



Révision du Plan Local d'Urbanisme



1.1 - Tableaux de synthèse de l'avis des PPA et commission sur le projet de PLU

PLU arrêté en conseil municipal le 2 juillet 2025

Novembre 2025

SOMMAIRE

<i>Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHÈSE (6 octobre 2025)</i>	<i>4</i>
<i>AVIS DE L'ÉTAT</i>	<i>8</i>
<i>Avis du Département de la Gironde (29 septembre 2025)</i>	<i>31</i>
<i>Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (5 août 2025)</i>	<i>32</i>
<i>Avis RTE (5 Août 2025)</i>	<i>33</i>
<i>Avis Teréga (15 juillet 2025)</i>	<i>35</i>
<i>Avis du SDIS (1^{er} Septembre 2025)</i>	<i>36</i>
<i>Avis du PNR Médoc (7 Octobre 2025)</i>	<i>37</i>
<i>Avis de l'Autorité environnementale (8 Octobre 2025)</i>	<i>39</i>
<i>Avis de la CDPENAF du 1^{er} Octobre 2025</i>	<i>40</i>
<i>Avis de la CDNPS du 21 Octobre 2025</i>	<i>41</i>

Les avis des Personnes Publiques Associées, repris ci-dessous, ne reportent pas l'intégralité de l'avis. Ils ont été abrégés afin de ne retenir que les demandes de précisions, d'ajouts, de correctifs, etc. avec les éléments de contexte.
Les avis complets et détaillés sont disponibles dans un dossier spécifique.

Modalités de prise en compte :

- en noir, les explications / justifications concernant les remarques établies par les PPA
- **en rouge, les modifications qui seront portées aux différentes pièces du projet de PLU, afin de prendre en compte les avis des PPA.**

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (6 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Cette révision de PLU s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Elle permettra de maîtriser le développement communal dans ses choix d'urbanisation et de supprimer des difficultés d'application du droit des sols. Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État et nécessitent d'être corrigés, complétés ou motivés avant approbation. <u>Sur la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur</u> Conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Saint-Vivien-de-Médoc doit être compatible avec les orientations du SCOT Médoc Atlantique approuvé le 08/05/2024. À la lecture du PLU, il s'avère que ce dernier n'adopte pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain, sur les EBC ainsi que sur la loi Littoral. Tout au moins, le rapport de présentation du PLU n'en apporte pas la démonstration. Ainsi, il conviendra pour la commune d'apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCOT actuellement en vigueur. <u>Sur le respect de la loi Littoral</u> Les espaces boisés significatifs, identifiés par le SCOT conformément à l'article L.121-27, ne sont repris que partiellement dans le règlement graphique du PLU. La cartographie des Espaces Boisés Classés (EBC) est incomplète en ce sens qu'elle ne reprend pas les espaces identifiés au SCOT. Les EBC manquants seront donc à compléter par la commune.	Afin de mieux répondre à la loi littoral, dans le respect de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, il sera retenu au PLU approuvé, en superposition de la zone Nr, l'ajout en EBC d'ensemble de boisements significatifs de feuillus en complément de ceux déjà proposés au projet de PLU A noter que, concernant la zone Nr, le règlement proposé interdit le défrichement - sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique).

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (6 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
1. Sur le règlement écrit Le règlement écrit du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc présente plusieurs incohérences et imprécisions par rapport aux orientations fixées dans les autres pièces du dossier (PADD, rapport de présentation), ce qui compromet la lisibilité, la sécurité juridique et la conformité du document vis-à-vis du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre insuffisamment les annexes et extensions, qu'il devrait limiter au strict prolongement du bâti existant ainsi qu'à une surface cohérente. Aucune dérogation ne devrait être possible pour des raisons topographiques ou paysagères, conformément aux articles L.121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions doivent donc être retirées. Les références incomplètes ou imprécises du règlement devront également être corrigées. En ce sens, il est recommandé à la commune de retravailler son règlement écrit pour garantir sa compatibilité avec la loi Littoral et sécuriser ainsi le projet d'aménagement communal. 2. Sur la définition des espaces urbanisés et le principe de continuité d'urbanisation Le PLU précise la méthodologie de définition des enveloppes urbaines, mais celles-ci doivent être révisées au regard du règlement graphique. En effet, certains secteurs présentant des caractéristiques urbaines (densité, services), conformes au SCOT Médoc-Atlantique et à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, restent classés en zones naturelles (N) alors qu'ils devraient être reclassés en zones urbaines (U). En outre, des secteurs d'habitat diffus, zonés en A et N, pourraient être classés en zones urbaines inconstructibles, permettant la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires.	Le règlement est compatible avec la loi Littoral et notamment le dernier arrêt de la Cours Administrative d'Appel (CCA) de Bordeaux, en date du 11 Juillet 2025 : avis relatif aux annexes de taille limitée en secteur d'urbanisation diffuse : « Est permise la construction d'annexes de taille limitée, c'est-à-dire de constructions secondaires, détachées des constructions existantes dont elles sont l'accessoire, implantées à faible distance de celles-ci et dont l'ampleur est réduite en proportion de ces dernières ». Définition des espaces urbanisés Comme rappelé, un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour dessiner l'enveloppe urbaine comme l'indique le SCOT (Cf. SCoT-1.3-Explication des choix page 4 « C'est bien au PLU de déterminer son enveloppe urbanisée base du calcul de la consommation d'espace et support de la continuité de l'agglomération en tenant compte des prescriptions du DOO pour la définir ».). Secteurs définis par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme Quelques petits secteurs (Tidoubouc et le Loc - bourg Sud-Est, les Plots au Sud de l'autre côté de la RD 11215, et des petits secteurs épars soit n'ayant pas d'accès, ayant des problématiques de réseaux ou de défense incendie) définis par le SCOT et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme n'ont pas été repris au PLU. Et ont été retenus pour un classement en zone N ou A. Secteurs d'habitat diffus en zone urbaine inconstructible Cette proposition nous interroge. Il est indiqué qu'elle permettrait la réfection du bâti existant. Il nous semble que la réfection d'une construction sans création de volumes supplémentaires est possible en zone A ou N. En outre comment définir l'enveloppe et quelles limites poser à de telles zones permettant de justifier la création d'une zone U, même inconstructible sur des secteurs non identifiés en SDU ? Enfin, si l'interdiction de constructions nouvelles dans une zone U n'est pas illégale (encore que la décision du Conseil d'Etat, 2ème - 7ème chambres réunies, 30/07/2021, 437709, semble dire le contraire), le classement en U non constructible nous semble très peu lisible par les administrés (une zone U est à

priori constructible) alors qu'un classement en zone N assorti de règles relatives aux extensions et annexes nous paraît de nature à répondre aux besoins pour que le bâti existant puisse évoluer de manière limitée.

Sur les risques feux de forêt

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

Risques feux de forêt

En relation avec la commune, le bureau d'étude prendra en compte les dernières données de contrôle fournies par le SDIS 33 (bulletin annuel de contrôle du SDIS (2024) : points d'eau supplémentaires réalisés sur le territoire communal, points d'eau existants présentant des défaillances techniques ayant fait l'objet de réparations.

Il est proposé d'ajouter si possible des emplacements réservés dédiés aux PEI dans les secteurs insuffisamment défendus sur le plan de zonage du PLU révisé.

A noter qu'un secteur, la Lande, n'a pas été retenu en zone UD alors qu'il fait partie du SDU défini au SCOT en raison de l'insuffisance de la défense incendie sur le secteur.

Assainissement

La commune a engagé une étude d'extension de la capacité de la station et de retraitement des eaux (avec potentielle réutilisation pour arrosage).

Afin de répondre aux remarques de la DDTM relatives à l'assainissement collectif, les perspectives établies dans l'étude diagnostic des réseaux d'assainissement seront reprises et mise à jour sur la base de l'évolution démographique prévue dans le PLU révisé arrêté :

Le document de PLU sera complété

Charge entrante future :

Sur la base d'une charge maximale de 852 EH en 2023 et considérant une charge évaluée à 2,04 EH par branchement supplémentaire, eu égard au nombre de logements potentiels supplémentaires constructibles par type de zone dans le PLU approuvé, la charge induite supplémentaire est évaluée à :

Zones du PLU révisé raccordables à l'assainissement collectif	Logements potentiels supplémentaires raccordables	Equivalent Habitat (EH)
Zone UA	1	2,04
Zone UB	17	34,68
Zone UC	88	179,52
Zone UA	1	2,04
TOTAL	142	290

Sur l'assainissement

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

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (6 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
En l'état, j'émet un avis réservé à votre projet de PLU arrêté, qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant le respect de la loi Littoral, la prise en compte du risque feu de forêt et l'assainissement devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.	Ainsi, la charge maximale en entrée potentielle sur la base d'une charge maximale constatée de 852 EH atteindrait 1142 EH à l'horizon du PLU arrêté, soit inférieure à la capacité maximale de la station de 1200 EH.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
1 – CONTEXTE 2 – COHERENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE <u>A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique</u> 1. Développement démographique Le projet de PLU retient finalement l'hypothèse moyenne (1,14 % par an), qui correspond à l'accueil de 226 habitants supplémentaires sur 10 ans, pour atteindre une population communale de 2 136 habitants en 2035. <i>L'objectif démographique affiché dans le PLU est cohérent avec le rééquilibrage territorial inscrit dans le SCOT.</i> 2. Objectifs de réalisation de logements La méthode utilisée pour calculer les besoins de la population actuelle se base sur le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants. - Le PADD se base sur un taux de renouvellement du parc de résidences principales de 0,28 % par an, ce qui équivaut à environ 26 logements sur la période alors que le tableau indique 20 logements. Il conviendra pour la commune de corriger cette erreur matérielle dans un souci de cohérence et de lisibilité. - Le PADD intègre également un objectif de remise sur le marché de 12 logements vacants afin d'atteindre une part de 7% de logements vacants (contre 9,8% en 2021). Au total, le PADD fait état d'un besoin de 43 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle. [...] Le calcul du nombre de logements à produire afin d'accueillir la population supplémentaire se base sur une taille moyenne des ménages de 1,95 personne par ménage, revue légèrement à la baisse par rapport aux chiffres de l'INSEE disponible au moment de la production du projet de PLU (2,02 personnes par ménage en 2020). Il est probable que cette hypothèse soit néanmoins sous-évaluée, dans la mesure où la taille des ménages enregistrée en 2022 se situe déjà en dessous des 1,95 personne par ménage (données INSEE).	<u>2. Objectifs de réalisation de logements</u> Il s'agit bien de 20 logements à réhabiliter. La coquille (dans le texte) sera corrigée. La projection à 1,95 prend en compte valeur estimée par le SCOT à horizon 2040 (soit une valeur de 1,95 personne par ménage), mais aussi sur la volonté communale de tabler sur un maintien de familles avec enfants.

