



Révision du Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 0 : Résumé non technique et sommaire général du rapport de présentation

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 8 octobre 2025

Octobre 2025

SOMMAIRE

Chapitre I Résumé non technique 4

I.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU	5
I.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides)	6
I.3. Résumé non technique	7
I.3.1. Préambule et contexte administratif	7
I.3.2. Contexte territorial	7
I.3.3. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU de Talais	9
I.3.4. La procédure d'élaboration du PLU	10
I.3.5. Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux	12
I.3.6. La synthèse du PADD	23
I.3.7. La déclinaison règlementaire du PADD	29
I.3.8. Le bilan de la délimitation des zones du PLU	34
I.3.9. Le bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements	37
I.3.10. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU	39
I.3.11. Le projet de PLU établi dans le respect de la loi littoral	41
Le projet de PLU respecte la loi littoral :	41
I.3.12. L'articulation avec les documents de rang supérieur	42
I.3.13. L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	42
I.3.14. Les indicateurs de suivi	44

Chapitre II Sommaire du rapport de présentation 45

II.1. Tome I : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	46
II.2. Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale	49

Chapitre I Résumé non technique

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

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

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

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

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

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

5

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

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

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

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

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

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

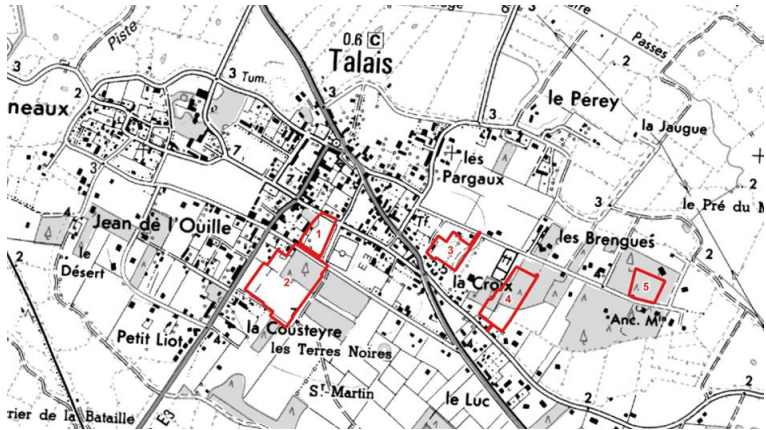
L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU révisé, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de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

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

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

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

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



Localisation des sites investigués sur la commune de Talais.

I.3. Résumé non technique

I.3.1. Préambule et contexte administratif

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

Elles avaient ainsi retenu :

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

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

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

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

I.3.2. Contexte territorial

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

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

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

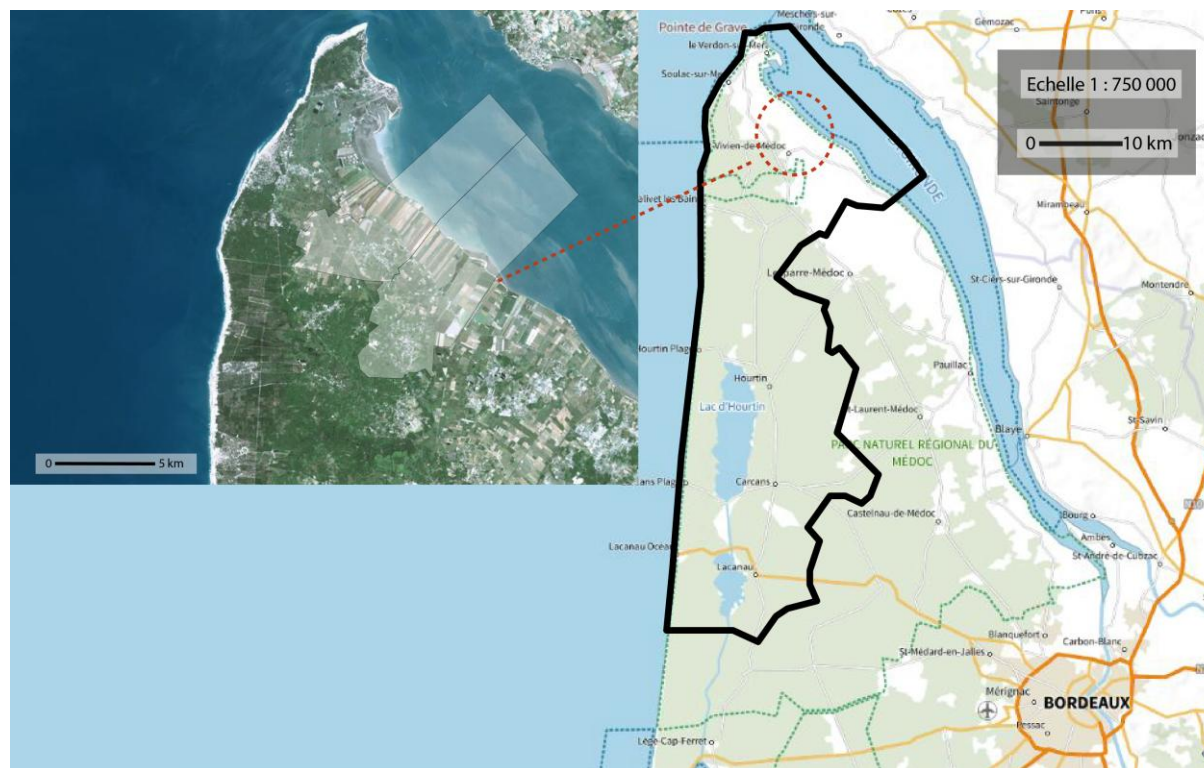
La commune de Talais s'étend sur 2057 hectares.

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

La CCMA, créée au 1^{er} janvier 2017, est issue de la fusion de la communauté de communes de la Pointe du Médoc avec la communauté de communes Lacs Médocains.

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

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



Les communes de Talais et Saint-Vivien-de-Médoc

Et le périmètre du SCOT Médoc Atlantique qui coïncide avec celui de la Communauté de Communes Médoc Atlantique

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

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

1.3.3. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU de Talais

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

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

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

9

Les objectifs de la Révision visent :

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

Le PLU intègre le contenu modernisé du PLU, entré en vigueur le 1^{er} Janvier 2016.

