

# Saint-Vivien de Médoc



## Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



### **1. RAPPORT DE PRESENTATION** **Tome 0 : Résumé non technique** **et sommaire général du rapport de présentation**

PLU arrêté en conseil municipal le 2 juillet 2025

**Juin 2025**

Cabinet NOEL-COURTEY – GERA



# SOMMAIRE

## Chapitre I Résumé non technique \_\_\_\_\_ 4

### I.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU \_\_\_\_\_ 5

### I.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides) \_\_\_\_\_ 6

### I.3. Résumé non technique \_\_\_\_\_ 7

- I.3.1. Préambule et contexte administratif \_\_\_\_\_ 7
- I.3.2. Contexte territorial \_\_\_\_\_ 7
- I.3.3. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc \_\_\_\_\_ 9
- I.3.4. La procédure d'élaboration du PLU \_\_\_\_\_ 10
- I.3.5. Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux \_\_\_\_\_ 12
- I.3.6. La synthèse du PADD \_\_\_\_\_ 24
- I.3.7. La déclinaison règlementaire du PADD \_\_\_\_\_ 30
- I.3.8. Le bilan de la délimitation des zones du PLU \_\_\_\_\_ 34
- I.3.9. Le bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements \_\_\_\_\_ 37
- I.3.10. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU \_\_\_\_\_ 39
- I.3.11. Le projet de PLU établi dans le respect de la loi littoral \_\_\_\_\_ 41
- Le projet de PLU respecte la loi littoral : \_\_\_\_\_ 42
- I.3.12. L'articulation avec les documents de rang supérieur \_\_\_\_\_ 42
- I.3.13. L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement \_\_\_\_\_ 42
- I.3.14. Les indicateurs de suivi \_\_\_\_\_ 44

## Chapitre II Sommaires du rapport de présentation \_\_\_\_\_ 45

### II.1. Tome I : Diagnostic territorial \_\_\_\_\_ 46

### II.2. Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale \_\_\_\_\_ 49

## Chapitre I Résumé non technique

## I.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

« Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

5

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques ...).

Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

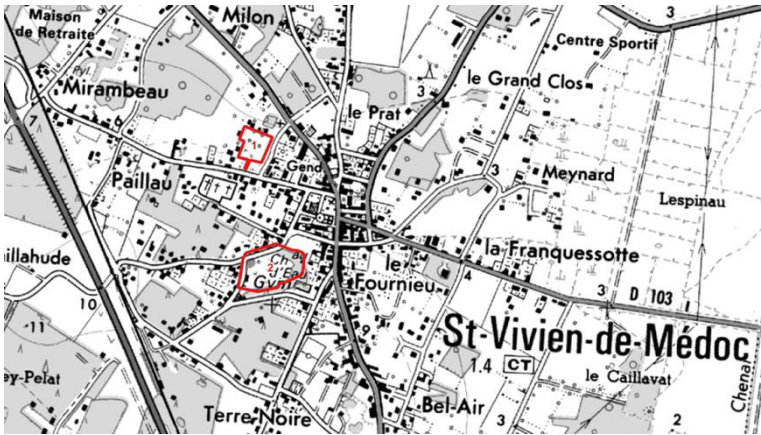
L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU révisé, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et de concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.**

Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

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

Les zones AU ainsi que certaines zones potentiellement vouées à être urbanisées ont fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides entre le **31 janvier et le 28 mai 2024** réalisée par Simon LEDUC, ingénieur écologue spécialiste en zones humides pédologiques, Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste et Gérald DUPUY chargé d tudes faune, tous trois salariés permanents au GERE .

| Expert          | Date d'observation | Objectifs de la prospection                |
|-----------------|--------------------|--------------------------------------------|
| Laura POINSOTTE | 18/04/2024         | Flore, habitat et zones humides botaniques |
| Simon LEDUC     | 31/01/2024         | Zones humides pédologiques                 |
| Gérald DUPUY    | 18/04/2024         | Faune                                      |
|                 | 28/05/2024         |                                            |



Localisation des sites investigués sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc.

## **I.3. Résumé non technique**

### **I.3.1. Préambule et contexte administratif**

**Les communes de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc s'étaient associées en 2011 pour élaborer pour partie de manière conjointe l'élaboration de leur PLU respectif.**

**Elles avaient ainsi retenu :**

- Une élaboration conjointe des volets diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Un travail dissocié de chaque commune pour l'élaboration de la déclinaison réglementaire du PADD à l'échelle de chacune des communes.

**Les PLU des communes de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc avaient été approuvés respectivement le 14 Janvier 2014 et le 16 Octobre 2014.**

**Dans le cadre de la Révision du PLU qu'elles ont engagé les communes ont retenues de procéder selon les mêmes modalités : diagnostic territorial et PADD élaborés en commun, puis déclinaison réglementaire distincte.**

**Le document de diagnostic territorial, qui constitue le Tome 1 du rapport de présentation est ainsi commun aux 2 communes de Talais et Saint-Vivien de-Médoc.**

### **I.3.2. Contexte territorial**

Les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais sont situées en toute partie Nord du département de la Gironde, au Nord de la pointe du Médoc, en bordure de l'estuaire de la Gironde.

Elles sont au contact des communes littorales de Grayan-et-l'Hôpital et Vensac pour Saint-Vivien-de-Médoc, de Grayan-et-l'Hôpital et Soulac-sur-Mer, pour Talais, et forment ainsi des communes estuariennes et arrière-littorales.

La commune de Saint Vivien de Médoc s'étend sur 2940 hectares.

La commune de Talais s'étend sur 2057 hectares.

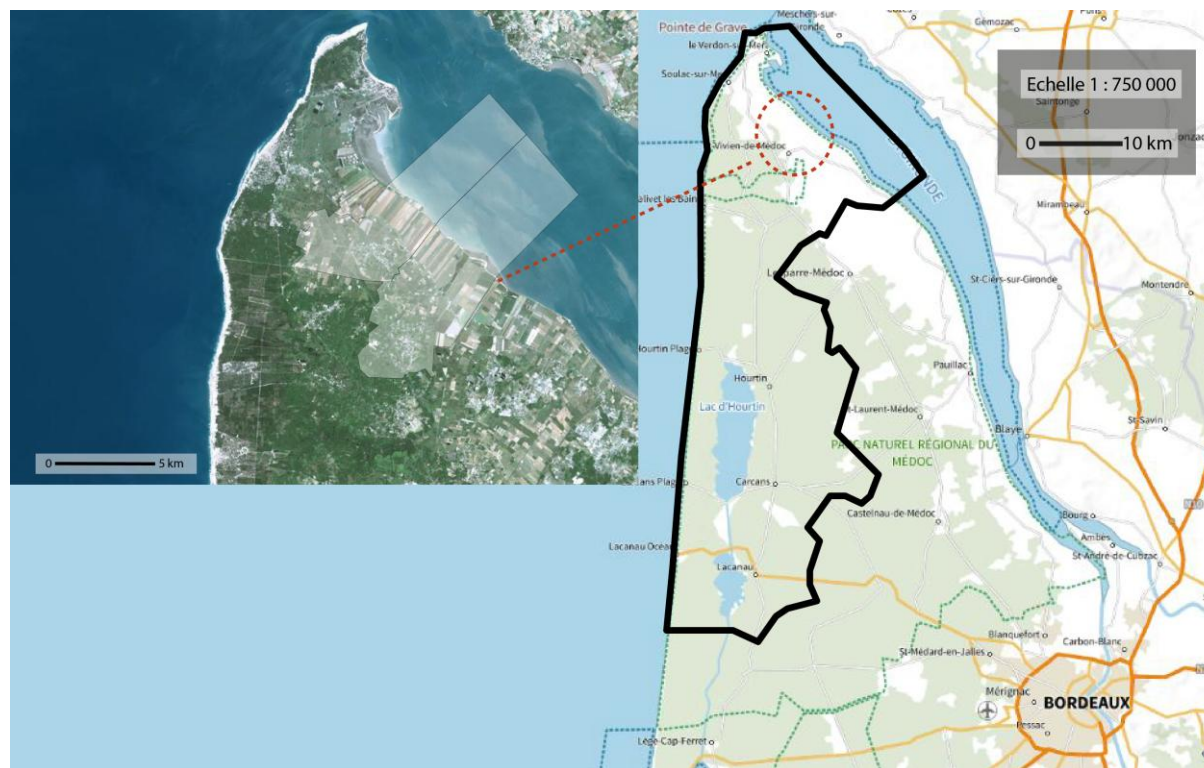
Les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais appartiennent à la **Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA)**.



La CCMA, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, est issue de la fusion de la communauté de communes de la Pointe du Médoc avec la communauté de communes Lacs Médocains.

Elle regroupe 14 communes : Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, Soulac-sur-Mer, Talais, Valeyrac, Vendays-Montalivet, Vensac, Le-Verdon-sur-Mer.

**Les documents de PLU de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc avaient été établis en compatibilité avec le SCOT de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc approuvé le 11 Août 2011.**



*Les communes de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc  
Et le périmètre du SCOT Médoc Atlantique qui coïncide avec celui de la Communauté de Communes Médoc Atlantique*

**Le nouveau SCOT, établi dans le cadre du SCOT Médoc Atlantique, a été approuvé en conseil communautaire le 22 Février 2024. Il recouvre l'échelle territoriale de la Communauté de Communes Médoc Atlantique (14 communes).**



**Le PLU révisé de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc doit ainsi être établi en compatibilité avec le SCOT et s'articuler avec le PADD et le DOO du SCOT au regard des projets de développement et d'accueil du territoire.**

### **I.3.3. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc**

Par délibération du 10 Juin 2021, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc a prescrit la démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme et défini les objectifs poursuivis.

Elle a fait le constat qu'après la fusion des Communauté de Communes de la Pointe du Médoc et des Lacs Médocains, imposant l'élaboration d'un nouveau SCOT correspondant au périmètre de la nouvelle Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA), la procédure d'élaboration de ce nouveau schéma avait été lancée le 3 Août 2017.

Qu'en conséquence, après achèvement du rapport de présentation et du PADD du SCOT, l'avancée de la réflexion sur le contenu du DOO autorisait le lancement d'une mise à jour des PLU de Saint-Vivien-de-Médoc et de Talais pour les maintenir en compatibilité avec le nouveau SCOT et pour tenir compte de la réglementation et des besoins immobiliers des communes.

9

#### **Les objectifs de la Révision visent :**

- A la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires applicables au territoire ;
- A la mise en compatibilité des documents par rapport au nouveau SCOT Médoc Atlantique ;
- A l'éventuel reclassement en zone 1AU d'une partie des zones actuellement en 2AU ;
- A d'éventuelles adaptations mineures de zonages et de réglementaires qui se révéleraient utiles après études et concertation.

**Le PLU intègre le contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2016.**

A noter que **les Porter à connaissance du Préfet a été transmis à la commune de Saint-Vivien-de-Médoc le 25 Août 2022.**

### I.3.4. La procédure d'élaboration du PLU

#### La concertation avec la population

- Par délibération du 10 Juin 2021, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc a défini les modalités de la concertation avec la population :

*La concertation sera assurée aux étapes de l'élaboration du PADD et du règlement par une réunion publique et un examen avec les Personnes Publiques Associées.*

#### Le calendrier

##### → 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

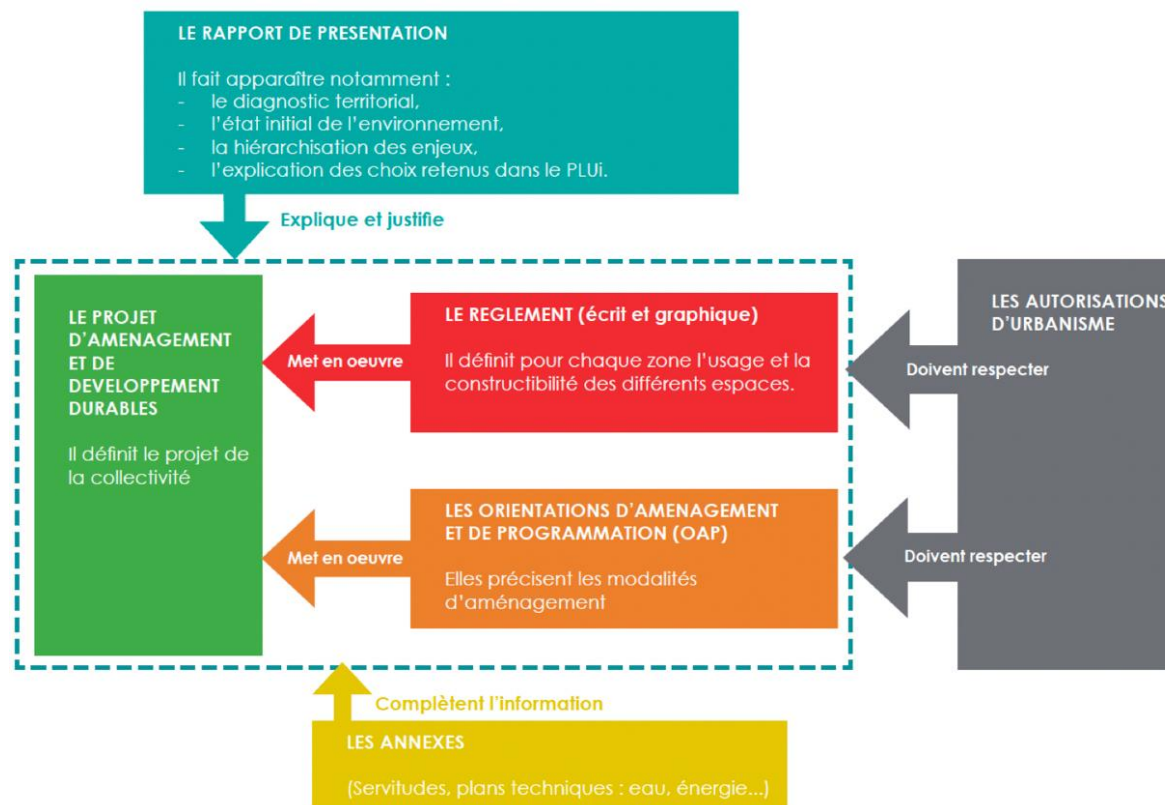
- ☐ Echanges et réflexions avec les élus sur le volet environnemental du PADD le 18 juillet 2023 et sur le volet urbain et économique le 24 juillet 2023
- ☐ Présentation des orientations du PADD aux PPA le 20 novembre 2023
- ☐ *Réunion publique sur les orientations du PADD le 14 décembre 2023.*

##### → 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.*

### Le PLU comprend :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit des orientations stratégiques sur les besoins en équipements, la mixité de l'habitat, la protection des espaces naturels, l'amélioration des déplacements, le soutien aux activités économiques, ...
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui fixent des principes d'aménagement (rapport de compatibilité)
- Un règlement qui définit pour chaque zone l'usage et la constructibilité des différents espaces conformément aux orientations définies dans le PADD (rapport de conformité)
- Des pièces annexes (servitudes, plans techniques : eau, énergie...).



