64%	-	-
Total de la zone A	**1277,62**	**-**	**-**	**-**	20,64%	**-**	**-**

Tableau des surfaces en vigueur

Zones	Surface totale (ha)	Surfaces disponibles « libres » (ha)	Surfaces disponibles « densifiables » (ha)	Surfaces disponibles « libres » et « densifiables » (ha)	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du total des surfaces disponibles à vocation d'habitat
Zone UA	23,79	0,24	0,42	0,66	0,38%	0,01%	0,58%
Zone UB et UBc	84,51	8,06	2,51	10,57	1,37%	0,17%	9,26%
Total des zones UA et UB	***108,3***	***8,3***	***2,93***	***11,23***	***1,75%***	***0,18%***	***9,84%***
Zone UE	5,85	0,62	-	0,62	0,09%	0,01%	-
Zone UY	3,98	1,37	0,24	1,61	0,06%	0,03%	-
Total des zones U	**118,13**	**10,3**	**3,17**	**13,46**	**1,90%**	**0,22%**	**9,52%**
Zone 1AU	5,84	5,61	0,08	5,69	0,09%	0,09%	5,03%
Total des zones AU	**5,84**	**5,61**	**0,08**	**5,69**	**0,09%**	**0,09%**	**5,03%**
Zone N	4782,65	-	-	-	77,26%	-	-
Secteur NL	3,53				0,06%		
Secteur Np	1,94	-	-	-	0,03%	-	-
Secteur Nch	0,27	-	-	-	0,00%	-	-
Total de la zone N	**4788,39**	**-**	**-**	**-**	**77,35%**	**-**	**-**
Zone A	1277,62	-	-	-	20,64%	-	-
Total de la zone A	**1277,62**	**-**	**-**	**-**	20,64%	**-**	**-**

Tableau des surfaces révisé

7.2. Les évolutions du règlement

7.2.1 Précisions liminaires

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur NL et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour autoriser le projet justifiant la révision à modalités allégées du PLU.

Bien entendu, il s'agit de partir du libellé des articles du règlement d'urbanisme de la zone N et d'identifier ceux qu'il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement afin de les adapter en insérant des règles spécifiques pour le secteur NL spécifiquement créé pour les besoins du projet.

Sur le plan de l'écriture, ces évolutions tiennent compte du fait que le PLU a été élaboré sous l'empire du Code de l'urbanisme avant sa réforme du 1er janvier 2016. C'est donc selon son formalisme que seront rédigés les différents ajouts proposés.

Par ailleurs, le nouveau projet devant être considéré comme constitutif d'un **« secteur de taille et de capacité limitées »** (STECAL), il convient de s'assurer que celui-ci respecte intégralement les dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme[1], **en précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**.

La définition de ce STECAL au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme dispense, en outre, d'identifier le bâtiment existant dans la clairière de « Peysoup » comme *« bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination »* en zones agricoles, naturelles ou forestières en application du deuxième alinéa de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose que :

> I.- *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut*
>
> *[...]*
>
> *2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

---

[1] *Article L151-13 du Code de l'urbanisme*

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

***Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

***Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels,** agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Il s'en déduit donc que les constructions existantes à l'intérieur d'un STECAL ne sont pas régies par les dispositions prévues au 2° du I de l'article L.151-11, mais par celles de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

La loi ne précisant pas la liste des constructions possibles à l'intérieur des STECAL, il appartient donc à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL (voir sur ce point : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/constructibilite-en-zones-agricoles-naturelles-et-forestieres).

Par conséquent, au sein d'un STECAL, le changement de destination des constructions existantes n'est pas soumis à une identification préalable. La demande d'autorisation requise ultérieurement n'est pas davantage soumise à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N.

Le bâtiment existant, actuellement classé comme habitation, pourra donc être reconverti en bâtiment collectif de service pour l'hébergement touristique dans le respect du Code de l'urbanisme.