A noter que **les Porter à connaissance du Préfet a été transmis à la commune de Talais le 8 mars 2022.**

I.3.4. La procédure d'élaboration du PLU

La concertation avec la population

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

La concertation sera assurée aux étapes de l'élaboration du PADD et du règlement par une réunion publique et un examen avec les Personnes Publiques Associées, étant précisé que le conseil économique social et environnement communal sera systématiquement consulté au cours des étapes de l'élaboration.

Le calendrier

→ Phase diagnostic

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

→ Phase Elaboration du PADD

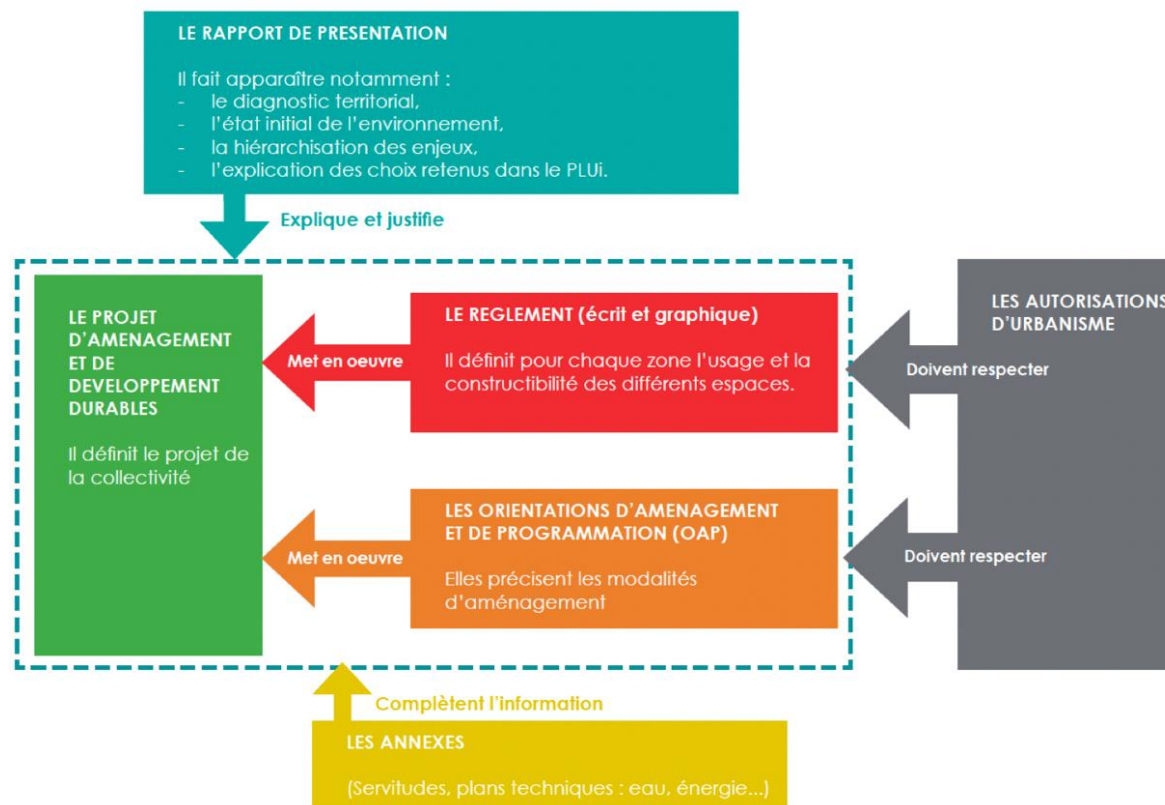
- ☐ Echanges et réflexions avec les élus sur le volet environnemental du PADD le 18 juillet 2023 et sur le volet urbain et économique le 24 juillet 2023
- ☐ Présentation des orientations du PADD aux PPA le 20 novembre 2023
- ☐ *Réunion publique sur les orientations du PADD le 14 décembre 2023.*

→ Travail de déclinaison réglementaire, zonage, OAP et règlement

- ☐ Réunion de travail sur le zonage (Talais et St-Vivien-de-Médoc) le 8 Mars 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie I (Talais et St-Vivien-de-Médoc) le 22 Avril 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie II (Talais et St-Vivien-de-Médoc) le 13 Mai 2024
- ☐ Réunion de travail avec la DDTM et le PNR sur la déclinaison du PADD le 28 Mai 2024
- ☐ Réunion de travail avec les élus (Talais) sur la finalisation du règlement et du zonage les 16 Juillet 2024 et 8 octobre 2024
- ☐ Présentation générale aux Personnes Publiques Associées le 14 novembre 2024
- ☐ *Réunion publique de présentation générale le 3 décembre 2024.*

Le PLU comprend :

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



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

1.3.5. Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux

Les espaces naturels sensibles et les ressources

La commune de Talais se caractérise par un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection.