La révision du PLU engagée par la commune va permettre d'affirmer une identité et une vision communale au travers d'un **projet de développement durable du territoire et de traduire ce projet dans un document opérationnel et réglementaire**, permettant de répondre aux enjeux et aux objectifs que la commune s'est fixés ; en assurant la compatibilité du document avec le SCOT et les nouvelles législations intervenues depuis la mise en œuvre du PLU.

### I.3.5. Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux

#### Les espaces naturels sensibles et les ressources

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc se caractérise par un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection.

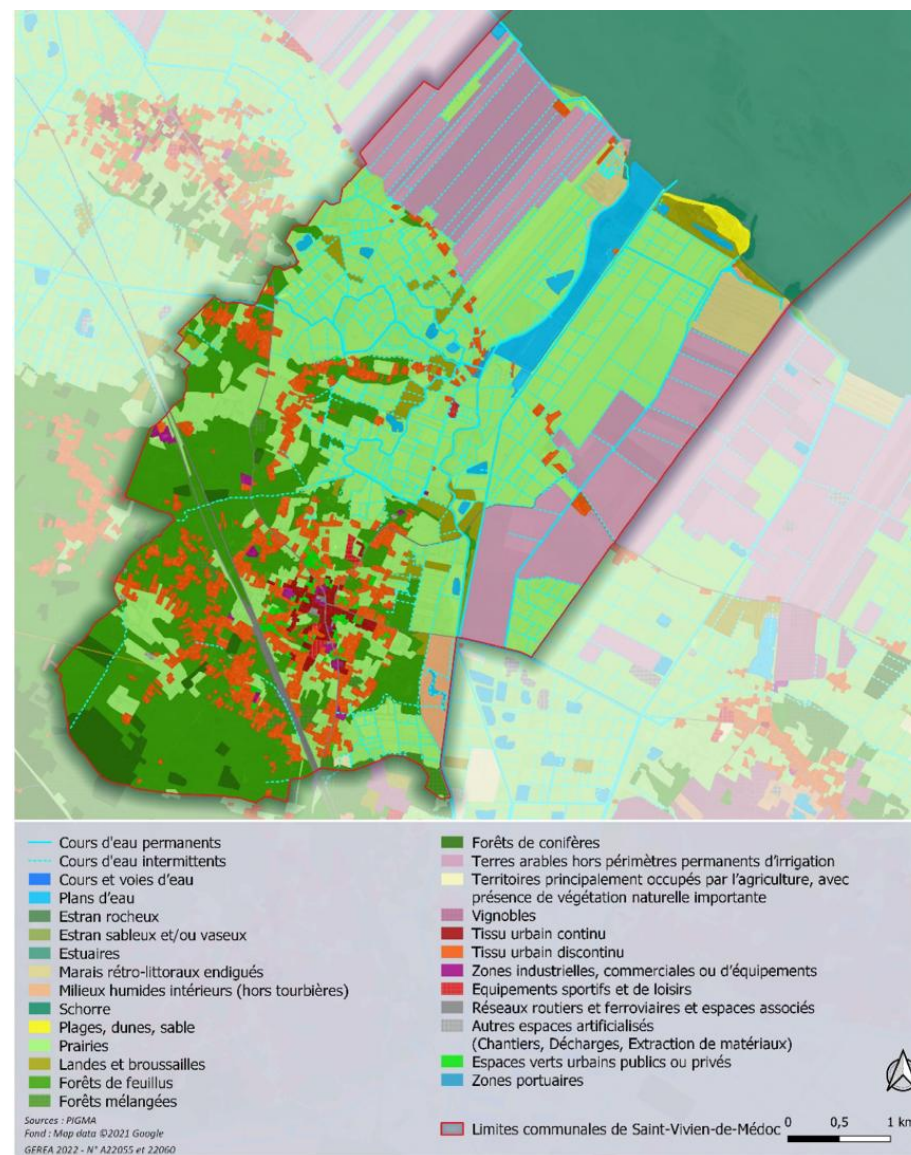
L'estuaire de la Gironde et toute la vallée alluviale constitue un véritable sanctuaire de biodiversité, support d'un ensemble de milieux d'intérêt écologique certain.

La commune présente **des milieux bocagers** qui constituent une richesse écologique en matière d'habitats naturels et d'espèces patrimoniales.

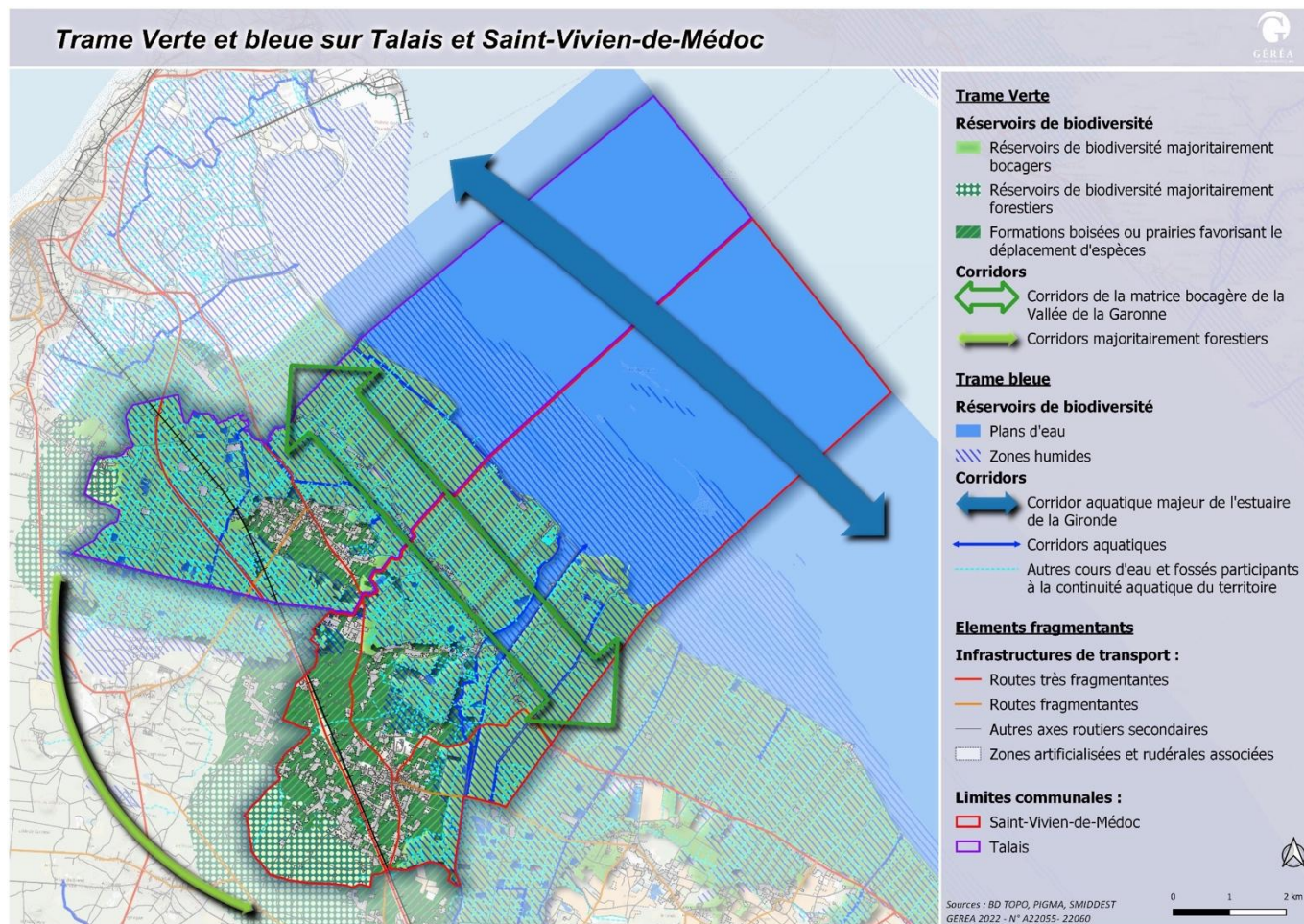
Les **milieux humides** jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation notamment vis-à-vis de l'estuaire.

Les **peuplements forestiers**, présents à l'ouest de la commune, mais également au sein de l'enveloppe urbaine bâtie, et sur les franges de cette enveloppe, contribuent à la biodiversité en constituant des réservoirs biologiques d'échelle locale et des espaces relais au cœur de la trame urbaine.

Le tissu urbain englobe en outre quelques **espaces relais au sein de la Trame Verte et bleue** (prairies et forêts).



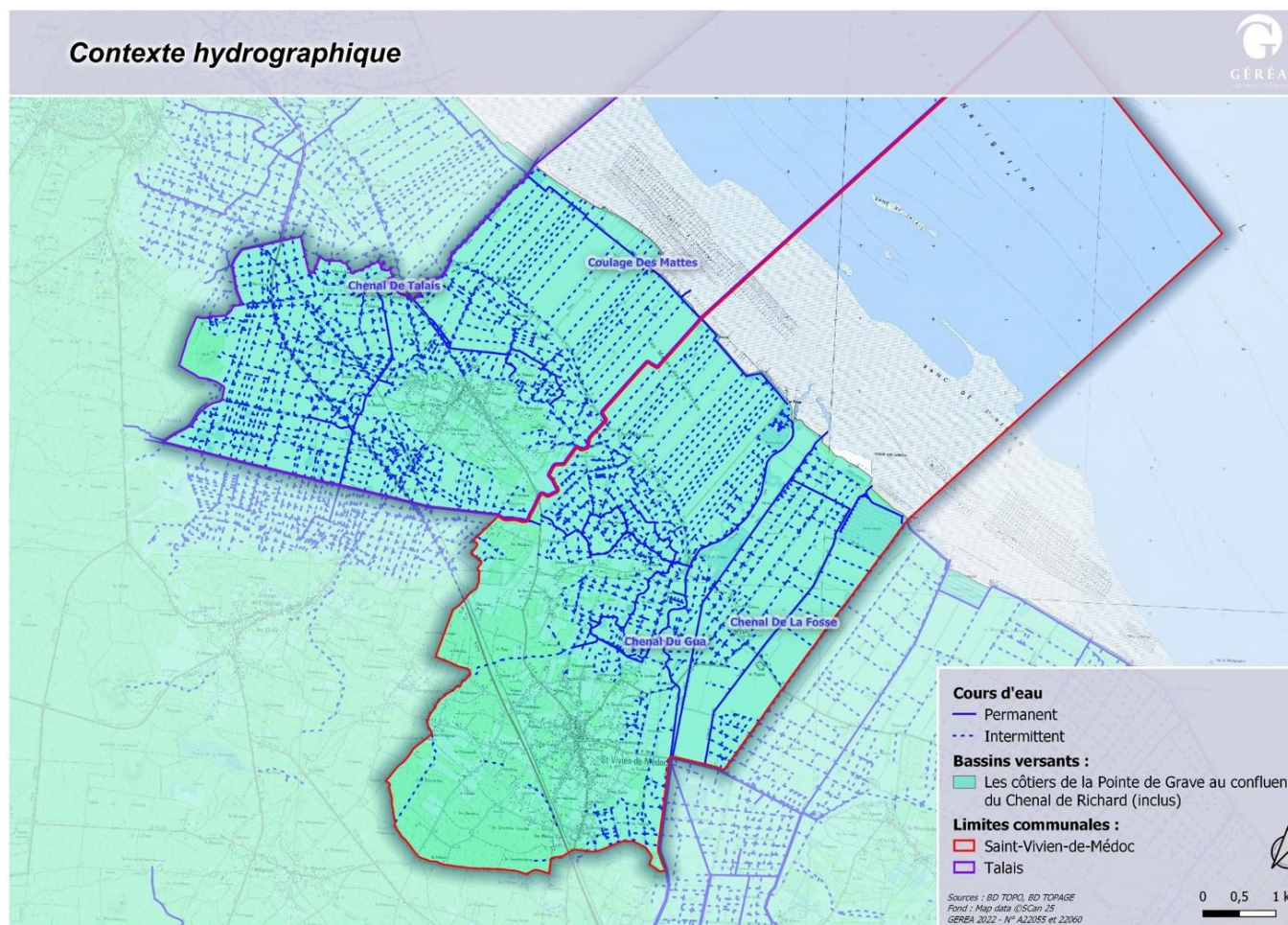




Au plan physique, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc présente un relief extrêmement plat et bas, délimitant une vaste zone inondable. Les **mattes** et les **palus** présentent une altitude comprise entre 2 et 3 m de hauteur. Le **tiers Ouest** de la commune s'élève sensiblement jusqu'à atteindre 12 m d'altitude à l'extrémité sud-ouest, au lieu-dit « le Pelous ».

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc appartient au **bassin versant des côtières de la Pointe de Grave à l'embouchure de la Leyre** intégrant le sous-bassin des côtières de la Pointe de Grave au confluent du Chenal de Richard.

Le **Chenal du Gua** est associé à un réseau secondaire de « coulages » drainant les palus et venant s'écouler dans ce chenal. Il traverse ensuite les mattes et se déverse dans l'estuaire. Il est équipé, à son extrémité, d'importants ouvrages : porte à flots, écluses, etc. permettant un écoulement naturel à marée basse et la régulation des remontées d'eau salée.



Le territoire est intégralement concerné par le SDAGE Adour-Garonne, dont la révision a été approuvée le 10 mars 2022, valable sur la période 2022-2027. La commune de Saint-Vivien-de-Médoc est également concernée par deux SAGE :



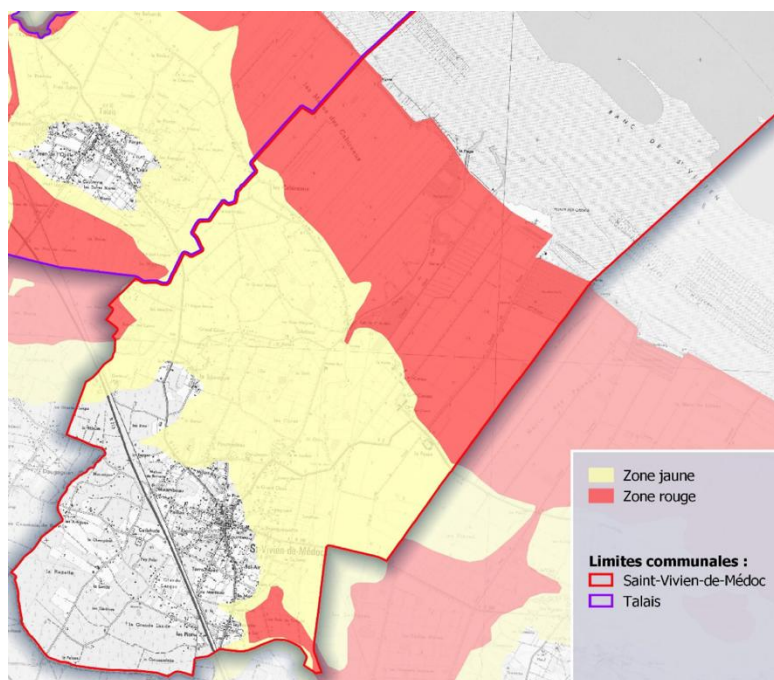
- Le **SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés**, approuvé en 2013 et présentant un programme d'actions pour 10 ans, qui recouvre la totalité de leur territoire ;
- Le **SAGE Nappes profondes de la Gironde**, qui recouvre la partie Ouest (terrestre) des communes, approuvé en 2003 et révisé en 2013.