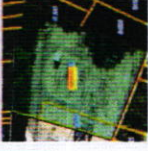
AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Au regard des besoins exogènes et endogènes de la population permanente et saisonnière, le PLU fait état d'un besoin de 183 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit environ 18 logements par an. Ce volume annuel est légèrement supérieur à la prescription du SCOT, mais reste compatible avec l'esprit du document (15 logements par an à produire jusqu'à 2040). 3. Analyse des capacités foncières Au total, le PLU rapporte une capacité de production de 164 logements, dont 128 logements en densification, pour un objectif affiché de 183 logements à produire pour répondre aux besoins de la population en 2035. À noter que le PLU fixe un objectif de remise sur le marché de 12 logements vacants. Le projet de PLU pourra donc théoriquement permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et supplémentaires. NB : il y a une <u>incohérence</u> entre les besoins exprimés dans le PADD (183 logements) et la conclusion du paragraphe page 93, qui note un besoin de 172 logements. B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins 1. Les outils en faveur de la production de logements Le projet de PLU comporte une seule Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), située au sein de la zone 1AU au Sud Est du centre-bourg. Ce secteur, d'une surface urbanisable d'environ 1,9 hectare doit permettre la production de 36 logements individuels, à raison d'une densité moyenne de 17 logements à l'hectare. Au regard du contexte géographique dans lequel il s'insère, à savoir au sein d'une dent creuse urbaine, ce secteur se situe davantage en densification qu'en extension. NB : il y a une incohérence entre les documents d'OAP, qui affiche 1,9 hectare aménageable, contre 2,1 dans le <u>tableau</u> page 92 des justifications des choix. Il est regrettable que la programmation de l'OAP n'aborde qu'un schéma de principes sur les voiries et les réseaux, sans apporter de précisions sur les logements attendus (typologie, implantation, diversité, etc.) au regard des besoins du territoire (peu d'offres locatives et manque de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées).	3. Analyse des capacités foncières En effet, cela sera corrigé (il s'agit bien de 183 logements). 1. Les outils en faveur de la production de logements <i>Incohérence</i> Le tableau du RP intègre une part de 25% de VRD alors que l'OAP intègre en plus un parc végétalisé, réduisant la surface constructible. Le tableau sera revu pour être cohérent avec l'OAP. OAP : le secteur est concerné par un projet, l'OAP s'est attachée à encadrer le projet.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
2. Densités Pour les opérations en extension urbaine, le PADD (page 16) fixe une densité moyenne de 17 logements/ha (590 m² par logement environ). En densification, le PLU fixe des objectifs différenciés, allant de 10 logements/ha en zone UD à 15 logements/ha en zone UA. Le SCOT ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. En revanche, il préconise une densité moyenne de 12 logements/ha en extension. En ce sens, l'objectif fixé dans le PLU respecte la volonté du SCOT. 3. Le développement d'une offre sociale La commune de Saint-Vivien-de-Médoc n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. Au 1er janvier 2024, la commune comptait 20 logements sociaux (source RPLS). A l'échelle de la CdC Médoc Atlantique, 464 demandes de logements sociaux ont été effectuées au 31 janvier 2024. Toutefois, seules 23 demandes ont été satisfaites au cours de l'année 2023 (source SNE). Le taux de tension à l'échelle de l'intercommunalité est donc très élevé (20,1 contre 7,9 à l'échelle de la Gironde). Le développement de programmes comportant une part de logements locatifs sociaux pourrait permettre d'atténuer la tension observée sur le territoire. À ce titre, le PADD (page 17), affiche la volonté : « d'intégrer au PLU des projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements ». Toutefois, cette volonté ne trouve pas d'écho opérationnel dans le reste du document, or, l'OAP est un outil permettant d'imposer un ratio de logements à vocation sociale. 4. La diversification de l'offre Le rapport de présentation (page 110) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 93,2 % des résidences principales sont des maisons individuelles (INSEE 2022). L'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (71,1 % en 2022). <i>Bien que le diagnostic dresse le constat de cette carence, la programmation de l'OAP en centre-bourg ne fixe pas d'objectifs en termes de diversification de l'offre de logements.</i> C/ <u>Public spécifiques</u> [...]	Pour précision, l'objectif au SCOT pour les pôles d'équilibre est de 17 logements/ha en extension. Il est respecté au PLU. Les orientations du PDH préconisent une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les polarités de la CCMA desservies par les transports collectifs en direction des zones d'emplois. Domofrance prévoit de construire entre 15 et 20 logements sociaux sur un foncier lui appartenant dans la continuité de son parc existant (à côté du camping).

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donne lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat. <u>D/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique</u> [...] Un projet de densification du parc d'activités de Pingouleau (secteur UY) répondra à la demande en foncier à vocation économique. D'une superficie de 4,8 ha et situé en bordure de la RD1215, il est identifié au SCOT comme « village économique » à densifier sans possibi lité d'extension. Le PLU en organise la densification dans son périmètre initial, avec règles de stationnement (aires de livraison et parkings à l'arrière le long de la RD 1215) et prescriptions paysagères. Également, un projet d'extension du camping municipal à hauteur de 0,8 ha, identifié au règlement par une zone Nt (camping). <i>Saint-Vivien-de-Médoc affirme son rôle de pôle structurant du nord Médoc en s'appuyant sur un centre-bourg actif des équipements publics diversifiés, mais un tissu économique de proximité encore fragile. La densification prévue du parc d'activités de Pingouleau constitue une opportunité pour renforcer l'offre foncière et générer quelques emplois locaux, tout en accompagnant le développement de la commune. Une OAP au sein du secteur UY (Pingouleau) aurait permis une meilleure optimisation du foncier, notamment par la mutualisation des parkings et une gestion plus cohérente des espaces. Ce projet s'inscrit malgré tout dans une logique de dynamisation et de valorisation du territoire, conciliant attractivité économique et maintien de la vitalité commerciale du centre-bourg.</i> 3 – MOBILITÉS [...] Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement sur le domaine public. L'ensemble des capacités de stationnement de véhicules motorisés dans le centre-bourg s'élève à 150 places environ, ce qui permet de répondre aux besoins de la population. La commune ne dispose d'aucune borne de recharge électrique. Le rapport de présentation devra être complété afin de présenter également l'inventaire des capacités de stationnement vélos. 4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE [...]	Ce volet pourra être renseigné dans le cadre d'une révision qui prendrait en compte le nouveau schéma. OAP au sein du secteur UY Le foncier de la zone est privé et partagé entre plusieurs propriétaires. Une OAP aurait peu d'impact sur l'aménagement des quelques parcelles restantes. Le RP sera complété sur ce point.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
4.1 La consommation des espaces NAF sur la période 2011/2021 [...] A l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191) [...] Le résultat de ce travail d'identification est illustré sur une cartographie (RP tome 1, p. 165/166). Au total, 16,9 ha d'espaces NAF ont été consommés sur la période 2011-2021, et 3,8 ha ont été bâtis en densification. Si la consommation foncière est très dispersée sur le territoire communal, le secteur à l'ouest de la RD1215 a été particulièrement consommateur d'espaces. Par ailleurs, sur les 16,9 ha d'espaces NAF consommés, 1,4 ha sont à vocation économique (zone d'activité de Pingoulet) et 15,5 ha à vocation d'habitat.	
4.2 Consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031 [...] On retrouve effectivement cette étude dans le tome 2 du RP (Justification des choix et évaluation environnementale). Toutefois, on remarque une certaine confusion avec la partie « V.1.5 Le potentiel de densification » du tome 1 (p.169). Celle-ci propose une cartographie identifiant des « parcelles potentiellement densifiables », qui correspondent en réalité aux parcelles libres des zones U et AU du PLU actuel. La méthodologie présentée dans cette partie témoigne d'une confusion entre potentiel de densification et potentiel constructible. En effet, le potentiel de densification inclut : • les dents creuses, c'est-à-dire des terrains de taille modeste compris au sein de l'enveloppe urbaine • les divisions parcellaires potentielles • le potentiel de renouvellement urbain (reconversion de friches notamment) Le potentiel de densification ne correspond donc pas à l'ensemble des zones U et AU. Sa détermination nécessite un travail fin, en fonction du tracé de l'enveloppe urbaine et des caractéristiques de chaque parcelle. On rappelle ici que la définition des contours de l'enveloppe urbaine est indépendante des limites de parcelles et du précédent document d'urbanisme. C'est bien l'enveloppe urbaine réelle qui doit être prise en compte, et le tracé peut passer au milieu des parcelles sur le plan afin de coller le plus possible à la réalité.	4.2 Consommation des ENAF pour la période 2021-2031 Le code de l'urbanisme fixe en effet d'établir un potentiel de densification et un potentiel constructible. Cette méthode est appliquée dans le cadre du projet de PLU qui n'est pas construit in abstracto, mais précisément sur la base de l'enveloppe urbaine retenue pour l'agglomération, les villages et les SDU. L'ensemble des zones constructibles du PLU actuel ne sont pas reprises. Elles correspondraient à un potentiel de densification bien trop important. Les éléments participants au potentiel de densification ont bien été pris en compte, et ont nécessité un travail fin dans le cadre du zonage du PLU actuel (mise en évidence de la nécessité de réduire le foncier constructible au regard des besoins), puis dans un 2nd temps, dans le cadre du zonage du projet de PLU.

Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte	AVIS DE L'ETAT
	La partie « Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé » (RP tome 2, p.94) s'apparente davantage à l'étude de densification attendue. Ici, la délimitation des zones U et AU ont été superposées à la photo satellite ortho-photo 2024 et à la couche OCS-GE 2021. L'identification des parcelles pouvant faire l'objet de construction a ainsi été croisée avec la couche OCS-GE, puis les prescriptions surfaciques de type Espaces Boisés Classés, protection des zones humides (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et emplacements réservés ont été soustraits des espaces identifiés comme constructibles. Ce travail a permis la production d'une cartographie des parcelles potentiellement constructibles, en distinguant celles qui sont déjà artificialisées (correspondant à des divisions parcellaires et fonds de jardins de construction existantes pour la plupart) et celles relevant d'espaces NAF au sein de l'enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine dessinée correspond bien à la réalité physique du territoire communal. D'après le PLU, l'ensemble de ces parcelles densifiables représente 15,2 ha. En complément, la commune projette de mobiliser 5,7 ha d'espaces NAF situés au sein de l'enveloppe urbaine. La loi Climat et Résilience de 2021 fixe l'objectif de diviser de moitié la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020, puis à nouveau de moitié sur la période 2031-2040. La commune de Saint-Vivien-de-Médoc ayant consommé 16,9 ha d'espaces NAF sur la période 2011-2020, le plafond de consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2030 est de 8,45 ha. Toutefois, le SCOT Médoc Atlantique a défini des plafonds pour chaque commune, c'est donc celui-ci qui s'applique. Dans son PADD, la commune intègre donc la nécessité de respecter le plafond de consommation foncière fixé par le SCOT, à savoir : • 8 ha pour la période 2020-2030 (soit 0,8 ha/an en moyenne) • 4 ha pour la période 2030-2040 (soit 0,4 ha/an en moyenne) Le PADD évalue la consommation d'espaces NAF maximale à 6,4 pour la période 2024-2034. Cependant, dans le rapport de présentation (tome 2, p.97), la consommation foncière maximale d'espaces NAF est calculée différemment, à la fois en termes de méthode et de période. En partant du principe que la commune a consommé 2,8 ha depuis 2020, il resterait 5,2 ha d'<u>ENAF</u> consommables sur la période 2020-2030. Ainsi, sur la période 2025-2035, la commune aurait un Il avait été porté au PADD les valeurs maximales NAF fixé par le SCOT ; valeurs ramenées à la période 2024-2034. Le dossier a été établi in fine sur les projections 2025-2035. Pour plus de clarté, seuls les objectifs du SCOT pour les périodes 2021-2030 et 2031-2040 seront affichés au PADD. ENAF consommables sur la période 2020-2030 Les valeurs portées par erreur seront corrigées. Ainsi il s'agit d'une valeur corrigée de 7,1 ha et non de 5,2 ha (voir rédaction reprise ci-après). Il s'agit de prendre en compte la consommation d'espaces NAF 2021-24. L'objectif de consommation d'ENAF 2025-2035 est ainsi de 9,1 ha.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
objectif de 7,2 ha, correspondant à l'enveloppe restante 2020-2030 plus la moitié de l'enveloppe de la période 2030-2040. Il conviendra pour la commune de justifier au sein du rapport de présentation le chiffre de 6,4 ha pour 2024/2034 inscrits au PADD. Ce dernier ne peut être qu'estimatif eu égard à la date du débat sur le PADD. Les chiffres avancés au sein du rapport de présentation apparaissent davantage cohérent au regard de la réalité communale.	Pour plus de clarté, la rédaction du RP II page 97 sera reprise comme suit. <u>Pour rappel, la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT pour la commune a été établie à :</u> - 8 ha sur la période 2020-2030 - 4 ha pour la période 2030-2040 ; <u>Soit sur la période 2025-2035, une valeur de 6 ha.</u> <u>Consommation foncière NAF au projet de PLU</u> <u>La commune a consommé entre 2021 et 2024, 0,9 ha d'espaces NAF, soit un résiduel maximum de consommation d'espaces NAF de 7,1 ha sur la période 2025-2030.</u> <u>Auquel il faut adjoindre pour la période 2030-2035, la moitié de l'enveloppe maximale retenue au SCOT (période 2030-2040), soit une valeur de 2 ha.</u> <u>Ce qui correspond sur la période 2025-2035, à une valeur 9,1 ha.</u>
Le rapport de présentation recense la consommation foncière sur la période 2022/2024. Pour autant, le rapport de présentation indique des données contraignantes comprises entre 2,8 hectares (tome 2, p.97) et 0,9 hectares (tome 1, p.168) de consommation ENAF en vue de la réalisation de 31 constructions (910 m² par construction environ). Par ailleurs, aucune cartographie ne permet d'attester de la vérification de ces espaces construits sur cette période. Il conviendra pour la commune de clarifier les propos exposés permettant une meilleure lecture méthodologie et une compréhension du projet communal. Ainsi, cela entame en toute rigueur la consommation d'ENAF disponible d'ici 2040. En outre, certaines parcelles devraient être classées en consommation ENAF plutôt qu'en densification, compte tenu de l'enveloppe urbaine définie dans le PADD ainsi que du caractère même de la parcelle. C'est par exemple le cas des parcelles cadastrées ci-dessous, actuellement classées en densification (secteurs UB et UC), alors qu'elles semblent présenter un caractère naturel, sans aménagement léger, existant ou prévu, relevant davantage d'une consommation ENAF que de la densification. Cela représente environ près de 2,13 hectares Il est donc regrettable que la commune classe ainsi des parcelles relevant davantage d'un zonage naturel en densification au regard de la loi Climat et Résilience de 2021 et des objectifs de Zéro Artificialisation Nette associés. Cependant, le SCOT précise que seuls les espaces bâtis supérieurs à 5 000 m² inclus dans l'enveloppe urbaine sont à retenir. Au sein des zones urbaines du PLU, aucun terrain à bâtir ne dépasse ce seuil.	La méthodologie utilisée a été précisée (RP Tome 2, pages 81, 82) : nous avons superposé le référentiel d'occupation des sols national « OCS GE 2021 », qui fait référence, avec une analyse, au sein des zones U et AU, de l'occupation du sol établie à partir de la photo satellite la plus récente (2024) et des parcelles libres. Par ailleurs, le caractère naturel évoqué de certaines parcelles n'est pas toujours effectif, puisque, par exemple, sur l'un des exemples mentionnés, il s'agit d'une parcelle naturelle occupée par une station électrique.  En tout état de cause comme le précise l'Etat, seuls les espaces bâtis supérieurs à 5 000 m² inclus dans l'enveloppe urbaine sont à retenir. Au sein des zones urbaines du PLU, aucun terrain à bâtir ne dépasse ce seuil.
En résumé, sur la période 2011-2020, la commune a consommé 16,9 hectares d'ENAF. En application de la loi Climat et résilience, elle aurait la possibilité de consommer 8,45 hectares sur la décennie	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
suivante. Toutefois, le SCOT de la CCMA autorise une consommation foncière à hauteur de 12 hectares maximum sur 2020-2040, répartis en 8 hectares pour 2020-2030 puis 4 hectares pour 2030-2040. D'après le projet communal pour la décennie 2021-2031, les capacités foncières disponibles et identifiées à cet effet au sein du PLU, sont évaluées à environ 20,9 hectares, dont 15,2 hectares destinés à la densification et 5,7 hectares nets consacrés à la consommation d'ENAF. Après déduction des 2,8 hectares d'ENAF déjà consommés à vocation d'habitat sur la période 2021-2024, il resterait un total de 2,9 hectares mobilisables, toutes vocations confondues, d'ici 2040. <i>En conséquence, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune inscrit son projet de PLU dans un cercle vertueux en traduisant une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales et respecte également les objectifs fixés par le SCOT.</i> Cependant, <u>le règlement graphique du PLU ne reprend pas de manière stricte les limites de l'enveloppe urbaine existante</u>, et de ce fait, n'adopte donc pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain. Enfin, bien que la commune s'inscrive dans un objectif de réduction de plus de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'étude relative à la densification et à l'extension mériterait d'être clarifiée et avantagée explicitée, afin d'assurer une meilleure compréhension et une lecture plus lisible du PLU par l'ensemble de la population. Egalement, certaines <u>données</u> apparaissent en contradiction <u>entre elles</u>, il conviendra pour la commune de les corriger afin de garantir de la cohérence et de la lisibilité entre les différentes pièces du PLU. 5 – LOI LITTORAL <u>A/ Détermination de la capacité d'accueil</u> [...] Dans le projet de PLU, la population permanente suivrait une croissance modérée de + 1,14% par an, soit la création de 183 logements, avec un objectif de réduction des résidences secondaires et de densification prioritaire dans les zones urbaines afin de limiter la consommation foncière. La population saisonnière repose essentiellement sur les résidences secondaires (300 en 2021). Les	<u>Règlement graphique du PLU et limites de l'enveloppe urbaine</u> La délimitation de l'enveloppe urbaine a été clairement précisée page 29 du RP II. Le règlement graphique reprend en toute cohérence l'enveloppe urbaine à quelques micro-secteurs près. Les ajustements de zonage sont très précisément explicités (par ex. page 41 pour la zone UC ; une cartographie complémentaire pourra être portée concernant la zone UD). <u>Données en contradiction entre elles</u> Le dossier laisse en effet apparaître quelques coquilles. Les erreurs de données seront naturellement corrigées.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
locations privées ainsi que gîtes et camping (zone Nt) représentant le mode d'hébergement dominant pour une capacité d'accueil totale de 400 personnes d'après le PLU (tome 2, p.109). Aucun nouveau secteur touristique n'est prévu. Ainsi, le PLU respecte les dispositions réglementaires en vigueur ainsi que les orientations du SCOT de la CCMA sur ce point.	
<u>B/ Espaces constitutifs du littoral</u>	<u>B/ Espaces constitutifs du littoral</u>
1. La bande littorale [...]	1. La bande littorale
De l'habitat diffus s'apparentant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) mais non identifié comme tel au sein du PLU projeté, est localisé au sein de cette bande littorale correspondant au zonage Nr (naturel remarquable) correspondant à une activité commerciale (guinguette). Également, de l'habitat diffus en zone Nr intersecte avec la bande littorale. Il conviendra pour la commune de formuler explicitement la création d'un STECAL au sein du PLU par un zonage particulier (autre que Nr) ainsi que les règles d'autorisation du droit du sol garantissant une capacité d'accueil limitée.	L'ensemble de la vaste zone nord de la commune (par ailleurs en zone rouge du PPRI) correspond à un espace remarquable (Espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres). Il fait l'objet en quasi-totalité d'un classement en zone agricole (Ar), à l'exception de la zone Nor (bassins aquacoles) et de la zone Nr qui correspond à un petit ensemble non agricole. Il ne s'agit en aucun cas d'un STECAL. A noter par ailleurs qu'une erreur matérielle s'est glissée au plan de zonage ; la petite zone N portée au Sud-Est doit être une zone Nr.
Capture d'écran du règlement graphique exposant de l'habitat diffus dans la bande littorale. 	
2. Les espaces proches du rivage La définition des espaces proches du rivage (EPR) repose sur l'identification d'ensembles paysagers homogènes en lien physique et visuel avec le littoral, principalement constitués de milieux naturels côtiers. La commune a intégré cette délimitation dans le PLU, couvrant à la fois des zones naturelles, des secteurs déjà urbanisés et des espaces d'urbanisation future. La limite des espaces proches du rivage est matérialisée par la RD 2, qui marque la séparation entre les mottes et les palus. Toutefois, ces espaces sont identifiés au sein de plusieurs zonages	2. Les espaces proches du rivage La limite des espaces proches du rivage est constituée au nord-ouest jusqu'au Port par la Castillonnaise, qui marque la séparation entre mottes et palus, puis à partir du Port, par une limite linéaire qui rejoint la RD.2 en partie sud-est. La limite des espaces proches du rivage sera redessinée de manière plus précise à une échelle beaucoup plus fine.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
(A, Ar, N, No, No1, Nor, Nr) ce qui complexifie la lecture et la compréhension du règlement dans ces zones. Le PLU mentionne le cas des activités aquacoles, de cultures marines et du port estuarien dont le développement devra être pris en considération. Ainsi 2 STECAL se situent au sein des EPR : secteur No1, correspondant à la construction d'une maison du port, et No, liés aux équipements, services portuaires et espaces culturels et d'exposition afférant à la culture maritime de la commune. En ce qui concerne le règlement écrit, se référer à la partie D/ portant sur la compatibilité du règlement écrit avec la Loi Littoral. 3. Les coupures d'urbanisation Les coupures d'urbanisation sont conformes au SCOT actuellement en vigueur. [...] 4. Les espaces remarquables [...] La commune reprend fidèlement les dispositions comprises au sein de la cartographie du SCOT. [...] Certains secteurs ayant fait l'objet d'un retrait du classement en espaces remarquables ont été dûment justifiés. Cela concerne des bâtiments liés à l'exploitation agricole (zone A), des secteurs comprenant des bâtis isolés ou de petits regroupements de constructions (zone N) ainsi que la RD 1215 et la voie ferrée, exclues du périmètre des espaces remarquables (zone N). Plusieurs Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueils Limités (STECAL), mentionnés au sein du PLU projeté, ont perdu leur qualification d'espaces remarquables. Il s'agit des équipements publics (cimetière, équipements sportifs, hippodrome) zonés en Ne, de la station d'épuration zonée en Ns, et du camping situé dans la frange nord du centre-bourg de la commune, entre espaces urbanisés et naturels, et sectorisé en Nt. <u>Le règlement applicable aux zones Ar, Nr et Nor reprend fidèlement les dispositions de l'article R.121-S du Code de l'urbanisme.</u> 5. Les espaces boisés classés Le projet de PLU indique faire le choix d'utiliser d'autres outils pour assurer la protection des boisements et de ne pas classer l'ensemble de ces espaces (p.82/83, tome 2). La jurisprudence du Conseil d'État a précisé que si les dispositions de l'article L.113-1 « offrent aux autorités	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
compétentes la faculté de classer les bois de la commune qu'il leur paraît souhaitable de préserver, en revanche, en ce qui concerne les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune», l'article L.121-27 « leur en fait l'obligation » (CE, Section des travaux publics, avis n°387657 du 16 juillet 2013). Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et identifiés au sein du règlement graphique par un classement en zone naturelle remarquable (Nr) du PLU conformément au SCOT de la CCMA en vigueur. Toutefois, le zonage identifié au sein du DOO du SCOT n'est que partiellement repris au sein du règlement graphique du PLU. En effet, bien que le règlement écrit du secteur Nr (naturel remarquable) soit moins permissif qu'en zone naturelle, certains secteurs devraient être classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Il est donc demandé à la commune de classer l'ensemble des espaces boisés significatifs définis au SCOT en espaces boisés classés pour se conformer à la loi Littoral <u>C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation</u> Le tome 2 du rapport de présentation (p.94/96 et p.103/104) détaille la méthodologie retenue pour définir les enveloppes urbaines à partir des données satellitaires de 2024, ces dernières mériteraient toutefois d'être ajustées au sein du règlement graphique. En effet, bien qu'il subsiste un habitat diffus sur la commune, certains secteurs, situés dans la continuité de l'urbanisation et présentant des caractéristiques urbaines (densité, présence de services), telles que définies par le SCOT de la CCMA et par l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, ne sont pas intégrés aux zones urbaines (U). Ces secteurs, actuellement classés en zone naturelle (N) et correspondant notamment aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de Grande Lesque - La Lande et Grande Lesque - Les pins au titre du SCOT ainsi que la « poche bâtie » de la Séouque qui devraient ainsi être reclassés en zone urbaine inconstructible (Ui) permettant l'agrandissement sans comblement de dents creuses (car non reconnu comme SDU au sein du SCOT de la CCMA). Il est donc recommandé à la commune de retravailler tant les enveloppes urbaines que d'effectuer un reclassement de l'entièreté des espaces urbanisés correspondant aux SDU identifiés par le SCOT en zone urbaine (U) au regard de la loi Littoral et du Code de l'Urbanisme.	Espaces boisés classés Il est retenu l'ajout d'EBC sur les boisements significatifs de feuillus (en plus du classement actuel en zone Nr de protection), ainsi que sur les secteurs ensembles forestiers d'envergure au-delà de la RN1215. <u>C/ Définition des espaces urbanisés</u> Comme rappelé, un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour dessiner l'enveloppe urbaine comme l'indique le SCOT (Cf. SCOT-1.3- Explication des choix page 4 « C'est bien au PLU de déterminer son enveloppe urbanisée base du calcul de la consommation d'espace et support de la continuité de l'agglomération en tenant compte des prescriptions du DOO pour la définir »). Secteurs définis par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme Quelques petits secteurs (Tidoubouc et le Loc - bourg Sud-Est, les Plois au Sud de l'autre côté de la RD 11215, et des petits secteurs épars soit n'ayant pas d'accès, ayant des problématiques de réseaux ou de défense incendie) définis par le SCOT et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme n'ont pas été repris au PLU. Et ont été retenus pour un classement en zone N ou A. Secteurs d'habitat diffus en zone urbaine inconstructible Cette proposition nous interroge. Il est indiqué qu'elle permettrait la réfection du bâti existant. Il nous semble que la réfection d'une construction sans création de volumes supplémentaires est possible en zone A ou N. En outre comment définir l'enveloppe et quelles limites poser à de telles zones permettant de justifier la création d'une zone U, même inconstructible sur des secteurs non identifiés en SDU ?