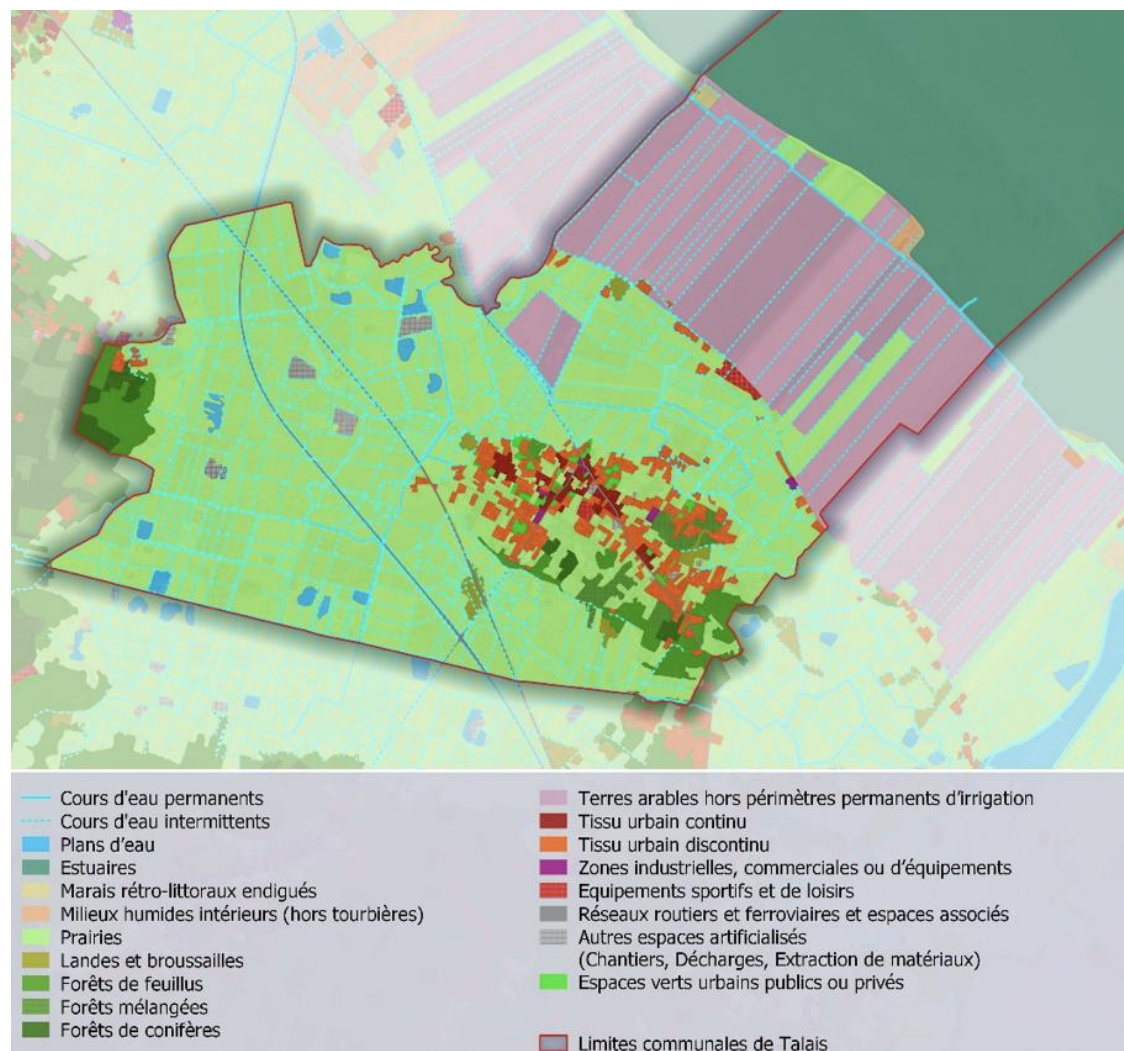
L'estuaire de la Gironde et toute la vallée alluviale constitue un véritable sanctuaire de biodiversité, support d'un ensemble de milieux d'intérêt écologique certain.

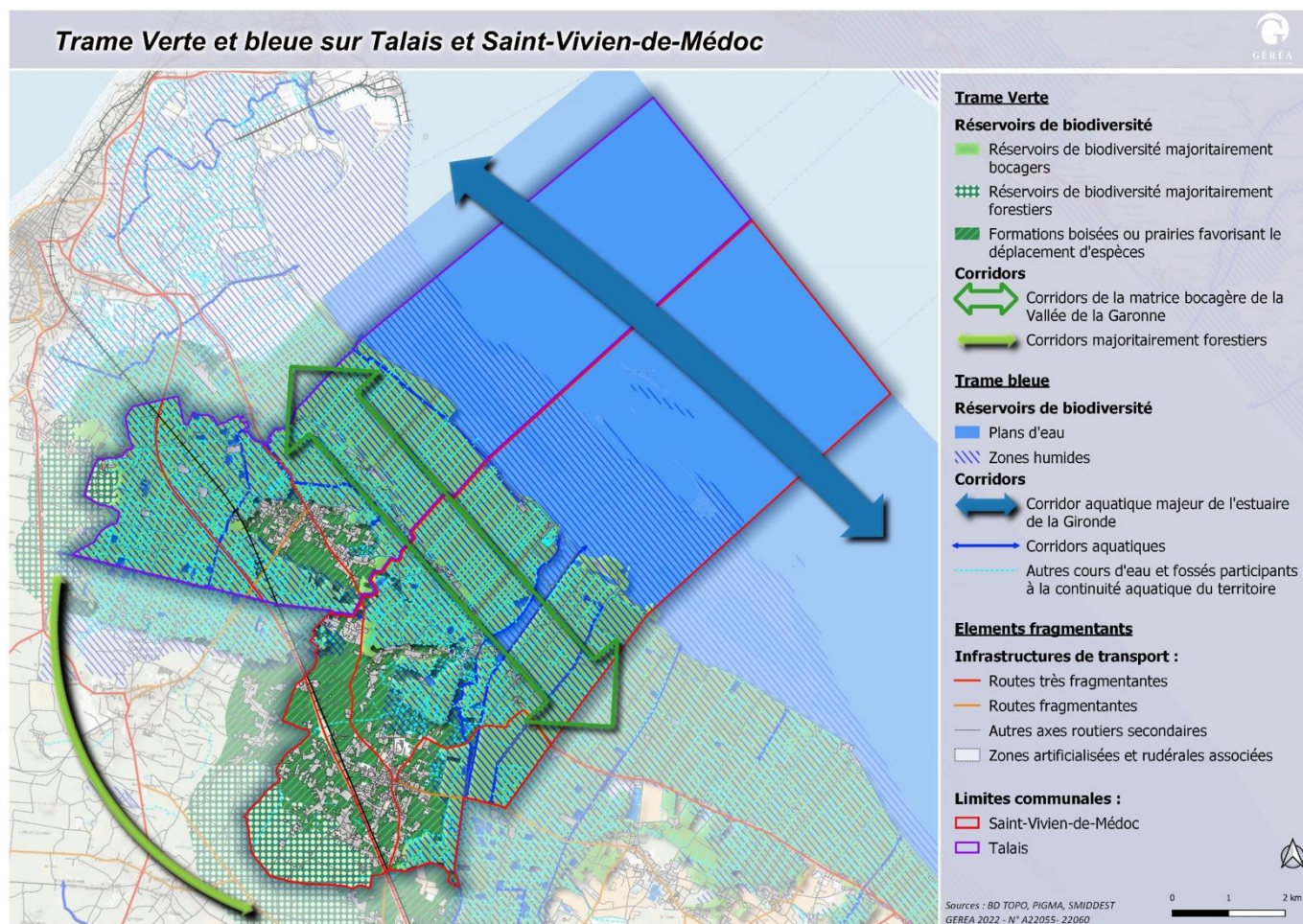
La commune présente **des milieux bocagers** qui constituent une richesse écologique en matière d'habitats naturels et d'espèces patrimoniales.

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

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

Le tissu urbain laisse par ailleurs encore de nombreux **espaces relais au sein de la Trame Verte et bleue** (prairies et forêts).



