



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement Médoc**

Bordeaux, le

- 6 OCT. 2025

Le Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Maire de Saint-Vivien-de-Médoc

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

PL : Avis de synthèse des services de l'État et annexes

Par courrier reçu le 10 juillet 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de Saint-Vivien-de-Médoc le 2 juillet 2025.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Cette révision de PLU s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Elle permettra de maîtriser le développement communal dans ses choix d'urbanisation et de supprimer des difficultés d'application du droit des sols.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État et nécessitent d'être corrigés, complétés ou motivés avant approbation.

Sur la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Saint-Vivien-de-Médoc doit être compatible avec les orientations du SCOT Médoc Atlantique approuvé le 08/05/2024. À la lecture du PLU, il s'avère que ce dernier n'adopte pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain, sur les EBC ainsi que sur la Loi Littoral. Tout au moins, le rapport de présentation du PLU n'en apporte pas la démonstration. Ainsi, il conviendra pour la commune d'apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCOT actuellement en vigueur.

Sur le respect de la loi Littoral

1. Sur les Espaces Boisés Significatifs

Les espaces boisés significatifs, identifiés par le SCOT conformément à l'article L.121-27, ne sont repris que partiellement dans le règlement graphique du PLU. La cartographie des Espaces Boisés Classés (EBC) est incomplète en ce sens qu'elle ne reprend pas les espaces identifiés au SCOT. Les EBC manquants seront donc à compléter par la commune.

2. Sur le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc présente plusieurs incohérences et imprécisions par rapport aux orientations fixées dans les autres pièces du dossier (PADD, rapport de présentation), ce qui compromet la lisibilité, la sécurité juridique et la conformité du document vis-à-vis du Code de l'Urbanisme.

Le règlement encadre insuffisamment les annexes et extensions, qu'il devrait limiter au strict prolongement du bâti existant ainsi qu'à une surface cohérente. Aucune dérogation ne devrait être possible pour des raisons topographiques ou paysagères, conformément aux articles L.121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions doivent donc être retirées.

Les références incomplètes ou imprécises du règlement devront également être corrigées. En ce sens, il est recommandé à la commune de retravailler son règlement écrit pour garantir sa compatibilité avec la loi Littoral et sécuriser ainsi le projet d'aménagement communal.

3. Sur la définition des espaces urbanisés et le principe de continuité d'urbanisation

Le PLU précise la méthodologie de définition des enveloppes urbaines, mais celles-ci doivent être révisées au regard du règlement graphique. En effet, certains secteurs présentant des caractéristiques urbaines (densité, services), conformes au SCOT Médoc-Atlantique et à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, restent classés en zones naturelles (N) alors qu'ils devraient être reclassés en zones urbaines (U).

En outre, des secteurs d'habitat diffus, zonés en A et N, pourraient être classés en zones urbaines inconstructibles, permettant la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires.

Sur les risques feux de forêt

Le risque feu de forêt est encore peu développé dans le PLU, alors même que la sensibilité du territoire à cet aléa est avérée. En corrélations avec les éléments portés par le SDIS 33 et le PLU, il est recommandé de renforcer la défense incendie dans des zones « insuffisamment défendues » et sans défense incendie ainsi que de réviser les Points d'Eau d'Incendie (PEI) présentés comme défectueux. Ainsi, la commune devra veiller à ne pas augmenter les enjeux existants en prévoyant des PEI supplémentaires, l'application stricte des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et l'instauration de bandes de sécurisation conformément au cadre législatif national en vigueur.

Sur l'assainissement

Les éléments fournis dans les différentes pièces du PLU ne permettent pas d'estimer les besoins futurs ni d'apprécier si la capacité de la station d'épuration sera suffisante au vu de l'évolution démographique. Les éléments présentés devront être actualisés au vu du projet d'accueil du PLU révisé. Il est nécessaire également de préciser quelles mesures ont été mises en œuvre depuis 2021, suite à la non-conformité de la station d'épuration.

Les schémas d'assainissements collectifs et non-collectifs, ne sont pas annexés. Il conviendra d'y remédier en application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

En l'état, j'émet un **avis réservé** à votre projet de PLU arrêté, qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant le respect de la loi Littoral, la prise en compte du risque feu de forêt et l'assainissement devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.

Le Préfet,

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc



Étienne GUYOT

Commune de Saint-Vivien-de-Médoc

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2025

AVIS DE L'ÉTAT

SEPTEMBRE 2025

Table des matières

1 – CONTEXTE.....	3
2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	3
A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique.....	3
B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins.....	6
C/ Public spécifiques.....	7
D/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique.....	7
3 – MOBILITÉS.....	8
4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	9
5 – LITTORAL.....	14
A/ Détermination de la capacité d'accueil.....	14
B/ Espaces constitutifs du littoral.....	14
C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation.....	17
D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.....	19
6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	20
A/ Préservation du patrimoine naturel.....	20
B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »	21
C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel.....	23
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	24
8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	26
9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	27
A/ Risques Naturels.....	27
Emplacements réservés.....	29
B/ Risques Technologiques.....	30
10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE.....	30
11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	31
A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	31
B/ Analyse des documents.....	31

1 – CONTEXTE

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc se situe au nord de la pointe du Médoc, en bordure de l'estuaire de la Gironde. Considérée comme une commune rurale peu dense, elle connaît une croissance démographique continue depuis 1990, due à un solde migratoire important.

Saint-Vivien-de-Médoc fait partie de la Communauté de Communes Médoc Atlantique et du Parc Naturel Régional du Médoc. La commune est située dans le périmètre du SCOT Médoc Atlantique, approuvé le 8 mai 2024. Conformément aux dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé.

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 octobre 2014.

La municipalité a souhaité s'engager dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 juin 2021. Celle-ci fixe les objectifs suivants :

- mise en compatibilité avec le nouveau SCOT Médoc Atlantique
- prise en compte des évolutions législatives et réglementaires applicables
- éventuel reclassement en UC d'une partie des zones actuellement en 1AU, et en 1AU une partie des zones actuellement en 2AU
- adaptations mineures de zonages et de réglementation qui se révéleraient utiles après études et concertation

Le projet communal, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu le 10 juillet 2024, développe les lignes directrices suivantes :

- préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques
- garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité
- définir le projet d'accueil, les besoins du territoire pour la démographie et l'habitation
- favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale
- conforter les atouts économiques du territoire
- promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal du 2 juillet 2025.

2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE

A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique

1. Développement démographique

En 2022, la commune comptait 1822 habitants, pour un taux de croissance annuel moyen égal à 0,5 % au cours des 6 dernières années (INSEE 2016-2022).

Le PADD (page 7) affiche l'objectif d'encadrer la croissance démographique du territoire, après une période de croissance soutenue depuis les années 2000 (+2 % par an environ entre 2006 et 2016). À ce titre, le projet étudie trois scénarios :

- Une hypothèse basse à 0,40 % par an ;
- Une hypothèse moyenne à 1,14 % par an, qui correspond au rééquilibrage territorial attendu par le SCOT ;
- Une hypothèse haute à 1,7 % par an, dans la continuité de la période 2006-2016.

Le projet de PLU retient finalement l'hypothèse moyenne (1,14 % par an), qui correspond à l'accueil de 226 habitants supplémentaires sur 10 ans, pour atteindre une population communale de 2136 habitants en 2035.

L'armature urbaine du SCOT Médoc Atlantique considère Saint-Vivien de Médoc comme un pôle de proximité et préconise une croissance modérée d'accueil de population au profit des pôles structurants de Soulac, Hourtin et Lacanau.

Cet objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription d'une évolution maximale souhaitée de la population communale de 2300 habitants en 2040, soit environ 500 habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence 2022.

L'objectif démographique affiché dans le PLU est donc cohérent avec le rééquilibrage territorial inscrit dans le SCOT.

2. Objectifs de réalisation de logements

Sur la commune de Saint-Vivien de Médoc, 12 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

Le SCOT Médoc Atlantique prévoit la création de 333 logements supplémentaires à l'échelle de la commune d'ici 2040, soit environ 15 logements par an.

Le PADD (page 15) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé.

La méthode utilisée pour calculer les besoins de la population actuelle se base sur le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants.

- Le PADD se base sur un taux de renouvellement du parc de résidences principales de 0,28 % par an, ce qui équivaut à environ 26 logements sur la période alors que le tableau à droite indique 20 logements. **Il conviendra pour la commune de corriger cette erreur matérielle dans un souci de cohérence et de lisibilité.**
- Le PADD intègre également un objectif de remise sur le marché de 12 logements vacants afin d'atteindre une part de 7 % de logements vacants (contre 9,8 % en 2021).

Au total, le PADD fait état d'un besoin de 43 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Avec 21,5 % de résidences secondaires en 2022, la commune est fortement impactée par ce type d'occupation saisonnière. Le PADD propose donc, conformément au SCOT, de prendre en compte l'estimation de la part de la production dédiée aux résidences secondaires dans le calcul final des besoins. Cette part est estimée à 20 % de la construction nouvelle, pour environ 23 logements, qui ne seront pas, de fait, destinés à la population permanente de la commune.

Le calcul du nombre de logements à produire afin d'accueillir la population supplémentaire se base sur une taille moyenne des ménages de 1,95 personne par ménage, revue légèrement à la baisse par rapport aux chiffres de l'INSEE disponible au moment de la production du projet de PLU (2,02 personnes par ménage en 2020). Il est probable que cette hypothèse soit néanmoins sous-évaluée, dans la

Prospective 2025-2035	
	Saint-Vivien-de-Médoc
Desserrement des ménages	35
	+
Renouvellement du parc	20
	-
Variation du parc de logements vacants	12
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	43
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	117
Résidences secondaires	23
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	183

mesure où la taille des ménages enregistrée en 2022 se situe déjà en dessous des 1,95 personne par ménage (données INSEE).

Au regard des besoins exogènes et endogènes de la population permanente et saisonnière, le PLU fait état d'un besoin de 183 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit environ 18 logements par an. Ce volume annuel est légèrement supérieur à la prescription du SCOT, mais reste compatible avec l'esprit du document (15 logements par an à produire jusqu'à 2040).

3 Analyse des capacités foncières

Le rapport de présentation du PLU (justification des choix — page 91) détaille les capacités foncières disponibles à l'échelle de la commune.

Le potentiel foncier mobilisable en densification a été identifié au regard des zones UA, UB, UC et UD du projet de PLU. Il est précisé que l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes. Les Espaces Boisés Classés et les Emplacements Réservés définis au PLU ont également été retirés.

Un coefficient de pondération de 0,4 est ensuite appliqué pour tenir compte des facteurs de blocages fonciers ou techniques.

Après pondération, les capacités foncières à vocation d'habitat situées au sein de l'enveloppe urbaine s'élèvent donc à 13 hectares.

Le SCOT Médoc Atlantique ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. Le PLU retient donc des objectifs de densité différenciés selon la typologie et la vocation de chaque zone.

Potentiel constructible PLU 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	1,2	17	14 lgts/ha
UC	12,3	7,4	88	12 lgts/ha
UD	3,8	2,3	23	10 lgts/ha
Total U	18,1	10,8	128	
1AU	2,8	2,1	36	17 lgts/ha
Total	20,9	13,0	164	

Extrait du rapport de présentation, tome 2, p.92.

Au total, le PLU rapporte une capacité de production de 164 logements, dont 128 logements en densification, pour un objectif affiché de 183 logements à produire pour répondre aux besoins de la population en 2035. À noter que le PLU fixe un objectif de remise sur le marché de 12 logements vacants.

Le projet de PLU pourra donc théoriquement permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et supplémentaires.

NB : il y a une incohérence entre les besoins exprimés dans le PADD (183 logements) et la conclusion du paragraphe page 93, qui note un besoin de 172 logements.

B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins

1. Les outils en faveur de la production de logements

Le projet de PLU comporte une seule Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), située au sein de la zone 1AU au Sud Est du centre-bourg. Ce secteur, d'une surface urbanisable d'environ 1,9 hectare doit permettre la production de 36 logements individuels, à raison d'une densité moyenne de 17 logements à l'hectare. Au regard du contexte géographique dans lequel il s'insère, à savoir au sein d'une dent creuse urbaine, ce secteur se situe davantage en densification qu'en extension.

