

Saint-Vivien de Médoc



Révision du Plan Local d'Urbanisme



Déclinaison réglementaire du PADD : zonage, règlement, OAP
Réunion publique

22 Mai 2025



Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil



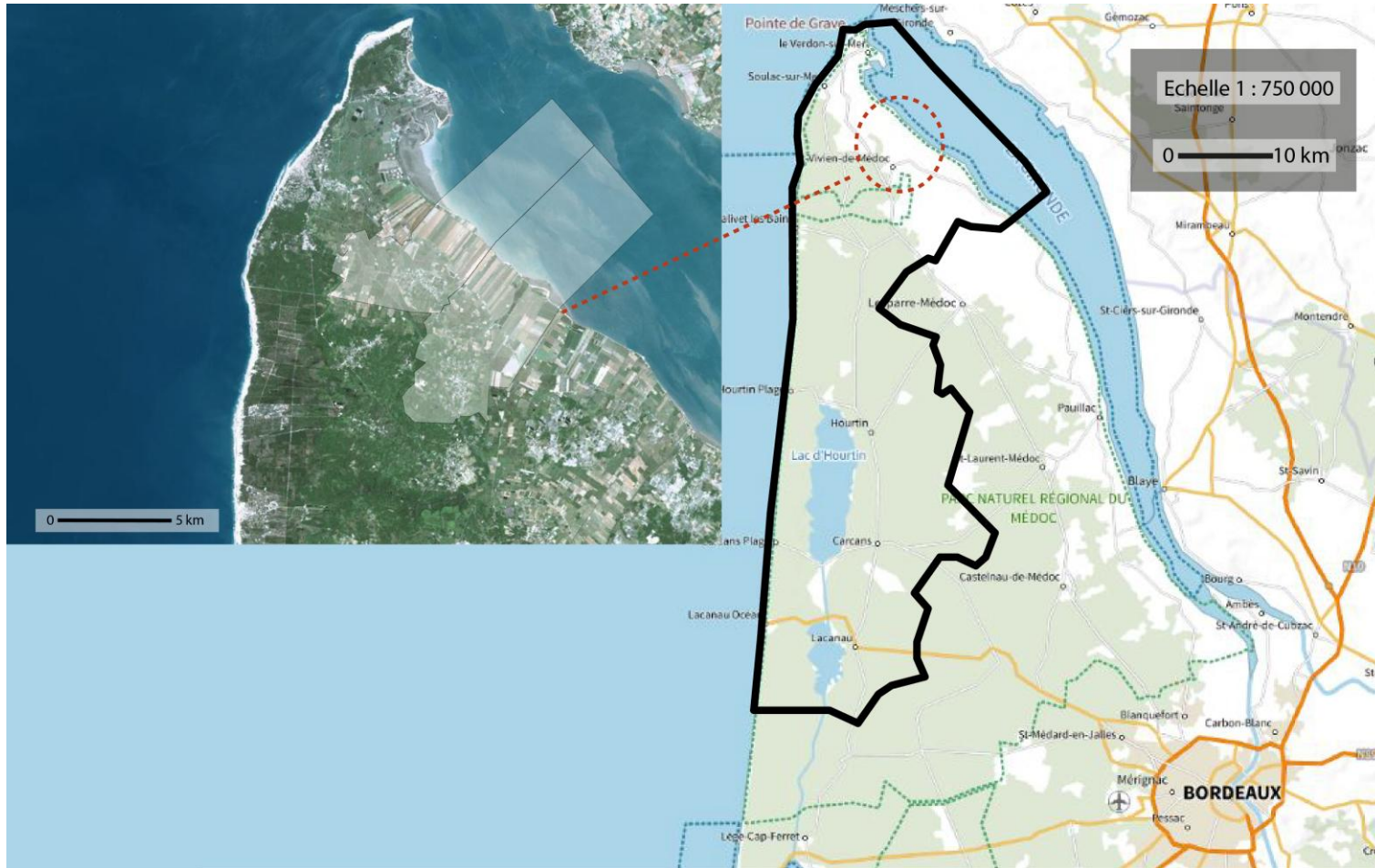
Le contexte administratif

- ☐ Les communes de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc disposent d'un PLU approuvé respectivement en 2015 et 2014.
- ☐ Les communes avaient conduit une procédure conjointe d'élaboration de leur PLU :
 - Les phases de diagnostic et réflexions sur le PADD avaient été réalisées conjointement.
 - Les phases de déclinaison réglementaire du PADD avaient été menées séparément.
- ☐ Les deux communes ont décidé d'effectuer la révision de leurs PLU respectifs selon les mêmes modalités : diagnostic territorial et PADD en commun, puis déclinaison réglementaire distincte.



Le contexte territorial

Les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais appartiennent à la **Communauté de Communes Médoc Atlantique (14 communes)**



La révision des PLU de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais doit être établie en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique.

Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 22 Février 2024

Les étapes du PLU

La révision du PLU comporte plusieurs grandes étapes :

- **Une phase d'élaboration du dossier (études, concertation) :** diagnostic, PADD, traduction réglementaire
- **Une phase administrative :** Arrêt projet, et approbation après consultation des services et enquête publique



La prise en compte des documents supra-communaux et du cadre législatif (fortes évolutions du Code de l'urbanisme)

Le cadre législatif : Loi Littoral (1986), Lois Grenelle I et II (2010), ALUR et LAAF (2014), loi de modernisation du PLU (2016), loi ELAN (2018), loi Climat Résilience (2021), ...

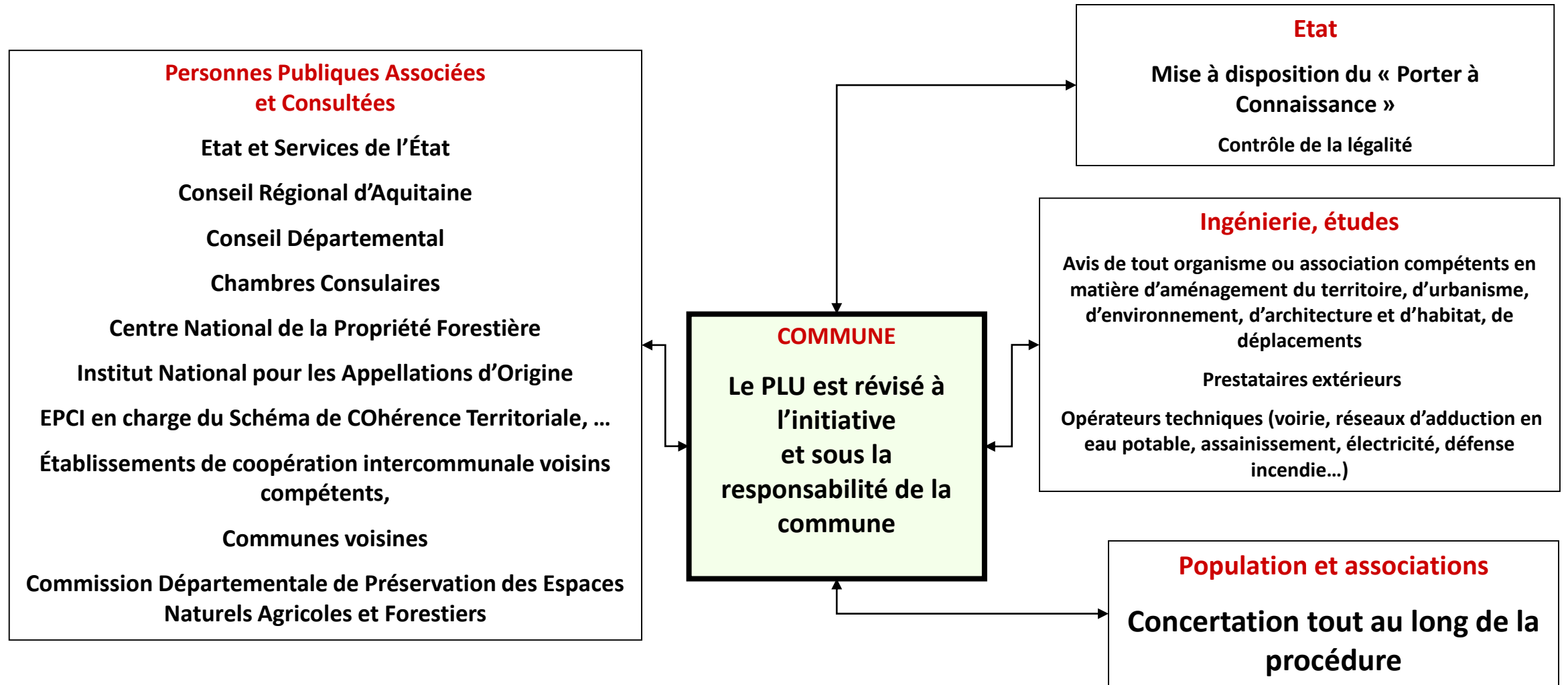
Des documents de planification
et documents sectoriels

SRADDET - **SCOT** – SDAGE et SAGE - Trame Verte et Bleue Régionale -
Zones humides - PPRi

Schéma d'aménagement numérique - Plan déchets - Charte de paysage ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

De nombreux acteurs interviennent dans sa mise en œuvre



Rappel des étapes de concertation

→ Phase diagnostic

- ☐ Echanges et réflexions sur le diagnostic environnemental avec les élus le 14 mars 2023 et sur le diagnostic prospectif le 3 mai 2023

→ Phase Elaboration du PADD

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

→ Travail de déclinaison règlementaire, zonage, OAP et règlement

- ☐ Réunion de travail sur le zonage (Talais et St-Vivien-de-Médoc) le 8 Mars 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie I (Talais et St-Vivien-de-Médoc) le 22 Avril 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie II (Talais et St-Vivien-de-Médoc) le 13 Mai 2024
- ☐ Réunion de travail avec la DDTM et le PNR sur la déclinaison du PADD le 28 Mai 2024
- ☐ Réunion de travail avec les élus (SVM) sur la finalisation du règlement et du zonage le 19 novembre 2024
- ☐ *Réunion publique de présentation générale le 22 mai 2025.*



**RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD des communes de
Talais et St Vivien de Médoc
Présentées aux Personnes Publiques Associées le 20 novembre 2023**

Les orientations du PADD

6 axes

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





LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD



LE REGLEMENT DU PLU : Les caractéristiques des différentes zones

RAPPEL : la nouvelle structure du règlement d'établit en 3 volets

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

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III - Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Le règlement d'urbanisme du PLU est établi selon cette nouvelle structure.



I – Nouvelles définitions des destinations et sous-destinations des constructions



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

- 5 destinations
- 20 sous-destinations.

Elles sont prises en compte par le règlement du PLU.

Voir la définition des destinations et sous-destinations en début de règlement

Un lexique national d'urbanisme est disponible pour faciliter la rédaction et l'interprétation des termes les plus utilisés (introduit au règlement).



LA DELIMITATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Définition du zonage - méthodologie

Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

❖ *La spatialisation de la loi littoral a constitué le socle de réflexion majeur pour la définition des zones urbaines. Les orientations du PADD ont été transposées à une échelle plus fine :*

- Délimitation à l'échelle cadastrale de l'agglomération (extension de l'urbanisation en continuité) et des secteurs déjà urbanisés (SDU).
- Délimitation des espaces remarquables de la loi littoral (réservoirs humides et aquatiques ; boisements significatifs de feuillus)
 - *Des secteurs de tailles variables, comprenant des bâtis en nombre ou quelques constructions isolées, insérés au sein de l'espace remarquable, ont été retirés de cet espace et justifiés au RP.*
- Délimitation des autres espaces clefs de la loi littoral : espaces proches du rivage ; bande des 100 m ; EBC
- Limitation de l'exposition des populations aux risques
 - Zones rouge et jaune du PPRI, espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crue, risque mouvements de terrain ...)
- Prise en compte des grands ensembles paysagers des mattes et des marais
- Préservation des activités primaires liées au milieu naturel



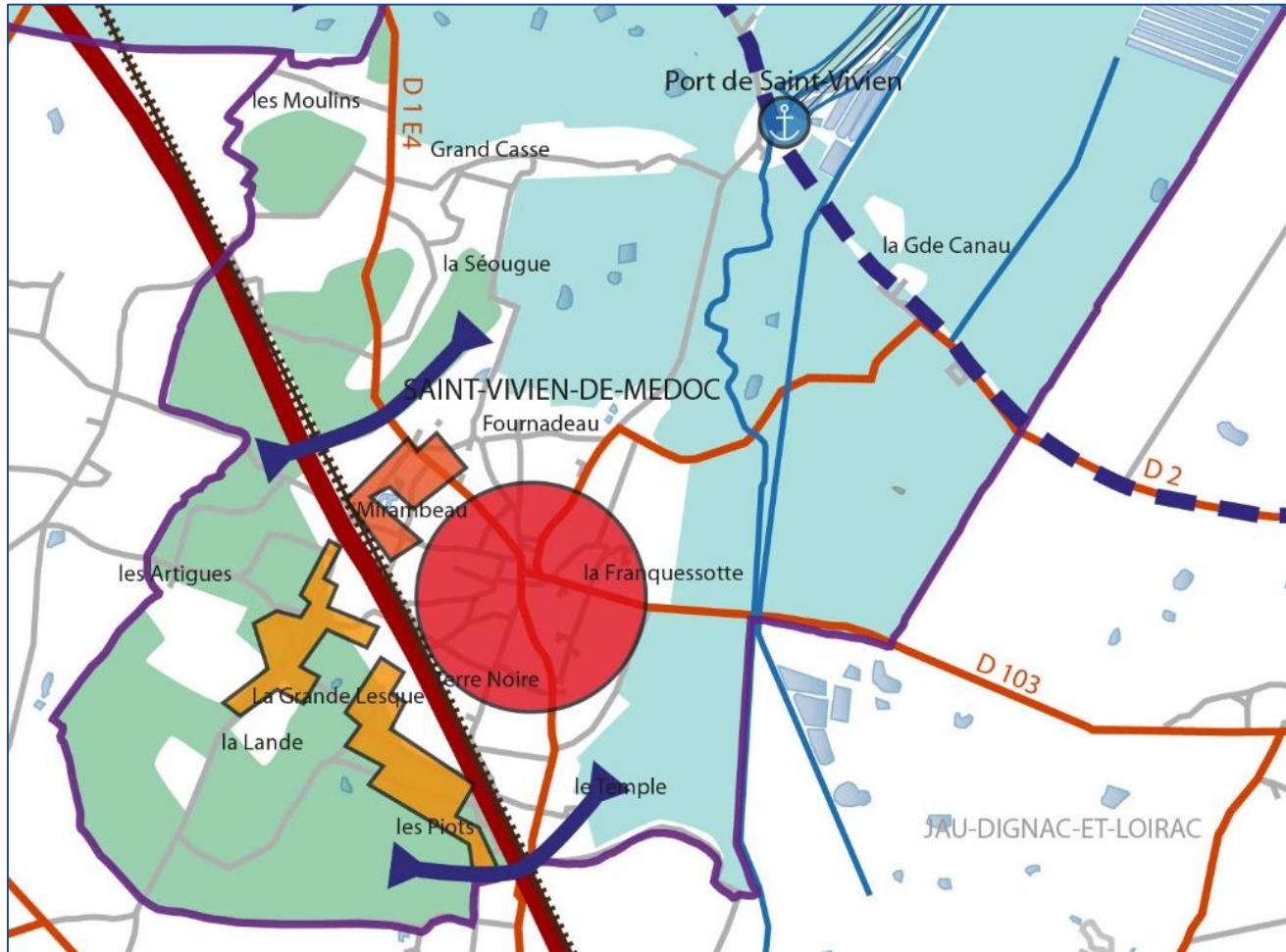
LES ZONES URBAINES ET A URBANISER à vocation d'habitat et services