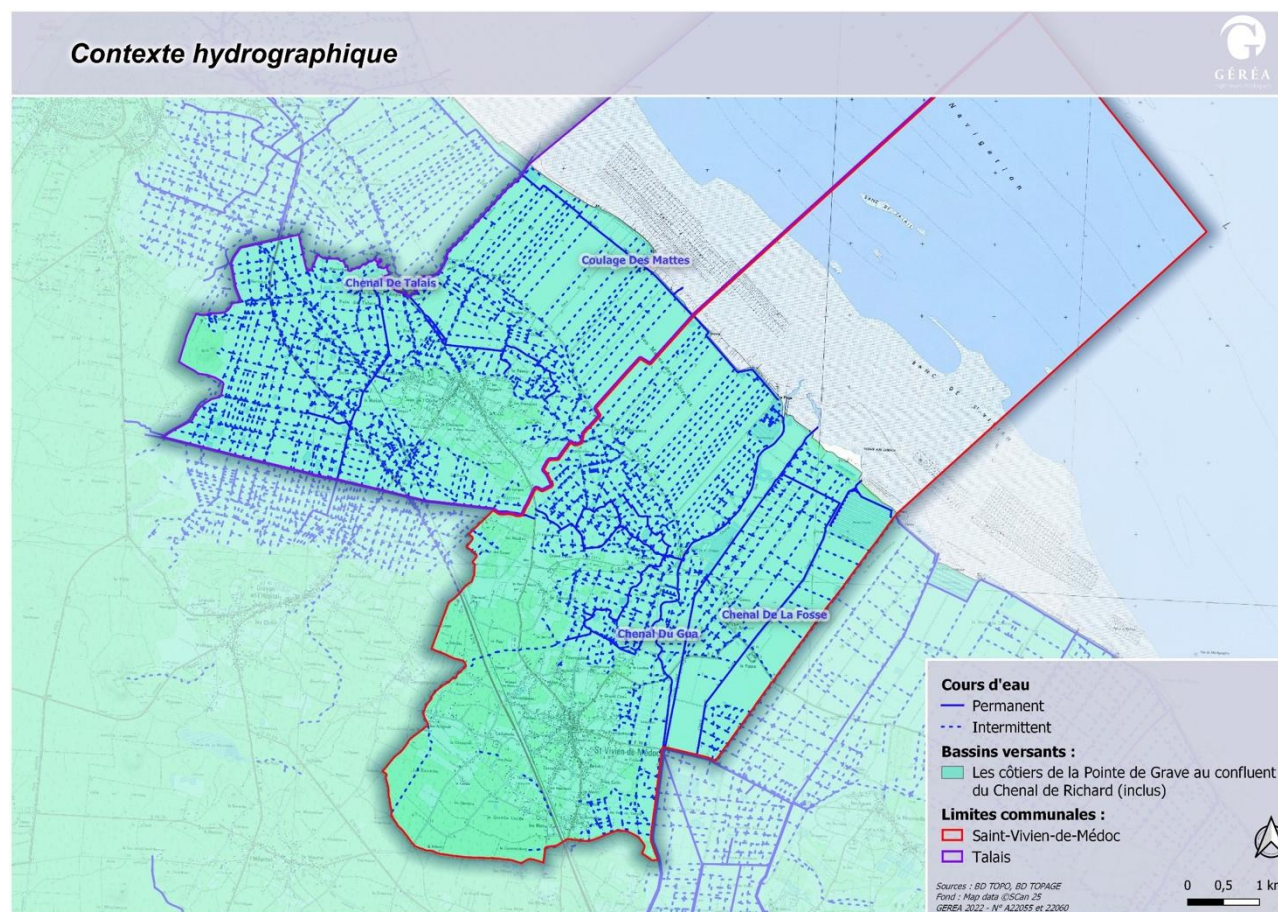


Au plan physique, la commune de Talais présente un relief extrêmement plat et bas, délimitant une vaste zone inondable. Elle se caractérise par une zone qui s'élève légèrement, et constitue la butte du bourg, entouré par des crastes. Le reste du territoire communal est formé des **mattes** et **palus**.

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

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

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

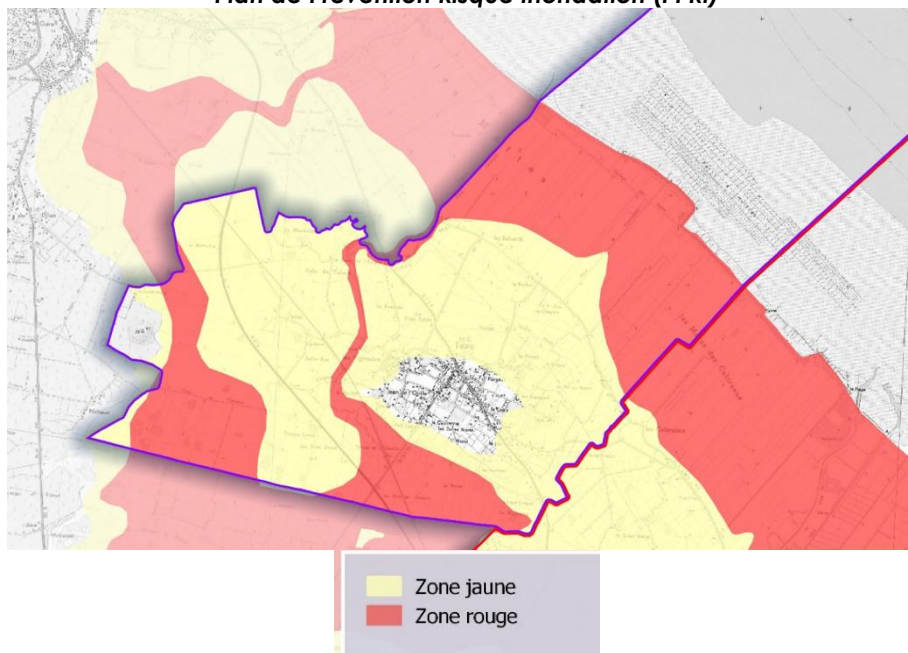


La commune présente une ressource en eau souterraine soumise à une pression de prélèvements importante ; et des aquifères semi-profonds exploités pour l'alimentation en eau potable. La totalité de la ressource en eau souterraine utilisée est classée en unité de gestion Eocène Médoc estuaire à l'équilibre,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

