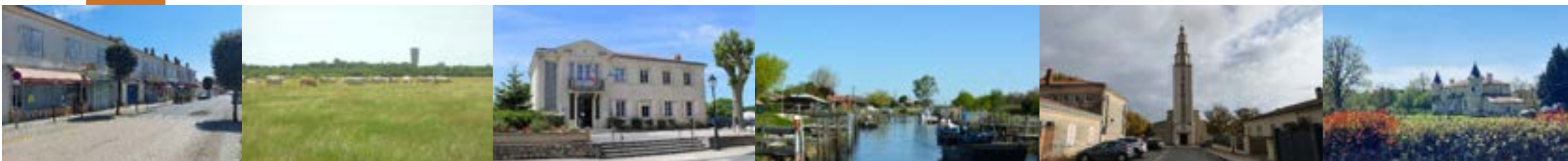


Saint-Vivien
de Médoc



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

Modification n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le

Les modifications proposées dans le cadre de la présente procédure sont affichées en **surligné**.

SOMMAIRE

Chapitre I Justification des choix 6

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 7

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD	8
I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT	8
I.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU	10
I.1.2. Les orientations du PADD	10
I.1.2.1. La préservation des milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau	11
I.1.2.2. Les qualités paysagères et patrimoniales	14
I.1.2.3. Le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat	16
I.1.2.4. Le développement urbain	18
I.1.2.5. Le développement économique	20
I.1.2.6. Les transports et la mobilité	22

I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 24

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)	24
I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones	24
I.2.1.2. Le règlement écrit	25
I.2.1.3. Les différents types de zones	26
I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement	27
→ Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD	27
I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels	27
I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération	28
I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU	30
I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales	30
I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière	31
I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions réglementaires	32
I.2.3.4. Les zones urbaines à vocation d'équipements	57
I.2.3.5. La zone urbaine à vocation d'activités artisanales (Pingouleau)	58
I.2.3.1. Les zones à urbaniser AU	62
I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires	65
I.2.4.1. Les espaces remarquables, zones Ar, Nr et Nor	66
I.2.4.2. La zone agricole A	69

I.2.4.3. La zone naturelle N	72
I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N	73
I.2.4.5. La zone No	76
I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage	80
I.2.5.1. Les emplacements réservés	80
I.2.5.2. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier	81
I.2.5.3. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques	86
I.2.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	87
I.2.5.5. Le secteur de préservation commerciale	96
I.2.6. Les servitudes qui s'imposent au PLU qui sont reportées sur le plan de zonage	97
I.2.6.1. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	97
I.2.6.2. La bande inconstructible liée à la voie à grande circulation	97
I.2.6.3. La bande littorale de 100 m	98

I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD 99

Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle	99
Le contenu de l'OAP retenue au PLU	99
La cohérence avec le PADD	102

I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU 104

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme	104
I.4.1.1. Bilan général des zones	104
I.4.1.2. Evolution au regard du PLU actuel	105

I.5. Le potentiel foncier constructible, les capacités de densification et capacités logements dans le cadre du projet de PLU révisé 107

I.5.1. Le potentiel foncier constructible	108
I.5.2. Les capacités en logement	109
I.5.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU	111
I.5.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé	111
I.5.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU	114
I.5.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière	115
I.5.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	115
I.5.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	115

I.6. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral	117
I.6.1. La bande littorale des 100 m	118
I.6.2. La protection des espaces naturels remarquables	118
I.6.3. Les espaces proches du rivage	119
I.6.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages	122
I.6.5. Les coupures d'urbanisation	123
I.6.6. Les espaces boisés significatifs	125
I.6.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser	127

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur _ 129

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés	130
II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	130
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme	130
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique	131
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique	135

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement _ 136

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU	137
III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie	138
III.2.1. Les incidences du PLU	138
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire	138
III.2.1.2. La qualité des bâtiments	138
III.2.2. Les réponses du PLU	139
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles	139
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie	140
III.2.3. La préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur et aux abords de l'enveloppe urbaine	140

III.3. Sur les ressources en eau souterraine	142
III.3.1. Les incidences du PLU	142
III.3.2. Les réponses du PLU	143
III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	144
III.4.1. Les incidences du PLU	144
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques	144
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales	146
III.4.2. Les réponses du PLU	147
III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers	150
III.5.1. Les incidences du PLU	150
III.5.2. Les réponses du PLU	150
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	150
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	152
III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité	154
III.6.1. Les incidences du PLU	154
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc »	154
III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides	167
III.6.2. Les réponses du PLU	168
III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques	172
III.7.1. Le bruit	172
III.7.1.1. Les incidences du PLU	172
III.7.1.2. Les réponses du PLU	172
III.7.2. Les risques naturels et technologiques	173
III.7.2.1. Les incidences du PLU	173
III.7.2.2. Les réponses du PLU	174
III.8. Sur le paysage et le patrimoine	178
III.8.1. Les incidences du PLU	178
III.8.2. Les réponses du PLU	178
III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation	181
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels	181
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée	183

Chapitre IV Indicateurs de suivi 186

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans la révision du PLU 190

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU révisé 191

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides) 192

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités 194

V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités 194

V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués 196

V.2.2.1. Critère botanique 197

V.2.2.2. Critère pédologique 197

Annexes 199

Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée 200

Chapitre I Justification des choix

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui visent à atteindre les objectifs suivants (article L.101.2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques :

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD

I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT

Le PLU de Saint-Vivien-de-Médoc s'appuie sur les grands principes d'organisation du territoire et les orientations générales développés dans le cadre du SCOT Médoc Atlantique.

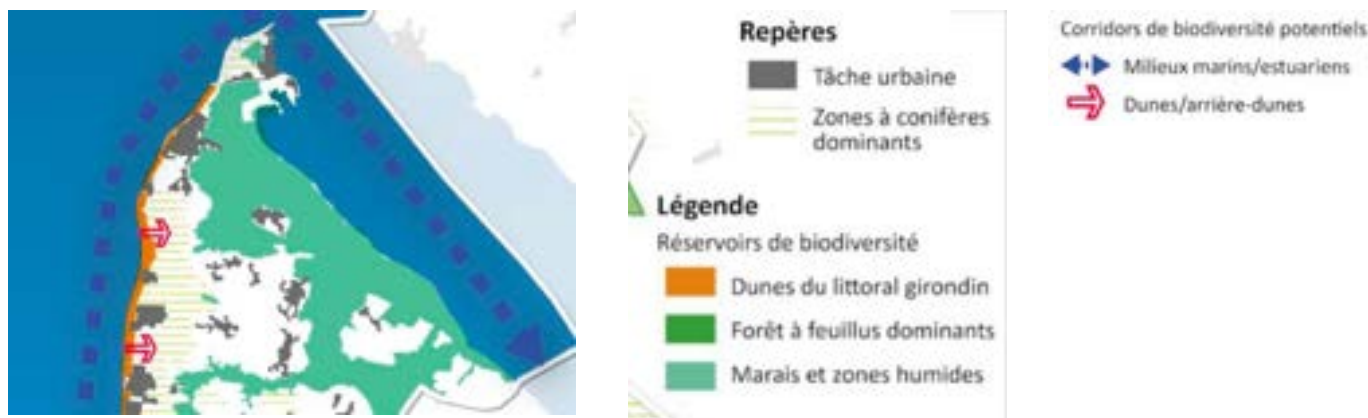
La stratégie de Médoc Atlantique est articulée autour de trois principaux objectifs :

- **PRESERVER** et **VALORISER** durablement patrimoniales du territoire l'identité et les ressources
- **PROTEGER** les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique
- **PROMOUVOIR** le développement et la reconnaissance du territoire

I.1.1.1.1. **PRESERVER** et **VALORISER** durablement l'identité et les ressources patrimoniales du territoire

L'orientation du SCOT vise à préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, ainsi que la qualité paysagère et patrimoniale du territoire donc la qualité du cadre de vie :

- Le renforcement de la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien constitue un axe fort, qui se décline au travers de la préservation et du développement d'une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle
- la gestion sur le long terme de la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique
- la maîtrise et la gestion de la ressource en eau sur le long terme



La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est fortement concernée par des réservoirs de biodiversité liés aux marais et zone humide.

La valorisation du cadre de vie vise à préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique.

Sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc il s'agit de valoriser les paysages de marais en conciliant usages agricoles et préservation des zones humides.

La valorisation du cadre de vie passe aussi par des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti.

I.1.1.1.2. PROTÉGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique

L'orientation du SCOT vise à définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels.

Cela passe par la mise en œuvre d'une réorganisation spatiale et d'un développement multipolaire maîtrisé, avec l'affirmation de pôles structurants, la mise en valeur de pôles économiques et touristiques, le maillage de pôles de proximité.

Cela passe naturellement par une gestion des risques (en particulier liés au PPRI sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc) pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.



I.1.1.1.1. **PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire**

L'orientation du SCOT consiste à développer le territoire Médoc Atlantique pour lui-même dans un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole, autour d'une politique basée sur 4 piliers : Activités primaires-Services-Activités productives- Tourisme.

Il s'agit en particulier sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc de valoriser les activités primaires locales, faciliter leur développement, soutenir et promouvoir la vente directe réalisée par les producteurs du territoire ; de favoriser un tourisme estuarien (accueil et petit port nature).

I.1.1.2. **La démarche de construction du PADD du PLU**

La construction des orientations du PADD s'est faite dans le cadre des ateliers de travail participatif avec les élus et d'un échange avec les habitants.

- ❑ Echanges et réflexions avec les élus sur le volet environnemental du PADD le 18 juillet 2023 et sur le volet urbain et économique le 24 juillet 2023
- ❑ Présentation des orientations du PADD aux PPA le 20 novembre 2023
- ❑ *Réunion publique avec la population sur les orientations du PADD le 14 décembre 2023.*

I.1.2. **Les orientations du PADD**

Les orientations du PADD s'articulent autour de 6 axes :

- Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques
- Axe 2 : Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité
- Axe 3 : Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat
- Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale
- Axe 5 : Conforter les atouts économiques du territoire
- Axe 6 : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

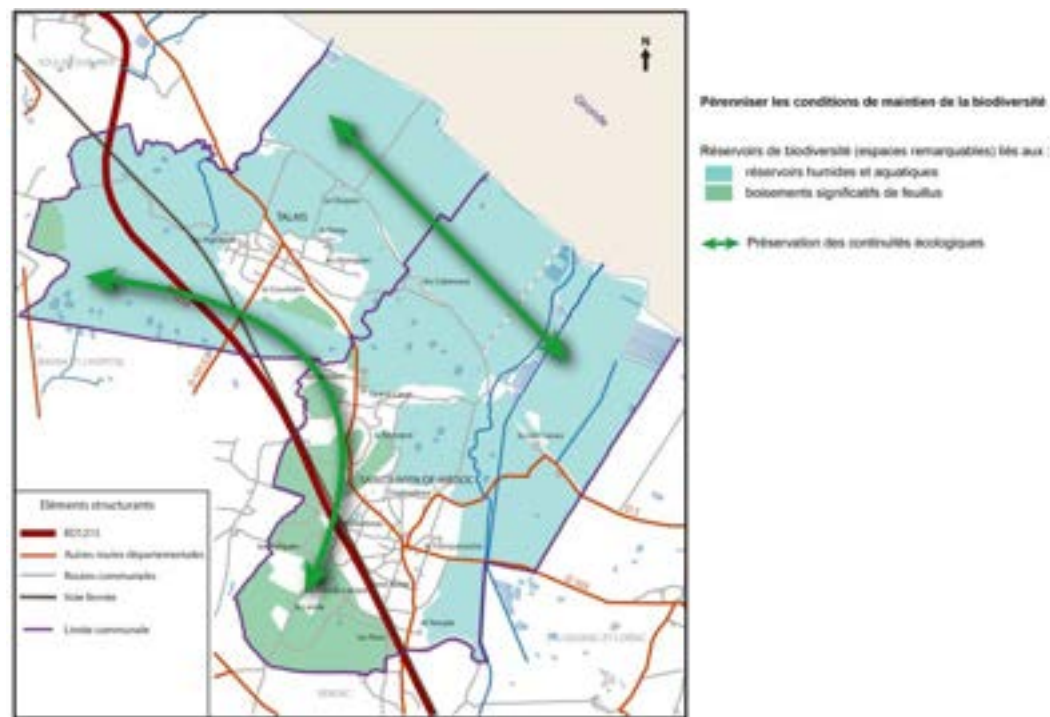
I.1.2.1. La préservation des milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau

I.1.2.1.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une ressource en eau souterraine soumise à une pression de prélèvements importante. Un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection. Des milieux humides qui jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation notamment vis-à-vis de l'estuaire. Un développement communal contraint par la présence du risque inondation (inondations fluviomaritimes mais également par remontées de nappes). Une commune concernée par l'aléa feu de forêt</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Préserver les secteurs de fort intérêt écologique, notamment les marais et leur diversité. D'une manière plus large, protéger l'enveloppe des zones humides existantes. Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques, ainsi que, dans la mesure du possible, les espaces relais au sein de la trame urbaine. Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire</p>	<p>AXE I</p> <p>Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques</p>	<p>1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable • Préserver la qualité des eaux superficielles <p>2. Préserver les conditions de maintien de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les continuités écologiques • Assurer la pérennité des zones humides <p>3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le risque inondation • Veiller à l'interface urbanisation / forêt • Prendre en compte le risque mouvements de terrain

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources



LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Le contexte naturel du territoire, de par son lien avec la plaine alluviale et inondable associée à l'estuaire de la Gironde, crée une mosaïque d'espaces naturels, agricoles et forestiers très particuliers articulés notamment autour des mattes et palus.

Les choix retenus dans le cadre du PLU visent à maintenir les qualités attractives et fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique (maîtrise de la pression anthropique qui s'exerce sur les espaces agricoles et naturels et développement préférentiel en densification de l'existant).

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'axe considéré a pour ambition de **concilier les choix de développement et les objectifs d'une meilleure performance environnementale**.

Le développement porté par le PLU vise à **maintenir une quantité d'eau suffisante pour l'ensemble des usages du territoire** (résidentiels, agricoles, etc.) et à prendre en compte les impacts sur la gestion globale de la ressource en eau.

Les choix du PLU visent à projeter un **développement urbain compatible avec la ressource en eau potable** et à optimiser l'utilisation des équipements existants (adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et visent également à permettre la diversification des techniques de traitement des eaux usées.

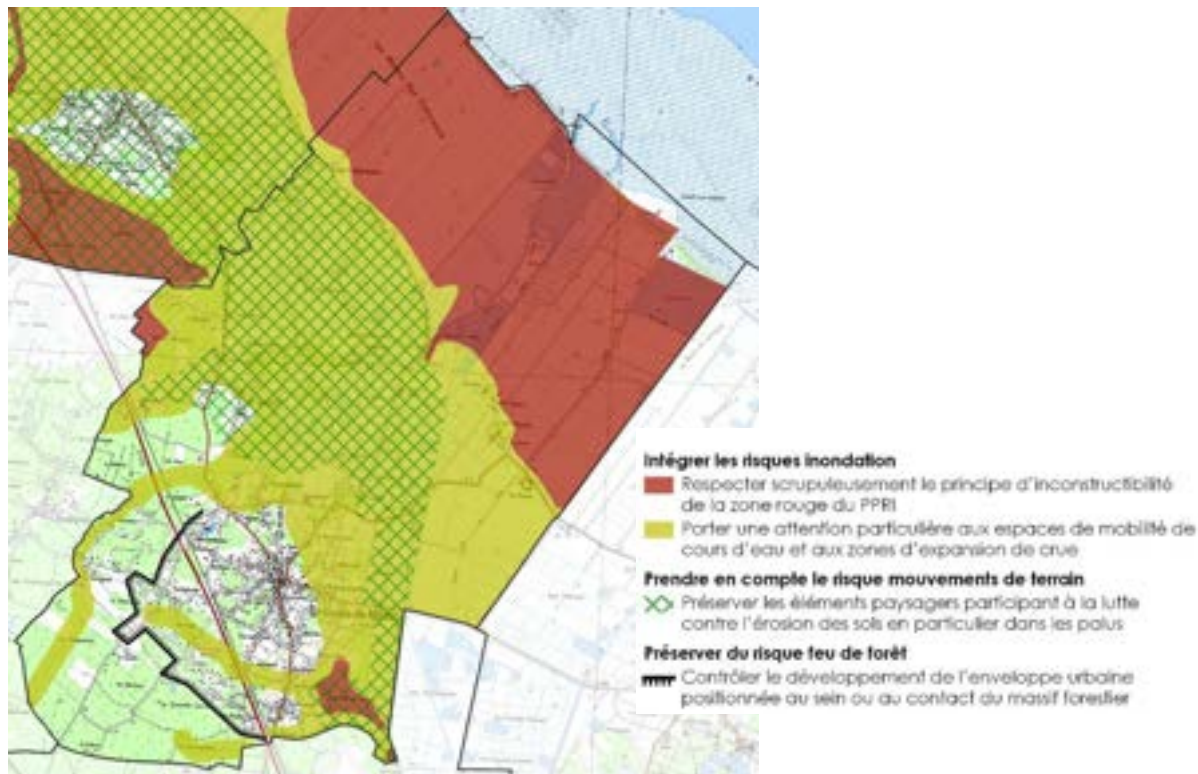
Les espaces naturels du territoire forment une charpente écologique structurante.

Le PADD fixe de **préserver les milieux humides de la plaine alluviale (réservoirs humides et aquatiques), ainsi que les continuités écologiques**. Dans le cadre du PLU seront ainsi prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

Par ailleurs, compte tenu de leur importance, le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera la **préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique**.

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'**intégration des risques** dans les choix de développement traduit la volonté d'une prise en compte des éléments connus afin de ne pas aggraver les situations.

Concernant le **risque inondation**, le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI sera scrupuleusement respecté.

Il sera veillé à la **préservation des digues** et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien, tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ;

Les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, bandes enherbées ...), seront préservés en particulier dans les palus

I.1.2.2. Les qualités paysagères et patrimoniales

I.1.2.2.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Paysage et patrimoine -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Des paysages singuliers de marais littoraux et de basses terres où l'eau est omniprésente. Un caractère bocager des zones de mottes et palus mis à mal avec le développement des grandes cultures ; en particulier les haies de tamaris, qui agrémentent le paysage, forment écran au vent et maintiennent les sols. Des éléments de patrimoine bâti de qualité (maisons bourgeoises, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petits ports) fortement révélé par l'horizontalité des lieux. Une attractivité du tourisme estuarien, prenant appui sur le patrimoine et l'animation culturelle.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>La préservation de l'identité paysagère, architecturale, et culturelle des territoires communaux.</p> <p>Un écotourisme qui permette la découverte de l'estuaire et en lien avec les petits ports à favoriser</p> <p>Un soutien aux activités traditionnelles liées aux marais et aux palus, ainsi qu'au potentiel lié à l'aquaculture.</p> <p>Une organisation de l'occupation de l'espace qui préserve l'équilibre entre espaces aménagés et espaces naturels.</p>	<p>AXE II</p> <p>Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité</p>	<p>1- Préserver les grands ensembles paysagers des mottes et des marais</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les structures naturelles des paysages estuariens par un classement en zones de protection Porter attention à la structuration des lisières urbaines et au maintien de coupures d'urbanisation. Favoriser la découverte des paysages estuariens en privilégiant les modes doux (cheminements cyclables et piétons, boucles de randonnées). <p>2- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposer au PLU des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine identifiés. Proposer au PLU une protection spécifique des boisements intéressants (Espace Boisé Classé, ou classement au titre des éléments de patrimoine ou des continuités écologiques).

I.1.2.2.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Cet axe a pour ambition de **concilier les objectifs de développement et les objectifs de préservation des structures paysagères du territoire et de qualité du cadre de vie.**

Carte - Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages et le patrimoine



LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires partagées.

Le PLU s'attachera ainsi à préserver la **diversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Une attention sera portée aux interfaces bâti/espaces naturels et de marais, en prévoyant au besoin des zones tampons.

Les structures paysagères liées à l'arbre seront préservées.

Le maintien de coupures paysagères sera pris en compte dans les choix de développement.

La banalisation des paysages constitue un enjeu particulier.

Le PADD précise les réponses à mettre en œuvre dans le cadre du PLU :

- Maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Préserver la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme une identité estuarienne...

I.1.2.3. Le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

I.1.2.3.1.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Attractivité résidentielle -DIAGNOSTIC/ ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Une croissance démographique dynamique depuis les années 2000 soutenue par le solde migratoire, qui marque le pas sur la période récente. Un solde naturel fortement négatif sur la commune, en relation avec une part importante de retraités, et une progression des classes âgées ; une taille des ménages faible (moins de 2 personnes / ménages).</p> <p>Un parc de logements en expansion sur la commune.</p> <p>Une majorité de propriétaires occupants, avec une majorité de maisons individuelles, de grandes typologies, et un parc locatif qui reste limité. Une part de résidences secondaires assez équilibrée, qui représente un peu moins d'1/4 du parc des logements ; logements occupés les 2/3 de l'année. Une part de logements vacants fluctuante, mais élevée de l'ordre de 8%. Un parc de logements construits avant 45 désormais limité, mais des besoins d'adaptation du parc qui existent néanmoins.</p> <p>Un rythme de constructions en progression sur les dernières années.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Examiner les évolutions futures en termes démographique et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes des communes.</p> <p>Développer l'offre locative pour permettre un parcours résidentiel plus fluide</p> <p>Amorcer la diversification de l'offre de logements, et des typologies pour répondre aux nouveaux profils de la population.</p> <p>Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant</p>	<p>AXE III</p> <p>Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat</p>	<p>1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré</p> <p>2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU</p> <p>3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat</p> <p>4. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques</p>

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe a pour ambition de proposer un **projet de développement respectueux du cadre quantitatif fixé par le SCOT**, tout en appréciant, le plus objectivement possible, les potentialités et l'opportunité d'un développement résidentiel de la commune.

La CdC, après avoir examiné 3 scénarios (un scénario tablant sur une stricte logique de « préservation », un second visant une stratégie maximisant le potentiel en extension, un scénario intermédiaire) a fait le choix d'un scénario de développement proposant une stratégie volontariste et structurant, encadré par une **capacité d'accueil adaptée** aux enjeux.

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc, **dans le même esprit que le travail conduit dans le cadre du SCOT, a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés**. Elle a fait le choix d'une **croissance moins soutenue que dans la période passée**, mais qui prend en compte la dynamique observée ces toutes dernières années (post Covid), ainsi que le rééquilibrage attendu au niveau du SCOT relatif à l'armature urbaine.

Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à +1,14%/an ; soit une population nouvelle attendue de 2136 habitants à horizon 2035.

Dans le cadre du projet de PLU, le besoin global en logements est ainsi estimé à **183 logements**, besoin global qui couvre le besoin en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages, ainsi que celui nécessaire au maintien de la population actuelle.

Outre l'aspect quantitatif de production de logements, les élus ont pour ambition de répondre à la diversité des besoins en logements, pour partie en encourageant les propriétaires à valoriser le bâti existant.

Afin de répondre à la nécessité de modérer la consommation foncière et en particulier celles des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, le PADD fixe un **objectif de densité pour les logements potentiellement réalisés en extension de l'enveloppe urbaine ; et une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine.**

I.1.2.4. Le développement urbain

I.1.2.4.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement urbain -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Diagnostic</p> <p>Un bourg qui s'est étiré le long des voies de communication ; avec plusieurs poches de développement qui se sont ensuite organisées au Nord du bourg, ainsi qu'au sud-ouest du bourg, au-delà de la RD.1215.</p> <p>Un potentiel de densification qui demeure important au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Un habitat pavillonnaire banalisé et parfois peu qualitatif (architecture, insertion urbaine, accompagnement végétal).</p> <p>Une consommation d'espaces à fin d'urbanisation qui affecte plus spécifiquement les espaces agricoles et forestiers.</p> <p>La persistance d'un patrimoine vernaculaire de qualité en relation avec l'environnement et l'histoire du territoire.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Poursuivre l'aménagement et de la consolidation du centre-bourg et encadrer la densification du tissu urbain.</p> <p>Travailler en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT.</p> <p>Conserver la qualité du cadre de vie.</p> <p>Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère).</p>	<p>AXE IV</p> <p>Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie</p>	<p>1. Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral</p> <p>2. Une enveloppe conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localiser le développement urbain au sein de l'agglomération que forme le bourg élargi de Saint-Vivien-de-Médoc • Admettre une constructibilité complémentaire au sein des villages • Autoriser une densification des zones déjà urbanisées • Favoriser une bonne organisation des développements futurs

I.1.2.4.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
<p data-bbox="277 277 1332 304">Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie, et prenant en compte la spécificité littorale</p>  <p data-bbox="943 448 1368 488">Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral</p> <p data-bbox="943 512 1312 584">Espaces remarquables liés aux :</p> <ul data-bbox="943 584 1312 759" style="list-style-type: none"> réservoirs humides, aquatiques et lacustres boisements significatifs de feuillus Espaces proches du rivage Coupures d'urbanisation Bande des 100 mètres Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques <p data-bbox="943 807 1357 847">Une constructibilité différenciée au sein des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés</p> <ul data-bbox="943 847 1357 1046" style="list-style-type: none"> Localiser en priorité la constructibilité au sein des agglomérations de Talais et de St-Vivien-de-Médoc Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau, sans extensions Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti dans les zones déjà urbanisées 	<p data-bbox="1447 312 2051 456">La commune est concernée par la loi littoral, qui fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral, et repose en particulier sur la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.</p> <p data-bbox="1447 488 2029 632">Le PADD affirme les principes et objectifs de la loi Littoral, qui ont vocation à préserver le cadre paysager et le capital naturel, et ainsi préserver l'identité du littoral à travers un développement équilibré.</p> <p data-bbox="1447 663 2029 751">La loi notifie que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».</p> <p data-bbox="1447 783 2051 911">Le SCOT a déterminé à l'échelle du territoire du SCOT les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en a défini la localisation.</p> <p data-bbox="1447 951 2040 1118">Le PADD fixe dans ses orientations que la délimitation précise de l'enveloppe urbaine et des zones du PLU sera établie dans le respect de l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation du SCOT.</p>

Le PADD fixe dans ses orientations de décliner en outre l'ensemble des éléments clefs définis par la loi littoral : les espaces proches du rivage ; Les espaces remarquables ; La bande littorale (dite bande des 100 m) ; Les coupures d'urbanisation ; Les espaces boisés significatifs.

La plus grande part du territoire communal est concernée par les **espaces remarquables liés aux réservoirs humides et boisements significatifs de feuillus**.

- **Le PADD fixe de préserver l'intégrité des espaces remarquables, tout en excluant les petits secteurs spécifiques concernés par des bâtiments agricoles.**
- Dans le respect de la bande des 100m, le PADD prône de consolider les activités aquacoles et cultures marines
- Enfin le PADD retient au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine de préserver les espaces boisés (notamment par le biais de l'outil Espace Boisé Classé.

I.1.2.5. Le développement économique

I.1.2.5.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement économique - DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p>Principaux constats</p> <p>Un territoire caractérisé par la prégnance des activités primaires (agriculture, cultures marines)</p> <p>Des activités présentes de proximité (commerces et services, artisanat local) correctement représentées (Saint-Vivien-de-Médoc étant identifié au SCOT comme pôle structurant « secondaire »).</p> <p>La présence d'une zone d'activité, zone du Pingouleau, identifiée au SCOT</p> <p>En accompagnement du tourisme littoral, un tourisme estuarien qui se développe peu à peu (découverte du milieu naturel, petit port ostréicole).</p> <p>Un taux d'activité en progression sur la commune et un indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois ramené au nombre d'actifs) stable.</p> <p>Avec néanmoins des trajets pendulaires domicile-travail à destination des communes voisines, ou de la métropole bordelaise, importants.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Des activités commerciales et de services de proximité à maintenir tout au long de l'année pour un bourg vivant au service des habitants.</p> <p>Des opportunités en matière d'accueil et d'activités touristiques à soutenir et développer.</p> <p>Un potentiel agricole et des activités primaires à préserver.</p>	<p>AXE V</p> <p>Conforter les atouts économiques du territoire</p>	<p>1. Soutenir l'économie de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien des équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population et conserver un bourg actif Conforter la zone d'activité du Parc de Pingouleau au sein du périmètre existant <p>2. Préserver les activités primaires liées au milieu naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien d'une agriculture active, en particulier sur le secteur des mattes (céréaliculture, élevage) mais également sur les palus Garantir de bonnes conditions d'exercice et de développement des activités traditionnelles de l'estuaire, de la pêche et des activités liées à la mer, Doter le petit port d'un zonage permettant la pérennité des activités d'accueil de loisirs et de tourisme. <p>3. Elargir l'offre d'hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer la pérennité des structures d'accueil et d'hébergement et permettre le développement de nouveaux projets <p>4. Aller vers une plus grande autonomie énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> Faciliter le recours aux énergies renouvelables, à des matériaux innovants, à l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures

I.1.2.5.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
<p style="text-align: center;">Conforter les atouts économiques du territoire</p>  <p>Soutenir l'économie de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir des centres-bourgs actifs et vivants Optimiser le parc d'activités de Pignouleau à St-Vivien-de-Médoc <p>Préserver les activités primaires liées au milieu naturel</p> <p>Favoriser le maintien d'une agriculture active :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans les mottes (et clairières) dans les palus (à dominante naturelle) <p>Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer</p> <p>Valoriser le tourisme de nature</p> <ul style="list-style-type: none"> Accueil de loisirs/tourisme lié aux petits ports et à l'estuaire Hébergements touristiques 	<p>Dans le cadre de son PADD, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc retient des orientations économiques qui s'articulent avec les orientations du SCOT : avec un soutien aux activités primaires locales, emblématiques des ressources du territoire.</p> <p>Outre l'agriculture, la commune souhaite favoriser le développement des activités ostréicoles et aquacoles, ainsi que l'activité qui se développe au petit port, et qui permet d'allier cultures primaires et tourisme de nature.</p> <p>De la même manière, la commune affirme sa volonté d'élargir l'offre d'hébergements au service d'un tourisme rétro-littoral, et projette une extension du camping municipal localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg.</p> <p>Enfin, la zone d'activité existante constitue un atout et la commune souhaite la valoriser, en permettant une éventuelle densification en son sein et une amélioration de son intégration en bordure de RD.1215.</p>

I.1.2.6. Les transports et la mobilité

I.1.2.6.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Transports - déplacements-DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD – Les choix établis
<p>Diagnostic</p> <p>Un territoire « éloigné » (en particulier de la métropole) compte tenu de la position géographique de la commune en pointe nord du territoire.</p> <p>Une desserte assurée par la RD.1215, axe majeur du territoire, qui enregistre toutefois des conditions de circulation difficiles.</p> <p>Un réseau de voies secondaires, relativement dense, qui irrigue l'ensemble du territoire.</p> <p>Des déplacements très majoritairement effectués en voiture ; une desserte ferroviaire qui traverse la commune, mais nécessite d'être confortée ; le projet d'un RER métropolitain visant un développement des lignes et une fréquence accrue, va dans ce sens.</p> <p>Un réseau de bus qui ne répond que très partiellement au besoin de transports</p> <p>Un réseau cyclable à ce jour utilisé surtout pour une fréquentation touristique ou de loisirs.</p> <p>Enjeux identifiés</p> <p>Diminuer dans la mesure du possible l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements</p> <p>Améliorer la desserte ferroviaire (les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER).</p> <p>Développer les cheminements doux (dont pour assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics)</p>	<p>AXE VII</p> <p>Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture</p>	<p>1. Sécuriser les déplacements routiers</p> <ul style="list-style-type: none"> Examiner la possibilité d'un aménagement au niveau du croisement entre la RD.1215 et la RD.1E4 <p>2. Améliorer la desserte ferroviaire</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune soutient au PLU la réalisation d'un pôle multimodal constitué par un projet de halte ferroviaire et parking associé <p>3. Valoriser le réseau des pistes cyclables</p> <ul style="list-style-type: none"> Consolider le réseau existant de pistes cyclables, dans le cadre des projets du département et du PNR, via la création de pistes ou bandes cyclables.

I.1.2.6.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
<p data-bbox="293 276 1350 304">Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture</p>  <p data-bbox="974 654 1444 837">Améliorer la desserte ferroviaire et développer l'intermodalité (création d'une halte ferroviaire) Compléter le réseau de pistes cyclables Sécuriser et améliorer les déplacements routiers (intersection avec la route de Vensac)</p>	<p data-bbox="1485 276 2058 406">La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est dépendante sur les questions de mobilité de choix supra communaux à l'échelle plus large du territoire Médoc.</p> <p data-bbox="1485 411 2058 574">L'accessibilité du territoire dépend en effet de l'organisation de nœuds de mobilités stratégiques qui permettent le déploiement de mobilités alternatives adaptées selon les échelles de déplacements.</p> <p data-bbox="1485 579 2058 646">Leur fonctionnement et leur efficacité nécessite de s'attacher à :</p> <ul data-bbox="1485 651 2058 917" style="list-style-type: none">- améliorer la desserte par la route en termes de qualité, adaptation à la multimodalité, fluidité et sécurité- améliorer la desserte ferroviaire (augmentation de la fréquence des trains, amélioration de l'intermodalité dans les gares, faisabilité de trains rapides sur l'axe Le Verdon-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac et Bordeaux). <p data-bbox="1485 954 2058 1053">Développer les déplacements doux au service des déplacements du quotidien constitue une ambition complémentaire.</p> <p data-bbox="1485 1090 2058 1292">Les orientations du PADD du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc prennent appui et s'intègrent dans le schéma global des orientations du SCOT, à l'échelle des possibilités offertes pour la commune de Saint-Vivien-de-Médoc prennent appui et s'intègrent dans le schéma.</p>

I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)

Finalité première du document d'urbanisme, la traduction réglementaire du projet communautaire s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le PADD. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLU.

I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique),

- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.

Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine ...) ainsi que pour les zones naturelles (Cf. présentation détaillée en pages suivantes).

Des trames (prescription ponctuelles, linéaires ou surfaciques) peuvent être superposées aux quatre types de zones afin de traduire les objectifs et besoins spécifiques en matière de développement et de protection (emplacements réservés, éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux à préserver ...).

1.2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLU. Ce sont ces pièces qui sont directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle.

25

Compte-tenu de l'importance et de l'imbrication des différentes pièces réglementaires, il apparaît opportun de rappeler la façon dont est construit le règlement écrit.

Le règlement du PLU est établi selon les règles du contenu modernisé du règlement, dont l'objet est de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Il précise :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où puis-je construire ?) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte mon environnement ?) ;
- Les équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

Le règlement d'urbanisme est organisé comme précisé ci-après :

- **Un lexique général** précise les définitions retenues dans le cadre du PLU
- **Un rappel est fait des destinations et sous-destinations** définies par le Code de l'urbanisme, pour chacune des zones est précisé les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites
- **Des dispositions générales** précisent les règles applicables à toutes les zones
- **Les dispositions applicables à chacune des zones, conformément au règlement modernisé du PLU est structuré en trois chapitres :**

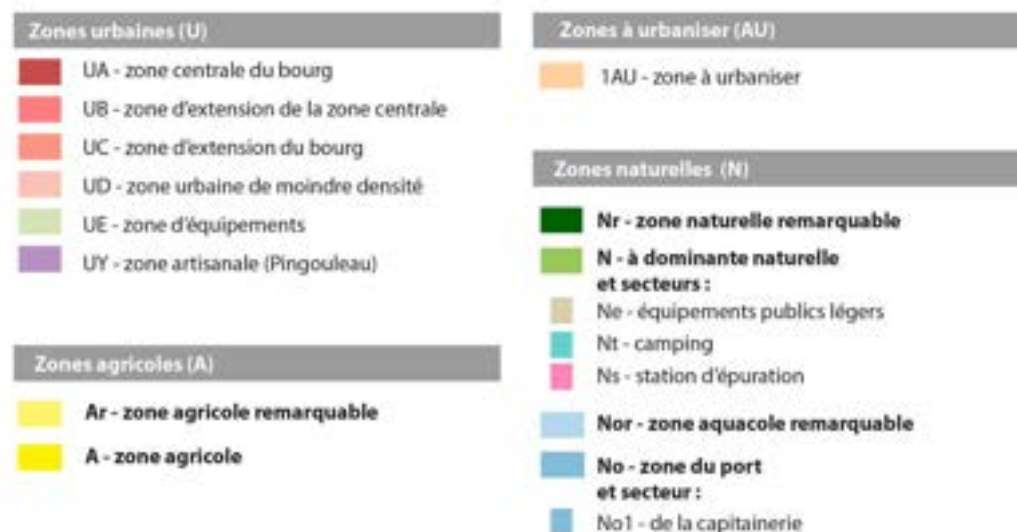
- **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
- **III - Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

La rédaction du règlement intègre par ailleurs les préoccupations liées au développement durable (favoriser les énergies nouvelles dans l'habitat, les techniques alternatives pour des aménagements « durables »).

L'écriture du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisées de manière concomitante.

I.2.1.3. Les différents types de zones

Le zonage et le règlement du PLU définissent ainsi les zones et secteurs de zones suivants :



I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement

→ Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

La déclinaison réglementaire du projet de PLU a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet en précisant :

- ➔ **La délimitation de l'enveloppe urbaine correspondant à l'agglomération, au village de Mirambeau et aux secteurs déjà urbanisés à l'ouest de la RD.1215**
- ➔ **La délimitation des espaces remarquables de la loi littoral (réservoirs humides et aquatiques ; boisements significatifs de feuillus)**
 - *Quelques secteurs comprenant des bâtis isolés et des constructions regroupées, insérés au sein de l'espace remarquable, ont été retirés de cet espace et justifiés au RP.*
- ➔ **La délimitation des autres espaces clefs de la loi littoral : espaces proches du rivage ; bande des 100 m ; EBC**
 - Limitation de l'exposition des populations aux risques :
 - Zones rouge et jaune du PPRI, espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crue, risque mouvements de terrain ...)
 - Prise en compte des grands ensembles paysagers des mattes et des marais
 - Préservation des activités primaires liées au milieu naturel

27

I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations (photos satellite, sources cartographiques sous SIG, terrain) :

➤ **Délimitation des espaces naturels remarquables sensibles (zones Ar, Nr et Nor)**

Ils recouvrent les espaces remarquables au titre de la loi littoral (réservoirs humides et boisements significatifs de feuillus) à l'exception des quelques secteurs ne répondant pas aux caractéristiques de la loi littoral.

➤ **Délimitation des espaces à dominante naturelle (N)**

La zone N concerne l'ensemble des secteurs agricoles et naturels qui ne sont pas situés au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral.