La commune présente une **ressource en eau souterraine** soumise à une pression de prélèvements importante ; et des aquifères semi-profonds exploités pour l'alimentation en eau potable. La totalité de la ressource en eau souterraine utilisée est classée en unité de gestion Eocène Médoc estuaire à l'équilibre, mais une attention est à accorder à des risques potentiels d'invasion saline.

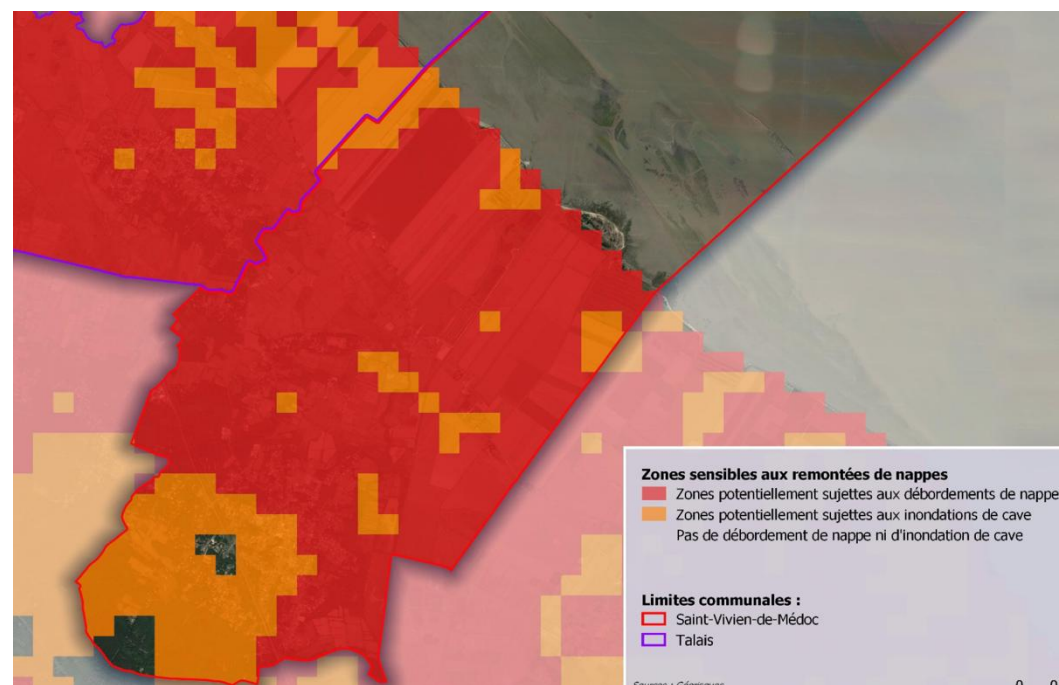
Un nouveau forage situé sur la commune de Vensac doit permettre de palier la baisse de productivité d'un des forages, situé sur Saint-Vivien-de-Médoc qui se salinise progressivement.

**Au plan des risques naturels**, le développement communal contraint par la présence du risque inondation (inondations fluviomaritimes mais également par remontées de nappes).

**Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI)**



**Aléa inondation remontées de nappe**





## Les espaces naturels sensibles et les ressources

### Enjeux identifiés

- Préserver les secteurs de fort intérêt écologique, notamment les marais et leur diversité. D'une manière plus large, protéger l'enveloppe des zones humides existantes.
- Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques, ainsi que, dans la mesure du possible, les espaces relais au sein de la trame urbaine.
- Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire.

## Paysage et patrimoine

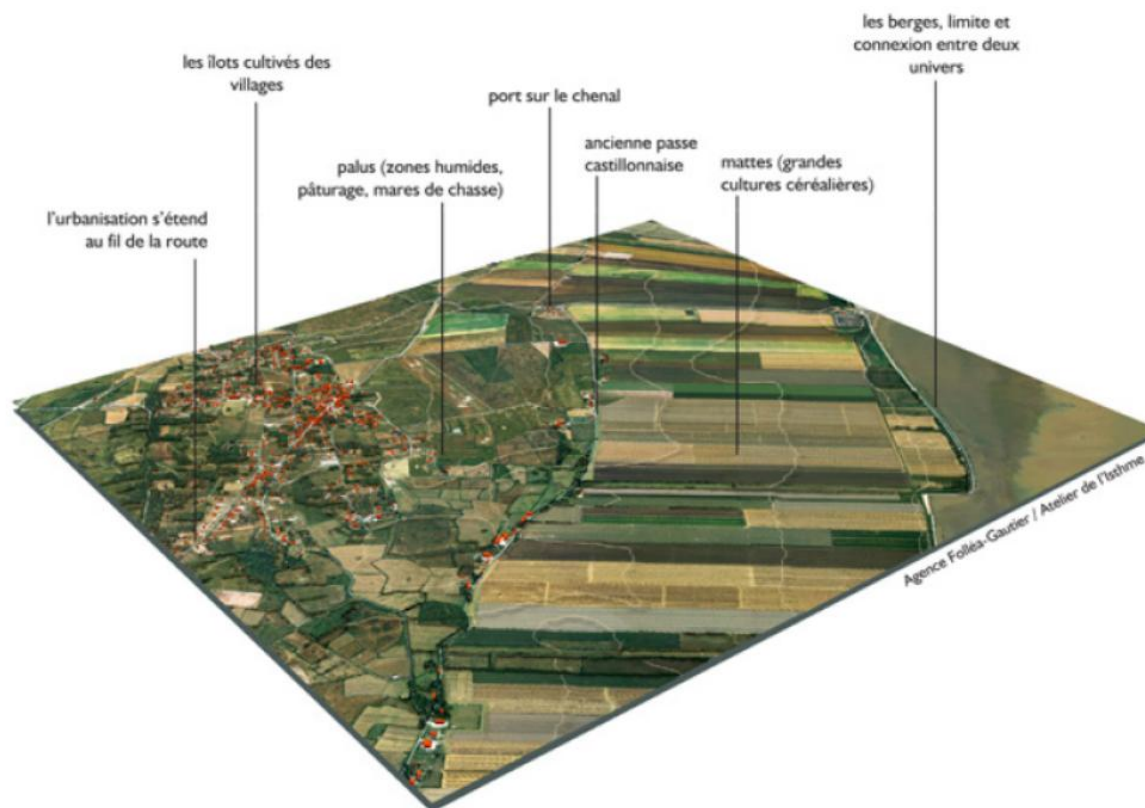
La commune de Saint-Vivien-de-Médoc présente des paysages singuliers de marais littoraux et de basses terres où l'eau est omniprésente.

Le caractère bocager des zones de mattes et palus a été mis à mal avec le développement des grandes cultures ; en particulier les haies de tamaris, qui agrémentent le paysage, forment écran au vent et maintiennent les sols.

Qu'il s'agisse de la ressource en eau, du tourisme, de la pêche et des cultures marines, l'estuaire revêt une identité environnementale mais aussi patrimoniale particulière.

Les éléments de patrimoine bâti de qualité (maisons bourgeoises, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petits ports) sont fortement révélés par l'horizontalité des lieux.

Le tourisme estuarien, en contrepoint du tourisme balnéaire prend appui sur le patrimoine singulier du Médoc et l'animation culturelle.





## Paysage et patrimoine

### Enjeux identifiés

- La préservation de l'identité paysagère, architecturale, et culturelle des territoires communaux.
- Un écotourisme qui permette la découverte de l'estuaire et en lien avec les petits ports à favoriser
- Un soutien aux activités traditionnelles liées aux marais et aux palus, ainsi qu'au potentiel lié à l'aquaculture.
- Une organisation de l'occupation de l'espace qui préserve l'équilibre entre espaces aménagés et espaces naturels.

## Démographie, habitat et équipements

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc présente une population de 1791 habitants en 2019.

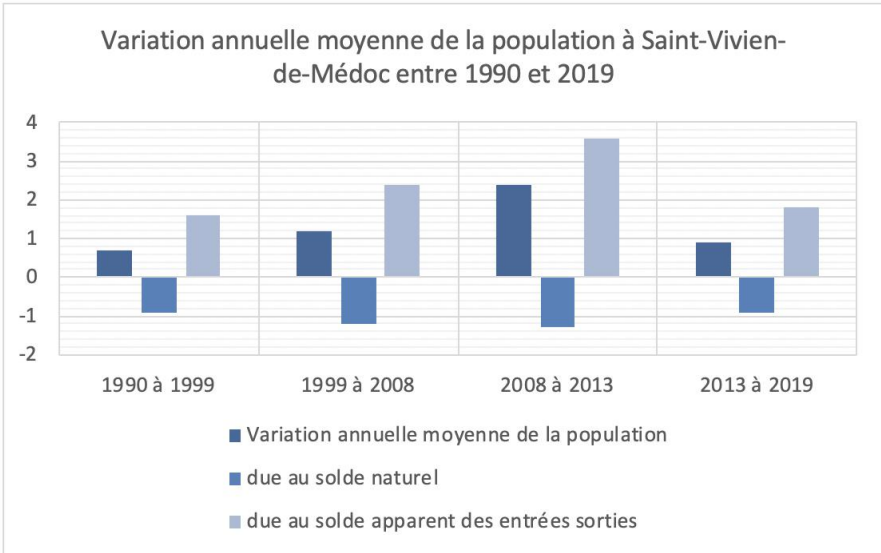
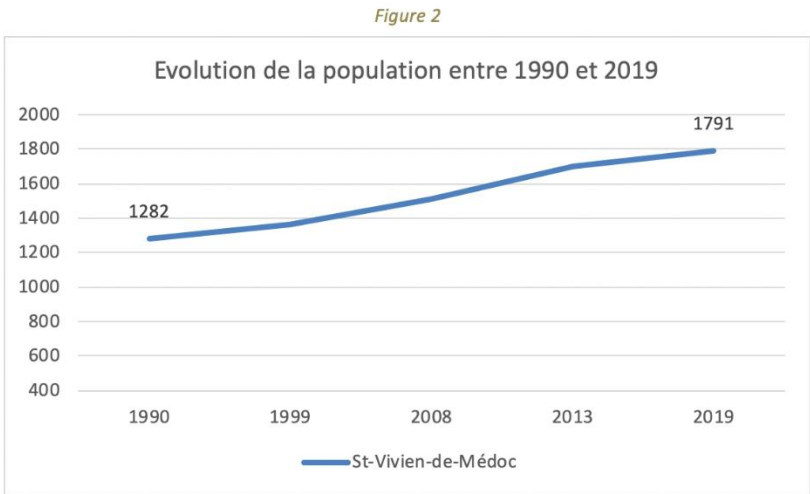
| Insee 2022   | Carcans | Jau-Dignac-et-Loirac | Grayan-et-l'Hôpital | Hourtin | Lacanau | Le-Verdon-sur-Mer | Naujac-sur-Mer | Queyrac | Saint-Vivien-de-Médoc | Soulac-sur-Mer | Talais | Valeyrac | Vendays-Monta. | Vensac | CCMA  |
|--------------|---------|----------------------|---------------------|---------|---------|-------------------|----------------|---------|-----------------------|----------------|--------|----------|----------------|--------|-------|
| Pop. 2019    | 2418    | 957                  | 1486                | 3813    | 5070    | 1326              | 1083           | 1367    | 1791                  | 2825           | 764    | 539      | 2410           | 1017   | 26866 |
| Densité moy. | 13,8    | 23,2                 | 32,7                | 20      | 23,7    | 77,6              | 11             | 44,5    | 60,9                  | 97,8           | 50     | 40       | 23,8           | 29,9   | 25,9  |

Insee 2022

La population de Saint-Vivien-de-Médoc en 2021 (Insee 2024) s'élève à 1796 habitants.

La commune a connu une forte accélération entre 2008 et 2013 suivie d'une décélération sur la dernière période.

**Le solde naturel est fortement négatif (autour de -1%) ; et c'est l'évolution du solde migratoire qui constitue le moteur de la croissance démographique.**



Sur la période récente 2015-2021 (insee 2024), l'évolution enregistrée sur la dernière période 2013-2019 s'est poursuivie.

- Le taux d'évolution dû au solde migratoire évolue à la baisse (1,4%/an sur la période 2015-2021).
- Le taux d'évolution dû au solde naturel reste stable (-1%).

La commune présente en 2019 une **amélioration des classes jeunes** (15-29 ans), en dépit d'un vieillissement net de la population lié à une part importante de retraités.

**Les données 2021 (Insee 2024) indiquent une répartition des classes d'âges très similaire à celle de 2019 (Insee 2022).**

En lien avec les évolutions sociétales, comme l'ensemble des communes d'une manière générale, la **taille moyenne des ménages** a diminué sur la commune, pour atteindre une valeur inférieure à 2.

**A noter que la taille des ménages continue de diminuer en 2021 à Saint-Vivien-de-Médoc (1,96 personnes/ménages).**

### Le parc de logements

Le parc de logements, en expansion sur la commune, est majoritairement constitué de maisons individuelles, de grandes typologies, Il apparaît en outre une très grande majorité de **propriétaires occupants, avec un parc locatif qui reste limité.**

Le parc de logements secondaires représente moins d'un 1/4 du parc des logements sur Saint-Vivien-de-Médoc (23,7% en 2021) ; les logements sont occupés toutefois une assez grande partie de l'année.

**La part de logements vacants** avec 104 logements est significative (environ 8% du parc).

Le parc de logements se caractérise par une prédominance de maisons individuelles, de grandes tailles. Avec une part de propriétaires de l'ordre de 68 %.

| Catégorie et évolution des logements à Saint-Vivien-de-Médoc | 1990       | 1999       | 2008        | 2013        | 2019        |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Résidences principales                                       | 513        | 592        | 717         | 806         | 884         |
| En %                                                         | 66%        | 62%        | 65%         | 68%         | 68%         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels             | 208        | 293        | 345         | 303         | 306         |
| En %                                                         | 27%        | 31%        | 31%         | 25%         | 24%         |
| Logements vacants                                            | 53         | 63         | 48          | 80          | 104         |
| En %                                                         | 7%         | 7%         | 4%          | 7%          | 8%          |
| <b>Ensemble</b>                                              | <b>774</b> | <b>948</b> | <b>1110</b> | <b>1189</b> | <b>1293</b> |

| St-Vivien-de-Médoc - Résidences principales selon le statut d'occupation | 2008       |            | 2013       |            | 2019       |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                          | Nombre     | %          | Nombre     | %          | Nombre     | %          |
| <b>Ensemble</b>                                                          | <b>717</b> | <b>100</b> | <b>806</b> | <b>100</b> | <b>884</b> | <b>100</b> |
| Propriétaire                                                             | 520        | 72,5       | 552        | 68,5       | 602        | 68,1       |
| Locataire                                                                | 158        | 22         | 221        | 27,4       | 252        | 28,5       |
| Dont d'un logement HLM loué vide                                         | 6          | 0,8        | 13         | 1,6        | 16         | 1,8        |
| Logé gratuitement                                                        | 39         | 5,4        | 33         | 4,1        | 30         | 3,4        |

| Nombre de logements commencés | Individuels purs | Individuels groupés | Collectifs | Total      |
|-------------------------------|------------------|---------------------|------------|------------|
| <b>2011</b>                   | 16               | 2                   | 4          | <b>22</b>  |
| <b>2012</b>                   | 15               | 0                   | 2          | <b>17</b>  |
| <b>2013</b>                   | 15               | 9                   | 0          | <b>24</b>  |
| <b>2014</b>                   | 10               | 6                   | 0          | <b>16</b>  |
| <b>2015</b>                   | 6                | 0                   | 0          | <b>6</b>   |
| <b>2016</b>                   | 9                | 0                   | 0          | <b>9</b>   |
| <b>2017</b>                   | 16               | 2                   | 0          | <b>18</b>  |
| <b>2018</b>                   | 6                | 0                   | 0          | <b>6</b>   |
| <b>2019</b>                   | 4                | 0                   | 0          | <b>4</b>   |
| <b>2020</b>                   | 5                | 2                   | 2          | <b>9</b>   |
| <b>2021</b>                   | <b>12</b>        | <b>2</b>            | <b>3</b>   | <b>17</b>  |
| <b>2022</b>                   | <b>10</b>        | <b>2</b>            | <b>0</b>   | <b>12</b>  |
| <b>Total</b>                  | <b>124</b>       | <b>25</b>           | <b>11</b>  | <b>160</b> |



Concernant la dynamique de construction, la construction annuelle est en baisse sur la dernière décennie, mais une reprise récente est enregistrée.