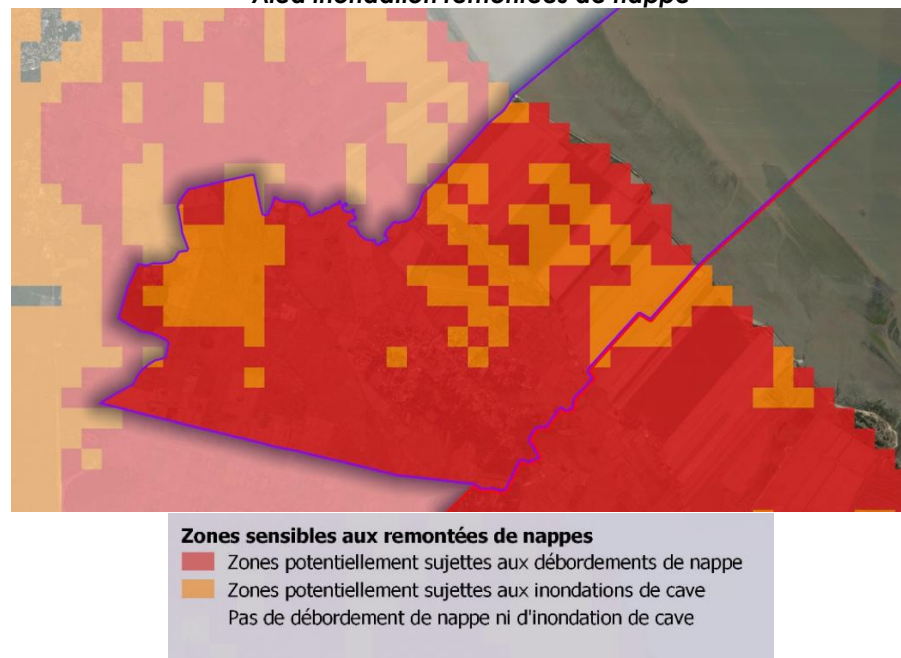
Un nouveau forage situé sur la commune de Vensac doit permettre de palier la baisse de productivité d'un des forages, situé sur Saint-Vivien-de-Médoc qui se salinise progressivement.

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

Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI)



Aléa inondation remontées de nappe



Les espaces naturels sensibles et les ressources

Enjeux identifiés

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

Paysage et patrimoine

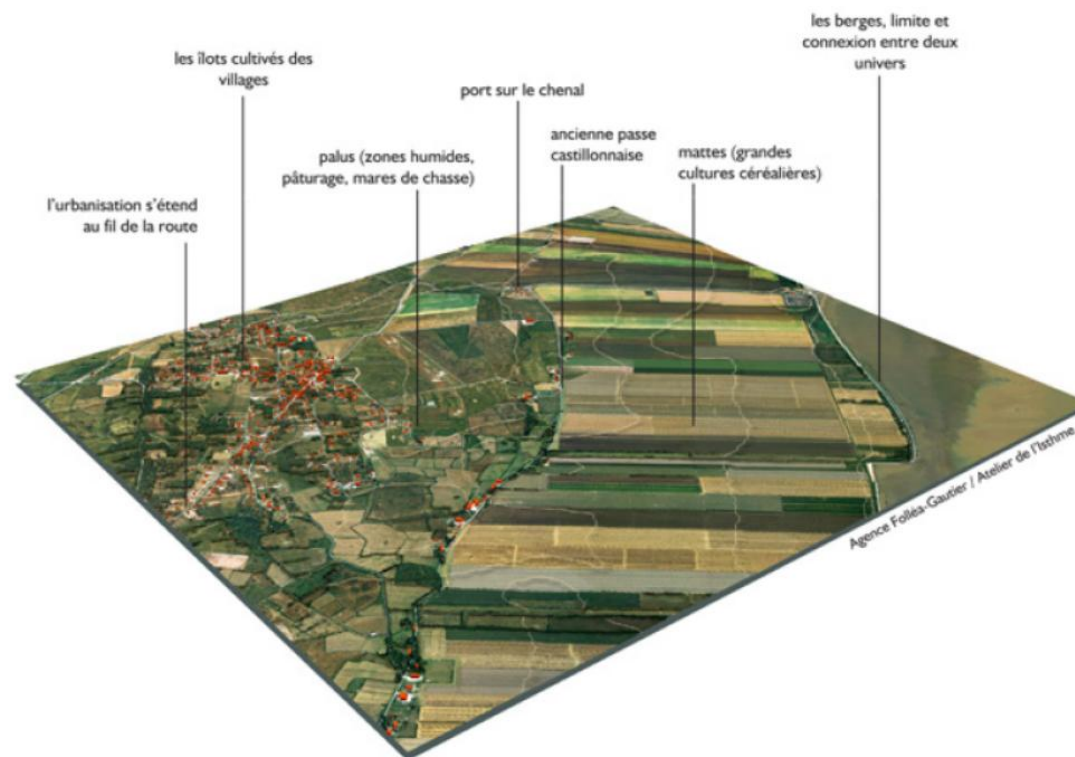
La commune de Talais présente des paysages singuliers de marais littoraux et de basses terres où l'eau est omniprésente.