Il s'agit en particulier des zones naturelles situées dans les palus, et de **secteurs comprenant des bâtis isolés ou des constructions regroupées, placés en contexte nature**

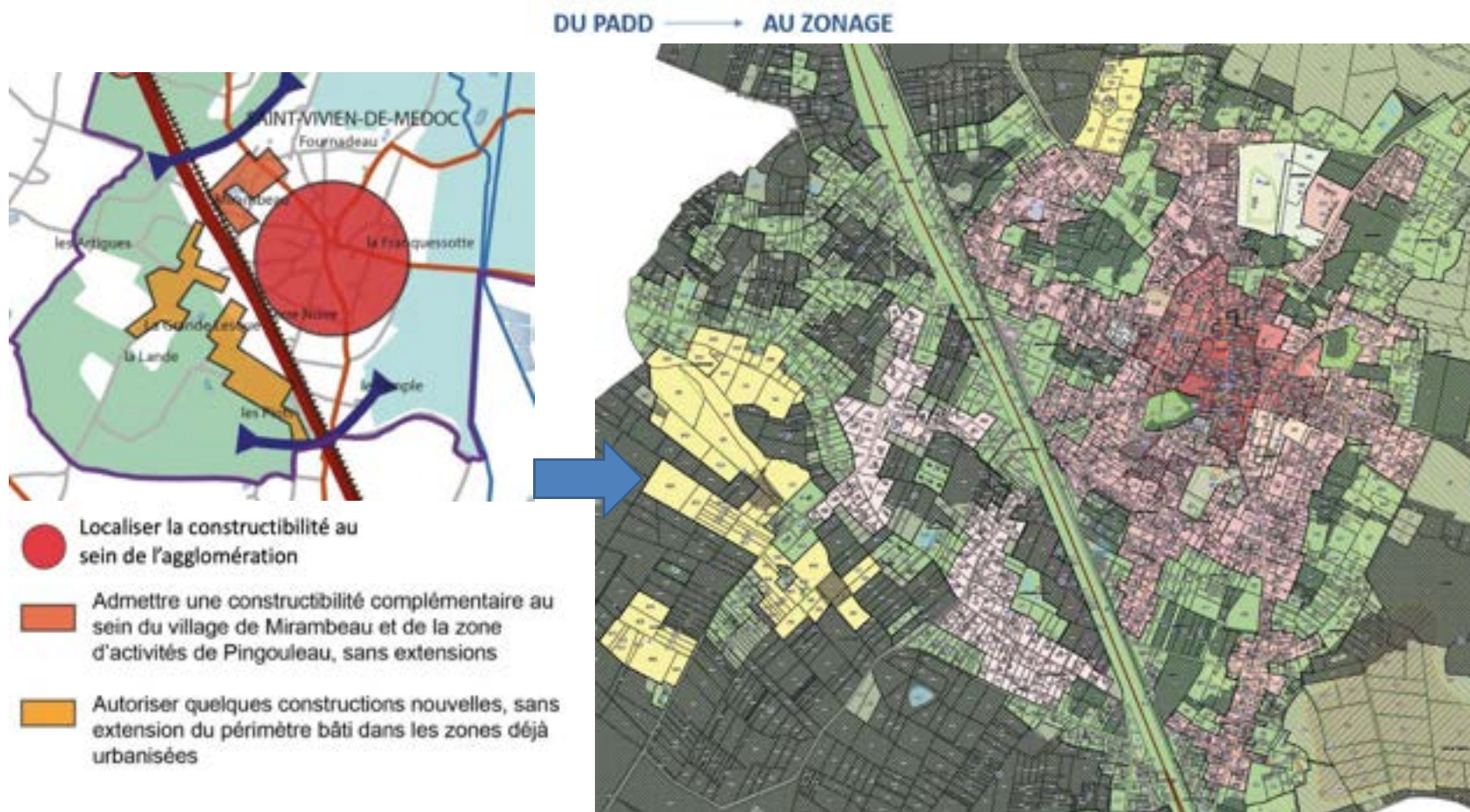
➤ **Délimitation de la zone agricole (A)**

Le bâti agricole et les sièges d'exploitation ne faisant pas partie des espaces remarquables font l'objet d'un classement en zone agricole A, qui permet les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

A noter que les secteurs de zone A sont tous situés hors zone rouge du PPRI.

➤ **Délimitation de la zone du Port de Saint-Vivien-de-Médoc (No)**

I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération



Comme notifié précédemment, le SCOT a déterminé à l'échelle du territoire du SCOT **les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en a défini la localisation.**

Un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour **redessiner le périmètre de la délimitation spatiale proposée dans l'atlas cartographique** pour l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation du SCOT.

La délimitation des zones urbaines reprend globalement le contour de l'enveloppe urbaine.

Celle-ci a été délimitée à partir du bâti aggloméré (à minima 50 unités) avec l'établissement d'une zone tampon de 25 mètres autour des bâtiments existants, intégrant, à proximité directe : les voiries, équipements publics, camping, stationnements, etc. et reprenant, quand cela apparaissait cohérent, la délimitation des parcelles existantes.

Au sein du périmètre identifié, les espaces non bâtis et non équipés de plus de 1 ha ont été sortis de l'enveloppe.

Ainsi, le périmètre retenu reflète une logique d'**usage**, en s'appuyant à la fois sur des critères morphologiques (proximité du bâti existant et des infrastructures) et sur des considérations fonctionnelles, paysagères et environnementales.

Ont été pris en compte les infrastructures de transports (routes, parkings) et les équipements publics (cimetière, terrains de sport). Les constructions situées à plus de 50 mètres de distance de l'enveloppe n'ont pas été intégrées.

L'enveloppe urbaine a également intégré les jardins aménagés des constructions et les dents creuses (quand celles-ci sont situées entre 2 constructions distantes de moins de 50 m ou au cœur de l'urbanisation).



Superposition de l'enveloppe urbaine et du zonage

I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU

La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU s'est appuyé sur les orientations du PADD.

- Bien entendu, le cadre à l'urbanisation retenant, comme défini dans le cadre de la loi littoral :
 - Le bourg de Saint-Vivien-de-Médoc, constitutif de « l'agglomération »
 - Le village de Mirambeau
 - Les secteurs Déjà Urbanisés de Grande Lesque Les Pins et Grande Lesque La Lande
- La limite de l'enveloppe urbaine telle que précédemment définie ;
- Mais également :
 - Les besoins d'accueil du territoire pour la démographie et l'habitat ; et en conséquence une adaptation des capacités d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU.
 - La nécessaire optimisation de la consommation foncière.

30

I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales

Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, les sensibilités naturalistes ont été prises en compte.

Des inventaires naturalistes (zones humides, faune, flore) ont été réalisés en fin d'hiver et printemps 2024, entre le 31 janvier et le 28 mai.

Les expertises 2023 liées à un projet ont également été prises en compte.

Des sondages pédologiques ont été réalisés le 31 janvier 2024 et ont conclu à la présence avérée de **zones humides** selon le critère sol.

Une démarche d'évitement a été priorisée.

Les **habitats d'espèces d'intérêt patrimonial** liés à la faune ont également été inventoriés.

Les éléments arborés considérés ont été conservés.



I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière

Comme notifié précédemment, l'approche a été itérative.

Les disponibilités foncières ont été approchées dans le cadre de la première enveloppe urbaine établie.

Elles ont permis une première évaluation des capacités logements, sur la base de l'objectif d'optimisation de la consommation foncière retenue dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.

Les capacités ont été confrontées au besoin en logements neufs, identifié dans le cadre du projet.

Des aller- retours et réflexions ont eu lieu avec les élus afin de préciser le zonage.

Les besoins de mobilisation du foncier en extension ont ainsi été affinés au fur et à mesure des travaux.

I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions réglementaires

Article R151-18 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines délimitées sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc sont très majoritairement des zones à vocation d'habitat, commerces et services

La commune présente cependant deux zones spécifiques, l'une dédiée aux équipements, l'autre concerne la zone artisanale de Pingouleau.

La commune ne dispose pas de zone urbaine à vocation touristique.

Les zones urbaines à vocation d'habitat, commerces et services sont différenciées en zone UA, zone UB, zone UC, et UD en fonction de leurs caractéristiques morphologiques.

Les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU (et le PPRi)



I.2.3.3.1. La zone UA :

I.2.3.3.1.1. Délimitation de la zone UA

La zone UA, d'une superficie de 8,2 ha, recouvre le bourg ancien de Saint-Vivien-de-Médoc.

La zone UA présente une forme urbaine relativement dense, avec des constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu.

La zone est desservie par l'assainissement collectif.

La zone a vocation à accueillir des habitations, des commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

I.2.3.3.1.2. Règlement de la zone UA – Justification des dispositions édictées

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone urbaine constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et de ce fait non spécialisée.

La plus grande part des destinations et sous-destinations y sont ainsi autorisées.

Cependant afin d'assurer un cadre de vie de qualité, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UA les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.



Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Bâtiments agricoles et forestiers** : travaux sur l'existant et extension pour les bâtiments existants pour favoriser notamment leur mise aux normes.

- **Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur

- **Artisanat, commerces de détail et entrepôts** à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement définit :
	<ul style="list-style-type: none"> Des règles d'implantation (<i>Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte</i>) <p>- Une règle générale qui favorise une implantation en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes (<i>principe d'implantation qui permet de respecter les fronts bâtis traditionnels des centres urbains historiques</i>) ⇒ Implantation à l'alignement (<i>privilégier un front bâti qui structure l'espace public</i>)</p> <p>- Par rapport aux limites séparatives, Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu : la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle. La discontinuité est néanmoins possible sur une des limites parcellaires.</p>

	<p>⇒ Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière</p> <p>⇒ Recul égal à un minimum de 3 m Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'emprise au sol : ⇒ Elle n'est pas réglementée (Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières). ▪ Des règles de hauteur : <p>Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion dans le gabarit du bourg.</p> <p>⇒ La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. ⇒ La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,</i> Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, dispositions particulières, énergies renouvelables ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles ou de constructions neuves (<i>pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte</i>) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i></p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages, des dispositions particulières sont retenues :</p> <p>⇒ Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur une superficie au moins égale à 20% de leur surface. ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée. ⇒ Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.</p>

	Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».
Stationnement	<p>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans le bourg, des règles de stationnement sont édictées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m²), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.

III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que, lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

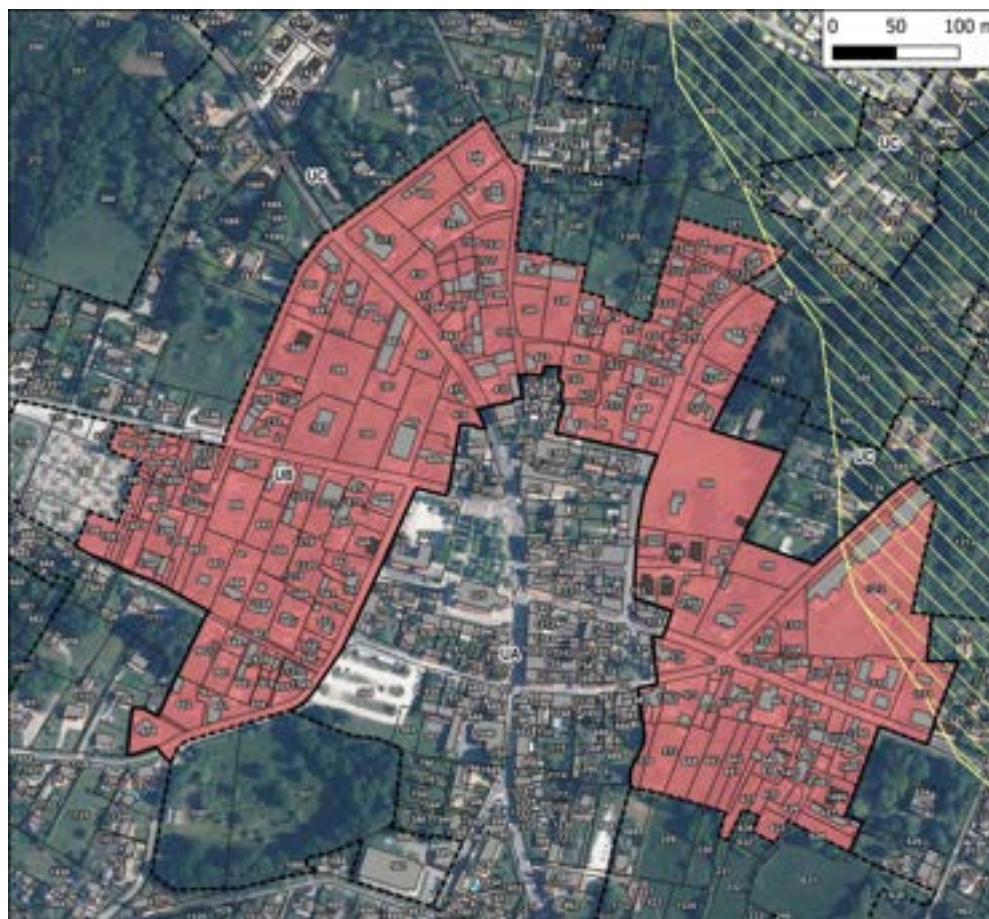
I.2.3.3.2. La zone UB

I.2.3.3.2.1. Délimitation de la zone UB

La zone UB, d'une superficie de 16 hectares, recouvre l'extension de la zone centrale du bourg dans sa périphérie immédiate.

Elle constitue une zone urbaine essentiellement constitué d'un habitat formé de maisons individuelles.
Il s'agit d'une zone relevant de l'assainissement collectif.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de **promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.**



I.2.3.3.2.2. Règlement de la zone UB – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UB, l'objectif est de **promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.**

Le règlement de la zone répond à cet objectif.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Tout comme la zone UA, la zone UB constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UB les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	<p>Le règlement définit, en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment (zone UA) :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Des règles d'implantation : <p>- Compte tenu d'une certaine hétérogénéité des situations, et pour répondre à des objectifs de qualité de ville et sécurité)</p> <p>⇒ Implantation des constructions à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, édifier des bâtiments annexes ...).</p> <p>Pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).</p> <p>⇒ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation</p> <p>- Par rapport aux limites séparatives,</p> <p>La règle consiste à permettre une implantation en continu, semi-continu ou discontinu pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.</p> <p>Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu ou discontinu : la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle. La discontinuité est néanmoins possible.</p> <p>⇒ Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives.</p> <p>En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>- Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière</p> <p>⇒ Recul égal à un minimum de 3 m</p> <p>Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Des règles d'emprise au sol : <p>⇒ L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain (</p>
---	--

	<p>⇒ Des règles de hauteur qui permettent une bonne insertion dans le gabarit du bourg</p> <p>⇒ Hauteur limitée à 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, dispositions particulières, énergies renouvelables ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles ou de constructions neuves (<i>pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte</i>) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i></p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</p> <p><i>Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre (l'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé), avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée. ⇒ Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. <p>Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».</p>
Stationnement	<p>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</p> <p>⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique.</p>

	<p>⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements).</p> <p>⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.</p> <p>⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m²), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.</p> <p>⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions.</p> <p>⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.</p>
--	--

III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources*, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que, lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

40

I.2.3.3.3. La zone UC, zone urbaine de moindre densité

I.2.3.3.3.1. Délimitation de la zone UC

D'une superficie de 106,4 ha, la zone UC recouvre la zone d'habitat de moindre densité.

La zone relève de l'assainissement collectif.



Ajustement de la limite de zone UC par rapport à l'enveloppe urbaine zone afin de maintenir une coupure d'urbanisation, tout en laissant la possibilité de construire en épaisseur.



Ajustement de la zone UC afin d'intégrer les parcelles desservies par les accès ou voies existantes.

Limitation de la zone UC en profondeur pour préserver les espaces naturels en second ou troisième rang.



A noter que le parc actuel de logements locatifs sociaux géré par Domofrance se situe sur cette zone UC.

Domofrance prévoit de construire sur cette même zone UC un programme complémentaire dans la continuité du parc existant, sur un foncier lui appartenant (à côté du camping). Le programme prévoit des logements pour des saisonniers (une dizaine), des logements collectifs (8 T2) ainsi que 2 blocs de 4 maisons individuelles (6 T3 et 2 T4).

➡ Ajustements issus de l'enquête publique

Le projet de zonage pour l'arrêt du PLU offrait encore une petite marge d'extension des zones urbaines (dans les cas où celles-ci respectent l'ensemble des critères définis au PADD).

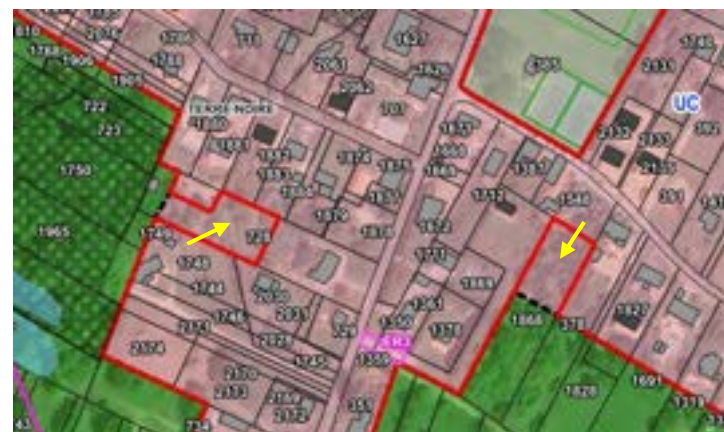
Ainsi, plusieurs demandes de la part de la population ont été intégrées au projet de révision du PLU.

Sur les extraits de plan ci-dessous, les surfaces ajoutées sont identifiées par l'aplat rosé qui apparaît entre le trait rouge (zonage arrêt) et le trait noir (zonage approbation) - flèches jaunes.



Sur ce secteur du bourg, entre les rues J. Ferry (Nord) et de la Gare (Sud), extension en profondeur de la zone UC sur des terrains identifiés comme déjà artificialisés à l'OCS GE.

Cette modification fait suite aux demandes de plusieurs propriétaires du secteur lors de l'enquête publique.

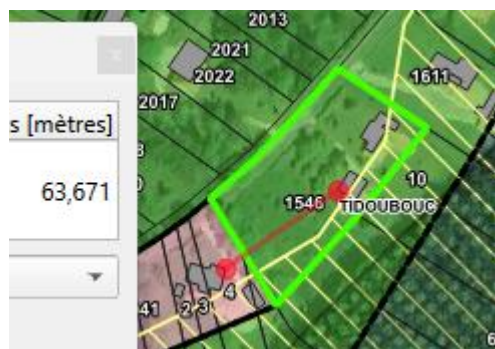


Au Sud du bourg, entre la rue des Sports et l'avenue Carnot, 2 ajouts qui semblent logiques au vu de la délimitation de la zone mais qui faisaient l'objet d'une interrogation quant à leur accessibilité. Les doutes ayant été levés, ces 2 seconds rangs de parcelle ont été intégrés à la zone UC.

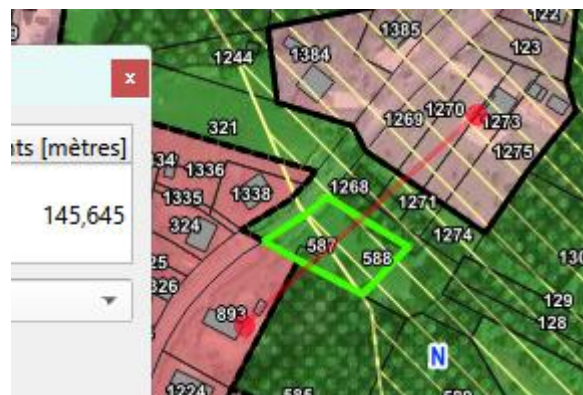
Au total, un peu moins de 0,8 ha ont été ajoutés à la zone UC (au détriment de la zone N) suite à l'enquête publique.

D'autres demandes d'extension des zones urbaines n'ont pas été retenues pour plusieurs raisons :

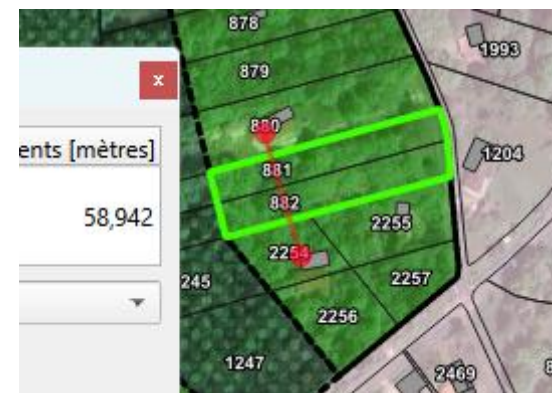
- extension hors secteur urbanisé identifié dans le cadre de la loi Littoral (village, agglomération ou SDU).
- parcelles pouvant apparaître comme des « dents creuses » au plan mais ne rentrant pas dans le cadre méthodologique établi, c'est-à-dire respecter une distance égale ou inférieure à 50 mètres entre 2 habitations existantes.



Chemin du Déesse : la limite de l'agglomération (loi Littoral) s'est arrêtée à partir du moment où la distance entre 2 habitations a dépassé les 50 mètres, malgré la présence de plusieurs habitations dans le prolongement.



Au-delà de la distance, amplement supérieure à 50 mètres, c'est la configuration du secteur qui a fait hésiter la collectivité. En effet, il y a une habitation en face et 2 zones urbaines à proximité. Mais le maintien d'une coupure d'urbanisation et la présence d'EBC ont prévalu dans ce cas.



Route de la Grande Lesque : ce secteur partiellement bâti n'a pas été intégré dans l'enveloppe du SDU en raison de sa faible densité et du caractère fortement boisé des parcelles non bâties. La limite du SDU (et donc de la zone U) s'est arrêtée à la voirie à l'Est et au Sud.

Règlement de la zone UC – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UC, l'objectif est de promouvoir une densification contrôlée dans le respect du cadre de vie.

Le règlement de la zone répond à cet objectif.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Tout comme les autres zones urbaines UA et UB, la zone UC constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UC les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit, <i>en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation (pour répondre à des objectifs de qualité de ville et sécurité) ▪ Implantation à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, annexes...). <p><i>Pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation <p><i>- La règle consiste à permettre une implantation en continu, semi-continu ou discontinu pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions <u>peuvent être implantées sur l'une au moins des limites latérales</u> (si retrait, distance au moins égale à 3 mètres). <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'emprise au sol <p><i>- L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.</i></p> <p>⇒ Des règles de hauteur qui conservent des gabarits cohérents avec le bâti traditionnel</p> <p>⇒ Hauteur limitée à 7,50 m à l'égout du toit.</p> <p>⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><i>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales</i>, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, insertion, dispositions particulières, ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles anciennes ou de constructions neuves (<i>pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte</i>) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i></p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</p>	<p><i>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</i></p> <p><i>Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</i></p> <p>⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.</p>

	<p>⇒ Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant.</p> <p>⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.</p> <p>⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.</p> <p>Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».</p>
--	--

Stationnement	<p><i>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</i></p> <p>⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements).</p> <p>⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.</p> <p>⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m²), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.</p> <p>⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions.</p> <p>⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.</p>
----------------------	--

III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

1.2.3.3.4. La zone UD, zone urbaine de moindre densité

Suite aux remarques établies par les PPA, des précisions sont apportées concernant la définition des zones UD, et sur la difficulté à instaurer des zones U « inconstructibles ».

1.2.3.3.4.1. Délimitation de la zone UD

D'une superficie de 31,3 ha, la zone UD constitue une zone urbaine de moindre densité, située à l'Ouest de la RD 1215.

Elle n'est pas concernée par le zonage d'assainissement collectif.

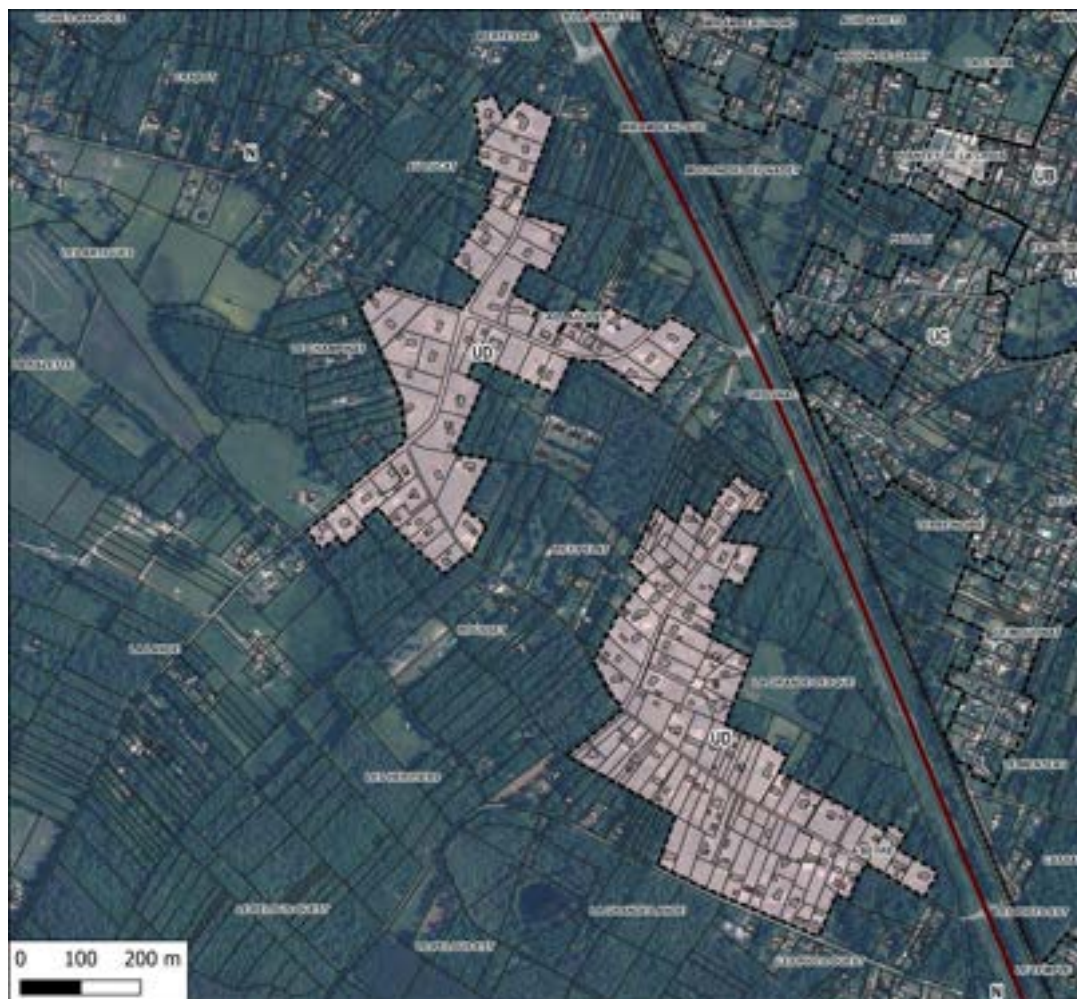
La délimitation des zones a pris en compte l'enveloppe urbaine des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés dans le cadre de la loi Littoral, les capacités de constructions nouvelles potentiellement offertes par le zonage **et la couverture de la défense incendie.**

Plus précisément, la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine de PLU s'est basée sur plusieurs règles issues du SCoT, afin de répondre aux critères définis par la loi ELAN sur la définition des SDU (page 41 du RP 4 du SCOT) :

« Spécialement, outre les conditions relatives aux dessertes et réseaux, ont été retenus ceux qui étaient caractérisés par :

- Un regroupement de constructions (de l'ordre de 50) et une structuration manifeste en lien avec la topographie.
- Une identification lisible dans l'espace se traduisant par la présence d'un nombre significatif de logements (une trentaine environ) qui traduit le dynamisme du lieu de vie.
- Une implantation historique qui induit une ou des fonctions au sein de chaque commune.
- La présence de réseaux d'accès aux services publics.

Les espaces construits présentant des ruptures d'urbanisation fortes ou répétées ont été écartés ou réduits pour ne pas intégrer ces ruptures. »



Ainsi, afin de définir le regroupement de constructions, il a été considéré une distance maximale de 50 mètres entre 2 habitations (soit une zone tampon de 25 m autour de chaque construction de plus de 40 m²) ; et comptabilisé un nombre de constructions (50) et/ou d'habitations (une trentaine à minima), en considérant les espaces non bâtis de plus de 5000 m² comme des ruptures d'urbanisation (en deçà ils sont considérés comme des « dents creuses »).

Une fois les secteurs définis, il a été pris en compte l'implantation historique (ici absente), les réseaux (dont la protection incendie, importante dans cet espace forestier) et les voiries, qui marquent souvent la rupture entre 2 secteurs bâtis.

Ce qui se traduit, pour les secteurs à l'ouest de la RD 1215, par la cartographie ci-dessous :



Secteur Grande Lesque nord



Secteur Grande Lesque sud

- Enveloppe urbaine
- Secteur Déjà Urbanisé (SDU) défini au SCoT
 - SDU défini au PLU
 - Zone tampon de 25 m autour des bâtis > 40 m²

A noter au regard du SDU défini au SCOT :

1. Secteur non retenu en raison de l'absence constatée (au moment du zonage) d'une défense incendie.
2. Une seule continuité bâtie constatée au nord avec globalement une densité assez faible, un certain nombre de parcelles non bâties et une configuration très similaire à des secteurs qui n'ont pas été retenus au SCoT (plus au nord de ce même secteur). Ainsi, la voirie (rte de la Grande Lesque) a fait office de limite ouest au SDU proposé au PLU.
3. Le SDU du SCoT s'arrête un peu arbitrairement, il a été choisi de rester à l'intérieur du périmètre défini en s'arrêtant ici encore à la voirie présente.
4. Vaste espace arboré (constitués de chênes) de plus d'1 ha, avec une rupture assez nette de la continuité bâtie.
5. Le secteur bâti restant n'offrant plus assez de constructions ou habitations pour rentrer dans la définition d'un SDU.

Règlement de la zone UD – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UD, l'objectif est de permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.

Le règlement de la zone répond à cet objectif.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Afin de respecter l'alinéa 2 de l'article 1.121-8 du Code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

L'écriture du règlement de la zone UD dans le cadre du PLU modifié répond à cette exigence.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	<p>Le règlement définit, en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation (pour répondre à des objectifs de qualité de ville et sécurité) ▪ Implantation à une distance minimum de 15 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, annexes...). <p>Pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation <p>- Principe d'une implantation en ordre discontinu en conformité avec le caractère et la morphologie urbaine de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions <u>doivent être implantées</u> à une distance au moins égale à 3 mètres.
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'emprise au sol <p>- L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface du terrain.</p> <p>⇒ Des règles de hauteur qui conservent des gabarits cohérents avec le bâti traditionnel</p> <p>⇒ Hauteur limitée à 7,50 m à l'égout du toit.</p> <p>⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, insertion, dispositions particulières, ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles anciennes ou de constructions neuves (<i>pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte</i>) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i></p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</p> <p>Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p> <p>⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.</p> <p>⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.</p> <p>Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».</p>
Stationnement	<p>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</p> <p>⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions.</p>

III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources*, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

1.2.3.3.5. Réflexions relatives à la définition de zones urbaines (U) inconstructibles

Les services de l'Etat suite à la consultation des PPA ont préconisé la définition de zones urbaines inconstructibles de secteurs d'habitat diffus, afin de permettre la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires.

Un tel classement pourrait permettre de répondre à la réalité d'une occupation des sols présentant un certain nombre de constructions regroupées, mais, outre une réelle difficulté de compréhension par le citoyen (une zone urbaine est à priori constructible), il pose par ailleurs de grandes difficultés quant à la délimitation de telles zones.

La définition des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) à l'ouest de la RD 1215 s'est en effet avérée particulièrement complexe, notamment en raison de la nécessité de les rendre compatibles avec ceux fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). **Les délimitations retenues dans le SCoT ont parfois soulevé des interrogations** : pourquoi un SDU s'arrête-t-il entre deux constructions distantes de moins de 50 mètres, alors qu'il se prolonge ailleurs malgré des écarts supérieurs à 50 mètres (voir définition de l'enveloppe urbaine) ? Malgré ces apparentes incohérences, ces choix ont été arbitrés et validés par l'État. **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a donc dû s'y conformer**, sans possibilité de les remettre fondamentalement en cause (au mieux un ajustement aux marges a pu être effectué).



Extrait de plan du tissu bâti sur les secteurs de Mirambeau (à l'Est), des Artigues (Ouest) et de Monseigne (Nord), autour de la RD 1215

De facto, comme le montre l'extrait de plan ci-dessus, **l'urbanisation particulièrement diffuse sur ce secteur, est complexe à encadrer avec les outils très urbains de la loi Littoral.**

Ainsi, à l'Est de la RD 1215 autour du bourg, on observe une concentration du bâti propice à la délimitation d'espaces urbanisés (agglomération et village) cohérents et aisément justifiables.

En revanche, à l'ouest, la continuité du tissu bâti est difficile à établir : sur le terrain, l'impression dominante est celle d'un espace boisé et naturel, parsemé d'habitations.



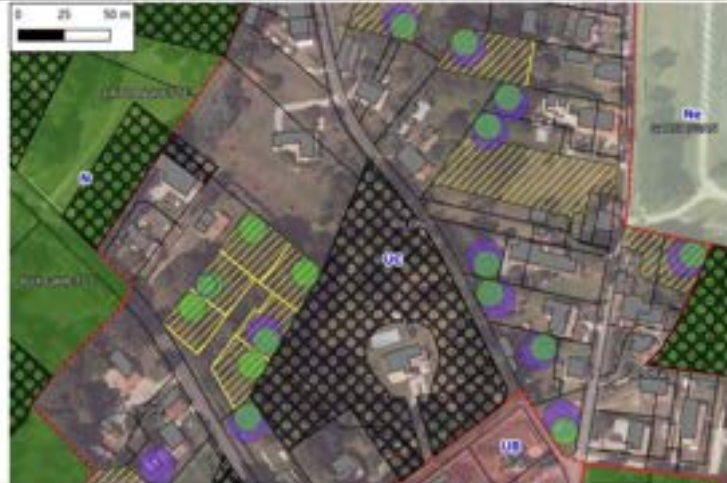
Cette difficulté se retrouve également dans les secteurs d'habitat diffus situés au nord du bourg, comme le laisse apparaître l'extrait de plan ci-dessous.

Se pose alors la question suivante : **où commencer et où arrêter la délimitation des zones ? À partir de combien d'habitations regroupées ? À quelle distance les unes des autres ?**



I.2.3.3.6. Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

Intitulés	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD
Définition, enjeux, objectifs	<p>Zone centrale du bourg de Saint-Vivien-de Médoc Forme urbaine relativement dense - constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu</p> <p>Vocation : zone d'habitat, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis.</p>	<p>Zone d'extension de la zone centrale du bourg. Zone relevant de l'assainissement collectif.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Promouvoir une densification contrôlée dans le respect du cadre de vie.</p>	<p>Zone d'extension du bourg. Zone relevant de l'assainissement collectif.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Promouvoir une densification contrôlée dans le respect du cadre de vie.</p>	<p>Zone d'habitat de moindre densité. Secteurs non concernés par le zonage d'assainissement collectif.</p> <p>Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat.</p> <p>➤ Permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.</p>
Implantation par rapport aux voies	<p>Implantation à l'alignement <i>(privilégier un front bâti qui structure l'espace public).</i></p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.</p> <p>Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).</p>		<p>Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.</p> <p><i>Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi)</i></p>
Distances aux limites séparatives	<p>Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu Les constructions <u>doivent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 4 mètres.</p>	<p>Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.</p>		<p>Principe d'une implantation en ordre discontinu Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée</p>

Intitulés	Zone UA4	Zone UB	Zone UC	Zone UD									
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Distance au moins égale à 3 m, hors annexes de moins de 40 m ² d'emprise au sol et piscines.												
Emprise bâtie des constructions	L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone UA.	L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain.	L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.	L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface du terrain.									
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.	La hauteur des constructions est limitée à l'égout du toit.											
Espaces libres espaces de pleine terre (simulations)	<div></div> <div></div> <p>Cercle indivisible Diamètre de 12 m (cercle bleu) = 113 m² Diamètre de 15 m (vert) = 177 m² Diamètre de 20 m (violet) = 314 m² Ex : pour une parcelle de 1500 m² et une de 800 m²</p> <table><tr><td>Pour 40%</td><td>Pour 30%</td><td>Pour 20%</td></tr><tr><td>1500 m² = 600 m²</td><td>1500 m² = 450 m²</td><td>1500 m² = 300 m²</td></tr><tr><td>800 m² = 320 m²</td><td>800 m² = 240 m²</td><td>800 m² = 160 m²</td></tr></table>				Pour 40%	Pour 30%	Pour 20%	1500 m ² = 600 m ²	1500 m ² = 450 m ²	1500 m ² = 300 m ²	800 m ² = 320 m ²	800 m ² = 240 m ²	800 m ² = 160 m ²
Pour 40%	Pour 30%	Pour 20%											
1500 m ² = 600 m ²	1500 m ² = 450 m ²	1500 m ² = 300 m ²											
800 m ² = 320 m ²	800 m ² = 240 m ²	800 m ² = 160 m ²											

Intitulés	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD
Espaces libres espaces de pleine terre	<p>Une superficie au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.</p> <p>L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p>	<p>Une superficie au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, Avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p> <p>L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</p>	<p>Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre,</p> <p>Avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p>	<p>Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre,</p> <p>Avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p>
	L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.			

I.2.3.4. Les zones urbaines à vocation d'équipements

I.2.3.4.1. Motif de la délimitation de la zone UE

La zone UE recouvre le pôle d'équipements du bourg : salle de sport, école, pompiers, terrains de foot et de tennis.

Elle constitue une zone spécifique à vocation d'équipements.

Deux zones UE sont délimitées :

- Au nord, le gymnase et un bâtiment municipal voisin
- Au sud, l'école, la bibliothèque, la caserne de pompiers et les terrains de sports



I.2.3.4.2. Caractéristiques du règlement de la zone UE

La zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées au gardiennage des équipements de la zone.

Compte tenu de sa spécificité, le règlement de la zone est moins contraignant (en termes de volumétrie, de hauteur, ...) que celui des zones urbaines à vocation d'habitat.

Cependant les obligations demeurent en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Concernant les plantations,

- ⇒ Les espaces libres de toute construction ou de circulation ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés.
- ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

1.2.3.5. La zone urbaine à vocation d'activités artisanales (Pingouleau)

Le SCOT définit le Parc de Pingouleau, sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, comme constitutif d'un village à dominante économique.