NB : il y a une incohérence entre les documents d'OAP, qui affiche 1,9 hectare aménageable, contre 2,1 dans le tableau page 92 des justifications des choix.

Il est regrettable que la programmation de l'OAP n'aborde qu'un schéma de principes sur les voiries et les réseaux, sans apporter de précisions sur les logements attendus (typologie, implantation, diversité, etc.) au regard des besoins du territoire (peu d'offres locatives et manque de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées).

2. Densités

Pour les opérations en extension urbaine, le PADD (page 16) fixe une densité moyenne de 17 logements/ha (590 rn 2 par logement environ). En densification, le PLU fixe des objectifs différenciés, allant de 10 logements/ha en zone UD à 15 logements/ha en zone UA.

Le SCOT ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. En revanche, il préconise une densité moyenne de 12 logements/ha en extension. En ce sens, l'objectif fixé dans le PLU respecte la volonté du SCOT.

3. Le développement d'une offre sociale

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. Au 1er janvier 2024, la commune comptait 20 logements sociaux (source RPLS).

A l'échelle de la CdC Médoc Atlantique, 464 demandes de logements sociaux ont été effectuées au 31 janvier 2024. Toutefois, seules 23 demandes ont été satisfaites au cours de l'année 2023 (source SNE).

Le taux de tension à l'échelle de l'intercommunalité est donc très élevé (20,1 contre 7,9 à l'échelle de la Gironde). Le développement de programmes comportant une part de logements locatifs sociaux pourrait permettre d'atténuer la tension observée sur le territoire.

À ce titre, le PADD (page 17), affiche la volonté : « d'intégrer au PLU des projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements ». Toutefois, cette volonté ne trouve pas d'écho opérationnel dans le reste du document, or, l'OAP est un outil permettant d'imposer un ratio de logements à vocation sociale.

4. La diversification de l'offre

Le rapport de présentation (page 110) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 93,2 % des résidences principales sont des maisons individuelles (INSEE 2022).

L'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (71,1 % en 2022).

Bien que le diagnostic dresse le constat de cette carence, la programmation de l'OAP en centre-bourg ne fixe pas d'objectifs en termes de diversification de l'offre de logements.

C/ Public spécifiques

- **Jeunes actifs et primo-accédants** : Ces populations sont particulièrement sensibles à l'accès à des logements abordables. Le développement d'une offre locative diversifiée ou de dispositifs d'accession sociale à la propriété à proximité du centre-bourg pourra favoriser leur installation.
- **Personnes âgées** : En 2022, les plus de 60 ans représentaient 48,9 % de la population communale, contre 39,6 % en 2011. La population vieillissante de la commune nécessite d'adapter l'habitat pour maintenir les personnes âgées sur le territoire. Il apparaît donc nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites tailles (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées et, par la même occasion, à ceux des jeunes aux faibles ressources. Les dispositifs de l'ANAH peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).
- **Gens du voyage** : Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024 prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur la commune de Vendays Montalivet. A l'échelle de la Communauté de communes Médoc Atlantique, des familles de commerçants s'installent chaque année de manière illicite sur plusieurs communes de la façade océanique. Une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec l'accueil des autres travailleurs saisonniers. La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donne lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.

D/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

Entre la D1E4 et la RD 1215, Saint-Vivien-de-Médoc assure un rôle de polarité secondaire du nord Médoc, avec un centre-bourg structuré autour d'un axe commerçant et d'une place centrale, où rez-de-chaussée commerciaux et logements en étage cohabitent. Le bourg concentre les principaux services publics : la mairie, l'office de tourisme, la gendarmerie et le centre d'incendie et de secours. La commune dispose aussi d'un bureau de poste, d'une école primaire avec accueil de loisirs, d'une maison des assistantes maternelles ainsi que d'un pôle sportif complet (terrain de football, gymnase, terrains de tennis, basket et aire de jeux) et d'un CCAS ainsi qu'une antenne de la Caisse d'Allocations Familiales de Gironde. Côté santé, l'EHPAD Mirambeau offre 41 places et une palette de professions médicales et paramédicales est présente (médecin généraliste, dentiste, kinésithérapeute, ostéopathe, infirmiers et pharmacie).

Le numérique fait l'objet d'un rattrapage : le SDTAN prévoit la fibre optique pour 100 % des locaux et situe Saint-Vivien entre 25 % et 50 % de couverture au moment du diagnostic.

Sur le plan économique, l'emploi local est dominé par la sphère présentielle et l'économie de proximité. En 2019, seuls 28 % des actifs occupaient un emploi dans la commune, tandis que le taux de chômage atteignait 17,3 % (source : INSEE, 2022), et ce malgré une progression du nombre d'emplois localisés sur le territoire communal. Ce déséquilibre s'explique en partie par le faible maintien des emplois à l'échelle locale, entraînant d'importants flux pendulaires vers d'autres pôles d'emploi, notamment Bordeaux et Lesparre-Médoc. Les établissements se concentrent dans le commerce-transports-services (environ 60 % des établissements et près de la moitié des emplois) et l'administration-santé-action sociale. L'annuaire local recense environ une centaine d'entreprises.

Le tourisme, complémentaire du balnéaire voisin, est surtout estuarien : découverte des marais et mares, cheminements de randonnée, ports ostréicoles et cabanes, avec mise en valeur du patrimoine, dont l'église classée de Saint-Vivien.

Les choix réglementaires confortent ces fonctions. Le pôle d'équipements du bourg est protégé par une zone UE en deux entités (au nord le gymnase et un bâtiment municipal ; au sud l'école, la

bibliothèque, la caserne et les terrains de sport); cette zone n'a pas vocation à l'habitat et impose un traitement paysager des espaces libres.

Un projet de densification du parc d'activités de Pingouleau (secteur UY) répondra à la demande en foncier à vocation économique. D'une superficie de 4,8 ha et situé en bordure de la RD1215, il est identifié au SCOT comme « village économique » à densifier sans possibilité d'extension. Le PLU en organise la densification dans son périmètre initial, avec règles de stationnement (aires de livraison et parkings à l'arrière le long de la RD 1215) et prescriptions paysagères. Également, un projet d'extension du camping municipal à hauteur de 0,8 ha, identifié au règlement par une zone Nt (camping).

Enfin, afin de préserver la vitalité commerciale du centre, un « secteur de préservation commercial » est institué le long des cours Georges-Mandel et Pierre-Lassalle en zone UA au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme : les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits, sauf vers une autre sous-destination de commerce et services, des bureaux ou des équipements d'intérêt collectif, et la double accessibilité vers les étages à usage d'habitat doit être maintenue (tome 2, p.85).

Saint-Vivien-de-Médoc affirme son rôle de pôle structurant du nord Médoc en s'appuyant sur un centre-bourg actif, des équipements publics diversifiés, mais un tissu économique de proximité encore fragile. La densification prévue du parc d'activités de Pingouleau constitue une opportunité pour renforcer l'offre foncière et générer quelques emplois locaux, tout en accompagnant le développement de la commune. Une OAP au sein du secteur UY (Pingouleau) aurait permis une meilleure optimisation du foncier, notamment par la mutualisation des parkings et une gestion plus cohérente des espaces. Ce projet s'inscrit malgré tout dans une logique de dynamisation et de valorisation du territoire, conciliant attractivité économique et maintien de la vitalité commerciale du centre-bourg.

3 – MOBILITÉS

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc souffre d'un enclavement géographique accentué par un manque d'infrastructures de transport efficaces. La commune est traversée par la RD1215 qui constitue l'artère centrale du Médoc et relie le Verdon-sur-Mer à Bordeaux. Cette route permet une bonne desserte du territoire, mais crée une importante coupure physique au sein de la commune, et présente des secteurs dangereux. Le PADD inscrit notamment le besoin d'examiner un possible aménagement au croisement entre la RD1215 et la RD1E4.

La mobilité sur la commune est largement dominée par l'usage de la voiture individuelle, et seulement 1,7 % des déplacements sont réalisés en transports en commun. La commune ne compte pas d'aire de covoiturage. Saint-Vivien-de-Médoc est desservie par une ligne de bus régionale qui permet de relier Lesparre-Médoc à la pointe-de-Grave. La commune est traversée par la voie ferrée reliant Bordeaux à la pointe de Grave mais n'est pas desservie. Le projet de RER métropolitain prévoit de transformer l'actuel réseau ferroviaire pour améliorer la desserte du territoire girondin.

Le PLU de Saint-Vivien-de-Médoc précise d'abord trois emplacements réservés : la création d'un cheminement doux entre la salle multisports et le parking du centre, la réservation foncière en vue d'une éventuelle gare ou halte ferroviaire avec l'acquisition d'un terrain adjacent pour y réaliser une aire de covoiturage prévu au sein du SCOT, et le maintien d'un accès vers un cœur d'îlot. Ces réserves, portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, engagent la commune pour des aménagements d'intérêt général.

À l'heure actuelle, il n'existe pas de réseau cyclable structuré sur la commune, ni à l'échelle de la CC Médoc Atlantique. Toutefois, le SCOT a inscrit un projet de piste cyclable sous maîtrise d'ouvrage départementale qui devrait permettre de relier le bourg de la commune aux centres respectifs de Grayan-et-l'Hôpital d'une part, et à l'estuaire d'autre part. Le règlement graphique inclut également

un emplacement réservé destiné à créer un cheminement doux entre la salle multi-sport et le parking du centre-bourg.

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement sur le domaine public. L'ensemble des capacités de stationnement de véhicules motorisés dans le centre-bourg s'élève à 150 places environ, ce qui permet de répondre aux besoins de la population. La commune ne dispose d'aucune borne de recharge électrique. **Le rapport de présentation devra être complété afin de présenter également l'inventaire des capacités de stationnement vélos.**

En ce qui concerne les véhicules électriques, on rappelle ici que les parkings de plus de 20 emplacements pour les bâtiments non-résidentiels doivent obligatoirement comprendre un stationnement permettant la recharge des véhicules électriques, et ce depuis le 1er janvier 2025 (article L. 113-13 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas de constructions privées à vocation d'habitat ou économique et commerciale, le règlement renvoie au Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113- 11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10) qui définit les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge pour véhicules électriques et hybrides.

4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Le territoire de Saint-Vivien-de-Médoc s'est historiquement urbanisé autour du centre-bourg et de la RD1E4. Depuis une cinquantaine d'années, la commune s'est étendue à partir du centre-bourg et s'est développée d'abord autour des voies de communication, avant de se densifier progressivement. La tache urbaine a ainsi absorbé les fermes et anciens hameaux comme Mirambeau, le Temple ou Fournadeau. En parallèle, des pavillons se sont développés au nord et à l'ouest sur des terres agricoles au gré des opportunités foncières, sans logique d'organisation ni lien avec le centre-bourg. Aujourd'hui, le tissu urbain présente un certain nombre d'espaces non-construits qui offrent des possibilités de densification.

Dans ce contexte, le PLU prévoit d'optimiser la consommation foncière en augmentant la densité de constructions (se référer à la p.6 de cet avis) et en localisant préférentiellement les nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine (cartographie ci-dessous). Le PADD, p.16, indique porter une attention particulière au désenclavement de certains îlots disponibles en densification, et à l'urbanisation de dents creuses aujourd'hui mal desservies. Pour autant, cela n'est pas traduit dans le PLU. Une OAP thématique portant sur les cheminements doux à l'échelle communale aurait permis la mise en œuvre opérationnelle de cette mesure.