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

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

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

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



Paysage et patrimoine

Enjeux identifiés

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

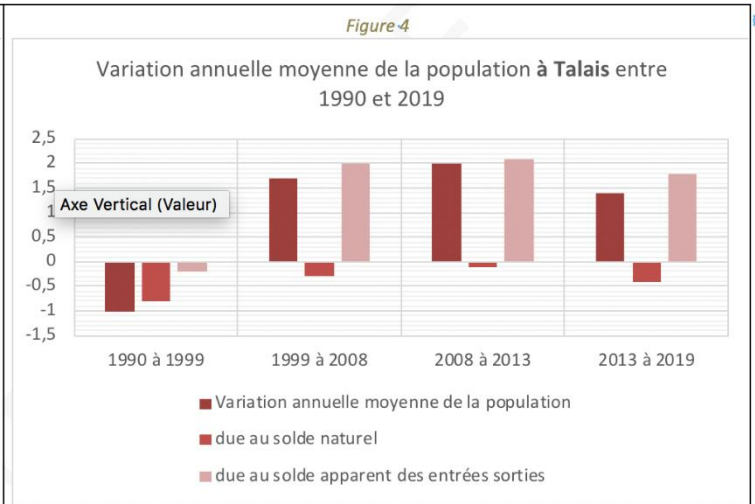
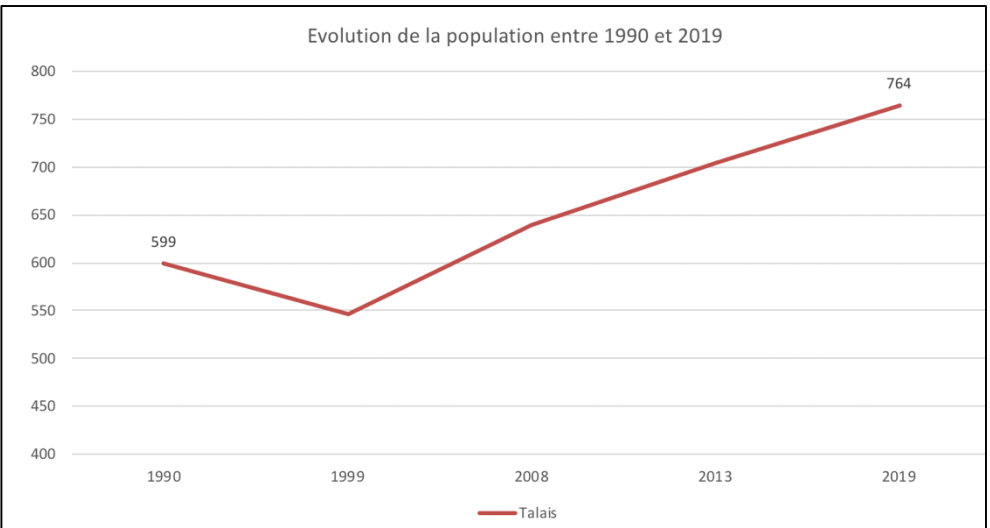
La commune de Talais présente une population de 764 habitants en 2019.

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

La population de Talais en 2021 (Insee 2024) s'élève à 759 habitants.

Après une période 1990-1999 marquée par une variation négative de sa population, la ville de Talais a connu une **croissance démographique soutenue**.

Le solde migratoire pour la période 2013-2019 reste élevé (+1,8 %/an) ; même s'il est tempéré par le solde naturel qui passe à -0,4%/an. Le taux de variation annuel moyen de la population est ainsi de +1,4 %/an.



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

- Le taux d'évolution dû au solde migratoire évolue à la baisse (1,4%/an sur la période 2015-2021).
- Le taux d'évolution dû au solde naturel se détériore légèrement.
- **La croissance estimée est ainsi de +0,8%/an pour la commune de Talais.**

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

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

En lien avec les évolutions sociétales, comme l'ensemble des communes d'une manière générale, la **taille moyenne des ménages** a diminué sur la commune (2,07 en 2021).

A noter que la taille des ménages continue de diminuer en 2021 à Saint-Vivien-de-Médoc (1,96 personnes/ménages), et à Talais (2,07)

Le parc de logements

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

Le parc de logements secondaires représente en 2019 (Insee 2021) un 1/3 du parc des logements sur Talais ; les logements sont occupés toutefois une assez grande partie de l'année.

La part des logements vacants (insee 2021) a diminué passant de 7% à 4%.

Le parc de logements se caractérise par une prédominance de maisons individuelles, de grandes tailles. Avec une part de propriétaires de l'ordre de 78 %.

Catégorie et évolution des logements à Talais depuis 1990	1990	1999	2008	2013	2019
Résidences principales	246	242	301	333	360
En %	71%	65%	67%	65%	64%
Résidences secondaires et logements occasionnels	80	99	125	141	177
En %	23%	27%	28%	28%	32%
Logements vacants	19	31	25	38	22
En %	6%	8%	6%	7%	4%
Ensemble	345	372	452	511	559

Talais - Résidences principales selon le statut d'occupation	2008		2013		2019	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	301	100	333	100	360	100
Propriétaire	227	75,4	262	78,7	282	78,3
Locataire	65	21,6	63	18,8	73	20,3
Dont d'un logement HLM loué vide	0	0	0	0	0	0
Logé gratuitement	9	3,1	8	2,5	5	1,4

Nombre de logements commencés	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Total
2011	8	4	0	12
2012	5	0	0	5
2013	3	0	0	3
2014	5	0	0	5
2015	7	0	0	7
2016	5	0	0	5
2017	3	2	0	5
2018	0	3	0	3
2019	9	2	0	11
2020	7	0	0	7
2021	9	7	0	16
2022	16	2	0	18
Total	77	20	0	97

Selon les données actualisées sur la période récente 2015-2021 (insee 2024), la part de résidences secondaires au regard du total logements est en baisse (159 résidences secondaires, 28% des logement).

La part des logements vacants apparaît en augmentation (40 logements, soit 7%).

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

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

Concernant les capacités d'accueil en hébergements touristiques, la commune possède une capacité d'accueil d'une centaine de lits (un camping et des meublés ou gîtes touristiques).

A cela s'ajoutent les résidences secondaires (177 en 2019) qui constituent le mode d'hébergement dominant. Le nombre de nuitées déclarées est de 5 673 pour Talais en 2022.

La commune de talais dispose d'une **armature d'équipements** correcte au regard de son statut (pôle de proximité).

Démographie, habitat et équipements

Enjeux identifiés

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

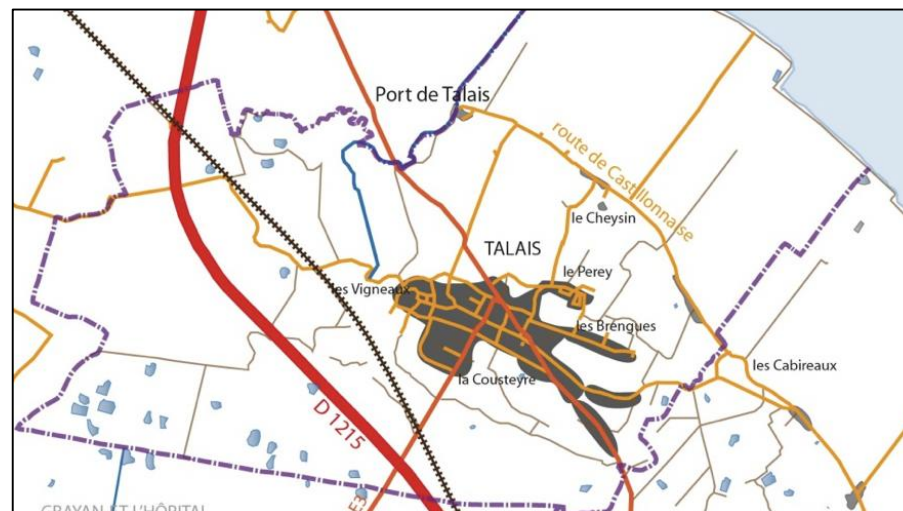
Développement urbain, transports, consommation foncière