Village à dominante économique	En bordure de la route départementale 1215, desservie par la route de Pingouleau et une voie intérieure, cette zone d'activité, antérieure à la loi Littoral (création en 1983, confirmée dans le POS approuvé en 1984), s'étend sur une surface de l'ordre de 4,7 hectares.
Parc d'activité	Sur plus de 6 000 m ² d'emprises, elle accueille une importante activité d'entretien de véhicules (station-service, garage, carrosserie, centre de contrôle technique automobile), de vente de matériel d'horticulture et ferronnerie, une enseigne de vente de matériaux et d'outillage de construction, un atelier de fabrication de toiles et ombrages, une activité de stockage, et un restaurant.
ZAE de Pingouleau	Elle présente de réelles possibilités de densification au Sud, desservi depuis la route départementale 1215 par la route de Pingouleau et une voirie intérieure en « T » qui structure la zone. Le SCOT la qualifie de Village économique sans possibilité d'extension compte tenu de la nécessité d'accompagner un renouvellement urbain et une éventuelle densification à l'intérieur du périmètre initialement autorisé, afin d'assurer une adéquation entre les demandes de la population et l'offre commerciale, le tout sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le démontrent l'atlas et le tableau d'identification du rapport de présentation. [Pièces 1.3.1 et 1.3.2] [cf. Prescription 32]

58

Le SCOT notifie dans sa prescription 59, « d'Organiser l'irrigation des espaces d'activités à vocation artisanales et industrielles ».

Il précise que :

La stratégie d'accueil des entreprises vise en priorité l'optimisation/densification des espaces économiques existants. Elle prend en compte les ressources disponibles (eau, énergie...) ainsi que les enjeux naturalistes et de paysage.

Le parc de Pingouleau constitue un des pôles retenus au titre de la prescription 59.

Il est précisé que le PLU devra organiser les conditions de faisabilité de son renforcement par densification dans la limite du périmètre initialement autorisé.

Le PADD du PLU confirme les choix retenus au SCOT

Extrait du PADD – Chapitre V – Conforter les atouts économiques du territoire



Soutenir l'économie de proximité

-  Maintenir des centres-bourgs actifs et vivants
-  Optimiser le parc d'activités de Pingouleau à St-Vivien-de-Médoc

I.2.3.5.1. Délimitation des zones UY

La zone UY, située au Nord-Ouest de la commune, en limite avec la commune de Grayan-et-l'Hôpital, présente une superficie de 4,8 ha

Elle borde la RD.1215 et a fait l'objet à ce titre d'une étude au titre des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

Article L111-8 du code de l'urbanisme :

« Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages »

L'étude réalisée a conduit à diminuer la bande d'inconstructibilité de 75 à 50 mètres à partir de l'axe de la voie RD.1215.
Cette étude, établie dans le cadre du PLU en vigueur, reste valide.



I.2.3.5.2. Règlement des zones UY– Justification des dispositions édictées

- **La vocation de la zone UY** est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

De ce fait les constructions à usage d'habitation ne sont admises. Seul est autorisé :

-L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à condition de ne pas créer de logement nouveau).

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Le règlement définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation : - La règle définit un recul vis-à-vis des voies (qualité de vie et sécurité) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Implantation à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques (de 50 mètres de l'axe de la RD.1215), avec des adaptations possibles (extension d'une construction existante). - La règle définit une distance par rapport aux limites séparatives (règles de sécurité) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. ⇒ Des marges d'isolement plus importantes pouvant être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. ▪ Des règles de densité (règles qui permettent une optimisation correcte de la zone, tout en conservant des secteurs non imperméabilisés) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Emprise au sol des constructions limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière. ⇒ Des règles de hauteur (règles adaptées à la typologie des constructions, qui restent compatibles avec une intégration paysagère correcte) <ul style="list-style-type: none"> Hauteur limitée à 15 m au faitage, avec prise en compte d'impératifs liés à des ouvrages techniques.
<p>Qualité urbaine, architecturale, et paysagère</p>	<p>Des prescriptions adaptées à la typologie des bâtiments qui complètent les dispositions générales et permettant de garantir une intégration paysagère correcte</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Forme des constructions simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction ⇒ Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. ⇒ Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : peinture ou revêtement de couleur vive (sauf impératif technique ou réglementaire), tôle galvanisée employée à nu, parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Justifier qu'une part minimum de 20 % de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé. ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée. ⇒ Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. ⇒ <u>Les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis les voies, ou occultées le plus possible par des éléments paysagers.</u> ⇒ Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Valoriser et aménager les zones d'activités dans le Médoc ».

Stationnement	<p><i>Des règles pour une bonne organisation du fonctionnement de la zone, une bonne gestion des eaux pluviales</i></p> <p>⇒ Aménagement des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.</p> <p>⇒ Les parkings des bâtiments implantés le long de la RD. 1215 seront localisés à l'arrière des bâtiments.</p>
----------------------	--

I.2.3.1. Les zones à urbaniser AU

Il a été retenu le principe d'extensions urbaines organisées sous la forme de zones 1AU, afin d'optimiser des secteurs constructibles d'une certaine dimension.

Le PLU en vigueur dispose de 4 zones 1AU, dont 3 situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Vivien-de-Médoc.

Plusieurs zones 2AU avaient également été retenues en tant réserves foncières nécessitant un renforcement des infrastructures, en terme de voies ou réseaux publics.

Il a été procédé dans le cadre de la révision du PLU à des investigations sur les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie précédemment.

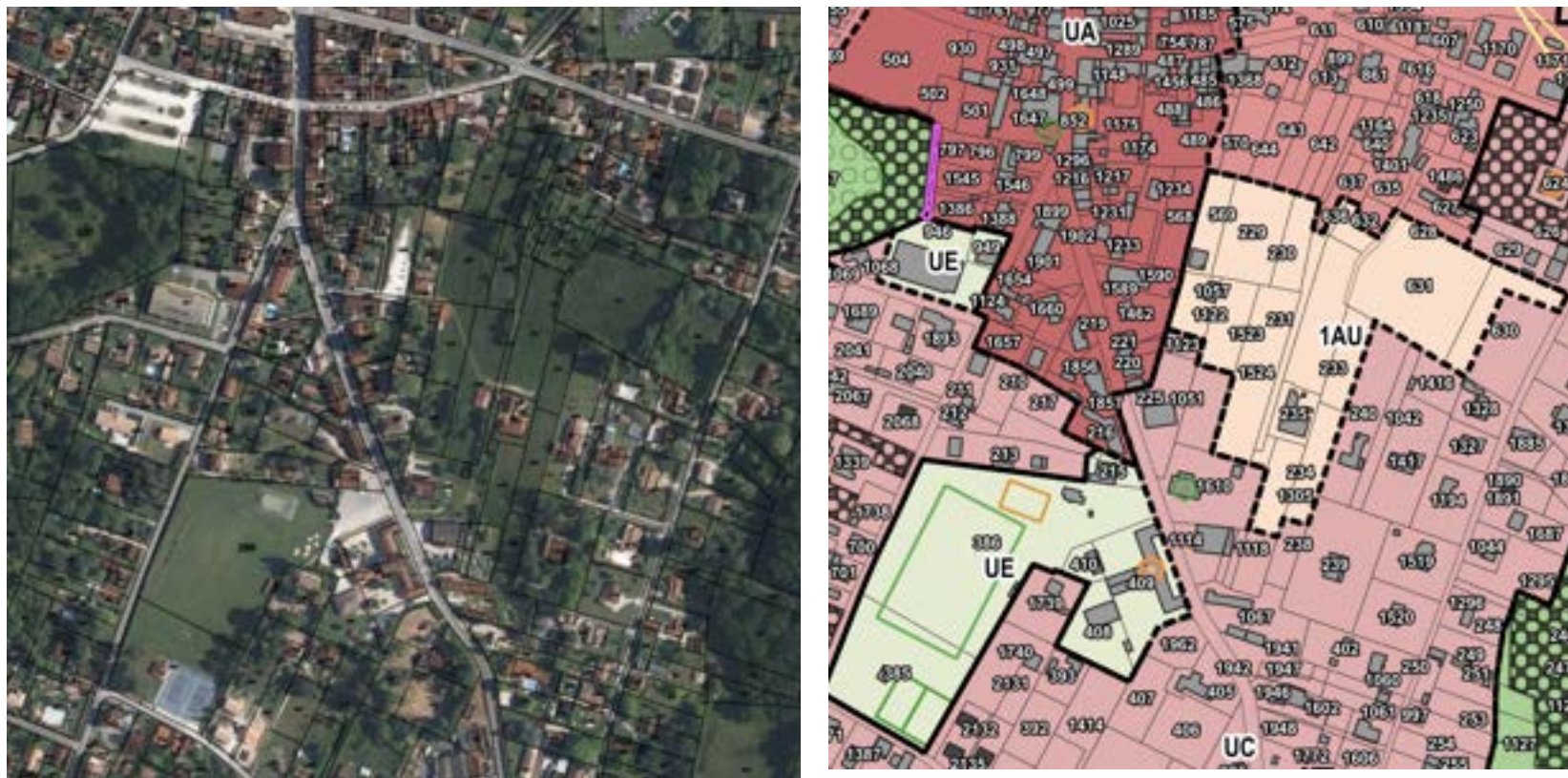
Les investigations se sont attachées à examiner la présence de zones humides et / ou d'habitat d'espèces d'intérêt patrimonial liés à la faune inventoriée.



*Les secteurs investigués (→)
au sein de l'enveloppe urbaine
ont révélé la présence de
zones humides.
Ils ont ainsi été classés en
zone N, doublée de
prescriptions afin de préserver
les ZH.*

Au bilan sur les 3 zones 1AU actuellement définies au PLU, seule la zone 1AU de Fournieu a été conservée.

I.2.3.1.1. La zone 1AU de Fournieu



La zone 1AU se situe dans le prolongement Sud-Est du centre bourg.
Elle est située à toute proximité des commerces et services du bourg ; ainsi que des équipements sportifs à sa proximité Sud-Ouest

La zone est située en cœur d'îlot, en second rang de constructions, au sein d'un triangle formé par les voies, rue du 8 mai 1945 au nord, rue François Dulleman à l'Est, cours Pierre Lassalle à l'Ouest. L'accès au site peut se faire par l'impasse Cauvin au nord et à l'ouest, à partir du cours Pierre Lassalle.



Le réseau d'eau est présent sur les voies encadrantes. Le réseau d'assainissement sur le cours Pierre Lassalle et la rue du 8 mai 1945.

La zone 1AU retenue fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - se référer au chapitre 1.3 relatif à l'OAP ; ainsi qu'à la pièce 3 du PLU, qui présente l'OAP de la zone 1AU).

I.2.3.1.2. Le règlement de la zone 1AU

L'objectif de la zone 1AU est de favoriser un développement organisé des zones et de permettre une densité en articulation avec le tissu urbain attenant.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

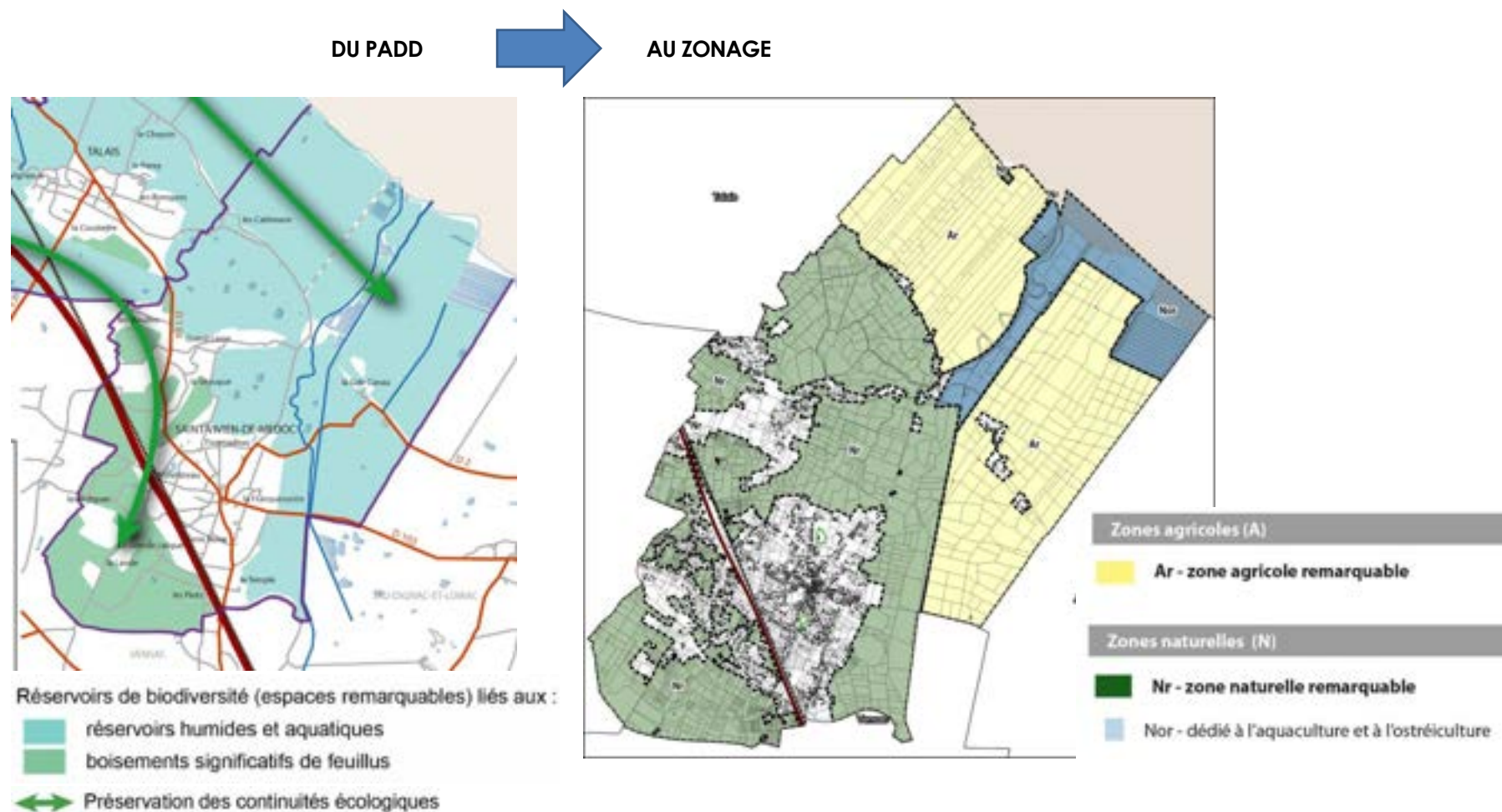
Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect de l'OAP.

Les caractéristiques du règlement des zones 1AU en matière d'implantation, de densité et de hauteur, sont similaires à la zone UB.

I.2.4.1. Les espaces remarquables, zones Ar, Nr et Nor

I.2.4.1.1. Délimitation des zones Ar, Nr et Nor

Comme notifié précédemment, la prise en compte de la loi littoral a conduit à proposer une protection stricte de tous les espaces remarquables au titre de la loi littoral qui correspondent aux réservoirs de biodiversité que constituent les réservoirs humides et aquatiques et les boisements significatifs de feuillus.



Prise en compte de la loi littoral : un indice « r » sur tous les espaces « remarquables » au titre de la loi littoral : zones agricoles, naturelles et aquacoles « remarquables » : zones Ar, Nr et Nor.

La zone Nr

Elle recouvre les espaces naturels d'intérêt majeur concernés par une protection au titre de Natura 2000, référencés sous l'appellation « marais du Nord Médoc », et « marais du bas Médoc », hors l'ensemble constitué par la zone des mattes et une partie Est des palus.

Elle englobe également les boisements constitutifs de la trame verte identifiée au SCOT.

Elle représente une superficie d'environ 1227 ha.

La zone Ar

- La zone Ar de stricte protection recouvre les espaces d'intérêt majeur concernés par une protection au titre de Natura 2000, référencés sous l'appellation « marais du Nord Médoc », et « marais du bas Médoc », correspondant à des espaces cultivés, situés sur la zone des mattes et une partie Est des palus. Il s'agit ainsi de l'ensemble des mattes localisé entre la Gironde et la route du Port ainsi que celles situées à l'Est du chenal Neuf (autour de la RD 2 – Route de Valeyrac).

Elle représente une superficie d'environ 975 ha.

- La zone Ar est concernée par la bande littorale de 100 m en bordure d'estuaire.

La zone Nor

La zone Nor correspond aux bassins aquacoles situés dans l'espace entre le chenal Neuf et le chenal du Gua (jusqu'au Port de Saint-Vivien-de Médoc) et en bord d'estuaire.

Elle représente une superficie de 237,5 ha.

1.2.4.1.1.1. Le règlement des zones Ar, Nr et Nor

Dans les zones considérées, les occupations et autorisations du sol sont strictement limitées.

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° - **Les aires de stationnement** indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la

résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° - La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

4° - **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²** ;

b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé

6° - **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

68

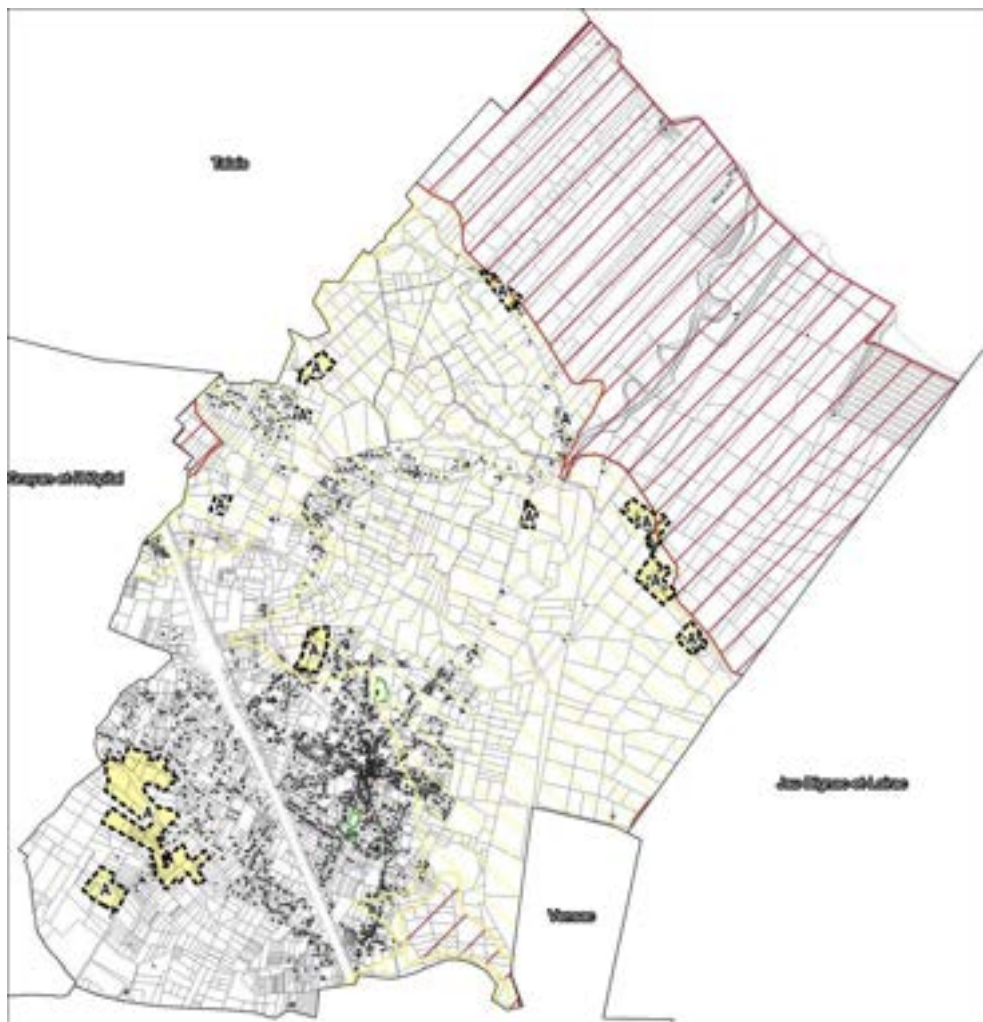
Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

I.2.4.2. La zone agricole A

Les espaces remarquables Ar ont une vocation agricole et sont cultivés. Ils constituent la plus vaste surface dédiée à l'agriculture (environ 975 ha).

Il s'agit d'espaces fortement contraints au plan réglementaire comme précisé ci-dessus, compte tenu de leur qualité « d'espaces remarquables de la loi littoral ».

Outre la zone Ar, la zone A est formée de petites zones, de superficies beaucoup plus restreintes.



La zone agricole A

La zone A, d'une superficie de 70 ha, englobe :

- Plusieurs secteurs situés à cheval sur le secteur des mattes et de la zone rouge du PPRI.

Ces secteurs sont insérés au sein de l'espace remarquable, mais ils sont occupés par des bâtiments liés à l'exploitation agricole.

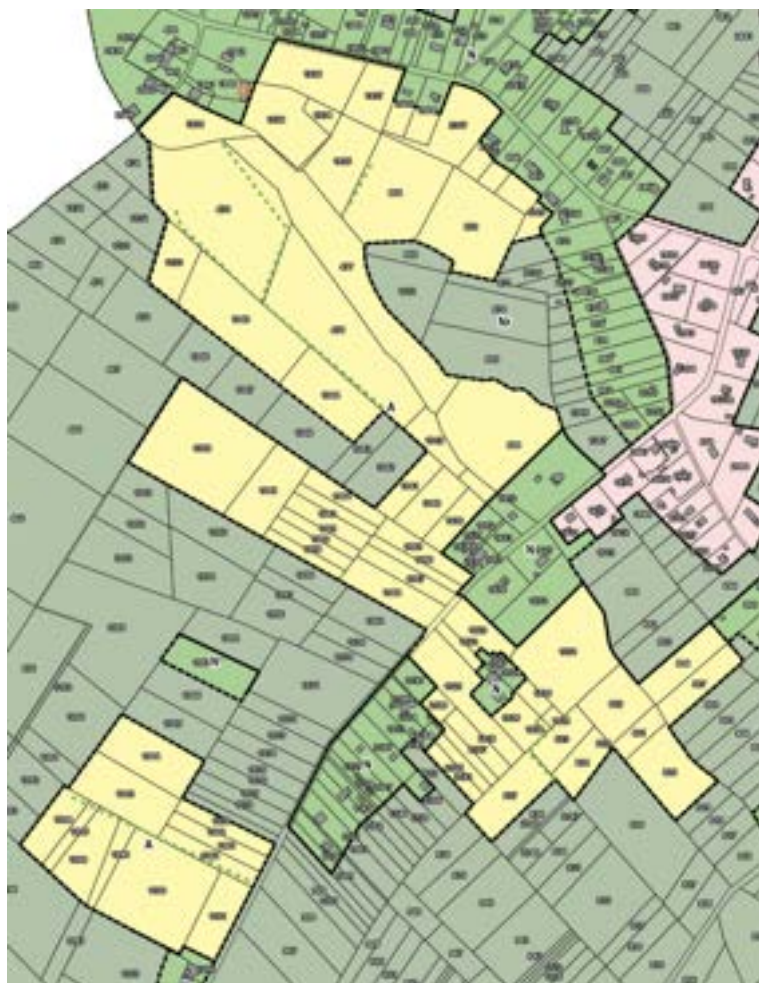
- Des petits secteurs au cœur des palus, correspondant à des exploitations actives.
- Les secteurs de clairière à l'Ouest de la RD 1215 (en partie déclarés à la PAC)
- Le haras de Gargassan au nord du bourg.

Zoom sur les secteurs concernés :

- Secteurs insérés au sein de l'espace remarquable, mais occupés par des bâtiments liés à l'exploitation agricole.

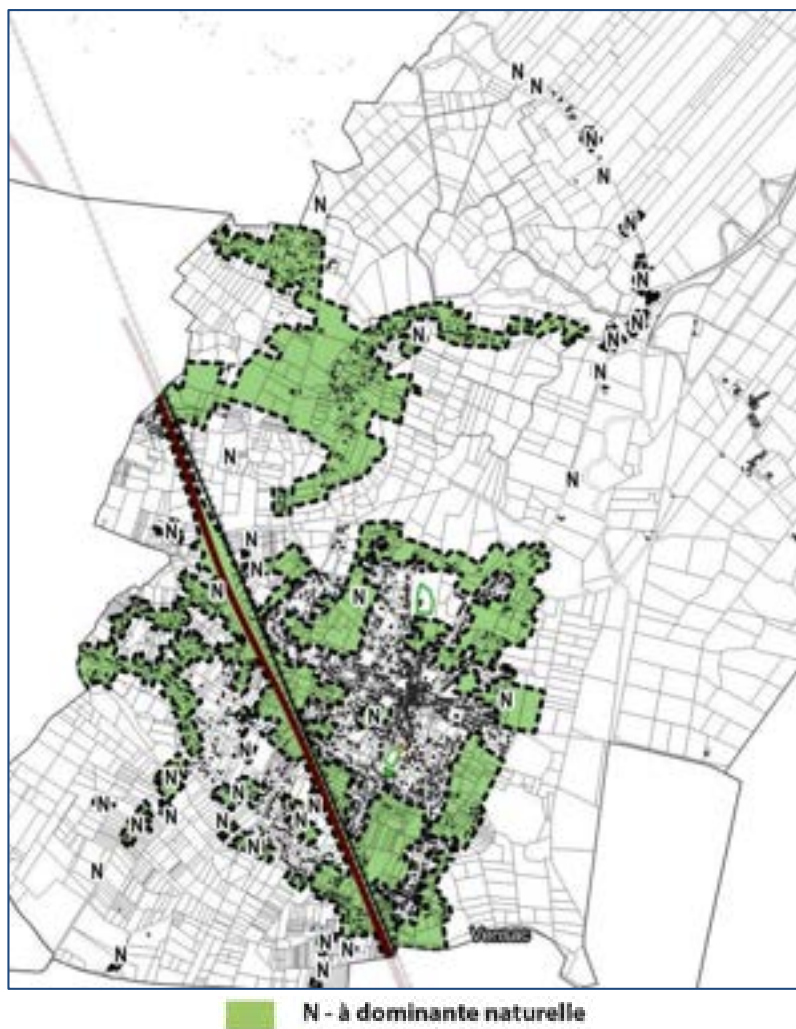


- Secteur de clairière, de dimension plus importante, situé en limite Ouest de la commune, à l'Ouest de la RD.1215.



I.2.4.3. La zone naturelle N

I.2.4.3.1. Délimitation de la zone N



La zone N, d'une superficie de 378 ha, recouvre :

- **Les zones naturelles (prairies et boisements de conifères) situées** hors des zones naturelles « remarquables ».
- **Les ensembles de constructions diffusés dans l'espace forestier et antérieurement classés en zones constructibles**, à l'Ouest de la RD.1215 (lieux-dit Monseigne, Les Artigues et plus au Sud, Les Piots, Le grande Lesque). Ces ensembles bâtis sont situés hors espaces urbains (agglomération, village et SDU) définis au SCOT dans le cadre de la loi Littoral.
- **De micro-secteurs comprenant des bâtis isolés** insérés au sein de l'espace remarquable, et extraits de l'espace remarquable.
- **A noter que la RD.1215 et la voie ferrée** ont été détournés de l'espace remarquable.

I.2.4.3.2. Les secteurs de zone N

La zone N comprend trois secteurs spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières :

- Un secteur Ne : secteur d'équipements publics (cimetière, hippodrome)
- Un secteur Nt : correspondant au camping municipal



Les secteurs Ne et Nt sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine.

- Et un secteur Ns : la station d'épuration (isolée au Nord-Est du bourg)



I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N

Le règlement des zones A et N est adapté aux caractéristiques d'un espace à dominante agricole et naturelle, mais qui présente des ensembles bâtis en leur sein.

Il convient de permettre une évolution dans le temps de ces constructions.

Le règlement permet ainsi les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, sous conditions, dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

I.2.4.4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les occupations et utilisations du sol, autorisées sous conditions, sont les suivantes :

En zone agricole,

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

En zone naturelle,

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m².

Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont également admis sous conditions, en zone agricole et naturelle :

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension sera limitée à 30%** de l'emprise au sol de la construction initiale, pour une emprise au sol maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.
- **Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement.**
- **Les annexes à l'habitation et les piscines**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou ne portent pas atteinte à l'insertion des bâtiments dans le site.
 - Elles seront situées à proximité immédiate de l'habitation.
 - Les annexes seront limitées au nombre de 2, pour une superficie totale maximum de 40 m² chacune et 50 m² au total.
 - Les piscines ne pourront excéder 40 m².
 - Lorsqu'il s'agit de constructions, nécessaires à l'abri des animaux domestiques (volaille, chevaux, moutons, ...), une distance maximale de 10 m sera tolérée.

Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti (bâtiments participant du patrimoine paysager du territoire « leur donner une nouvelle vie »), est admis sous conditions :

- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans les secteurs de zone N, sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Ne,

- Les constructions et installations liées aux équipements considérés.

Dans le secteur Nt,

- L'aménagement du terrain de camping,
- Les bâtiments d'accueil, d'animation, de restauration, de jeux, de sports liés au terrain de camping,
- Le stationnement des campings cars.
- Les extensions, aménagements ou restauration des bâtiments existants,

- Les annexes des constructions autorisées dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques, aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Ns

- Les constructions et installations liées à la station d'épuration.

1.2.4.4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	<p><i>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p>Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement des zones A et N définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Recul minimum de 100 mètres de l'axe de la voie RD.1215, de 4 m des autres voies et emprises publiques ⇒ Implantation des constructions à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. ▪ Des règles d'emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Extension des constructions à usage d'habitation limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale. Avec une limite à la superficie du bâtiment (emprise au sol initiale du bâti existant + extension) de 250 m². ⇒ L'emprise totale au sol des annexes sera limitée à 50 m² ; des piscines à 40 m² <p>Secteurs de zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des emprises au sol spécifiques sont précisées pour les secteurs de zone N <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hauteur limitée à 7,5 m à l'égout du toit, et 3,5 mètres pour les annexes. ⇒ En zone A, des règles particulières pour les bâtiments agricoles : hauteur limitée 9 mètres à l'égout du toit ; les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...) pouvant néanmoins sortir du gabarit. ▪ Le règlement retient des règles relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions et installations, ainsi que des règles relatives au traitement environnemental et paysager : essences végétales locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ; structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes conservées.
---	---

I.2.4.4.3. Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone A et N visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

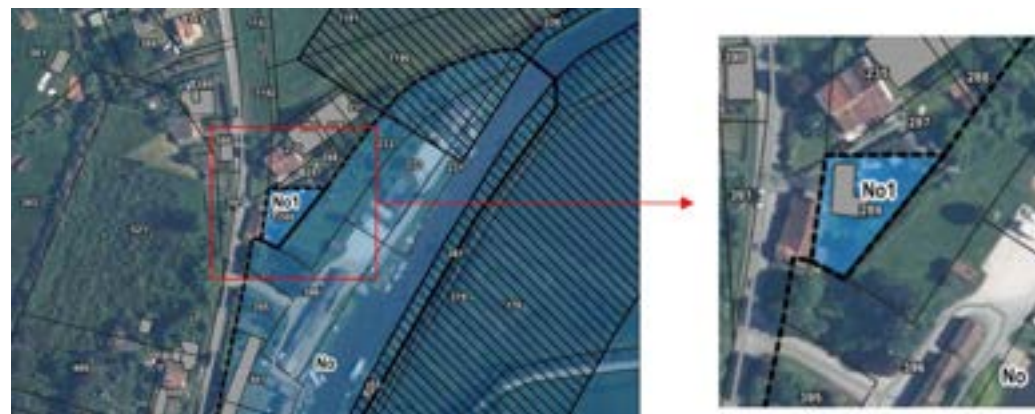
- A la distribution en eau potable
- Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- A la gestion des eaux pluviales.

I.2.4.5. La zone No

La zone No correspond au port de Saint-Vivien-de-Médoc.



Elle comprend un secteur de zone, **secteur No1**, qui correspond au site de construction d'une capitainerie, projet porté par la communauté de communes.



I.2.4.5.1. Les principales caractéristiques de la zone

La zone No admet :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole.
- Les réhabilitations ou reconstructions des cabanes de type "cabanes ostréicoles" : cabanes reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, et sans extension du périmètre bâti.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Dans le secteur No1

- La construction du bâtiment pour la création d'une capitainerie.
- Les équipements liés à la capitainerie :
 - Service portuaire pour le bon fonctionnement de la plaisance (borne d'appel de secours, point d'eau et d'électricité, matériel de secours, informations, ...).
 - Lieu de réunion pour les associations du Port
 - Espace culturel autour de l'histoire maritime de la commune
 - Espace d'exposition.

I.2.4.5.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Implantation des constructions

Dans le secteur No, les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement dans le respect du plan de masse du port.



L'emprise au sol des constructions

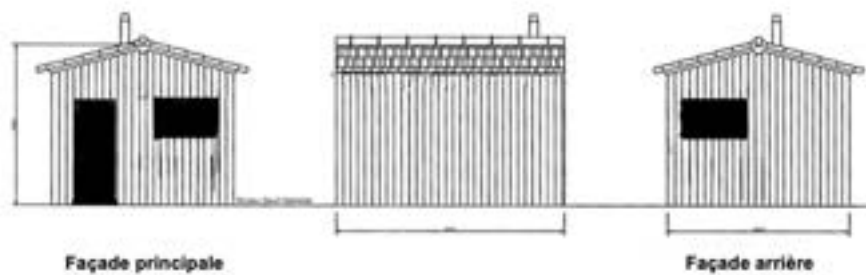
L'emprise au sol peut atteindre 100% de la surface des parcelles de 20 m² concédées par la commune.

Dans le secteur No1

L'emprise totale du bâtiment à créer de capitainerie (emprise initiale du bâti existant de 65 m² + extension) de 160 m².

Qualité urbaine et architecturale

- Les constructions doivent respecter, en termes de qualité urbaine et architecturale, le style traditionnel des cabanes ostréicoles. Les cabanes réalisées en dur devront être peintes ou enduites de couleur blanche ou pierre. Elles seront couvertes de tuiles colorées, couleur « brique » et l'on privilégiera la construction en bois, de type volige verticale avec couvre joint.



La capitainerie (secteur No1) pourra s'affranchir des règles précédentes, dans le respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.
La construction devra présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

3 emplacements réservés ont ainsi été délimités. Ils concernent :



Emplacement réservé n°1 : Création d'un cheminement doux entre la salle multisport et le parking du centre



Emplacement réservé n°2 : Réservation du foncier pour une aire de stationnement (projet de halte ferroviaire et parking associé dont aire de covoiturage).



Emplacement réservé n°3 : Maintien de l'accès vers le cœur d'îlot

I.2.5.2. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier

Le PLU offre la possibilité d'identifier des éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage.

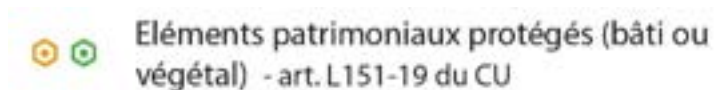
Ainsi l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur les éléments de patrimoine ainsi identifiés, comme il l'est précisé à l'article R.421-17d/ du code de l'Urbanisme : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou

de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Deux grands ensembles d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur les documents graphiques : le patrimoine bâti et le patrimoine végétal (paysager)



La liste complète du patrimoine identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est présentée dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

I.2.5.2.1. Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti se compose de châteaux, manoirs et maisons bourgeoises, de demeures disséminées au sein et en dehors du bourg, d'habitations caractéristiques du Pays médocain, ainsi que d'un patrimoine rural lié aux activités traditionnelles

Ce patrimoine caractérise l'identité du territoire et mérite une attention particulière.

N°	LIBELLE	Référence cadastrale et lieu-dit	PHOTOS
1	Statue de la Vierge en pierre	F - Domaine public Le bourg	
2	Maison à étage en pierre de taille	F 412 Le bourg	
3	Maison de bourg à étage (XIXe siècle)	F 747 et 748 Le bourg	
4	Maison bourgeoise avec façade sculptée	F 852 Le bourg	

6	Maison bourgeoise en pierre de taille	C 225 Le Fournieu	
7	Ecole Jules Ferry	C 409 Bel-Air	
8	Tourelle ronde en pierre	C 332 Le Mont	
9	Maison à étage carrée	C 472 Le Temple	

10	Croix monumentale en pierre	C - Domaine public Le Temple	
11	Ancienne étable en pierre	C 524 Le Loc	
12	Château du Loc	C 532 Le Loc	
13	Château Gauvin	F 625 Gauvin	

14	Domaine de Vignolles	F 992 La Planquette	
15	Manoir d'Artigues avec tourelles d'angle	D 1940 Les Artigues	
16	Château de la Loubie	F 844 la Loubie	
17	Château de la Grande Canau	B 158 la Grande Canau	

Pour précision, les cabanes ostréicoles n'ont pas été portées à l'inventaire des éléments de patrimoine identifiés car elles ne sont pas cadastrées. En revanche, le règlement de la zone No permet d'assurer leur protection en cas de réhabilitation.

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du règlement du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti identifiés :

La destruction d'un élément de patrimoine bâti identifié est interdite.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

1.2.5.2.2. Le patrimoine végétal

L'identification d'un patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 recouvre un arbre remarquable au cœur du bourg.

85



Magnolia dans le centre-bourg (parcelle F 1647)

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine végétal identifiés :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

1.2.5.3. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 sont portés au plan de zonage	 Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU
--	---

86

Dans le cadre du projet de révision du PLU, il a été retenu de porter en éléments du patrimoine naturel et paysager diverses structures végétales ou naturelles :

- o **Les haies de tamaris et/ou de pruneliers (parfois d'autres arbustes et de ronces) au sein des mottes et des palus, qui présentent un rôle majeur à plusieurs égards** : lutte contre l'érosion des sols, épuration des eaux, abris pour la faune et le bétail, protection des cultures contre le vent, barrière physique contre les produits phytosanitaires, etc.
- o **Des zones humides avérées identifiées lors des investigations sur les potentiels secteurs d'extension du bourg** – prairies de fauche sur sols caractéristiques de zones humides.

L'identification de cet ensemble d'élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'accompagne de prescriptions particulières visant à en assurer leur préservation.

Prescriptions particulières

Les structures végétales existantes, telles que **ripisylves et haies identifiées**, doivent être préservées.

Toutefois, est admis la réduction partielle aux extrémités des linéaires de haies identifiés en cas de nécessité pour l'exploitation agricole ou pour le fonctionnement des services publics.

Il sera exigé en compensation la replantation des haies ou bosquets afin de permettre le maintien ou la reconstitution des continuités écologiques.

Une dérogation sera faite pour les travaux de voirie.

