

Saint-Vivien de-Médoc



Plan Local d'Urbanisme



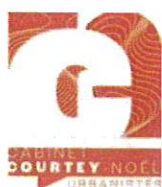
Modification n°1 du PLU

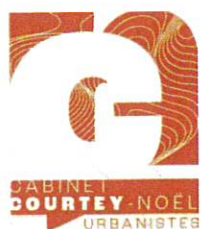
Note de présentation

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

Modification n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le 17 juin 2026

Juin 2026





v.courtesy.urba@gmail.com
06.69.96.03.34
95 rue de La Liberté
33200 BORDEAUX
SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr
05.56.64.82.23
Site Montesquieu 12 allée Magendie
33650 MARTILLAC
SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

1 – Note liminaire – objet de la modification	4
2 – La procédure de modification	4
3 – Contenu de la modification	6
3.1 – APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	6
Les espaces boisés significatifs (EBS)	6
Les Secteurs déjà urbanisés" (SDU) de la commune et le règlement écrit de la zone UD	8
3.2 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES (Article L.101-2 4° et 5° du code de l'urbanisme)	9
Le risque majeur feux de forêt	9
Le risque d'inondation par remontées de nappe	10
3.3 – ERREURS MATERIELLES	11
Règlement écrit de la zone N	11
Ajustements d'une bande d'EBC au PLU approuvé au regard du PLU antérieur	11

1 – NOTE LIMINAIRE – OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc a approuvé son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** par délibération du conseil municipal en date **du 19 février 2026** ;

La collectivité a prescrit une modification n°1 de son PLU le 17 juin 2026 afin de :

- ✚ Justifier de manière précise la prise en compte des espaces boisés significatifs (EBS) dans le respect du SCOT et de la loi littoral ;
- ✚ Répondre, en lien avec la loi littoral, aux exigences des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme en limitant les constructions et installations autorisées en zone UD, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;
- ✚ Modifier le règlement de l'ensemble des zones U, pour une meilleure prise en compte du risque majeur feu de forêt ;
- ✚ Modifier le règlement de l'ensemble des zones U et 1AU, pour une meilleure prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe ;
- ✚ Porter les correctifs de règlement liés à des erreurs matérielles.

2 – LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi HUWART** n°2025-1129 du 26 novembre 2025 (applicable depuis le 26 mai 2026), **les procédures de révision allégée et de modification simplifiée ont été supprimées.**

Désormais, seules deux procédures subsistent :

- la révision, en cas de modification substantielle du PADD ;
- la modification, qui s'applique à tous les autres cas.

Dans le cas présent, c'est **la procédure de modification qui a été retenue**, en raison de la nature des demandes formulées.

Les articles du code de l'urbanisme qui régissent la modification :

Article L153-36 du code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. ... ».

Article L153-37 du code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. ».

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

« Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41 du code de l'Urbanisme

« I.- Le projet de modification est mis à la disposition du public par le maire. Le maire peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

[...]

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...] »

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

« A l'issue de la mise à disposition du public, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal. »

Article L153-44 du code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

3 – CONTENU DE LA MODIFICATION

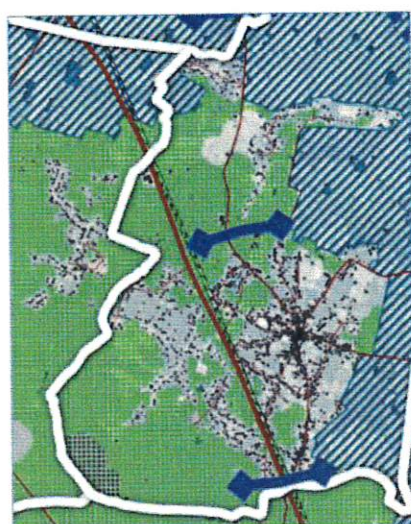
3.1 – APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Les espaces boisés significatifs (EBS)

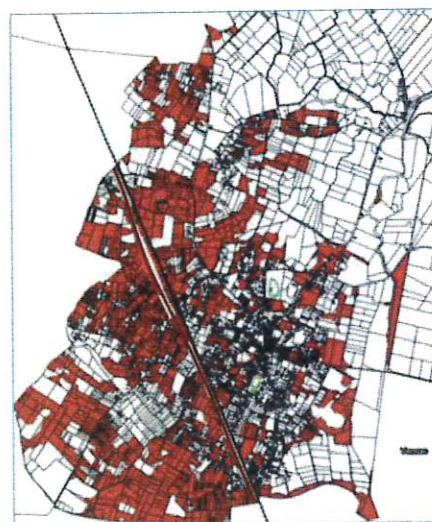
Afin d'expliciter la complète compatibilité du règlement graphique du PLU avec la cartographie du SCOT, le texte du RP Tome II, chapitre 1.2.5.4, est repris comme suit.