7.2.2 Les évolutions retenues

Ces évolutions sont reportées dans le tableau ci-après en regard des justifications de chacune des évolutions proposées

En premier lieu, c'est le **préambule** au règlement de la zone N, expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être complété pour faire mention du nouveau secteur NL (texte rajouté en rouge) et corrigé (texte supprimé en bleu barré) :

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- **des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **des secteurs de risques naturels.**

Elle comprend ~~deux~~ trois *secteurs* :

- ***NL* : secteur dédié aux hébergements touristiques sous réserve de leur intégration dans le site.**
- ***Np* : secteur correspondant à des zones humides et espaces naturels sensibles.**
- ***Nch* : secteur dédié à la maison des chasseurs.**

Zone N		
Les articles N3, N4, N5, N6, N7, N8, N11, N12, N13, N14, N15 et N16 sont compatibles avec le projet au lieu-dit « Peysoup » et ne nécessitent pas de modification ou de complément de rédaction..		
ARTICLES	**JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE**	**PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION**
N1	**Les règles édictées à l'article N1 *« occupations et utilisations du sol interdites »* demandent à être adaptées aux objectifs du nouveau secteur NL.** En effet, un certain nombre d'interdictions y empêchent la réalisation du projet touristique. Plus précisément, ce sont les alinéas b), f) et g) qui interdisent : ▪ La création de terrains de camping. ▪ Les Parcs Résidentiels de Loisirs. ▪ Les Habitations Légères de Loisirs. Il ne s'agit pas, bien sûr, de supprimer ces interdictions, mais d'ouvrir des autorisations limitées au seul nouveau secteur NL. C'est dans l'article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » que celles-ci seront précisées. **Il est donc nécessaire de compléter ces interdictions de l'article N1 par un renvoi à l'article N2 qui, seul, est réglementairement habilité à définir ces exceptions sous conditions**.	Pour répondre aux attentes du projet, l'article NL est donc complété comme suit (compléments en rouge) : **Toute construction ou installation est interdite en secteur Np.** **En dehors du secteur Np, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :** a) Les constructions nouvelles destinées : - à l'habitat, hormis celles soumises à conditions à l'article N2, - l'industrie, - à la fonction d'entrepôt, - à l'artisanat, hormis celles soumises à conditions à l'article N2, - au commerce, hormis celles soumises à conditions à l'article N2, - à la fonction de bureau, hormis celles soumises à conditions à l'article N2, - à l'hôtellerie, hormis celles soumises à conditions à l'article N2. b) La création de terrains de camping, hormis ceux soumises à conditions à l'article N2, c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, d) Les dépôts de véhicules hors d'usage, e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs, hormis ceux soumises à conditions à l'article N2, g) Les Habitations Légères de Loisirs, hormis celles soumises à conditions à l'article N2.

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
N2	**L'article N 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doit être complété par un nouveau paragraphe définissant précisément ce qui est autorisé dans le nouveau secteur NL.** Compte tenu du caractère strictement spécialisé de ce nouveau secteur, dans le respect de la procédure de révision à modalités allégées, les objets doivent être précisément désignés. En premier lieu, en raison des caractéristiques du lieu, une condition préalable devra être remplie : l'« intégration dans le site ». C'est-à-dire, le respect de ses sensibilités naturelles (emprises limitées, conservation des zones humides, imperméabilisation réduite, etc.) et de sa qualité paysagère. On a vu que la philosophie du projet respecte rigoureusement cet impératif. En second lieu, ce nouveau paragraphe autorisera les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs, dès lors qu'ils respectent la condition préalable.	Pour répondre aux attentes du projet, l'article N2 est donc complété comme suit en fin d'article : **En *secteur NL uniquement*, sont également autorisées sous réserve de leur intégration dans le site :** - la création de terrains de camping, - les Parcs Résidentiels de Loisirs, - les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
N9	Dans la mesure où le nouveau secteur NL va constituer un « secteur de taille et de capacité limitée » (STECAL), l'article N9 *« emprise au sol »* doit imposer une emprise au sol aux constructions et installations qui y sont autorisées[1]. Compte tenu de la nécessité de respecter les caractéristiques du site et en raison de la nature même du projet, **cette densité dont rester très faible**. Le Code de l'urbanisme laisse la latitude de fixer l'emprise au sol des constructions admises, soit sous la forme d'un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette, soit sous la forme d'une superficie à ne pas dépasser. Cette dernière disposition a le mérite d'être plus précise. Sachant que la superficie des « tiny houses » ne dépasse pas habituellement 20 m^2 et qu'à terme entre 15 et 20 constructions de la sorte seront implantées, soit une superficie globale de 400 m^2, et que l'emprise de la « maison du meunier » est de l'ordre de 150 m^2, en comptant les constructions annexes, l'enveloppe bâtie sur le site ne devrait pas dépasser 650 m^2. Enfin, pour encadrer complètement les possibilités de construire, il est utile de préciser le nombre et nature des constructions qui se répartissent cette emprise : un maximum de 20 HLL et 10 emplacements de camping. **C'est sur cette base qu'est arrêtée l'emprise totale dans le secteur**.	Pour répondre aux attentes du projet, l'article N9 est donc complété comme suit en fin d'article : - en secteur NL : l'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 650 m^2 répartie en un maximum de 20 habitations légères de loisirs d'une emprise au sol unitaire maximale de 30 m^2 et 10 emplacements de camping.