Rappel des orientations du PADD au plan urbain

- Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral
- Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat



Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral



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

Espaces remarquables liés aux :

- réservoirs humides, aquatiques et lacustres
- boisements significatifs de feuillus
- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation
- Bande des 100 mètres
- Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

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

- Localiser en priorité la constructibilité au sein des agglomérations de Talais et de St-Vivien-de-Médoc
- Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau, sans extensions
- Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti dans les zones déjà urbanisées

PADD - Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

- Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré
- Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

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

Effet démographique

Saint-Vivien-de-Médoc : Une croissance établie à un taux annuel de variation de **+ 1,14 %/an**

PADD - Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

➤ Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

❑ Consommation foncière établie sur la période 2011-2021

- **Commune de Saint-Vivien-de-Médoc** : 20,7 ha - dont 16,9 ha en Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers.

❑ Modération de la consommation foncière au regard de la période 2011-2021

- **Consommation foncière maximale NAF fixée par le SCOT**

Pour Saint-Vivien-de-Médoc : 8 ha pour la période 2020-2030 et 4 ha pour la période 2030-2040.

➤ **6,4 ha pour période 2024-2034**

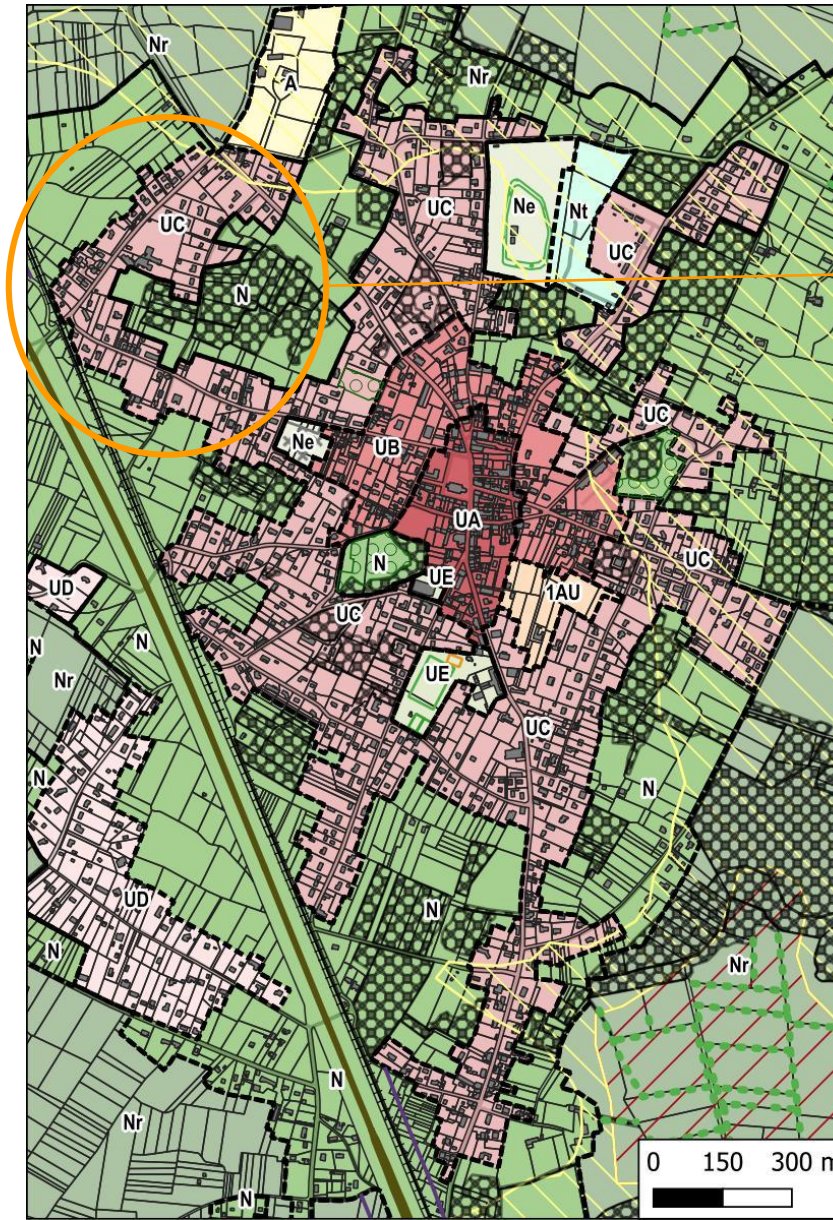
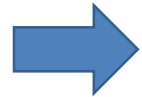
❑ Les orientations du PLU

- ▣ **Optimisation foncière** : pour les opérations d'ensemble, densité de l'ordre de 17 logements/ha (600 m² environ) sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc.
- ▣ **S'engager vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat** :
 - en s'appuyant sur une plus grande densité de constructions
 - et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine
- ▣ **Au sein de la zone urbaine, valoriser le bâti existant.**

ZONAGE-Les zones urbaines et à urbaniser du PLU à vocation d'habitat, commerces et services

DU PADD → AU ZONAGE

-  Localiser en priorité la constructibilité au sein des agglomérations
-  Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau, sans extensions

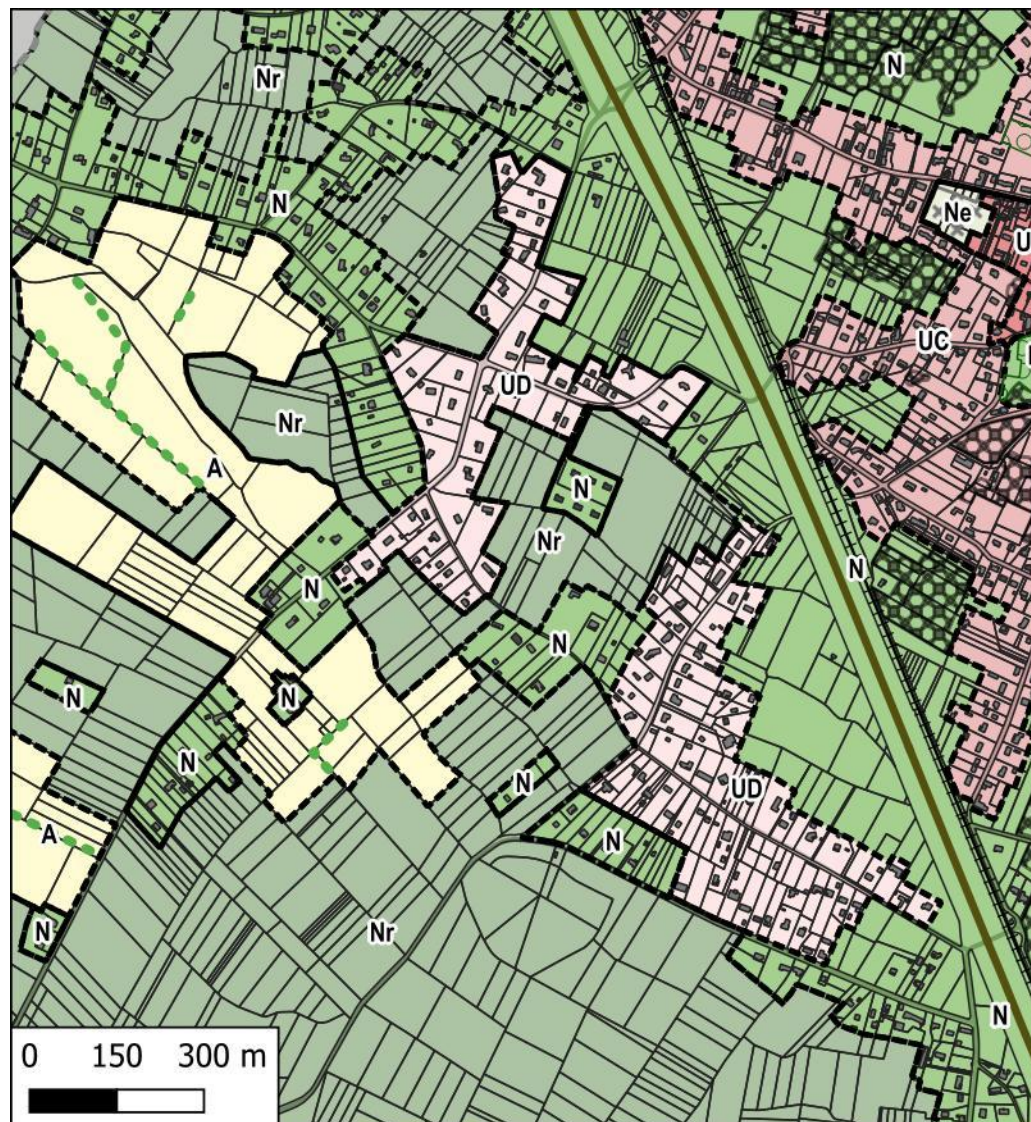
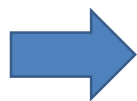
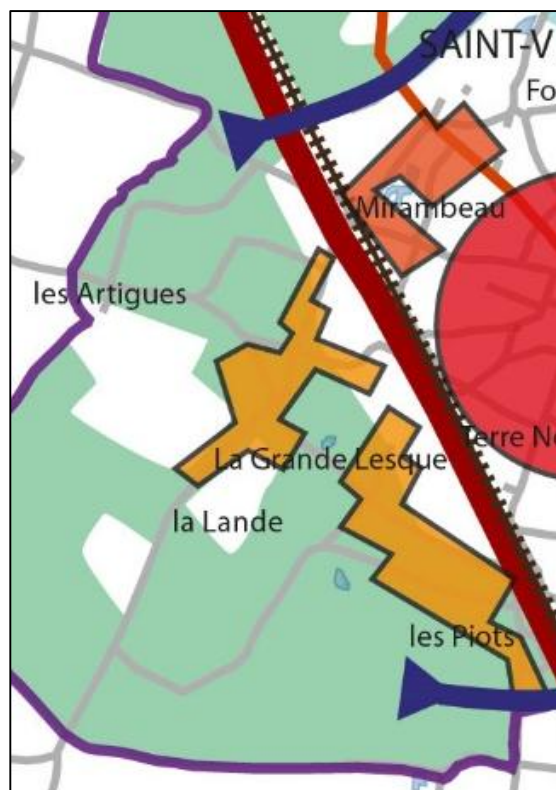


Le « village » de Mirambeau se situe dans le prolongement de l'agglomération de St-Vivien, il a été intégré en continuité de la zone UC.

ZONAGE-Les zones urbaines et à urbaniser du PLU à vocation d'habitat, commerces et services

DU PADD → AU ZONAGE

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



La délimitation des zones urbaines et à urbaniser du PLU



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

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

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

LES ZONES URBAINES au PLU à VOCATION D'HABITAT

En zone urbaine, les équipements publics et les réseaux (eau, électricité) doivent avoir une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions. Sont distinguées :

- **La zone UA : Bourg ancien de Saint-Vivien-de Médoc**
 - Zone à caractère central d'habitat (forme urbaine relativement dense - constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu).
 - Zone desservie par l'assainissement collectif.
- **La zone UB : Extension de la zone centrale du bourg dans sa périphérie immédiate.** Zone relevant de l'assainissement collectif.
- **La zone UC : Zone d'extension du bourg** - Zone relevant de l'assainissement collectif
- **La zone UD : Secteurs de moindre densité, situés à l'Ouest de la RD 1215, non concernés par le zonage d'assainissement collectif.**

Les zones urbaines à vocation d'habitat : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

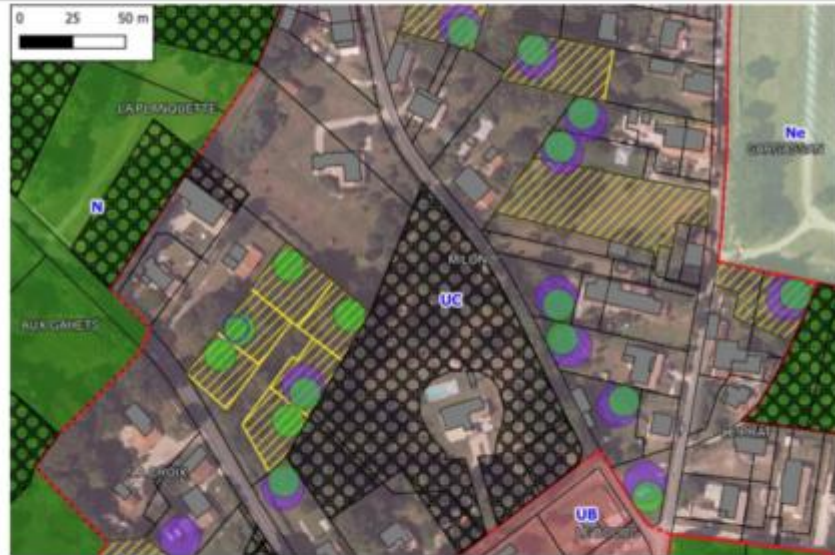
Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	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		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Bâtiments agricoles et forestiers** : travaux sur l'existant et extension pour les bâtiments existants pour favoriser notamment leur mise aux normes.
- **Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement , dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur
- **Artisanat, commerces de détail et entrepôts** à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

□ Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

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

Intitulés	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UD									
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Distance au moins égale à 3 m, hors annexes de moins de 40 m ² d'emprise au sol et piscines.												
Emprise bâtie des constructions	L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone UA.	L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain.	L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.	L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface du terrain.									
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout.		La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout.										
Espaces libres espaces de pleine terre (simulations)													
	Cercle indivisible Diamètre de 12 m (cercle bleu) = 113 m² Diamètre de 15 m (vert) = 177 m² Diamètre de 20 m (violet) = 314 m² Ex : pour une parcelle de 1500 m² et une de 800 m² <table><tr><td>Pour 40%</td><td>Pour 30%</td><td>Pour 20%</td></tr><tr><td>1500 m² = 600 m²</td><td>1500 m² = 450 m²</td><td>1500 m² = 300 m²</td></tr><tr><td>800 m² = 320 m²</td><td>800 m² = 240 m²</td><td>800 m² = 160 m²</td></tr></table>				Pour 40%	Pour 30%	Pour 20%	1500 m ² = 600 m ²	1500 m ² = 450 m ²	1500 m ² = 300 m ²	800 m ² = 320 m ²	800 m ² = 240 m ²	800 m ² = 160 m ²
Pour 40%	Pour 30%	Pour 20%											
1500 m ² = 600 m ²	1500 m ² = 450 m ²	1500 m ² = 300 m ²											
800 m ² = 320 m ²	800 m ² = 240 m ²	800 m ² = 160 m ²											

❑ Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

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

La délimitation de la zone d'activités UY de Pingouleau

Dans le SCOT – Prescription 59 : Organiser l'irrigation des espaces d'activités à vocation artisanale et industrielle

- **Le Parc de Pingouleau à Saint-Vivien-de-Médoc par densification dans la limite du périmètre initialement autorisé ;**

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



Soutenir l'économie de proximité

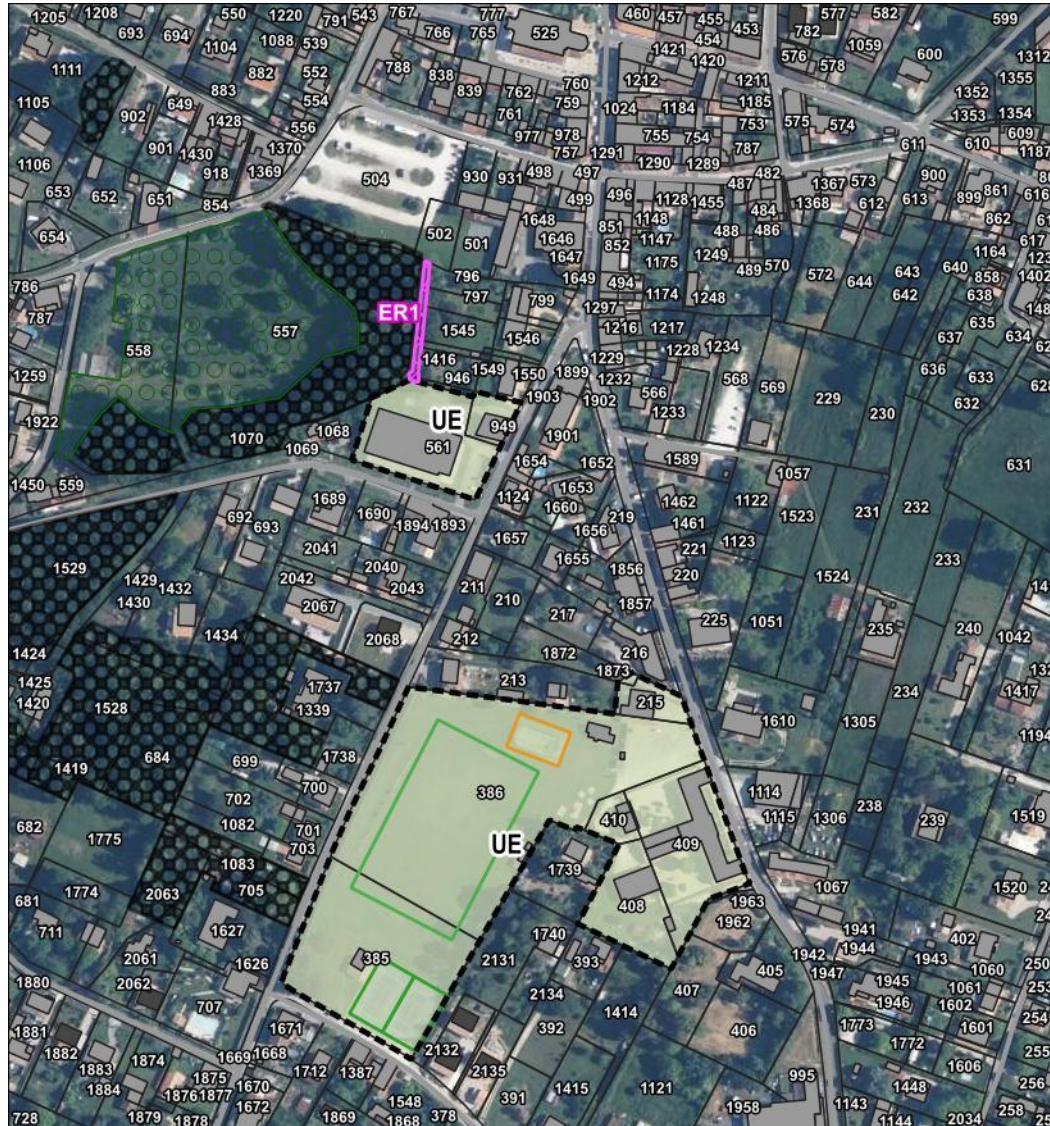
- Maintenir des centres-bourgs actifs et vivants
- Optimiser le parc d'activités de Pingouleau à St-Vivien-de-Médoc

La délimitation de la zone d'activités UY de Pingouleau



- **Zone UY de 4,8 ha** située au Nord-Ouest de la commune, en limite avec la commune de Grayan-et-l'Hôpital.
- Maintien du zonage actuel associé au recul inconstructible aménagé (étude paysagère L.111-6 permettant de réduire le recul de 75 à 50 m)

La délimitation des zones urbaines d'équipement



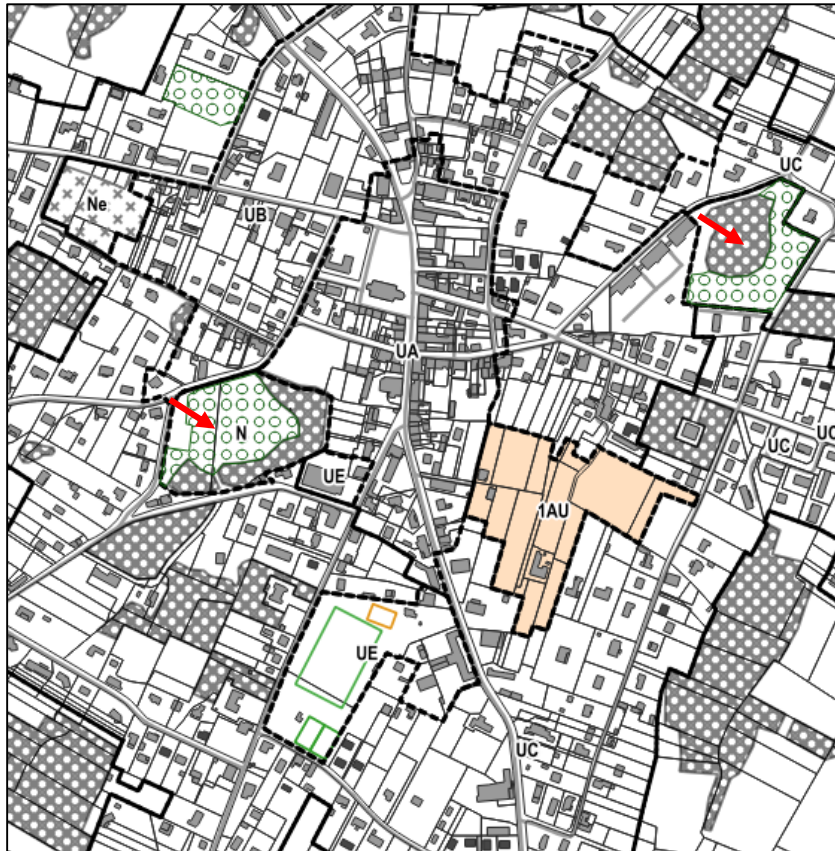
Deux zones UE correspondant :

- Au gymnase (au Nord) et bâtiment municipal voisin
- À l'école, la bibliothèque, la caserne de pompiers et aux équipements sports

LES ZONES A URBANISER (1AU)

Le PLU définit des zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Une zone 1AU a été délimitée au plan : la zone 1AU de Fournieu, au Sud-Est du centre-bourg



D'autres secteurs ont été investigués (↗) au sein de l'enveloppe urbaine mais ont révélé la présence de zones humides, ils ont ainsi été classés en zone N doublée de prescriptions afin de préserver les ZH.

La zone 1AU de Fournieu se situe en second rang de constructions, en situation de cœur d'îlot.

Le classement en 1AU nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble, indispensable pour permettre l'aménagement du secteur, notamment en mutualisant le foncier, en créant une voirie et en étendant les réseaux.

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



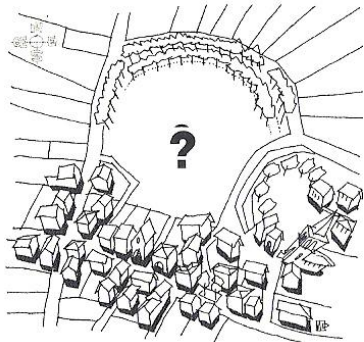
Inventaires naturalistes (zones humides, faune, flore) réalisés fin d'hiver – printemps 2024 entre le 31 janvier et le 28 mai + expertise 2023 liée à un projet

- Sondages pédologiques réalisés le 31 janvier 2024 → présence avérée de zones humides selon le critère sol
→ **Démarche d'évitement priorisée**
- Habitats d'espèces d'intérêt patrimonial liés à la faune inventoriés) – **poursuite de la démarche ERC avec conservation d'éléments arborés dans les secteurs retenus par exemple (ajout de prescriptions)**

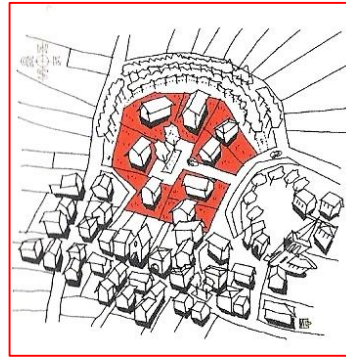
❖ La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'aménagement

Avec des principes généraux :

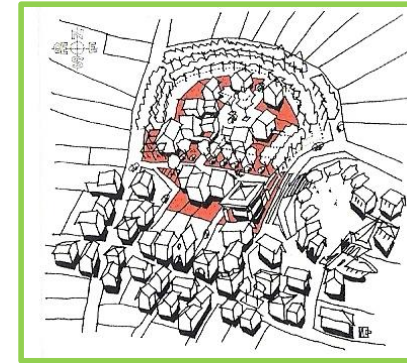
- **Eviter les opérations d'urbanisme fermées**, sans lien avec le tissu urbain existant



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Eviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette sans aucune connexion au tissu urbain environnant, ...



Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

- **Proposer un aménagement de bonne qualité paysagère**, intégrant les questions de développement durable.

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et les enjeux de préservation de ces spécificités (**trame arborée existante, boisement existant, fossés, points de vue remarquables...**)
- Utiliser une **palette** de végétaux d'essences locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

❖ La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'aménagement

- **Prévoir des liaisons douces** (piéton, vélo...) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants ainsi qu'aux pôles d'équipement.
- **Réduire l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion optimale des eaux pluviales.**

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

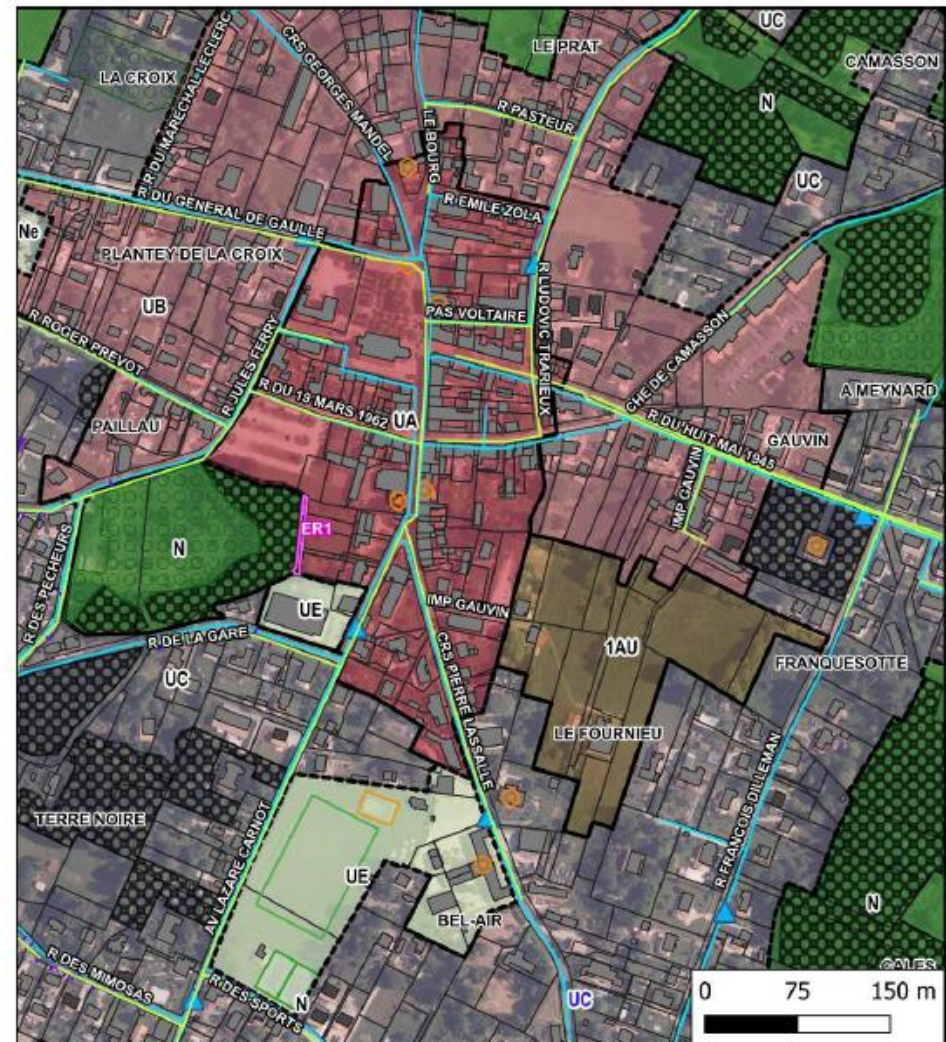
Zone 1AU du Fournieu – 2,83 ha

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

→ La zone est accessible depuis l'impasse Gauvin à l'Ouest et depuis la rue F. Dilleman à l'Est.