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
 1. Les Agglomérations et Villages (art. L.121-3 du Code de l'Urbanisme) [...] Le SCOT identifie également, deux secteurs particuliers : • Une centralité secondaire ou d'accompagnement : le village de Mirambeau. [...] Le SCOT souligne toutefois les enjeux environnementaux présents en périphérie, qui doivent limiter l'évolution du village. Si une densification interne est possible, toute extension consommatrice d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) est proscrite, compte tenu de la présence de boisements significatifs. L'objectif est de maintenir la perméabilité écologique des abords et de renforcer en priorité la centralité principale. Pour autant, bien que l'urbanisation se réalise en densification, la cartographie des parcelles potentiellement constructibles indique la consommation de parcelles NAF au sein du village de Mirambeau en secteur UC (p.96, tome 2). Ainsi, <u>La commune aurait intérêt à retravailler son enveloppe urbaine en excluant les parcelles consommatrices d'ENAF dans un souci de conformité avec les recommandations formulées par le SCOT de la CCMA.</u> • La zone d'activités de Pingouleau [...] 2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) (art. L.121-8 du Code de l'Urbanisme) Le SCOT identifie, sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), tous deux situés à l'ouest de la RD 1215 : • Grande Lesque - Les Pins [...] • Grande Lesque - La Lande [...]	Enfin, si l'interdiction de constructions nouvelles dans une zone U n'est pas illégale (encore que la décision du Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 30/07/2021, 437709, semble dire le contraire), le classement en U non constructible nous semble très peu lisible par les administrés (une zone U est à priori constructible) alors qu'un classement en zone N assorti de règles relatives aux extensions et annexes nous paraît de nature à répondre aux besoins pour que le bâti existant puisse évoluer de manière limitée

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral</u> <i>La loi Littoral n'est pas fidèlement retranscrite dans le règlement écrit, car les conditions nécessaires à une urbanisation sont trop permissives.</i> Au sein du règlement écrit, plusieurs points mentionnent la possibilité d'extension des constructions existantes, en retenant l'emprise au sol « à la date d'approbation du PLU ». Il est recommandé de remplacer cette mention par : « l'emprise au sol de la construction initiale », ceci afin d'éviter les agrandissements successifs qui nuiraient à la forme et densité urbaines et à la notion « d'extension limitée de l'urbanisation » mentionnée par la loi littoral. <u>Concernant les extensions et annexes :</u> Le règlement d'urbanisme est beaucoup trop permissif concernant les annexes, extensions et piscines autorisées. Il devra être modifié pour limiter leur nombre dans une logique de « compléments de fonctionnalités » de la construction principale. Ainsi, il conviendra de préciser, tant dans le règlement écrit que dans le rapport de présentation, que la mise aux normes, la réfection ainsi que l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées, mais de manière encadrée et limitée en nombre. En tout état de cause, la surface de l'extension devra rester inférieure à celle du bâti principal. Ainsi, il est recommandé d'abaisser le nombre d'annexes autorisées (1 ou 2) qui apparaissent trop importantes au regard du Code de l'Urbanisme. Il est recommandé d'encadrer de manière plus stricte les extensions qui pourraient être limitées à 20 % dans la limite de 20 m² par rapport à la surface plancher de la construction initiale. Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250 m² avec une extension limitée à 30 % est trop élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension. En outre, <i>il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les extensions, annexes et piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant</i>, afin de respecter les dispositions de la loi Littoral et d'éviter qu'elles ne soient assimilées à des extensions de l'urbanisation, conformément aux articles L 121-8 et L. 121-13 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, au-delà des extensions de l'habitat diffus, qui devront rester limitées, les projets d'extension des exploitations agricoles sont soumis à l'avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Ils devront justifier d'une nécessité de service directement liée à l'exercice d'une activité agricole impérative.	<u>D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral</u> Le règlement sera modifié comme précisé, avec mention de « l'emprise au sol de la construction initiale », <u>Concernant les extensions et annexes :</u> <u>Extensions et annexes :</u> Les annexes au projet de PLU sont actuellement limitées à 3. La commune pourra envisager de les limiter à 2. Au projet de PLU, l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m². Pour précision, 250 m² est une surface maximum à ne pas dépasser (un bâtiment de 240 m² existant ne pourrait pas aller au-delà de 250 m² ; pour un bâtiment plus petit -100 m² par exemple - l'extension maximale serait de 30 m², soit 130 m² au total.) A noter que le PLU a clairement porté au règlement : « Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement. » <u>Annexes :</u> Le libellé du règlement est en accord avec l'avis récent de la CAA de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025, relatif aux annexes : « Est permise la construction d'annexes de taille limitée, c'est-à-dire de constructions secondaires détachées des constructions existantes dont elles sont l'accessoire, implantées à faible distance de celles-ci et dont l'ampleur est réduite en proportion de ces dernières ».