Le parc de **logements construits avant 45** est désormais limité, mais des besoins d'adaptation du parc existent néanmoins.

**Concernant les capacités d'accueil en hébergements touristiques**, la commune possède une capacité d'accueil d'environ 400 lits (un camping municipal de 80 emplacements, des meublés ou gîtes touristiques).

A cela s'ajoutent les résidences secondaires (306 en 2019) qui constituent le mode d'hébergement dominant.

**Le nombre de nuitées déclarées est de 16 001 pour Saint-Vivien-de-Médoc en 2022.**

La commune de Saint-Vivien-de-Médoc dispose d'une **armature d'équipements** assez importante en lien avec son statut de pôle structurant « secondaire ». A noter que la commune **dispose d'un EHPAD** (EHPAD « Mirambeau »), qui dispose d'une capacité d'accueil d'environ 40 personnes.

## Démographie, habitat et équipements

### Enjeux identifiés

- Examiner les évolutions futures en termes démographique et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune,
- Développer l'offre locative pour permettre un parcours résidentiel plus fluide,
- Amorcer la diversification de l'offre de logements, et des typologies pour répondre aux nouveaux profils de la population,
- Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant.

## Développement urbain, transports, consommation foncière

**La commune s'est fortement étendue en une cinquantaine d'années.**

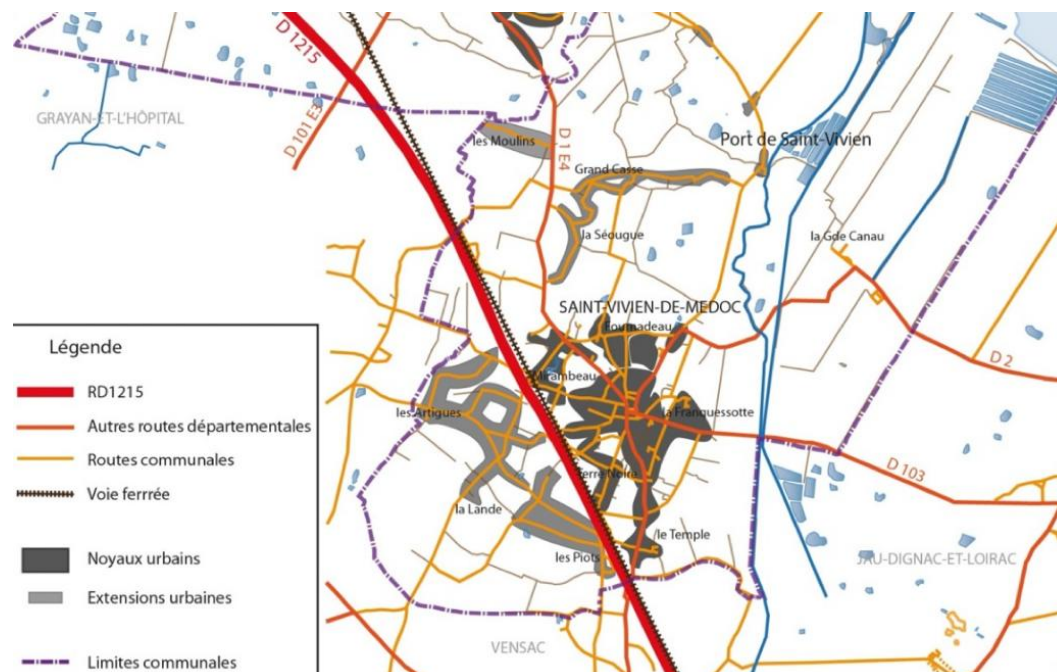
**Le bourg s'est densifié** et l'urbanisation s'est développée au-delà des voies de communication structurantes (RD1215 et voie ferrée).

**Le centre-bourg, organisé en étoile autour des voies de communication**, s'est épaissi progressivement, rattachant le cœur urbain aux fermes et groupements d'habitations autrefois dispersés.

**Deux poches de développement de l'habitat de part et d'autre de la D1E4** aussi appelée route de Soulac se sont développées principalement dans les années 2000.

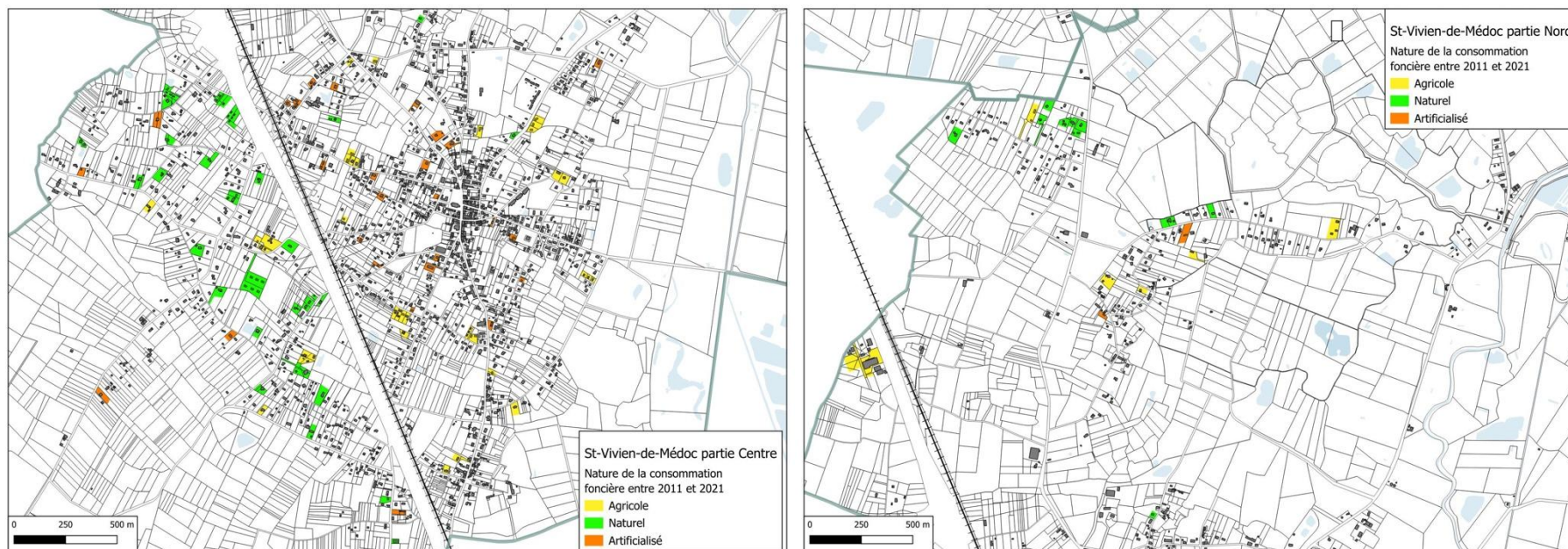
Enfin un **développement urbain** plus diffus s'est implanté au niveau du bourg **à l'ouest de la RD1215**, au sein du massif landais,

L'ambiance paysagère est différente du reste de la commune puisqu'on se situe ici dans l'unité paysagère des landes girondines.



**La consommation foncière sur la commune établie sur la période 2011-2021, soit une période de 10 ans, conformément à la loi Climat Résilience, s'élève à une vingtaine d'hectares.**

Elle a impacté majoritairement des espaces naturels (45% des parcelles), des parcelles agricoles (36% du total), et concerne pour les 20 % restants des espaces déjà artificialisés.



Le potentiel de construction au sein des zones constructibles (U et AU) du PLU actuel reste important.

## Développement urbain et consommation foncière

### Enjeux identifiés

- Poursuivre l'aménagement et de la consolidation du centre-bourg et encadrer la densification du tissu urbain.
- Travailler en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT.
- Conserver la qualité du cadre de vie.
- Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère).

## Développement économique

La commune est caractérisée par la prégnance des activités primaires (agriculture, cultures marines).

Les activités présentes de proximité sont correctement représentées (47% des emplois concentrés dans la catégorie des « commerce, transports et services divers »).

La commune présente un panel diversifié de commerces et services en lien avec la **fonction de polarité secondaire de Saint-Vivien-de-Médoc** au sein de la CCMA.

La commune présente en outre une zone d'activités artisanales et de services en bordure de la RD.1215.

En accompagnement du tourisme littoral, le tourisme estuarien se développe peu à peu (découverte du milieu naturel, petit port ostréicole).



*Camping municipal*



*Port de St Vivien*

Le taux d'activité est en progression sur la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc**, de même que l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois ramené au nombre d'actifs).

Néanmoins, compte tenu du relatif enclavement du territoire ainsi que de son éloignement des principaux pôles d'emplois, on assiste à une augmentation des relations domicile-travail en direction des communes voisines ou de territoires parfois éloignés.

Concernant les migrations internes à la communauté de communes, elles sont concentrées sur les principaux pôles d'emplois que sont Lacanau, Hourtin, Soulac-sur-Mer, et Vendays-Montalivet, et dans une moindre mesure, Le Verdon-sur-Mer.

## Développement économique

### Enjeux identifiés

- Des activités commerciales et de services de proximité à maintenir tout au long de l'année pour un bourg vivant au service des habitants.
- Des opportunités en matière d'accueil et d'activités touristiques à soutenir et développer.
- Un potentiel agricole et des activités primaires à préserver.



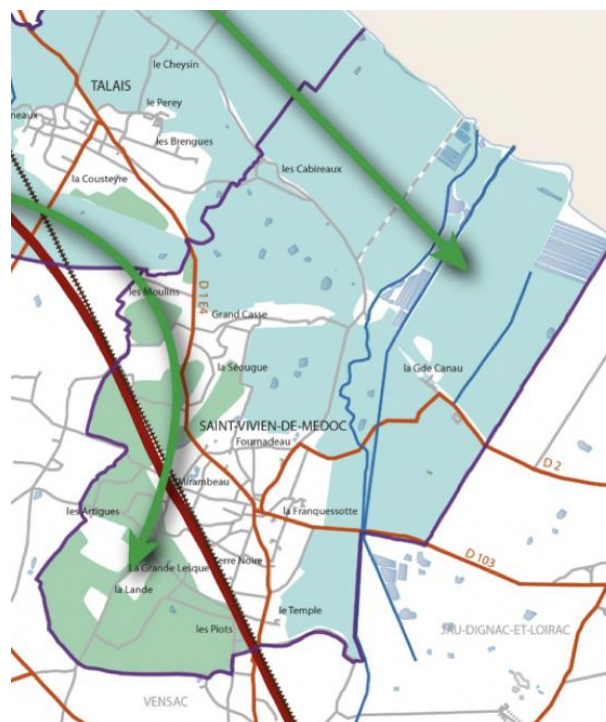
### 1.3.6. La synthèse du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 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

### Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

- Eléments structurants
- RD1215
  - Autres routes départementales
  - Routes communales
  - Voie ferrée
  - Limite communale



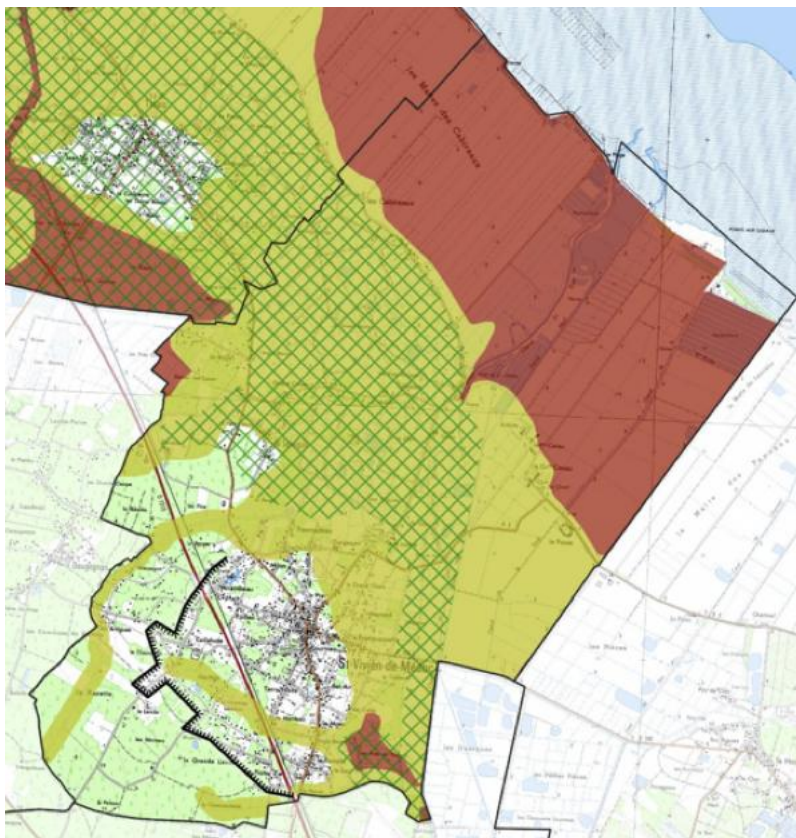
#### Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

Réservoirs de biodiversité (espaces remarquables) liés aux :