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

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

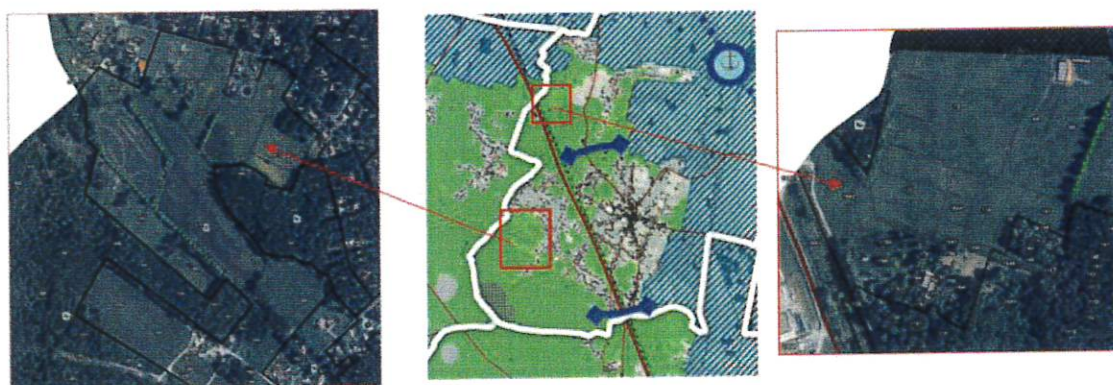


Extrait de la carte du SCOT des espaces remarquables



Boisements de feuillus (couche issue de la BDFORET)

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

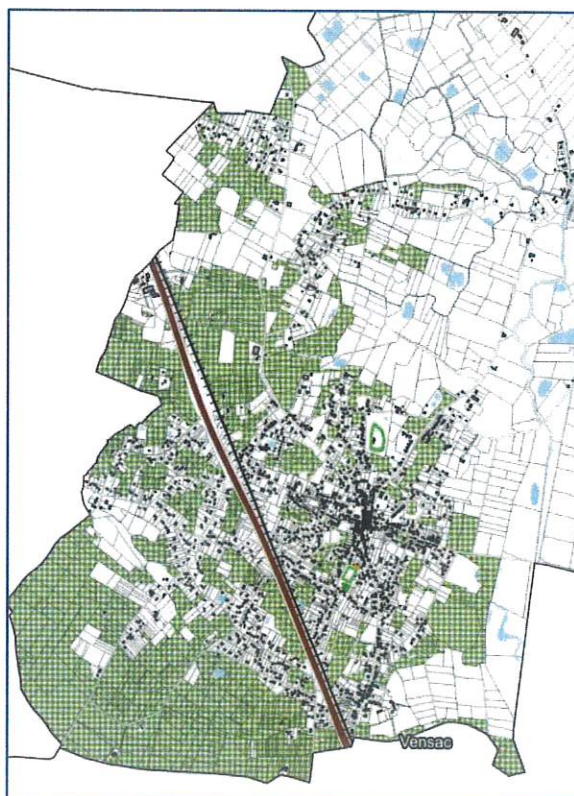


La cartographie établie au SCOT nécessitait de ce fait d'être affinée puisqu'elle recouvre, en plus des boisements significatifs de feuillus, de larges clairières non boisées, mais aussi la RD 1215, divers voiries ou chemins ou encore la voie de chemin de fer.

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



Les espaces remarquables au SCOT

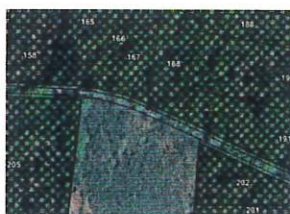


Les espaces boisés classés au projet de révision du PLU

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

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

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



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



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



Prise en compte des espaces bâtis, voiries et chemins



EBC feuillus et mixte de la forêt des Landes (les fossés en bordure qui ont été sortis des EBC).



EBC « d'agrément »



EBC au sein de l'enveloppe urbaine

La délimitation des EBC a largement été complétée entre la phase arrêt et la phase approbation du PLU.

En effet, il avait été fait le choix au préalable de ne définir des EBC qu'au sein et au contact de l'enveloppe urbaine, sur une surface de 145 ha, en complément de la zone Nr (qui rappelons-le, protège aussi les boisements).

Suite à l'avis négatif de la CDNPS au stade arrêt, les EBC ont été amplement élargis au PLU approuvé à l'ensemble des boisements de feuillus ou mixtes, classés ou non en Nr.

Au total, ce sont 340 ha d'EBC qui ont été ajoutés ».

Les Secteurs déjà urbanisés"(SDU) de la commune et le règlement écrit de la zone UD

Afin de respecter l'alinéa 2 de l'article 1.121-8 du Code de l'urbanisme, qui limite les constructions et installations qui peuvent être autorisées, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, l'écriture du règlement de la zone UD du PLU est repris dans le cadre de la modification.

Tableau du règlement de la zone UD au PLU approuvé

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

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le tableau du règlement de la zone UD est repris comme indiqué ci-dessous.

Les sous-destinations modifiées (interdictions) sont portées en rouge au tableau.

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

Modification n°1 - Tableau du règlement de la zone UD au modifié

3.2 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES (Article L.101-2 4° et 5° du code de l'urbanisme)

Le risque majeur feux de forêt

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est classée en « Risque majeur feux de forêt » par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

Elle fait partie des 159 communes girondines à dominante forestière, dont la liste a été fixée par arrêté préfectoral du 20 mai 2010, auxquelles le préfet a adressé, le 21 octobre 2025, le Porter à Connaissance (PAC) Risques feux de forêt.