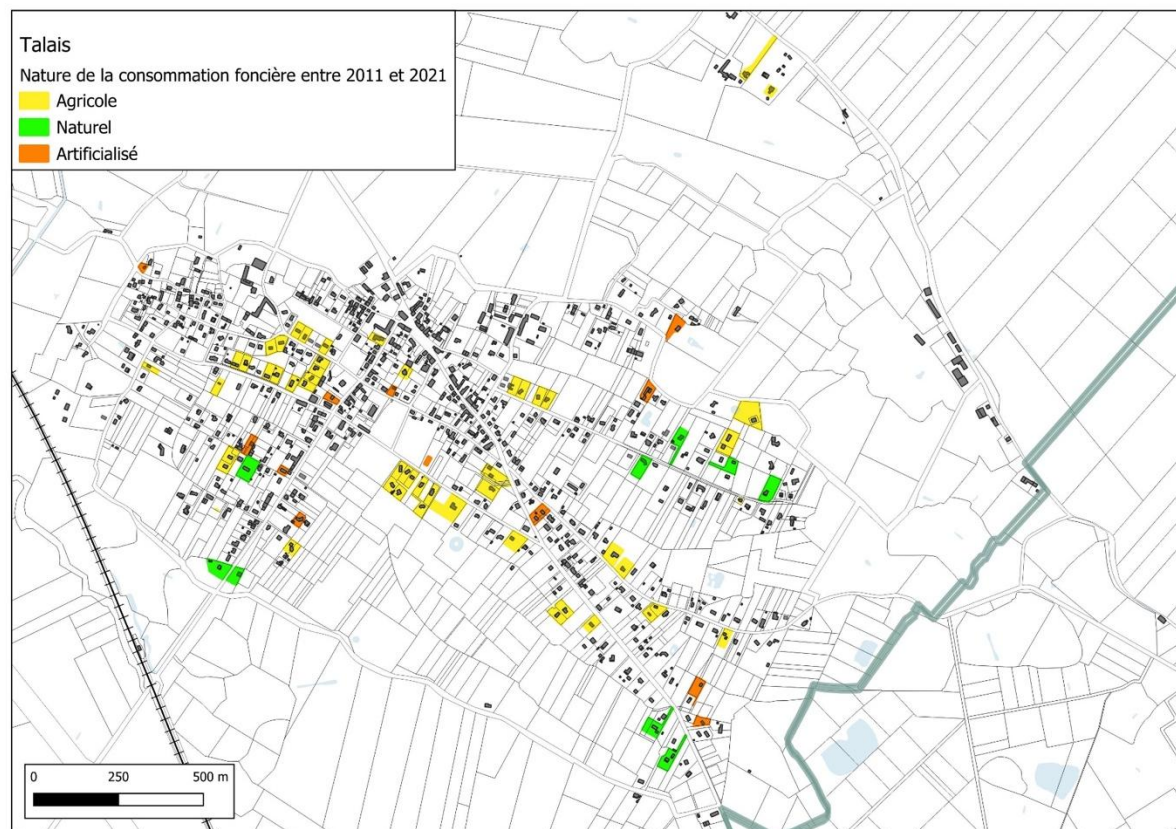
La configuration géographique a considérablement impacté la trame urbaine de Talais : le bourg s'est développé sur le promontoire délimité par des « passes ».

L'urbanisation est certes assez étendue mais reste localisée au sein de l'îlot originel. La commune présente néanmoins un potentiel de densification extrêmement important au sein de l'enveloppe urbaine.

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

Elle a impacté majoritairement des parcelles agricoles (les $\frac{3}{4}$ des parcelles), des parcelles naturelles (1/5 du total), et concerne pour 10% des espaces déjà artificialisés.





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

Développement urbain et consommation foncière

Enjeux identifiés

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

Développement économique

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

Les activités présentiels de proximité sont correctement représentées (36% des emplois concentrés dans la catégorie des « commerce, transports et services divers »).

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



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

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

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

L'accueil d'activités industrielles est ainsi extérieur à la commune, sur la commune voisine du Verdon, en lien avec le Port.

Développement économique

Enjeux identifiés

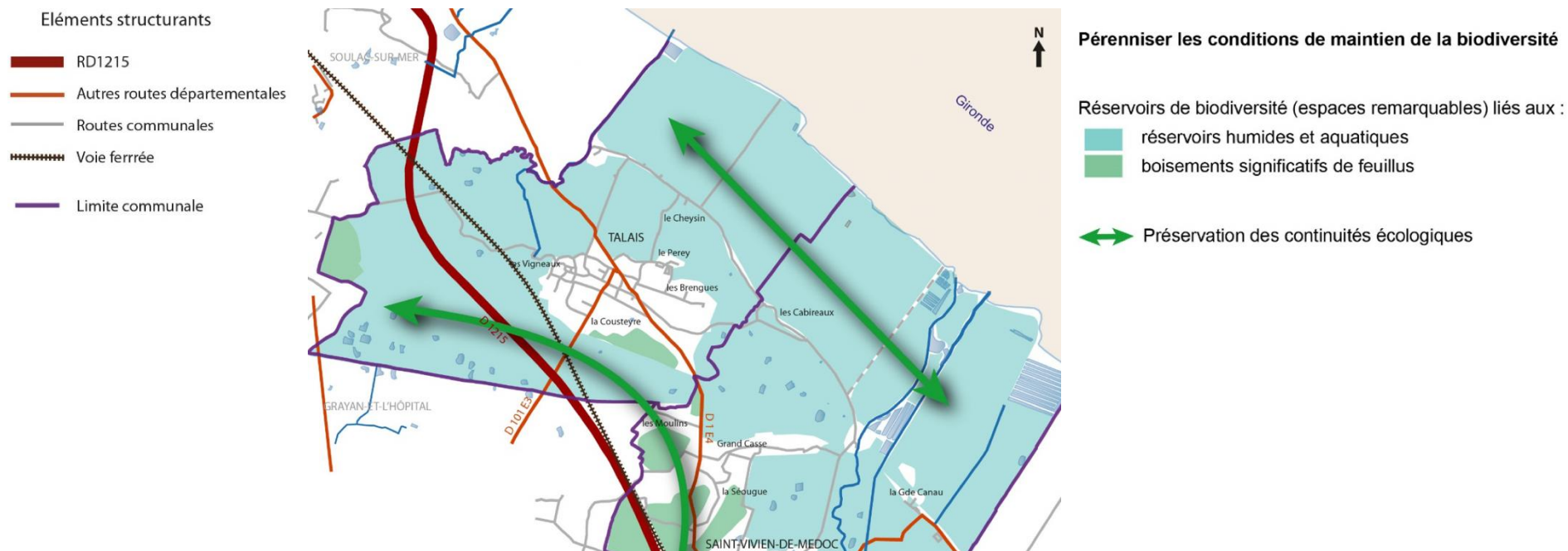
- Des activités commerciales et de services de proximité à maintenir tout au long de l'année pour un bourg vivant au service des habitants.
- Des opportunités en matière d'accueil et d'activités touristiques à soutenir et développer.
- Un potentiel agricole et des activités primaires à préserver.