[1] On notera que les dispositions concernant la hauteur et l'implantation de ces mêmes constructions sont d'ores et déjà définies dans les règles générales de la zone N aux articles 6, 7 et 10. Elles s'appliqueront dans le secteur NL sans qu'il soit nécessaire de les adapter. L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme étant ainsi respecté dans toutes ses dimensions.

ARTICLES	JUSTIFICATION DU LIBELLE PROPOSE	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
N10	Le règlement d'un STECAL doit aussi fixer des hauteurs maximales encadrant la volumétrie des constructions envisagées. Or, le règlement en vigueur du PLU indique dans l'article N10 *« hauteur maximum des constructions »* que : *« **Dans le cas d'extension**, la hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres (R+1)** pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.* ***Dans le cas de construction neuve à vocation d'habitation**, la hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres (R+1)**.* ***Dans le cas de construction neuve à vocation d'annexe**, la hauteur maximale à l'égout est fixée à **3,50 mètres (R)**. »* Il ressort de la lecture de ces dispositions que la hauteur des Habitations Légères de Loisirs autorisées et du bâtiment collectif et d'accueil dans l'ancien corps de ferme n'est pas réglementée. Pour répondre aux obligations de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, **il est donc nécessaire de compléter l'article N10 par des dispositions spécifiques de hauteur pour le secteur NL**. Compte tenu des différents types de « tiny houses » accueillies, la hauteur maximale des HLL sera de 4 m au faîtage. Pour le bâtiment d'accueil, la hauteur maximale sera celle existant actuellement, soit 5 m au faîtage. Enfin, il était également nécessaire de réglementer la hauteur du moulin existant qui doit faire l'objet d'une réhabilitation, avec notamment la réalisation d'une nouvelle toiture.	Pour répondre aux attentes du projet, l'article N10 est donc complété comme suit en fin d'article : **En *secteur NL uniquement*,** compte tenu de la nature des constructions accueillies, leur hauteur maximale se mesure au faîtage de la construction par rapport au terrain naturel : - **Dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à **4 mètres**. - **Dans le cas du bâtiment collectif et d'accueil**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à **5 mètres**. - **Dans le cas du moulin existant**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à **12 mètres**.

❑❑❑

2 MOTIVATION ET CONTENU DE LA REVISION A MODALITES ALLEGEES DU PLU

Partie 2
Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances..... 77
2. Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement..... 78
3. Les servitudes d'utilité publique..... 79
4. Les projets d'intérêt général..... 80

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLU par la présente révision à modalités allégées sont limitées puisqu'elle n'a pour but que de créer un nouveau secteur au sein de la zone N, n'autorisant *in fine* qu'une faible occupation du sol supplémentaire.

Les incidences sur l'environnement de cette évolution demandent cependant à être présentées, de même que la démarche qui a pu conduire à les éviter ou les réduire avant de proposer la version définitive du projet de révision à modalités allégées.

Rappelons que cette évaluation a fait l'objet d'un travail concerté avec les agents du Parc Naturel Régional Médoc et la chargée d'étude Natura 2000 qui sont venus sur site et ont évalué sa qualité, sa biodiversité et la cohérence d'un tel projet dans la dynamique du développement du PNR. Ils ont validé l'ensemble de la démarche.

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

1.1. Rappel de la philosophie du projet

Le projet a pour principale préoccupation la protection des espaces naturels et vise à sensibiliser à la protection de l'environnement. Donc, non seulement la protection de l'environnement est au cœur de sa conception, mais l'objectif est qui plus est que l'aménagement qui sera mis en place avec l'architecte paysagiste mandaté puisse améliorer l'aspect naturel du lieu.