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Focus en zone No et No1</u> Le port de Saint-Vivien-de-Médoc et ses équipements, classés en zone No et No1 sont considérés comme des STECAL au sein du PLU. Les deux zones correspondent à la bande littorale qui est protégée au titre de la Loi Littoral. Il est rappelé, à titre informatif, que les parcelles concernées, situées dans la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral (règlement graphique) et au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), devront se conformer aux dispositions de l'article R.1 21-5 du Code de l'urbanisme. Celui-ci limite les aménagements possibles à ceux liés à une activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau, au sens de l'article L.1 21-10 du même code, tels que la pêche, la conchyliculture ou encore l'aquaculture. De ce fait, la reconversion et/ou changements de destinations pour un usage commercial autres que la ressource première qui y est exploitée est proscrite et illégale quel que soit l'usage : habitat, commerce de type café, restaurant, artisanat d'art au titre de l'article 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en va de même avec les constructions nouvelles qui devront être justifiées et motivées par des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au titre de l'article 121-13 du même Code. <u>Focus en zone Nr (naturel remarquable):</u> Le règlement autorise des occupations et utilisations du sol sous conditions qui ne correspondent pas du tout à l'objet de la zone Nr. Au vu de la liste (qui inclut carrières, dépôts de véhicules usagers, campings, ICPE, etc.), il s'agit ici d'une erreur matérielle, et cette liste correspond en réalité aux occupations et utilisations du sol qui doivent être interdites. <u>Conclusion Loi Littoral</u> <i>La révision du PLU traduit une volonté affirmée de concilier développement urbain et préservation du littoral, en intégrant les grands principes de la loi Littoral, notamment via le renforcement des coupures d'urbanisation, la limitation des extensions en zones sensibles et la protection des espaces remarquables. Pour garantir une réelle compatibilité avec la législation en vigueur et sécuriser juridiquement le document d'urbanisme, il est recommandé à la commune de retravailler le PLU au</i>	<u>Focus en zone No et No1</u> En cohérence avec l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, qui dispose que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage », le projet de PLU a tracé la limite de la bande des 100m sur la base de la limite haute du rivage, avec prolongement le long du chenal Neuf, jusqu'au Port de Saint-Vivien-de Médoc, exclu (espace urbanisé de longue date). Il est toutefois proposé de modifier le règlement de la zone No comme suit : Autorisées sous conditions - Les réfections ou reconstructions (sans changement de destination) des cabanes de type « cabanes ostréicoles » : « cabanes » reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, sans extension du périmètre bâti. - La référence aux constructions nouvelles est supprimée. <u>Secteur No1</u> Le libellé à employer est celui de capitainerie. Le règlement de la zone No sera ainsi modifié comme suit : Sont admis : - La construction du bâtiment pour la création de la capitainerie - Les équipements liés à la capitainerie <u>Focus en zone Nr (naturel remarquable):</u> Il s'agit en effet d'une erreur matérielle. La liste correspond de fait aux occupations et utilisations du sol qui doivent être interdites. Le règlement sera corrigé.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<i>regard de la Loi Littoral. En effet, certaines dispositions du règlement écrit apparaissent encore trop permissives ou juridiquement imprécises, notamment en matière d'annexes, d'extensions, de constructibilité, de gestion des zones à risques ainsi qu'une définition imprécise des espaces urbanisés ainsi que des EBC.</i> 6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE <u>A/ Préservation du patrimoine naturel</u> [...] Bien que le PLU mette en avant un resserrement de l'enveloppe urbaine, avec une réduction de plus de 82 hectares de zones constructibles et une augmentation de 441 hectares de zones naturelles et agricoles, il subsiste une erreur manifeste d'appréciation. En effet, le règlement graphique classe certaines habitations existantes en zone naturelle (N), ce qui crée une incohérence manifeste entre le zonage et la réalité bâtie. <u>Ainsi, bien que la commune intègre une prise en compte satisfaisante de l'aspect environnemental. l'analyse environnementale est tronquée par un zonage au règlement graphique inadéquat. Il conviendra à la commune de reclasser les secteurs bâtis en zone urbaine (U).</u> <u>B/ Évaluation environnementale - mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »</u> Inventaires faunistiques et floristiques [...] <i>Inventaires Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)</i> Des espèces exotiques envahissantes (E EE) ont été recensées sur les zones de développement (robinier faux acacia, raisin d'Amérique). Le règlement ne comporte aucune interdiction de plantation des espèces floristiques exotiques envahissantes. Il serait intéressant d'ajouter cette prescription en y annexant la liste des espèces concernées. Dans ce cadre, la commune pourra se référer à la liste définie par l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. <i>Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC)</i> [...] Le rapport de présentation expose très succinctement la manière dont la démarche Eviter-Réduire-Compenser a été mise en œuvre (RP tome 2, p.119 et p.149). Une cartographie compare les zones de développement envisagées et celles finalement retenues. Quatre zones sont	<u>A/ Préservation du patrimoine naturel</u> Le SCOT a défini outre les agglomérations et les villages des secteurs déjà urbanisés (SDU). Les autres secteurs bâtis potentiellement présents ne sont pas reconnus comme tels. Ils n'ont pas vocation à faire l'objet d'un classement en zone constructible <u>Espèces exotiques envahissantes</u> Le règlement écrit mentionne que les essences végétales plantées seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat conformément à l'esprit de l'arrêté du 2 mars 2023. Pour compléter, un renvoi vers la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine édité par le CBNSA (CBNSA_2022- Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf) ainsi que fascicule sur les espèces exotiques envahissantes rédigé par le Pays Médoc (Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf) sera ajouté au règlement.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
représentées sur cette carte, mais la zone 1AU n'a pas fait l'objet d'investigations naturalistes car un permis d'aménager aurait déjà été accordé. Sur les trois autres zones, les fiches de synthèse des observations de terrain sont présentées en annexe pour seulement deux de ces zones. <u>On ne retrouve en revanche aucune indication sur les études qui auraient été menées sur la zone située au nord-est du bourg. La fiche de synthèse des observations de terrain sera donc à ajouter en annexe du rapport de présentation.</u> [...] Le règlement écrit prévoit le maintien d'espaces de pleine terre et l'usage d'essences locales sans pour autant qu'une liste d'essences locales précise ne soient mentionnées ni annexées. [...] Ainsi, il semble qu'à l'issue de la mise en œuvre de la démarche Eviter-Réduire-Compenser, aucune zone à fort enjeu écologique ne sera impactée par le PLU révisé. [...] <u>C / Préservation du patrimoine architectural et culturel</u> [...] <u>Il conviendrait d'ajouter les cabanes ostréicoles à l'inventaire des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.</u> <u>Conclusion Environnement/ cadre de vie</u> Le PLU s'appuie sur un socle solide (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides) et 145 ha d'EBC, avec des prescriptions L.151-19/23 protégeant haies, ripisylves et milieux, cohérentes avec le PADD. L'insertion paysagère est maîtrisée (lisières structurées, trame verte, éléments L.151-19, arbres remarquables), sans incidence notable sur le grand paysage. Une incohérence demeure : des habitations existantes sont classées en zone N ; il convient de reclasser ces secteurs bâtis en U. La séquence ERC a conduit à écarter/réduire des secteurs humides ; le dossier doit être complété sur la méthodologie ERC et devra renforcer l'évitement sur les habitats sensibles à l'eau. La réduction de plus de 82 ha constructibles et le gain de 441 ha en N/Ag renforcent la continuité écologique, à conforter par des délimitations humides expertisées. Le patrimoine architectural et estuarien (église et abords, port, carrelots, bâti vernaculaire) est préservé ; EBC et L.151-19 sécurisent aussi les sujets arborés remarquables.	Mise en œuvre de la séquence <u>ERC</u> Les expertises zones humides antérieurement conduites par un porteur de projet potentiel seront jointes en annexe du rapport de présentation. Une référence au « guide des plantes » du PNR Médoc sera ajoutée. Elles sont évoquées au RPI dans le volet relatif au patrimoine bâti et paysager (page 194). Les modalités de leur préservation seront examinées : au titre de l'article L 151-19 du CU (difficulté liée au fait qu'elles ne sont pas cadastrées) ou au règlement de la zone No.