- le réseau AEP est présent sur toutes les voies qui encadrent la zone.
- La réseau d'assainissement collectif est présent le long du cours P. Lassalle à l'Ouest, de la rue du 8 mai 45 au Nord et sur la portion nord de la rue F. Dilleman à l'Est.

→ Trois bornes incendie sont implantées à moins de 200 m de la zone. ▲



L'OAP sectorielle de Founieu

Principes d'aménagement

Desserte

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

Espaces verts et interfaces

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

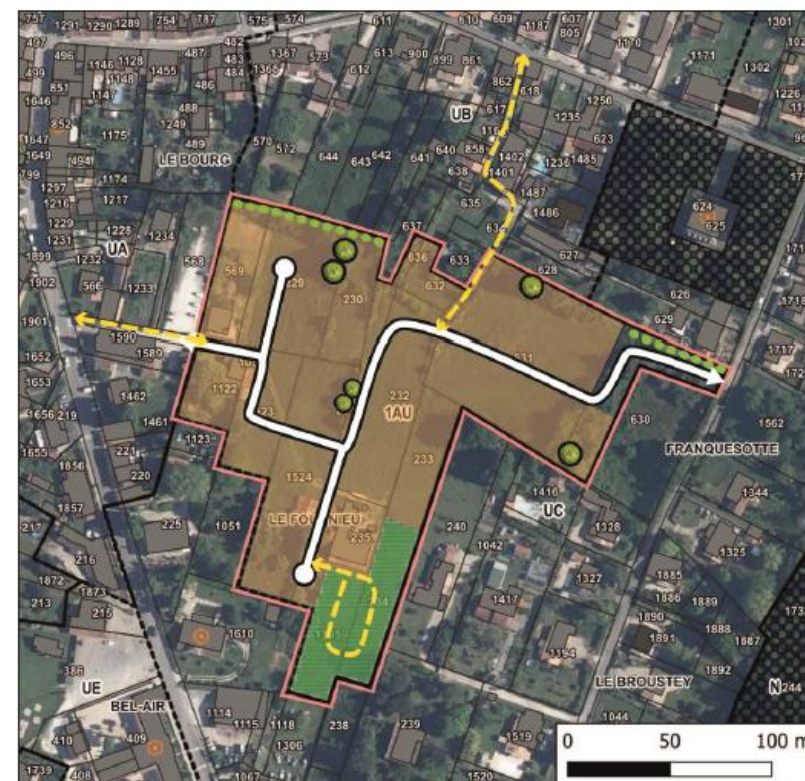
Réseaux

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

Programmation

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

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



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Création d'une voie de desserte interne
- Cheminements doux
- Espace vert collectif
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Arbre existant à préserver



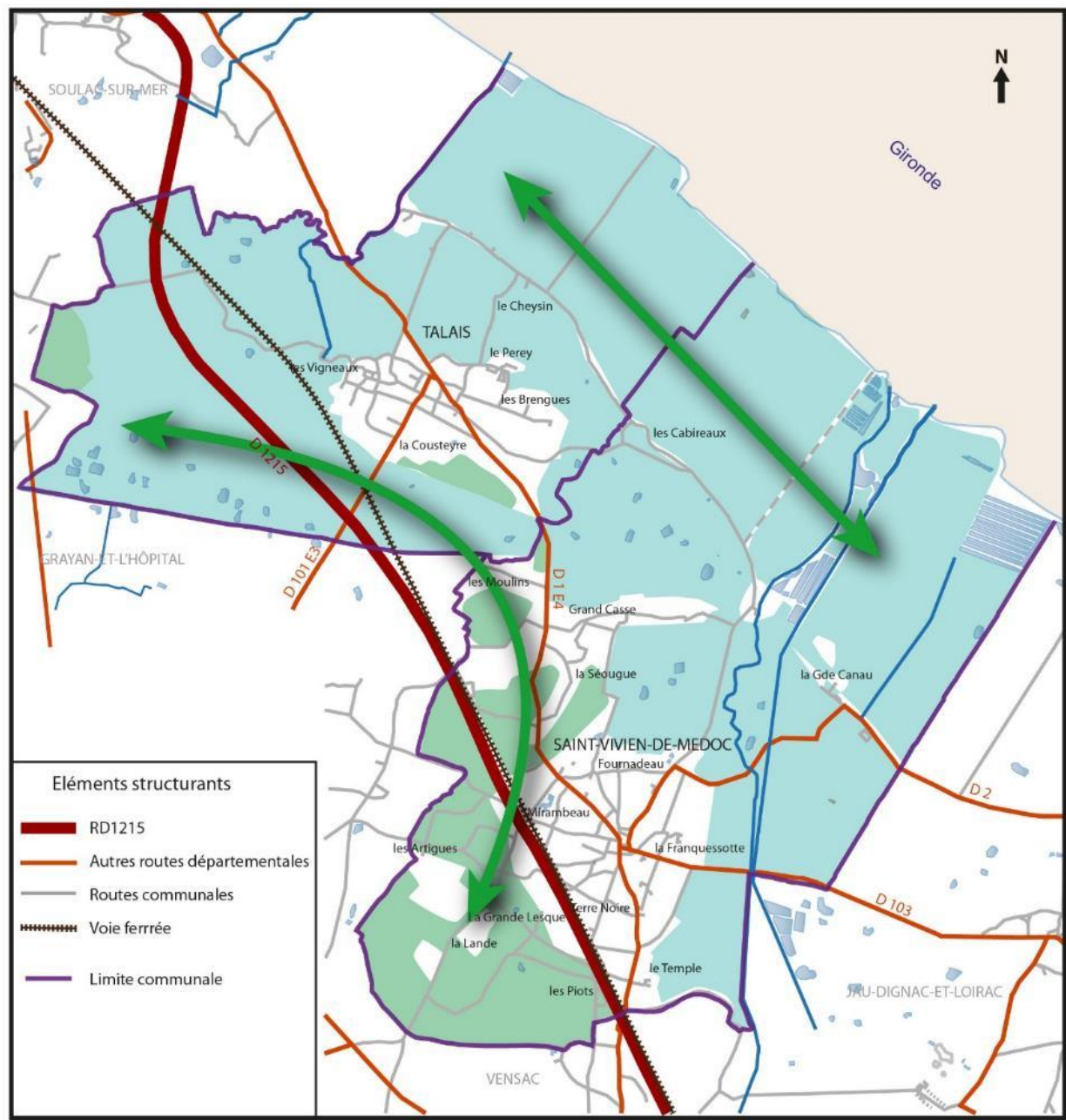
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Rappel des orientations du PADD

- 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
- Conforter les atouts économiques du territoire



PADD - Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources



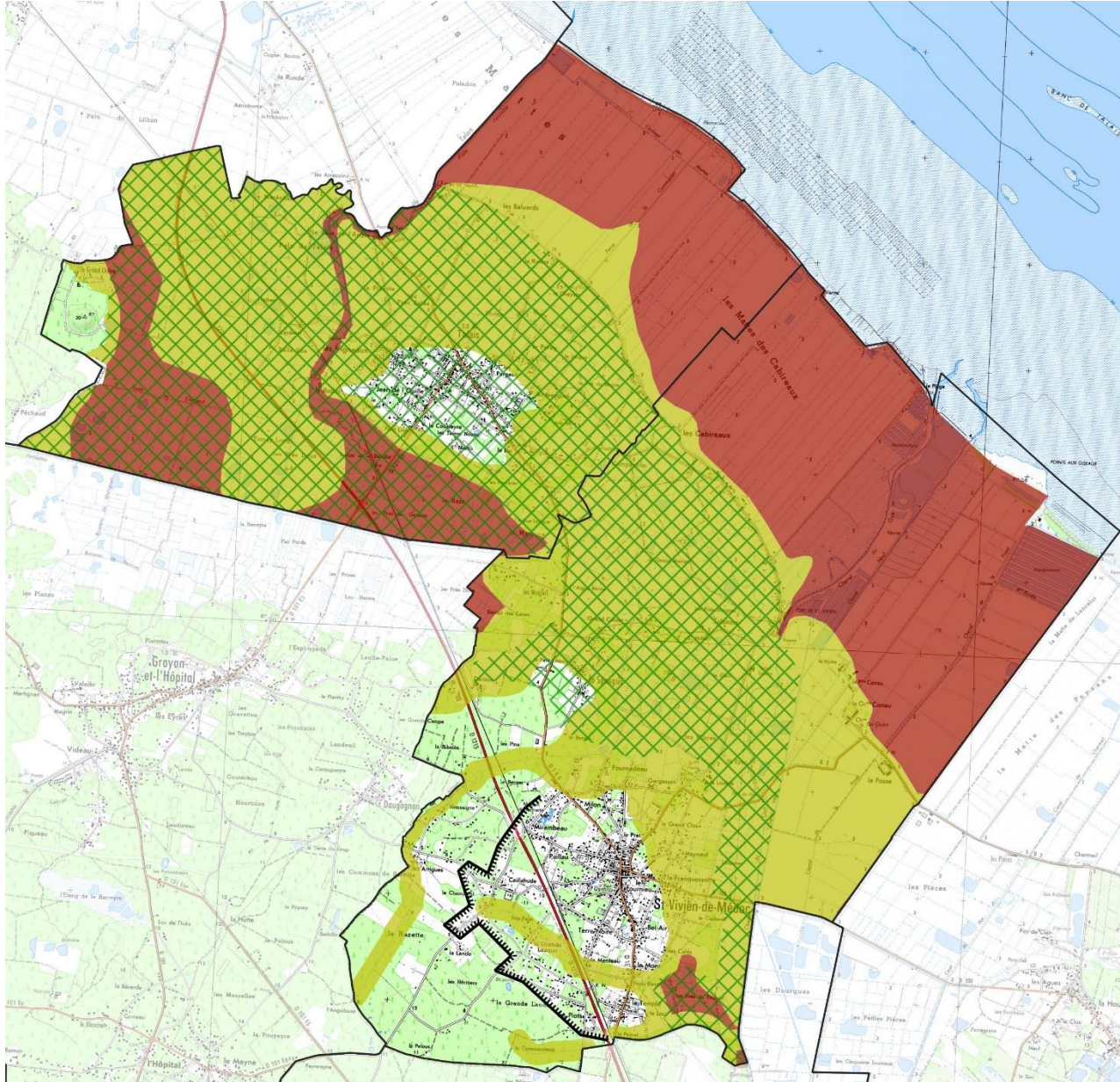
Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

Réservoirs de biodiversité (espaces remarquables) liés aux :

- réservoirs humides et aquatiques
- boisements significatifs de feuillus

Préservation des continuités écologiques

PADD - Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



Intégrer les risques inondation

- Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI
- Porter une attention particulière aux espaces de mobilité de cours d'eau et aux zones d'expansion de crue

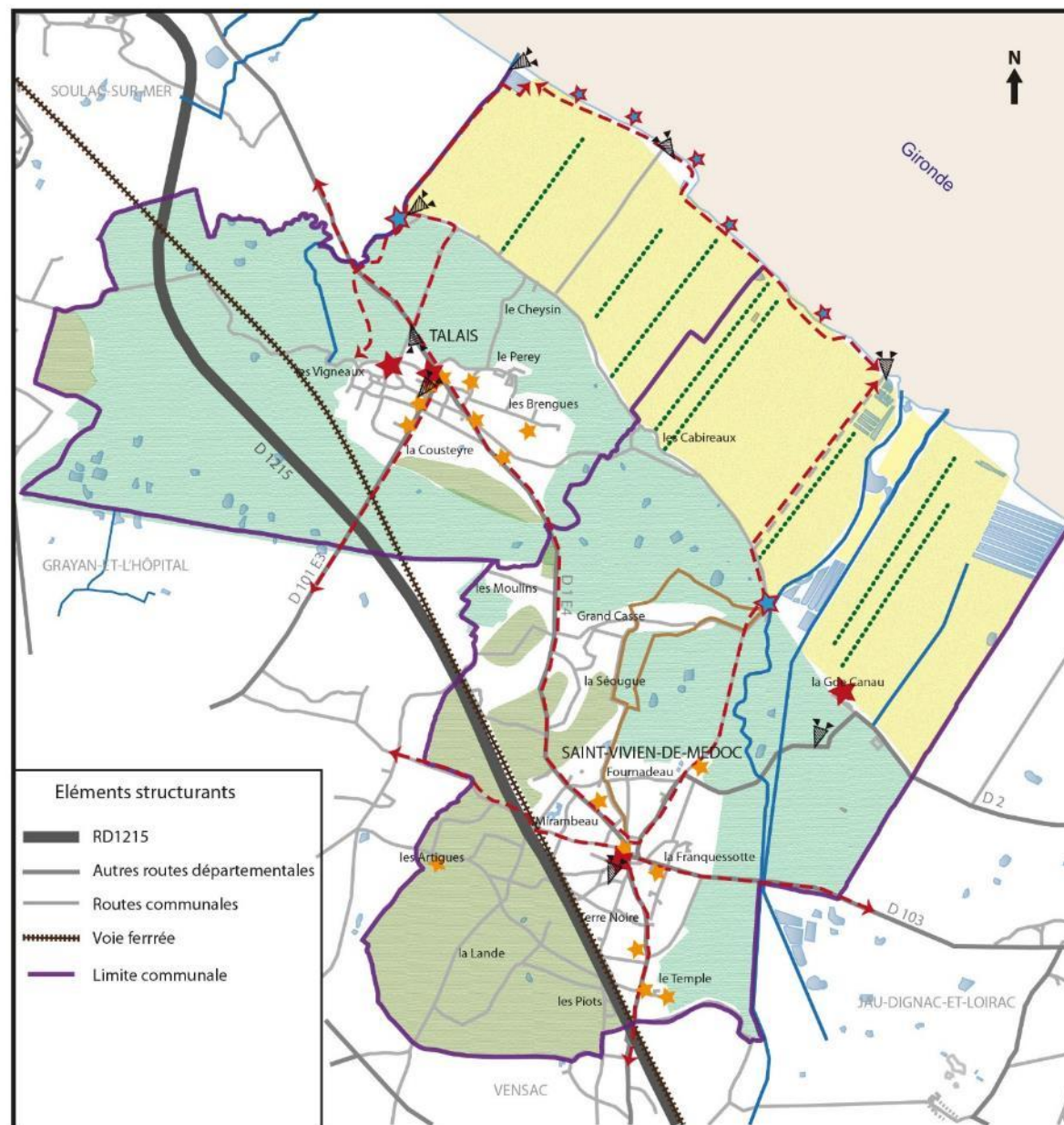
Prendre en compte le risque mouvements de terrain