Ce document insiste sur la nécessité de prendre en compte le risque dans les documents d'urbanisme, notamment au droit à l'interface forêt/urbanisation,

La définition des zones du PLU approuvé a été réalisée en prenant en compte la situation en matière de défense incendie (50 PI sur la commune en 2025, tous disponibles). A titre d'exemple, un secteur du lieu-dit La Grande Lesque (secteur la Lande) n'a pas été retenu en zone UD en raison de l'insuffisance de la défense incendie sur le secteur, alors qu'il fait partie du SDU défini au SCOT. L'ensemble des zones urbaines sont couvertes par la défense incendie.

De plus, le PLU a veillé à éviter la création de nouveaux enjeux isolés en milieu forestier, ainsi qu'à ne pas accroître les linéaires d'interface entre la forêt et les espaces bâtis. Il privilégie ainsi le renforcement de la compacité urbaine, en délimitant des zones urbaines concentrées au sein de secteurs déjà urbanisés et présentant une densité significative.

A noter par ailleurs que les zones urbaines (UD) ne comportent que quelques dents creuses résiduelles.

Néanmoins, afin de mieux répondre à la demande du contrôle de légalité relative au PLU approuvé, outre les obligations de débroussaillage, à la charge du propriétaire, obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres » déjà notifiées au règlement,

1) Il est retenu dans le cadre de la modification du PLU n°1 de porter au règlement de l'ensemble des zones U habitat (et particulièrement UD) et UY du PLU le libellé complémentaire suivant :

« U.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la parcelle constructible jouxte une ou des parcelles boisées, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 12 m de la limite séparative. »

2) Par ailleurs, comme indiqué au chapitre précédent, la zone UD est reprise dans le cadre de la modification afin que seules les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics soient autorisées,

Le risque d'inondation par remontées de nappe

Le risque d'inondation par remontée de nappes est présent sur la quasi-totalité du territoire communal.

Le règlement du PLU approuvé a porté une règle spécifique visant à positionner les hauteurs de plancher a minima à hauteur de la cote de référence locale.

1) Afin de mieux prendre en compte la demande du contrôle de légalité relative au PLU approuvé il est proposé dans le cadre de la modification du PLU n°1 de porter au règlement des zone U et 1AU le libellé suivant :

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

« Pour pallier le risque d'inondation par remontée de nappes, les caves et sous-sols ne seront pas autorisés ».

2) Par ailleurs, le règlement écrit précise que les secteurs UB et UC sont situés en zone inondable du PPRI et soumis à ce titre aux dispositions réglementaires de ce document.
Ce point n'a pas été précisé dans le secteur UY de Pingouleau, situé en zone jaune du PPRI, donc également concerné

Dans le cadre de la modification du PLU n°1, cette erreur matérielle est rectifiée.

3.3 – ERREURS MATERIELLES

Quelques erreurs matérielles ont été relevées dans le cadre du PLU approuvé le 19 février 2026

Règlement écrit de la zone N

- 1) Dans le tableau du règlement écrit page 96, la croix confirmant l'interdiction de la restauration dans les commerces et activités de services a été oubliée.
- 2) En outre sur la ligne relative aux équipements sportifs, est porté le libellé « NI » alors qu'il s'agit du secteur Nt

→ Ces deux points sont rectifiés.

Ajustements d'une bande d'EBC au PLU approuvé au regard du PLU antérieur

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

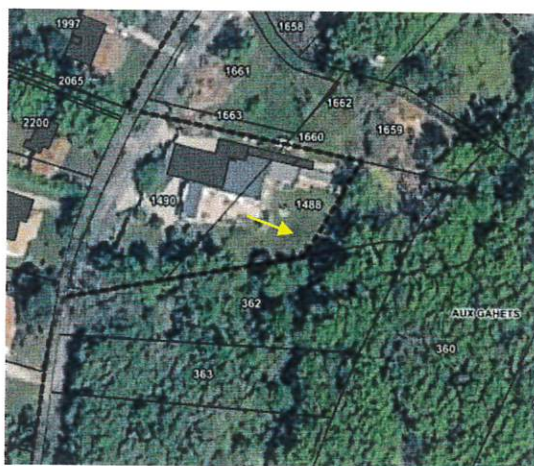
Les cartographies numériques disponibles à ce jour permettent une plus grande précision que les planches photos contact pouvant être mobilisées il y a plus de 10 ans.

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

Cadastre et photo satellite (google map)



Cadastre, photo satellite et EBC (avant/après)



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

4 – PIÈCES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION

Le dossier de la modification comporte les pièces suivantes :

- **La note de présentation de la modification n°1 constitué par la présente pièce**
- **Le règlement d'urbanisme modifié du PLU Tome I**
- **Le rapport de présentation modifié du PLU - Tome II**

Le dossier de modification n°1 sera transmis aux Personnes Publiques associées préalablement à la mise à disposition du projet au public.