Parcelles potentiellement constructibles

Nature des sols consommés

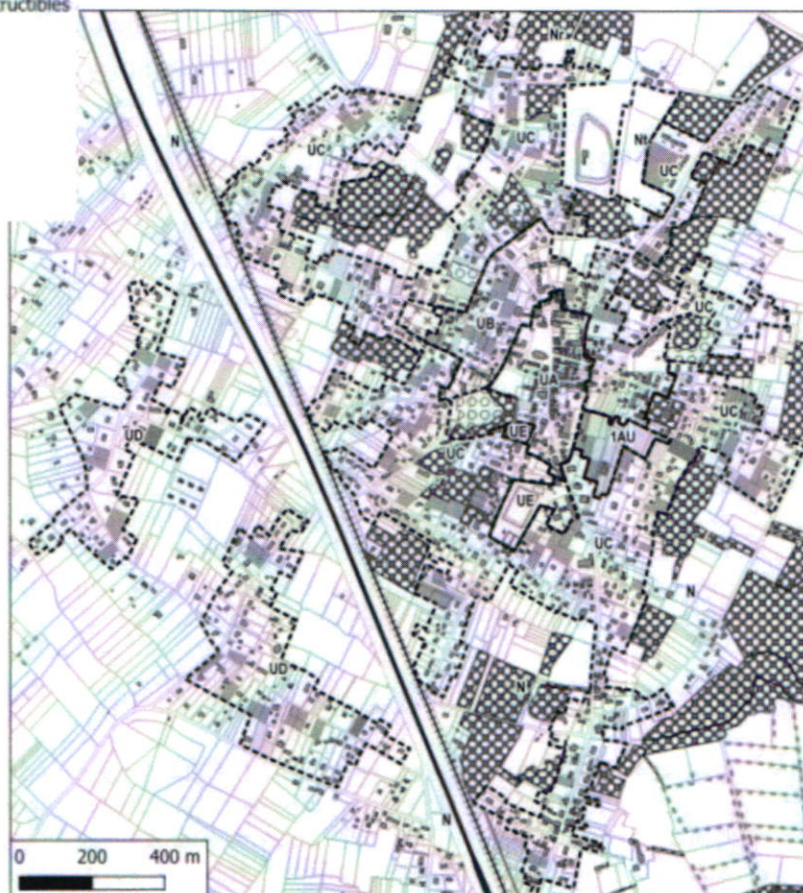
Agricole

Déjà artificialisé

Naturel

Zones U du PLU

UA, UB, UC et UD



Extrait du rapport de présentation, tome 2, p.96

4.1 La consommation des espaces NAF sur la période 2011/2021.

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 incluses.

Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

La loi ZAN du 20/07/2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.

Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.

Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle, observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc, réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).

Le délai relativement court pour élaborer ces documents a nécessité l'utilisation d'outils d'observation existants, même s'ils n'étaient pas initialement conçus pour cet objectif et restent donc perfectibles.

Il a donc été utilisé quatre méthodes rappelées dans le rapport de présentation, à savoir :

- Les images satellites (IGN) de 2010, 2014 et 2021, avec la plus récente datant du 27 août 2021,
- L'image satellite "RapidEye 2011" (Geoportail), bien que de faible résolution et présentant une forte pixellisation,
- Complétées par les vues de Google Street View, permettant de suivre les évolutions au fil du temps,
- Ainsi que l'OCS de 2009 permettant de distinguer par symbolologie de couleur la consommation foncière entre 2011 et 2021.

Le résultat de ce travail d'identification est illustré sur une cartographie (RP tome 1, p.165/166). Au total, 16,9 ha d'espaces NAF ont été consommés sur la période 2011-2021, et 3,8 ha ont été bâtis en densification. Si la consommation foncière est très dispersée sur le territoire communal, le secteur à l'ouest de la RD1215 a été particulièrement consommateur d'espaces. Par ailleurs, sur les 16,9 ha d'espaces NAF consommés, 1,4 ha sont à vocation économique (zone d'activité de Pingouleau) et 15,5 ha à vocation d'habitat.

4.2 Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit présenter une étude des capacités de densification sur la commune dans le rapport de présentation.

On retrouve effectivement cette étude dans le tome 2 du RP (Justification des choix et évaluation environnementale). Toutefois, on remarque une certaine confusion avec la partie « V.1.5 Le potentiel de densification » du tome 1 (p.169). Celle-ci propose une cartographie identifiant des « parcelles potentiellement densifiables », qui correspondent en réalité aux parcelles libres des zones U et AU du PLU actuel. La méthodologie présentée dans cette partie témoigne d'une confusion entre potentiel de densification et potentiel constructible.

En effet, le potentiel de densification inclut :

- les dents creuses, c'est-à-dire des terrains de taille modeste compris au sein de l'enveloppe urbaine
- les divisions parcellaires potentielles
- le potentiel de renouvellement urbain (reconversion de friches notamment)

Le potentiel de densification ne correspond donc pas à l'ensemble des zones U et AU. Sa détermination nécessite un travail fin, en fonction du tracé de l'enveloppe urbaine et des caractéristiques de chaque parcelle.

On rappelle ici que la définition des contours de l'enveloppe urbaine est indépendante des limites de parcelles et du précédent document d'urbanisme. C'est bien l'enveloppe urbaine réelle qui doit

être prise en compte, et le tracé peut passer au milieu des parcelles sur le plan afin de coller le plus possible à la réalité.

La partie « Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé » (RP tome 2, p.94) s'apparente davantage à l'étude de densification attendue. Ici, la délimitation des zones U et AU ont été superposées à la photo satellite ortho-photo 2024 et à la couche OCS-GE 2021. L'identification des parcelles pouvant faire l'objet de construction a ainsi été croisée avec la couche OCS-GE, puis les prescriptions surfaciques de type Espaces Boisés Classés, protection des zones humides (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et emplacements réservés ont été soustraits des espaces identifiés comme constructibles. Ce travail a permis la production d'une cartographie des parcelles potentiellement constructibles, en distinguant celles qui sont déjà artificialisées (correspondant à des divisions parcellaires et fonds de jardins de construction existantes pour la plupart) et celles relevant d'espaces NAF au sein de l'enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine dessinée correspond bien à la réalité physique du territoire communal.

Saint-Vivien-de-Médoc	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	0,7	5,7
	Territoires agricoles	5,0	
	Territoires artificialisés	15,2	
Total		20,9	

Consommation foncière envisagée dans le projet de PLU (RP tome 2, p. 97)

D'après le PLU, l'ensemble de ces parcelles densifiables représente 15,2 ha. En complément, la commune projette de mobiliser 5,7 ha d'espaces NAF situés au sein de l'enveloppe urbaine.

La loi Climat et Résilience de 2021 fixe l'objectif de diviser de moitié la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020, puis à nouveau de moitié sur la période 2031-2040. La commune de Saint-Vivien-de-Médoc ayant consommé 16,9 ha d'espaces NAF sur la période 2011-2020, le plafond de consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2030 est de 8,45 ha. Toutefois, le SCOT Médoc Atlantique a défini des plafonds pour chaque commune, c'est donc celui-ci qui s'applique.

Dans son PADD, la commune intègre donc la nécessité de respecter le plafond de consommation foncière fixé par le SCOT, à savoir :

- 8 ha pour la période 2020-2030 (soit 0,8 ha/an en moyenne)
- 4 ha pour la période 2030-2040 (soit 0,4 ha/an en moyenne)

Le PADD évalue la consommation d'espaces NAF maximale à 6,4 pour la période 2024-2034. Cependant, dans le rapport de présentation (tome 2, p.97), la consommation foncière maximale d'espaces NAF est calculée différemment, à la fois en termes de méthode et de période. En partant du principe que la commune a consommé 2,8 ha depuis 2020, il resterait 5,2 ha d'ENAF consommables sur la période 2020-2030. Ainsi, sur la période 2025-2035, la commune aurait un objectif de 7,2 ha, correspondant à l'enveloppe restante 2020-2030 plus la moitié de l'enveloppe de la période 2030-2040.

Il conviendra pour la commune de justifier au sein du rapport de présentation le chiffre de 6,4ha pour 2024/2034 inscrits au PADD. Ce dernier ne peut être qu'estimatif eu égard à la date du débat sur le PADD. Les chiffres avancés au sein du rapport de présentation apparaissent davantage cohérent au regard de la réalité communale.

Le rapport de présentation recense la consommation foncière sur la période 2022/2024. Pour autant, le rapport de présentation indique des données contraires comprises entre 2,8 hectares (tome 2, p.97) et 0,9 hectares (tome 1, p.168) de consommation ENAF en vue de la réalisation de 31

constructions (910 m² par construction environ). Par ailleurs, aucune cartographie ne permet d'attester de la vérification de ces espaces construits sur cette période. **Il conviendra pour la commune de clarifier les propos exposés permettant une meilleure lecture méthodologie et une compréhension du projet communal.** Ainsi, cela entame en toute rigueur la consommation d'ENAF disponible d'ici 2040.

En outre, certaines parcelles devraient être classées en consommation ENAF plutôt qu'en densification, compte tenu de l'enveloppe urbaine définie dans le PADD ainsi que du caractère même de la parcelle. C'est par exemple le cas des parcelles cadastrées ci-dessous, actuellement classées en densification (secteurs UB et UC), alors qu'elles semblent présenter un caractère naturel, sans aménagement léger, existant ou prévu, relevant davantage d'une consommation ENAF que de la densification. Cela représente environ près de 2,13 hectares (photographies ci-après). Il est donc regrettable que la commune classe ainsi des parcelles relevant davantage d'un zonage naturel en densification au regard de la loi Climat et Résilience de 2021 et des objectifs de Zéro Artificialisation Nette associés.



Cependant, le SCOT précise que seuls les espaces bâtis supérieurs à 5 000 m² inclus dans l'enveloppe urbaine sont à retenir. Au sein des zones urbaines du PLU, aucun terrain à bâtir ne dépasse ce seuil.

En résumé, sur la période 2011-2020, la commune a consommé 16,9 hectares d'ENAF. En application de la loi Climat et résilience, elle aurait la possibilité de consommer 8,45 hectares sur la décennie suivante. Toutefois, le SCOT de la CCMA autorise une consommation foncière à hauteur de 12 hectares maximum sur 2020-2040, répartis en 8 hectares pour 2020-2030 puis 4 hectares pour 2030-2040.

D'après le projet communal pour la décennie 2021-2031, les capacités foncières disponibles et identifiées à cet effet au sein du PLU, sont évaluées à environ 20,9 hectares, dont 15,2 hectares destinés à la densification et 5,7 hectares nets consacrés à la consommation d'ENAF. Après déduction des 2,8 hectares d'ENAF déjà consommés à vocation d'habitat sur la période 2021-2024, il resterait un total de 2,9 hectares mobilisables, toutes vocations confondues, d'ici 2040.

En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune inscrit son projet de PLU dans un cercle vertueux en traduisant une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et respecte également les objectifs fixés par le SCOT.

Cependant, le règlement graphique du PLU ne reprend pas de manière stricte les limites de l'enveloppe urbaine existante, et de ce fait, n'adopte donc pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain.

Enfin, bien que la commune s'inscrive dans un objectif de réduction de plus de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'étude relative à la densification et à l'extension mériterait d'être clarifiée et davantage explicitée, afin d'assurer une meilleure compréhension et une lecture plus lisible du PLU par l'ensemble de la population. Egalement, certaines données apparaissent en contradiction entre elles, il conviendra pour la commune de les corriger afin de garantir de la cohérence et de la lisibilité entre les différentes pièces du PLU.

5 – LITTORAL

La commune est soumise à la loi Littoral, qui régit l'urbanisation des communes littorales en fixant des principes d'aménagement et de protection du littoral. Ces règles sont intégrées dans le Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.121-1 à L.121-30.

A/ Détermination de la capacité d'accueil

Conformément à l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit être définie en tenant compte des équilibres locaux. Classée par le SCOT Médoc Atlantique comme « armature urbaine d'équilibre économique et touristique », Saint-Vivien-de-Médoc a vocation à accueillir de nouvelles constructions tout en respectant les principes de la loi Littoral.

Le rapport de présentation du PLU décrit cette capacité comme le niveau maximal de pression exercée par les activités ou les populations, permanentes ou saisonnières, que peut supporter le territoire sans compromettre ses spécificités (p.210, rapport de présentation, tome 1).

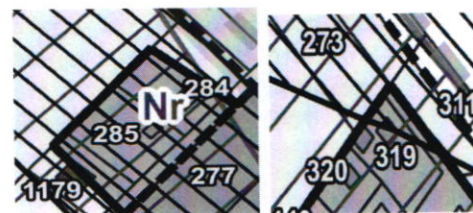
Dans le projet de PLU, la population permanente suivrait une croissance modérée de +1,14 % par an, soit la création de 183 logements, avec un objectif de réduction des résidences secondaires et de densification prioritaire dans les zones urbaines afin de limiter la consommation foncière. La population saisonnière repose essentiellement sur les résidences secondaires (300 en 2021). Les locations privées ainsi que gîtes et camping (zone Nt) représentant le mode d'hébergement dominant pour une capacité d'accueil totale de 400 personnes d'après le PLU (tome 2, p.109). Aucun nouveau secteur touristique n'est prévu. Ainsi, le PLU respecte les dispositions réglementaires en vigueur ainsi que les orientations du SCOT de la CCMA sur ce point.