- ✕ Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols en particulier dans les palus

Préserver du risque feu de forêt

- Contrôler le développement de l'enveloppe urbaine positionnée au sein ou au contact du massif forestier

PADD - Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité



Préserver le caractère de chaque entité paysagère

- les mattes
- haies de tamaris
- les palus
- la forêt

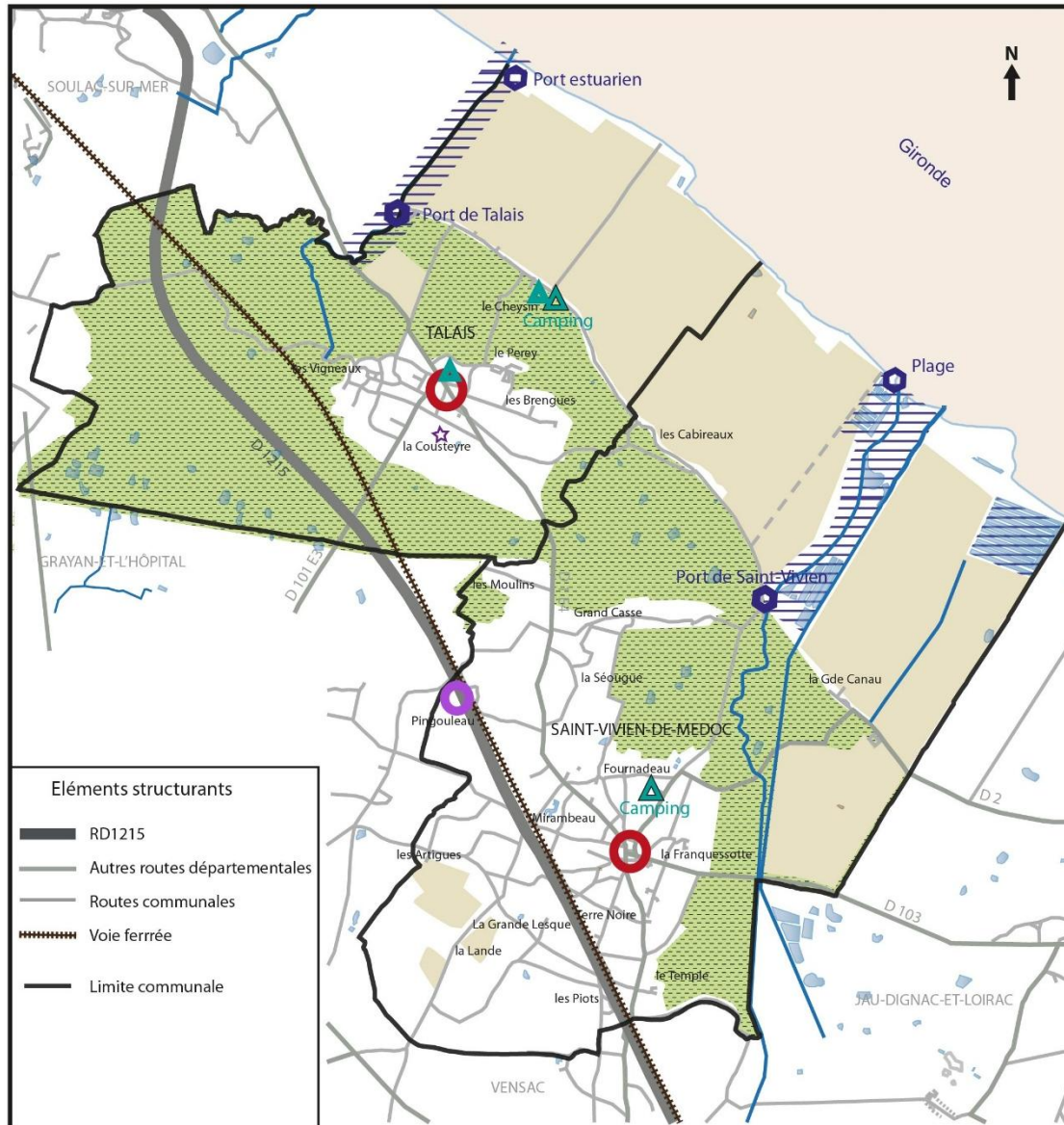
Valoriser le patrimoine

- le patrimoine bâti remarquable (églises, châteaux ou manoirs)
- le patrimoine bâti estuarien (ports, carrelets)
- le petit patrimoine et le patrimoine rural (calvaires, bâtis de caractère, moulins)

Favoriser la découverte du patrimoine et des paysages

- points de vue
- pistes cyclables
- boucle de randonnées

PADD - Conforter les atouts économiques du territoire



Soutenir l'économie de proximité

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

Préserver les activités primaires liées au milieu naturel

Favoriser le maintien d'une agriculture active :

-  dans les mattes (et clairières)
-  dans les palus (à dominante naturelle)
-  Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer

Valoriser le tourisme de nature

-  Accueil de loisirs/tourisme lié aux petits ports et à l'estuaire
-  Hébergements touristiques

Examiner les possibilités d'accueil d'un projet de production d'ENR

- ☆ Site d'installation potentielle

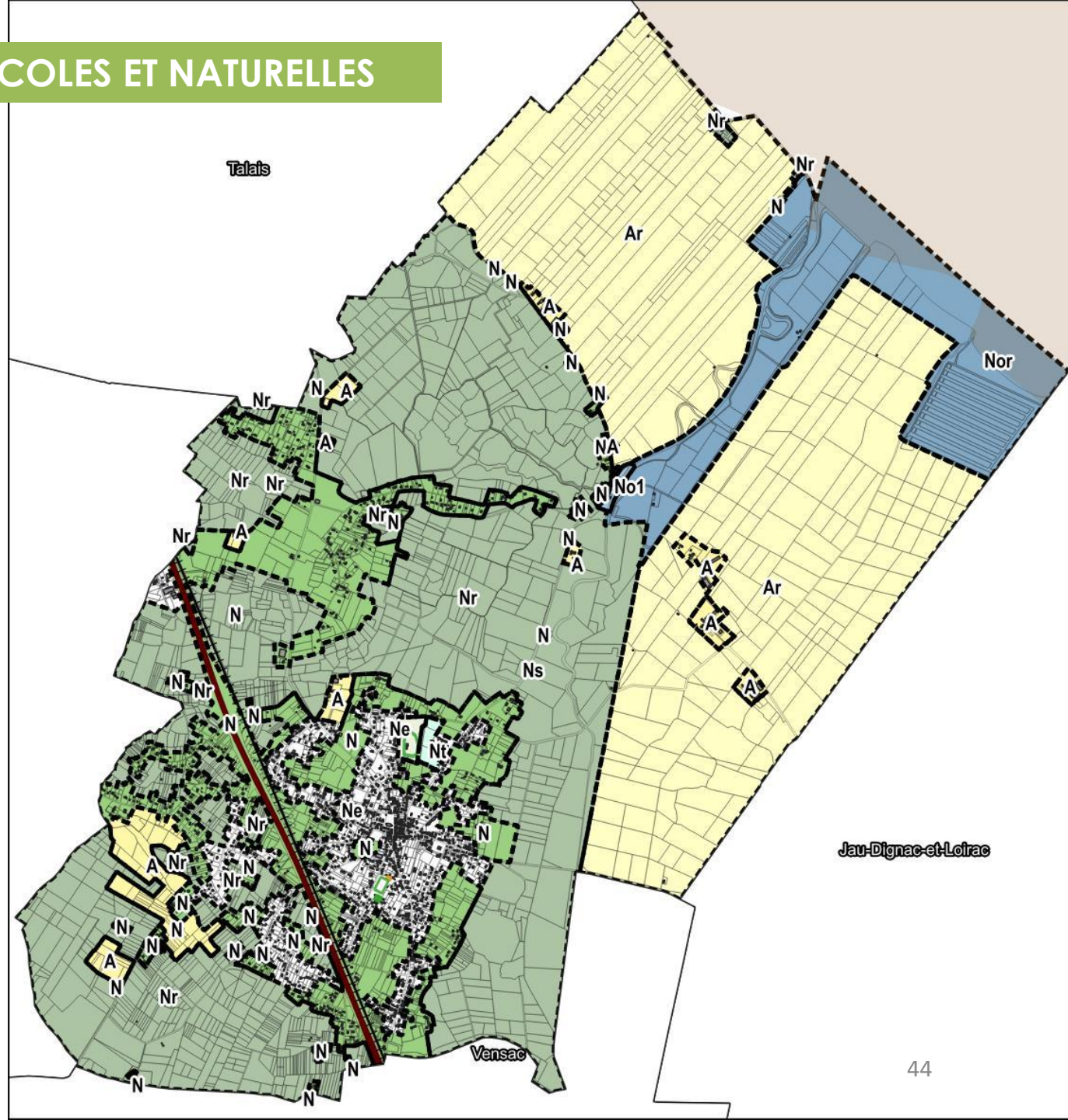
ZONAGE - LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zones agricoles (A)

-  **Ar - zone agricole remarquable**
-  **A - zone agricole**

Zones naturelles (N)

-  **Nr - zone naturelle remarquable**
-  **N - à dominante naturelle**
et secteurs :
 -  Ne - équipements publics légers
 -  Nt - camping
 -  Ns - station d'épuration
-  **No - zone du port**
et secteurs :
 -  Nor - dédié à l'aquaculture et à l'ostréiculture
 -  No1 - de la maison du Port



□ LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

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

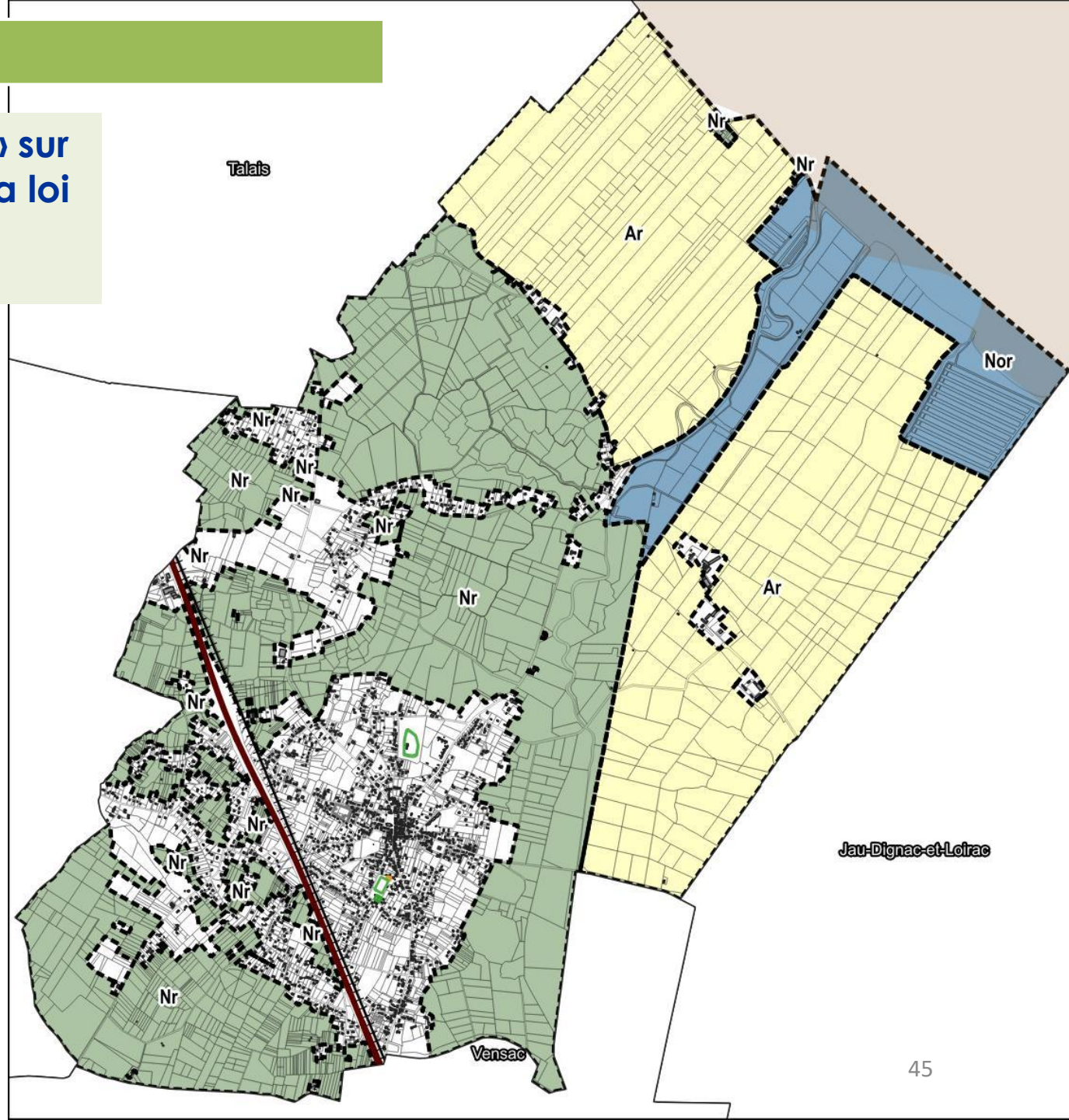
Zones agricoles (A)

 Ar - zone agricole remarquable

Zones naturelles (N)

 Nr - zone naturelle remarquable

 Nor - dédié à l'aquaculture et à l'ostréiculture



❑ Une grande majorité de zones agricoles et naturelles « remarquables » : zones Ar ou Nr, Nor.