- réservoirs humides et aquatiques
- boisements significatifs de feuillus

Préservation des continuités écologiques

## □ Axe 1 : 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

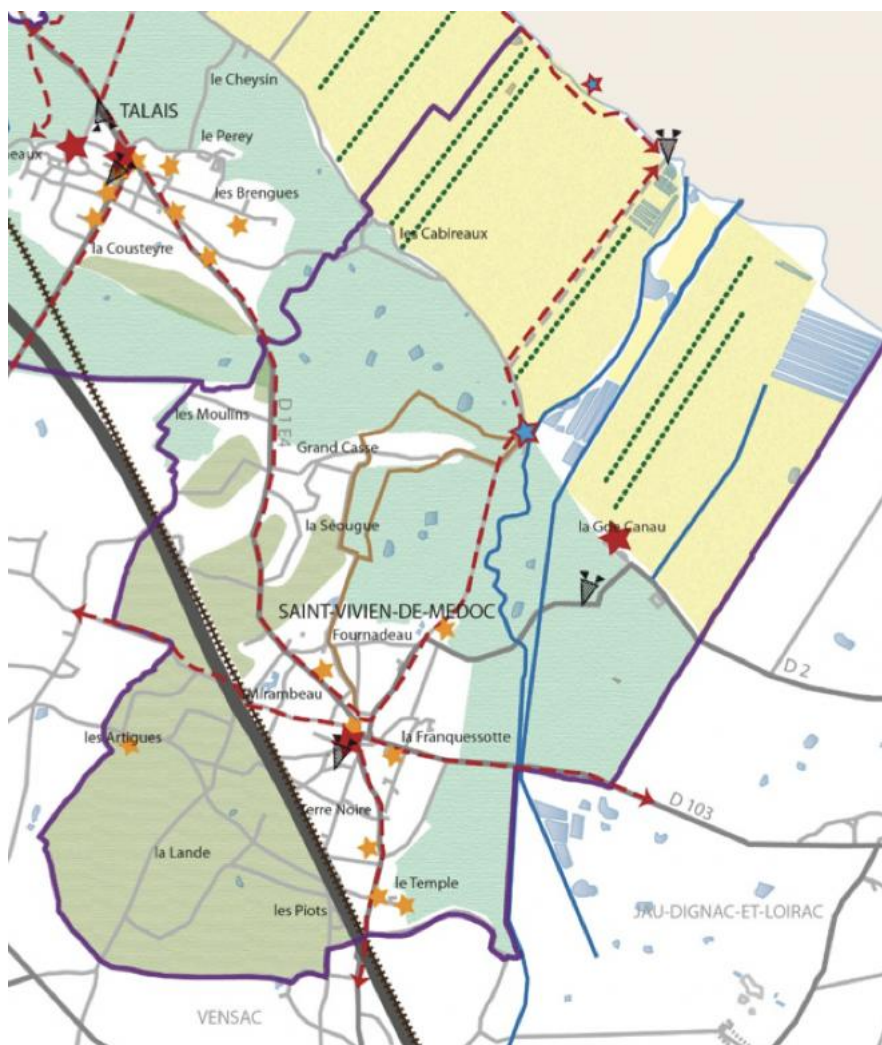
### Préserver du risque feu de forêt

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

### Limites communales :

- Saint-Vivien-de-Médoc
- Talais

## □ Axe II - Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité



### Préserver le caractère de chaque entité paysagère

- les mottes
- 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

### □ Axe III - Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

#### Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de la population

- 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                   |

#### ➤ Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

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, il sera veillé au désenclavement de certains ilots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservies.

#### Tendre vers une production diversifiée de logements et un équilibre social de l'habitat

#### ➤ Valoriser le bâti existant

Examiner les possibilités de mobiliser des outils spécifiques pour l'amélioration du parc.

#### ➤ Diversifier le parc de logements

Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements.

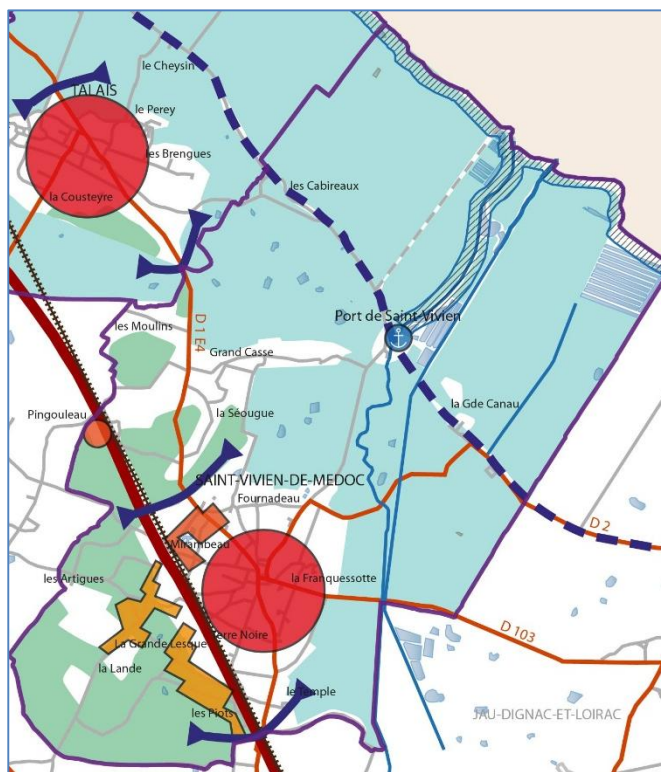


## Axe IV - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale

L'ambition du PLU est de trouver un équilibre entre le capital naturel du territoire, façonné au fil du temps par les activités estuariennes, et les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

**Il s'agit d'intégrer dans les différentes composantes du PLU les principes et objectifs de la loi Littoral, qui ont vocation à préserver le cadre paysager et le capital naturel, et ainsi préserver l'identité du littoral à travers un développement équilibré.**

Ces principes et objectifs se déclinent au travers de la définition **des notions clefs de la loi 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

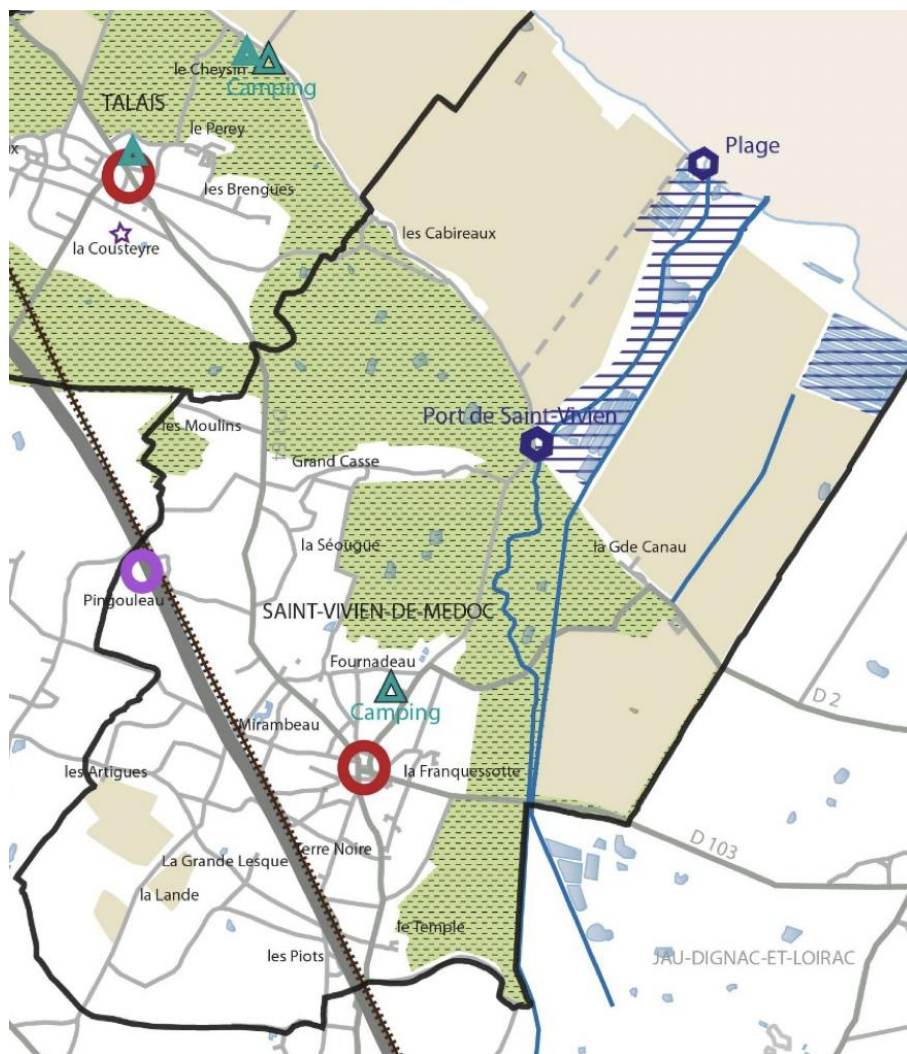
 Bande des 100 mètres

 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

## □ Axe 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

### 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

### I.3.7. La déclinaison réglementaire du PADD

#### Le zonage du PLU : la vocation des différentes zones

Le PLU distingue : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

##### 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)

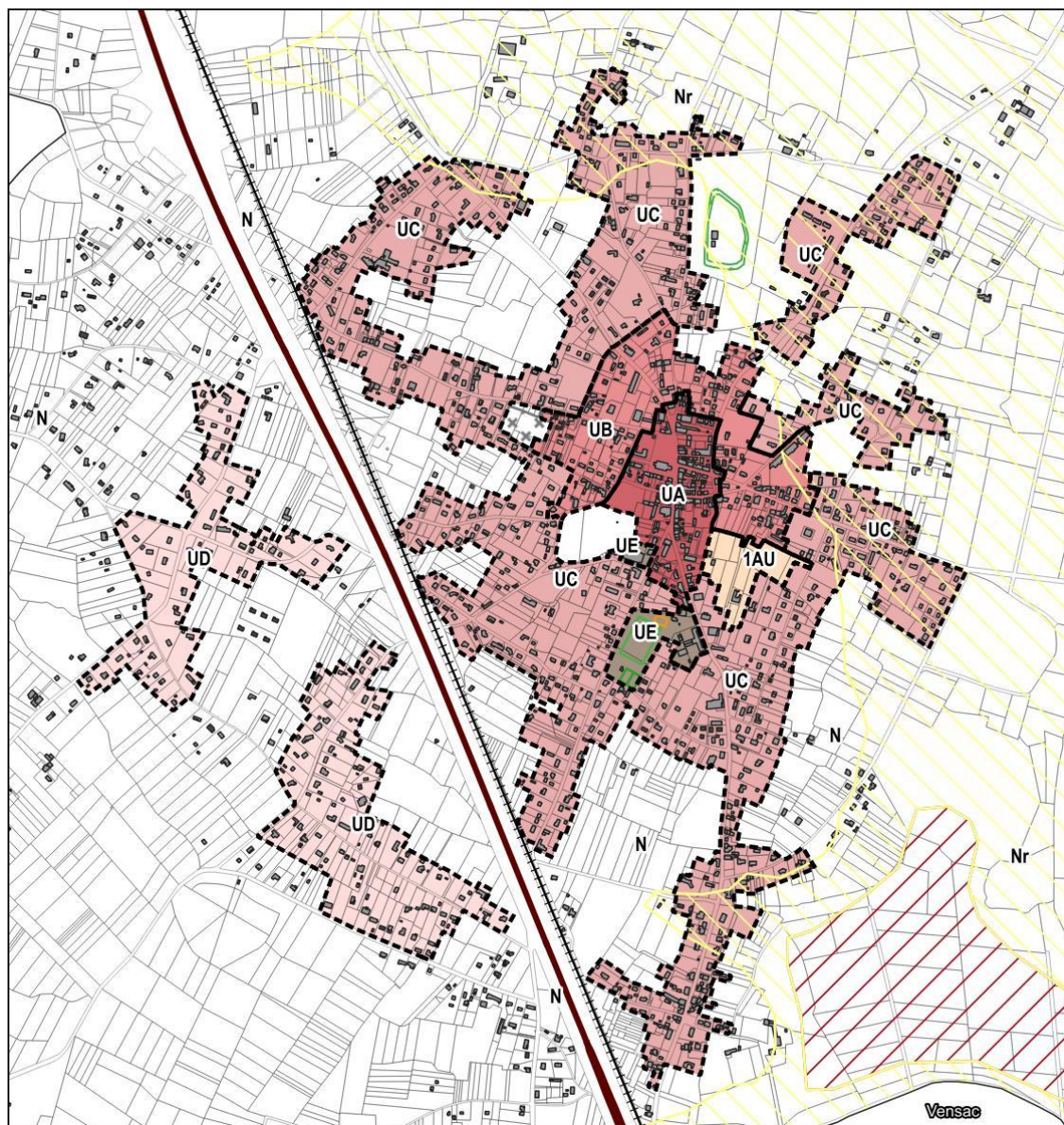
-  1AU - zone à urbaniser

##### 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

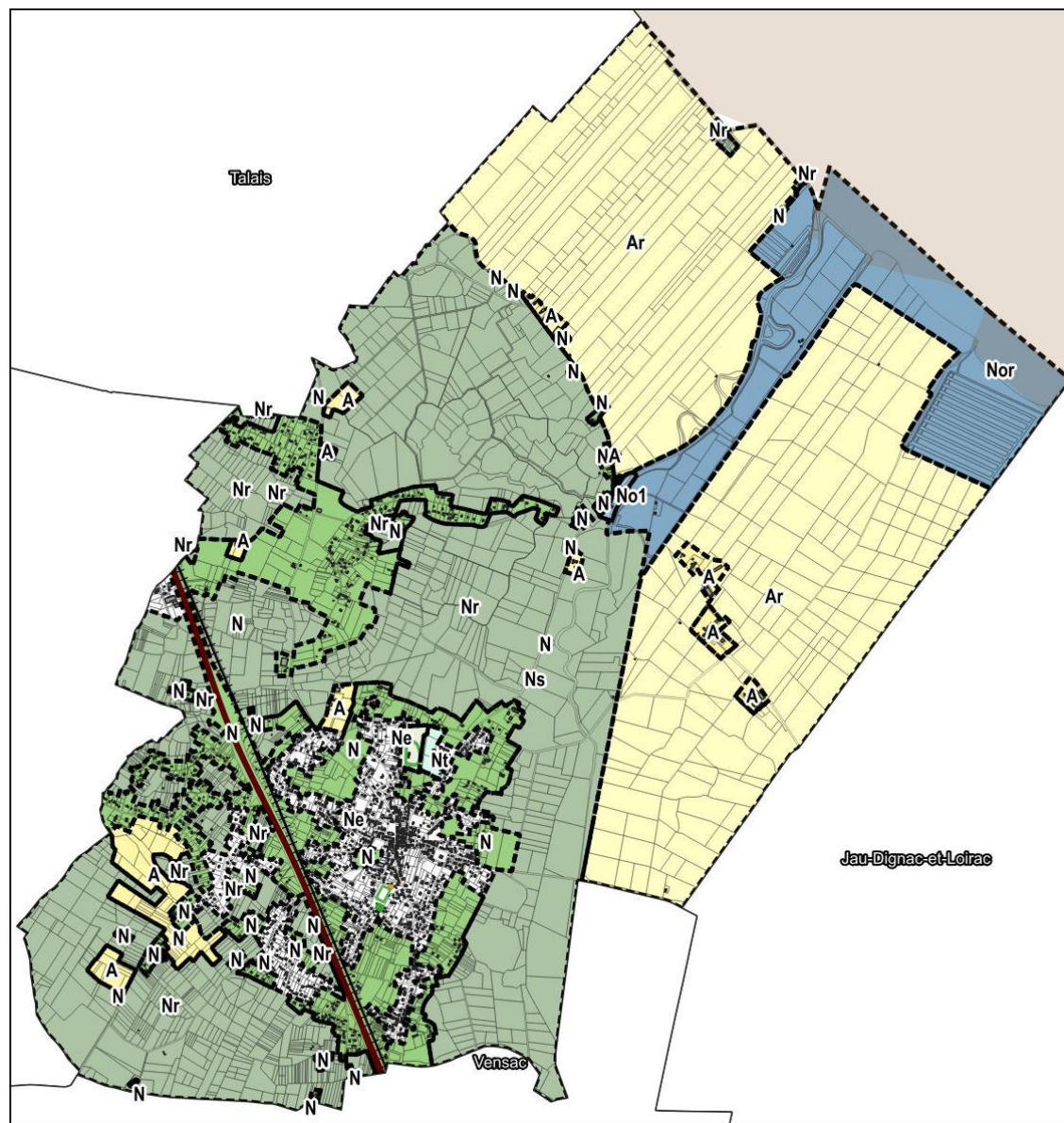


## Les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU





## Les zones agricoles et naturelles



## Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

### Diverses prescriptions graphiques se superposent au zonage

Les prescriptions mises en place dans le cadre du PLU :