➡ **Le recours aux outils visant la préservation du patrimoine végétal et d'un ensemble de ripisylves, haies, arbres, zones humides, constitutive des continuités écologiques répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité **(Axe I.2 du PADD)**
 - ➡ Assurer la pérennité des zones humides
 - ➡ Préserver les continuités écologiques
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols **(Axe 1.3. du PADD)**

I.2.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.** »

En application de l'article L.113-2 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.* »

Il est fait obligation dans le PLU, au titre de la loi littoral, de classer en espaces boisés, avec les conséquences qui en découlent, **les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune**, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

La carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements a constitué la base pour la délimitation des EBC.

Le SCOT a défini des espaces remarquables liés aux **boisements (forêt multifonctionnelle de conifères et boisements significatifs de feuillus).**



Extrait de la carte du SCOT des espaces remarquables



Boisements de feuillus (couche issue de la BDFORET)

L'analyse de la photo-aérienne récente a confirmé le caractère non homogène de la couverture boisée, comme le laisse apparaître les extraits de photos ci-après :

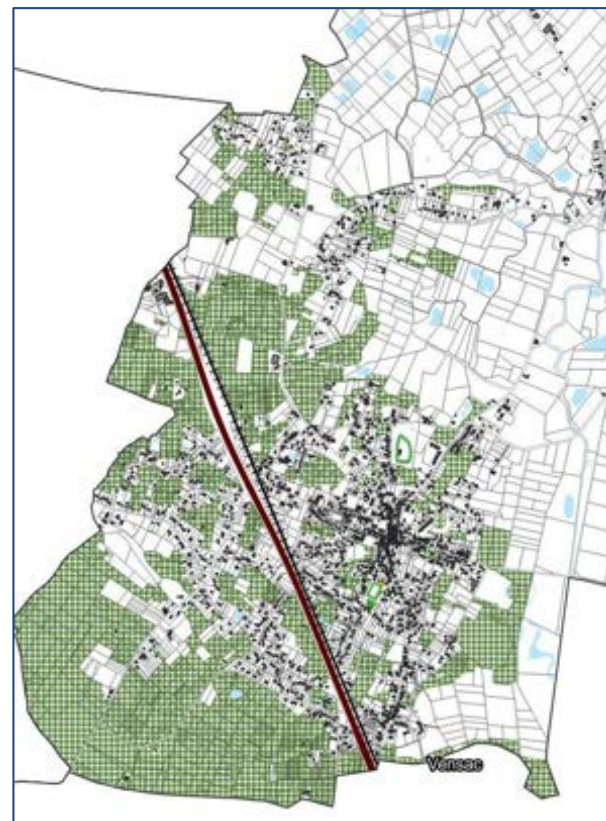


La cartographie établie au SCOT nécessitait de ce fait d'être affinée puisqu'elle recouvre, en plus des boisements significatifs de feuillus, de larges clairières non boisées, mais aussi la RD 1215, divers voiries ou chemins ou encore la voie de chemin de fer.

Dans le cadre de la révision du PLU en revanche, ce sont bien l'ensemble des boisements de feuillus réellement existants qui ont été classés en EBC.



Les espaces remarquables au SCOT

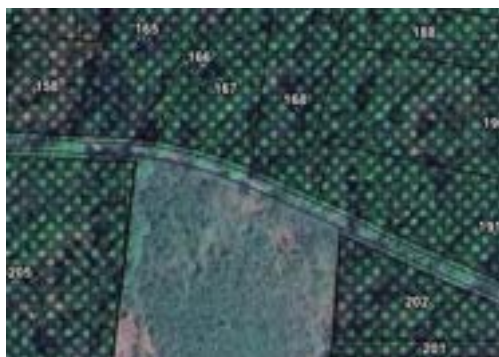


Les espaces boisés classés au projet de révision du PLU

Au bilan les Espace Boisé Classé (EBC) recouvrent 485 hectares :

- L'ensemble des boisements de feuillus (ou mixte) remarquables identifiés au SCOT
- Les boisements fragmentés localisés au sein de l'enveloppe urbaine, qui complètent et prolongent la trame verte et participent au fonctionnement de l'écosystème et au déplacement des espèces.
- Les boisements d'agrément (parcs ou jardins).

A noter que les abords de route ou de chemin ont été préservés afin de pouvoir, si nécessaire, intervenir sur les abords de voies (curage des fossés, élargissement de voirie, sécurisation carrefour, etc.).



Distance de 3 m par rapport à la voirie et prise en compte de la clairière au sein du boisement



3 m par rapport à la voirie et prise en compte d'un chemin forestier



Prise en compte des espaces bâtis, voiries et chemins



EBC feuillus et mixte de la forêt des Landes (avec comme notifié plus haut la présence de fossés en bordure qui ont été sortis des EBC).



EBC « d'agrément »



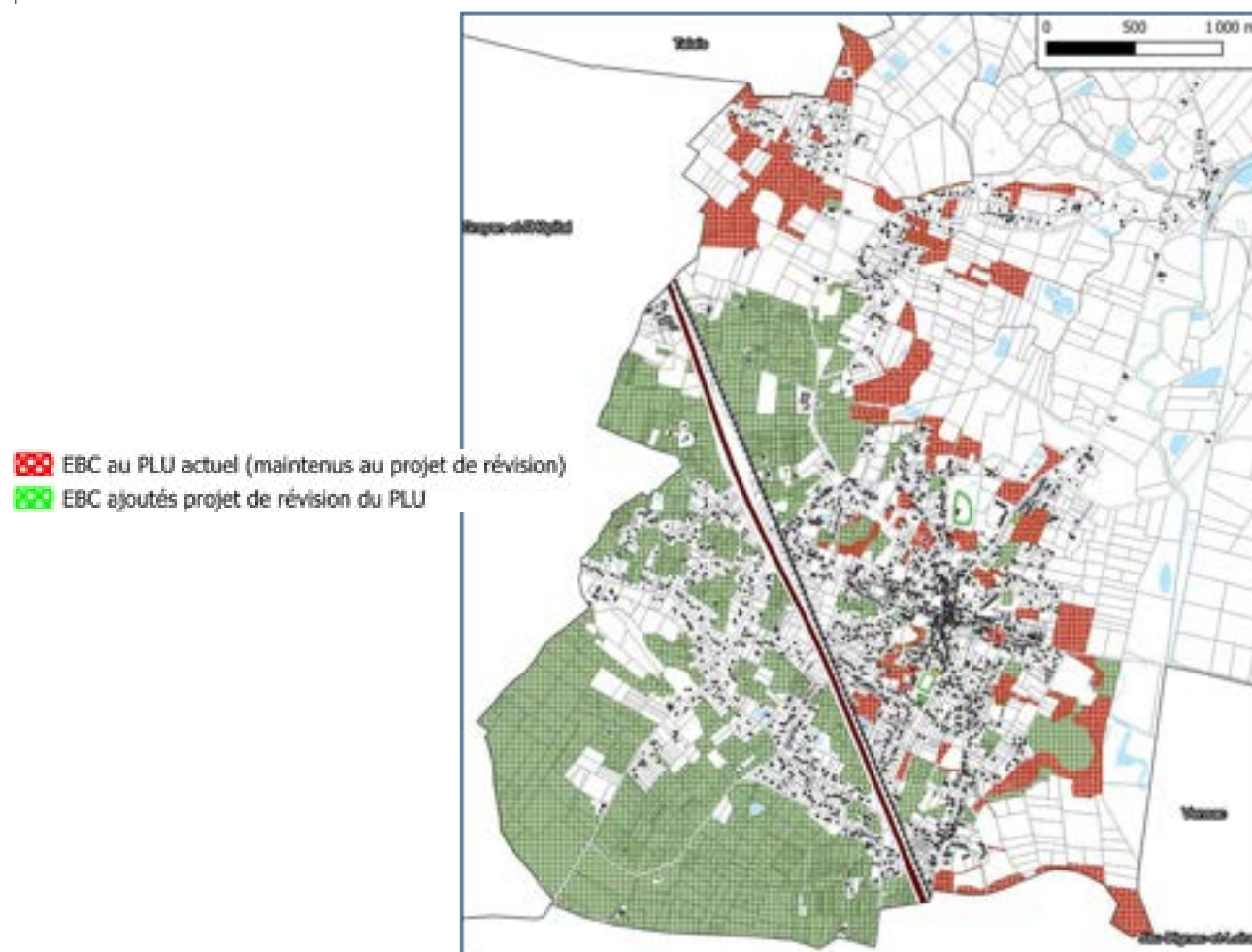
EBC au sein de l'enveloppe urbaine

La délimitation des EBC a largement été complétée entre la phase arrêt et la phase approbation du PLU. En effet, il avait été fait le choix de ne définir des EBC qu'au sein et au contact de l'enveloppe urbaine, sur une surface de 145 ha, en complément de la zone Nr (qui rappelons-le, protège aussi les boisements). **Suite à l'avis négatif de la CDNPS, les EBC ont été élargis à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes, classés ou non en Nr. Au total, ce sont 340 ha d'EBC qui ont été ajoutés.**



Les espaces boisés classés au projet de révision du PLU

La carte ci-dessous illustre la progression des EBC sur la commune, particulièrement au sein de l'ensemble boisé du massif landais, qui couvre une large part du Sud-Ouest du territoire.



Les EBC identifiés au PLU actuel et ceux proposés pour ajout dans le cadre du projet de Révision du PLU

A noter que de petits ajustements ont été opérés au PLU approuvé au regard du PLU antérieur pour correspondre à la réalité des occupations du sol et boisements existants.

Les cartographies numériques disponibles à ce jour permettent une plus grande précision que les planches photos contact pouvant être mobilisées il y a plus de 10 ans.

Les extraits de photo-aériennes ci-dessous illustrent la pertinence des ajustements.

Cadastre et photo satellite (google map)



Cadastre, photo satellite et EBC (avant/après)



Ainsi, l'on observe l'absence de boisements, ou la présence de bâti, de chemin d'accès (indiqués par des flèches jaunes). Les abords de voiries existantes ont également été détournés afin de faciliter de potentiels travaux ou l'entretien des fossés.

➡ Au bilan, la surface des EBC est passée de 104,5 ha à 485 ha, soit une augmentation de 364 % de la surface initiale.

Superposé au classement en EBC, le classement en zone Nr, qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre de l'*article R121-5 du Code de l'Urbanisme* (relatifs aux espaces remarquables) est complété par une interdiction du défrichement (« le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels -tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique- ») ; **ce qui assure une double protection des boisements.**

Enfin, en complément, le PLU assure la protection des formations linéaires telles que les haies de tamaris et de pruneliers ou ripisylves, via la prescription L.151-23 du CU.

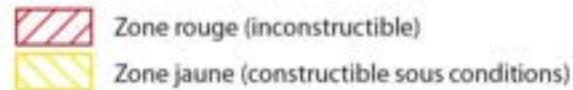
- A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - A destination de bureaux.
- L'aménagement des constructions comportant des rez-de-chaussée à destination des constructions et activités précitées est admis aux conditions suivantes :
- Les accès en rez-de-chaussée permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
 - L'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. »

I.2.6. Les servitudes qui s'imposent au PLU qui sont reportées sur le plan de zonage

I.2.6.1. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Le territoire Saint-Vivien-de-Médoc est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 25/10/2002 (PPRI de l'estuaire de la Gironde – secteur de la pointe du Médoc).

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique (voir annexes du PLU).



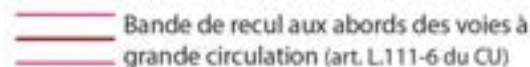
Le PPRI définit deux types de zones :

- La **zone rouge** correspond aux terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les constructions et les personnes. Ces terrains ne sont pas ou très peu urbanisés. Ils correspondent pour la plupart à des secteurs agricoles ou à des secteurs naturels susceptibles de servir de champs d'expansion des crues afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.
- La **zone jaune** correspond à des risques moins élevés où l'aléa d'inondation dépend de la fiabilité des ouvrages de protection. Ce sont des secteurs protégés mais dominés par la crue de référence centennale. C'est une zone dans laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence étant, en l'état des connaissances actuelles, très faible. Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.

I.2.6.2. La bande inconstructible liée à la voie à grande circulation

La RD 1215 est une route à grande circulation classée en 1^{ère} catégorie.

En dehors des espaces urbanisés, la RD.1215 est soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul de 75 mètres de part et d'autre de la chaussée.



A noter que l'axe fait l'objet d'une étude L.111-8 (anciennement L.111-1-4) sur le secteur de Pingouleau afin de réduire le recul de 75 à 50 mètres (voir annexes du PLU).

I.2.6.3. La bande littorale de 100 m

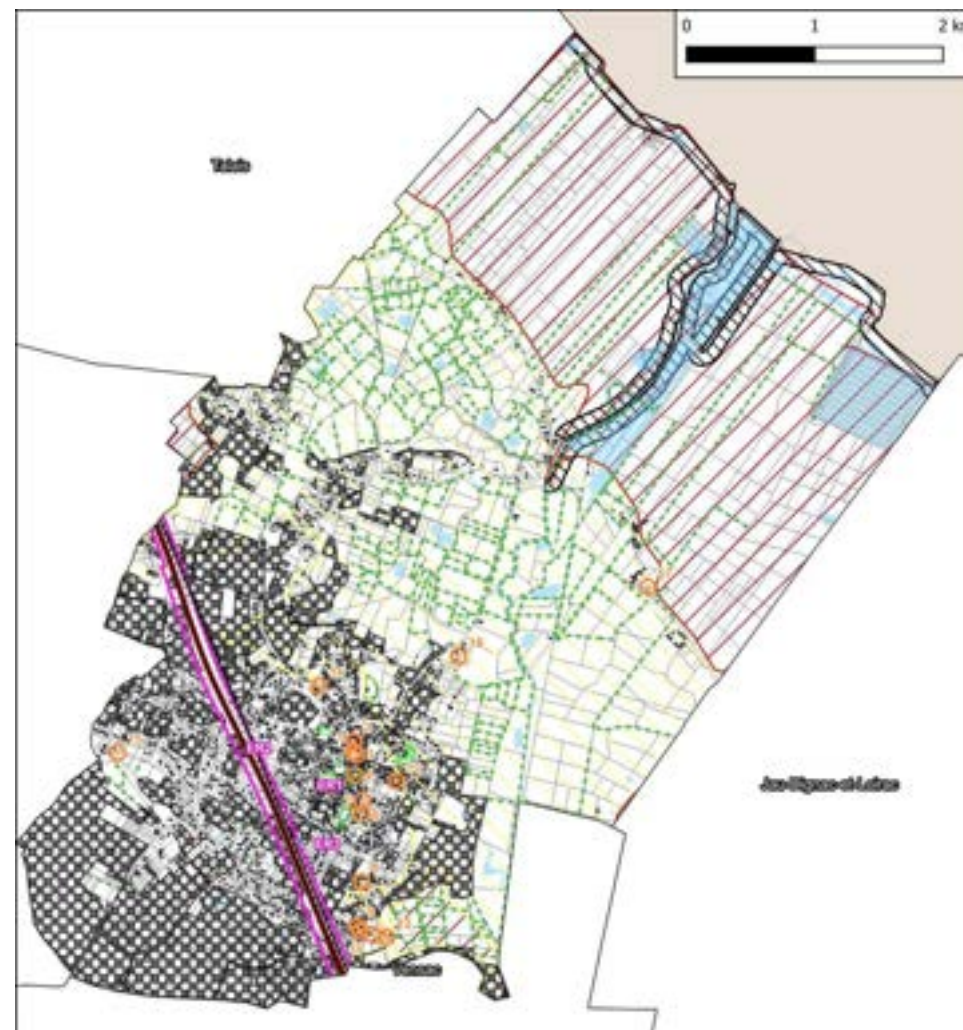
Voir chapitres sur la loi Littoral : RP I chapitre VI.3.4 et RP II chapitre I.5.1

Les prescriptions mises en place dans le cadre du PLU :

-  Emplacement réservé (ER) - art. L.151-41 du CU
-  Linéaire commercial protégé - art L.151-16 du CU
-  Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L.151-19 du CU
-  Espace boisé classé (EBC) - art. 113-1 du CU
-  Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU

Et les servitudes qui s'imposent au PLU :

-  Bande des 100 m de la loi Littoral - art. 121-16 du CU
-  Bande de recul aux abords des voies à grande circulation (art. L.111-6 du CU)
- Report du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI)**
 -  Zone rouge (inconstructible)
 -  Zone jaune (constructible sous conditions)



I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que l'OAP est une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L151-2.

Son contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Elles permettent ainsi de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du PADD à l'instar du document écrit et graphique.

Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui sont l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique.

Les OAP indiquent des principes d'accès, de desserte, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, zone 1AU, comporte une OAP sectorielle.

L'OAP réalisée sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc concerne ainsi l'aménagement de la zone 1AU de Fournieu.

Le contenu de l'OAP retenue au PLU

Les principes généraux d'aménagement de l'OAP retenue au PLU prennent en compte les prescriptions et orientations issues du SCOT Médoc Atlantique et du guide pratique 'formes urbaines' du PNR.

Le document relatif à l'OAP comporte 2 volets :

La présentation des principes généraux

Les principes généraux ci-dessus évoqués déclinent un certain nombre de points relatifs :

- A la prise en compte du contexte paysager environnant et du contexte d'implantation (traitement des limites, prise en compte du tissu urbain existant ; enjeux de préservation de la trame arborée existante, ...).
- Au développement de continuité des espaces publics et des liaisons douces (piéton, vélo...) ;
- A la gestion des eaux pluviales (en favorisant une réduction de l'imperméabilisation des sols et en intégrant des dispositifs de gestions EP), ...



La présentation de l'OAP du secteur

L'OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Les objectifs de programmation et de densité attendue

La 1^{ère} page décrit le contexte, la localisation, les accès et la présence des réseaux. La seconde page précise les orientations d'aménagement (texte et schéma) et la programmation :

Zone 1AU du Fournieu – 2,83 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

- La zone 1AU est située dans le prolongement sud-est du centre-bourg, à proximité des commerces et des équipements.
- Elle est occupée par une prairie entretenue, ponctuée par quelques bosquets ou arbres isolés.
- Le secteur ne présente pas de dénivelé, il est très peu visible depuis les voies qui encadrent la zone.
- Toute la zone est concernée par le périmètre de protection du monument historique de l'église de St-Vivien.

Accès et réseaux

- La zone est accessible depuis l'impasse Gauvin à l'Ouest et depuis la rue F. Dilleman à l'Est.
- Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur toutes les voies qui encadrent la zone.
 - Le réseau d'assainissement collectif est présent le long du cours P. Lassalle à l'Ouest, de la rue du 8 mai 45 au Nord et sur la portion nord de la rue F. Dilleman à l'Est.
- Trois bornes incendie sont implantées à moins de 200 m de la zone.



Première page :

Le contexte :

- la situation de la zone au regard du bourg (avec le plan).
- la nature de l'occupation du sol (avec la photo)
- les spécificités

Les accès et réseaux :

- par quelle(s) voie(s) la zone est accessible
- la situation des réseaux
- la protection incendie

Principes d'aménagement

Desserte

- Créer une voie continue qui dessert l'ensemble des parcelles. Cette voie sera partagée entre les usages voiture, vélo et piéton. Le tracé de la voie est indicatif. L'aménageur pourra proposer des solutions alternatives si elles respectent les prescriptions précédentes.
- Des cheminements doux connecteront la zone au centre-bourg et à l'espace vert collectif.

Espaces verts et interfaces

- Un espace vert collectif sera implanté au Sud de l'opération.
- Les interfaces avec les constructions et aménagements existants seront traitées de façon qualitative.
- Les arbres existants sur le site seront préservés (hors contrainte technique ou de sécurité).

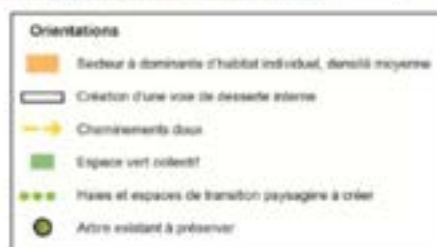
Réseaux

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu.
- La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Programmation

- Typologie : habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité : 17 logements/ ha

La surface constructible de la zone (hors VRD et espaces publics prévus) est d'environ 1,9 ha.



Deuxième page :

Les principes d'aménagement :

- Desserte
- Végétalisation et interfaces
- Risques
- Réseaux

La programmation :

- Typologie des logements
- Densité prescrite

Le schéma indicatif des orientations d'aménagement

La cohérence avec le PADD

L'OAP répond aux orientations du PADD, en particulier :

- ➡ **Volet III.2 du PADD** : Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

La programmation de l'OAP répond aux besoins en logements liés au scénario de développement et à l'objectif de densité fixé par le SCOT,

- ➡ **Volet IV.2 du PADD** : Une enveloppe urbaine conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés : Favoriser une bonne organisation des développements futurs

La zone 1AU est en extension de la centralité principale du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau secteur se fera dans le respect de l'OAP, qui fixe des intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), d'implantation des constructions, de qualité urbaine.

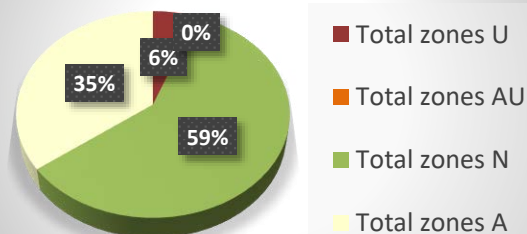
I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme

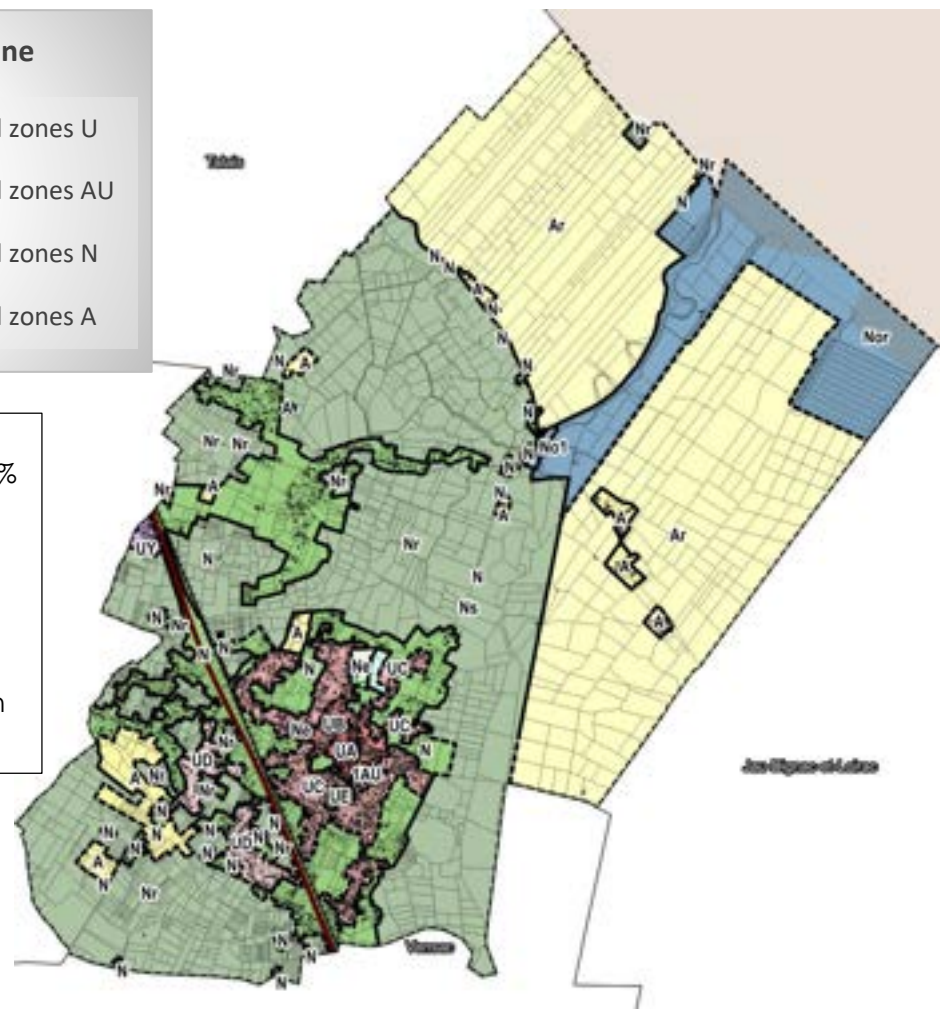
I.4.1.1. Bilan général des zones

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines à vocation principale habitat		
UA	8,2	0,3%
UB	16,1	0,5%
UC	106,4	3,6%
UD	31,3	1,1%
Total zones U habitat	162,0	5,5%
Autres zones urbaines		
UE	3,0	0,1%
UY	4,8	0,2%
Total autres zones U	7,8	0,3%
Total zones U	169,7	5,7%
Zones à urbaniser		
1AU	2,8	0,1%
Total zones AU	2,8	0,1%
Zones naturelles		
Nr	1 127,5	38,0%
N	376,2	12,7%
Ne, Nt, Ns	9,5	0,3%
No, No1, Nor	240,2	8,1%
Total zones N	1 753,3	59,0%
Zone agricole		
Ar	974,6	32,8%
A	69,9	2,4%
Total zones A	1 044,5	35,2%
Total PLU	2 970,4	

Part de chaque grande zone



- Les zones urbaines et à urbaniser couvrent moins de 6% de la superficie communale
- + de 94% de la surface est classée en zones agricoles ou naturelles
- 78,8% du territoire est classé en zone remarquable



I.4.1.2. Evolution au regard du PLU actuel

Le bilan général des zones et la comparaison avec le PLU actuel met en exergue :

Zones du projet de révision de PLU 2025	Surfaces en ha	Zones du PLU 2015	Surfaces en ha	Différentiel 2025-2015
Zones urbaines à vocation principale habitat		Zones urbaines à vocation principale habitat		
UA	8,2	UA	7,9	+ 0,3
UB	16,1	UB	18,2	- 2,1
UC	106,4	UC	127,2	- 20,8
UD	31,3	UD	90,2	- 58,9
Total zones U habitat	162,0	Total zones U habitat	243,4	- 81,5
Autres zones urbaines		Autres zones urbaines		
UE	3,0	UE	-	+ 3,0
UY	4,8	UY	4,7	+ 0,1
Total autres zones U	7,8	Total autres zones U	4,7	3,1
Total zones U	169,7	Total zones U	248,1	- 78,4
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser		
1AU	2,8	1AU	10,1	- 7,2
2AU	-	2AU	34,0	- 34,0
Total zones AU	2,8	Total zones AU	44,1	- 41,2
Zones naturelles		Zones naturelles		
Nr	1 127,5	Np	706,2	+ 421,3
N	376,2	N et Nh	719,0	- 342,8
Ne, Nt, Ns	9,5	Ne, Nt, Ns	11,0	- 1,5
No, No1, Nor	240,2	No, Nor	242,8	- 2,6
Total zones N	1 753,3	Total zones N	1 679,0	+ 74,3
Zone agricole		Zone agricole		
Ar	974,6	Ap	981,1	- 6,5
A	69,9	A	27,4	+ 42,5
Total zones A	1 044,5	Total zones A	1 008,5	+ 36,0
Total PLU 2025	2 970,4	Total PLU 2015	2 979,7	

A noter, au regard du PLU actuel :

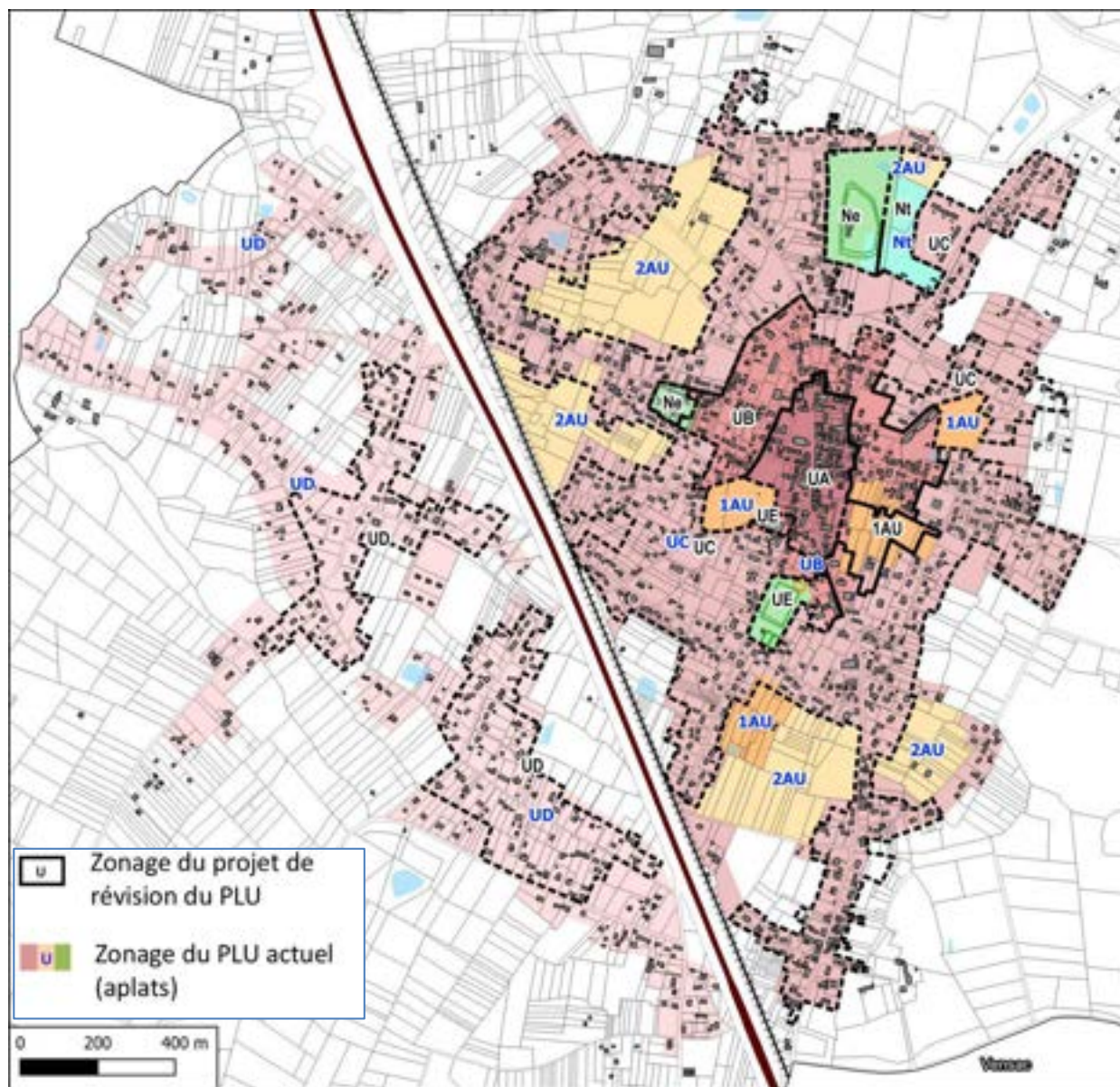
Les zones urbaines et à urbaniser

- ✚ Une réduction des zones urbaines de + de 81 ha (soit 33%), marquant une délimitation des zones constructibles très resserrée sur l'enveloppe urbaine.
- ✚ Une forte réduction des zones à urbaniser de près de 80 ha (réduction de 94 % des zones AU). Ce chiffre démontre la volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF

Les zones naturelles et agricoles

- ✚ La superficie des zones faisant l'objet d'un classement au titre des espaces remarquables a amplement été renforcée au regard du PLU actuel (de 1927 ha à 2339,5 ha, soit + 411,5 ha).
 - ✚ A noter également une augmentation globale de la zone A
- Un bilan très positif pour les zones naturelles et agricoles

La cartographie ci-dessous du zonage du projet de révision du PLU au regard du zonage du PLU actuel laisse apparaître l'important resserrement de l'enveloppe urbaine et des zones urbaines dans le cadre du projet de PLU révisé.



Les zones d'urbanisation future 1AU et les réserves foncières ont en particulier été réduites de manière drastique (rétrocession en zones naturelles N).

I.5. Le potentiel foncier constructible, les capacités de densification et capacités logements dans le cadre du projet de PLU révisé

L'analyse du potentiel foncier constructible et des capacités de densification des espaces constructibles recouvre les terrains mobilisables constitués par les dents creuses non bâties, les parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions parcellaires, les logements vacants à réhabiliter et les ensembles bâtis mutables.



La méthodologie d'analyse du potentiel foncier constructible a été développée au RPI (potentiel de densification page 173). Le potentiel prend en compte les parcelles disponibles : dents creuses, parcelles en cœur d'îlot présentant un accès (mutabilité aléatoire, rétention foncière, accès difficile, etc.), les parcelles en second rang ou nécessitant un découpage parcellaire (mutabilité faible).

Les espaces publics sont retirés au même titre que les jardins privatifs, les EBC.

Les constructions récentes n'apparaissant pas au cadastre ont été ajoutées manuellement.

La commune de Saint-Vivien ne présente pas d'ensembles bâtis anciens publics ou privés susceptibles de mutation.

Concernant la question de la prise en compte des logements vacants, celle-ci a été opérée en approchant une part de logements à réhabiliter, et donc à soustraire du besoin global en constructions neuves.

De même la prise en compte d'une diminution du parc de résidences secondaires, au profit des résidences principales a été prise en compte, comme notifié au PADD.

I.5.1. Le potentiel foncier constructible



Une approche du potentiel foncier au sein des zones constructibles du PLU a été établie comme précisé.

La cartographie ci-contre et le tableau ci-dessous précisent les parcelles (à-plats rouge) et les surfaces concernées :

Potentiel constructible PLU de St-Vivien	
Zone	Surface (ha)
UA	0,1
UB	2,0
UC	13,0
UD	4,1
Total U	19,1
1AU	2,6
Total	21,7

Comme indiqué, l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes.

Les Espaces Boisés Classés, définis au PLU ont également été retirés.

Il en a été de même pour les Emplacements Réservés retenus au PLU.

I.5.2. Les capacités en logement

Le potentiel foncier constructible disponible à la construction, comme notifié ci-dessus, s'établit dans le cadre du projet de PLU à 20,9 ha, ramené à 13 ha en tenant compte de la rétention foncière enregistrée sur la commune.

Potentiel constructible PLU révisé de St-Vivien				Densité estimée
Zone	Surface (ha)	Surface réelle (ha)	Nb de logements potentiels	
UA	0,1	0,04	1	15 lgts/ha
UB	2,0	1,3	18	14 lgts/ha
UC	13,0	8,5	101	12 lgts/ha
UD	4,1	2,6	26	10 lgts/ha
Total U	19,1	12,4	146	
1AU	2,8	1,9	33	17 lgts/ha
Total	21,7	14,3	179	

Coefficient de rétention foncière

Il a été retenu un coefficient de rétention foncière de 0,35 ; correspondant à la rétention foncière observée sur le territoire.

Densité des constructions

Dans le cadre du SCOT, il a été fixé un objectif de densité dans le cas d'une production de logements **en extension urbaine** (à savoir pour la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc**, un **objectif de 17 logements/ha**).

Il n'est pas précisé d'objectif de densité pour les logements à créer dans l'enveloppe urbaine, compte tenu d'une nécessaire adaptation au tissu existant et aux différenciations morphologiques des ensembles urbains.

Sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, les zones urbaines UA, UB et UC retenues au projet de PLU sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine. Compte tenu des caractéristiques urbaines des zones considérées, il a été retenu une approche des densités attendues, différente selon la typologie et la vocation de chacune des zones (15 logements/ha en zone UA, 14 lgts/ha en zone UB et 12 lgts/ha en zone UC). Concernant les deux zones bâties situées à l'Ouest de la RD.1215, pour lesquelles a été retenu un classement en zone UD, la densité attendue est de 10 logements /ha.

- Pour rappel, les objectifs de densité traduisent cependant une **forte modération de la consommation foncière par logement**, puisque **sur la période 2011-2021, la densité en zone du bourg (UA, UB, UC) était de l'ordre de 10 logements / ha ; et dans la zone UD Ouest de la RD 1215, de l'ordre de 6,4 logements /ha.**

➡ **Au bilan**

- Le PADD fixe un objectif logements à horizon du PLU de 183 logements pour la commune.
- Le projet de PLU, sur la base des densités retenues, offre un potentiel de 179 logements, très proche de la capacité d'accueil attendue au regard des besoins projetés à horizon du PLU.

➤ **Le zonage proposé est ainsi en cohérence avec les orientations du projet.**

I.5.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Elle a posé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon de 2050.

Les deux principaux objectifs du ZAN sont :

> Une diminution de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031

> Un objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 ; l'artificialisation nette étant le solde entre les surfaces nouvellement artificialisées (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...) et les surfaces nouvellement désartificialisées (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...).

L'objectif ZAN s'articule entre les trois documents clés de la planification territoriale : le SRADDET, le SCOT et le PLU. Le SRADDET fixe la trajectoire de réduction de l'artificialisation à l'échelle de la région sous la forme d'un objectif chiffré, qui doit être pris en compte par les SCOT.

Le SCOT doit fixer par tranches de 10 années l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation en compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET.

Ces objectifs peuvent être déclinés par secteurs géographiques et le SCOT peut identifier des zones préférentielles pour la renaturation.

La trajectoire ZAN retenue dans le SCOT vise globalement une trajectoire de réduction de 75 % de la consommation à horizon 2040.

I.5.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé

Le travail d'examen des disponibilités foncières et du potentiel de densification et de mutation au sein des zones a été opéré à partir de la délimitation des zones U et AU, superposées à la photo satellite ortho-photo 2024, et de la couche de l'occupation du sol 2021 (OCS-GE),



Dans un 1^{er} temps, identification des parcelles ou morceaux de parcelles pouvant faire l'objet de construction (striés jaunes)



Dans un 2nd temps : juxtaposition de la couche OCS-GE qui distingue les occupations du sol : artificialisé (en rose et orange), agricole (en jaune), naturelle (en vert)



Troisième temps, la couche des espaces disponibles est renseignée selon l'OCS (en orange les parcelles artificialisées, en jaune, agricoles et en vert naturelles). Il est à noter qu'une parcelle peut être à cheval sur 2 occupations du sol, il a été choisi de prendre la vocation principale.

Par ailleurs, les prescriptions surfaciques de type, Espaces boisés classés (EBC), protection des zones humides (151-23) et emplacements réservés (ER) ont été pris en compte et soustraits des espaces identifiés pour la consommation d'espace.