Sont limitativement admis, dans les zones Ar, Nr, Nor, les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2° **Les aires de stationnement** indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

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

Sont limitativement admis, dans les zones Ar, Nr, Nor, les Occupations et utilisations du sol suivantes (suite)

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

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²** ;
- b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

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

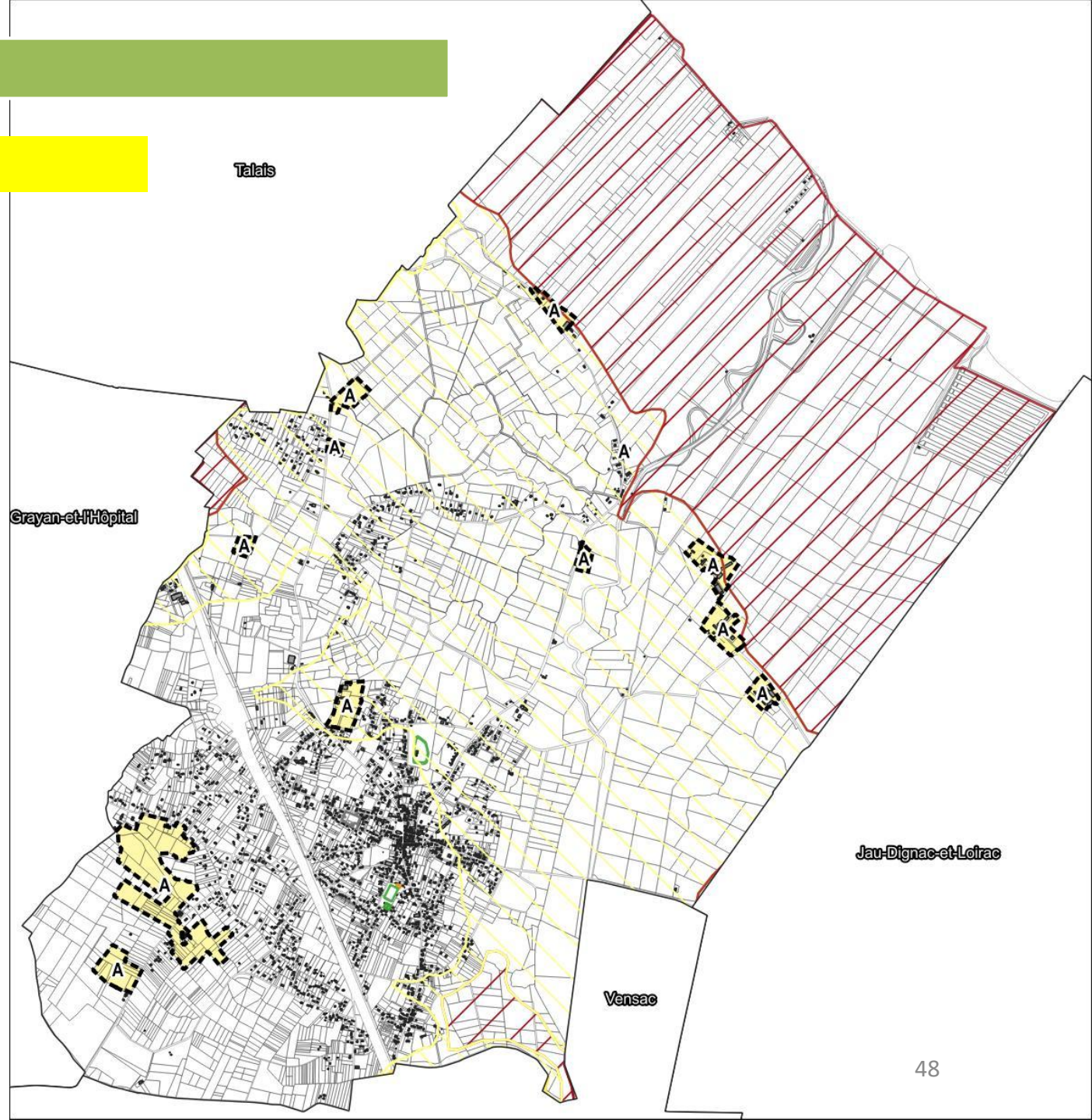
6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

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

La zone agricole A

La zone A englobe :

- Plusieurs secteurs situés à cheval sur le secteur des mattes et de la zone rouge du PPRi. Ces secteurs sont insérés au sein de l'espace remarquable, mais ils sont occupés par des bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Des petits secteurs au cœur des palus, correspondant à des exploitations actives.
- Les secteurs de clairière à l'Ouest de la RD 1215 (en partie déclarés à la PAC)
- Le haras de Gargassan au nord du bourg.

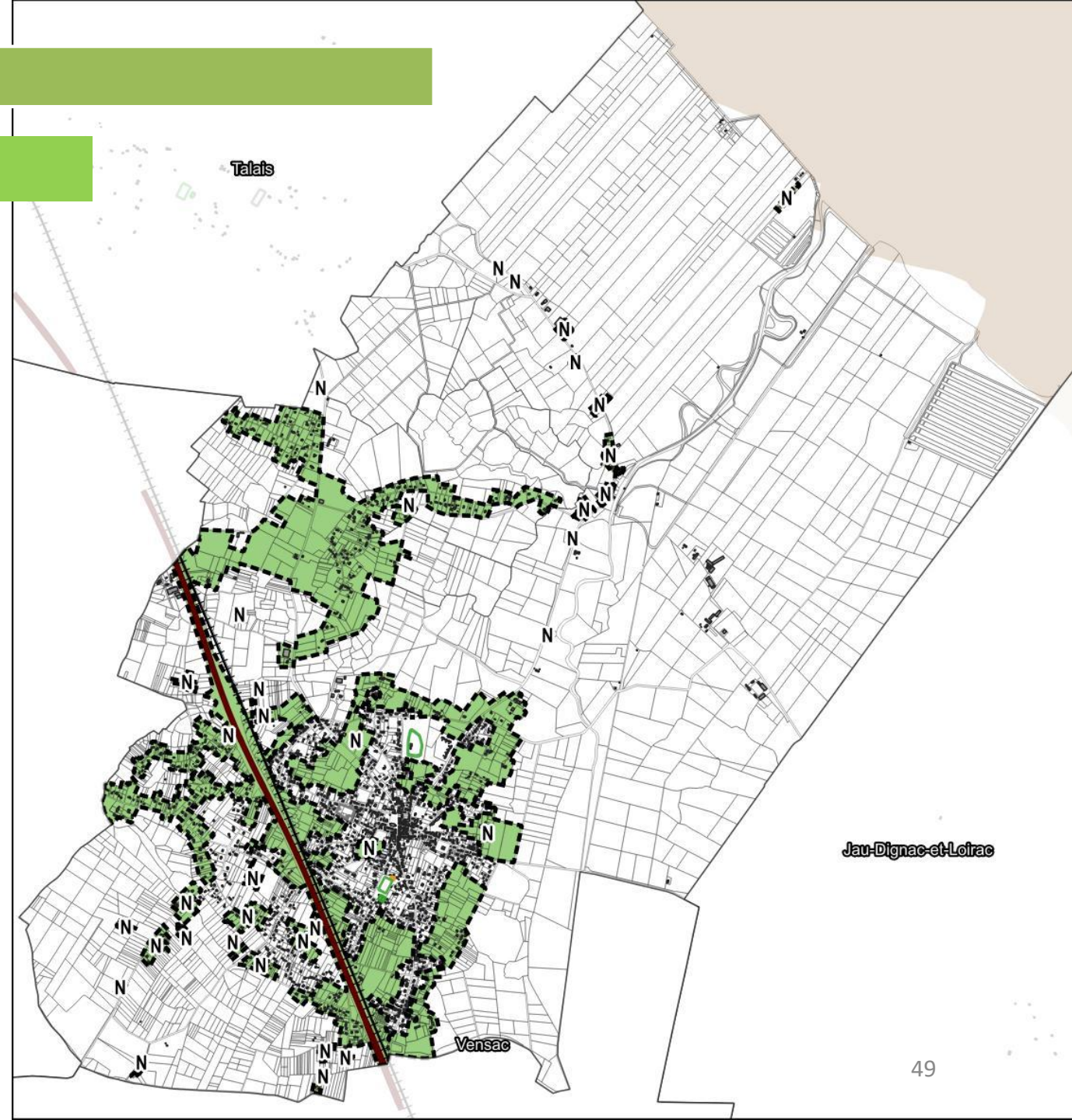


❑ LES AUTRES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

La zone naturelle N

La zone N recouvre l'ensemble des secteurs à dominante naturelle non remarquables :

- Les ensembles bâtis hors espaces urbains (agglomération, village et SDU) définis au SCOT dans le cadre de la loi Littoral.
- Le bâti isolé non agricole.
- Les prairies et boisements de conifères hors espaces remarquables
- La RD 1215 et secteurs boisés à proximité





❑ LE REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

En zone agricole et naturelle, les occupations et utilisations du sol, autorisées sous conditions, sont les suivantes :

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.
- **Les annexes à l'habitation (maximum 3, d'une superficie totale limitée à 40 m²), et les piscines, dans le prolongement des bâtiments d'habitation existants**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



❑ LE REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.
- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

❑ LES SECTEURS DE ZONE NATURELLE

La zone N comprend trois secteurs :

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



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

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



LE PETIT PORT DE SAINT-VIVIEN-DE-MÉDOC

La zone Nor réservée aux activités aquacoles



La bande des 100 mètres qui longe le canal s'arrête au port, considéré comme un espace urbanisé



LE PETIT PORT DE SAINT-VIVIEN-DE-MÉDOC

Classement en zone No du port de St-Vivien.

La zone No admet les constructions et installations liées et nécessaires :

- A la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole.
- Aux constructions type « cabanes ostréicoles » : « cabanes » reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation. Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 20 m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.





Délimitation d'un sous secteur spécifique - No1,

qui correspond au site de **construction d'une maison du Port**, projet porté par la **communauté de communes**.

Y sont autorisés les équipements liés à la maison du Port :

- Service portuaire pour le bon fonctionnement de la plaisance (borne d'appel de secours, point d'eau et d'électricité, matériel de secours, informations, ...).
- Lieu de réunion pour les associations du Port
- Espace culturel autour de l'histoire maritime de la commune
- Espace d'exposition.



**Superficie des différentes zones – Evolutions –
Analyse du potentiel foncier pour la construction – consommation d'ENAF**

Les zones du projet de PLU révisé

Zones urbaines (U)

-  UA - zone centrale du bourg
-  UB - zone d'extension de la zone centrale
-  UC - zone d'extension du bourg.
-  UD - zone urbaine de moindre densité
-  UE - zone d'équipements
-  UY - zone artisanale (Pingouleau)

Zones agricoles (A)

-  Ar - zone agricole remarquable
-  A - zone agricole

Zones à urbaniser (AU)

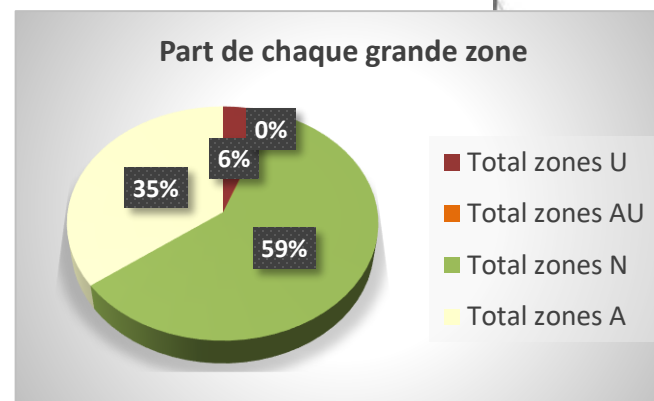
-  1AU - zone à urbaniser

Zones naturelles (N)