AVIS DE L'ETAT		Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte																		
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE																				
1. Gestion de l'eau [...]																				
2. Assainissement																				
2.1 Assainissement collectif																				
Cependant, les besoins en matière d'assainissement quant aux populations actuelles et futures ne sont pas évalués au sein du PLU projeté. Le rapport de présentation ne donne aucune indication quant aux perspectives de raccordement de nouveaux secteurs à l'assainissement collectif, ni sur la proportion d'assainissement collectif et non-collectif parmi les nouvelles constructions. Il est donc recommandé à la commune d'actualiser les hypothèses concernant les besoins en assainissement au vu des nouvelles perspectives d'accueil définies par le PLU révisé. Ainsi, les éléments fournis dans les différentes pièces du PLU ne permettent pas d'estimer les besoins futurs ni d'apprécier si la capacité de la station d'épuration sera suffisante au vu de l'évolution démographique. Les éléments présentés devront être actualisés au vu du projet d'accueil du PLU révisé. Il est nécessaire également de préciser quelles mesures ont été mises en œuvre depuis 2021, suite à la non-conformité de la station d'épuration. Le schéma d'assainissement collectif est annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.		Assainissement collectif La commune a engagé une étude d'extension de la capacité de la station et de traitement des eaux (avec potentielle réutilisation pour arrosage). Afin de répondre aux remarques de la DDTM relatives à l'assainissement collectif, les perspectives établies dans l'étude diagnostic des réseaux d'assainissement seront reprises et mise à jour sur la base de l'évolution démographique prévue dans le PLU révisé arrêté : Le document de PLU sera complété Charge entrante future : Sur la base d'une charge maximale de 852 EH en 2023 et considérant une charge évaluée à 2,04 EH par branchement supplémentaire, eu égard au nombre de logements potentiels supplémentaires constructibles par type de zone dans le PLU approuvé, la charge induite supplémentaire est évaluée à :																		
2.2 Assainissement non collectif																				
Le schéma d'assainissement non collectif n'est pas annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme. Le PLU devra donc intégrer ces éléments.		<table><tr><th>Zones du PLU révisé raccordables à l'assainissement collectif</th><th>Logements potentiels supplémentaires raccordables</th><th>Equivalent Habitat (EH)</th></tr><tr><td>Zone UA</td><td>1</td><td>2,04</td></tr><tr><td>Zone UB</td><td>17</td><td>34,68</td></tr><tr><td>Zone UC</td><td>88</td><td>179,52</td></tr><tr><td>Zone UA</td><td>1</td><td>2,04</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>142</td><td>290</td></tr></table> Ainsi, la charge maximale en entrée potentielle sur la base d'une charge maximale constatée de 852 EH atteindrait 1142 EH à l'horizon du PLU arrêté, soit inférieure à la capacité maximale de la station de 1200 EH. Assainissement non collectif Le schéma d'assainissement sera annexé au PLU.	Zones du PLU révisé raccordables à l'assainissement collectif	Logements potentiels supplémentaires raccordables	Equivalent Habitat (EH)	Zone UA	1	2,04	Zone UB	17	34,68	Zone UC	88	179,52	Zone UA	1	2,04	TOTAL	142	290
Zones du PLU révisé raccordables à l'assainissement collectif	Logements potentiels supplémentaires raccordables	Equivalent Habitat (EH)																		
Zone UA	1	2,04																		
Zone UB	17	34,68																		
Zone UC	88	179,52																		
Zone UA	1	2,04																		
TOTAL	142	290																		

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
3. Gestion des déchets [...] 4. Nuisances sonores Bien que les bandes de recul définies au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme soient représentées au règlement graphique, celles-ci le sont de manière partielle et doivent être représentées sur la totalité du transect urbain. [...]	Les bandes de recul définies au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme seront représentées au règlement graphique sur la totalité du transect urbain.
8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES [...] [...] Toutefois. Le règlement de la zone No n'apparaît nulle part dans le règlement écrit. il conviendra ainsi pour la commune de réglementer la zone concernée.	La zone No figure au règlement du PLU (page 3 - sommaire, pages 15, 103 à 106). Nous ne comprenons pas du tout cette remarque.
9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES A/ Risques Naturels [...] 1. Le risque inondation [...] Si le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI est respecté, le règlement écrit ne transcrit pas les règles du PPRI permettant de limiter l'exposition au risque en zone jaune. Il est notamment nécessaire d'ajouter une obligation de rehausser le plancher utile des bâtiments par rapport au terrain naturel avant décaissement. Il est généralement préconisé de fixer cette hauteur à 0,8 mètres afin de pouvoir accéder à cet espace en cas de besoin (opérations de pompage ou entretien des canalisations notamment).	Ce point est porté au règlement en page 6. Il pourra être précisé.
1.2 Le risque inondation par remontée de nappe [...] La quasi-totalité du territoire communal est concernée par le risque d'inondations par remontées de nappes, toutefois le règlement écrit ne comporte aucune disposition pour réduire ce risque. Afin d'éviter de créer de nouveaux enjeux, il est nécessaire d'interdire la création de caves et sous-sols dans l'ensemble des secteurs concernés par ce risque. Il serait également préférable d'inscrire une obligation de rehausser le plancher utile des bâtiments par rapport au terrain naturel avant décaissement.	
2. 2. Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
[...] Le risque est bien abordé dans l'état initial et la cartographie fournie par le BRGM est bien présentée et est annexée au sein du PLU. 3. Le risque feu de forêt <i>Le risque feu de forêt est encore peu développé dans le PLU, alors même que la sensibilité du territoire à cet aléa est avérée.</i> En raison de son important couvert boisé, la commune de Saint-Vivien-de-Médoc est classée à risque majeur « feux de forêt » dans le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Gironde. L'information relative au règlement interdépartemental de protection de la forêt doit être actualisée, un règlement révisé ayant été signé le 7 juillet 2023 par les préfets de la Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne. Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, il est demandé de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevé ou très élevée l'ensemble du massif forestier du territoire communal. Le principe est de ne pas ajouter de nouveaux enjeux feux de forêts au sein du massif forestier et/ou dans le cas d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé. Il conviendra de préciser que le caractère isolant nécessite de maintenir un très faible couvert arboré afin de garantir une rupture de combustible suffisante. Ces bandes devront à minima se conformer aux prescriptions du <i>Guide pour la prise en compte du risque incendie dans le massif forestier des Landes (décembre 2011)</i>, à savoir : • toute construction de bâtiments industriels doit être implantée à 20 mètres minimum de tout peuplement résineux ; • cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées ou soumises à autorisation présentant un risque particulier (incendie ou explosion) ; • toute opération d'aménagement doit prévoir une bande inconstructible d'au moins 12 mètres entre les constructions et l'espace forestier. <i>Ces bandes de protection peuvent être affectées à divers usages (ex. : potagers), sous réserve de ne pas générer de sur-risque lié à l'apport de combustible supplémentaire. Elles peuvent par ailleurs être élargies en cohérence avec les documents de planification et de prévention applicables.</i> Concernant l'analyse de la défense incendie, le rapport de présentation indique qu'un Point d'Eau Incendie (PEI) est indisponible (PEI n°1, Avenue Lazare Carnot), 3 sur les 47 présentent un débit inférieur à 30m3/h et 13 sont présentés comme défectueux ou à réviser (voir annexe SOIS 33).	<u>Risque feux de forêt</u> En relation avec la commune, le bureau d'étude prendra en compte les dernières données de contrôle fournies par le SDIS 33 (bulletin annuel de contrôle du SDIS (2024) : points d'eau supplémentaires réalisés sur le territoire communal, points d'eau existants présentant des défaillances techniques ayant fait l'objet de réparations. Il est proposé d'ajouter si possible des emplacements réservés dédiés aux PEI dans les secteurs insuffisamment défendus sur le plan de zonage du PLU révisé.

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Egalement, selon le SDIS 33, certains secteurs sont situés à plus de 400 m d'un PEI et situés en contact direct avec les massifs forestiers : L'Aigue Renne, Campardon, Les Cabi, La Plage, La Hutte, Le Grand Canau, Le Petit Morin, La Seouge, L'Ilot, Les Cales, La Commanderie, Darieux et la Fosse. Il conviendra à la commune de garantir que chaque bâti dispose d'une protection adaptée.</u> <u>Egalement, certains secteurs nécessitent un renforcement de la défense incendie d'après le SDIS33, notamment la Zone UA Secteur Le Bourg, la Zone 1AU Le Fournieu, la Zone UB Le Prat, la Zone UC (Le Fournieu, secteur Jules Ferry et rue du Maréchal Leclerc) et la Zone UD Le Pey-Pelat et la Grande Lesque). Un dimensionnement spécifique pour les secteurs présentant un risque particulier devra être prévu. Le PLU conditionne la constructibilité à la présence d'une défense incendie suffisante.</u> [...] <u>Le PLU étant rendu compatible avec le SCOT, il devra prendre de fait en compte la carte du PNR Médoc concernant cc la mesure phare N° 1.1.3 : Anticiper et prévoir les adaptations aux risques naturels et anthropiques » sur les volets relatifs au risque feux de forêts. Le PLU devra intégrer également les éléments du futur porter-à-connaissance « feu de forêt ».</u>	
B/ Risques Technologiques [...]	
Conclusion	Conclusion
Au regard des diagnostics, la commune est exposée aux inondations (fluvio-maritimes et remontée de nappe), au retrait-gonflement des argiles et au feu de forêt, risques déjà pris en compte dans le PADD. La compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondations et le Programme d'Actions de Prévention des Inondations est assurée, mais le règlement du PLU doit être complété pour la zone jaune : rehaussement des planchers ($\geq 0,80$ m), interdiction des caves/sous-sols, et prescriptions spécifiques pour les secteurs UY et portuaires. Pour le Retrait-Gonflement d'Argile (RGA), l'application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la Construction et de l'Habitation (études de sols, techniques constructives) devra être explicitement intégrée et opposable. Le risque feu de forêt est encore peu développé dans le PLU, alors même que la sensibilité du territoire à cet aléa est avérée. La couverture en Points d'Eaux Incendies, la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussailllements et des recommandations du SDIS33 encore perfectible dans certains secteurs, conditionnent la constructibilité et nécessitent des renforcements ciblés. Au regard des éléments portés au sein du PLU et du SDIS33, le PLU ne traduit pas une volonté claire de préserver la sécurité des habitants tout en assurant la protection durable du patrimoine forestier à l'échelle communale.	Voir les précisions apportées en réponse dans les pages précédentes du tableau