Parcelles potentiellement constructibles

Nature des sols consommés

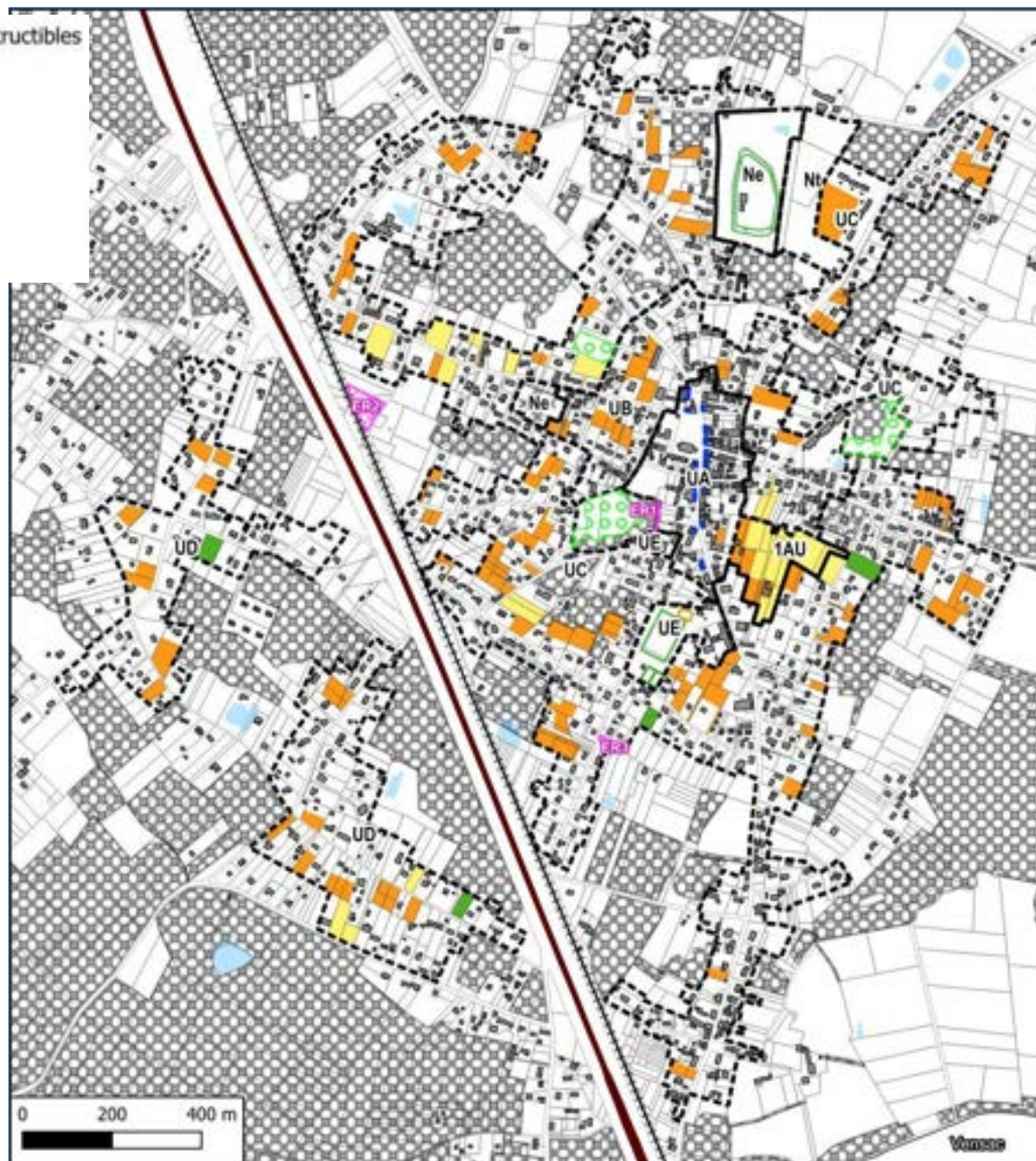
Agricole

Déjà artificialisé

Naturel

Zones U du PLU

UA, UB, UC et UD



I.5.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU

- Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 21 ha.
- Au sein de cet ensemble, les **Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** ENAF représentent 5,5 ha.

Saint-Vivien-de-Médoc	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	0,9	5,5
	Territoires agricoles	4,7	
	Territoires artificialisés	16,1	
Total		21,7	

Pour rappel, la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT pour la commune a été établie à :

- 8 ha sur la période 2020-2030

- 4 ha pour la période 2030-2040 ;

Soit sur la période 2020-2035, une valeur de 10 ha.

114

Consommation foncière NAF au projet de PLU

La commune a consommé entre 2021 et 2024, 0,9 ha d'espaces NAF, soit un résiduel maximum de consommation d'espaces NAF de 7,1 ha sur la période 2025-2030.

Auquel il faut adjoindre pour la période 2030-2035, la moitié de l'enveloppe maximale retenue au SCOT (période 2030-2040), soit une valeur de 2 ha.

Ce qui correspond sur la période 2025-2035, à une valeur 9,1 ha (valeur restante 2020-2030 + la moitié de l'enveloppe de la période 2030-2040).

Le projet de PLU révisé, avec une superficie de 5,5 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, **respecte les prescriptions du SCOT en matière de consommation des ENAF (valeur maximale de consommation maximale sur la période de 9,1 ha).**

I.5.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière

I.5.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

I.5.4.1.1. Le choix du zonage

La définition des zones U, dans le règlement graphique s'est appuyée sur les orientations du PADD :

- Le cadre à l'urbanisation retenant le bourg de Saint-Vivien-de-Médoc comme constitutif de « l'agglomération » et la limite de l'agglomération telle que définie au PLU,
- Les besoins d'accueil du territoire pour la démographie et l'habitat ; et en conséquence une adaptation des capacités d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU.
- La nécessaire optimisation de la consommation foncière.

Le projet de révision du PLU laisse apparaître un important resserrement des zones urbaines au regard du zonage du PLU actuel ; avec une réduction des zones urbaines de **de plus de 81 ha** (soit 33 %), marquant une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante ; et une **forte réduction des zones à urbaniser pour lesquelles il n'est conservé qu'une zone 1AU pour une superficie de 2,8 ha** (contre 80 ha au PLU actuel), qui démontre la volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF.

115

I.5.4.1.2. Le choix du règlement

Le classement en zones naturelles, agricoles et aquacoles **au titre des espaces remarquables**, Nr, Ar et Nor **a été renforcé** au regard du PLU actuel **(+411 ha). Les surfaces en zones de protection « r » représentent au bilan 2339,5 ha, soit 84% des espaces agricoles et naturels.**

Ainsi les zones A et N autorisant une petite constructibilité, par le biais en particulier des extensions de constructions à usage d'habitations, sont limitées.

Les conditions d'extension des constructions sont par ailleurs encadrées : **30%** de la surface de plancher du bâtiment existant pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m² ; et soumises à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Les secteurs de zone N (Ne, Nt, Ns), correspondant à des vocations existantes (cimetière, hippodrome, camping municipal, station d'épuration) et disposent d'un règlement adapté en matière de constructibilité et d'emprise au sol.

I.5.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Un des principaux objectifs ayant guidé l'élaboration du PADD est la préservation des espaces naturels sensibles et des activités primaires liées au milieu naturel.

L'optimisation des espaces déjà artificialisés a été un second axe de travail en complément de cet axe premier. Les dispositions mises en place pour traduire le PADD ont été guidées par cet objectif.

1 - Comme notifié précédemment, figurent le choix des zonages : en permettant aux tissus urbains d'évoluer dans le respect du bâti existant, en favorisant des possibilités d'implantations des constructions plus diversifiées (règlement autorisant les constructions à l'alignement, les maisons accolées ou en bande).

2- Au sein du règlement des zones urbaines, un équilibre a été par ailleurs recherché entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés. Les règles d'emprise au sol ont été couplées avec la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre. Il a ainsi été retenu l'obligation du maintien en pleine terre d'une part de la superficie de l'unité foncière (superficie **traitée en espace vert de pleine terre**, au moins égale à 20 % en zone UA, à 30 % en zones UB, à 40 % en zone UC, à 50 % en zone UD) ; avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum (de 10 m en zone UB et 12 m en zone UC et UD) d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. A noter que l'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé ; ce qui constitue un encouragement à la non imperméabilisation de ces espaces).

I.6. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral

Le projet de révision du PLU est établi dans le respect des éléments clefs de la loi littoral :

- La bande littorale (dite bande des 100 m),
- Les espaces remarquables,
- Les espaces proches du rivage,
- L'agglomération,
- Les coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs.



Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral

Espaces remarquables liés aux :

- réservoirs humides, aquatiques et lacustres
- boisements significatifs de feuillus

Espaces proches du rivage

Coupures d'urbanisation

Bande des 100 mètres

Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

Une constructibilité différenciée au sein des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés

Localiser en priorité la constructibilité au sein de l'agglomération de Saint-Vivien-de-Médoc

Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau et de la zone d'activités de Pingouleau, sans extensions

Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti dans les zones déjà urbanisées

I.6.1. La bande littorale des 100 m

L'objectif de délimitation de la bande des 100 m (article L. 121-16 du code de l'urbanisme), qui dispose que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage », vise à préserver cette bande sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

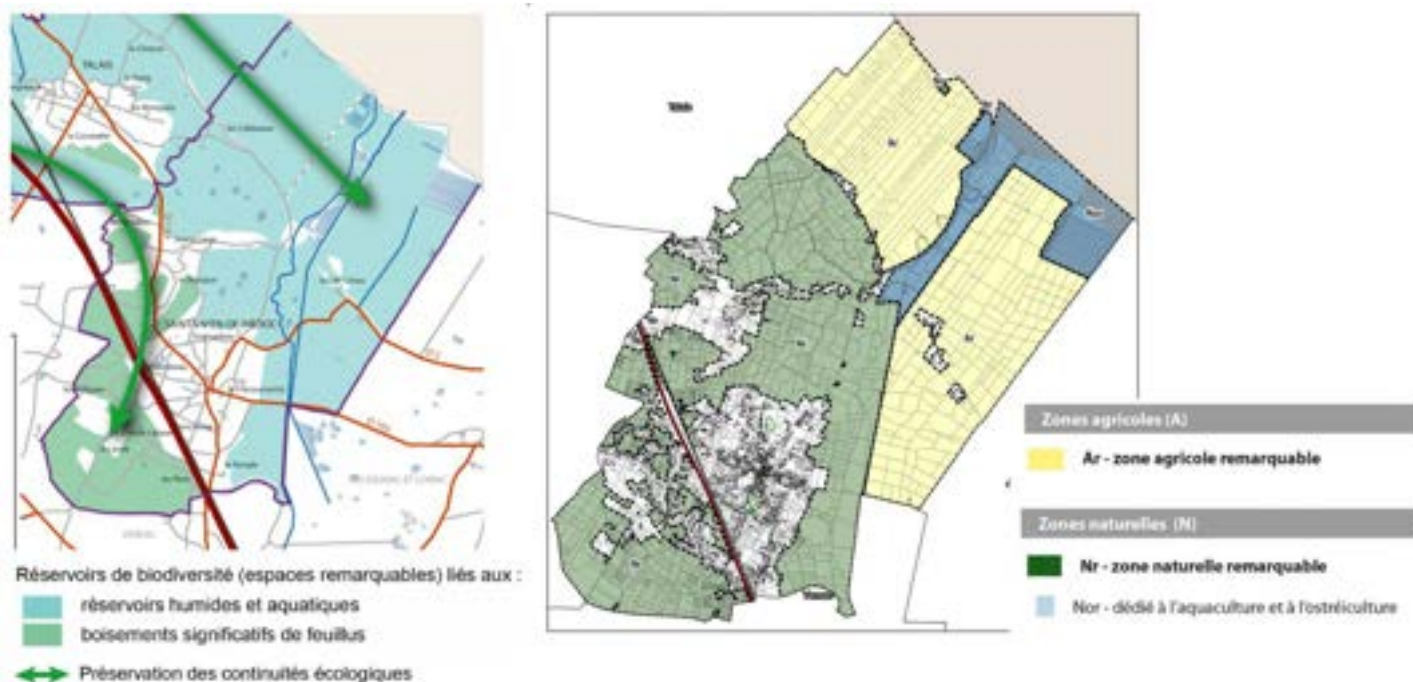
Le projet de définition du PLU a tracé la limite de la bande des 100m sur la base **de la limite haute du rivage** (qui permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers).

A noter que **la bande des 100 m est prolongée au niveau du chenal Neuf**, jusqu'au Port de Saint-Vivien-de-Médoc, qui constitue un espace urbanisé.

➡ **L'ensemble des espaces situés dans la bande des 100 m sont classés en zones Ar, Nr et Nor.**

I.6.2. La protection des espaces naturels remarquables

Comme précisé précédemment le PLU révisé a proposé le classement en zone de protection Ar, Nr et Nor de l'ensemble des espaces remarquables identifiés au SCOT au titre de la loi littoral qui correspondent aux réservoirs de biodiversité que constituent les réservoirs humides et aquatiques et les boisements significatifs de feuillus.



Les micro-secteurs qui ont fait l'objet d'un retrait des espaces remarquables ont été parfaitement justifiés et recouvrent :

- Des bâtiments liés à l'exploitation agricole (zone A)
- Des secteurs comprenant des bâtis isolés ou des ensembles de constructions regroupées (zone N).
- La RD.1215 et la voie ferrée, détournés de l'espace remarquable (zone N).

☛ **Le règlement des zones Ar, Nr et Nor reprend les termes de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.**

I.6.3. Les espaces proches du rivage

Le SCOT a défini les espaces proches du rivage à l'échelle de l'intercommunalité en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite (RP I).

Plus largement, trois critères principaux sont généralement retenus pour caractériser les espaces proches du rivage, bien que la loi ne fournisse pas de définition précise de cette notion :

- **La distance par rapport au rivage :**

Il n'existe pas de règle fixe quant à une distance minimale ou maximale. La notion de « proximité » reste donc relative. Ainsi, sur le territoire de Saint-Vivien, la distance entre la route délimitant les mattes et le rivage de l'estuaire varie de 1,6 km à 2,8 km.

- **La covisibilité :**

Depuis la route du Port ou la RD 2, il est difficile d'apercevoir l'estuaire ; au mieux, celui-ci peut être seulement deviné.



Point de vue depuis la route du Port à Saint-Vivien-de-Médoc secteur les Cabireaux



Point de vue depuis la route du Port à Saint-Vivien à proximité du port



Point de vue depuis la RD 2 à Saint-Vivien

- **Le caractère urbanisé ou non des espaces intermédiaires :**

La quasi-totalité du secteur des mattes est non urbanisée, à l'exception de quelques constructions ponctuelles. En conséquence, **les constructions existantes et leurs abords immédiats** — ainsi que **le port, qui constitue un petit espace urbanisé** — situés en bordure de la voie séparant les mattes des palus, **ont été exclus du périmètre des espaces proches du rivage**.

Le SCOT a par ailleurs retenu un critère complémentaire :

- **Les influences maritimes perceptibles dans le paysage ou l'occupation du sol, en dehors des espaces urbanisés :**

Toutefois, dans un contexte d'arrière-dunes s'étendant sur une grande profondeur, ce critère a été considéré comme perdant de sa pertinence au regard de l'éloignement. On peut considérer que le secteur des mattes, terres gagnées sur l'estuaire, est d'influence maritime.

Ainsi sur la commune, la limite des espaces proches du rivage est constituée par la route du Port et de la RD 2, qui marquent la séparation entre mattes et palus.

A noter que la limite passe sur un secteur hors voirie, passant par le chemin de la Petite Canau, remontant à l'arrière des exploitations agricoles de la Grande Canau pour rejoindre la RD 2.

Comme déjà évoqué, les constructions existantes en bordure de voirie n'ont pas été intégrées aux EPR car elles bloquent toute covisibilité et constituent des micro-espaces urbanisés.



La limite des espaces proches du rivage à Saint-Vivien-de-Médoc

I.6.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages

Le SCOT conformément à l'article L121-3 du code de l'Urbanisme a déterminé les critères d'identification des villages, agglomérations à l'échelle du territoire sur la base de critères d'ordre quantitatifs et morphologiques (aussi appelés « critères socles ») émanant de la loi Littoral, et d'autre part de critères d'ordre qualitatif, convergeant avec les précédents, qui traduisent le parti d'aménagement (aussi appelés « critères complémentaires »).

Le SCOT a ainsi défini, à l'échelle des communes, les agglomérations ou villages au sens de la loi Littoral.

Sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, le bourg de Saint-Vivien est retenu comme constitutif de l'agglomération. il forme une centralité principale.

Le village de Mirambeau constitue une centralité d'accompagnement.

L'agglomération définie par le SCOT se caractérise par le caractère historique de son implantation et une mixité fonctionnelle (équipements, services, activités ...) en rapport avec sa taille ; Un nombre de constructions, de l'ordre d'une centaine ; ainsi qu'une densité, de l'ordre de 7 à 10 constructions par hectare.

Un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour **préciser le périmètre de la délimitation spatiale proposée dans l'atlas cartographique** pour l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation **du SCOT**.

Le travail conduit dans le cadre du PLU a consisté, sur la base du périmètre proposé dans le cadre du SCOT à délimiter l'enveloppe urbaine.

Cette délimitation a été établie à partir de la photo satellite la plus récente (2024).

Elle a été délimitée à partir du bâti aggloméré (à minima 50 unités) avec l'établissement d'une zone tampon de 25 mètres autour des bâtiments existants, intégrant, à proximité directe : les voiries, équipements publics, camping, stationnements, etc. et reprenant, quand cela apparaissait cohérent, la délimitation des parcelles existantes. Au sein du périmètre identifié, les espaces non bâtis et non équipés de plus de 1 ha ont été sortis de l'enveloppe.

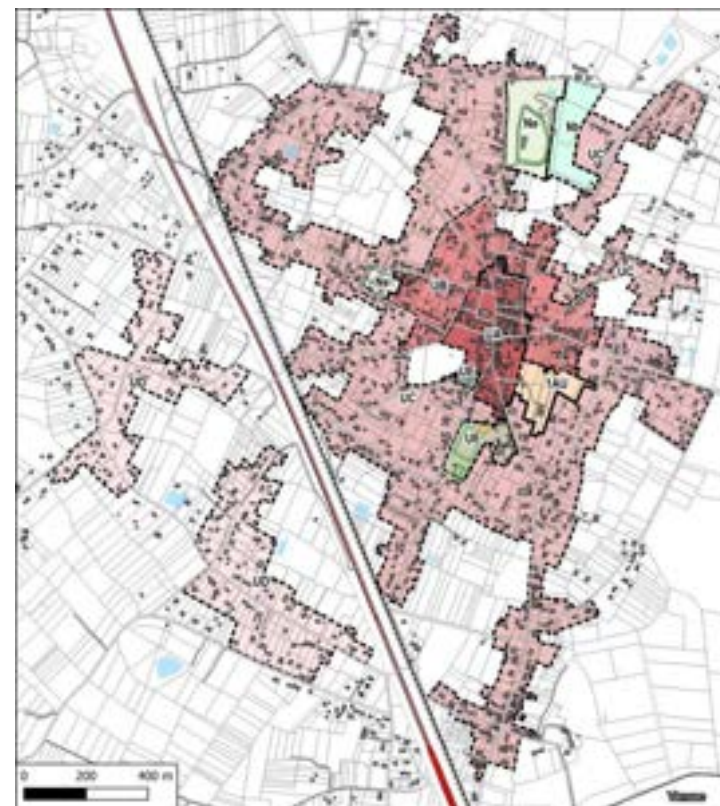
➡ **La définition des zones urbaines et à urbaniser dans le cadre du projet de PLU respecte l'enveloppe urbaine constitutive de l'agglomération et le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération.**



- Une constructibilité différenciée au sein des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés
- Localiser en priorité la constructibilité au sein de l'agglomération de Saint-Vivien-de-Médoc
 - Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau et de la zone d'activités de Pinguet, sans extensions
 - Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti dans les zones déjà urbanisées



L'enveloppe urbaine des espaces urbanisés définis dans la loi Littoral (agglomération, village et SDU)



Les zones urbaines et à urbaniser au projet de PLU révisé

Un secteur d'extension à l'urbanisation est délimité sous la forme d'une zone 1AU.

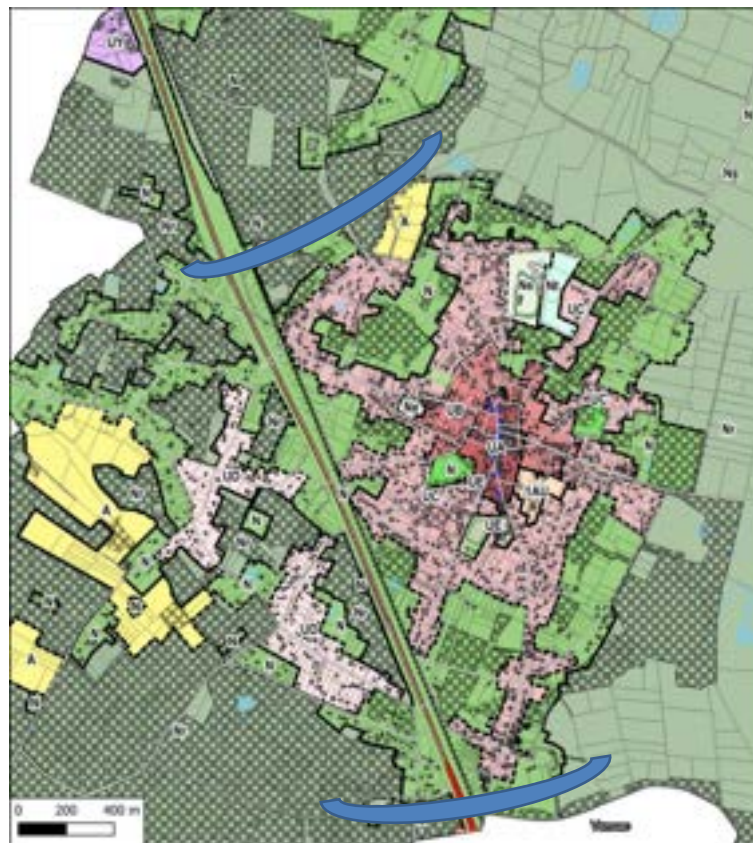
I.6.5. Les coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

L'objectif est de protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages estuariens emblématiques du territoire.

Le SCOT localise deux coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral sur la commune.

Le PLU a transposé à l'échelle de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc les deux coupures d'urbanisation à respecter de part et d'autre de l'espace qui forme l'ensemble urbain du bourg élargi et des secteurs déjà urbanisés.



Les zones du PLU

Le PLU respecte dans sa déclinaison réglementaire les coupures d'urbanisation retenues au SCOT.

La coupure d'urbanisation Nord se situe au projet de PLU révisé entre une zone de forte protection Nr (au Nord) et une zone N (au Sud).

La coupure d'urbanisation Sud assure la jonction entre deux zones de forte protection Nr Est-ouest. Elle est concernée par une zone N et un ensemble de boisements en EBC.

I.6.6. Les espaces boisés significatifs

L'article L. 121-27 dispose que :

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.** Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

En application de l'article L.113-2 : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Il est fait obligation dans le PLU, au titre de la loi littoral, de classer en espaces boisés, avec les conséquences qui en découlent, **les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune**, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc, il est ainsi retenu de classer au PLU 485 hectares de boisements.

125

Les secteurs proposés pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC) recouvrent :

- Les boisements de feuillus (ou mixte) remarquables identifiés au SCoT
- Les boisements fragmentés localisés au sein de l'enveloppe urbaine, qui complètent et prolongent la trame verte et participent au fonctionnement de l'écosystème et au déplacement des espèces.
- Les boisements d'agrément (parcs ou jardins).

A noter que les abords de route ou de chemin ont été préservés afin de pouvoir, si nécessaire, d'intervenir sur les abords de voies (curage des fossés, élargissement de voirie, sécurisation carrefour, etc.).

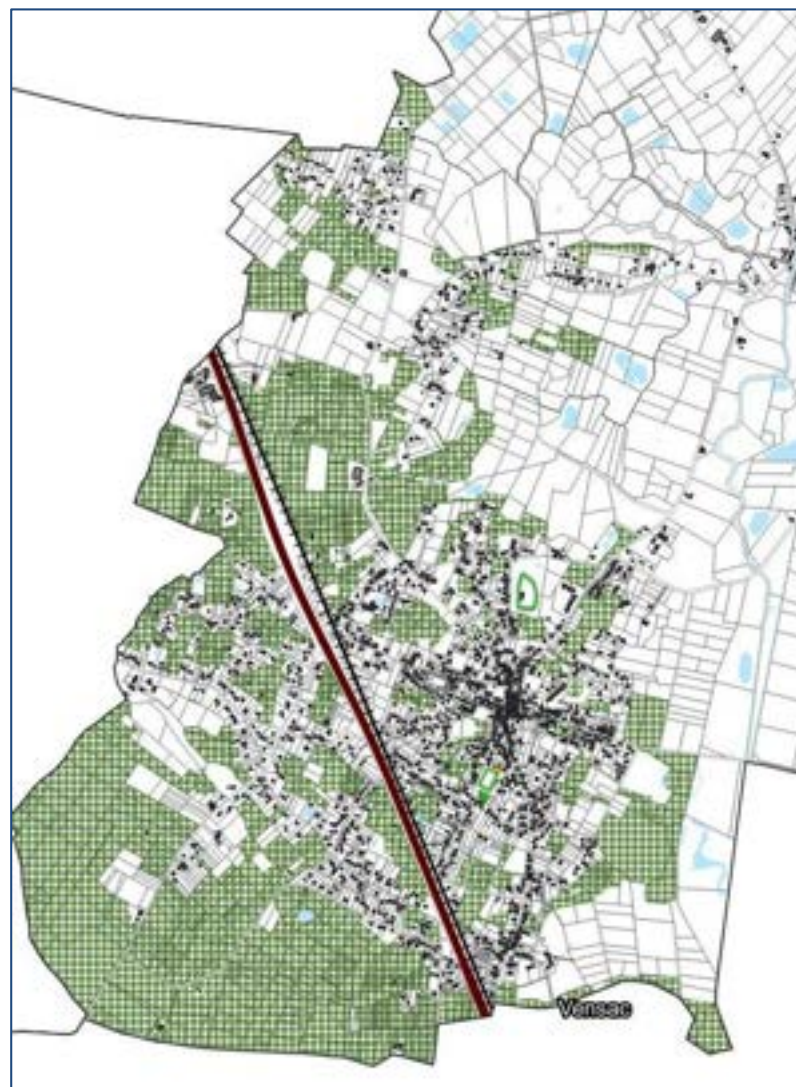
La délimitation des EBC a largement été complétée entre la phase arrêt et la phase approbation du PLU. En effet, il avait été fait le choix de ne définir des EBC qu'au sein et au contact de l'enveloppe urbaine, sur une surface de 145 ha, en complément de la zone Nr (qui rappelle le, protège aussi les boisements). **Suite à l'avis négatif de la CDNPS, les EBC ont été élargis à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes, classés ou non en Nr. Au total, ce sont 340 ha d'EBC qui ont été ajoutés.**



Les espaces remarquables au SCOT

La cartographie établie au SCOT nécessitait d'être affinée (cf. I.2.5.4).

La couche des boisements significatifs de feuillus couvre en effet de larges clairières non boisées, la RD 1215 et divers voiries ou chemins ou encore la voie de chemin de fer



Les espaces boisés classés au projet de révision du PLU

Le classement en zone Nr, qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre **de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme (relatifs aux espaces remarquables)**, **et qui est complété par une interdiction du défrichement** (« le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels -tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique- » **assure une double protection des boisements.**

En complément, le PLU assure la protection des formations linéaires telles que les haies de tamaris et de pruneliers ou ripisylves, via la prescription L.151-23 du CU.

I.6.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

La capacité d'accueil correspond au niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le système de ressources sans mettre en péril ses spécificités.

Il s'agit d'évaluer si l'accueil supplémentaire de populations et d'activités, permanentes ou saisonnières, que la collectivité envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire.

Le projet de PLU a précisé ses objectifs en matière d'accueil de populations permanentes ou saisonnières sur la commune :

- **Pour la population permanente** : le choix d'une hypothèse médiane de développement (hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé mais qui prend en compte la dynamique observée ces toutes dernières années, ainsi que le rééquilibrage attendu au niveau du SCOT relatif à l'armature urbaine.
- Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à +1,14 %/an.
- **Un besoin global en logements** établi à 183 logements intégrant l'objectif de réduction de la part des résidences secondaires.
- **Un objectif de modération de la consommation foncière** au regard de la période 2011-2021, s'appuyant sur une plus grande densité de constructions et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine.
- **Concernant la population saisonnière**, en dehors des résidences secondaires, et des locations privées existantes (gîtes, chambres d'hôtes ...), les autres hébergements sont constitués par l'offre de plein air du camping municipal.
- Soit au total une capacité d'accueil d'environ 400 lits, auxquels il convient d'ajouter les résidences secondaires (environ 300 en 2021).

➡ Dans le cadre du PLU, les projets complémentaires consistent seulement en une petite extension du camping municipal.

Le projet de PLU a également fixé les choix en matière de développement économique

Le PLU se fixe :

- De permettre le maintien dans de bonnes conditions des activités primaires et délimite des zones dédiées pour ce faire, dans le respect des écosystèmes : zone du Port, zones A et Ar, zone No et Nor.
- De renforcer le village économique constitué par la zone d'activités de Pingouleau, dans l'emprise du périmètre aménagé.
- De promouvoir les activités de commerces et services sur le bourg.

➡ **La déclinaison réglementaire répond à ses orientations.**

➡ **La commune a ainsi défini une zone d'activité UY à Pingouleau.**

Ressources, biodiversité et paysages :

Les objectifs en matière d'accueil supplémentaire de populations et d'activités est en cohérence avec les orientations du PLU :

- En matière de préservation des espaces naturels sensibles et des ressources,
- En matière de préservation des paysages et de patrimoines
- En matière de préservation des risques

➡ **Le chapitre III du présent rapport analyse de manière plus précise les incidences du PLU sur les espaces naturels sensibles et les ressources, sur les paysages et le cadre de vie, en matière de gestion des risques.**

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés

Ce chapitre a pour objectif d'examiner la compatibilité¹ du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme.



II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	Le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé le 22 février 2024.
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLU non concerné
Les plans de déplacements urbains	PLU non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	La CC Médoc Atlantique ne dispose pas de PLH.
Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Plan Climat Air Energie Territorial	Le PCAET de la CC Médoc Atlantique est en cours d'élaboration.
Les plans locaux de mobilité	La CC Médoc Atlantique n'est pas autorité organisatrice des transports urbains.

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

II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par la Communauté de communes Médoc Atlantique définit à l'échelle de l'intercommunalité, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040-2050 dans une perspective de développement durable.

Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- **Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.**

Le SCoT Médoc Atlantique a été approuvé en date du 22 février 2024.



Le tableau en pages-ci après analyse la compatibilité du PLU avec les prescriptions du DOO du SCoT. Cette dernière est évaluée sur une échelle de quatre niveaux :



DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
Axe n°1 – Valoriser et préserver l'identité et les ressources patrimoniales du territoire	
<p>Orientation 1.1 – Renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1.1 : préserver et développer une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle - 1.1.2 : gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique - 1.1.3 : maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme 	<p>PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources</p> <p>Les orientations du PLU s'inscrivent parfaitement dans un objectif de préservation de la ressource en eau : préservation du réseau hydrographique et maîtrise des eaux pluviales avec la protection des cours d'eau, raccordement à l'assainissement collectif pour les nouvelles constructions, vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel pour les secteurs non desservis et gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, protection des espaces naturels sensibles (boisements, haies, zones humides, espaces remarquables). Plus largement, le PLU s'attache à préserver la trame verte et bleue communale et milieux rivulaires associés contribuant à l'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles. La préservation des réservoirs de biodiversité reconnus en espaces remarquables via l'identification d'un zonage spécifique limitant toutes possibilités de constructions nouvelles tout en permettant la poursuite des activités en place concourt de la même manière à la préservation d'une trame verte et bleue fonctionnelle.</p> <p>Le projet de PLU révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. Pour cela, diverses dispositions sont prises par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de la performance des réseaux et limitation de leurs extensions visant à limiter le gaspillage d'eau potable, poursuite des efforts engagés à l'échelle du SIAEP de St-Vivien-de-Médoc tout en veillant aux disponibilités en matière de ressource en eau potable à moyen terme ; • Promotion dans le règlement écrit de constructions intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique ; • Mise en place de règles spécifiques en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouvelles constructions dans le règlement écrit ; • Ajout de règles spécifiques en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre.
<p>Orientation 1.2 – Valoriser le cadre de vie pour un développement adapté qui renforce le capital patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.2.1 : préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique - 1.2.2 : apporter des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti - 1.2.3 : créer un cadre de vie de qualité propice à la santé et aux nouveaux modes de vie 	<p>PADD du PLU : Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité</p> <p>Le PLU assure la protection de l'ensemble des mottes et palus marqueurs de l'identité du territoire via l'identification de zones agricoles et naturelles remarquables (Ar et Nr) qui font l'objet de restrictions à la construction tout comme les bassins aquacoles en bord d'estuaire ainsi que le chenal Neuf (Nor).</p> <p>La définition des zones constructibles du PLU, basée sur les enveloppes urbaines, s'est attachée à la prise en compte d'autres critères, en premier lieu desquels la protection des espaces agricoles et naturels, mais aussi la préservation des points de vue, le maintien de coupures paysagères mais aussi en évitant l'urbanisation linéaire.</p> <p>Enfin le règlement s'attache à la préservation des éléments végétaux en place (dont les haies de tamaris et prunelier via l'ajout de prescriptions spécifiques sur le plan de zonage), et préconise la plantation d'essences végétales locales et diversifiées. Le PLU a également identifié divers éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage : manoirs et maisons bourgeoises, habitat de caractère, maisons médocaines, arbres remarquables. Des prescriptions particulières ont été fixées (art. L.151-19 du CU).</p>



DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Orientation 1.3 – Viser l'autonomie énergétique <ul style="list-style-type: none"> - 1.3.1 : développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet - 1.3.2 : développer les installations de production d'énergie renouvelable 	PADD du PLU : /	
	<p>Le PLU de Saint-Vivien-de-Médoc révisé organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci.</p> <p>Le PLU, via son règlement, s'inscrit dans une démarche relevant du développement durable, en promouvant l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'usage des dispositifs solaires (tout en ayant le souci de sa bonne intégration au contexte environnant).</p>	😊
Orientation 1.4 – Réduire les pressions des pollutions sur l'environnement par l'engagement de tous les acteurs du territoire <ul style="list-style-type: none"> - 1.4.1 : réduire les déchets à la source - 1.4.2 : optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage 	PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources	
	Sans objet sur le territoire communal (absence de projet ou d'enjeu identifié), toutefois le projet de PLU ne va pas à l'encontre de cette orientation.	😊
Axe n°2. Protéger les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique		
Orientation 2.1 – Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels <ul style="list-style-type: none"> - 2.1.1 : un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la loi Littoral - 2.1.2 : une gestion des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique - 2.1.3 : les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie 	PADD du PLU : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral	
	<p>Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 21 ha. Au sein de cet ensemble, la surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans le projet de PLU serait de 5,5 ha, soit une diminution de près de 66 % au regard de la période 2011-2021. Ainsi, le projet de PLU respecte la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc à 8 ha pour la période 2020-2030 et 4 ha pour la période 2030-2040 ; soit sur la période 2024-2034, une valeur de 6,4 ha.</p> <p>Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr, Ar et Nor représentent 2339 ha, soit près de 79% du territoire communal.</p> <p>Le classement a été renforcé au regard du PLU actuel (de 1927 ha à 2339 ha). La réduction des zones urbaines de près de 81 ha (soit 33 %) et la création d'une seule zone 1AU de 2,8 ha (réduction de 94 % des zones AU) marquent une délimitation des zones constructibles très resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.</p>	😊
Orientation 2.2 – Assurer et conforter la présence humaine <ul style="list-style-type: none"> - 2.2.1 : mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé - 2.2.2 : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial - 2.2.3 : Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie et cette armature 	PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire	
	<p>Le PLU a été établi dans le respect des orientations du SCoT. Il n'a été créé aucune nouvelle zone d'activités ex-nihilo, celle de Pingouleau existant d'ores et déjà.</p> <p>Le PLU de Saint-Vivien-de-Médoc révisé organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci, renforçant la centralité du bourg et la promotion de déplacements doux.</p>	😊

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Orientation 2.3 – Organiser l’aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels <ul style="list-style-type: none">- 2.3.1 : prévenir les risques inondations et submersion marine- 2.3.2 : prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique- 2.3.3 : prévenir les risques technologiques	PADD du PLU : Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques <p>Le PLU dans le respect de son PADD puis sa déclinaison réglementaire s’est attachée à la prise en compte des points suivants : report du PPRI au PLU et prise en compte du risque inondation (dont celui par remontées de nappe), prise en compte des espaces de mobilité des cours d’eau et zones d’expansion de crues dans la définition du zonage, mise en place de règles écrites spécifiques en matières de gestion des eaux pluviales (privilégier l’infiltration à la parcelle permettant d’instaurer une gestion alternative au tout réseau), préservation des éléments paysagers (prescriptions L.151-23 du CU) jouant un rôle dans la lutte contre les phénomènes d’érosion des sols.</p>	
Axe n°3. Promouvoir le développement et la reconnaissance du territoire		
Orientation 3.1 – Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire <ul style="list-style-type: none">- 3.1.1 : valoriser, développer et innover en matière de productions locales- 3.1.2 : faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié	PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire.	
Orientation 3.2 – Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l’innovation et dynamiser l’économie résidentielle <ul style="list-style-type: none">- 3.2.1 : affirmer la vocation productive du territoire- 3.2.2 : développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l’économie résidentielle	<p>La préservation des paysages emblématiques de l’estuaire auquel sont inféodées un certain nombre d’activités agricoles, ostréicoles et touristiques passe par le maintien des activités traditionnelles liées au marais.</p> <p>Dans le cadre du PLU, la commune a retenu de fixer un zonage adapté aux différentes activités qui s’exercent sur les zones de mattes et de palus permettant la poursuite des activités en place, en particulier l’identification de zones agricoles spécifiques au niveau des bâtiments d’exploitations agricoles en activité.</p>	
Orientation 3.3 – Promouvoir une économie circulaire		
Orientation 3.4 – Optimiser l’accessibilité du territoire <ul style="list-style-type: none">- 3.4.1 : faire aboutir l’amélioration de la desserte par la route- 3.4.2 : améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire- 3.4.3 : mieux tirer parti de l’estuaire et du fleuve- 3.4.4 : capitaliser sur la présence d’aérodromes	PADD du PLU : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture <p>Le PLU porte sur un territoire rural, qui est doté d’une offre structurante en transport collectif très limitée. La desserte ferroviaire entre la Pointe de Grave et Bordeaux ne répond qu’imparfaitement aux besoins. Même si l’attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l’offre (fréquence, qualité de service), la commune de Saint-Vivien-de-Médoc envisage la création d’un pôle multimodal associant halte ferroviaire et parking associé, projet soutenu dans le PLU révisé.</p> <p>De plus, la question de la promotion et du développement des déplacements alternatifs à la voiture a accompagné toute l’élaboration du document. Dans cet objectif, le PLU promeut le développement de l’usage des transports collectifs et de l’intermodalité ainsi que la part modale des déplacements doux. De plus, il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg et une plus grande « compacité » de l’urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.</p>	

II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Médoc Atlantique, vise à mettre en œuvre le SCoT de l'intercommunalité sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. La Communauté de communes Médoc Atlantique est toujours en cours d'élaboration de son PCAET à l'heure de la rédaction de ce document (fin 2024), **les différentes orientations stratégiques définies par ce dernier ne sont pas connues à ce stade.**

Dans son orientation générale VII « Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture », le PADD met en avant la nécessité pour le territoire communal de « développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité ». A cet égard, bien que le territoire soit peu desservi en matière de transports collectifs, **la commune porte pleinement un projet de pôle multimodal association création d'une halte ferroviaire associée à un parking.**

De même, **l'encouragement des transports dits « durables »** est un axe majeur du projet communal. Le PNR Médoc et le conseil départemental portent un projet de renforcement des réseaux cyclables du territoire. C'est ainsi qu'un projet d'aménagement/délimitation d'une bande cyclable reliant Saint-Vivien-de-Médoc à Grayan d'une part, et la plage de Saint-Vivien-de-Médoc et son port au chenal de Talais d'autre part est à l'étude. De plus, afin d'accroître la part des déplacements doux, la commune a souhaité définir des principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'usage de l'automobile et de favoriser les continuités de ces liaisons.