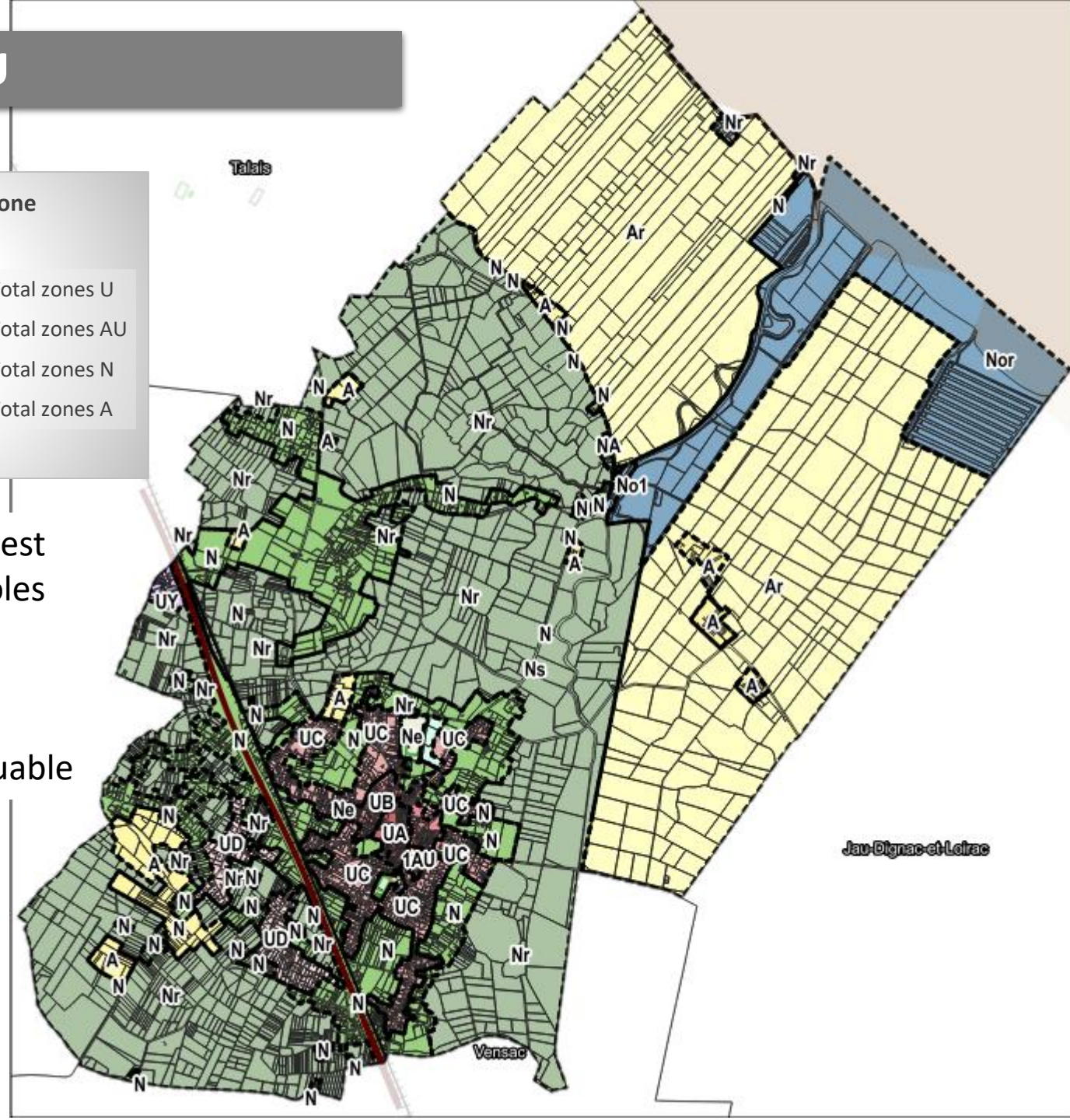
-  **Nr - zone naturelle remarquable**
-  **N - à dominante naturelle et secteurs :**
 -  Ne - équipements publics légers
 -  Nt - camping
 -  Ns - station d'épuration
-  **No - zone du port et secteurs :**
 -  Nor - dédié à l'aquaculture et à l'ostréiculture
 -  No1 - de la maison du Port

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines à vocation principale habitat		
UA	8,2	0,3%
UB	16,1	0,5%
UC	105,5	3,6%
UD	31,3	1,1%
Total zones U habitat	161,0	5,4%
Autres zones urbaines		
UE	3,0	0,1%
UY	4,8	0,2%
Total autres zones U	7,8	0,3%
Total zones U	168,8	5,7%
Zones à urbaniser		
1AU	2,8	0,1%
Total zones AU	2,8	0,1%
Zones naturelles		
Nr	1 126,9	37,9%
N	377,6	12,7%
Ne, Nt, Ns	9,5	0,3%
No, No1, Nor	240,2	8,1%
Total N	1 754,2	59,1%
Zone agricole		
Ar	974,6	32,8%
A	69,9	2,4%
Total A	1 044,5	35,2%
Total PLU	2 970,4	

Le zonage du PLU



- + de 94% de la surface est classée en zones agricoles ou naturelles
- 78,7% du territoire est classé en zone remarquable



Le bilan des zones et la comparaison avec le PLU actuel

Zones du projet de révision de PLU 2025	Surfaces en ha	Zones du PLU 2015	Surfaces en ha	Différentiel 2025-2015	
Zones urbaines à vocation principale habitat		Zones urbaines à vocation principale habitat			
UA	8,2	UA	7,9	+	0,3
UB	16,1	UB	18,2	-	2,1
UC	105,5	UC	127,2	-	21,7
UD	31,3	UD	90,2	-	58,9
Total zones U habitat	161,0	Total zones U habitat	243,4	-	82,4
Autres zones urbaines		Autres zones urbaines			
UE	3,0	UE	-	+	3,0
UY	4,8	UY	4,7	+	0,1
Total autres zones U	7,8	Total autres zones U	4,7		3,1
Total zones U	168,8	Total zones U	248,1	-	79,3
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser			
1AU	2,8	1AU	10,1	-	7,2
2AU	-	2AU	34,0	-	34,0
Total zones AU	2,8	Total zones AU	44,1	-	41,2
Zones naturelles		Zones naturelles			
Nr	1 126,9	Np	706,2	+	420,7
N	377,6	N et Nh	719,0	-	341,4
Ne, Nt, Ns	9,5	Ne, Nt, Ns	11,0	-	1,5
No, No1, Nor	240,2	No, Nor	242,8	-	2,6
Total zones N	1 754,2	Total zones N	1 679,0	+	75,2
Zone agricole		Zone agricole			
Ar	974,6	Ap	981,1	-	6,5
A	69,9	A	27,4	+	42,5
Total zones A	1 044,5	Total zones A	1 008,5	+	36,0
Total PLU 2025	2 970,4	Total PLU 2015	2 979,7		

A noter, au regard du PLU actuel :

Les zones urbaines et à urbaniser

- **une réduction des zones urbaines de plus de 82 ha** (soit 34%), marquant une délimitation des zones constructibles très resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.
- Une forte réduction des zones à urbaniser de près de 80 ha, (**réduction de 94% des zones AU**). Ce chiffre démontre la volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF.

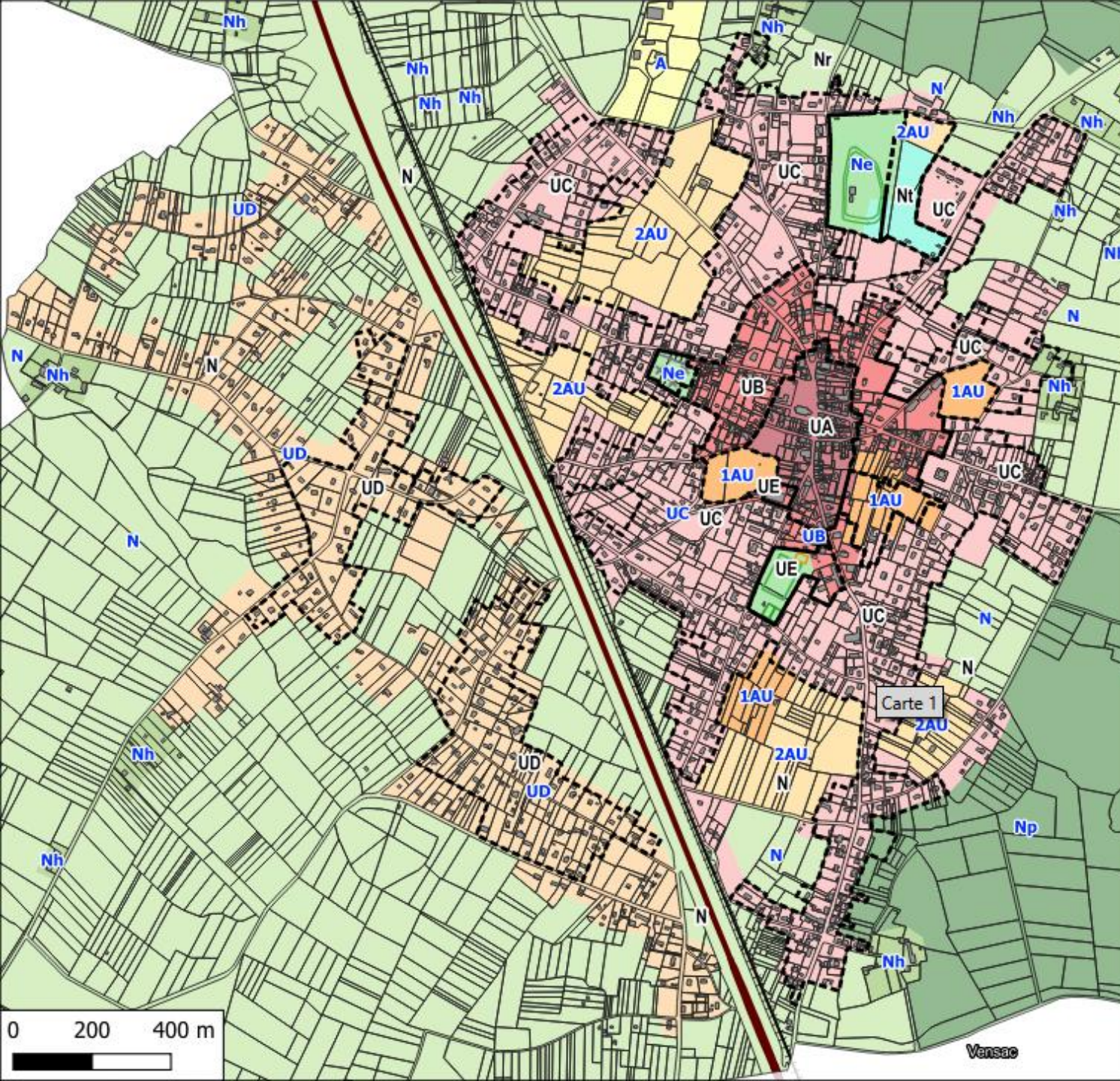
Les zones naturelles et agricoles

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

Le classement de ces espaces remarquables a amplement été renforcé au regard du PLU actuel (de 1927 ha à 2339 ha, soit +411 ha).

On notera également une augmentation globale de la zone A.

→ Un bilan très positif pour les zones naturelles et agricoles



La comparaison avec le PLU actuel



Zonage du projet de
révision du PLU



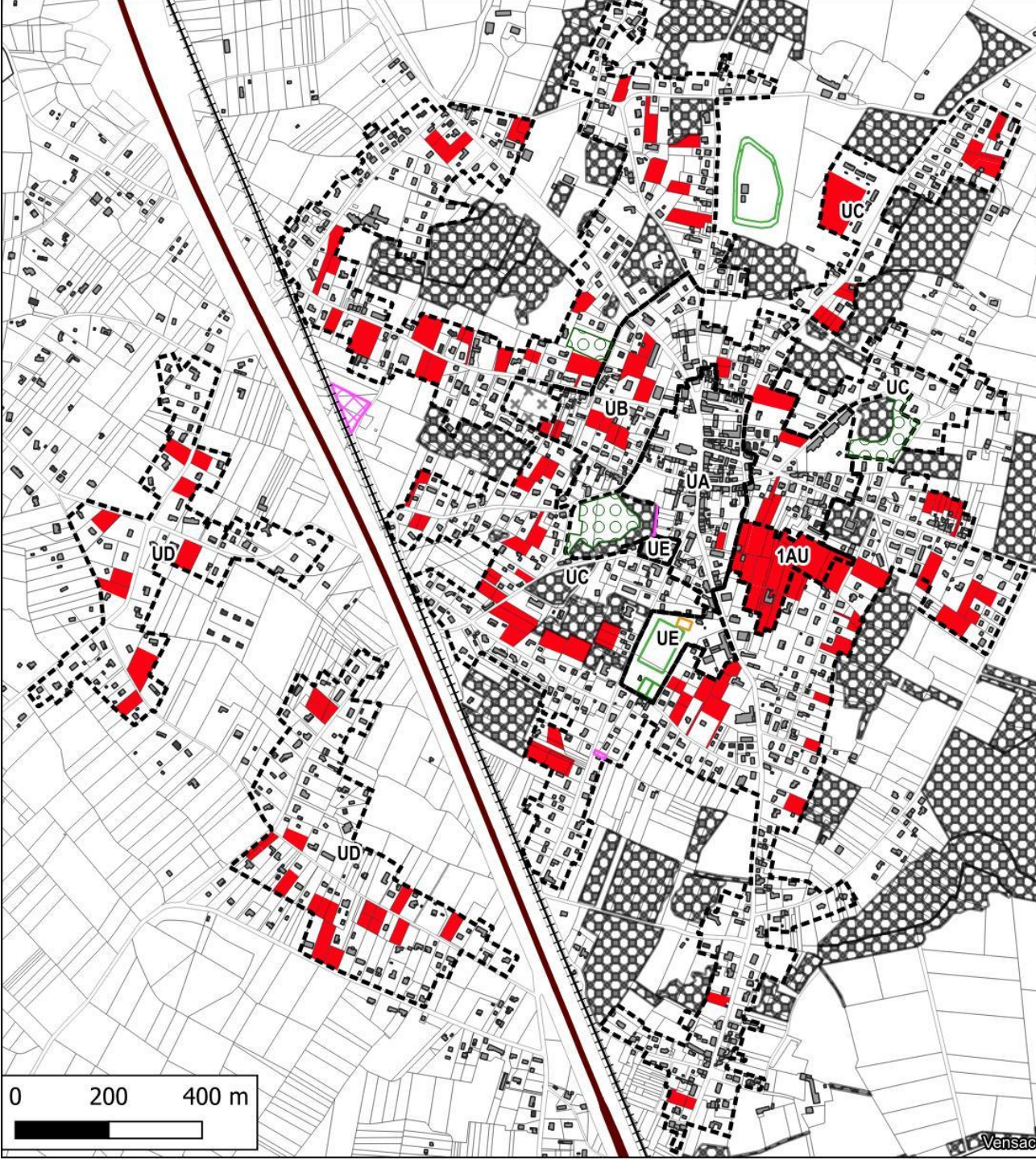
Zonage du PLU actuel
(aplat)

La très forte réduction des zones U et AU
due :

- À la loi Littoral
- À la loi Climat Résilience
- A la présence de zones humides

Il reste cependant plus d'une vingtaine
d'hectares constructibles !

Le potentiel foncier constructible dans le cadre du projet de PLU révisé



Zone	Surface (ha)	Surface réelle (ha)
UA	0,1	0,0
UB	2,0	1,2
UC	12,3	7,4
UD	3,8	2,3
Total U	18,1	10,8
1AU	2,8	2,1
Total	20,9	13,0

→ Ont été exclus : les jardins, les EBC, les ER

→ Intégration d'un coefficient de rétention foncière de 0,4, correspondant à la rétention observée sur le territoire.