Le projet cherche à proposer des solutions qui visent à terme l'autonomie. En cela, il est envisagé comme un écosystème : **il s'intègre à l'écosystème en place, et vise non pas à l'appauvrir mais à le valoriser, le consolider, l'améliorer**.

Autonomie ne va pas sans écologie et signifie alors plusieurs choses : préserver voire améliorer les milieux existants, faire avec les énergies et les matériaux présents sur les lieux ou les plus locaux possibles, planter des végétaux adaptés aux sols, aux climats et aux situations, porter une attention toute particulière au bien commun et au vivant (sols, eau, biodiversité, milieux de vie...).

1.2. Analyse des incidences

Même si des constructions et installations nouvelles sont autorisées dans le nouveau secteur NL de « Peysoup », induisant une pression humaine sur les milieux concernés, le site ne perd pas son caractère principalement naturel.

Le couvert forestier sera notamment conservé. Et il est essentiel de souligner le fait que ces terrains ne sont pas exploités par l'économie sylvicole en raison de la nature des boisements existant sur le site.

Pour cette raison, l'incidence sur l'activité sylvicole peut être jugée comme nulle.

L'autorisation de constructions dans ce nouveau secteur NL pourrait être susceptible de dégrader la qualité des paysages, notamment ceux perçus le long de la voie communale.

Outre que celle-ci est peu fréquentée et que la visibilité du site reste assez faible, la finalité des opérations qui y seront accueillies, tout comme les installations qui y seront réalisées visent à mettre en valeur ce cadre paysager pour le faire partager à ceux qui fréquenteront les lieux. **Ces dispositions permettent de qualifier de faible l'impact résiduel sur les paysages associé à cette évolution du zonage**.

Les milieux présents sur l'ensemble parcellaire concerné par la révision allégée présentent un certain intérêt pour la biodiversité locale, mais qui ne tranche pas avec le contexte du massif forestier dans lequel ils s'insèrent. Aucune espèce remarquable ou protégée n'a pu être identifiée. Seule, la présence de zones humides de petite taille à plusieurs endroits dans le périmètre concerné doit être signalée pour la sensibilité qu'elles présentent et les obligations réglementaires de protection qui s'y rattachent.

Rappelons que l'emprise des constructions autorisées restera très faible et que ces constructions sont elles-mêmes légères et réversibles. Leur implantation respectera le couvert boisé et sera finalisée après études complémentaires sur la localisation précise des zones humides.

Les milieux ne seront impactés que ponctuellement : l'implantation de HLL, la création des cheminements, de la phyto-épuration et du parking nécessiteront un défrichage et/ou fauche préalable et un revêtement de sol perméable en grave concassée sera installé. Une identification des milieux ayant été faite par les paysagistes et écologues du PNR, il en résulte que les aménagements prévus n'auront qu'un faible impact sur les milieux existants

Ainsi, en dehors de tranchées réalisées pour les réseaux divers, aucuns travaux lourds ne sont prévus. Les voies d'accès pour les véhicules lourds (protection incendie) reprendront le tracé de chemins existant. L'imperméabilisation des sols restera très limitée.

Une attention particulière sera accordée à la gestion rigoureuse de la ressource en eau. La consommation d'eau sera limitée par différentes mesures et l'eau du puit (installation existante) sera utilisée pour l'arrosage du potager qui sera géré de façon économe en eau (paillage et apport d'humus pour rétention d'eau).

L'assainissement assuré par phyto-épuration. Les toilettes seront des toilettes sèches (« séparett » ou « écodoméo », etc.}

En raison de ces différentes mesures proposées pour encadrer et accompagner les occupations du sol autorisées dans le secteur dans le cadre de la révision à modalités allégées Concernant les risques et nuisances, le périmètre est presque exclusivement exposé au **risque « feu de forêt »** qui au cœur du massif forestier acquière une acuité particulière. Les mesures pour le prendre en compte son décrit dans le chapitre suivant.

2. Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

2.1. Sécurité incendie

Face au risque élevé de feu de forêt, la sécurité incendie sera particulièrement mise en avant.

Les prescriptions de **l'arrêté interdépartemental du 20 avril 2016** ***« portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies »*** seront respectées, notamment **les règles de débroussaillement** avec le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur une largeur de 50 mètres autour des installations.