La Collectivité via son projet de PLU entend favoriser le développement des installations photovoltaïques en privilégiant et facilitant ce type d'aménagement sur les toitures des habitations.

Le PLU de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc s'inscrit donc parfaitement dans l'esprit des actions en faveur du climat et de la transition énergétique qui seront développées dans le futur PCAET de la CC Médoc Atlantique.

**Chapitre III Les incidences du projet
et mesures envisagées pour éviter,
réduire et, si possible compenser
s'il y a lieu, les conséquences
dommageables de la mise en
œuvre du plan sur l'environnement**

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLU au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrit et graphique, et les orientations d'aménagement) les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLU est susceptible d'autoriser.

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

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) » et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision dans les cas suivants :

- Lorsque la révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

S'agissant d'une révision générale, l'élaboration du PLU révisé est de fait, soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme.

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma « Eviter-Réduire-Compenser (ERC) » et a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet selon une **démarche itérative**.

En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire communal, en particulier au sein des zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées (identification prioritaire en zone Nr des réservoirs de biodiversité par exemple). Dans l'éventualité où l'impact du projet communal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées (telles que la réduction d'emprises constructibles). Enfin, en dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction n'avaient pu prendre en compte l'ensemble des incidences du projet, des propositions de mesures compensatoires seront proposées.



III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie

III.2.1. Les incidences du PLU

III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 à 30 dernières années, même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement, notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour du bourg, de préférence dans les secteurs desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLU doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité ...).

III.2.1.2. La qualité des bâtiments

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005. La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990. Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales. Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLU doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

III.2.2. Les réponses du PLU

III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que la voiture reste le moyen de transport largement privilégié sur le territoire communal compte tenu de son positionnement géographique, la part des déplacements en transport en commun n'étant que de 1,7 %. Bien que l'enclavement du territoire concoure fortement à l'utilisation massive de la voiture et limite le recours aux modes de déplacement alternatifs, **les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER. Ils portent ainsi un projet de pôle multimodal envisagé sur la commune, projet constitué d'une halte ferroviaire et d'un parking associé. A cet effet, le PLU révisé intègre un emplacement réservé dédié.**

Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLU.

Il a été retenu **un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg**. Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés.

Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.

Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et périurbains et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air :

- **Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**

- o Améliorer la desserte ferroviaire

La desserte ferroviaire entre la Pointe de Grave et Bordeaux ne répond qu'imparfaitement aux besoins. Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), qui dépend de l'Autorité Organisatrice des Transports, la collectivité peut initier des actions complémentaires, en particulier en faveur de l'intermodalité : intégrer au PLU, en tant que de besoin, les points de déclinaison règlementaires en accompagnement d'un transport collectif rapide qui pourrait être créé. C'est ainsi qu'un emplacement réservé dédié à l'accueil du projet de pôle multimodal a été porté au plan du PLU révisé. La commune prévoit aussi l'acquisition d'un terrain de part et d'autre de la voie ferrée qui permettrait d'adjoindre une aire de covoiturage ;

- o Valoriser le réseau de pistes cyclables

Dans le cadre de la révision du PLU, les éventuels besoins en réservations pour la réalisation de pistes cyclables ont été recherchés.

III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie

Pour rappel, le parc de logements de Saint-Vivien-de-Médoc est hétérogène avec un parc de résidences principales construit à différentes périodes, celui construit avant 45 étant désormais limité. La dynamique de construction à la hausse sur le territoire s'observe depuis les années 1970. Bien que relativement récent, le parc des années 70 et même 80 est concerné par un enjeu de performance énergétique.

Il n'existe pas de dispositif type OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat) à l'échelle de la CdC. Le PDH soutient le développement et le renforcement d'un programme de cette nature à une échelle pertinente (*a minima* le niveau intercommunal), afin de proposer une action permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.

La commune peut bénéficier cependant du PIG (Programme d'Intérêt Général) du PST (Programme Social Thématique) du conseil départemental. Ainsi les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier d'aides (sous conditions) de l'Anah et du Conseil départemental pour réhabiliter ou améliorer leurs logements dans le cadre d'un PIG du PST.

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLU révisé prévoit, pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser : *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé (et peut déroger à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant).*

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

140

III.2.3. La préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur et aux abords de l'enveloppe urbaine

La révision générale du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc a également été l'occasion d'engager un important travail d'identification, au cœur de l'enveloppe urbaine existante et à ses abords immédiats, de reconnaissance des éléments arborés significatifs constituant des îlots de fraîcheur naturels à préserver. **C'est ainsi qu'un nombre particulièrement significatif d'Espaces Boisés Classés ont été ajoutés au sein des zones U et N limitrophes dans le projet de PLU révisé comme l'atteste la cartographie qui suit.**

Evolution des EBC aux abords de l'enveloppe urbaine avant et après révision



III.3. Sur les ressources en eau souterraine

III.3.1. Les incidences du PLU

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est alimentée en eau potable par l'intermédiaire de différents forages gérés par le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc prélevant dans l'Eocène supérieur et moyen. Le réseau est interconnecté avec les communes de Talais, Grayan-et-l'Hôpital et Vensac. A noter la présence de 3 captages AEP présents sur le territoire communal. La révision générale du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau. Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection de la ressource que pour concilier les différents usages.

Globalement (voir tableaux ci-contre), les forages alimentant le territoire par leurs prélèvements ne sont pas sous tension et **respectent l'autorisation globale de prélèvement accordée au Syndicat.**

NOM collectivité	Commune	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2023	Autorisation annuelle	% Prélèvement
SIAEP St-Vivien-de-Médoc	Grayan-et-l'Hôpital	« Videau 2 »	101 700 m³	250 000 m³	40,7%
		« Les Maurelles »	135 557 m³	300 000 m³	45,2%
	St-Vivien-de-Médoc	« Les Piots »	355 699 m³	300 000 m³	71,1%
		« Les Piots 3 »		200 000 m³	
		« La Loubie »	-	175 000 m³	0%
Volume annuel autorisé pour le SIAEP : 677 000 m³					
TOTAL			592 956 m³		87,6 %

Source : RPQS 2023 SIAEP St-Vivien-de-Médoc

L'analyse de diagnostics de réseaux et de sectorisations montre des **rendements de 82,54 % en 2023 à l'échelle du Syndicat** induisant un **pourcentage de pertes de 17,46 %** des prélèvements réalisés, en large amélioration par rapport à 2022 (74,13 % en 2022 selon le RPQS du Syndicat).

Sur cette ressource en eau, une politique de sa gestion doit prendre en compte une gestion optimisée en ciblant les actions d'économies d'eau (diagnostics de réseaux, sectorisation, actions d'économies d'eau, ...).

Les incidences du PLU en matière de ressource en eau souterraine seront liées à l'accroissement démographique prévu sur le territoire. En effet, la mise en œuvre du PLU révisé s'accompagnera d'une augmentation de la population à l'horizon 2034 qui sera de l'ordre de + 340 habitants permanents supplémentaires (1 796 habitants estimés 2024). **Ainsi, sur la base d'une consommation moyenne de 86,1 m³/abonné/an (moyenne observée sur le syndicat en 2023, considérant 0,94 habitants/abonné), ce sont environ 31 143 m³ d'eau potable supplémentaires par an qui seront consommés à l'horizon 2034.**

Cette progression démographique, bien que maîtrisée, associée à la création de nouveaux équipements, commerces ou encore entreprises aura nécessairement pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable. Cette dernière sera néanmoins progressive dans le temps et, en parallèle, le syndicat met en place des solutions pour poursuivre les travaux de renouvellement du réseau.

Il convient par ailleurs d'indiquer que le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc sera prochainement alimenté par un nouveau forage réalisé en 2018 afin de pallier la baisse de production du forage « La Loubie » qui se salinise progressivement, à savoir le forage « le Grand Crohot » situé sur la commune de Vensac dont la mise en service est envisagée fin 2024.

III.3.2. Les réponses du PLU

La préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire, affiché dans le PADD du PLU. Ainsi, l'orientation I.1 du projet d'aménagement vise à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Les dispositions prises par la Commune sont les suivantes :

- La poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux à l'échelle du SIAEP et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;
- L'établissement d'un scénario de développement urbain compatible avec la ressource en eau disponible à l'échelle du SIAEP à l'horizon 2034, horizon établi à +10 ans dans le cadre du PLU révisé.

Ainsi, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

143

Enfin, au-delà des choix de développement et de définition de l'enveloppe urbaine, la protection de la ressource en eau potable passe également par la mise en place d'outils visant la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource. C'est pourquoi l'intégralité des espaces remarquables de la Loi Littoral (recoupant notamment un ensemble de milieux humides, ont été identifiés en zone Nr et Ar dans le règlement graphique du PLU et des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiées au droit des ripisylves et du réseau de haies au regard de leur rôle écologique particulier.

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

III.4.1. Les incidences du PLU

III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques

III.4.1.1.1. La situation sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc

Assainissement collectif

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc dispose d'un réseau d'assainissement collectif associé à une station d'épuration présente sur le territoire communal d'une capacité de **1 200 EH** et de type boues activées (aération prolongée) avec rejet des effluents après traitement dans l'estuaire de la Gironde (par le chenal du Gua).

Une étude diagnostique avait été engagée en 2020-2021 concernant l'unité de traitement et le réseau de collecte.

Le diagnostic de la station d'épuration avait permis de conclure à son bon état global et à son bon fonctionnement quant au traitement des effluents. Il avait conclu au fait que la station était en mesure aux besoins de la commune en termes de traitement des eaux usées.

La station d'épuration est conforme en équipement et en performance en 2023, la charge maximale en entrée observée en 2023 atteignant 852 EH.

L'évolution des charges futures entrantes à la STEP est conditionnée par le développement démographique et l'urbanisation des zones ouvertes à l'urbanisation auxquels s'ajoutent les éventuels travaux d'extension du réseau.

Les différentes hypothèses étudiées dans le cadre du diagnostic de la station mettaient en évidence qu'au regard des perspectives d'évolution urbaine actuellement permises par le PLU en vigueur, le renouvellement de la station avec augmentation de sa capacité nominale devrait être envisagé à moyen terme (capacité de 2 000 voire 2 400 EH).

Au regard de la situation pré-existante, la principale mesure mise en œuvre par la Commune dans le cadre de la révision générale du document est liée aux fortes réductions opérées en matière de superficies constructibles dans les zones d'aménagement desservies par le réseau collectif, réduisant de facto les futurs raccordements potentiels.

Pour précision, la phase 5 de l'étude diagnostic de la station et du réseau s'est attachée à définir un programme de travaux :

Le planning des opérations, établi en décembre 2025 fait état de l'échéancier de réalisation prévu.

Intitulé des travaux	Priorité indiquée	Année
Refection du cliford STEU LES Clares	3	2024
Reprise de 12 boîtes de branchement	3	2025
Remise à la cote des tampons des regards de visite - 1 regard	3	2025
Bouchage des fourreaux / Etanchéification par projection de mortier - 9 regards	3	2025
Etanchéification par projection de mortier sur la totalité des surfaces intérieures (cheminée, cunette) - 13 regards	3	2026
Préparation du support / Traitement anti-corrosion / Etanchéification par projection de mortier	3	2026
Renouvellement 222 ml de collecteur gravitaire - Rue Ludovic Trarieux	3	2027
Renouvellement 325 ml de collecteur gravitaire - Rue du Général de Gaulle	3	2027
Renouvellement 182 ml de collecteur gravitaire - Route du Port	3	2030
Renouvellement 122 ml de collecteur gravitaire - Cours Pierre Lassalle	3	2030
Réhabilitation du génie de la station d'épuration	3	2030

La réhabilitation de la station d'épuration est programmée en 2030.

En matière d'assainissement non collectif, les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc qui assure cette compétence font état des résultats suivants :

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif en 2022 sur la commune de St-Vivien est estimé à 794 selon les données fournies par SPANC. En 2022, sur les 42 contrôles de fonctionnement réalisés (périodique ou dans le cadre d'une vente immobilière), 54,8% des installations étaient conformes.

145

Commune	Estimation du nombre d'installations sur la commune en 2022	Nombre de contrôles <u>conformes</u> effectués en 2022	Nombre de contrôles <u>non conformes</u> effectués en 2022	% conformité 2022
Saint-Vivien-de-Médoc	794	23	19	54,8 %

Synthèse communale des contrôles effectués par le SPANC en 2023 sur le territoire (SPANC Saint-Vivien-de-Médoc, 2022)

Les contrôles menés sur les installations autonomes par le SPANC mettent en évidence un **enjeu particulièrement important en termes de réhabilitation des installations existantes.**

Le rapport final du schéma directeur d'assainissement (SDA) a été établi en mars 2002.

Selon ce rapport, il y a quatre grandes unités de sols sur le territoire communal :

- **Unité 1** : Sol sableux avec graviers épars, qui recouvre principalement l'Est du bourg et le Nord de la commune (les Moulins, Cabanieux, Grand Casse).
- **Unité 2** : Sol de podzol (sol sableux de forte perméabilité en période sèche) qui s'étend sur la majeure partie de l'Ouest de la RD 1215 et sur le Nord-Ouest du bourg.

- **Unité 3** : Sol d'argile des mattes, dans le secteur des mattes au Nord-Est de la commune.
- **Unité 4** : Sol sableux avec nappe perchée, plus éparse, présent principalement dans le bourg, au Nord et au Sud-Ouest.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est jugée « convenable dans son ensemble » pour les sols de l'unité 1, « défavorable » pour l'unité 3 et « ne convenant pas » pour les unités 2 et 4.

Les filières d'assainissement autonome recommandées dans le SDA sont :

- Unité 1 : filtre à sable non drainé
- Unité 2 et 4 : tertre filtrant
- Unité 3 : filtre à sable drainé

Ces traitements sont indicatifs, et il est nécessaire d'effectuer pour chaque parcelle des sondages et des tests de perméabilité pour confirmer la nature des sols et choisir la filière de traitement adéquate.

Pour mémoire, le tableau ci-dessous fait une comparaison des normes de rejet entre assainissement collectif et assainissement non collectif :

	Rejet	Max toléré	
DBO5 (mg/l)	35	70	(Arrêté ministériel du 21/07/2015) Asst coll. (<2000EH et >20EH)
MES (mg/l)	Non normé en concentration	Non normé en concentration	
DBO5 (mg/l)	35	50	(Arrêté ministériel du 7/09/2009) ANC <1,2 kg/j (<20 EH)
MES (mg/l)	30	85	

146

On voit donc que les normes de rejet de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif pour les petites stations d'épuration (comprises entre 20 et 2 000 EH) sont comparables, voire meilleures pour l'assainissement non collectif (< 20 EH). Ainsi, dans l'hypothèse où les installations sont conformes (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), **l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.**

III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface,
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels,
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres,
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau, si aucune précaution particulière n'est prise en termes d'aménagement urbain.

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable. L'apport de pollution pour un événement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

147

III.4.2. Les réponses du PLU

Les zones urbaines et zones d'extension urbaine sont en majeure partie raccordables au réseau d'assainissement collectif **qui est en capacité d'absorber les effluents induits par le développement urbain envisagé dans la révision du PLU. L'aptitude des sols des secteurs non raccordables permet d'accueillir sans difficulté des dispositifs d'assainissement autonome sous réserve d'installer des dispositifs adaptés aux sols en présence.**

Evaluation de la charge entrante future :

Sur la base d'une charge maximale de 852 EH en 2023 et considérant une charge évaluée à 2,04 EH par branchement supplémentaire, eu égard au nombre de logements potentiels supplémentaires constructibles par type de zone dans le PLU approuvé, la charge induite supplémentaire est évaluée à :

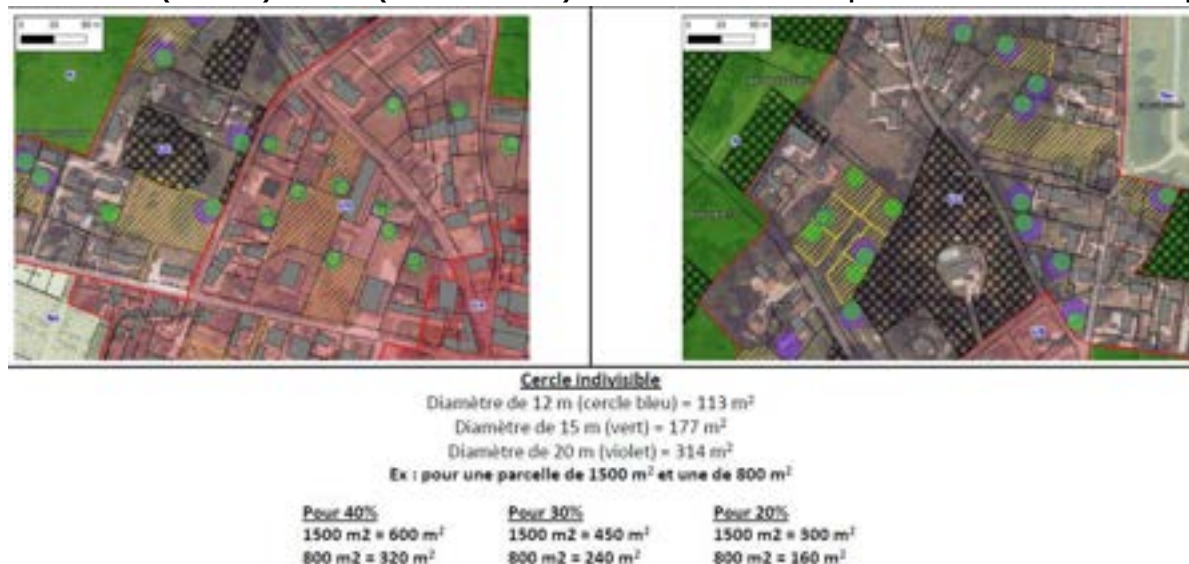
Zones du PLU révisé raccordables à l'assainissement collectif	Logements potentiels supplémentaires raccordables	Equivalent Habitat (EH)
Zone UA	1	2,04
Zone UB	18	36,72
Zone UC	101	206,04
Zone 1AU	33	67,32
TOTAL	120	312

Ainsi, la charge maximale en entrée potentielle sur la base d'une charge maximale constatée de 852 EH atteindrait 1164 EH à l'horizon du PLU arrêté, soit inférieure à la capacité maximale de la station de 1200 EH.

L'aptitude des sols des secteurs non raccordables permet d'accueillir sans difficulté des dispositifs d'assainissement autonome sous réserve d'installer des dispositifs adaptés aux sols en présence.

Vis-à-vis des eaux pluviales, un important travail de prise en compte a été engagé dans le cadre de la révision du document ayant abouti en la mise en œuvre de différentes mesures.

La principale mesure de réduction des incidences liées à l'ajout de construction nouvelles en zone urbaine réside en l'ajout de règles spécifiques au règlement écrit associant obligation en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre imposés : une superficie au moins égale à 20 % en zone UA, 30 % en zone UB, 40% en zone UC et 50 % en zone UD de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m (zone UB) ou 12 m (zones UC et UD) d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.



Principe de l'analyse conjointe sur la densité et la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLU fixe également des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions. Plusieurs chapitres traitent du sujet au sein des différents zonages :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- *En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.*
- *En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.*
- *Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.*

Enfin, en s'attachant à repérer et préserver les haies sur son territoire via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU contribue à maintenir des structures qui jouent un rôle de frein naturel dans les flux hydrauliques.

Ainsi, au regard de la situation pré-existante, la révision du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc est l'occasion d'avoir une action positive sur la prise en compte de ces problématiques.

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers

III.5.1. Les incidences du PLU

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. Sur la période passée, sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, la nature de la consommation foncière est représentée à 36,2 % par des espaces agricoles entre 2011 et 2021 ; à 45,4 % par des espaces naturels et forestiers sur la même période.

Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la DREAL Nouvelle-Aquitaine (sur la base des études conduites par le CEREMA à l'aide des fichiers fonciers dans le cadre de l'Observatoire national de l'artificialisation), *entre les 1ers janvier 2009 et 2019, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume consommé est le plus important en France mais comparable à l'emprise spatiale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette consommation a diminué de 35 % au cours de la décennie, plaçant la Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus vertueuses. La construction de logements représente près des trois quarts des surfaces urbanisées.*

III.5.2. Les réponses du PLU

III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLU a pris des dispositions :

- Maîtriser la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLU limite la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et forestiers ;
- Inscrire en zone à vocation agricole ou agricole protégée des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture ;

- Prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle Nr en particulier des espaces remarquables de la Loi Littoral constituant par ailleurs les réservoirs de biodiversité locaux) ;
- Inscrire préférentiellement les boisements en zone N ou Nr, et les protéger via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou l'ajout d'EBC lorsqu'ils présentent une valeur écologique particulière ;
- Protéger les boisements et milieux naturels identifiés en tant que réservoirs biologiques à l'échelle locale : classement en zone N ou Nr au sein de laquelle toute construction nouvelle à vocation d'habitat est interdite.

Afin de répondre au grignotage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et conformément aux orientations de la Loi Climat et Résilience, **les élus du territoire ont retenu dans le PADD, en matière de développement urbain :**

- Un développement urbain priorisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et une densification contrôlée du noyau urbain de La Grande Lesque à l'ouest de la RD1215 ;
- Un engagement vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat en, s'appuyant sur une plus grande densité de construction (**17 logements / ha, pour les opérations d'ensemble**) ;
- La recherche du désenclavement de certains ilots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservies ;
- Favoriser, à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une urbanisation des espaces déjà artificialisés ;
- Une limitation de **l'urbanisation linéaire** afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

151

→ **La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU révisé s'inscrit dans les objectifs du PADD :**

Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 21,7 ha ramenée à 13 ha en tenant compte de la rétention foncière enregistrée sur la commune. Au sein de cet ensemble, la surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) **dans le projet de PLU serait de 5,5 ha, soit une diminution de près de 66 % au regard de la période 2011-2021. Ainsi, le projet de PLU respecte la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc à 8 ha pour la période 2020-2030 et 4 ha pour la période 2030-2040 ; soit sur la période 2024-2034, une valeur de 6,4 ha.**

Saint-Vivien-de-Médoc	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	0,9	5,5
	Territoires agricoles	4,7	
	Territoires artificialisés	16,1	
Total		21,7	

Les zones U et à urbaniser du PLU arrêté représentent ainsi 5,8 % du territoire communal :

A noter, au regard du PLU actuel :

- Une réduction des zones urbaines de plus de 81 ha (soit 33%), marquant une délimitation des zones constructibles très resserrée sur l'enveloppe urbaine existante ;
- Une forte réduction des zones à urbaniser de plus de 80 ha, (réduction de 94% des zones AU). Ce chiffre démontre la volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF.

III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr, Ar et Nor représentent 2339 ha, soit près de 79% du territoire communal.

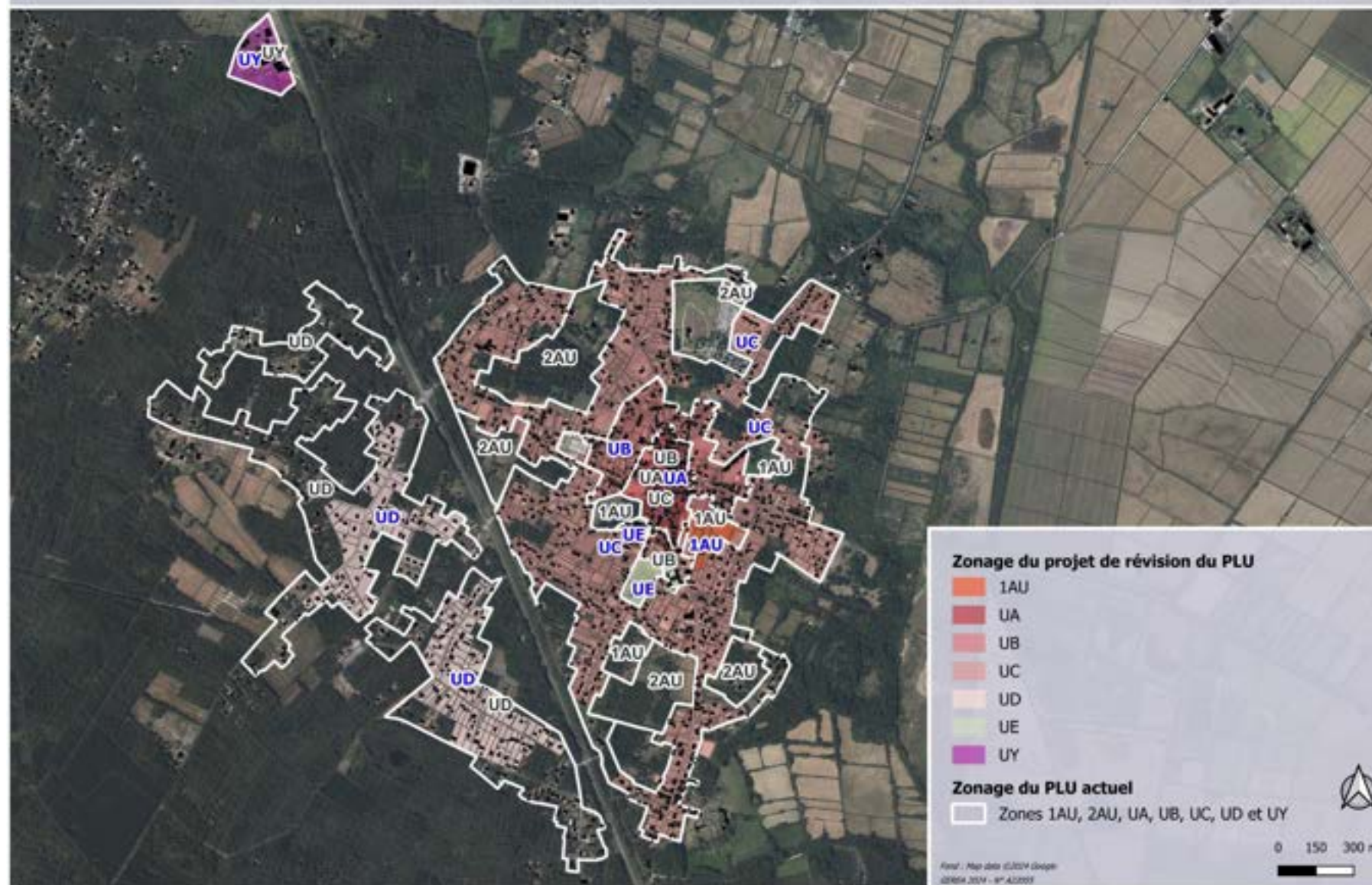
Le classement a été renforcé au regard du PLU actuel (de 1927 ha à 2339 ha). La réduction des zones urbaines de plus de 81 ha (soit 33 %) marque une délimitation des zones constructibles très resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.

On notera également une augmentation globale de la zone A.

→ Un bilan très positif pour les zones naturelles et agricoles.

Les zones du projet de PLU faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 1044,5 ha (zones A et Ar, 35,2 % de la superficie du territoire), **soit 36 ha de plus que le PLU en vigueur** approuvé en 2015.

Evolution des zones à vocation urbaine avant et après révision



III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

L'axe 1 du PADD « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » s'est fixé comme orientation majeure la préservation des continuités écologiques et des réservoirs majeurs de biodiversité (Cf. chapitre « les choix retenus pour l'élaboration du PADD »).

Dans le cadre du PLU ont ainsi été prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur le territoire.

III.6.1. Les incidences du PLU

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs ...). L'urbanisation et ses conséquences sont les principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

III.6.1.1.1. La ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

III.6.1.1.1.1. Description du site

L'« Estuaire de la Gironde et milieux associés » font l'objet d'une inscription au sein du réseau Natura 2000 au titre de la Directive Habitats : la Zone Spéciale de Conservation FR7200677.

L'estuaire constitue un axe migratoire majeur pour la faune piscicole, qui transite par l'estuaire pour relier l'océan aux fleuves et rivières du Bassin Adour-Garonne.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires du Verdon, de Pauillac, de Blaye, d'Ambès, de Bassens et de Bordeaux.

Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'Homme et des évolutions morphologiques naturelles. En outre, ils participent au fonctionnement global de l'estuaire, leur creusement et leur entretien contribuent à stabiliser le fonctionnement hydraulique de celui-ci.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

III.6.1.1.1.2. Les habitats et espèces en présence

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

7 habitats naturels inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats ont été recensés. Ils sont répertoriés dans le tableau qui suit.

Code Natura 2000	Habitat naturel
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
1130	Estuaires
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
1170	Récifs
1210	Végétation annuelle des laissés de mer
1310	Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
1320	Prés à <i>Spartina</i> (<i>Spartinion maritimae</i>)

Source des données : DOCOB du site FR7200677

155

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

Les inventaires réalisés dans le cadre du Document d'Objectifs du site ont permis d'identifier 6 espèces piscicoles d'intérêt communautaire au sein de la ZSC.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine
1099	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile
1101	<i>Acipenser sturio</i>	Esturgeon
1102	<i>Alosa alosa</i>	Grande Alose
1103	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte
1106	<i>Salmo salar</i>	Saumon

Source des données : DOCOB et FSD du site FR7200677

III.6.1.1.1.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Ce site Natura 2000 ne dispose pas de DOCOB validé. Dans la mesure où son périmètre se superpose en très large partie avec celui du Parc Naturel Marin (PNM) Gironde Pertuis, le plan de gestion du PNM s'applique au sein du périmètre du site Natura 2000.

III.6.1.1.2. La ZSC FR7200680 « Marais du Bas Médoc »

III.6.1.1.2.1. Description du site

Les marais du Bas Médoc ont été désignés site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation) le 24 novembre 2015. Ils s'étendent sur une surface de près de 15 463 hectares et concernent 16 communes de Gironde, dont Saint-Vivien-de-Médoc. Ce site est formé d'un ensemble de marais associant les marais arrière dunaires, les palus (vastes étendues de prairies humides), les mattes (zones bordant l'estuaire de la Gironde) ainsi que deux marais maritimes dans la partie nord du site d'intérêt communautaire. L'un des intérêts du site réside en l'importante diversité d'habitats humides présents du fait des trois grands types d'alluvions observées (tourbeuses, fluviales et fluviomarines). A noter que le site s'avère particulièrement sensible à la gestion des niveaux d'eau ainsi qu'à la qualité des eaux.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé le 8 mars 2012. Il est animé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, l'opérateur technique désigné étant la Fédération des chasseurs de la Gironde.

III.6.1.1.2.2. Les habitats et espèces en présence

Les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du DOCOB ont mis en évidence la présence de 16 habitats naturels et 9 espèces d'intérêt communautaire.

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

Le tableau suivant liste les habitats d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000.

Code Natura 2000	Habitat naturel
Végétation halophile et subhalophile	
1210-1	Laisses de mer sur substrats sableux à vaseux des côtes Manche-Atlantique et Mer du Nord
1310-4	Végétation pionnière à <i>Salicornia</i>
1330	Prés salés
1410-3	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i>
2130*	Dunes côtières fixées à végétation herbacée
Fourrés, boisements	
9190	Veilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i>

Code Natura 2000	Habitat naturel
91E0*	Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé
91F0	Forêts mixtes de chênes pédonculés, ormes et frênes riveraines des grands fleuves
2180-5	Aulnaies, saulaies, bétulaies et chênaies pédonculées marécageuses arrière dunaires
Bas marais	
2190-3	Bas-marais dunaire
Roselières et cariçaies	
2190-5	Roselières et cariçaies dunaires
Végétation aquatique	
3110-1	Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophe planitaire à collinéenne des régions atlantiques
3150	Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes
Landes	
4020*-1	Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>
Prairies, pelouses, ourlets	
6510	Pelouses maigres de fauche de basse altitude

**Habitat d'intérêt communautaire prioritaire*

Source des données : DOCOB du site FR7200680

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

9 espèces d'intérêt communautaire, visées à l'annexe II de la Directive Habitats ont été répertoriées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB au sein du site. Ces espèces sont listées dans le tableau de synthèse qui suit.

157

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Poissons			Coléoptères		
1096*	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de planer	1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant
Mammifères			1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	Lépidoptères		
1356*	<i>Mustela lutreola</i>	Vison d'Europe	1060	<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais
Reptiles			1065	<i>Eurodryas aurinia</i>	Damier de la Succise
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	Plantes		
			1618	<i>Caropsis verticillatinundata</i>	Faux cresson de Thore

Source des données : DOCOB du site FR7200680

III.6.1.1.2.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Huit objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif A : conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire non forestiers
 - Maintenir et restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage ;
 - Favoriser une gestion favorable à la biodiversité.
- Objectif B : conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire :
 - Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion ;
 - Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats.
- Objectif C : maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
 - Gestion douce des mares et plans d'eau ;
 - Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau ;
 - Rétablir la libre circulation piscicole sur les réseaux hydrographiques.
- Objectif D : restaurer et préserver la qualité des eaux :
 - Limiter les amendements et les phytosanitaires ;
 - Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau ;
 - Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves.
- Objectif E : lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité :
 - Sécuriser les ouvrages de franchissement les plus à risques ;
 - Conserver et restaurer les habitats préférentiels.
- Objectif F : lutter contre les espèces invasives et indésirables :
 - Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives ;
 - Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles ;
 - Développer un suivi et une lutte collective raisonnée.
- Objectif G : améliorer les connaissances et développer des outils de suivi :
 - Développer des études complémentaires ;
 - Suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

- Objectif H : sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
 - Développer des actions d'animation et de communication.

III.6.1.1.3. La ZPS FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

III.6.1.1.3.1. Description du site

Les marais du Nord Médoc constituent un site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale). Ils s'étendent sur une surface de près de 23 942 hectares et concernent 16 communes de Gironde, dont Saint-Vivien-de-Médoc. Tout comme celui des marais du Bas Médoc, ce site Natura 2000 est associé à la chaîne de marais intérieurs et bordant l'estuaire formant une vaste unité hydraulique. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site, au niveau de sa partie estuarienne, sont structurés par les activités et aménagements humains liés à la desserte nécessaire des pôles portuaires du Verdon-sur-Mer. Présentant un intérêt majeur incontestable pour l'avifaune, le site est positionné le long d'un des principaux axes migratoires ouest européens.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé le 8 mars 2012. Tout comme celui du site des Marais du Bas Médoc, il est animé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, l'opérateur technique désigné étant la Fédération des chasseurs de la Gironde.

III.6.1.1.3.2. Les espèces en présence

42 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux ont été répertoriées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB au sein du site. Ces espèces sont listées dans le tableau de synthèse qui suit.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette	A103	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin
A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Avocette élégante	A302	<i>Sylvia undata</i>	Fauvette pitchou
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Balbuzard pêcheur	A272	<i>Luscinia svecica</i>	Gorge-bleue à miroir
A157	<i>Limosa lapponica</i>	Barge rousse	A027	<i>Egretta alba</i>	Grande aigrette
A149	<i>Calidris alpina ssp schinzii</i>	Bécasseau variable	A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Gravelot à collier interrompu
A023	<i>Nyctcorax nyctcorax</i>	Bihoreau gris	A127	<i>Grus grus</i>	Grue cendrée
A022	<i>Ixobrychus minutus</i>	Blongios nain	A196	<i>Chlidonias hybridus</i>	Guifette moustac
A072	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	A197	<i>Chlidonias niger</i>	Guifette noire
A084	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	A029	<i>Ardea purpurea</i>	Héron pourpré
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	A222	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais
A082	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	A119	<i>Porzana porzana</i>	Marouette ponctuée

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A021	<i>Botaurus stellaris</i>	Butor étoilé	A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin pêcheur d'Europe
A166	<i>Tringa glareola</i>	Chevalier sylvain	A073	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir
A031	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	A074	<i>Milvus milvus</i>	Milan royal
A030	<i>Ciconia nigra</i>	Cigogne noire	A133	<i>Burhinus oedicephalus</i>	Œdicnème criard
A080	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	A294	<i>Acrocephalus paludicola</i>	Phragmite aquatique
A024	<i>Ardeola ralloides</i>	Crabier chevelu	A338	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur
A131	<i>Himantopus himantopus</i>	Echasse blanche	A255	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline
?	<i>Elanus caeruleus</i>	Elanion blanc	A140	<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe	A122	<i>Crex crex</i>	Râle des genêts
A098	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	A034	<i>Platalea leucorodia</i>	Spatule blanche

En gris : espèces nicheuses

Source des données : DOCOB du site FR7210065

III.6.1.1.3.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

160

Sept grands objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif A : favoriser l'accueil de l'avifaune par le maintien et la restauration des milieux ouverts :
 - Maintenir et restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage ;
 - Maintenir et restaurer des surfaces représentatives de landes humides ;
 - Développer des actions pour améliorer la nidification des oiseaux.
- Objectif B : favoriser l'accueil de l'avifaune dans les milieux forestiers :
 - Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion ;
 - Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats.
- Objectif C : maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
 - Gestion douce des mares et plans d'eau ;
 - Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau.