-  Emplacement réservé (ER) - art. L.151-41 du CU
-  Linéaire commercial protégé - art L.151-16 du CU
-  Éléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L151-19 du CU
-  Espace boisé classé (EBC) - art. 113-1 du CU
-  Élément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU

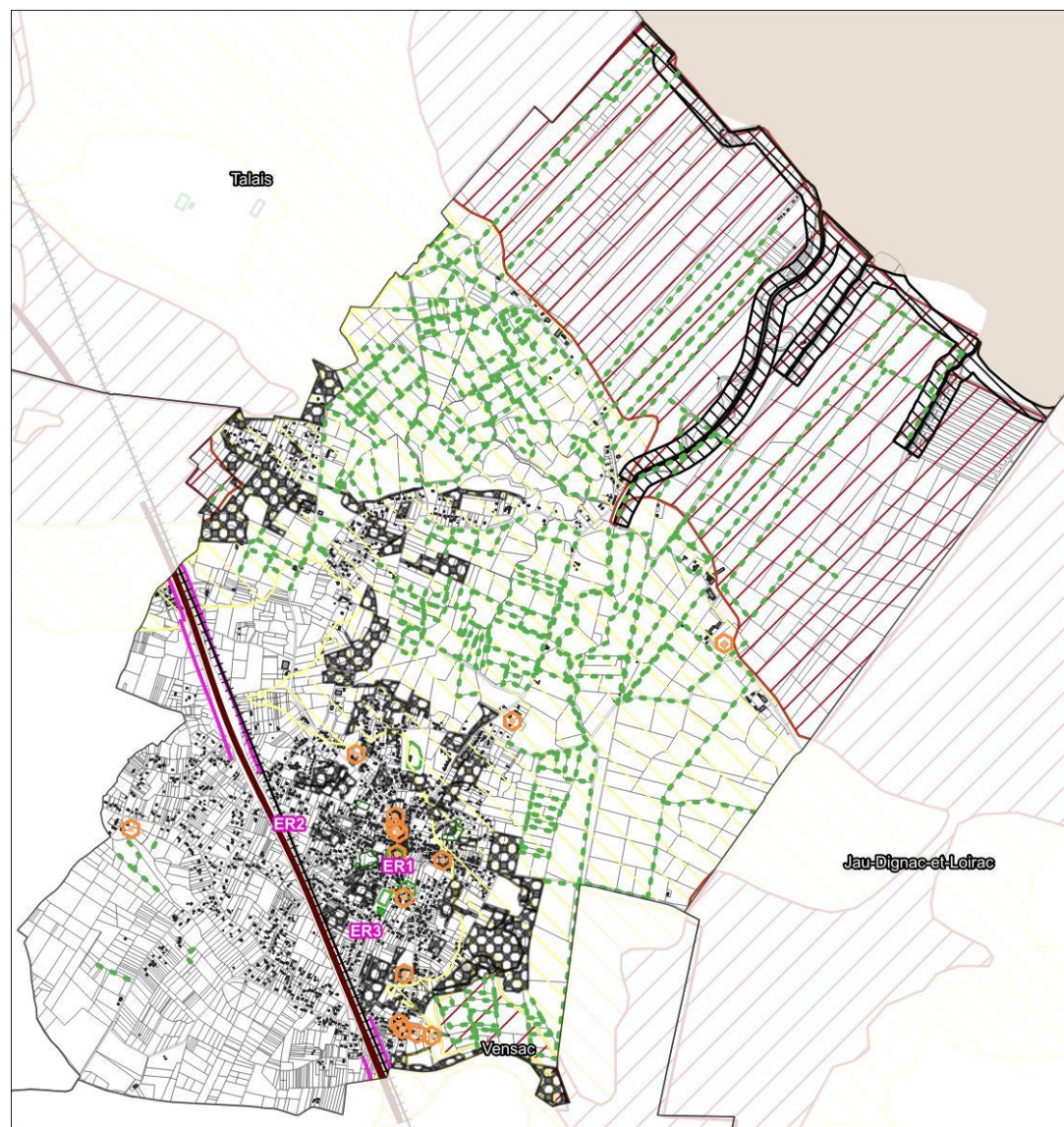
Et les servitudes qui s'imposent au PLU :

-  Bande des 100 m de la loi Littoral - art. 121-16 du CU

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

#### Report du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPri)

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



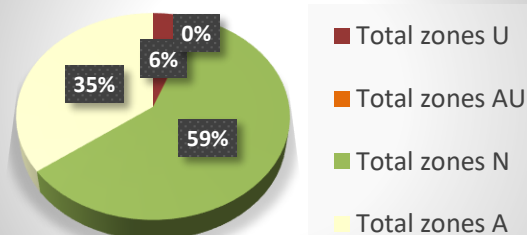


### 1.3.8. Le bilan de la délimitation des zones du PLU

Le bilan général des zones met en exergue les déclinaisons suivantes :

| Zones du PLU                                        | Surfaces en ha | Part de la surface totale |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------------------|
| <b>Zones urbaines à vocation principale habitat</b> |                |                           |
| UA                                                  | 8,2            | 0,3%                      |
| UB                                                  | 16,1           | 0,5%                      |
| UC                                                  | 105,5          | 3,6%                      |
| UD                                                  | 31,3           | 1,1%                      |
| <b>Total zones U habitat</b>                        | <b>161,0</b>   | <b>5,4%</b>               |
| <b>Autres zones urbaines</b>                        |                |                           |
| UE                                                  | 3,0            | 0,1%                      |
| UY                                                  | 4,8            | 0,2%                      |
| <b>Total autres zones U</b>                         | <b>7,8</b>     | <b>0,3%</b>               |
| <b>Total zones U</b>                                | <b>168,8</b>   | <b>5,7%</b>               |
| <b>Zones à urbaniser</b>                            |                |                           |
| 1AU                                                 | 2,8            | 0,1%                      |
| <b>Total zones AU</b>                               | <b>2,8</b>     | <b>0,1%</b>               |
| <b>Zones naturelles</b>                             |                |                           |
| 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%                      |
| <b>Total zones N</b>                                | <b>1 754,2</b> | <b>59,1%</b>              |
| <b>Zone agricole</b>                                |                |                           |
| Ar                                                  | 974,6          | 32,8%                     |
| A                                                   | 69,9           | 2,4%                      |
| <b>Total zones A</b>                                | <b>1 044,5</b> | <b>35,2%</b>              |
| <b>Total PLU</b>                                    | <b>2 970,4</b> |                           |

Part de chaque grande zone



- Les zones urbaines et à urbaniser couvrent moins de 6% de la superficie communale
- + de 94% de la surface est classée en zones agricoles ou naturelles
- 78,7% du territoire est classé en zone remarquable



## Evolution au regard du 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                 |
| <b>Total zones U habitat</b>                 | <b>161,0</b>   | <b>Total zones U habitat</b>                 | <b>243,4</b>   | <b>- 82,4</b>          |
| Autres zones urbaines                        |                | Autres zones urbaines                        |                |                        |
| UE                                           | 3,0            | UE                                           | -              | + 3,0                  |
| UY                                           | 4,8            | UY                                           | 4,7            | + 0,1                  |
| <b>Total autres zones U</b>                  | <b>7,8</b>     | <b>Total autres zones U</b>                  | <b>4,7</b>     | <b>3,1</b>             |
| <b>Total zones U</b>                         | <b>168,8</b>   | <b>Total zones U</b>                         | <b>248,1</b>   | <b>- 79,3</b>          |
| Zones à urbaniser                            |                | Zones à urbaniser                            |                |                        |
| 1AU                                          | 2,8            | 1AU                                          | 10,1           | - 7,2                  |
| 2AU                                          | -              | 2AU                                          | 34,0           | - 34,0                 |
| <b>Total zones AU</b>                        | <b>2,8</b>     | <b>Total zones AU</b>                        | <b>44,1</b>    | <b>- 41,2</b>          |
| 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                  |
| <b>Total zones N</b>                         | <b>1 754,2</b> | <b>Total zones N</b>                         | <b>1 679,0</b> | <b>+ 75,2</b>          |
| Zone agricole                                |                | Zone agricole                                |                |                        |
| Ar                                           | 974,6          | Ap                                           | 981,1          | - 6,5                  |
| A                                            | 69,9           | A                                            | 27,4           | + 42,5                 |
| <b>Total zones A</b>                         | <b>1 044,5</b> | <b>Total zones A</b>                         | <b>1 008,5</b> | <b>+ 36,0</b>          |
| <b>Total PLU 2025</b>                        | <b>2 970,4</b> | <b>Total PLU 2015</b>                        | <b>2 979,7</b> |                        |

**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

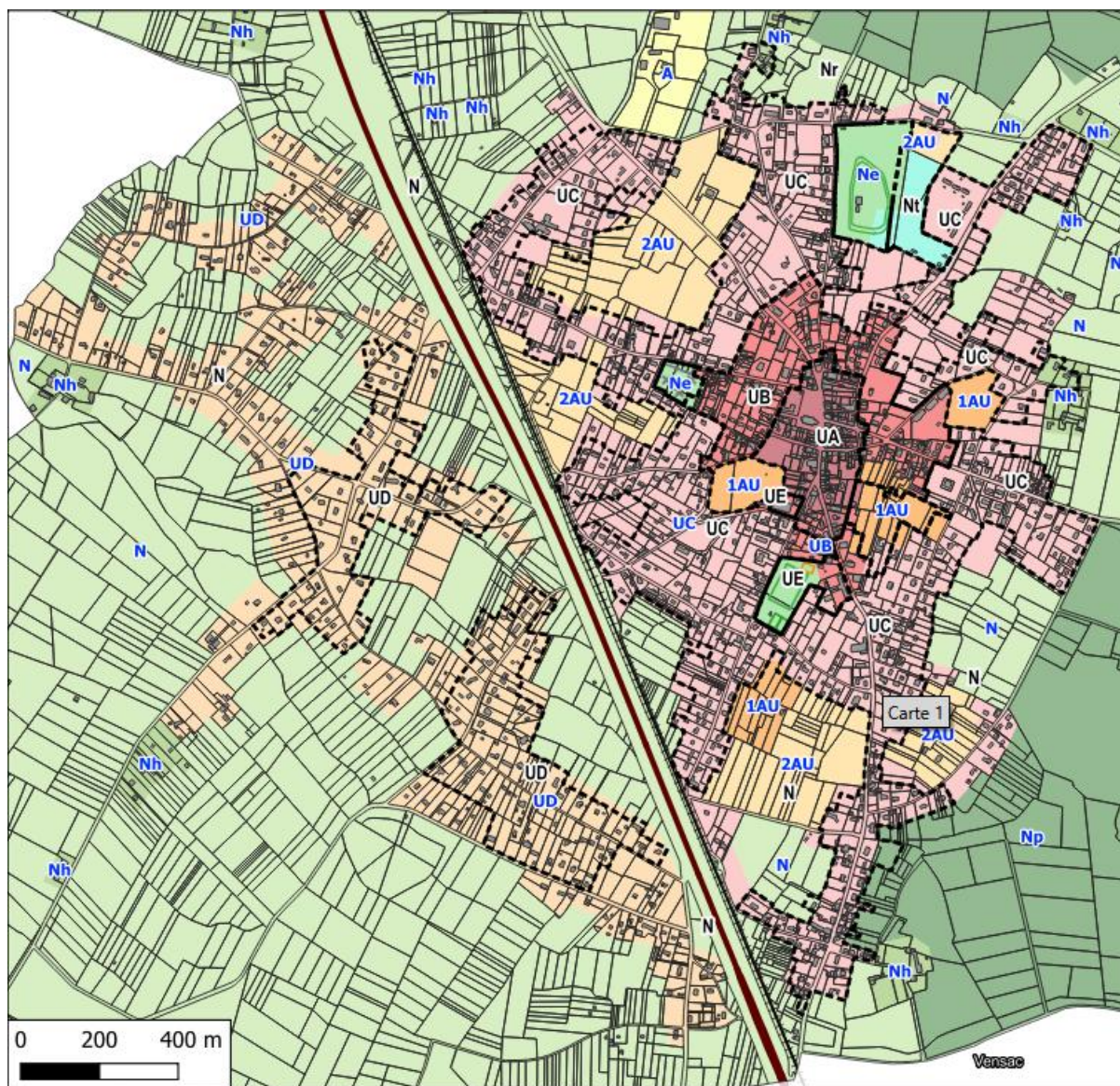
**La superficie des zones faisant l'objet d'un classement au titre des espaces remarquables a amplement été renforcée au regard du PLU actuel (de 1927 ha à 2339 ha, soit +411 ha).**

A noter également une augmentation globale de la zone A.

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



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



### I.3.9. Le bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements

#### Le bilan des capacités en logements des zones à vocation d'habitat

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

| Potentiel constructible PLU 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      |
| <b>Total U</b>                           | <b>18,1</b>  | <b>10,8</b>         | <b>128</b>                 |                 |
| <b>1AU</b>                               | <b>2,8</b>   | <b>2,1</b>          | <b>36</b>                  | 17 lgts/ha      |
| <b>Total</b>                             | <b>20,9</b>  | <b>13,0</b>         | <b>164</b>                 |                 |

#### Coefficient de rétention foncière

Il a été retenu un coefficient de rétention foncière de 0,4 ; correspondant à la rétention foncière observée sur le territoire.