B/ Espaces constitutifs du littoral

1. La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-19 du Code de l'Urbanisme)

Le SCOT de la CCMA indique une bande littorale de 100m conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La bande littorale est bien identifiée sur le règlement graphique et est prolongée au niveau du chenal Neuf, jusqu'au port de Saint-Vivien-de-Médoc conformément aux articles L.121-20 et L.121-16 à 121-19 du Code de l'Urbanisme. La hauteur des plus hautes eaux étant conditionnées à des facteurs maritimes naturels, il conviendra pour la commune de prendre en compte l'évolution de la bande littorale au sein du règlement graphique.

De l'habitat diffus s'apparentant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) mais non identifié comme tel au sein du PLU projeté, est localisé au sein de cette bande littorale correspondant au zonage Nr (naturel remarquable) correspondant à une activité commerciale (guinguette). Également, de l'habitat diffus en zone Nr intersecte avec la bande littorale. Il conviendra pour la commune de formuler explicitement la création d'un STECAL au sein



Capture d'écran du règlement graphique exposant de l'habitat diffus dans la bande littorale.

Conformément à la loi, aucune construction ou installation n'est permise dans la bande littorale hormis celles autorisées par le Code de l'Urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination (p.91 du règlement écrit). Les installations et équipements énumérés à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme sont autorisés, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, la qualité architecturale et paysagère ainsi que la préservation des milieux.

La définition des espaces proches du rivage (EPR) repose sur l'identification d'ensembles paysagers homogènes en lien physique et visuel avec le littoral, principalement constitués de milieux naturels côtiers. La commune a intégré cette délimitation dans le PLU, couvrant à la fois des zones naturelles, des secteurs déjà urbanisés et des espaces d'urbanisation future.

Extrait du règlement
graphique exposant le
STECAL No et No1.

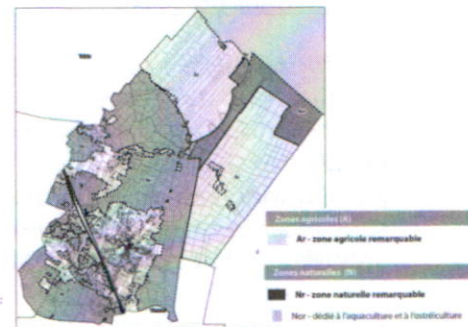
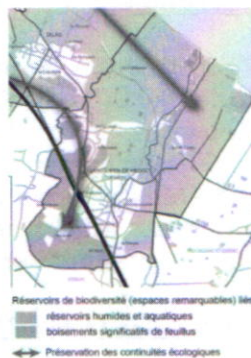
3. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du Code de l'Urbanisme)

4. Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'Urbanisme)

15 / 34

La commune reprend fidèlement les dispositions comprises au sein de la cartographie du SCOT. Ces derniers recouvrent principalement les pourtours des espaces urbanisés, les Espaces Proches du Rivage (EPR) ainsi que la bande littorale. Les espaces remarquables sont définis au travers de trois zonages : zone Agricole Remarquables (Ar), zone Naturelle Remarquable (Nr) et zone correspondant au port, chenal et abords immédiats (Nor). Ces zonages environnementaux (zone Natura 2000 et ZNIEFF notamment) intersectent certains secteurs urbanisés.

Certains secteurs ayant fait l'objet d'un retrait du classement en espaces remarquables ont été dûment justifiés. Cela concerne des bâtiments liés à l'exploitation agricole (zone A), des secteurs comprenant des bâtis isolés ou de petits regroupements de constructions (zone N) ainsi que la RD 1215 et la voie ferrée, exclues du périmètre des espaces remarquables (zone N).



Extrait du tome 2 (p.101) présentant les espaces remarquables du SCOT et du PLU.

Plusieurs Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueils Limités (STECAL), mentionnés au sein du PLU projeté, ont perdu leur qualification d'espaces remarquables. Il s'agit des équipements publics (cimetière, équipements sportifs, hippodrome) zonés en Ne, de la station d'épuration zonée en Ns, et du camping situé dans la frange nord du centre-bourg de la commune, entre espaces urbanisés et naturels, et sectorisé en Nt.

Le règlement applicable aux zones Ar, Nr et Nor reprend fidèlement les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

5. Les espaces boisés classés (art. L.121-27 du Code de l'Urbanisme)

Le projet de PLU indique faire le choix d'utiliser d'autres outils pour assurer la protection des boisements et de ne pas classer l'ensemble de ces espaces (p.82/83, tome 2). La jurisprudence du Conseil d'État a précisé que si les dispositions de l'article L.113-1 « offrent aux autorités compétentes la faculté de classer les bois de la commune qu'il leur paraît souhaitable de préserver, en revanche, en ce qui concerne les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune », l'article L.121-27 « leur en fait l'obligation » (CE, Section des travaux publics, avis n°387657 du 16 juillet 2013).

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et identifiés au sein du règlement graphique par un classement en zone naturelle remarquable (Nr) du PLU conformément au SCOT de la CCMA en vigueur. Toutefois, le zonage identifié au sein du DOO du SCOT n'est que partiellement repris au sein du règlement graphique du PLU. En effet, bien que le règlement écrit du secteur Nr (naturel remarquable) soit moins permissif qu'en zone naturelle, certains secteurs devraient être classés en Espaces Boisés Classés (EBC), en référence à la carte ci-dessous.

Il est donc demandé à la commune de classer l'ensemble des espaces boisés significatifs définis au SCOT en espaces boisés classés pour se conformer à la loi Littoral.



Cartographie des différentes protections retenues pour préserver les espaces remarquables (EBC, zones Nr et protection au titre de l'article L151-19/23 du code de l'Urbanisme -haies)



Espaces boisés significatifs identifiés dans le SCOT



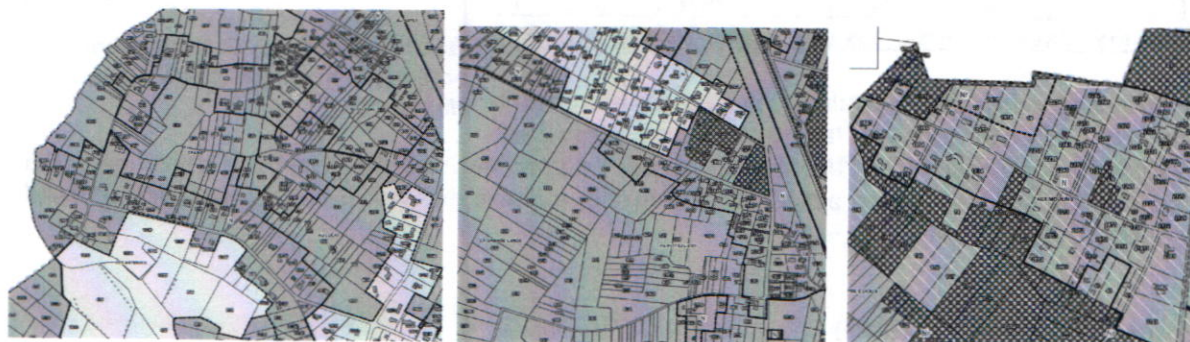
EBC au PLU actuel (maintenus au projet de révision)
EBC ajoutés projet de révision du PLU

Cartographie des EBC dans le PLU révisé

En complément, des périmètres de protection des espaces boisés (ponctuels et surfaciques) sont identifiés sur le règlement graphique du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme venant compléter la Trame Verte et Bleue (continuité écologique).

C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation

Le tome 2 du rapport de présentation (p.94/96 et p.103/104) détaille la méthodologie retenue pour définir les enveloppes urbaines à partir des données satellitaires de 2024, ces dernières mériteraient toutefois d'être ajustées au sein du règlement graphique. En effet, bien qu'il subsiste un habitat diffus sur la commune, certains secteurs, situés dans la continuité de l'urbanisation et présentant des caractéristiques urbaines (densité, présence de services), telles que définies par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, ne sont pas intégrés aux zones urbaines (U). Ces secteurs, actuellement classés en zone naturelle (N) et correspondant notamment aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de Grande Lesque – La Lande et Grande Lesque – Les pins au titre du SCOT **ainsi que la « poche bâtie » de la Séougue qui devraient ainsi être reclassés en zone urbaine inconstructible (Ui) permettant l'agrandissement sans comblement de dents creuses** (car non reconnu comme SDU au sein du SCOT de la CCMA). Il est donc recommandé à la commune de retravailler tant les enveloppes urbaines que d'effectuer un reclassement de l'entièreté des espaces urbanisés correspondant aux SDU identifiés par le SCOT en zone urbaine (U) au regard de la loi Littoral et du Code de l'Urbanisme.



Captures d'écran exposant des zones naturelles (N) correspondant davantage à un zonage urbain (U).

1. Les Agglomérations et Villages

Le SCOT Médoc Atlantique, conformément à la loi Littoral et à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme, définit les villages et agglomérations selon des critères à la fois quantitatifs, liés à la taille et à la densité bâtie, et qualitatifs, fondés sur la fonctionnalité et l'aménagement. Sur le territoire communal, le bourg de Saint-Vivien-de-Médoc est considéré comme une agglomération tandis que le secteur de Pingouleau et Mirambeau sont identifiés comme villages au titre du SCOT.

L'agglomération du centre-bourg, compte environ 1 250 constructions en dur, dont 250 annexes, correspondant à une densité moyenne de 7 bâtis durs par hectare (hors annexes). Cette agglomération se distingue par son rôle de centralité communale, sa forte mixité fonctionnelle et une densité moyenne, mais qui est pour autant inégalement répartie entre l'Est et l'Ouest. Son organisation spatiale adopte une structuration en étoile le long des principaux axes, avec une épaisseur bâtie importante dans le centre et plus modérée en périphérie. Enfin, le tissu urbain comporte encore d'importantes poches de faible densité, qui marquent des ruptures historiques dans la continuité de l'urbanisation (Nord du centre-bourg).

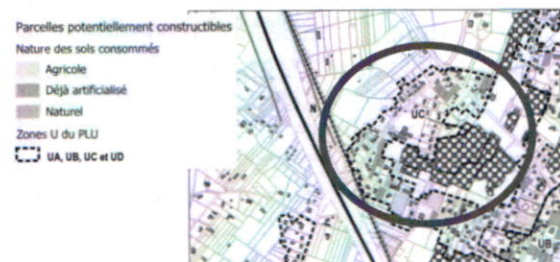
Le SCOT identifie également, deux secteurs particuliers :

- Une centralité secondaire ou d'accompagnement : le village de Mirambeau. Son urbanisation s'est développée dans les années 1960-1970, en lien avec l'essor du centre-bourg communal. Mirambeau bénéficie de la proximité des services offerts par Saint-Vivien-de-Médoc.

Le secteur compte plus de 100 constructions en dur, pour une densité moyenne de 7 bâtis par hectare hors annexes. Son organisation est de type linéaire le long des principaux axes de communication, avec une épaisseur bâtie et des inter-distances variables selon les secteurs.

Le SCOT souligne toutefois les enjeux environnementaux présents en périphérie, qui doivent limiter l'évolution du village. Si une densification interne est possible, **toute extension consommatrice d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) est proscrite, compte tenu de la présence de boisements significatifs**. L'objectif est de maintenir la perméabilité écologique des abords et de renforcer en priorité la centralité principale.

Pour autant, bien que l'urbanisation se réalise en densification, la cartographie, des parcelles potentiellement constructibles indique la consommation de parcelles NAF au sein du village de Mirambeau en secteur UC (p.96, tome 2). **Ainsi, la commune aurait intérêt à retravailler son enveloppe urbaine en excluant les parcelles consommatrices d'ENAF dans un souci de conformité avec les recommandations formulées par le SCOT de la CCMA.**



Extrait du tome 2 présentant les parcelles potentiellement constructibles sur le village de Mirambeau.

- La zone d'activités de Pingouleau : située en limite nord-ouest de la commune, à la frontière de Grayan-et-l'Hôpital, le long de la RD 1215, cette zone peut également faire l'objet d'une densification à l'intérieur de son périmètre actuel. En revanche, aucune extension consommatrice d'ENAF ne peut y être autorisée.