Les capacités en logement dans le cadre du projet de PLU révisé

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	

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

- **Le PADD fixe un objectif logements à horizon du PLU de 172 logements pour la commune .**
- **Le projet de PLU, sur la base des densités retenues, offre un potentiel de 164 logements, très proche de la capacité d'accueil attendue au regard des besoins projetés à horizon du PLU.**
 - **Le zonage proposé est ainsi en conformité avec les orientations du projet.**

La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU

Parcelles potentiellement constructibles

Nature des sols consommés

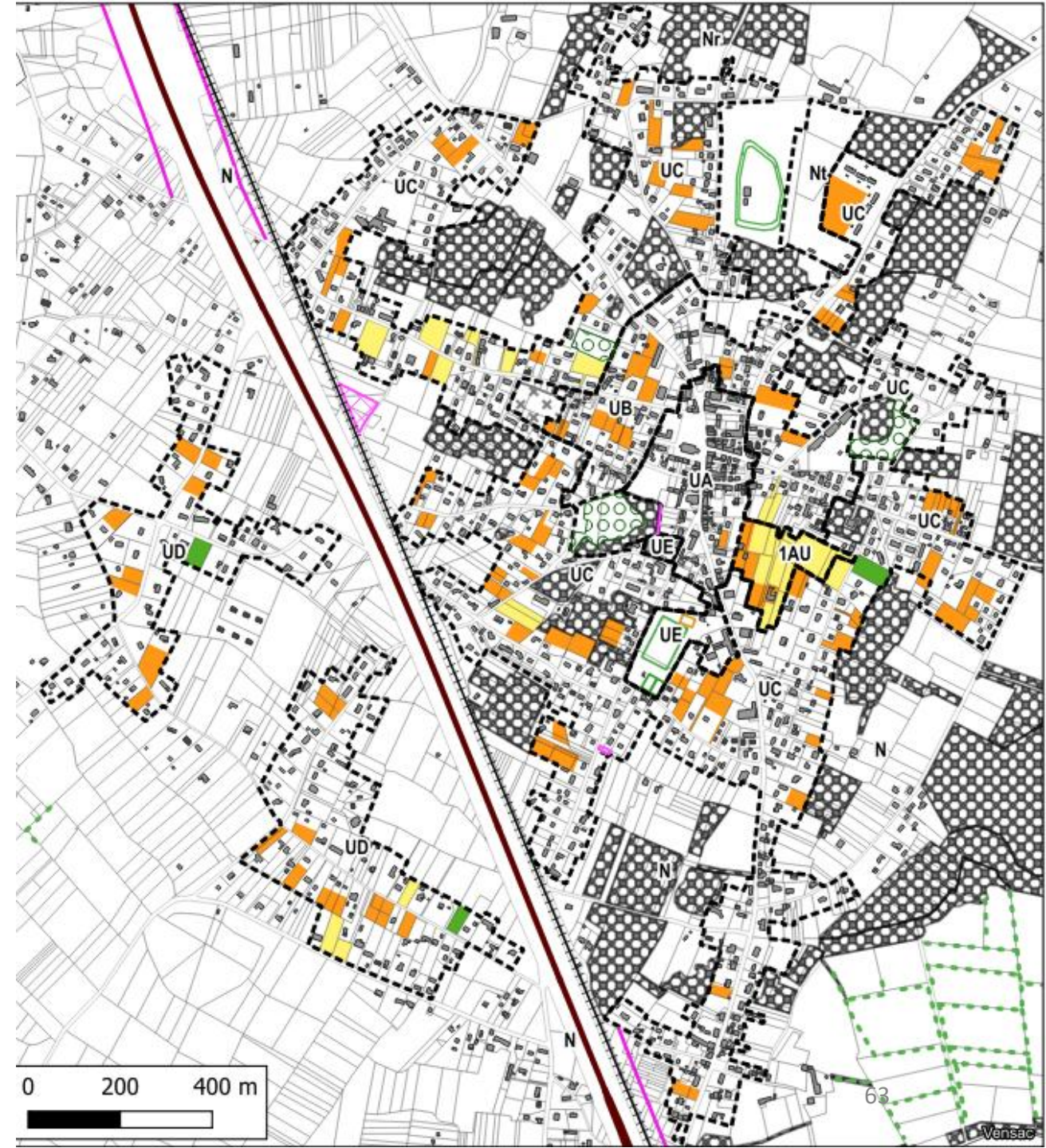
 Agricole

 Déjà artificialisé

 Naturel

Zones U du PLU

 UA, UB, UC et UD



La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU

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 et espaces NAF

- Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 21 ha.
- Au sein de cet ensemble, les ENAF représentent 5,7 ha.
 - **Le projet de PLU respecte la consommation maximale NAF établie dans le cadre du SCOT** sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc à 8 ha pour la période 2020-2030 et 4 ha pour la période 2030-2040 ; soit **sur la période 2024-2034, une valeur de 6,4 ha.**

Les prescriptions du PLU

Prescriptions

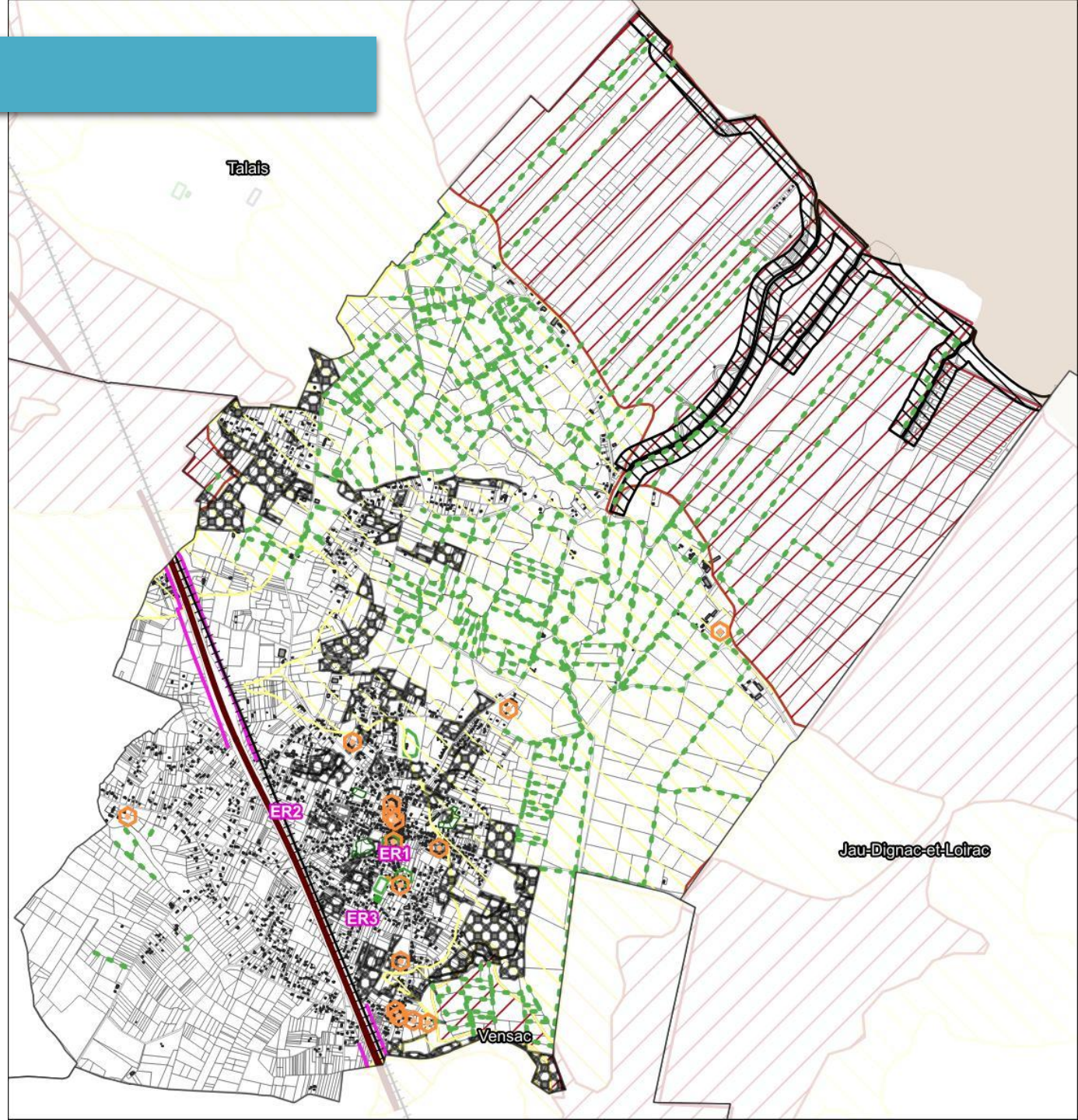
-  Emplacement réservé (ER) - art. L.151-41 du CU
-  Éléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L.151-19 du CU
-  Espace boisé classé (EBC) - art. 113-1 du CU
-  Éléments de paysage protégés pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU
-  Bande des 100 m de la loi Littoral - art. 121-16 du CU

Informations

-  Bande de recul aux abords des voies à
-  grande circulation (art. L.111-6 du CU)

Report du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRi)

-  Zone rouge (inconstructible)
-  Zone jaune (constructible sous conditions)



Le zonage et les prescriptions du PLU

LÉGENDE

 Zones du PLU

Zones urbaines (U)

-  UA - zone centrale du bourg
-  UB - zone d'extension de la zone centrale
-  UC - zone d'extension du bourg.
-  UD - zone urbaine de moindre densité
-  UE - zone d'équipements
-  UY - zone artisanale (Pingouleau)

Zones agricoles (A)

- Ar - zone agricole remarquable
- A - zone agricole

Prescriptions

-  Emplacement réservé (ER) - art. L.151-41 du CU
-  Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L.151-19 du CU
-  Espace boisé classé (EBC) - art. 113-1 du CU
-  Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU
-  Bande des 100 m de la loi Littoral - art. 121-16 du CU

Zones à urbaniser (AU)

- 1AU - zone à urbaniser

Zones naturelles (N)

-  **Nr - zone naturelle remarquable**
-  **N - à dominante naturelle et secteurs :**
 -  Ne - équipements publics légers
 -  Nt - camping
 -  Ns - station d'épuration
-  **No - zone du port et secteurs :**
 -  Nor - dédié à l'aquaculture et à l'ostréiculture
 -  No1 - de la maison du Port

Informations

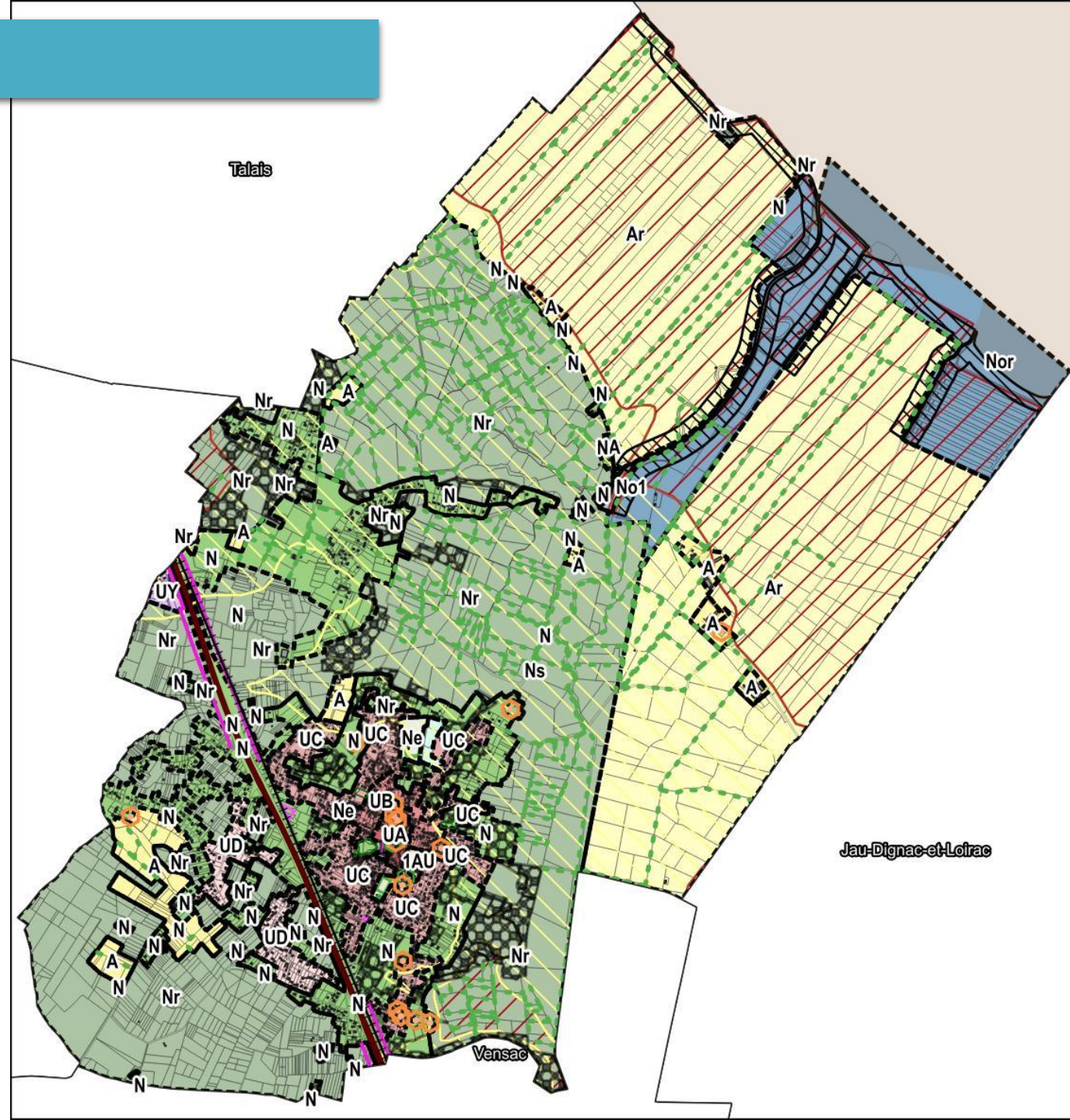
- Bande de recul aux abords des voies à grande circulation (art. L.111-6 du CU)

Report du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRi)

-  Zone rouge (inconstructible)
-  Zone jaune (constructible sous conditions)

Autres informations

-  Sections cadastrales
 Bâti récent ajouté manuellement
 Terrains de sport



Calendrier : les prochaines étapes

Arrêt du PLU

- Juin 2025

Analyse par les
PPA du dossier
pour avis

- Juillet à
Septembre 2025
(3 mois)

Enquête
publique

- Autour d'Octobre-
Novembre 2025 (2
mois)