De manière plus spécifique, rappelons que **les architectes du projet ont travaillé avec le chef des centres d'incendie et de secours de Castelnau-de-Médoc / Sainte-Hélène / Salaunes du SDIS 33** afin d'adapter au mieux le projet en tenant compte du risque incendie. Les installations prévues sont notamment pensées selon les besoins des pompiers afin de faciliter leur intervention.

Une réserve incendie de 120 m³, directement accessible depuis la voie communale, aménagée et utilisable en tout temps par les engins des de secours sera implantée à l'Est de la voie, à proximité du parking.

Elle disposera d'une canalisation (ou ligne) d'aspiration de 100 mm avec raccord disposé à une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre maximum et protégé de toute agression mécanique éventuelle. Une aire de mise en aspiration sera également créée (de 4 mètres de large pour 8 mètres de long avec une pente comprise entre 2 % et 7 %) résistant à une force portante de 160 kN (90 kN par essieu) et équipée d'une protection avec balisage adéquat afin d'éviter toute chute de personne.

L'emplacement exact de ce moyen sera finalisé en accord avec le service prévision du centre de secours des sapeurs-pompiers locaux.

Soulignons que, outre sa vocation à protéger les constructions du site, **ce dispositif pourra jouer un rôle plus large dans la défense forestière contre les incendies**.

Enfin, rappelons que **deux allées carrossables Nord-Sud et Est-Ouest permettront l'accès des secours au plus près des bâtiments**.

2.2. Réseaux divers et gestion de l'assainissement

Concernant **les réseaux divers**, à la fois parce que les futures constructions constitueront, au titre du Code de l'urbanisme, un STECAL et que les hébergements touristiques sont classés parmi les Établissements Recevant du Public (ERP), **le site doit être raccordé aux réseaux publics**. La collectivité amènera donc le réseau d'adduction d'eau au droit du site et le réseau électrique existant sera réhabilité. Sur le site lui-même, tous les réseaux seront enterrés.

Pour ce qui est de **l'assainissement**, un bassin de 40 équivalents-habitants de 50 m² sera implanté sur le site le long de la piste forestière DFCI pour récupérer toutes les eaux grises

3. Les servitudes d'utilité publique

Le projet de révision à modalités allégées porte sur un espace qui n'est affecté par aucune des servitudes grevant le territoire communal.

4. Les projets d'intérêt général

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

❑❑❑

Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- Philippe PARIS, Gérant - Directeur d'études Urbanisme
- Xavier BOISSY, avocat

Annexes

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Listrac-Médoc (33)

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Listrac-Médoc (33)

N° MRAe 2020DKNA140

dossier KPP-2020-n°10027

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu 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 et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la commune de Listrac-Médoc**,** reçue le 20 août 2020, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de révision allégée n°1 de son PLU ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 2 septembre 2020 ;

Considérant que la commune de Listrac-Médoc, 2 764 habitants en 2017 sur un territoire de 6,19 km², souhaite procéder à la révision allégée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 juin 2018 ;

Considérant que le projet de modification porte sur une partie des parcelles VA 5 et VA 16 situées au lieu-dit «Peysoup» actuellement classées en zone naturelle N ; que la collectivité prévoit de créer sur ces parcelles un secteur naturel NL à vocation d'hébergements et d'activités de loisirs ; que ce nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettra une nouvelle constructibilité sur des parcelles d'une superficie totale de l'ordre de sept hectares ;

Considérant que le projet est destiné à accueillir une école alternative comprenant deux yourtes de 50 m² chacune, un hébergement composé d'une dizaine de micro-habitats écologiques, et des services au sein de bâtiments qui seront réhabilités (un ancien bâtiment d'habitation de 70 m², des dépendances attenantes de 100 m², et un ancien moulin) ;

Considérant que le document présente les enjeux environnementaux relatifs au site d'étude, notamment en détaillant précisément, sur la base d'une analyse bibliographique et de repérages sur site, les caractéristiques du patrimoine naturel ; que le projet de STECAL prend en compte ces enjeux en évitant les habitats les plus sensibles ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de révision allégée n°1 du PLU de Listrac-Médoc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1er :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de révision allégée n°1 du PLU de Listrac-Médoc présenté par la commune de Listrac-Médoc **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision allégée n°1 du PLU de Listrac-Médoc est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 13 octobre 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

la membre permanente délégataire

Signé

Bernadette MILHÈRES

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.
Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.