2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Le SCOT identifie, sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), tous deux situés à l'ouest de la RD 1215 :

- Grande Lesque – Les Pins : L'urbanisation a débuté dans les années 1980 et s'est accélérée au cours des années 1990. Le secteur se caractérise par de grandes parcelles allongées, organisées de manière linéaire le long des voies, avec des implantations et inter-distances régulières. Le tissu compte environ 200 constructions en dur, dont 50 annexes, pour une densité moyenne de 6 bâtis durs par hectare (hors annexes). La vitalité du secteur est notamment liée à l'installation d'actifs.
- Grande Lesque – La Lande : L'urbanisation, amorcée également dans les années 1980 puis amplifiée dans les années 1990, s'organise autour de plusieurs poches bâties articulées le long d'un axe central, au sein d'un tissu de densité moyenne. Le secteur regroupe plus de 100 constructions en dur, pour une densité estimée à 5 bâtis durs par hectare (hors annexes).

D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

La loi Littoral n'est pas fidèlement retranscrite dans le règlement écrit, car les conditions nécessaires à une urbanisation sont trop permissives.

Au sein du règlement écrit, plusieurs points mentionnent la possibilité d'extension des constructions existantes, en retenant l'emprise au sol « à la date d'approbation du PLU ». Il est recommandé de remplacer cette mention par : « l'emprise au sol de la construction initiale », ceci afin d'éviter les agrandissements successifs qui nuiraient à la forme et densité urbaines et à la notion « d'extension limitée de l'urbanisation » mentionnée par la loi littoral.

Concernant les extensions et annexes :

Le règlement d'urbanisme est beaucoup trop permissif concernant les annexes, extensions et piscines autorisées. Il devra être modifié pour limiter leur nombre dans une logique de « compléments de fonctionnalités » de la construction principale. Ainsi, il conviendra de préciser, tant dans le règlement écrit que dans le rapport de présentation, que la mise aux normes, la réfection ainsi que l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées, mais de manière encadrée et limitée en nombre. En tout état de cause, la surface de l'extension devra rester inférieure à celle du bâti principal. Ainsi, il est recommandé d'abaisser le nombre d'annexes autorisées (1 ou 2) qui apparaissent trop importantes au regard du Code de l'Urbanisme. Il est recommandé d'encadrer de manière plus stricte les extensions qui pourraient être limitées à 20 % dans la limite de 20 m² par rapport à la surface plancher de la construction initiale.

Il serait préférable également d'abaisser la surface planché autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250m² avec une extension limitée à 30 % est trop élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

En outre, **il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les extensions, annexes et piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant**, afin de respecter les dispositions de la loi Littoral et d'éviter qu'elles ne soient assimilées à des extensions de l'urbanisation, conformément aux articles L121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au-delà des extensions de l'habitat diffus, qui devront rester limitées, les projets d'extension des exploitations agricoles sont soumis à l'avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Ils devront justifier d'une nécessité de service directement liée à l'exercice d'une activité agricole impérative.

Focus en zone No et No1 :

Le port de Saint-Vivient-de-Médoc et ses équipements, classés en zone No et No1 sont considérés comme des STECAL au sein du PLU. Les deux zones correspondent à la bande littorale qui est protégée au titre de la Loi Littoral. Il est rappelé, à titre informatif, que les parcelles concernées, situées dans la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral (règlement graphique) et au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), devront se conformer aux dispositions de l'article

R.121-5 du Code de l'urbanisme. Celui-ci limite les aménagements possibles à ceux liés à une activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau, au sens de l'article L.121-10 du même code, tels que la pêche, la conchyliculture ou encore l'aquaculture.

De ce fait, la reconversion et/ou changements de destinations pour un usage commercial autres que la ressource première qui y est exploitée est proscrite et illégale quel que soit l'usage : habitat, commerce de type café, restaurant, artisanat d'art au titre de l'article 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en va de même avec les constructions nouvelles qui devront être justifiées et motivées par des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au titre de l'article 121-13 du même Code.

Focus en zone Nr (naturel remarquable) :

Le règlement autorise des occupations et utilisations du sol sous conditions qui ne correspondent pas du tout à l'objet de la zone Nr. Au vu de la liste (qui inclut carrières, dépôts de véhicules usagers, campings, ICPE etc), il s'agit ici d'une erreur matérielle, et cette liste correspond en réalité aux occupations et utilisations du sol qui doivent être interdites.

La révision du PLU traduit une volonté affirmée de concilier développement urbain et préservation du littoral, en intégrant les grands principes de la loi Littoral, notamment via le renforcement des coupures d'urbanisation, la limitation des extensions en zones sensibles et la protection des espaces remarquables. Pour garantir une réelle compatibilité avec la législation en vigueur et sécuriser juridiquement le document d'urbanisme, il est recommandé à la commune de retravailler le PLU au regard de la Loi Littoral. En effet, certaines dispositions du règlement écrit apparaissent encore trop permissives ou juridiquement imprécises, notamment en matière d'annexes, d'extensions, de constructibilité, de gestion des zones à risques ainsi qu'une définition imprécise des espaces urbanisés ainsi que des EBC.

6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE

A/ Préservation du patrimoine naturel

Saint-Vivien-de-Médoc se caractérise par un maillage complexe de protections environnementales qui structurent l'est et le nord de son territoire. Trois sites Natura 2000 y sont présents : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Estuaire de la Gironde (et milieux associés) », la ZSC « Marais du Bas-Médoc » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Marais du Nord-Médoc », visant la préservation des habitats estuariens, marais, palus et mattes ainsi que d'espèces d'intérêt communautaire. L'évaluation environnementale retient seize habitats et neuf espèces sensibles, avec une forte sensibilité à la gestion des niveaux et de la qualité des eaux. Ces sites interagissent avec plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), dont deux de type 1 (les marais humides du Bas-Médoc et le chenal du Gua, habitat du Vison d'Europe) et deux de type 2 (l'estuaire de la Gironde et les marais du Bas-Médoc). L'intérêt ornithologique est confirmé par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Estuaire de la Gironde : marais du Nord-Médoc ». À l'échelle supra-communale, l'ensemble du territoire relève du Parc Naturel Régional du Médoc et jouxte le Parc naturel marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis ». Les inventaires identifient une vaste enveloppe humide couvrant estran, mattes, marais d'arrière-mattes, chenal du Gua et arrière-dune du littoral Nord-Médoc.

À ces protections, s'ajoutent 145 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), en progression de 40,5 hectares par rapport au précédent PLU (104,5 hectares), situés principalement en frange et au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, protège les haies de tamaris et de prunellier caractéristiques des palus, les ripisylves et les zones humides identifiées dans les secteurs d'extension du bourg, en imposant des prescriptions de préservation et de replantation. Ces dispositions visent à maintenir les continuités écologiques, limiter l'imperméabilisation et encadrer l'insertion des projets en zones humides. Le Conservatoire

du littoral détient par ailleurs des parcelles stratégiques, renforçant la maîtrise foncière des espaces sensibles. L'ensemble de ces mesures traduit l'orientation de l'axe 1 du PADD en faveur de la pérennité des zones humides, de la continuité écologique et du recentrage de l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie.

Concernant Natura 2000, la ZSC « Estuaire de la Gironde » concerne des habitats d'intérêt communautaire (estuaires, bancs sableux, vasières, végétations pionnières halophiles, prés à spartines) et des espèces piscicoles emblématiques telles que lamproies, esturgeon, aloses ou saumon, dans un contexte marqué par la présence de chenaux dragués et d'ouvrages portuaires. La ZSC « Marais du Bas-Médoc » se distingue par une grande sensibilité à la gestion de l'eau, justifiant des mesures spécifiques d'évitement et de restauration.

Sur le plan paysager et patrimonial, la commune appartient à l'unité du « Médoc des mattes », caractérisée par de vastes étendues plates et cultivées aux vues ouvertes, la digue estuarienne limitant toutefois les perspectives directes sur l'estuaire. Le PLU privilégie la préservation des ensembles de mattes et de marais ainsi que la mise en valeur du patrimoine bâti et des éléments paysagers remarquables. Des prescriptions précises (L.151-19 et L.151-23, CU et règlement écrit) encadrent la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère afin de garantir l'insertion des projets sans altérer le grand paysage. Le diagnostic, fondé sur l'Atlas des paysages de Gironde, identifie correctement les enjeux, mais pourrait être enrichi par une cartographie diachronique de l'urbanisation pour mieux mesurer la consommation d'espaces. Le projet communal maintient le caractère bocager des palus, organise les transitions entre bâti et milieux naturels, préserve des coupures d'urbanisation et reconnaît le rôle écologique des boisements comme relais de la trame verte. Des arbres remarquables peuvent être protégés spécifiquement via EBC ou art.L.121-19, CU. L'ensemble de ces dispositions assure la préservation du paysage communal sans incidence notable.

Toutefois, bien que le PLU mette en avant un resserrement de l'enveloppe urbaine, avec une réduction de plus de 82 hectares de zones constructibles et une augmentation de 441 hectares de zones naturelles et agricoles, il subsiste une erreur manifeste d'appréciation. En effet, le règlement graphique classe certaines habitations existantes en zone naturelle (N), ce qui crée une incohérence manifeste entre le zonage et la réalité bâtie. **Ainsi, bien que la commune intègre une prise en compte satisfaisante de l'aspect environnemental, l'analyse environnementale est tronquée par un zonage au règlement graphique inadéquat. Il conviendra à la commune de reclasser les secteurs bâtis en zone urbaine (U).**

B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »

Inventaires faunistiques et floristiques

Les visites de terrain pour la réalisation des inventaires ont été réalisées en avril et mai 2024 sur deux sites. Des relevés ont été réalisés sur ces parcelles et ont permis d'établir la liste des espèces animales et végétales, et de mettre en évidence des zones humides. La synthèse des observations terrain réalisé sur ces deux zones de développement envisagées est présentée en annexe du rapport de présentation.

Inventaires Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

Des espèces exotiques envahissantes (EEE) ont été recensées sur les zones de développement (robinier faux acacia, raisin d'amérique).

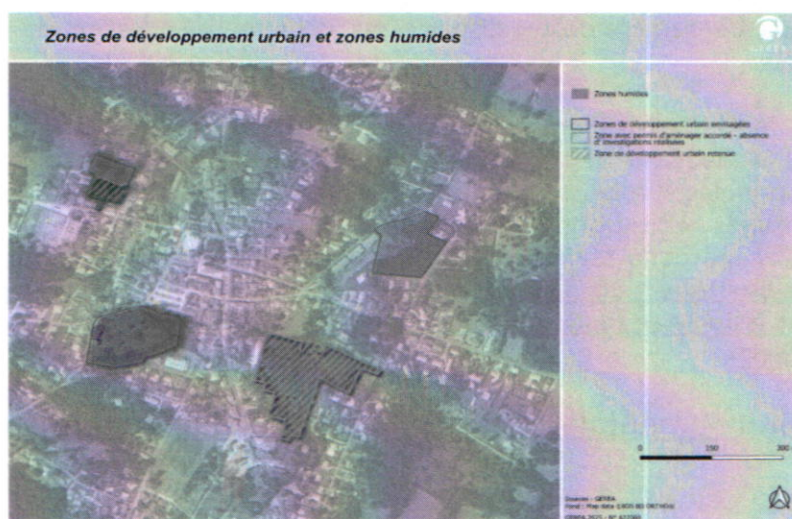
Le règlement ne comporte aucune interdiction de plantation des espèces floristiques exotiques envahissantes. Il serait intéressant d'ajouter cette prescription en y annexant la liste des espèces concernées. Dans ce cadre, la commune pourra se référer à la liste définie par l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC)

Le rapport de présentation expose très succinctement la manière dont la démarche Eviter-Réduire-Compenser a été mise en œuvre (RP tome 2, p.119 et p.149). Une cartographie compare les zones de développement envisagées et celles finalement retenues. Quatre zones sont représentées sur cette carte, mais la zone 1AU n'a pas fait l'objet d'investigations naturalistes car un permis d'aménager aurait déjà été accordé. Sur les trois autres zones, les fiches de synthèse des observations de terrain sont présentées en annexe pour seulement deux de ces zones. **On ne retrouve en revanche aucune indication sur les études qui auraient été menées sur la zone située au nord-est du bourg. La fiche de synthèse des observations de terrain sera donc à ajouter en annexe du rapport de présentation.**

Les investigations de terrain ayant révélé la présence de zones humides, la commune a choisi d'écarter deux zones de développement envisagées et de réduire l'emprise de la troisième.