- Objectif D : restaurer et préserver la qualité des eaux :
 - Limiter les amendements et les phytosanitaires ;
 - Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau ;
 - Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves.
- Objectif E : lutter contre les espèces invasives et indésirables :
 - Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives ;
 - Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles ;
 - Développer un suivi et une lutte collective raisonnée.
- Objectif F : améliorer les connaissances et développer des outils de suivi sur l'avifaune :
 - Développer des études complémentaires ;
 - Suivre l'évolution des espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats.
- Objectif G : sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
 - Développer des actions d'animation et de communication.

III.6.1.1.4. Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000

III.6.1.1.4.1. Analyse à l'échelle du territoire du PLU

➡ Incidences directes

Il convient de rappeler en préambule que le territoire de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc **est largement recouvert par divers zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, en particulier en matière de sites Natura 2000.**

Afin d'apprécier finement les incidences potentielles du projet de PLU, les investigations naturalistes conduites dans le cadre de la révision générale du PLU au droit des secteurs de développement urbain envisagés :

- N'ont pas mis en exergue la présence avérée d'habitats d'intérêt communautaire sur aucun des sites investigués ;
- Vis-à-vis des espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats ou des espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, seuls des gîtes potentiels favorables aux chauves-souris et la présence avérée du Grand Capricorne du chêne ont été mis en évidence.

Afin d'éviter toute incidence directe sur ces espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats potentiels, les mesures d'évitement suivantes ont été mises en œuvre dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme :



Espaces boisés classés

Prescription L151-23 CU



Identification du secteur de la rue des pêcheurs en zone naturelle (N) en raison de la présence de sensibilités naturalistes forte, dont la présence potentielle de gîtes pour les chauves-souris et du Grand Capricorne du chêne et élargissement de l'emprise de l'Espace Boisé Classé délimité dans le document en vigueur visant à protéger les espaces arborés existants constituant des habitats d'espèces, complétés à l'aide de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU lié à la présence de zones humides

Incidences indirectes

Les principales incidences indirectes induites par le développement urbain envisagé sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc résident dans le risque de pollution des eaux superficielles (en particulier lié aux effluents issus de l'assainissement individuel ou collectif) et par le risque de dégradation des continuités biologiques.

Dégradation de la qualité des eaux superficielles

Consciente des enjeux en matière de gestion des eaux de ruissellement en provenance des secteurs urbains, la municipalité de Saint-Vivien-de-Médoc a notamment, au travers du règlement écrit édicté des règles adaptées dans les futurs secteurs urbains de manière à avoir des incidences limitées voire positives au regard de la situation hydraulique actuelle. De plus, en matière d'assainissement, l'analyse des incidences conduites précédemment a démontré l'absence d'incidence négative attendue sur ce volet tout en anticipant les besoins futurs et s'adapter aux perspectives d'évolution démographique induites par la révision du PLU (cf. chapitre III.4, relatif aux incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques).

Dans la mesure où l'extension des réseaux est limitée, où la conformité de la station d'épuration et des dispositifs d'assainissement individuel est assurée et où des mesures spécifiques visant la gestion des eaux pluviales sont mises en place, l'extension urbaine de la commune n'est pas de nature à générer des incidences notables sur les habitats, espèces et habitats d'espèces des sites Natura 2000 de « l'Estuaire de la Gironde » (FR7200677), des « Marais du Bas Médoc » (FR7200680) et des « Marais du Nord Médoc » (FR7210065).

- **Dégradation des corridors écologiques**

Les corridors biologiques sont constitués d'habitats d'espèces, agencés de telle manière qu'ils permettent le déplacement des espèces dans l'espace rural. Ces corridors biologiques peuvent être rompus ou tout du moins la capacité des espèces à se déplacer dans ces corridors peut être gênée par la modification de l'occupation des sols (lorsqu'un boisement est mis en culture par exemple) la construction d'une infrastructure infranchissable (autoroute par exemple) ou plus insidieusement par un mitage du territoire par le tissu urbain.

Assurer la pérennité de la fonctionnalité de ces corridors passe donc notamment par une limitation de l'extension des hameaux présents dans ces secteurs afin de limiter l'artificialisation des sols, le dérangement et les déplacements sur les routes qui traversent ces corridors.

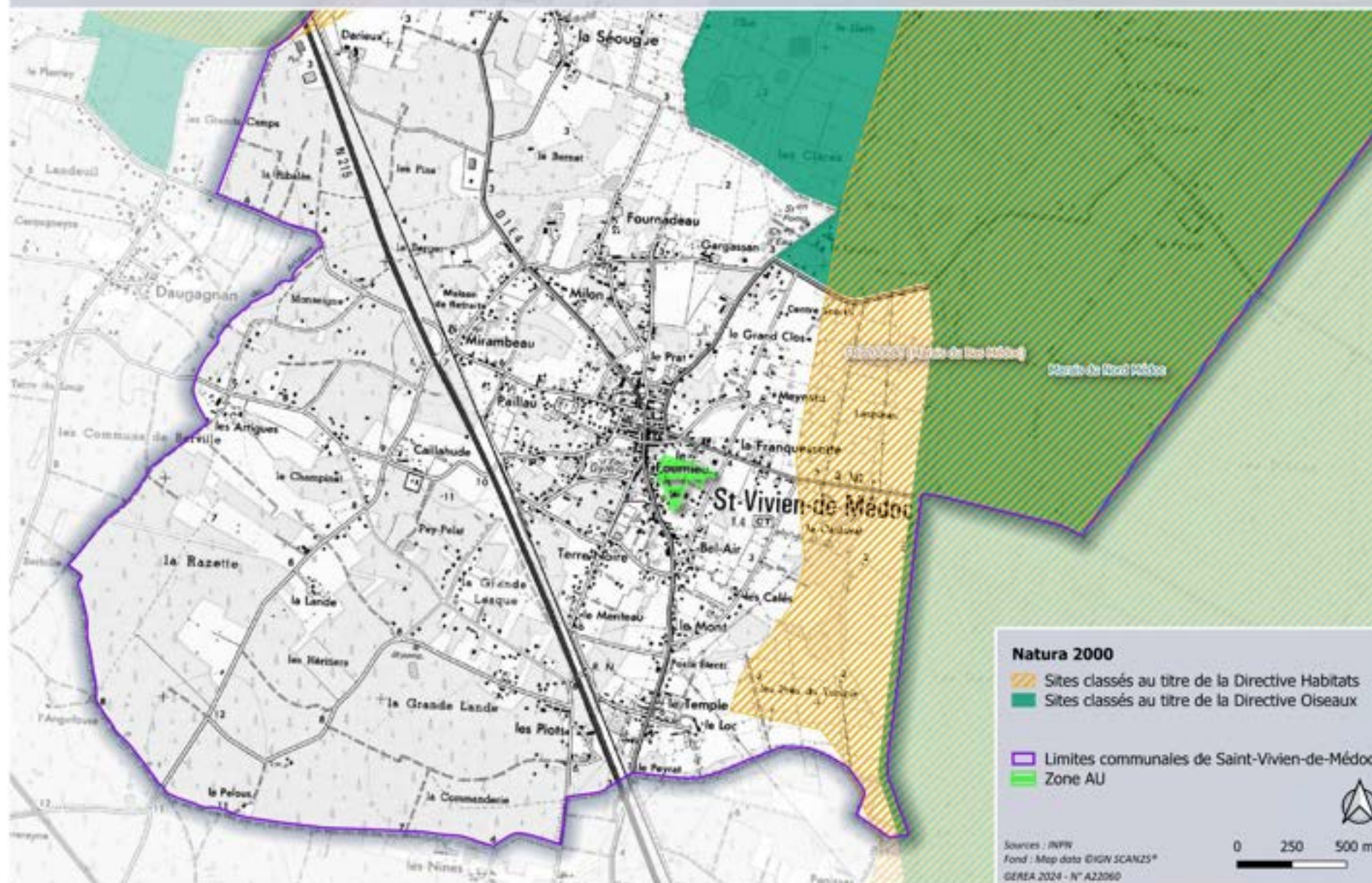
Concernant le maintien des conditions de circulation des espèces le long des corridors biologiques, le PLU de Saint-Vivien-de-Médoc a inscrit en zone agricole et naturelle remarquable (Ar et Nr) l'ensemble des espaces remarquables de la Loi Littoral constituant par la même occasion les réservoirs de biodiversité locaux importants. De plus, le réseau de haies maillant le territoire, notamment dans les palus, font l'objet d'une protection en tant qu'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Plus largement, l'ajout d'Espaces Boisés Classés au droit des bosquets d'intérêt identifiés au sein de l'enveloppe urbaine ou à sa proximité **permet ainsi de prendre en compte ces problématiques y compris au cœur du tissu urbain existant et ses abords.**

Enfin, la circulation automobile induite par le développement urbain de Saint-Vivien-de-Médoc est faible et contenue. L'afflux supplémentaire de véhicules sera faible au regard du trafic déjà existant et compte tenu qu'il sera majoritairement diurne (les animaux se déplaçant essentiellement la nuit). On notera par ailleurs que la politique de transparence biologique des infrastructures routières ne dépend pas de la municipalité mais en grande partie du Conseil Départemental.

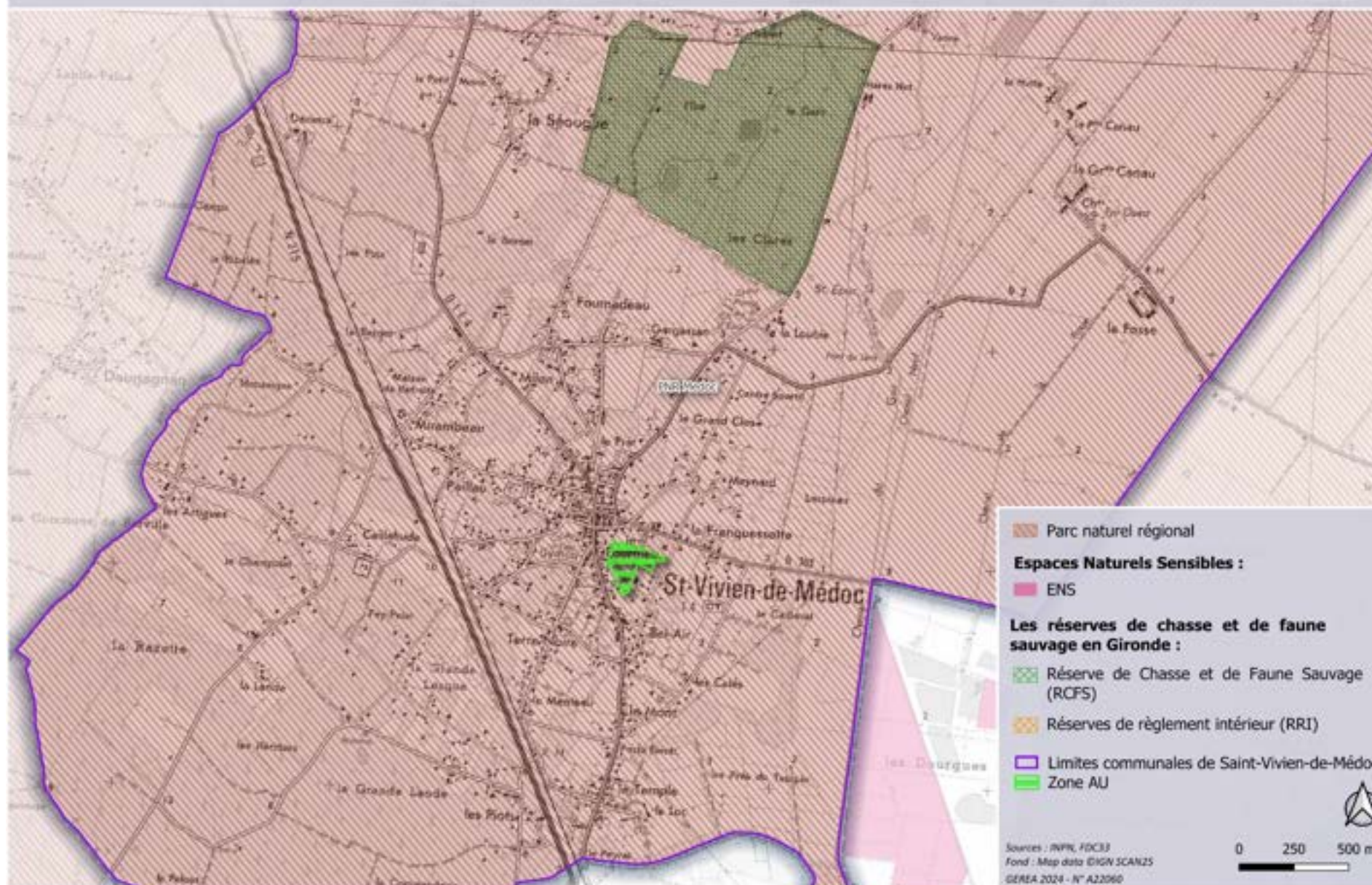
III.6.1.1.5. Conclusion

En conclusion, le développement urbain de Saint-Vivien-de-Médoc, au regard des choix de zonage effectués n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur la qualité des habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000 de « l'Estuaire de la Gironde et milieux associés », des « Marais du Bas Médoc » et des « Marais du Nord Médoc » ni sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes.

Zones AU et zonages de protection du patrimoine naturel : Natura 2000



Zones AU et autres zonages de protection du patrimoine naturel





III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.

Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés, dont les caractéristiques et la surface leur permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise :

« I. – Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
II. – Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

Un réservoir de biodiversité peut être isolé des autres continuités de la trame verte et bleue lorsque les exigences particulières de la conservation de la biodiversité ou la nécessité d'éviter la propagation de maladies végétales ou animales le justifient.

167

Les espaces définis au 1° du II de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité.

III. – Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les espaces mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article L. 371-1 constituent des corridors écologiques.

IV. – Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques ou les deux à la fois. »

L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine (repris dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine) identifie sur le territoire communal **trois réservoirs de biodiversité d'échelle régionale, à savoir ceux associés aux : boisements de conifères et milieux associés, systèmes bocagers et milieux humides. La révision générale du PLU a été l'occasion d'engager une analyse fine, à l'échelle locale, communale, des continuités écologiques présentes à**

cette échelle. Elle a permis de préciser les limites de ces réservoirs et souligner l'importance des formations boisées et prairies ceinturant le bourg dans le déplacement des espèces.

De par la richesse écologique inféodée aux milieux humides, le maintien des réservoirs humides et des corridors écologiques associés constitue également un enjeu fort au regard des nombreux services rendus par ces milieux naturels : régulation hydraulique (lutte contre les inondations, soutien à l'étiage des cours d'eau), filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysager... La conservation des connexions biologiques de part et d'autre du réseau hydrographique constitue par ailleurs un enjeu particulier sur le territoire, considérant la présence d'un axe fragmentant majeur, la RN89.

Les incidences potentielles de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme sur les réservoirs biologiques identifiés tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame naturelle et agricole. Ce mitage de l'espace agricole et des entités prairiales engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties, mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif dégradée pour les espèces. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité. Il s'agit également de veiller à préserver la continuité écologique existante aux abords du réseau hydrographique.

III.6.2. Les réponses du PLU

168

Consciente des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, qu'elle soit commune ou menacée, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc a choisi de préserver ces espaces naturels d'intérêt, ceci constituant un axe fort du projet communal défini (PADD) :

Orientation I.2.1 « Préserver les continuités écologiques » :

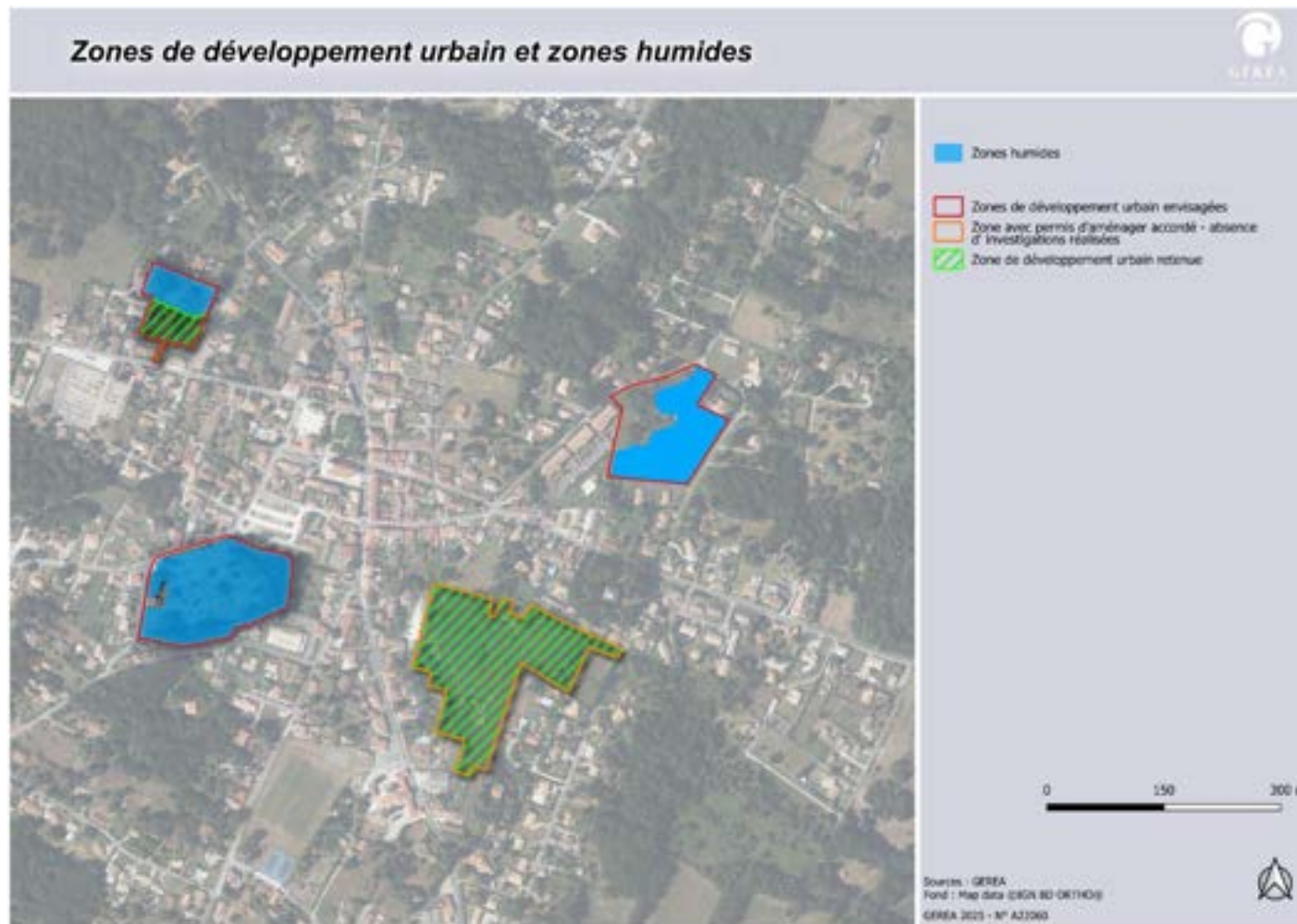
- Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux humides de la plaine alluviale ;
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain ;
- Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine.

Orientation I.2.2 « Assurer la pérennité des zones humides » : le principe qui guidera les réflexions en matière de développement urbain sera la préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique. Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.

Ces volontés politiques se sont déclinées réglementairement de cette manière :

- Identification des espaces remarquables constituant les réservoirs de biodiversité à l'échelle locale en zone Ar et Nr ;
- **Réalisation d'investigations faune-flore spécifiques au droit des zones à urbaniser envisagées démontrant l'absence d'enjeu naturaliste spécifique ou leur prise en compte** (cf. fiches terrain disponibles en annexe du document) ;

- Préservation de l'ensemble du réseau de haies via la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment dans les palus ;
- Réalisation d'un travail fin d'identification des espaces boisés d'intérêt au cœur et aux abords de l'enveloppe urbaine et préservation en tant qu'Espace Boisé Classé ;
- Recherche d'un évitement sur les secteurs prévus à l'urbanisation au droit des zones humides avérées suite aux expertises spécifiques menées (**cf. fiches terrain de retranscription des résultats disponibles en annexe du document**) et ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour les zones humides incluses dans l'enveloppe urbaine (zone UC) ;



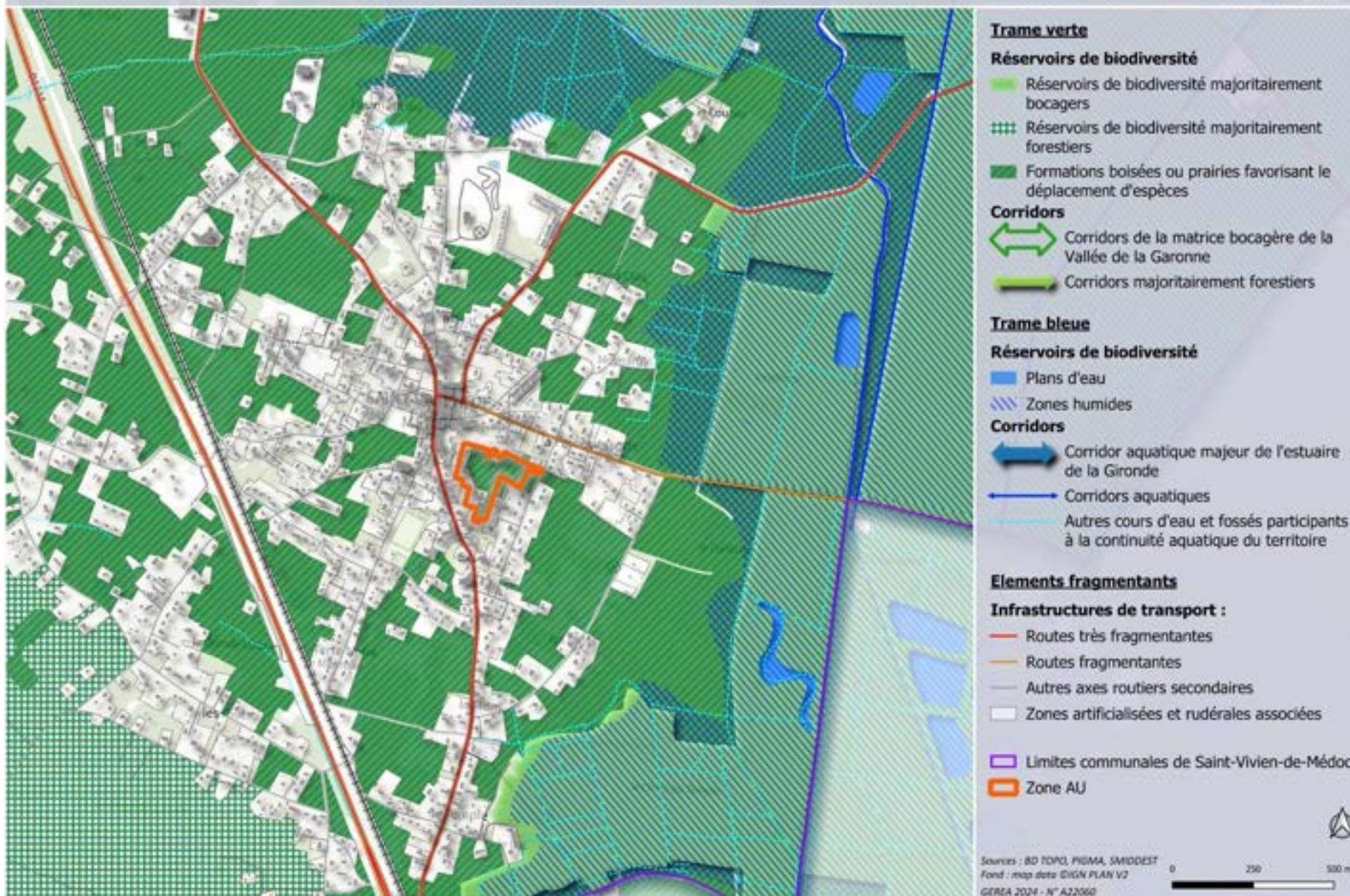


Prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU ajoutées en lien notamment avec la présence de zones humides au sein de la zone UC délimitée

- Éléments du patrimoine végétal linéaire identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) et protégés afin de constituer une armature structurante pour contribuer à la trame verte des continuités écologiques ;
- Maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles, en zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, le règlement écrit de toutes les zones promeut l'utilisation d'essences locales « afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ».

Zones AU et trame verte et bleue



III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

III.7.1. Le bruit

III.7.1.1. Les incidences du PLU

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs. En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

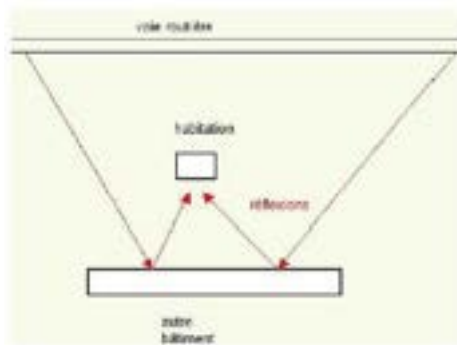
Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citoyens à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistants (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie). Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est traversée par la RD 1215, axe à grande circulation constituant un axe majeur du territoire médocain.

III.7.1.2. Les réponses du PLU

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.





Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.

Le PLU a retenu d'encadrer le développement urbain le long des principales voies de communication. Ainsi, l'urbanisation à fin d'habitat en bordure des principaux axes de desserte est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis. Toutes les zones UA, UB, UC et 1AU délimitées sont situées à toute proximité du bourg, à une distance qu'il est possible de parcourir à pied ou en vélo. Ainsi, l'ensemble des services publics sont accessibles en vélo depuis n'importe quel point de ces zones U et AU. Le secteur de La Grande Lesque, situé au-delà de la RD 1215 a quant à lui été resserré au maximum de façon à circonscrire son périmètre au droit du bâti existant.

III.7.2. Les risques naturels et technologiques

III.7.2.1. Les incidences du PLU

173

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est soumise à des risques naturels de différentes natures : risque inondation par débordement de cours d'eau (en l'occurrence l'estuaire) ou par remontées de nappe, mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, risque feu de forêt.

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI ;
- Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage ;
- Veiller à préserver les digues et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage à l'exception des emprises portuaires et des installations nécessaires aux cultures marines ;
- A l'ouest de la route de la Castillonnaise, veiller à réduire l'exposition au risque du bâti existant et n'autoriser les constructions nouvelles (qui ne peuvent être envisagées que dans les espaces déjà urbanisés en zone d'aléa faible) que si elles prennent en compte les principes constructifs de la nature précise de l'aléa afin de réduire l'exposition au risque ;
- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement urbain (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue ;
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, ...), en particulier dans les palus ;

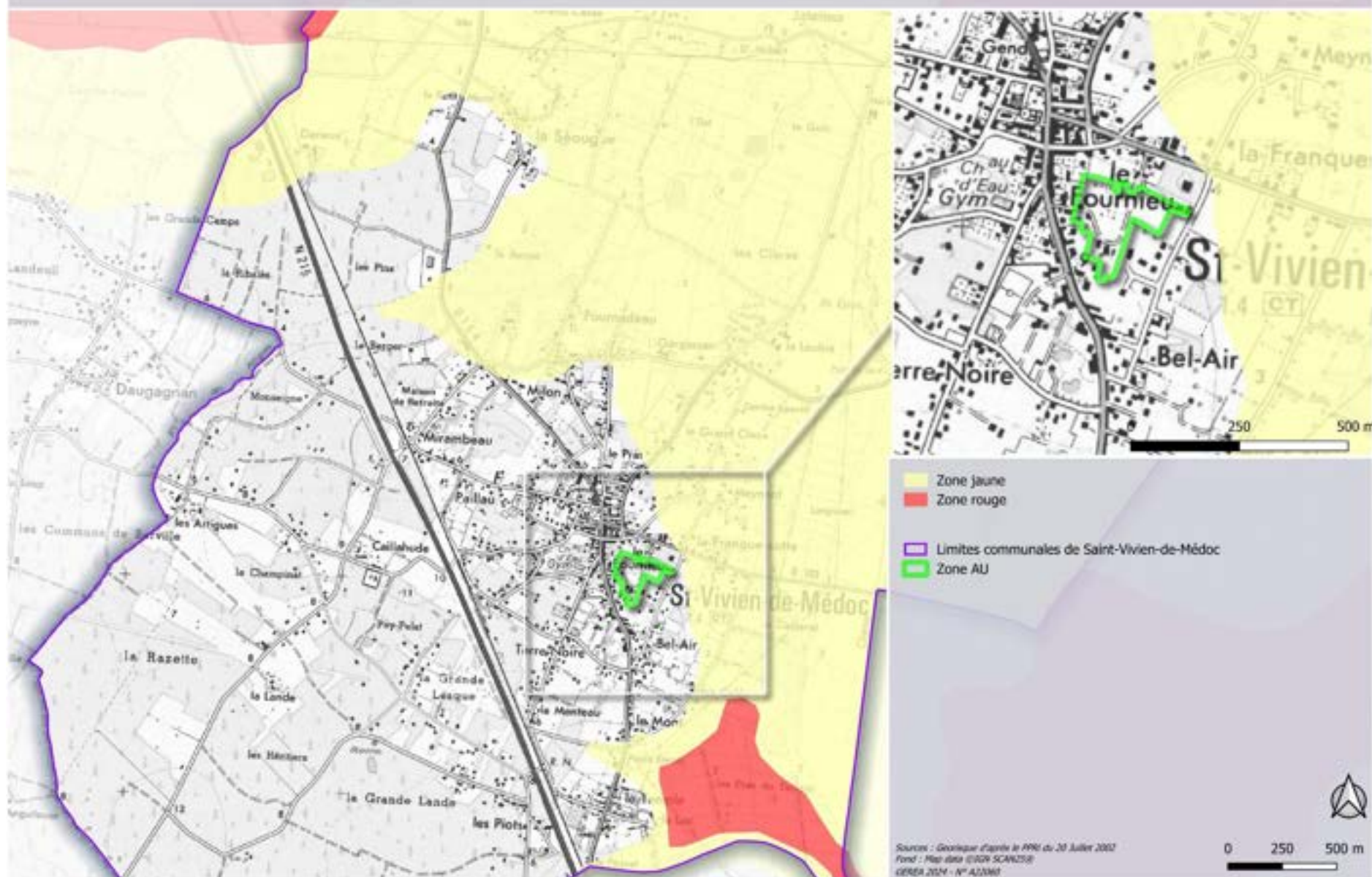
- Contrôler le développement de l'enveloppe urbaine au sein ou au contact du massif forestier (secteur de la Grande Lesque) ;
- Engager des réflexions en matière de traitement et de structuration des lisières entre urbanisation et forêt.

Les habitants de Saint-Vivien-de-Médoc sont relativement peu confrontés aux risques industriels (absence de site pollué, absence de canalisations de transport de matières dangereuses), le principal enjeu étant lié à la présence de la RN.1215 utilisée pour le cheminement de matières dangereuses.

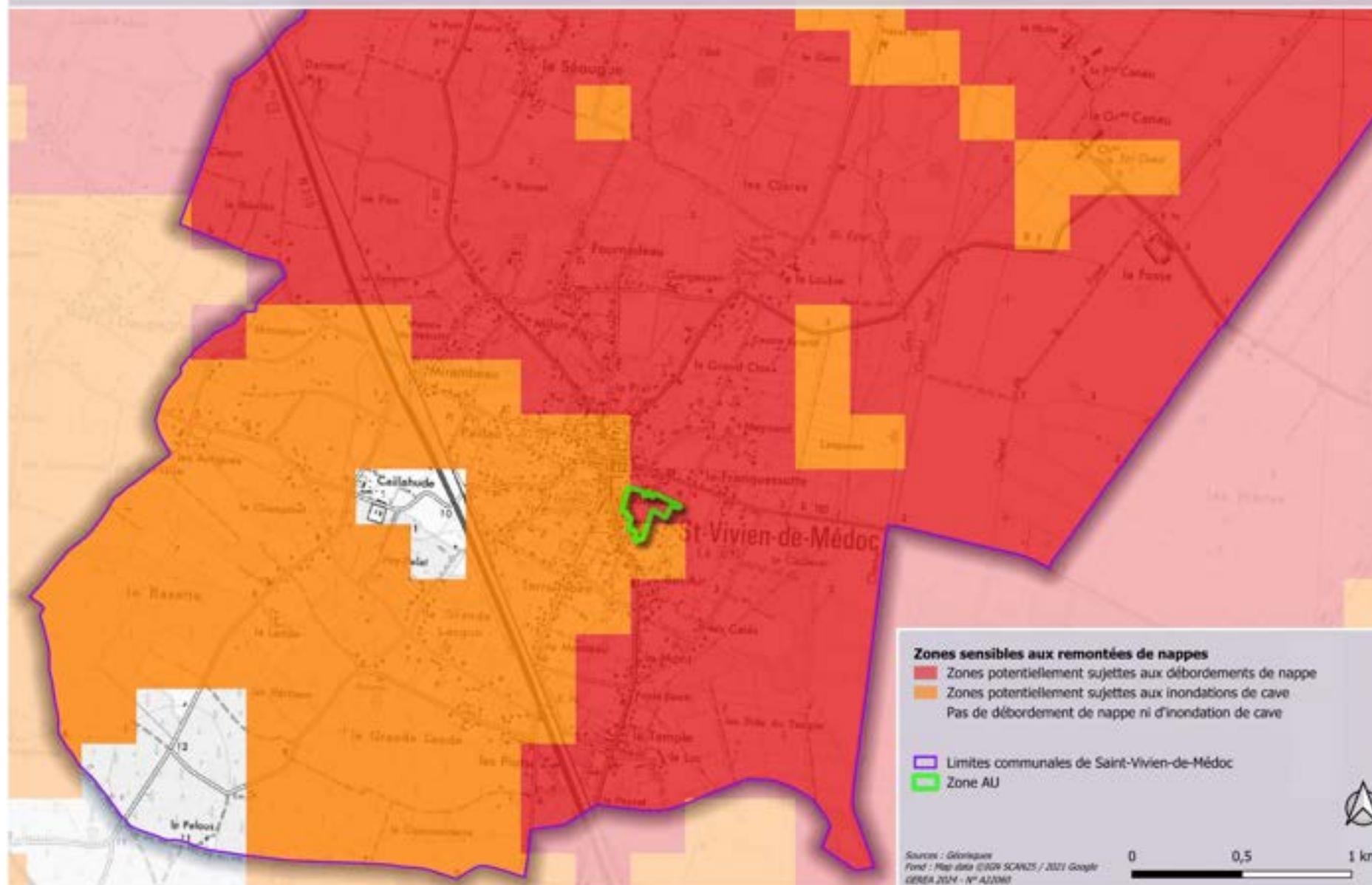
III.7.2.2. Les réponses du PLU

Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLU de :

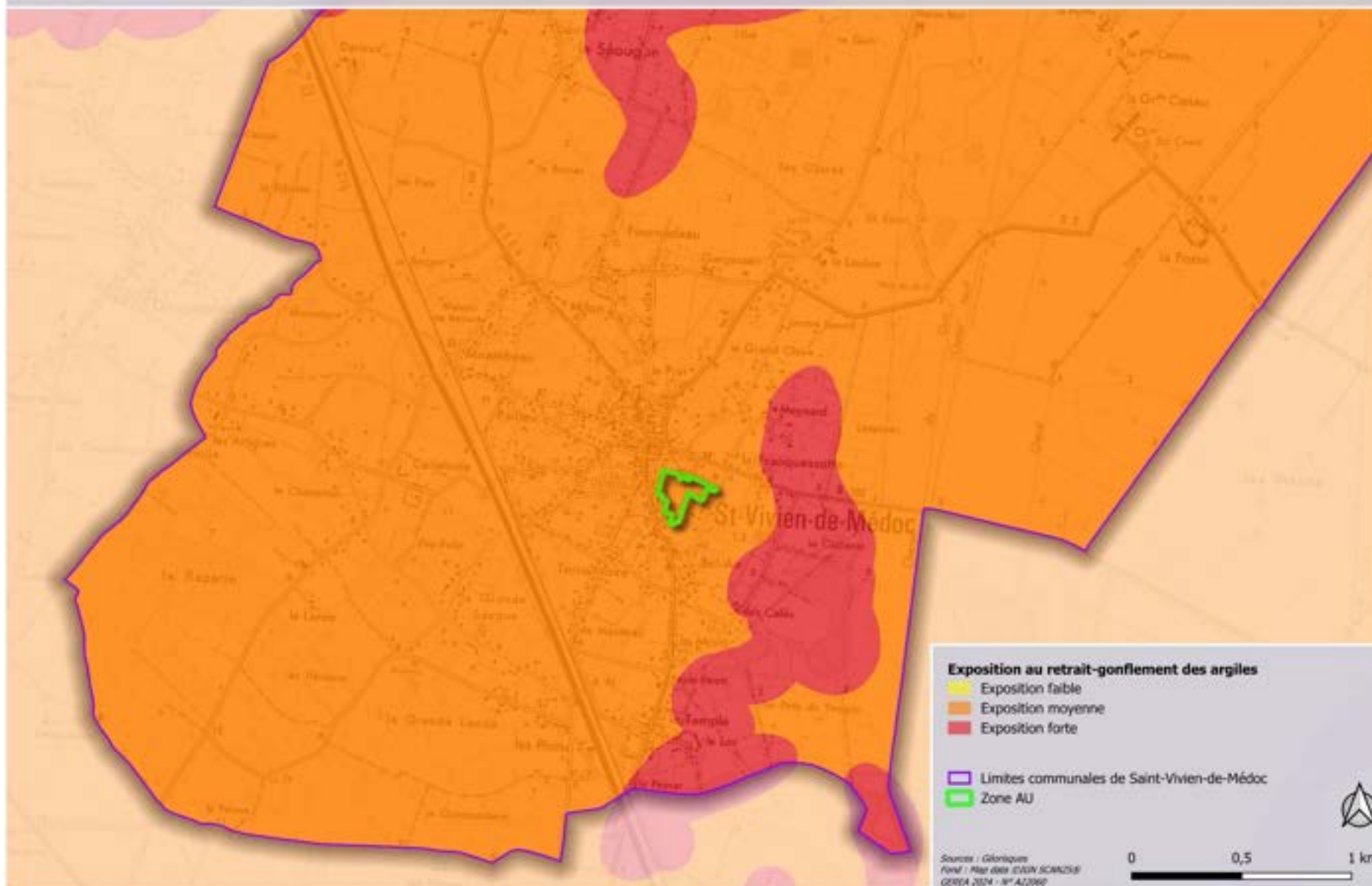
- Mettre en place une vigilance particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors de la délimitation de chaque zone urbaine ;
- Vis-à-vis du phénomène de remontées de nappe, ajout d'une règle spécifique dans le règlement écrit visant à positionner les hauteurs de plancher minima à hauteur de la cote de référence locale ; ajout également d'une règle relative aux caves et sous-sols « Pour pallier le risque d'inondation par remontée de nappes, les caves et sous-sols ne seront pas autorisés ».
- Instauration d'une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues ;
- Préservation des éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, ...) via l'utilisation de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU voire l'outil Espace Boisé Classé (EBC) ;
- Arrêt du développement des secteurs de la Grande Lesque exposés au risque incendie en délimitant une zone UD au plus proche de l'enveloppe urbaine existante.
- Concernant la protection du risque feux de forêt, Introduction **au règlement de l'ensemble des zones U habitat (et particulièrement UD) et UY du PLU** d'une règle relative à l'implantation des constructions lorsque la parcelle constructible jouxte une ou des parcelles boisées ; « les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 12 m de la limite séparative ». »
- A noter en outre qu'en zone UD, seules les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics peuvent être autorisées.