#### Densité des constructions

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

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

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

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

### Bilan global des disponibilités foncières

**Au bilan, sur la base des densités retenues, le projet de PLU offre un potentiel de 164 logements.**

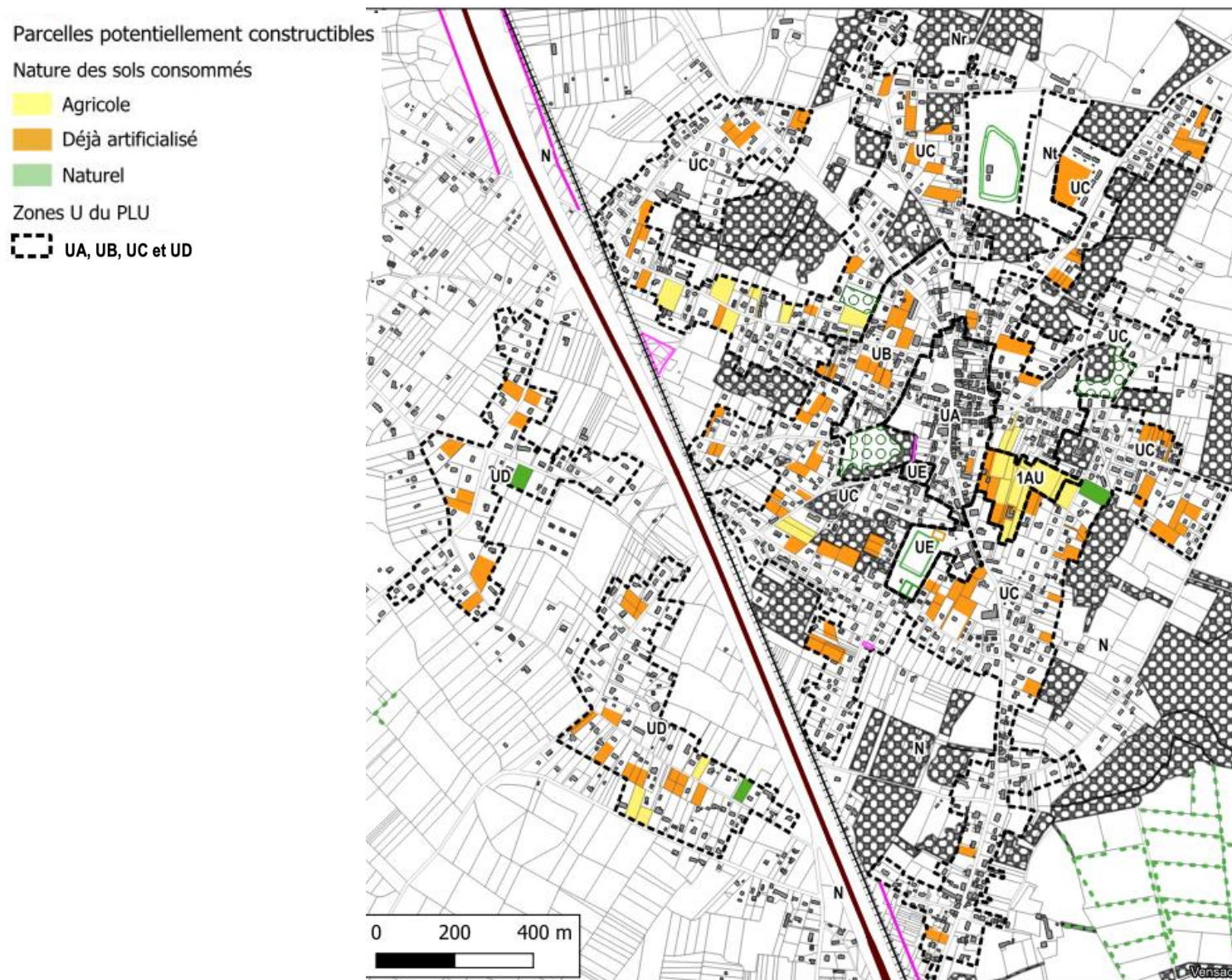
*Pour rappel le besoin en logements, liés à la fois au maintien de la population actuelle, ainsi qu'à l'accueil de nouveaux ménages, a été évalué, dans le cadre du PADD, à 172 logements.*

Le potentiel logements, ouvert dans le cadre du projet de révision du PLU apparaît ainsi très proche de la capacité d'accueil attendue au regard des besoins projetés à horizon du PLU.

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



### I.3.10. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU





- Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 21 ha.
- Au sein de cet ensemble, les **Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** ENAF représentent 5,7 ha.

| 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           |           |
| <b>Total</b>                   |                              | <b>20,9</b>    |           |

**Pour rappel, la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT** sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc a été établie à :

- 8 ha sur la période 2020-2030

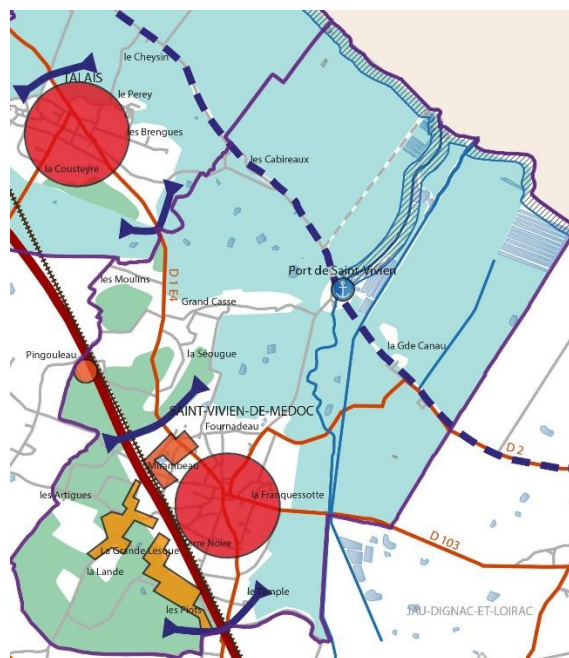
→ La commune en a déjà consommé 2,8 ha, il reste ainsi 5,2 ha.

- 4 ha pour la période 2030-2040 ;

Soit **sur la période 2025-2035, une valeur de 7,2 ha** (valeur restante 2020-2030 + la moitié de l'enveloppe de la période 2030-2040).

☛ Le projet de PLU révisé, avec une superficie de 5,7 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, **respecte les prescriptions du SCOT en matière de consommation des ENAF.**

### I.3.11. Le projet de PLU établi dans le respect 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
  - Localiser en priorité la constructibilité au sein de l'agglomération de St-Vivien-de-Médoc
  - Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau et de la zone d'activités de Pingouleau, sans extensions
  - Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti dans les zones déjà urbanisées



Le zonage du projet de PLU respecte les éléments clefs de la loi littoral

### Le projet de PLU respecte la loi littoral :

- L'enveloppe urbaine et la délimitation des zones urbaines et à urbaniser respectent la définition de l'agglomération, des villages et des secteurs déjà urbanisés, telle que définis au SCOT au titre de la loi littoral
- Les espaces proches du rivage ne constituent pas sur Saint-Vivien-de-Médoc un enjeu majeur compte tenu de la présence d'espaces remarquables de part et d'autre de cette limite.
- La bande des 100m est portée au projet de PLU et borde le chenal jusqu'au Port de Saint-Vivien-de-Médoc.
- Le projet de PLU est conforme aux capacités d'accueil telles que définies dans le cadre du PADD.
- Le PLU prend en compte les coupures d'urbanisation de l'espace communal.
- A noter enfin que le projet de PLU a considérablement renforcé les espaces boisés classés qui représentent une superficie de 145 ha contre 105,5 ha au PLU actuel, soit une augmentation de 39% de la surface initiale

#### 1.3.12. L'articulation avec les documents de rang supérieur

L'examen de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoit l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, traduit la **compatibilité** du projet communal avec le **SCOT Médoc Atlantique**, et le Plan Climat Air Energie Territorial (**PCAET**) de la **CC Médoc Atlantique**.

42

#### 1.3.13. L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

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

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



**L'évaluation environnementale et la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU a porté sur :**



- **L'air et la consommation d'énergie**
  - ⇒ Promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles
  - ⇒ Incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie
  - ⇒ Production d'énergies renouvelables
  - ⇒ Préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur de l'enveloppe urbaine
- **Les ressources en eau souterraine ; la ressource en eau et les milieux aquatiques**
  - ⇒ Analyse du recueil et le traitement des eaux usées domestique
  - ⇒ Analyse de la gestion des eaux pluviales
- **Les espaces agricoles et forestiers**
  - ⇒ Consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers
  - ⇒ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- **Les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité**
  - ⇒ Sur l'ensemble des sites Natura 2000
  - ⇒ Sur la biodiversité ordinaire (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides
- **Le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques**
- **Le paysage et le patrimoine**
- **Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation**
  - ⇒ Consommation d'espaces agricoles et naturels
  - ⇒ Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée

Pour chaque zone, des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. Les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux ont été examinées. Au regard des enjeux naturalistes et environnementaux au sens large mis en exergue au droit de certains secteurs, une démarche d'évitement a été engagée en premier lieu.

Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site. Dans une logique d'étude de sites alternatifs, cette démarche a abouti en la définition des zones de moindre impact.

**Les zones à vocation urbaine du projet de PLU révisé de Saint-Vivien-de-Médoc n'auront pas d'incidences notables sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :**

- La protection de la grande majorité des réservoirs de biodiversité et éléments de la trame verte favorisant les déplacements des espèces locales via l'identification en zone agricole et naturelle remarquable ou non (Nr, N et Ar) ;
- L'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU ;
- La conservation de nombreux espaces boisés y compris en zone urbaine via l'outil EBC ;
- La favorisation par le règlement de l'utilisation d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,
- La prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.

#### I.3.14. Les indicateurs de suivi

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, permettant de mesurer un certain nombre d'indicateurs, permettant de mesurer en particulier l'évolution du développement, la réduction de la consommation d'espaces et le respect des entités naturelles et des ressources.

Ils répondent aux différents champs d'orientations du PLU : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

## Chapitre II    Sommaires du rapport de présentation



## II.1. Tome I : Diagnostic territorial

### SOMMAIRE

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Chapitre I – INTRODUCTION</b>                                                   | <b>6</b>  |
| <b>I.1. Contexte administratif et territorial</b>                                  | <b>7</b>  |
| I.1.1. Préambule et contexte administratif                                         | 7         |
| I.1.2. Contexte territorial                                                        | 7         |
| <b>I.2. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU de Talais</b> | <b>9</b>  |
| <b>I.3. Le calendrier / La concertation avec la population</b>                     | <b>10</b> |
| I.3.1. La concertation avec la population                                          | 10        |
| I.3.2. Le calendrier                                                               | 10        |
| <b>I.4. Le contenu du PLU</b>                                                      | <b>11</b> |
| I.4.1. Le PLU et l'articulation des différentes pièces                             | 11        |
| I.4.2. Le Rapport de présentation – une évaluation environnementale                | 12        |
| I.4.3. La loi littoral                                                             | 14        |
| <b>Chapitre II L'état initial de l'environnement</b>                               | <b>15</b> |
| <b>II.1. Cadre physique et ressources naturelles</b>                               | <b>16</b> |
| II.1.1. Le contexte physique                                                       | 16        |
| II.1.1.1. Le contexte topographique                                                | 16        |
| II.1.1.2. Le contexte géologique                                                   | 17        |
| II.1.2. La ressource en eau                                                        | 20        |
| II.1.2.1. Le réseau hydrographique                                                 | 20        |
| II.1.2.1. L'état écologique et chimique des cours d'eau                            | 22        |
| II.1.2.2. Les documents de planification liés à la ressource en eau                | 25        |
| II.1.2.3. La ressource en eau souterraine                                          | 26        |
| II.1.2.4. L'utilisation de la ressource en eau                                     | 29        |
| II.1.2.5. L'assainissement                                                         | 32        |
| II.1.3. Climat – qualité de l'air                                                  | 36        |
| II.1.3.1. Climat                                                                   | 36        |
| II.1.3.2. Aperçu de la qualité de l'air                                            | 37        |
| II.1.4. Les énergies renouvelables                                                 | 39        |
| II.1.4.1. La consommation et la production locale d'énergies                       | 39        |
| II.1.4.2. Les documents supra communaux concernant la question énergétique         | 39        |
| <b>SYNTHESE CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES</b>                            | <b>41</b> |

|                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>II.2. Le territoire et les milieux naturels</b>                                 | <b>42</b>  |
| II.2.1. Contexte biogéographique                                                   | 42         |
| II.2.2. Structure générale du territoire communal                                  | 42         |
| II.2.2.1. L'espace agricole                                                        | 47         |
| II.2.2.2. Les zones boisées                                                        | 51         |
| II.2.2.3. Les zones humides                                                        | 53         |
| II.2.3. Les habitats et espèces d'intérêt patrimonial                              | 57         |
| II.2.3.1. La protection des milieux naturels                                       | 57         |
| II.2.3.2. L'inventaire du patrimoine naturel                                       | 61         |
| II.2.3.3. Habitats naturels, Flore et Faune                                        | 63         |
| II.2.3.4. Les fonctionnalités d'intérêt écologique                                 | 67         |
| <b>SYNTHESE TERRITOIRE ET MILIEUX NATURELS</b>                                     | <b>81</b>  |
| <b>II.3. Les risques naturels et technologiques</b>                                | <b>82</b>  |
| II.3.1. La prévention des risques naturels                                         | 82         |
| II.3.1.1. Le risque inondation                                                     | 82         |
| II.3.1.2. Le risque « mouvements de terrain »                                      | 87         |
| II.3.1.3. Le risque feu de forêt                                                   | 89         |
| II.3.2. Autres risques naturels                                                    | 92         |
| II.3.2.1. Le risque sismique                                                       | 92         |
| II.3.2.2. Le risque termites                                                       | 92         |
| II.3.2.3. Le risque radon                                                          | 93         |
| II.3.2.4. Le moustique tigre                                                       | 93         |
| II.3.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles                   | 94         |
| II.3.4. Les risques technologiques                                                 | 95         |
| II.3.4.1. Le risque « rupture de barrage »                                         | 95         |
| II.3.4.2. Le risque « exposition au plomb »                                        | 95         |
| II.3.4.3. Le transport de matières dangereuses                                     | 95         |
| II.3.4.4. Les installations classées                                               | 95         |
| II.3.4.5. Les risques miniers                                                      | 95         |
| II.3.4.6. Les sites et sols pollués                                                | 96         |
| II.3.5. Les nuisances sonores                                                      | 97         |
| <b>SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>                                 | <b>98</b>  |
| <b>Chapitre III Démographie et habitat</b>                                         | <b>99</b>  |
| <b>III.1. La démographie</b>                                                       | <b>100</b> |
| III.1.1. L'évolution de la population                                              | 100        |
| III.1.1.1. Une croissance démographique dynamique soutenue par le solde migratoire | 100        |
| III.1.1.2. Une population vieillissante bien que plus familiale à Talais           | 104        |