Enfin, les réponses réglementaires combinent l'identification des réservoirs de biodiversité en Ar/Nr, la préservation des haies, ripisylves et zones humides via l'article L.151-23 et identifiés sur le règlement graphique. Le PLU renforce les protections arborées par classement en EBC et ou L.151-19. Le règlement écrit prévoit le maintien d'espaces de pleine terre et l'usage d'essences locales sans pour autant qu'une liste d'essences locales précise ne soient mentionnées ni annexées. En cohérence avec le SCOT, les « espaces remarquables » et les « espaces proches du rivage » sont reportés en Ar/Nr/Nor afin d'assurer une protection continue des réservoirs humides, milieux aquatiques et boisements, en articulation avec les périmètres Natura 2000 et ZNIEFF.



Extrait du rapport de présentation (tome 2, p. 150)

Ainsi, il semble qu'à l'issue de la mise en œuvre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser, aucune zone à fort enjeu écologique ne sera impactée par le PLU révisé.

Toutefois, les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du PLU **ne dispenseront pas les pétitionnaires de leurs obligations vis-à-vis des réglementations environnementales au moment de la mise en œuvre du projet.** Ainsi, si le projet est susceptible de porter atteinte aux espèces relevant de l'article L.411-1 du Code de l'environnement interdisant la destruction, l'altération, la dégradation des espèces protégées et de leurs habitats, il conviendra que le pétitionnaire formule une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées conformément à l'arrêté du 19 février 2007. Il devra justifier à minima :

- la raison impérative d'intérêt public majeur du projet
- l'absence de solution alternatives
- que les opérations ne portent pas atteinte à l'état de conservation de l'espèce concernée

C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel

Saint-Vivien-de-Médoc présente un ensemble cohérent de protections, d'architectures et de paysages liés à l'estuaire. L'église Saint-Vivien en est l'élément majeur : son abside romane a été classée monument historique en 1862 et le reste de l'édifice inscrit en 2008, ce qui entraîne une servitude de protection des abords dans un rayon de 500 m et dans le champ de visibilité du monument. Aussi, le report des périmètres des 500 m doit être réalisé en tout point du monument historique (éléments bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques).

La liste des servitudes AC1 et les plans de localisation correspondants ou les éléments bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques, permettant de générer un périmètre de protection de 500 m, sont accessibles et téléchargeables sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/> (articles L621-30 I et L621-30 II du Code du patrimoine).

Il conviendrait d'ajouter les cabanes ostréicoles à l'inventaire des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Au-delà des règles de protection générales, des fiches de référence mériteraient d'être réalisées avec des indications précises (photographies, adresse, justification de l'intérêt architectural, paysager, etc. cf. annexe UDAP).

Le patrimoine bâti local reprend les types d'architecture médocaine : maisons le plus souvent de plain-pied, en moellon calcaire, aligné sur rue dans le bourg ou perpendiculaires à la voie, avec un pic de construction à la seconde moitié du XIX^e siècle et des reconstructions après les bombardements de 1945. S'y ajoutent plusieurs demeures remarquables liées à la prospérité viticole des XVIII^e-XIX^e siècles, notamment la demeure de la Grande Canau, le château de La Loubie et le château Gauvain. L'« habitat de caractère » est également présent, disséminé dans et hors de l'agglomération, tandis que le patrimoine rural conserve un maillage de bâtis agricoles : corps de ferme, maisons de vigneron avec chais, abris, témoignant des cycles ostréicole, viticole et céréalier qui ont modelé le territoire. L'architecture religieuse est également protégée au sein du PLU (croix, calvaire).

L'identité estuarienne constitue un autre pilier du patrimoine communal : le port de Saint-Vivien, implanté sur le chenal du Gua, accueille cabanes ostréicoles, pêche et plaisance, et participe à des paysages de marnage mis en valeur, tandis que les carrelets – inscrits à l'inventaire du patrimoine culturel immatériel – ponctuent les rives mais demeurent fragiles face aux tempêtes.

Enfin, le patrimoine végétal est reconnu : des sujets remarquables, tel un magnolia au centre-bourg (parcelle F 1647), s'ajoutent à des ensembles arborés susceptibles d'être protégés soit comme Espaces boisés classés, soit comme éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin d'en assurer la préservation et, le cas échéant, d'en encadrer l'entretien.

Le PLU s'appuie sur un socle solide (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides) et 145 ha d'EBC, avec des prescriptions L.151-19/23 protégeant haies, ripisylves et milieux, cohérentes avec le PADD. L'insertion paysagère est maîtrisée (lisières structurées, trame verte, éléments L.151-19, arbres remarquables), sans incidence notable sur le grand paysage. Une incohérence demeure : des habitations existantes sont classées en zone N ; il convient de reclasser ces secteurs bâtis en U. La séquence ERC a conduit à écarter/réduire des secteurs humides ; le dossier doit être complété sur la méthodologie ERC et devra renforcer l'évitement sur les habitats sensibles à l'eau. La réduction de plus de 82 ha constructibles et le gain de 441 ha en N/Ag renforcent la continuité écologique, à conforter par des délimitations humides expertisées. Le patrimoine architectural et estuarien (église et abords, port, carrelets, bâti vernaculaire) est préservé ; EBC et L.151-19 sécurisent aussi les sujets arborés remarquables.

7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

1. Gestion de l'eau

Saint-Vivien-de-Médoc est décrite comme une commune estuarienne structurée par le chenal du Gua, collecteur principal des eaux de ruissellement via un maillage de crastes et fossés ; la partie nord du bourg rejoint le chenal de la Loubie, la partie sud le chenal de Fontvive, l'ensemble étant régulé par des ouvrages à l'exutoire vers la Gironde (portes à flots, écluses). Deux tronçons humides s'y distinguent : des marais directement soumis au marnage autour du Gua et du Deyre, très plats (2-3 m NGF), et plus au sud des marais « perchés » alimentés par la pluie et la nappe superficielle, drainés par un réseau de fossés. Le chenal du Gua (FRFR924) est en bon état chimique mais en potentiel écologique médiocre, dégradé par des pressions diffuses de pesticides, des prélèvements d'irrigation et des altérations hydromorphologiques ; l'estuaire aval (FRFT09) est en état chimique mauvais (cadmium) et écologique médiocre. Le territoire communal est classé intégralement en ZRE ; il n'est pas en zone vulnérable nitrates ; deux cours d'eau (canal du Gas, chenal de Talais) sont classés en liste 1. La commune ne dispose pas de schéma directeur d'eaux pluviales et les fossés périphériques constituent l'essentiel de la collecte, avec des problèmes ponctuels d'entretien sur le domaine privé.

La planification de l'eau qui s'applique au territoire comprend le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 ainsi que les SAGE « Estuaire de la Gironde » et « Nappes profondes de la Gironde » ; le territoire communal n'est pas classé en zone vulnérable aux nitrates. Les nappes superficielles et plio-quaternaires (FRFG026 « Alluvions de la Gironde », FRFG045A) sont en bon état et, à l'ouest de Saint-Vivien, affleurent des sables dunaires (308AA05). Les captages d'alimentation en eau potable prélèvent surtout dans l'Éocène ; certaines masses d'eau profondes présentent une pression de prélèvement significative, d'où l'exigence d'une gestion prudente. L'eau potable (AEP) est gérée par le SIAEP de Saint-Vivien (Délégation Véolia) avec quatre forages profonds interconnectés, dont « La Loubie » et « Les Piots » situés sur la commune. « Les Piots 3 » a été mis en service en 2021 et, pour sécuriser la ressource face à la salinisation progressive de « La Loubie », le nouveau forage « Le Grand Crohot » (Vensac) est mis en service depuis fin 2024. Le volume annuel autorisé sur l'unité de gestion « Éocène Médoc estuaire » est de 677 000 m³ ; en 2023, « Les Piots » ont prélevé 355 699 m³ (48,4 % du total syndical). Les analyses affichent 100 % de conformité microbiologique et 88,9 % physico-chimique.

Les forages AEP de Saint-Vivien (réseau interconnecté avec Talais, Grayan-et-l'Hôpital et Vensac) respectent les autorisations. Le rendement du réseau s'est amélioré à 82,54 % en 2023 (contre 74,13 % en 2022). Le scénario de +340 habitants permanents d'ici 2034 représente environ 31 143 m³/an supplémentaires ; le PLU concentre donc l'urbanisation à proximité des réseaux existants, limite leurs extensions et protège milieux humides/haies via les zones Nr/Ar et l'article L.151-23. Pour les eaux usées, la réduction des surfaces constructibles desservies par le collectif freine les futurs raccordements, tout en programmant l'adaptation capacitaire de la STEP. Pour les eaux pluviales, le règlement impose des surfaces de pleine terre minimales par zone (UA 20 %, UB 30 %, UC 40 %, UD 50 %), des ouvrages de rétention/régulation et un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha, avec traitement préalable des eaux polluées selon l'usage. Enfin, l'incidence sur les espaces agricoles et naturels est rappelée : entre 2011 et 2021, 36,2 % de la consommation foncière a concerné des terres agricoles et 45,4 % des espaces naturels/forestiers, avec les effets connus de l'imperméabilisation ; la révision du PLU vise une action positive au regard de ces enjeux.

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé en 2002, qui délimite le zonage et confirme que la quasi-totalité du bourg situé à l'est de la RD 1215 relève de l'assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées à la station communale « Les Clares », d'une capacité de 1 200 Equivalent-Habitant (EH), avec rejet des effluents dans l'estuaire de la Gironde via

le chenal du Gua. En 2021, la station a été jugée non conforme sur la performance en raison d'un dépassement annuel du paramètre NH4. La charge organique reçue est estimée à 557 EH en période hivernale et 748 EH en période estivale.

Deux points sensibles du réseau nécessitent des curages fréquents : rue Ludovic Trarieux (contre-pente sur le collecteur principal) et rue Général de Gaulle.

Une étude diagnostique menée en 2020-2021 a visé à identifier les apports d'eaux claires parasites à l'origine de pics hydrauliques et à définir les travaux à réaliser. Celle-ci conclut que la station répond pour l'instant aux besoins de la commune, mais qu'au regard des perspectives d'urbanisation permises par le PLU et d'éventuelles extensions de réseau, un renouvellement avec augmentation de capacité devra être envisagé à moyen terme, jusqu'à 2 000 voire 2 400 EH.

Cependant, les besoins en matière d'assainissement quant aux populations actuelles et futures ne sont pas évalués au sein du PLU projeté. Le rapport de présentation ne donne aucune indication quant aux perspectives de raccordement de nouveaux secteurs à l'assainissement collectif, ni sur la proportion d'assainissement collectif et non-collectif parmi les nouvelles constructions. **Il est donc recommandé à la commune d'actualiser les hypothèses concernant les besoins en assainissement au vu des nouvelles perspectives d'accueil définies par le PLU révisé.**

Ainsi, les éléments fournis dans les différentes pièces du PLU ne permettent pas d'estimer les besoins futurs ni d'apprécier si la capacité de la station d'épuration sera suffisante au vu de l'évolution démographique. Les éléments présentés devront être actualisés au vu du projet d'accueil du PLU révisé. Il est nécessaire également de préciser quelles mesures ont été mises en œuvre depuis 2021, suite à la non-conformité de la station d'épuration. Le schéma d'assainissement collectif est annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.

2.2 Assainissement non collectif

En 2022, la commune comptait 794 installations d'assainissement autonome. Sur 42 contrôles réalisés, seulement 54,8 % des installations étaient conformes. **Il apparaît donc nécessaire de réaliser une campagne de diagnostic afin de vérifier le bon fonctionnement des installations existantes et encourager leur mise aux normes conformément aux objectifs fixés par le PADD et aux réglementations en vigueur.**

À noter que dans le cadre de l'instruction du Gouvernement relative à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines du 4 juillet 2025, les agences de l'eau, la Banque des Territoires ainsi que le Département peuvent apporter une aide technique et financière afin de concourir vers une amélioration des performances des systèmes d'assainissement.