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<i>Les Orientations d'Aménagements et de Programmes, les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueils Limités et emplacements réservés n'appellent pas d'observation majeure sous réserve du respect des prescriptions PPRI et des mises à distance vis-à-vis du massif.</i>	
10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE [...]	
11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT	
<u>A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur</u> <u>Compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique</u> Le PLU est aligné avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc Atlantique qui constitue le cadre de référence pour l'aménagement du territoire. <i>Toutefois, la commune n'adopte pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain en ne respectant pas strictement les limites des formes et <u>enveloppes urbaines</u> existantes.</i>	<u>Compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique</u> <u>Enveloppes urbaines</u> Voir les précisions apportées en page 18 du tableau.
<u>B/ Analyse des documents</u> Le PADD ainsi que le rapport de présentation de Saint-Vivien-de-Médoc incluent des éléments et cartographies concernant la commune de Talais. S'agissant d'un PLU communal, il convient d'y intégrer uniquement les sections relatives à la commune de Saint-Vivien-de-Médoc.	<u>Analyse des documents</u> Les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais ont fait l'objet d'une élaboration conjointe sur les volets relatifs au diagnostic et PADD ; et ainsi d'un seul document.
<u>1. Le rapport de présentation</u> [...] Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc semble conforme aux dispositions des articles L 151-4 et R 151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme excepté sur le volet « loi Littoral ». Cette thématique devra être modifiée afin d'être compatible avec la législation actuellement en vigueur.	
<u>2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> [...]	
<u>3-Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)</u> [...]	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Le règlement écrit</u> <i>Le Règlement d'Urbanisme tant écrit que graphique présente des erreurs notoires et n'est pas cohérent par rapport aux documents d'urbanisme associés (PADD et RP) notamment sur la Loi Littoral.</i> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral. Remarques concernant l'ensemble des zones : Dans un souci d'accessibilité de l'information, il serait souhaitable que le règlement intègre de manière explicite les prescriptions du <u>PPRI</u> en zone <u>jaune</u> et ne pas seulement renvoyer vers ce document. Le règlement indique que les <u>plantations</u> aux abords des constructions devront utiliser des essences végétales locales et adaptées. Il serait pertinent d'annexer une liste d'espèces correspondant à ces critères ou de renvoyer vers le guide établi par le Parc Naturel Régional du Médoc.	D/ <u>Compatibilité</u> du règlement avec la loi Littoral. Voir les réponses apportées dans ce même chapitre page 18. <u>PPRI</u> en zone <u>jaune</u> Ce point est porté au règlement en page 6. Il pourra être précisé. <u>Plantations</u> : une référence au « guide des plantes » du PNR Médoc sera ajoutée.
<u>Sur les hauteurs maximales des constructions:</u> Se référer à l'avis formulé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine joint à cet avis. En complément de celui-ci, l'augmentation de la hauteur de faîtage à 10m permettrait la création de logements en R+2 et une meilleure densification conformément aux orientations du PADD autorisant une densification des zones déjà urbanisées. <u>Secteurs agricoles</u> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral. [...] Le cas échéant, ces bâtiments doivent faire l'objet d'une identification, de photographies, de cartographies et de représentation graphique inscrits au sein du projet de PLU (règlement graphique et rapport de présentation). Sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, cette identification n'a pas été effectuée au sein du projet de PLU. [...]	Les zones UA et UB autorisent le R+2 (9 m à l'égout du toit). Les zones UC et UD, nettement moins denses, autorisent le R+1. Ces règles sont établies dans le respect de la morphologie bâtie et garantissent une bonne insertion dans le tissu existant. La commune va examiner si des bâtiments correspondant aux critères (bâtiments édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943) peuvent être identifiés.
<u>Secteurs urbains</u> [...] dans un contexte d'augmentation et de récurrence des aléas naturels, il serait intéressant d'inscrire au sein du règlement écrit la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm à minima et de la prise en compte des aléas pour les nouvelles constructions.	Concernant le retrait gonflement des argiles, les recommandations portées au RPI seront ajoutées en annexe du règlement ; dont la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm.
<u>Secteurs Naturels</u> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.	

AVIS DE L'ETAT	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Erreurs matérielles</u> RP tome 2, p.124 : le total de la colonne « autorisation annuelle » s'élève à 1 225 000 m³, et non pas 677 000 m³. Par conséquent, le pourcentage de prélèvement s'élève à 48,4% et non pas 87,6 %. PADD, p.15 : le texte à gauche indique un besoin à hauteur de 26 logements lié au renouvellement du parc, alors que le tableau à droite indique 20. Règlement écrit, p.95 : dans la colonne « autorisé sous conditions », il est écrit NI au lieu de Nt.	<u>Erreurs matérielles</u> Ces éléments seront corrigés.

Avis du Département de la Gironde (29 septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Avis favorable sur votre projet de PLU et vous encourage prendre en compte les observations formulées ci-dessus utiles à la mise en œuvre de votre projet. De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène : - Le projet prévoit des principes de protection de l'environnement et du paysage (recours à l'article L151-19 du code de l'urbanisme), de prise en compte des risques et des nuisances (inondations, ruissellement, remontées de nappe et risque incendie) ainsi que de développement et de renouvellement urbains. Il fait le lien par ailleurs avec les ressources en eau du territoire. - La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est réduite de façon significative par rapport à la décennie passée (- 50 % pour 2021-31) et la protection des espaces agricoles et naturels est renforcée notamment via la diminution des zones urbaines (- 82 ha) et à urbaniser (- 80 ha). - Le projet tend à renforcer la centralité par le maintien d'une zone à urbaniser dans le tissu urbain existant et par la création d'un secteur de préservation commerciale (application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme). Il mentionne aussi la volonté de créer des logements pour tous, dont les publics avec des besoins particuliers (saisonniers, femmes victimes de violences). - Il est noté avec intérêt le souhait de promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture (création d'un emplacement réservé en vue de l'installation d'une gare ou d'halte ferroviaire) et la valorisation du réseau de pistes cyclables et de cheminements doux. Pour autant, une <u>réserve</u> peut être émise sur votre projet concernant la superficie maximale totale autorisée des bâtiments en zone N, fixée à 250 m², compte tenu de la présence du risque incendie. Enfin, les <u>recommandations</u> suivantes peuvent être formulées sur votre projet : - Il serait judicieux de préciser les emprises, les volumes constructibles et l'aspect des matériaux dans l'OAP Fournieu, compte tenu de la proximité de l'Eglise classée monument historique, et de prévoir des emplacements réservés pour l'amorce des voies à créer afin de faciliter leur faisabilité. D'autre part, une haie pourrait être prévue en limite ouest afin de masquer la vue sur le parking avoisinant.	<u>Superficie maximale</u> 250 m² constitue une surface maximale à ne pas dépasser. Ainsi un bâtiment existant de 240 m² ne pourra pas s'étendre au-delà de 250 m² et cela n'autorise pas un bâtiment plus petit à s'étendre jusqu'à 250 m² (pour un bâtiment de 100 m² par exemple, extension maximum à 130 m² – 30% du bâtiment existant). OAP Fournieu Les points évoqués seront examinés avec la commune.

Avis du Département de la Gironde (29 septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
- Le terme « espaces naturels sensibles », réservé au classement départemental des ENS et ZPENS, pourrait être remplacé par « espaces naturels à enjeux » dans le rapport de présentation. - Il est conseillé de poursuivre l'effort de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif compte tenu du constat fait dans le rapport de présentation.	La mention liée aux espaces naturels à enjeux sera ajoutée dans le rapport de présentation.

Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (5 août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Rapport de présentation</u> Le paragraphe IV.3.2.2 Aquaculture et pêche p. 142 indique ceci : « La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. Concernant l'ostréiculture, l'extension du Port du Verdon provoque l'envasement des Parc à huîtres des ostréiculteurs des communes de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc, qui sont expropriés par le Port autonome de Bordeaux. Peu après, dans les années 1990, le classement de l'Estuaire en zone D, en raison de la présence relevée de cadmium, entraîne la mort de la pratique ostréicole sur ces deux communes. L'activité a été ré-autorisée en 2014 à la suite d'études menées avec l'IFREMER en collaboration avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc. Elle porte sur le captage de naissain jusqu'à 15 millimètres dans l'estuaire et sur l'affinage et le pré grossissement d'huîtres dans des marais. »	<u>Rapport de présentation</u>
Le GPMB propose de substituer la rédaction ci-dessus par le paragraphe ci-dessous qui correspond au contexte local : « La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. A cette période, des expropriations de parc d'ostréiculteurs sont mises en œuvre afin de réaliser le projet du Grand terminal du Verdon. L'activité ostréicole dans cette zone est définitivement arrêtée dans les années 1990 en raison de la contamination par le cadmium engendré par l'usine Vieille Montagne située plus en amont dans le Lot. L'activité a été réautorisée en 2014 à la suite d'études menées avec l'IFREMER, collaboration avec la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc et le GPMB. Cette activité porte sur le captage de naissain jusqu'à 15 millimètres dans l'estuaire et sur l'affinage et le pré grossissement d'huîtres dans des marais. »	Le paragraphe concerné sera modifié comme proposé.

Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (5 août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>Observations zonages et réglementations :</u> Le GPMB apporte un avis positif au règlement de zonage en particulier de la zone « Nor » correspondant aux bassins aquacoles situés dans l'espace entre le chenal Neuf et le chenal du Gua. En effet, les destinations des constructions autorisées (Exploitation agricole et forestière, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) sont compatibles avec les usages et besoins de la zone (p. 92/93 du règlement Tome 1). <u>Servitudes :</u> Le GPMB confirme le bon report de la servitude de marchepied le long de la Gironde (EL.3).	

Avis RTE (5 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : <u>Liaison aérienne 63 000 Volts :</u> • Ligne aérienne 63kV N0 1 CISSAC - ST-VIVIEN <u>Liaisons souterraines 63 000 Volts :</u> • Liaison souterraine 63kV N0 1 LESPARE (S.N.C.F.) - ST-VIVIEN • Liaison souterraine 63kV N0 1 SOULAC (SNCF) - SOULAC - ST-VIVIEN <u>Poste de transformation 63 000 Volts :</u> • POSTE 63kV N0 1 ST-VIVIEN Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous : 1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) <u>1.1 Le plan des servitudes</u> En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages	

Avis RTE (5 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. Après étude du dossier transmis, nous n'avons pas eu accès au plan des servitudes annexé normalement au dossier de PLU. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement le tracé des ouvrages portés au Géoportail de l'Urbanisme, eux-mêmes conformes au listing ci-dessus. <u>1.2 La liste des servitudes</u> Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Saint-Vivien-de-Médoc : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC	Servitudes annexées au dossier de PLU. Le dossier des servitudes d'utilité publique (SUP) figure en annexe du PLU, de même que le plan des SUP. Le plan sera complété de la donnée I4, selon les informations qui pourront être mobilisées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). <u>Liste des servitudes</u> La liste des ouvrages et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux seront mises à jour en page 2 du tableau des SUP.
A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter et corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU. 2/ Le Règlement Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, N, Nr du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :	

Avis RTE (5 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>2.1 Dispositions générales</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. <u>2.2 Dispositions particulières</u> <i>A) Pour les lignes électriques HTB</i> S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » <i>B) Pour les postes de transformation</i> S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».	Ces éléments figurent au règlement du PLU dans les « dispositions générales » page 16. <u>Dispositions particulières</u> Ces dispositions seront ajoutées au règlement du PLU
Avis Teréga (15 juillet 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Aucune canalisation ni projet d'intérêt général dans la commune désignée.	