 全球品牌网

Zones AU et aléa inondation remontées de nappe



Zones AU et aléa retrait-gonflement des argiles



III.8. Sur le paysage et le patrimoine

III.8.1. Les incidences du PLU

La qualité des paysages et le patrimoine présents sur le territoire de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc est indéniable. Faisant partie du vaste ensemble paysager de « l'estuaire et ses rivages », plus particulièrement de l'unité du « Médoc des mattes », la commune présente un ensemble de paysages singuliers de basses terres, composés de vastes étendues plates, cultivées, présentant des vues très ouvertes où les éléments boisés sont aujourd'hui peu présents. Les vues sur l'estuaire sont occultées par la digue côtière qui s'ouvre au niveau des chenaux et de leurs petits ports. Aux mattes succèdent les palus, qui forment un parcellaire bocager de prairies humides, de milieux naturels marécageux, de tonnes de chasse. La végétation y est plus présente, les parcelles non entretenues étant gagnées par la végétation.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

III.8.2. Les réponses du PLU

La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'orientation II « Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité » du projet d'aménagement affirme deux axes de réflexion que sont :

- Préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

Le projet de PLU révisé s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification de l'enveloppe urbaine existante.

En matière de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine paysager ou historique de la commune, l'unique zone 1AU délimitée ne recoupe aucune zone de présomption de prescription archéologique. Positionnée au cœur du bourg de la commune elle se révèle toutefois concernée par le périmètre de protection de monument historique associé à l'église de Saint-Vivien. Les prescriptions architecturales identifiées dans le règlement de la zone 1AU conjugué à l'avis de l'ABF au moment du permis de construire permettront de n'avoir aucune incidence en la matière.

Les structures paysagères associés aux espaces remarquables des palus notamment, sont préservées durablement via un zonage en zone agricole ou naturelle remarquable (Ar, Nr et Nor), doublé de prescriptions au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L.151-23 du CU au droit des boisements d'intérêt et de l'ensemble du réseau de haies du territoire communal.

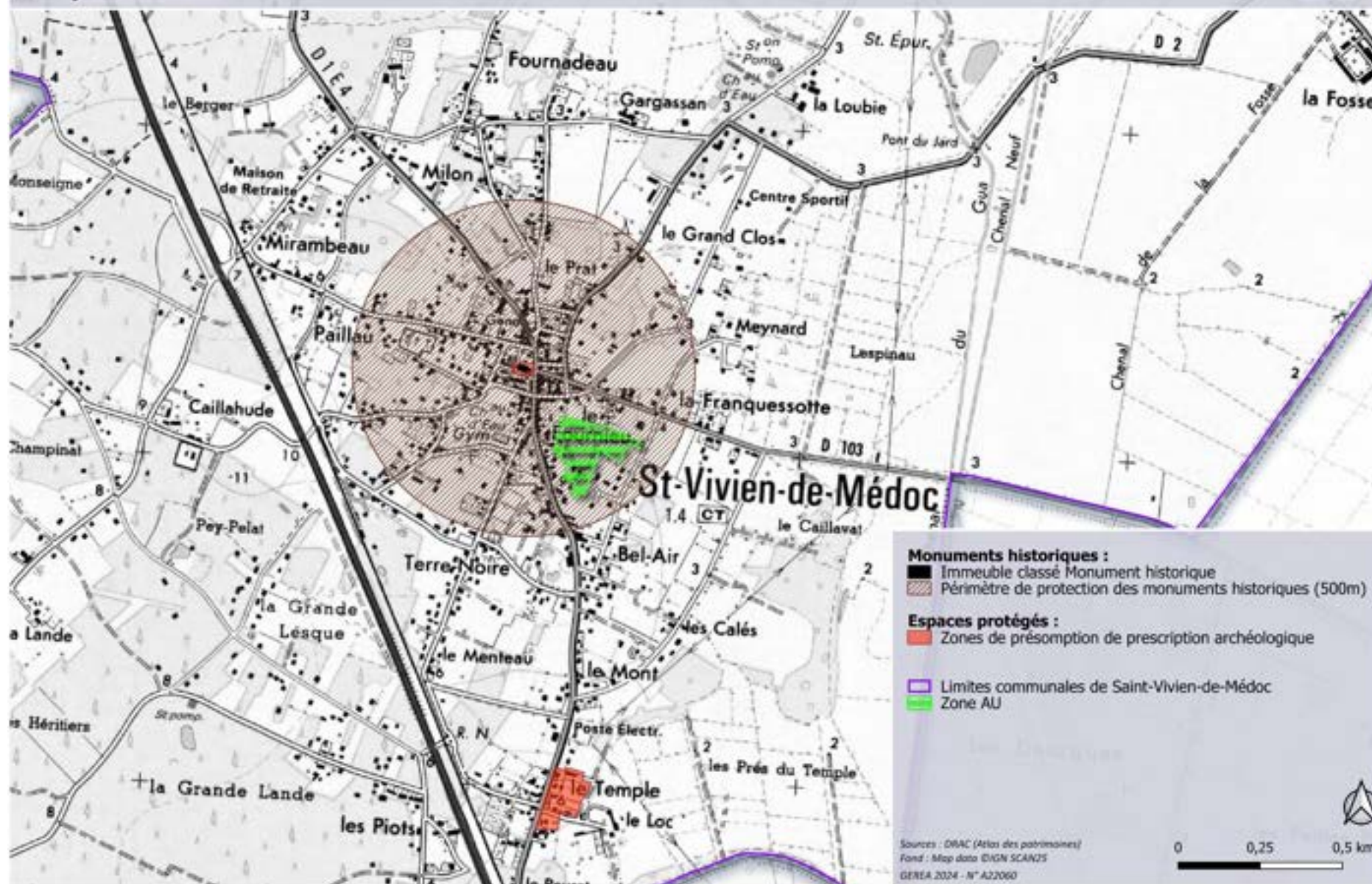
Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (manoirs, maisons anciennes, patrimoine rural, arbres remarquables, ...) ont été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant **qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. De la même manière, les haies de tamaris et de pruneliers, éléments remarquables du patrimoine paysager local sont préservés à l'aide de prescriptions linéaires de la même nature.**

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions réglementaires, dans le cadre de l'article II.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article II.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permet la construction de bâtiments basse consommation, à énergie positive, constructions écologiques, bioclimatiques, intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.

Ainsi, au regard des mesures adoptées dans le PLU révisé par la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité du grand paysage et du cadre de vie.

Zones AU et zonages d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine



III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage du PLU révisé en lien avec le projet communal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation de nombreux ajustements du projet de zonage : limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation au sein de certaines zones urbaines ou encore réduction de superficies de zone à urbaniser (AU).

La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.3). L'objectif a été de limiter les zones urbaines au-delà de cette enveloppe : toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

Lors de ce travail, de très nombreuses parcelles classées en U dans le PLU en vigueur ont pu rebasculer en zone A ou N. Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisés, le document graphique du PLU a œuvré de manière significative, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain. **L'approche comparative des zones du projet de PLU révisé au regard du document d'urbanisme actuel laisse apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLU de 120,5 hectares, soit environ 41,2 % des zones urbaines et à urbaniser délimitées en 2015.**

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, certains secteurs, initialement envisagés comme zones à urbaniser.



Zone d'extension urbaine envisagée rue des pêcheurs



Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté



Zone d'extension urbaine envisagée à l'est du bourg



Espaces boisés classés

Prescription L.151-23 CU

Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté : zone N

182

	Zones U (surface en ha)	Zones AU (surface en ha)	Toutes zones à vocation urbaine (U et AU, surface en ha)	Pourcentage du territoire
<i>PLU en vigueur</i>	248,1	44,1	292,2	9,8 %
<i>Projet de PLU révisé</i>	162	2,8	164,8	5,6 %
<i>Evolution après révision du PLU (ha)</i>	-81,5	-41,2	- 127,4	-
<i>Evolution après révision du PLU (%)</i>	- 33 %	- 93,4 %	-43,6%	-

III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée

Le tableau de synthèse ci-dessous, présente, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (AU) envisagée, les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux. Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site. Dans une logique d'étude de sites alternatifs, cette démarche a abouti en la définition des zones de moindre impact.

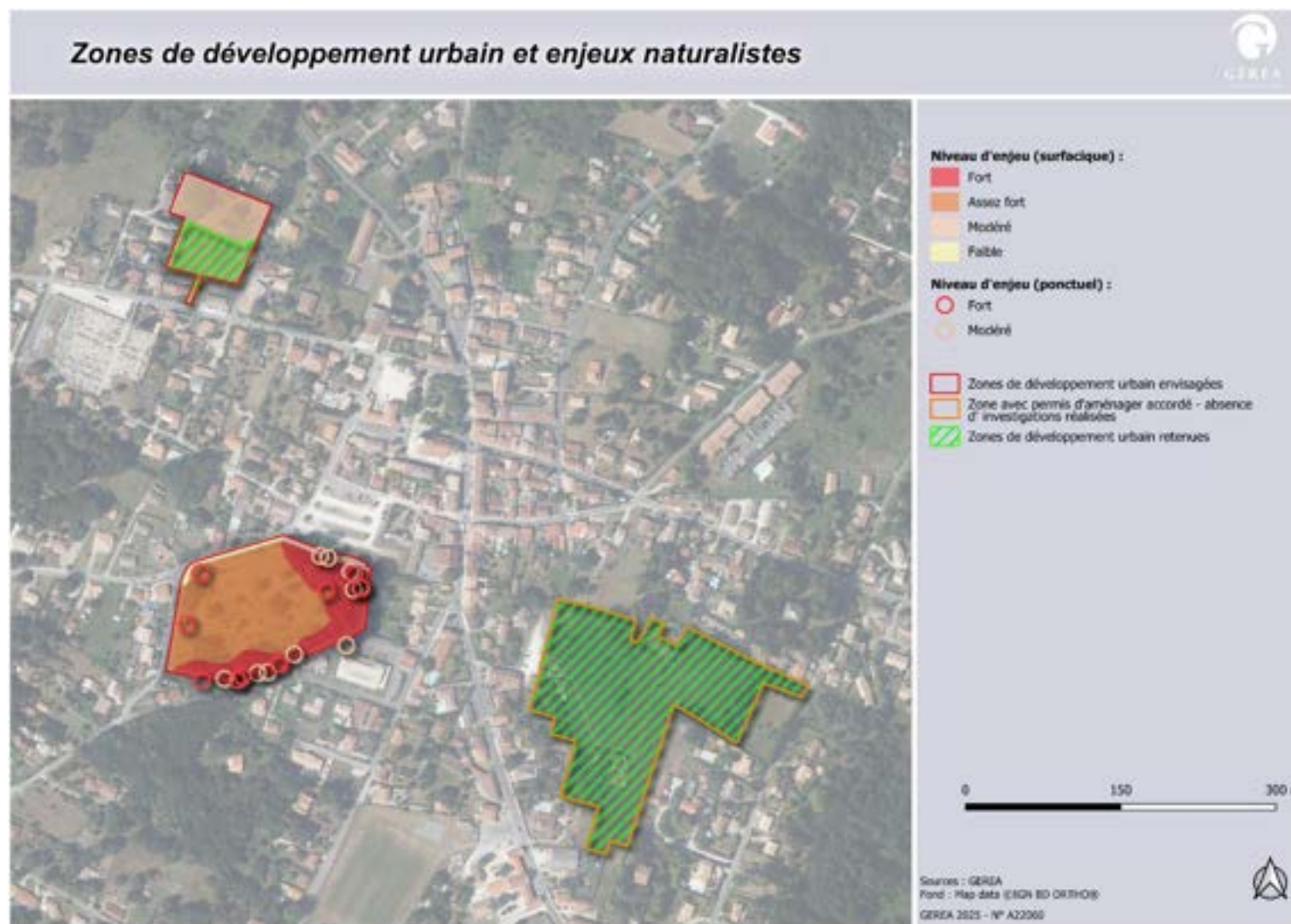
A noter que l'unique zone 1AU retenue ayant fait l'objet d'un permis d'aménager accordé avant la révision du document d'urbanisme, celle-ci n'a pas fait l'objet d'investigations naturalistes.

Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Faune, flore, habitats et zones humides ¹	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	
Rue du Maréchal Leclerc	UC	0,72 ha	Zone humide sur la moitié nord	Formations constituant un relais de la trame verte locale	-	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et modérée aux phénomènes de remontées de nappe (inondation de cave). Périmètre de protection monument historique église	Faible à modéré
Rue des pêcheurs	AU	2,04 ha	Zone humide sur la quasi intégralité du site, habitat de reproduction en faveur du Serin cini, du Pic épeichette et du Verdier d'Europe. Présence d'arbres à Grand capricorne du chêne	Formations constituant un relais de la trame verte locale	-	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et modérée aux phénomènes de remontées de nappe (inondation de cave). Périmètre de protection monument historique église	Assez fort à fort

1 : sensibilités naturalistes définies sur la base des prospections faune-flore-habitats réalisées sur chaque zone, cf. fiches terrain fournies en annexe

L'ensemble des mesures ayant trait aux enjeux paysagers et liés aux risques naturels sont développées dans les chapitres dédiés précédents.

Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. Au regard des enjeux naturalistes et environnementaux au sens large mis en exergue au droit de certains secteurs, une démarche d'évitement a été engagée en premier lieu.



Les zones à vocation urbaine du projet de PLU révisé de Saint-Vivien-de-Médoc n'auront pas d'incidences notables sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :

- **La protection de la grande majorité des réservoirs de biodiversité et éléments de la trame verte favorisant les déplacements des espèces locales via l'identification en zone agricole et naturelle remarquable ou non (Nr, N et Ar) ;**
- **L'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU ;**
- **La conservation de nombreux espaces boisés y compris en zone urbaine via l'outil EBC ;**
- **La favorisation par le règlement de l'utilisation d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,**
- **La prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.**

Chapitre IV Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, [...] le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, et répondant aux différents champs d'orientations du PLU : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- Volume d'eau consommé/ ménage - Volume d'eau consommé/ an - Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »	Rapports annuels eau potable du gestionnaire réseau	Bilan annuel	Rapport 2023
Qualité ressource : Réseaux et pollutions	- Rendement épuratoire de la STEP - Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Nombre de constructions contrôlées par le SPANC - Etat des lieux de la résorption des défauts identifiés concernant l'efficience de la STEP	- Rapports annuels gestionnaire réseau - Tableau de bord SPANC	Bilan annuel	Rapports 2023 Date approbation PLU
Consommation énergie	- Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable - Surfaces consommées pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Boisements, zones humides	- Défrichements (surface) et suppression haies (linéaires recensés L151-23 CU) - Poursuite inventaires zones humides	- Commune, service instructeur - Partenariat CPIE Médoc et SMIDDEST	- Bilan annuel - Selon projets programmes	Date approbation PLU
Consommation foncière	- Surfaces agricoles consommées pour la construction - Surfaces naturelles consommées pour la construction - Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles	Commune Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (commune)	Insee	Bilan annuel	Date approbation PLU
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché - Liste des bâtiments ayant effectivement changé de destination	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Localisation des développements urbains	- Localisation des permis de construire (zones UA, UB, UC, 2AU après révision du document devant zones 1AU)	Commune, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLU).	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	- Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDTM- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Equipements publics ou communaux	- Nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Equipements	- Nombre d'élèves/ école	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Axe : développement économique et touristique				
Activités	- Nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	- Localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Commune, service instructeur Localisation portée au zonage du PLU	Bilan annuel	Date approbation PLU
Agriculture	- Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2020
Tourisme	- Evolution des hébergements touristiques par type - Nombre de résidences secondaires	Commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : Déplacements				
Déplacements	- Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2020
Déplacements doux	- Evolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes, commune et PNR Médoc	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans la révision du PLU

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU révisé

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLU,
- Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

« Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

191

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- De décrire la géographie des milieux,
- D'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- De hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- De définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques ...).

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU révisé, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et de concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.**

Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides)

Les zones AU pour lesquelles aucun permis d'aménagement n'était accordé ainsi que certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides entre le **31 janvier et le 28 mai 2024** réalisée par Simon LEDUC, ingénieur écologue spécialiste en zones humides pédologiques, Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste et Gérald DUPUY chargé d'études faune, tous trois salariés permanents au GERE.

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Laura POINSOTTE	18/04/2024	Flore, habitat et zones humides botaniques
Simon LEDUC	31/01/2024	Zones humides pédologiques
Gérald DUPUY	18/04/2024	Faune
	28/05/2024	



Localisation des sites investigués sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc.

Les méthodologies d'inventaires utilisées à ces occasions sont détaillées ci-après.

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités

Chaque site étudié est entièrement parcouru afin de :

- Définir une première occupation des sols (habitats présents, dont ceux humides) ;
- De faire de premières observations générales de la flore présente ;
- D'évaluer les potentialités d'accueil des habitats présents pour la flore patrimoniale locale, en rapprochant les informations bibliographiques identifiées au préalable aux habitats présents.

V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités

Durant cette phase de terrain, l'ensemble des espèces contactées sont notées. Une liste complète de la faune observée est réalisée pour chaque groupe animal, avec les statuts de protection, raretés et menaces en fonction des connaissances existantes. Les espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) sont mises en évidence, leurs localisations étant prises sur le terrain au GPS puis faisant l'objet d'une cartographie dédiée globale ou pour chaque groupe animal selon les préférences du maître d'ouvrage et la quantité d'enjeux présents.

Les espèces animales patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées) sont celles d'intérêt communautaire, les espèces protégées, celles menacées d'après une ou des listes rouges (mondiale, européenne, nationale, régionale) et celles déterminantes ZNIEFF et/ou rares.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale seront aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale sont aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les paragraphes suivants présentent les méthodologies d'inventaires faunistiques régulièrement mises en œuvre par le GREA dans cette phase.

V.2.1.2.1. Mammifères terrestres

Des indices de présence (empreintes, épreintes, crottiers, pistes, terriers type catiches, etc.) sont recherchés, sans protocole particulier d'inventaires. Les contacts des individus ou des indices sont localisés au GPS (cas échéant). Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des mammifères) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.2. Chiroptères

Les potentialités de gîtes pour les chiroptères sont étudiées lors de chaque sortie. Un repérage précis au GPS des éléments favorables à l'installation des chauves-souris est effectué.

Dans cette phase, aucune étude acoustique n'est réalisée, seules **les potentialités d'accueil** du site et secteurs favorables pour la chasse sont étudiés.

V.2.1.2.3. Avifaune (oiseaux)

L'avifaune correspond au groupe animal avec le plus d'espèces protégées et de fait souvent avec le plus d'enjeux potentiels.

Les observations sont réalisées **via la technique d'écoutes passive et active**. Chaque site d'étude est parcouru par l'opérateur en marquant quelques haltes pour apprécier les cortèges d'oiseaux présents sur le site. Des observations aux jumelles et à la longue vue peuvent avoir lieu pour aider à la détermination et comprendre certains traits biologiques des espèces. Les contacts sont localisés au GPS. **Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées)** est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.4. Reptiles

Un parcours minutieux des milieux favorables à l'exposition des reptiles est réalisé. Les contacts sont localisés au GPS. **Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées** (citées à l'article 2 de la protection nationale des reptiles) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.5. Amphibiens

Un parcours minutieux des milieux favorables pour les amphibiens (mares, fossés, ...) est effectué. Les contacts sont localisés au GPS. Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des amphibiens) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Cet inventaire fait l'objet d'un protocole d'hygiène spécifique : le filet troubleau et les bottes sont systématiquement désinfectées avant l'échantillonnage d'une nouvelle pièce d'eau afin de ne pas disséminer la chytridiomycose, maladie provoquée par un champignon et mortelle pour les amphibiens.

V.2.1.2.6. Entomofaune

Un parcours minutieux des milieux favorables aux papillons de jour et aux odonates à enjeu de conservation est réalisé. Des indices de présence sont recherchés pour les coléoptères saproxylophages. Les contacts d'individus à enjeu, ou arbres ayant des traces d'attaques d'espèces à enjeu comme le Grand Capricorne, sont localisés au GPS.

Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des insectes) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués

La méthodologie mise en œuvre pour la définition et la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires et techniques, suivants :

- **L'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes)**, modifié par celui du 1er octobre 2009 (et annexes), précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ;
- **La circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des mêmes articles du Code de l'environnement, qui précise les modalités d'application ;
- **La note technique du 26 juin 2017** relative à la caractérisation des zones humides ;
- **La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019** indiquant le retour aux critères alternatifs pour la définition et la délimitation des zones humides.

196

Les zones humides se définissent et délimitent sur la base de **deux critères** :

- L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique ;
- La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats.

Ces critères étaient alternatifs jusqu'à l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 qui a remis en cause la délimitation des zones humides telle que l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et la circulaire du 18 janvier 2010 la définissait (critères cumulatifs dès lors : une zone humide a une végétation hygrophile spontanée et un sol typique de zone humide ou, en l'absence de végétation spontanée, le sol est typique de zone humide).

Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019. **Avec la promulgation de cette loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'environnement est devenue :**

« 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 ».

Et ainsi, le recours aux critères redevient **alternatif** : une zone humide est définie par une végétation hygrophile spontanée ou un sol typique de zone humide.

Désormais l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque : la nouvelle définition législative s'impose depuis juillet 2019.

V.2.2.1. Critère botanique

Les zones humides définies selon le critère relatif à la végétation, conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010), sont mises en évidence à travers les relevés de végétation réalisés lors de la description de l'occupation du sol du site d'étude. Selon le critère botanique, les zones humides sont ainsi mises en évidence soit par le type d'habitat, soit par les espèces végétales dominantes. Si des végétations humides sont identifiées lors des prospections, elles font l'objet d'une cartographie dédiée.

V.2.2.2. Critère pédologique

L'orientation de l'échantillonnage s'appuie sur les relevés de végétation et sur la (micro-)topographie pour la répartition des sondages. Les sondages pédologiques sont réalisés à la tarière à main, selon une méthodologie précise, conforme à l'arrêté « Zones Humides » du 1er octobre 2009 et à la circulaire du 18 janvier 2010 :

- Vérification jusqu'à la profondeur de 120 cm si possible ;
- Observation d'horizons histiques ou tourbeux de plus de 50 cm d'épaisseur débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur ;
- Relevé de la profondeur de la nappe, si elle apparaît.

Concernant les règles de décision pour déterminer le caractère hydromorphe ou non d'un sol, elles peuvent se résumer avec le diagramme de la figure ci-après.

Il est à noter que des cas particuliers existent, notamment dans le cas de sols très sableux ou très riches en matière organique (dits humiques), lorsque les caractères hydromorphes des sols sont masqués par ces particularités. Il est alors nécessaire d'estimer les niveaux et durées de battement de nappe pour trancher sur le caractère humide ou non du sondage pédologique.

Chaque sondage pédologique réalisé lors de la campagne donne lieu à une observation et est localisé précisément par GPS.

LISTE DU MATÉRIEL NÉCESSAIRE

- 1 tarière manuelle précisément graduée tous les 20 cm au minimum,
- 1 gouttière en plastique précisément graduée,
- 1 mètre,
- 1 couteau,
- des fiches de synthèse des observations (pages 44-45),
- 1 charte des couleurs des sols (charte Munsell),
- des cartes de la zone à analyser (avec les points de sondages renseignés),
- 1 GPS (facultatif),
- des marqueurs colorés (bâtonnets par exemple) (facultatif).



Tarière manuelle



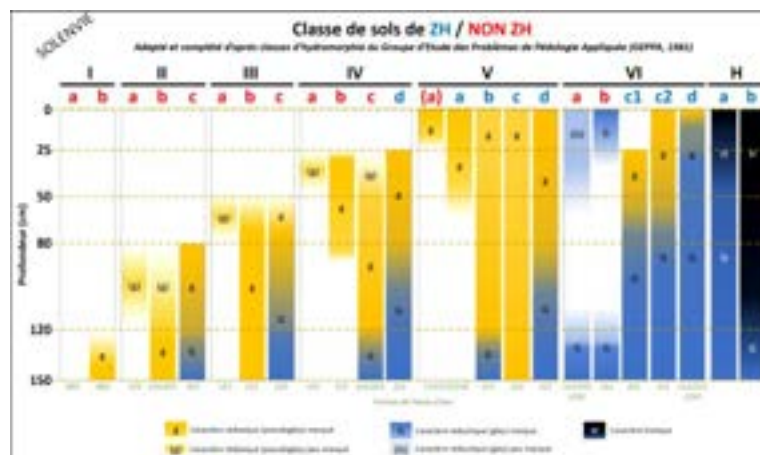
Gouttière, tarière pédologique et marqueurs



Charte Munsell

198

Les caractéristiques essentielles à la dénomination des sols (selon le Référentiel Pédologique 2008), au classement GEPPA (cf. figure suivante) et au fonctionnement hydrologique du sol sont décrites sur une fiche de relevé pédologique.



Morphologie des sols correspondant aux différentes classes GEPPA (adapté et complété par le cabinet SOLENVIE, pédologues certifiés, d'après GEPPA, 1981 modifié et l'arrêté du 1er octobre 2009).

Annexes

Site n°1 – Rue du Maréchal Leclerc



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles, un bosquet de feuillus et des habitations privées.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce commune non protégée a été observée : la Taupe d'Europe.

L'avifaune :

- Une espèce protégée d'intérêt communautaire a été observée survolant le site : le Milan noir (inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux, protégé, commun). Le site n'accueille pas l'espèce pour la reproduction.
- Aucune espèce menacée n'a été contactée ;
- Dix espèces communes dont huit protégées ont été observées sur le site. Les haies et les éléments arborés constituent des habitats de reproduction et de repos pour ces espèces.

L'herpétofaune :

Site n°1 – Rue du Maréchal Leclerc	
	<p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site</p> <p>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site.</p> <p><u>Les odonates :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux.</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée. Les quelques chênes présents ne comportent pas d'indice de présence du Grand capricorne du chêne.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements mésophiles.</p> <p>- Pas d'espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine répertoriée sur le site.</p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La quasi-totalité du site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche avec une zone codominée avec la Fougère aigle au centre-est ; • Au nord-ouest, se trouve un bosquet de chênes ; • Ce site s'inscrit dans une matrice urbaine et est entouré d'habitations et de jardins attenants. <p>- Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC).</p> <p>- Un habitat à enjeu a minima modéré est présent dans le site d'étude, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : le bosquet de chênes.</p>
Zone humide : critère pédologique	<p>Ce site correspond pour sa moitié nord à une zone humide pédologique.</p> <p>Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Néoluvisols sableux.</p> <p>Le sondage au nord est très humide dès la surface, noyé à 50-60 cm de profondeur, et présentant une nappe à 12 cm à fin janvier 2024. Il est par conséquent caractéristique de zone humide.</p>

Site n°1 – Rue du Maréchal Leclerc

Le sondage au sud est humide à partir d'environ 16 cm de profondeur, noyé à 60-70 cm et présentant une nappe à environ 60 cm. Ce sondage constitue un cas « limite », classé ici comme probablement non humide. Un suivi piézométrique du toit de la nappe permettrait de statuer le cas échéant sur le caractère humide du secteur (saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol).

Zone humide :
critère botanique

- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.
- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.



Occupation du sol & Zones humides.

Site n°1 – Rue du Maréchal Leclerc



Faune

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

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée est suspectée. <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable pour le Lézard des murailles (intégralement protégé (individus + habitat, PN2), très commun). Il s'agit d'une espèce très commune et largement répandue.
Flore/Habitats	<p>Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.</p>

Site n°1 – Rue du Maréchal Leclerc



Synthèse des enjeux naturalistes.

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

Faible

**Modéré
(bosquet de chênes)**

Forte

Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche avec un secteur codominé avec la Fougère aigle. Au nord-ouest, est présent un bosquet de chênes. Ce site s'inscrit dans une matrice urbaine et est entouré d'habitations et de jardins attenants.

Pour les habitats, **une unité de végétation à enjeu modéré** a été recensé sur le site : le bosquet de chênes.
Pour la flore, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Aucune zone humide botanique n'a été recensée sur le site d'étude.

Le site, pour sa moitié nord, correspond à **une zone humide selon le critère pédologique**.

Pour la faune, l'enjeu est faible et se limite à quelques taxons protégés.

Site n°1 – Rue du Maréchal Leclerc
Préconisation (s) : Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire. Concernant la faune, la conservation du bosquet de chênes est recommandée.

Site n°2 – Rue des pêcheurs



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles bordées de boisements de feuillus ou de fourrés.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce protégée a été observée sur la partie boisée de l'aire d'étude : l'**Ecureuil roux** (protection intégrale (individus + habitats, PN2), commun). Les secteurs boisés constituent son habitat de reproduction et de repos.
- La présence de plusieurs gîtes utilisables par les chiroptères est notée : des loges de pics au niveau des arbres, une grange et un ancien château d'eau.

L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;
- Trois espèces menacées et protégées ont été observées : le **Pic épeichette** (protégé, vulnérable), le **Serin cini** (protégé, vulnérable) et le **Verdier d'Europe** (protégé, vulnérable). Le boisement, les lisières et les arbres isolés du site constituent un habitat de reproduction et de repos pour ces espèces.
- Dix-huit espèces communes dont douze protégées ont été observées sur le site. Le site d'étude constitue un habitat de reproduction et de repos pour les espèces observées.

Site n°2 – Rue des pêcheurs

L'herpétofaune :

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. La présence d'un fossé en eau au nord-est du site d'étude est à noter.
- Aucun reptile n'a été observé sur le site.

Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux.
- Trois espèces communes non protégées ont été observées : le Fadet commun, le myrtil et le tircis.

Les insectes saproxylophages :

- Une espèce protégée d'intérêt communautaire a été observée : le **Grand capricorne du chêne** (annexe II de la Directive Habitats, protection intégrale (individus + habitat, PN2) et vulnérable). 11 arbres présentant des indices de présence de l'espèce ont été identifiés.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

- **Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée)** recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements mésophiles.

- **Deux espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été observées sur le site : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).

- Habitats principaux présents :

- Sur la moitié centre du site, se développe une prairie mésophile de fauche avec quelques plantations arborées ;
- Cette prairie est bordée à l'est et au sud par une chênaie aquitannienne ;
- A l'ouest du site, se trouve une grange accolée à un bosquet de chêne et des fourrés arbustifs ;
- A l'extrémité nord-ouest, se trouve un château d'eau sur une prairie mésophile rudérale entretenue ;
- Un fossé est situé en bord de site au nord et à l'est.

Flore/Habitats

Site n°2 – Rue des pêcheurs

- Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC).

- Deux habitats à enjeu *a minima* modéré sont présents dans le site d'étude, de par leur rôles et sensibilités écologiques supérieures : la chênaie aquitannique et le bosquet de chênes.

Ce site correspond à une zone humide pédologique.

Deux sondages y ont été réalisés.

Le sondage à l'est est un Néoluvisol sableux humide dès la surface, noyé à 60 cm de profondeur, et présentant une nappe à 35-40 cm fin janvier 2024. Il est par conséquent caractéristique de zone humide.

Le sondage à l'ouest est un Podzosol humique, humide dès la surface, noyé à environ 80 cm et présentant une nappe à environ 32 cm. Il est par conséquent caractéristique de zone humide.

Zone humide :
critère pédologique

Zone humide :
critère botanique

- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.

- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.



Occupation du sol & Zones humides.

Site n°2 – Rue des pêcheurs

Oiseaux, mammifères et insectes protégés et/ou menacés

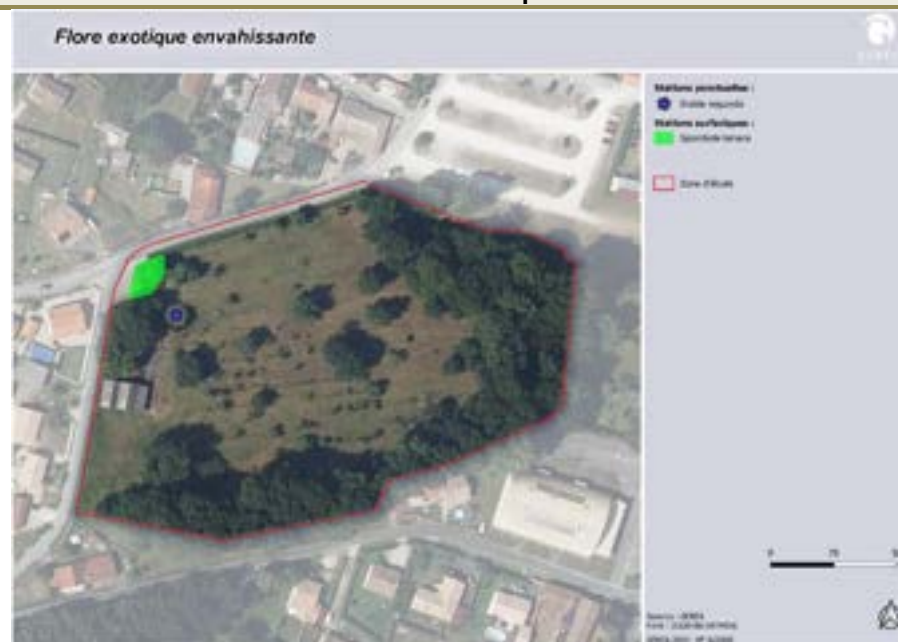


Reptiles et Amphibiens protégés et/ou menacés



Faune

Site n°2 – Rue des pêcheurs

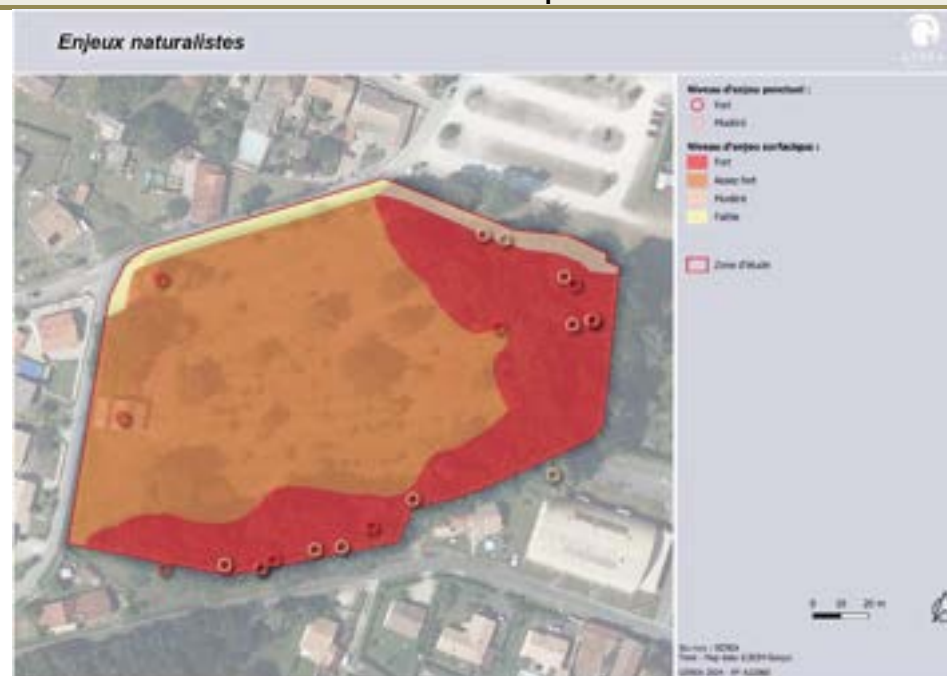


Flore exotique envahissante

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

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée est suspectée. - Gîtes potentiels pour les chiroptères. - Habitat de chasse pour les chiroptères inféodées aux lisières, aux canopées et au sous-bois (glaneurs forestiers). <p><u>Les amphibiens :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat favorable au repos de la Grenouille agile (protection intégrale (individus + habitats, PN2), commune), de la Rainette méridionale (protection intégrale (individus + habitats, PN2), commune) et de la Salamandre tachetée (protection partielle (individus seulement, PN3), commune). <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boisement et lisières favorables à l'accueil d'une espèce menacée : le Lucane cerf-volant (annexe II Directive Habitats et quasi menacé).
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Site n°2 – Rue des pêcheurs



Synthèse des enjeux naturalistes.

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

Faible

Modéré

Assez forte à forte

Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche bordée à l'est et au sud par une chênaie aquitannienne. A l'ouest, se trouve une grange, accolée à un bosquet de chênes et des fourrés arbustifs. A l'extrémité nord-ouest, se trouve un château d'eau sur une prairie mésophile rudérale entretenue.

Pour les habitats, **deux unités de végétations à enjeu modéré** ont été recensées sur le site : la chênaie aquitannienne et le bosquet de chênes. Pour la flore, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Aucune zone humide botanique n'a été recensée sur le site d'étude.
Le site correspond à **une zone humide selon le critère pédologique**.

Site n°2 – Rue des pêcheurs

Pour la faune, l'enjeu est **relativement élevé** notamment dans le secteur du boisement où de nombreux gîtes potentiels (loges de pics) à chauves-souris ont été repérés. De plus, un certain nombre d'espèces protégées dont des oiseaux menacés ont été observées. Il convient également de mentionner la présence de deux structures (grange et château d'eau) très favorables à l'installation des chiroptères.

Préconisation (s) :

Au regard des sensibilités cumulées sur le site, un évitement intégral est préconisé.



 Gironde Habitat <small>Équipement Territoires & Habitat</small> Direction des Espaces à Vivre	SAINT - VIVIEN - DE - MÉDOC		Dillemann
	Emprises esquisse GH et zone humide		
	VIC/CD	Juillet 2023	Echelle : 1/1000 ^e

Délimitation de la zone humide identifiée sur le secteur « Gauvin » à Saint-Vivien-de-Médoc dans le cadre d'études avant-projet (Source : Gironde Habitat)