Le schéma d'assainissement non collectif n'est pas annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme. Le PLU devra donc intégrer ces éléments.

3. Gestion des déchets

Sur la commune, la gestion des déchets est assurée par le SMICOTOM. Depuis 2007, des composteurs sont distribués pour encourager le compostage domestique. La forte saisonnalité touristique du Médoc entraîne une hausse des déchets commerciaux et techniques en été, tandis que les déchets recyclables diminuent, sans compromettre pour autant la gestion globale des déchets. Il conviendra donc de préparer et d'anticiper la gestion avant toute ouverture à l'urbanisation. Cette dimension ne peut s'appréhender de façon coordonnée qu'à une échelle supra-communale. En vue de réduire la quantité de déchets ramassés et de valoriser les biodéchets, il pourrait être intéressant que les OAP incluent des indications pour installer des composteurs collectifs.

5. Nuisances sonores

La RD1215 est classée en catégorie 3 au titre des nuisances sonores. En conséquent, le règlement écrit devra intégrer les obligations en termes d'isolation sonore le long de ces voies, définies par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 et celui du 6 avril 2011. **Bien que les bandes de recul définies au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme soient représentées au règlement graphique, celles-ci le sont de manière partielle et doivent être représentées sur la totalité du transect urbain.**

Une étude annexée au PLU portant sur les nuisances sonores, est actuellement en cours de réalisation sur le tronçon de la RD1215 sur le secteur de Pingouleau afin de réduire la bande inconstructible de 75m à 50m.

La gestion de l'eau s'appuie sur les chenaux et ouvrages vers la Gironde ; l'enjeu prioritaire est d'améliorer l'entretien des fossés privés et la planification, au regard d'états écologiques encore médiocres. L'adduction d'Eau Potable (AEP) interconnectée (forages des Piots et de La Loubie, sécurisée par « Le Grand Crohot ») est globalement conforme et plus efficiente, mais requiert une sobriété accrue face aux pressions de prélèvement et au risque de salinisation. Le PLU va dans le bon sens en concentrant l'urbanisation près des réseaux et en protégeant les milieux. Pour les eaux pluviales, il impose des surfaces de pleine terre et un débit de fuite ≤ 3 l/s/ha avec traitement adapté. L'assainissement collectif est à conforter tant qualitativement que quantitativement afin de garantir la salubrité publique. Le réseau présente des fragilités locales (contre-pente, curages répétés) qui appellent des travaux ciblés et la poursuite de la lutte contre les eaux claires parasites. En non collectif, le taux de conformité (54,8 %) justifie une campagne de diagnostics et de mises aux normes, en mobilisant les appuis techniques et financiers disponibles. Enfin, la RD1215 (catégorie 3) impose l'application complète des reculs et de l'isolation acoustique sur tout le linéaire, en cohérence avec l'étude en cours à Pingouleau.

8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

À Saint-Vivien-de-Médoc, le secteur primaire reste marqué par un héritage estuarien qui façonne les usages du sol. L'agriculture y est dominée par des exploitations de polyculture et de poly-élevage — principalement bovin, avec un appoint équin — tandis que les cultures de céréales à paille, maïs et tournesol occupent les mattes. Les prairies, pour l'essentiel, fonctionnent comme des milieux semi-naturels intégrés à une mosaïque paysagère : seule une partie des parcelles y est déclarée à la PAC, mais cette part progresse entre 2012 et 2021. Les élevages de bovins viande qui gèrent des prairies « de système » sont peu nombreux.

La trajectoire structurelle est contrastée : le nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune s'est fortement réduit (79 en 1970 à 13 en 2020). La Surface Agricole Utile (SAU) demeure globalement stable à long terme (1 177 ha en 1970 à 1 108 ha en 2020), soit environ 37 % du territoire communal. Si la commune appartient aux aires géographiques AOC « Médoc », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux », la vigne n'y est plus cultivée ; elle relève aussi des IGP régionales (Agneau de Pauillac, Asperge des Sables des Landes, Bœuf de Bazas, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Jambon de Bayonne, Porc du Sud-Ouest, Volailles des Landes). L'aquaculture et la pêche composent l'autre pilier historique. Après l'essor ancien de l'ostréiculture puis son arrêt, elle porte sur le captage de naissains jusqu'à 15 mm dans l'estuaire, l'affinage et le pré-grossissement en marais. La commune accueille aujourd'hui deux fermes aquacoles : « Eau-Médoc » (17 ha de marais salés, production de gambas, crustacés, palourdes et affinage d'huîtres) et « La Petite Canau » (45 ha, production de gambas et affinage). Leur production est couplée à des activités de visite et de dégustation, et trois pêcheurs professionnels sont installés sur la commune.

La sylviculture, enfin, est présente mais diffuse. Les boisements se concentrent dans le quart sud-ouest du territoire communal, à la lisière des « Landes de Gascogne », tandis que le reste relève du type « Coteaux de la Garonne » avec de petits massifs dispersés au sein du tissu bâti ; les essences

sont majoritairement feuillues. Il n'existe pas de forêt domaniale ni de gestion par Plan simple de gestion. En 2016, Saint-Vivien-de-Médoc compte 398 ha de forêts privées, soit 14 % du territoire, détenues par 465 propriétaires aux très petites surfaces.

Le PADD identifie deux enjeux relatifs aux activités agricoles et sylvicoles, à savoir le maintien d'une agriculture active sur le secteur des mattes et palus, et la garantie de bonnes conditions d'exercice des activités traditionnelles de la pêche et des activités liées à la mer à travers un règlement adapté. Pour cela, un zonage spécifique No a été défini pour le port, et Nor pour les bassins aquacoles situées entre le chenal Neuf et le chenal du Gua, et en bord d'estuaire. **Toutefois, le règlement de la zone No n'apparaît nulle part dans le règlement écrit, il conviendra ainsi pour la commune de réglementer la zone concernée.**

9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A/ Risques Naturels

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du 8 mars 2021 de la Gironde, la commune est concernée par les risques :

- Inondation
- Feux de forêt
- Retrait-gonflement des argiles

La compatibilité avec le SCOT de la CCMA est réalisée, bien que non explicitée sur le volet risque naturel.

Ces différents risques sont identifiés et pris en compte dans le PADD.

1. Le risque inondation

La majeure partie du territoire communal est exposée à un risque d'inondations fluvio-maritimes et est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'estuaire de la Gironde – secteur de la pointe du Médoc, adopté par arrêté préfectoral le 25 octobre 2002.

Si le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI est respecté, le règlement écrit ne transcrit pas les règles du PPRI permettant de limiter l'exposition au risque en zone jaune. Il est notamment nécessaire d'ajouter une obligation de rehausser le plancher utile des bâtiments par rapport au terrain naturel avant décaissement. Il est généralement préconisé de fixer cette hauteur à 0,8 mètres afin de pouvoir accéder à cet espace en cas de besoin (opérations de pompage ou entretien des canalisations notamment).

La commune est également couverte par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Estuaire de la Gironde, qui vise à limiter les impacts des inondations sur la commune et ses alentours.

1.3 Le risque inondation par remontée de nappe

La quasi-totalité du territoire communal est concernée par le risque d'inondations par remontées de nappes, toutefois le règlement écrit ne comporte aucune disposition pour réduire ce risque. Afin d'éviter de créer de nouveaux enjeux, il est nécessaire d'interdire la création de caves et sous-sols dans l'ensemble des secteurs concernés par ce risque. Il serait également préférable d'inscrire une obligation de rehausser le plancher utile des bâtiments par rapport au terrain naturel avant décaissement.

2. Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)

La totalité du territoire communal est concernée par un risque moyen à important lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Avec le changement climatique, les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux sont amenés à s'intensifier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies, contribuant à fragiliser davantage de nombreux bâtiments existants.

La loi ELAN a introduit des dispositions pour informer les administrés et prévenir les risques liés au retrait-gonflement des argiles dans les zones avec une exposition moyenne à forte. Il s'agit notamment de détailler le contenu des études de sols avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, et de définir des techniques particulières de construction dans les zones concernées. La nécessité de prendre en compte ces dispositions, définies dans les articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation, devra être intégrée au règlement écrit du PLU.

Le risque est bien abordé dans l'état initial et la cartographie fournie par le BRGM est bien présentée et est annexée au sein du PLU.

4. Le risque feu de forêt

Le risque **feu de forêt** est encore peu développé dans le PLU, alors même que la **sensibilité du territoire à cet aléa est avérée**.

En raison de son important couvert boisé, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc est classée à risque majeur « feux de forêt » dans le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Gironde. L'information relative au règlement interdépartemental de protection de la forêt doit être actualisée, un règlement révisé ayant été signé le 7 juillet 2023 par les préfets de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne.

Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, il est demandé de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevé ou très élevée l'ensemble du massif forestier du territoire communal. Le principe est de ne pas ajouter de nouveaux enjeux feux de forêts au sein du massif forestier et/ou dans le cas d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé. Il conviendra de préciser que le caractère isolant nécessite de maintenir un très faible couvert arboré afin de garantir une rupture de combustible suffisante. Ces bandes devront a minima se conformer aux prescriptions du **Guide pour la prise en compte du risque incendie dans le massif forestier des Landes (décembre 2011)**, à savoir :

- toute construction de bâtiments industriels doit être implantée à **20 mètres minimum de tout peuplement résineux** ;
- cette distance est portée à **30 mètres** pour les installations classées ou soumises à autorisation présentant un risque particulier (incendie ou explosion) ;
- toute opération d'aménagement doit prévoir une **bande inconstructible d'au moins 12 mètres** entre les constructions et l'espace forestier.

Ces bandes de protection peuvent être affectées à divers usages (ex. : potagers), sous réserve de ne pas générer de sur-risque lié à l'apport de combustible supplémentaire. Elles peuvent par ailleurs être élargies en cohérence avec les documents de planification et de prévention applicables.

Concernant l'analyse de la défense incendie, le rapport de présentation indique qu'un Point d'Eau Incendie (PEI) est indisponible (PEI n°1, Avenue Lazare Carnot), 3 sur les 47 présentent un débit inférieur à 30m³/h et 13 sont présentés comme défectueux ou à réviser (voir annexe SDIS 33). **Egalement, selon le SDIS 33, certains secteurs sont situés à plus de 400 m d'un PEI et situés en contact direct avec les massifs forestiers** : L'Aigue Renne, Campardon, Les Cabi, La Plage, La Hutte, Le Grand Canau, Le Petit Morin, La Seouge, L'Ilot, Les Cales, La Commanderie, Darieux et la Fosse. Il conviendra à la commune de garantir que chaque bâti dispose d'une protection adaptée. **Egalement, certains secteurs nécessitent un renforcement de la défense incendie d'après le SDIS33,**

notamment la Zone UA Secteur Le Bourg, la Zone 1AU Le Fournieu, la Zone UB Le Prat, la Zone UC (Le Fournieu, secteur Jules Ferry et rue du Maréchal Leclerc) et la Zone UD Le Pey-Pelat et la Grande Lesque). Un dimensionnement spécifique pour les secteurs présentant un risque particulier devra être prévu. Le PLU conditionne la constructibilité à la présence d'une défense incendie suffisante.

Concernant la zone UY à vocation économique qui est située en zone jaune du PPRI : le règlement du PPRI autorise les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher soit au-dessus de la cote de seuil, ainsi que les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de seuil n'aient pas une vocation de logement. En l'état, les dispositions du PPRI permettent bien des constructions nouvelles et des extensions en zone UY sous réserve du respect des conditions fixées.

Le PLU étant rendu compatible avec le SCOT, il devra prendre de fait en compte la carte du PNR Médoc concernant « la mesure phare N° 1.1.3 : Anticiper et prévoir les adaptations aux risques naturels et anthropiques » sur les volets relatifs au risque feux de forêts. Le PLU devra intégrer également les éléments du futur porter-à-connaissance « feu de forêt ».

