



Délibération n° 17_09_2025_B_02

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYPERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4, R. 181-31 et R333-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

VU le Décret n° 2019-512 du 24 mai 2019 portant classement du parc naturel régional Médoc ;

VU les statuts du Syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

VU le mail de la Commune de ST VIVIEN DE MEDOC daté du 7 juillet 2025,

VU le projet de PLU de ST VIVIEN DE MEDOC, transmis au Parc pour avis dans un délai de 3 mois,

Considérant que les élus de la Commune de St Vivien de Médoc, se sont engagés dans la révision de leur Plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU de la commune de St Vivien de Médoc a été arrêté par décision du Conseil municipal du 2 juillet 2025 et passe pour la première fois devant le groupe de travail « Avis ».

Considérant que le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc est consulté pour rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de St Vivien de Médoc conformément à l'article L131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme, et aux articles L334-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant que, à la suite de l'arrêt du projet, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été saisi par mail en date du 7 juillet 2025 pour rendre un avis sur le document,

Considérant que l'avis que le Parc naturel régional doit rendre est un avis de compatibilité entre le projet et les dispositions et engagements de la Charte du Parc,

Considérant la particularité de ce projet de PLU, élaboré dans le cadre d'une procédure conjointe avec Talais,

Considérant qu'il inclut les dispositions réglementaires et opérationnelles classiques, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement détaillé, et un plan de zonage,

Considérant que le présent avis ne porte que sur le PLU de St Vivien, celui de Talais ayant déjà été arrêté et approuvé,

Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet le 20 novembre 2023, le 28 mai 2024 et le 14 novembre 2024.

Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU,

Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :

FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Les enjeux environnementaux sont analysés de manière satisfaisante. Ils s'appuient sur une analyse bibliographique et sur un travail de terrain qui montre une bonne prise en compte des enjeux locaux. L'identification des trames vertes et bleues est en conséquence suffisante, elle identifie bien les différents types de réservoirs de biodiversité et leurs connexions, à partir d'un travail intéressant sur la fragmentation des espaces.

Le bocage est constitué par les parties extensives et les marais (tamaris ou haies libres et naturelles). Il participe à des pratiques d'élevage de qualité, et est un support remarquable de la biodiversité. Il est bien identifié, et protégé de manière stricte (Nr) dans le règlement du PLU, ce qui est très positif.

Concernant le corridor avifaune identifié dans la Charte du Parc, il a bien été identifié dans le rapport de présentation mais il n'a pas été repris dans la TVB locale finale.

En matière de zones humides, on remarque un bon repérage, et une logique d'évitement : deux sites où le développement urbain a été envisagé et où des investigations de terrain ont été réalisées avec identification et évitement de ZH dont un site (le n°2) a fait l'objet d'un évitement total.

La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est tout à fait pertinente de manière plus générale. On peut ainsi retrouver un zonage protecteur et adapté (EBC, zones Nr et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU, et une OAP pertinente allant dans le sens du maintien de la qualité paysagère des espaces urbanisés avec le maintien des

éléments structurants du paysage et favorables à la biodiversité (trame arborée, boisements etc.) et l'utilisation d'une palette végétale avec des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques.

FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux

L'analyse des grands enjeux paysagers de la commune est correcte même si le rapport de présentation ne vise pas spécifiquement la Charte du Parc et son cahier des paysages. Les éléments patrimoniaux remarquables sont bien identifiés, et préservés. La déclinaison opérationnelle est intéressante avec un règlement classique mais suffisant, un nuancier de teintes cohérent, et des prescriptions techniques sur les toitures, panneaux PV, façades, types de matériaux, etc. Elle aurait pu être complétée d'une attention à la question des entrées de bourg.

Seule observation en matière de paysage, on peut regretter que la zone d'activité de Pingouleau, située le long de la RD1215, ne fasse pas l'objet d'une réflexion relative à son intégration. Ce secteur est en effet un point noir paysager du territoire, sur un axe de découverte majeur du Médoc, qui au niveau de la commune de St Vivien pourrait être amélioré par de simples dispositions relatives à la végétalisation de ses abords.

FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)

Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture.

Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme. Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc.

FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire

Un véritable effort de réduction de la consommation spatiale a été mené, avec une réflexion sur les dents creuses, et des efforts sur l'intensité urbaine : consommation sur les 10 dernières années de 20,7 ha, dont 16,9 ha en Espaces agricoles, naturels ou forestiers, ramenée 6,4 ha pour la période 2024-2034.

Cette réduction ne s'accompagne pas d'une diversification de l'offre d'habitat, sans prescriptions sur le locatif, ou sur la taille des logements. Le PADD a pourtant bien identifié l'objectif « Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements », mais cela ne se traduit pas par des dispositions réglementaires ou des prescriptions dans l'OAP, qui ne parle que de logement individuel.

FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie

Le PLU aborde bien les enjeux de la mobilité : le PADD comporte une carte sur les pistes cyclables, et révèle une réflexion intéressante sur le volet des mobilités.

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ;
- Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs de diversification figurant au PADD, ainsi qu'une végétalisation des abords de la zone d'activité de Pingouleau.

Suffrages exprimés : 64,912

Pour : 64,912

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,



Henri SABAROT

Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.