|                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| III.1.2. Les caractéristiques des ménages                                                                           | 106        |
| III.1.2.1. Une diminution de la taille moyenne des ménages                                                          | 106        |
| III.1.2.2. Des revenus faibles comparés aux différentes échelles territoriales                                      | 106        |
| <b>III.2. L'habitat</b>                                                                                             | <b>107</b> |
| III.2.1. Les composantes du parc de logements et les dynamiques récentes                                            | 107        |
| III.2.1.1. Un marché de la construction dynamique et une part substantielle de résidences secondaires               | 107        |
| III.2.1.2. Une prédominance de maisons individuelles                                                                | 109        |
| III.2.2. Les caractéristiques des résidences principales et de leur occupation                                      | 110        |
| III.2.2.1. Une forte présence de propriétaires occupants                                                            | 110        |
| III.2.2.2. Une offre locative sociale très faible                                                                   | 111        |
| III.2.3. Les enjeux de requalification du parc existant                                                             | 113        |
| III.2.4. La dynamique de construction et le marché immobilier                                                       | 114        |
| III.2.4.1. Une construction annuelle en baisse sur la dernière décennie, et une reprise récente                     | 114        |
| III.2.4.2. Situation au regard des prévisions du SCOT                                                               | 116        |
| III.2.4.3. Des prix très fluctuants qui s'inscrivent dans le cadre d'une hausse général des prix sur le département | 117        |
| III.2.5. Les besoins spécifiques en logements                                                                       | 117        |
| III.2.5.1. Le logement d'urgence et l'accueil de personnes en difficulté sociale                                    | 117        |
| III.2.5.2. Les besoins des personnes âgées                                                                          | 117        |
| III.2.5.3. Les gens du voyage                                                                                       | 118        |
| III.2.6. Les capacités d'accueil en hébergements touristiques                                                       | 119        |
| <b>III.3. L'organisation de l'offre de services</b>                                                                 | <b>121</b> |
| III.3.1. Les équipements et services publics                                                                        | 121        |
| III.3.1.1. Les équipements et services publics de caractère général : une offre quasi inexistante                   | 121        |
| III.3.1.2. Equipements scolaires, enfance, jeunesse : une offre limitée                                             | 121        |
| III.3.1.3. Les équipements culturels sportifs et de loisirs                                                         | 123        |
| III.3.1.4. Equipements sociaux et de santé : à Saint-Vivien-de-Médoc, une offre restreinte mais réelle              | 123        |
| III.3.2. Les équipements et services de collecte et traitement des déchets                                          | 125        |
| III.3.3. La couverture numérique                                                                                    | 126        |
| Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de la Gironde (SDTAN)                        | 126        |
| III.3.4. La défense incendie                                                                                        | 127        |
| <b>SYNTHESE DEMOGRAPHIE, HABITAT ET SERVICES</b>                                                                    | <b>129</b> |

|                                                                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Chapitre IV Le développement économique</b>                                                                         | <b>130</b> |
| <b>IV.1. Le contexte économique au sein de la CCMA</b>                                                                 | <b>131</b> |
| <b>IV.2. La population active et les emplois</b>                                                                       | <b>133</b> |
| IV.2.1. La population active                                                                                           | 133        |
| IV.2.1.1. Un taux d'activité en progression et un taux de chômage élevé                                                | 133        |
| IV.2.1.2. Une mobilité professionnelle qui s'étend au-delà du territoire de la Communauté de Communes Médoc Atlantique | 134        |
| IV.2.2. Structure des entreprises : une dominante d'entreprises liées à la sphère présente (commerces, services)       | 135        |
| <b>IV.3. Les grandes filières présentes</b>                                                                            | <b>136</b> |
| IV.3.1. Industrie, artisanat, commerces et services localisés au sein des communes                                     | 136        |
| IV.3.1.1. Un panel diversifié d'entreprises                                                                            | 136        |
| IV.3.1.2. Commerces et services                                                                                        | 138        |
| IV.3.1.3. Activités industrielles et artisanat                                                                         | 139        |
| IV.3.2. Le secteur primaire                                                                                            | 140        |
| IV.3.2.1. L'agriculture                                                                                                | 140        |
| IV.3.2.2. Aquaculture et pêche                                                                                         | 142        |
| IV.3.2.3. Sylviculture                                                                                                 | 143        |
| IV.3.3. Tourisme                                                                                                       | 145        |
| <b>SYNTHESE ECONOMIE</b>                                                                                               | <b>147</b> |
| <b>Chapitre V Le développement urbain et la mobilité</b>                                                               | <b>148</b> |
| <b>V.1. Développement urbain et typologies d'organisation du bâti</b>                                                  | <b>149</b> |
| V.1.1. L'analyse du développement urbain                                                                               | 149        |
| V.1.1.1. Repères historiques : des territoires ruraux façonnés par l'homme                                             | 149        |
| V.1.1.2. Structuration et développement du bâti                                                                        | 152        |
| V.1.1.3. A Saint-Vivien-de-Médoc, un développement linéaire plus récent important hors bourg                           | 156        |
| V.1.1.4. Talais, un développement contraint                                                                            | 159        |
| V.1.2. La consommation foncière 2011-2021                                                                              | 161        |
| V.1.2.1. Méthodologie                                                                                                  | 161        |
| V.1.2.2. Consommation foncière 2011-2021 à Talais                                                                      | 163        |
| V.1.2.3. Consommation foncière 2011-2021 à Saint-Vivien-de-Médoc                                                       | 165        |
| V.1.3. La densité de construction                                                                                      | 168        |
| V.1.4. La construction sur la période 2022-2024                                                                        | 168        |
| V.1.5. Le potentiel de densification                                                                                   | 169        |
| <b>SYNTHESE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIERE</b>                                                          | <b>173</b> |

|                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>V.2. Les transports et la mobilité : un territoire enclavé</b>                                      | <b>174</b> |
| V.2.1. L'armature des infrastructures de transport routier                                             | 174        |
| V.2.1.1. La RD.1215, un axe majeur du territoire médocain                                              | 174        |
| V.2.1.2. Un réseau de voies secondaires et communales qui assure la desserte des bourgs et des hameaux | 176        |
| V.2.1.3. Nuisances sonores                                                                             | 177        |
| V.2.2. Le développement des transports collectifs                                                      | 178        |
| V.2.2.1. La desserte ferroviaire                                                                       | 179        |
| V.2.2.2. La liaison entre les rives de l'estuaire de la Gironde                                        | 179        |
| V.2.2.3. Le réseau de bus                                                                              | 180        |
| V.2.2.4. Les orientations du SCOT                                                                      | 181        |
| V.2.3. Les déplacements doux                                                                           | 181        |
| V.2.4. Les autres transports                                                                           | 182        |
| V.2.5. Le stationnement                                                                                | 182        |
| SYNTHESE TRANSPORTS ET MOBILITES                                                                       | 183        |

## **Chapitre VI - Paysage et patrimoine - Loi littoral** 184

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>VI.1. Les grands traits des paysages</b>                              | <b>185</b> |
| VI.1.1. Le vaste ensemble de l'estuaire et de ses rivages                | 185        |
| VI.1.2. Le Médoc des Mattes                                              | 186        |
| VI.1.2.1. Les marais, paysage fabriqué et omniprésent                    | 186        |
| VI.1.2.2. Les berges, limite et connexion entre deux univers             | 188        |
| VI.1.2.3. Une naturalité contrastée des marais                           | 189        |
| VI.1.2.4. Les îlots cultivés des villages                                | 190        |
| VI.1.2.5. Les confins de la forêt des landes médocaine                   | 190        |
| VI.1.2.6. Des zones humides qui prennent de l'importance                 | 190        |
| <b>VI.2. Le patrimoine</b>                                               | <b>191</b> |
| VI.2.1. Les protections patrimoniales                                    | 191        |
| Les protections au titre de l'archéologie                                | 192        |
| VI.2.2. Le patrimoine bâti et paysager                                   | 194        |
| VI.2.2.1. Eléments caractéristiques du Médoc                             | 194        |
| VI.2.2.2. Châteaux, manoirs et maisons bourgeoises                       | 195        |
| VI.2.2.3. L'habitat de caractère                                         | 195        |
| VI.2.2.4. Le patrimoine rural                                            | 196        |
| VI.2.2.5. Le patrimoine culturel                                         | 197        |
| VI.2.2.6. Le patrimoine estuarien                                        | 198        |
| VI.2.2.7. Le patrimoine végétal                                          | 198        |
| <b>VI.3. La définition des éléments clefs de la loi littoral</b>         | <b>199</b> |
| VI.3.1. Les agglomérations et les villages ; les secteurs déjà urbanisés | 200        |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| VI.3.1.1. Les agglomérations et les villages                     | 200 |
| VI.3.1.2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)                      | 202 |
| VI.3.2. Les espaces proches du rivage (EPR)                      | 204 |
| VI.3.3. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral | 206 |
| VI.3.4. La bande des 100 mètres                                  | 207 |
| VI.3.5. Les coupures d'urbanisation                              | 209 |
| VI.3.6. La détermination des capacités d'accueil                 | 210 |
| SYNTHESE PAYSAGE, PATRIMOINE, LOI LITTORAL                       | 211 |

## II.2. Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

### SOMMAIRE

#### Chapitre I Justification des choix 6

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

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

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

|                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)          | 24 |
| I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones                                                | 24 |
| I.2.1.2. Le règlement écrit                                                                                       | 25 |
| I.2.1.3. Les différents types de zones                                                                            | 26 |
| I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement                                                    | 27 |
| → Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD                                                        | 27 |
| I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels                                                      | 27 |
| I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération                                                  | 28 |
| I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU                                                     | 30 |
| I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales                                                           | 30 |
| I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière                           | 31 |
| I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions réglementaires                          | 32 |
| I.2.3.4. Les zones urbaines à vocation d'équipements                                                              | 51 |
| I.2.3.5. La zone urbaine à vocation d'activités artisanales (Pingouleau)                                          | 52 |
| I.2.3.1. Les zones à urbaniser AU                                                                                 | 56 |
| I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires | 59 |

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| I.2.4.1. Les espaces remarquables, zones Ar, Nr et Nor    | 60 |
| I.2.4.2. La zone agricole A                               | 63 |
| I.2.4.3. La zone naturelle N                              | 66 |
| I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N | 67 |
| I.2.4.5. La zone No                                       | 70 |

##### I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage 73

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.2.5.1. Les emplacements réservés                                                    | 73 |
| I.2.5.2. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier                              | 74 |
| I.2.5.3. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques | 79 |
| I.2.5.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)                                             | 80 |
| I.2.5.5. Le secteur de préservation commerciale                                       | 85 |

##### I.2.6. Les servitudes qui s'imposent au PLU qui sont reportées sur le plan de zonage 86

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| I.2.6.1. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)            | 86 |
| I.2.6.2. La bande inconstructible liée à la voie à grande circulation | 86 |
| I.2.6.3. La bande littorale de 100 m                                  | 87 |

##### I.3. Bilan de la délimitation des zones du PLU 88

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| I.3.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme | 88 |
| I.3.1.1. Bilan général des zones                         | 88 |
| I.3.1.2. Evolution au regard du PLU actuel               | 89 |

##### I.4. Le potentiel foncier constructible et les capacités logements dans le cadre du projet de PLU révisé 91

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.4.1. Le potentiel foncier constructible                                                                                         | 91 |
| I.4.2. Les capacités en logement                                                                                                  | 92 |
| I.4.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU                  | 94 |
| I.4.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé                        | 94 |
| I.4.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU                                                           | 97 |
| I.4.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière | 98 |
| I.4.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers                                           | 98 |
| I.4.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis                                                       | 98 |

##### I.5. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral 100

|                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I.5.1. La bande littorale des 100 m                                                                  | 101 |
| I.5.2. La protection des espaces naturels remarquables                                               | 101 |
| I.5.3. Les espaces proches du rivage                                                                 | 102 |
| I.5.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages | 103 |



|        |                                                            |     |
|--------|------------------------------------------------------------|-----|
| I.5.5. | Les coupures d'urbanisation                                | 104 |
| I.5.6. | Les espaces boisés significatifs                           | 105 |
| I.5.7. | La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser | 109 |

## **Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur \_ 111**

### **II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés \_ 112**

### **II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur \_ 112**

|         |                                                                                       |     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| II.2.1. | Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme | 112 |
| II.2.2. | La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique                                        | 113 |
| II.2.3. | La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique                              | 117 |

## **Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement \_ 118**

### **III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU \_ 119**

### **III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie \_ 120**

|            |                                                                                              |     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| III.2.1.   | Les incidences du PLU                                                                        | 120 |
| III.2.1.1. | Le transport routier et ferroviaire                                                          | 120 |
| III.2.1.2. | La qualité des bâtiments                                                                     | 120 |
| III.2.2.   | Les réponses du PLU                                                                          | 121 |
| III.2.2.1. | La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles              | 121 |
| III.2.2.2. | L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie     | 122 |
| III.2.3.   | La préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur et aux abords de l'enveloppe urbaine | 122 |

### **III.3. Sur les ressources en eau souterraine \_ 124**

|          |                       |     |
|----------|-----------------------|-----|
| III.3.1. | Les incidences du PLU | 124 |
| III.3.2. | Les réponses du PLU   | 125 |

### **III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques \_ 126**

|          |                       |     |
|----------|-----------------------|-----|
| III.4.1. | Les incidences du PLU | 126 |
|----------|-----------------------|-----|

|            |                                                        |     |
|------------|--------------------------------------------------------|-----|
| III.4.1.1. | Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques | 126 |
| III.4.1.2. | La gestion des eaux pluviales                          | 127 |
| III.4.2.   | Les réponses du PLU                                    | 128 |

### **III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers \_ 131**

|            |                                                                                     |     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| III.5.1.   | Les incidences du PLU                                                               | 131 |
| III.5.2.   | Les réponses du PLU                                                                 | 131 |
| III.5.2.1. | Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers | 131 |
| III.5.2.2. | Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers          | 133 |

### **III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité \_ 135**

|            |                                                                                                                                                                            |     |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| III.6.1.   | Les incidences du PLU                                                                                                                                                      | 135 |
| III.6.1.1. | Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc » | 135 |
| III.6.1.2. | Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides                                                                                         | 148 |
| III.6.2.   | Les réponses du PLU                                                                                                                                                        | 149 |

### **III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques \_ 153**

|            |                                        |     |
|------------|----------------------------------------|-----|
| III.7.1.   | Le bruit                               | 153 |
| III.7.1.1. | Les incidences du PLU                  | 153 |
| III.7.1.2. | Les réponses du PLU                    | 153 |
| III.7.2.   | Les risques naturels et technologiques | 154 |
| III.7.2.1. | Les incidences du PLU                  | 154 |
| III.7.2.2. | Les réponses du PLU                    | 155 |

### **III.8. Sur le paysage et le patrimoine \_ 159**

|          |                       |     |
|----------|-----------------------|-----|
| III.8.1. | Les incidences du PLU | 159 |
| III.8.2. | Les réponses du PLU   | 159 |

### **III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation \_ 162**

|          |                                                                                                                                  |     |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| III.9.1. | Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels                    | 162 |
| III.9.2. | Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée | 164 |

**Chapitre IV Indicateurs de suivi \_\_\_\_\_ 167**

**Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement  
dans la révision du PLU \_\_\_\_\_ 171**

**V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans  
l'élaboration du PLU révisé \_\_\_\_\_ 172**

**V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes  
employées (hors inventaires zones humides) \_\_\_\_\_ 173**

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités \_\_\_\_\_ 175

V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités \_\_\_\_\_ 175

V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées  
dans les secteurs investigués \_\_\_\_\_ 177

V.2.2.1. Critère botanique \_\_\_\_\_ 178

V.2.2.2. Critère pédologique \_\_\_\_\_ 178

**Annexes \_\_\_\_\_ 180**

**Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de  
chaque zone de développement urbain envisagée \_\_\_\_\_ 181**