Avis du SDIS (1 ^{er} Septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
[...] 2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques de feux de forêt, inondation, retrait gonflement d'argile, sismique. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale. Dans les espaces exposés au risque feu de forêt (à moins de 200 m d'un espace boisé), en application de l'Art. L. 134-6 du Code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023, les règles de débroussaillage doivent être incluses dans le règlement du plan local d'urbanisme. [...] 3.2. Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir <u>Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie</u> Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI : Les lieux-dits L'Aigue Renne, Campardon, Les Cabi, La Plage, La Hutte, Le Grand Canau, Le Petit Mann, La Seouge, L'Ilot, Les Cales, La Commanderie, Darieux et La Fosse. <u>Point d'eau incendie indisponible</u> PEI public n°1 : Avenue Lazare Carnot 3.2.1. Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important Zone 1 AU Secteur Le Bourg. Zone 2 AUI Secteur Le Fournieu. Zone 3 UB Secteur Le Prat. Zone 4 UC Secteur Le Fournieu, Jules Férry et rue du Maréchal Leclerc. Zone 5 UD Secteur Le Pey-Pelat et La Grande Lesque.	La commune n'est pas concernée par un PPR. Ce point figure au règlement dans les dispositions générales page 14. <u>Défense incendie</u> En relation avec la commune, le bureau d'étude prendra en compte les dernières données de contrôle fournies par le SDIS 33 (bulletin annuel de contrôle du SDIS (2024) : points d'eau supplémentaires réalisés sur le territoire communal, points d'eau existants présentant des défaillances techniques ayant fait l'objet de réparations.

Avis du PNR Médoc (7 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
[...] Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet le 20 novembre 2023, le 18 mai 2024 et le 14 novembre 2024. Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU, Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional : FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection Les <u>enjeux environnementaux</u> sont analysés de manière satisfaisante. Ils s'appuient sur une analyse bibliographique et sur un travail de terrain qui montre une bonne prise en compte des enjeux locaux. L'identification des trames vertes et bleues est en conséquence suffisante, elle identifie bien les différents types de réservoirs de biodiversité et leurs connexions, à partir d'un travail intéressant sur la fragmentation des espaces. Le bocage est constitué par les parties extensives et les marais (tamaris ou haies libres et naturelles). Il participe à des pratiques d'élevage de qualité, et est un support remarquable de la biodiversité. Il est bien identifié, et protégé de manière stricte (Nr) dans le règlement du PLU, ce qui est très positif. <u>Concernant le corridor avifaune</u> identifié dans la Charte du Parc, il a bien été identifié dans le rapport de présentation mais il n'a pas été repris dans la TVB locale finale. En matière de zones humides, on remarque un bon repérage, et une logique d'évitement : deux sites où le développement urbain a été envisagé et où des investigations de terrain ont été réalisées avec identification et évitement de ZH dont un site (le n°2) a fait l'objet d'un évitement total. <u>La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux</u> est tout à fait pertinente de manière plus générale. On peut ainsi retrouver un zonage protecteur et adapté (EBC, zones Nr et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU, et une OAP pertinente allant dans le sens du maintien de la qualité paysagère des espaces urbanisés avec le maintien des éléments structurants du paysage et favorables à la biodiversité (trame arborée, boisements etc.) et l'utilisation d'une palette végétale avec des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques.	<u>Corridor avifaune</u> En effet, un parallèle avec le corridor avifaune du parc aurait utilement pu être ajouté dans l'analyse de la trame verte et bleue locale, cette mention sera ajoutée au dossier puisque les corridors écologiques locaux déclinés sont liés en particulier à l'avifaune.

Avis du PNR Médoc (7 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux L'analyse des grands enjeux paysagers de la commune est correcte même si le rapport de présentation ne vise pas spécifiquement la Charte du Parc et son cahier des paysages. Les éléments patrimoniaux remarquables sont bien identifiés, et préservés. La déclinaison opérationnelle est intéressante avec un règlement classique mais suffisant, un nuancier de teintes cohérent, et des prescriptions techniques sur les toitures, panneaux PV, façades, types de matériaux, etc. Elle aurait pu être complétée d'une attention à la question des entrées de bourg. Seule observation en matière de paysage, on peut regretter que la zone d'activité de Pingoulet, située le long de la RD1215, ne fasse pas l'objet d'une réflexion relative à son intégration. Ce secteur est en effet un point noir paysager du territoire, sur un axe de découverte majeur du Médoc, qui au niveau de la commune de St Vivien pourrait être amélioré par de simples dispositions relatives à la végétalisation de ses abords. FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol) Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture. Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme. Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc. FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire Un véritable effort de réduction de la consommation spatiale a été mené, avec une réflexion sur les dents creuses, et des efforts sur l'intensité urbaine : consommation sur les 10 dernières années de 20,7 ha, dont 16,9 ha en Espaces agricoles, naturels ou forestiers, ramenée 6A ha pour la période 2024-2034. Cette réduction ne s'accompagne pas d'une diversification de l'offre d'habitat, sans prescriptions sur le locatif, ou sur la taille des logements. Le PADD a pourtant bien identifié l'objectif « Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de	
	<u>Offre d'habitat</u> OAP : le secteur est concerné par un projet, l'OAP s'est attachée à encadrer le projet.

Avis du PNR Médoc (7 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
diversification des logements », mais cela ne se traduit pas par des dispositions réglementaires ou des prescriptions dans l'OAP, qui ne parle que de logement individuel. FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie Le PLU aborde bien les enjeux de la mobilité : le PADD comporte une carte sur les pistes cyclables, et révèle une réflexion intéressante sur le volet des mobilités. Après délibération, le Bureau syndical décide : ➤ Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ; ➤ Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs de diversification figurant au PADD, ainsi qu'une végétalisation des abords de la zone d'activité de Pingouleau. Suffrages exprimés : 64,912 Pour : 64,912 Contre : 0- Abstention : 0	A noter qu'en zone U, Domofrance prévoit de construire entre 15 et 20 logements sociaux dans la continuité de son parc existant (à côté du camping).

Avis de l'Autorité environnementale (8 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Absence d'avis dans le délai imparti. Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc (33) Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme Absence d'avis du 8 octobre 2025 / PP-2025-18257 2025ANA132 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a-1462.html	La commune a pris note de la notification de l'Autorité environnementale faisant état d'une absence de réponse, valant avis favorable.

Avis de la CDPENAF du 1 ^{er} Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
DÉBAT ET CONCLUSION La CDPENAF prend acte qu'elle est amenée à émettre un avis sur un unique document synthétisant la procédure de révision. Si la mise à disposition d'une synthèse est de nature à faciliter la lecture du document, les membres souhaitent avoir accès à la totalité du document d'urbanisme soumis à leur avis. Le représentant de la DDTM relève que la commune a fait le choix d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en loi Littoral en zone N. Pour rappel, la création de STECAL en loi Littoral ne permet pas de créer des droits supplémentaires alors que d'autres dispositions supérieures encadrent déjà les constructions possibles. La commission relève que des secteurs sont compris dans les Espaces Proches du Rivage ou encore en Espaces Remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres. Elle indique que les secteurs considérés ne peuvent pas être autorisés dans ces espaces de protection dès lors que des constructions y sont admises. La commission indique qu'en dehors qu'en dehors de l'extension de carrière et des dérogations accordées dans le cadre de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ne peuvent être admises dès lors qu'elles sont prévues dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 mètres. La CDPENAF regrette ainsi l'insuffisance des explications apportées pour justifier la délimitation de secteurs en zones agricoles ou naturelles et ceux qui sont à désigner comme étant des STECAL en tant que tel, qui doivent être justifiés et strictement encadrés pour répondre au caractère exceptionnel de ces secteurs et ne pas permettre de constructions nouvelles en dehors des demandes de dérogations prévues dans le cadre de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme. En ce qui concerne les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants admises par le règlement écrit des zones A et N, la commission indique le nécessaire encadrement des piscines.	Le bureau d'étude s'étonne de cette remarque dans la mesure où le service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour la CDPENAF disposait de l'entière responsabilité du dossier de projet de PLU et pouvait le transmettre aux membres de la commission. Le bureau d'étude avait par ailleurs transmis au service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour la CDPENAF un document de synthèse, permettant une lecture plus aisée. La zone N détermine deux secteurs Ne et un secteur Ns correspondant à des équipements publics existants (cimetière, hippodrome en Ne ; station d'épuration en Ns) ; Ces secteurs ne nécessitent pas de construction nouvelle. Ce point sera précisé au règlement. La commune dispose également d'un secteur Nt correspondant au camping municipal, situé au sein de la zone urbaine. Il n'y a aucun secteur constructible en zone remarquable du PLU (Ar, Nr ou Nor) ou dans la bande des 100 mètres. Encadrement des piscines Ce point sera examiné.

Avis de la CDPENAF du 1 ^{er} Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
En conclusion, la CDPENAF émet un avis défavorable unanime sur la procédure en cours. RÉSULTATS DU VOTE 11 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE au titre des articles L. 151-13 et L. 151-12 du Code de l'urbanisme, 0 voix contre, 0 abstention.	
Avis de la CDNPS du 21 Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Examen du projet de révision du PLU au titre de la loi littoral, article L.121-27 du Code de l'urbanisme (classement en Espaces Boisés Classés - EBC). La CDNPS a émis l'avis suivant, à la majorité : « La commission constate la démarche intéressante du classement en zone Nr, mais émet un avis défavorable à la majorité, en raison de la non-compatibilité du PLU avec le SCOT »	Il sera retenu au PLU approuvé, en superposition de la zone Nr, l'ajout en EBC d'ensemble de boisements significatifs de feuillus en complément de ceux déjà proposé au projet de PLU