OAP

Nom OAP	N° parcelle(s)	Avis risque
1AU du Fournieu - habitat	F631, C229/230/1057/1122/1523/2 31/1524/235/234/1305	Hors zonage , inclus dans zone urbaine : RAS

STECAL

page 67, secteurs

Nom secteur	N° parcelle(s)	Avis risque
Ne cimetière	F 707/708/709/711/836/83 7/1160	Hors zonage , inclus dans zone urbaine : RAS
Ne hippodrome	F312	Zone jaune PPRI : extension possible selon condition indiquées dans le règlement en continuité d'urba, pas de contact avec massif
Nt camping municipal	F 311/313/879	Zone jaune PPRI : extension possible selon condition indiquées dans le règlement en continuité d'urba, contact avec massif 1,5 Ha
Ns station d'épuration	E 430 pp	Zone jaune PPRI : extension possible selon condition indiquées dans le règlement pas de continuité d'urba, contact avec massif 7 Ha sur sud uniquement : il faudra respecter les prescriptions de mise à distance par rapport au massif forestier
No port	A 231/232/233/395/396/39 8/399/400/506/507	Zone rouge et jaune PPRI : extension possible selon condition indiquées dans le règlement
dont No1	A 289	Zone jaune PPRI : règlement sur construction nouvelle en lien avec l'activité portuaire : autorisé en zone jaune : le plancher devra être au dessus de la cote de seuil

Emplacements réservés

RP tome 2 page 73

Nom ER	N° parcelle(s)	Avis risque
N°1 : cheminement doux		Hors zonage , inclus dans zone urbaine :

		RAS
N°2 : réserve foncière pour gare ferroviaire	D 763/1157	Hors zonage PPRI pas de stricte continuité d'urba toutefois le secteur est urbanisé et les massifs forestiers peu denses
N°3 : accès		Hors zonage, inclus dans zone urbaine : RAS

B/ Risques Technologiques

1. Installations classées, sites et sols pollués

La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) identifie trois sites industriels en activité sur la commune, correspondant à trois stations-services. La base de données BASOL (Base des sols pollués) n'identifie aucun site pollué.

Au regard des diagnostics, la commune est exposée aux inondations (fluvio-maritimes et remontée de nappe), au retrait-gonflement des argiles et au feu de forêt, risques déjà pris en compte dans le PADD.

La compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondations et le Programme d'Actions de Prévention des Inondations est assurée, mais le règlement du PLU doit être complété pour la zone jaune : rehaussement des planchers ($\geq 0,80$ m), interdiction des caves/sous-sols, et prescriptions spécifiques pour les secteurs UY et portuaires. Pour le Retrait-Gonflement d'Argile (RGA), l'application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la Construction et de l'Habitation (études de sols, techniques constructives) devra être explicitement intégrée et opposable. Le risque feu de forêt est encore peu développé dans le PLU, alors même que la sensibilité du territoire à cet aléa est avérée. *La couverture en Points d'Eaux Incendies, la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussailllements et des recommandations du SDIS33 encore perfectible dans certains secteurs, conditionnent la constructibilité et nécessitent des renforcements ciblés. Au regard des éléments portés au sein du PLU et du SDIS33, le PLU ne traduit pas une volonté claire de préserver la sécurité des habitants tout en assurant la protection durable du patrimoine forestier à l'échelle communale.* Les Orientations d'Aménagements et de Programmations, les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueils Limités et emplacements réservés n'appellent pas d'observation majeure sous réserve du respect des prescriptions PPRI et des mises à distance vis-à-vis du massif.

10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE

Le PLU identifie bien les objectifs du SCOT en matière de développement des énergies renouvelables. La commune ne compte pas d'unité de production d'énergie renouvelable, ce que le rapport de présentation explique notamment par des fortes contraintes liées à la loi Littoral (notamment le fait que les parcs photovoltaïques doivent être situés en continuité de l'urbanisation existante). Le règlement écrit autorise le recours à des installations individuelles de production d'énergie renouvelable et précise les règles d'intégration pour les panneaux photovoltaïques.

Le PADD identifie la nécessité de s'adapter au changement climatique (PADD, p.23). Cela se traduit notamment par des possibilités de dérogation à certaines prescriptions dans le cas de constructions bioclimatiques et autres « constructions de qualité environnementale ». L'imposition de coefficients de pleine terre et la protection de boisements à l'intérieur et en limite de l'enveloppe urbaine contribuent également à l'adaptation au changement climatique du territoire communal.

Toutefois, il aurait été intéressant d'aller plus loin dans ces mesures. Par exemple, la règle concernant la gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement de plus de 250m² pourrait préciser les attendus en matière de plantation d'arbres et d'utilisation de revêtements poreux. Des

orientations complémentaires pourraient être ajoutées, notamment dans les OAP, afin de garantir des espaces et des constructions plus adaptées au climat actuel et à venir. Il s'agit par exemple d'inciter à la construction de logements traversants, de créer des débords de toit en façade sud, ou encore d'utiliser des matériaux biosourcés qui permettent une meilleure régulation de la température (bois, terre crue, chaux-chanvre ...).

11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique

Le PLU est aligné avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc Atlantique qui constitue le cadre de référence pour l'aménagement du territoire. Saint-Vivien-de-Médoc s'engage à :

- **Favoriser le renouvellement urbain**, en orientant prioritairement les nouveaux développements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.
- **Concilier habitat et emploi**, en prévoyant un développement équilibré de l'habitat et des activités économiques, adapté aux besoins démographiques et économiques du territoire.

Toutefois, la commune n'adopte pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain en ne respectant pas strictement les limites des formes et enveloppes urbaines existantes.

B/ Analyse des documents

Le PADD ainsi que le rapport de présentation de Saint-Vivien-de-Médoc incluent des éléments et cartographies concernant la commune de Talais. S'agissant d'un PLU communal, il convient d'y intégrer uniquement les sections relatives à la commune de Saint-Vivien-de-Médoc.

1. Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation s'appuie sur des données globalement actualisées du point de vue démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services, et économique. Certains choix retenus pour établir le règlement d'urbanisme semblent peu justifiés et/ou peu clairs dans le rapport de présentation (ex : règlement écrit trop permissif au regard de la loi Littoral, définitions des espaces urbanisés, EBC, prise en compte du risque feu de forêt, assainissement). De plus, le rapport de présentation pourrait être optimisé par des ajustements pour mieux anticiper les défis futurs (comme le réchauffement climatique), notamment en matière de renouvellement urbain, de densification de l'habitat et de mixité sociale par des OAP associées.

Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc semble conforme aux dispositions des articles L151-4 et R 151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme excepté sur le volet « loi Littoral ». Cette thématique devra être modifiée afin d'être compatible avec la législation actuellement en vigueur.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable. La trame du document permet de comprendre globalement le projet. Les objectifs majeurs affichés sont la maîtrise de l'étalement urbain, une continuité du rythme de croissance communal et une articulation avec le projet du SCOT Médoc Atlantique.

En l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF sont en-deçà des 12 hectares mobilisables à l'horizon 2040 au titre du SCOT de la CCMA. La commune s'inscrit donc dans un cercle vertueux qui traduit une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.

3. L'OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

Le projet d'ouverture à l'urbanisation se limite à une seule zone 1AU, située à Fournieu, au sud-est du centre et directement reliée aux commerces, équipements et principales voies alentour. Elle est encadrée par une OAP et soumise aux mêmes règles que la zone UB. Pour mieux comprendre l'intégration de ce secteur, il serait pertinent d'ajouter des documents visuels illustrant son environnement paysager et urbain.

Les orientations de l'OAP restent assez générales et peu précises, se limitant à des formules génériques sur la qualité des interfaces bâties ou la gestion des eaux pluviales. Un approfondissement de ces principes serait nécessaire pour donner une véritable cohérence d'aménagement. En ce sens, l'OAP n'intègre pas de formes urbaines prédéfinies, à l'exception de deux raquettes de retournement. L'OAP met en exergue des incohérences avec les recommandations du SDIS 33, en raison notamment de l'absence d'emplacements prévus pour les Points d'Eau Incendie, de l'absence de projection des réseaux futurs, ainsi que du dimensionnement insuffisant des voies. Ces choix risquent également de générer des problématiques de voisinage à terme.

La dimension écologique est prise en compte à travers la protection de certains arbres existants et la création d'un espace vert collectif. Toutefois, la composition urbaine révèle des faiblesses : deux voies se terminent en impasse alors qu'il serait envisageable de les connecter soit à une voirie voisine au sud, soit au cheminement interne prévu au nord. Or, les principes posés en introduction des OAP (soit l'axe 1 du PADD) insistent justement sur la nécessité d'éviter des formes urbaines trop simples et fermées (se référer au B/ du chapitre 2 : manque de typologie, de densité, de diversité), comme les maisons isolées au centre des parcelles ou les voies sans liaison avec le tissu environnant.

Le règlement écrit

Le Règlement d'Urbanisme tant écrit que graphique présente des erreurs notoires et n'est pas cohérent par rapport aux documents d'urbanisme associés (PADD et RP) notamment sur la Loi Littoral.

Se référer à la partie : C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation.

Remarques concernant l'ensemble des zones

- Dans un souci d'accessibilité de l'information, il serait souhaitable que le règlement intègre de manière explicite les prescriptions du PPRI en zone jaune et ne pas seulement renvoyer vers ce document.
- Le règlement indique que les plantations aux abords des constructions devront utiliser des essences végétales locales et adaptées. Il serait pertinent d'annexer une liste d'espèces correspondant à ces critères ou de renvoyer vers le guide établi par le Parc Naturel Régional du Médoc.

1. Sur les hauteurs maximales des constructions :

Se référer à l'avis formulé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine joint à cet avis. En complément de celui-ci, l'augmentation de la hauteur de faîtière à 10 m permettrait la création de logements en R+2 et une meilleure densification conformément aux orientations du PADD autorisant une densification des zones déjà urbanisées.

Secteurs agricoles

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.

En application de l'article L 121-10 du CU, le changement de destinations des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines est interdit, sauf pour les bâtis construits avant le 15 juin 1943, (sous réserve de démontrer qu'historiquement ces constructions aient perdu leur vocation agricole, marine ou forestière). Le cas échéant, ces bâtiments doivent faire l'objet d'une identification, de photographies, de cartographies et de représentation graphique inscrits au sein du projet de PLU (règlement graphique et rapport de présentation). **Sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, cette identification n'a pas été effectuée au sein du projet de PLU.** Dès lors, conformément à l'article L.151- 11 du Code de l'Urbanisme, toutes les demandes de changement de destination de bâtiments seront refusées. **En cas d'identification, les demandes de changement de destination seront soumises à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

Secteurs urbains.

Les constructions dans les zones d'exposition forte et moyenne de retrait gonflement des argiles et de risques d'inondations par remontées de nappes seront précédées d'études géotechniques obligatoires, afin d'évaluer et prévenir les impacts potentiels sur la stabilité des bâtiments (lors de la phase préliminaire et durant les travaux (loi Elan, et du décret n° 2019-495 de 22 mai 2019).

En outre, dans un contexte d'augmentation et de récurrence des aléas naturels, il serait intéressant d'inscrire au sein du règlement écrit la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm à minima et de la prise en compte des aléas pour les nouvelles constructions.

Secteurs Naturels.

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.

Erreurs matérielles

RP tome 2, p.124 : le total de la colonne « autorisation annuelle » s'élève à 1 225 000 m³, et non pas 677 000 m³. Par conséquent, le pourcentage de prélèvement s'élève à 48,4 % et non pas 87,6 %.

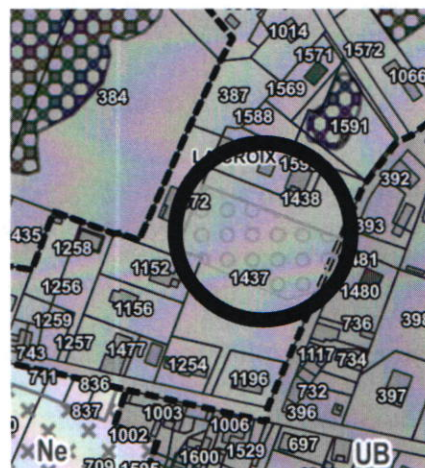
PADD, p.15 : le texte à gauche indique un besoin à hauteur de 26 logements lié au renouvellement du parc, alors que le tableau à droite indique 20.

Règlement écrit, p.95 : dans la colonne « autorisé sous conditions », il est écrit NI au lieu de Nt.

Règlement graphique : au nord du centre-bourg, une petite bande d'EBC définie dans le PLU en vigueur n'a pas été représentée au zonage du projet du PLU révisé.



PLU en vigueur



Projet de PLU révisé