I.3.6. La synthèse du PADD

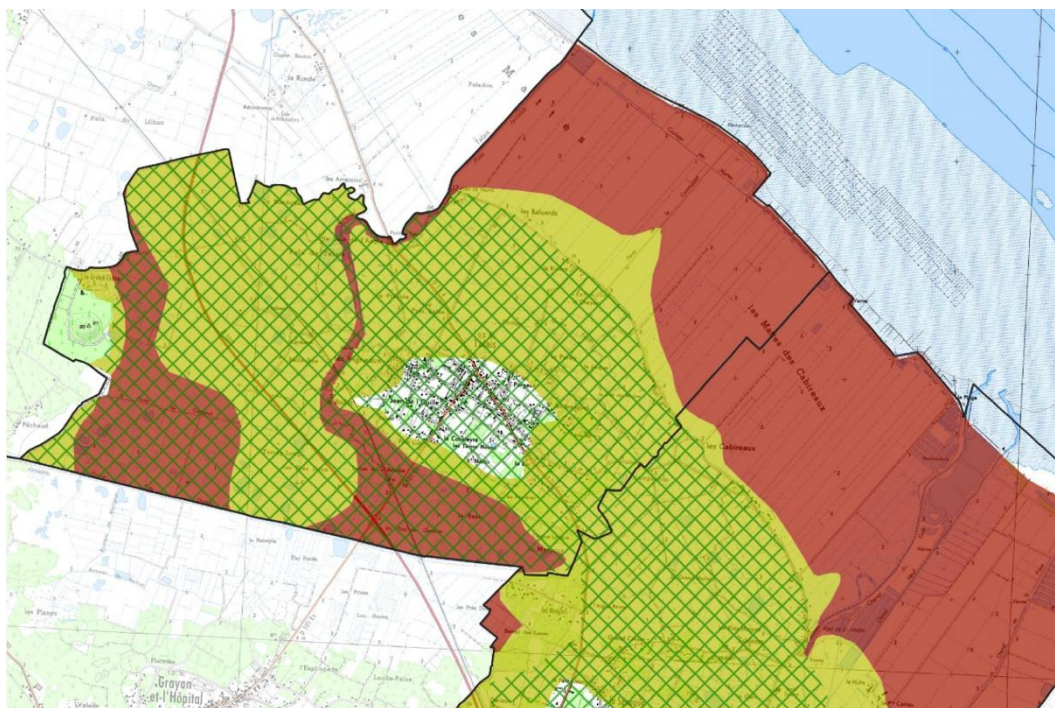
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en 6 axes :

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

Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources



❑ Axe 1 : Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



Intégrer les risques inondation

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

Prendre en compte le risque mouvements de terrain

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

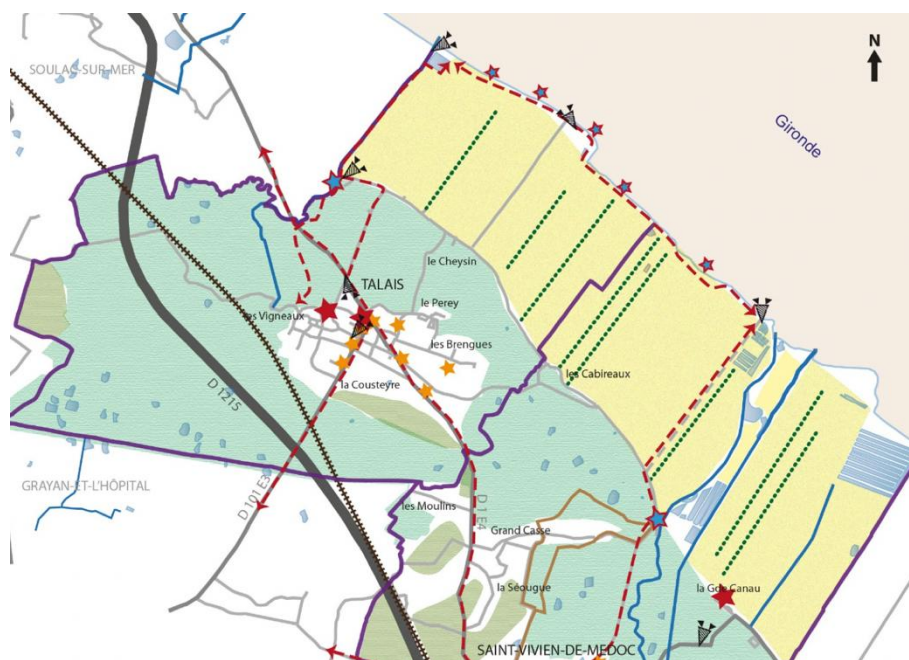
Préserver du risque feu de forêt

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

Limites communales :

-  Saint-Vivien-de-Médoc
 Talais

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



Préserver le caractère de chaque entité paysagère

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

Valoriser le patrimoine

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

Favoriser la découverte du patrimoine et des paysages

- points de vue
- ↔ pistes cyclables
- boucle de randonnées

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

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

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

Prospective 2025-2035		
	Saint-Vivien-de-Médoc	Talais
Desserrement des ménages	35	9
	+	+
Renouvellement du parc	20	6
	-	-
Variation du parc de logements vacants	12	4
	=	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	43	11
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	117	51
Résidences secondaires	23	10
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	183	72

➤ Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

S'engager vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat :

- en s'appuyant sur une plus grande densité de constructions
- et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine

Au sein de la zone urbaine, il sera veillé au désenclavement de certains ilots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservies.

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

➤ Valoriser le bâti existant

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

➤ Diversifier le parc de logements

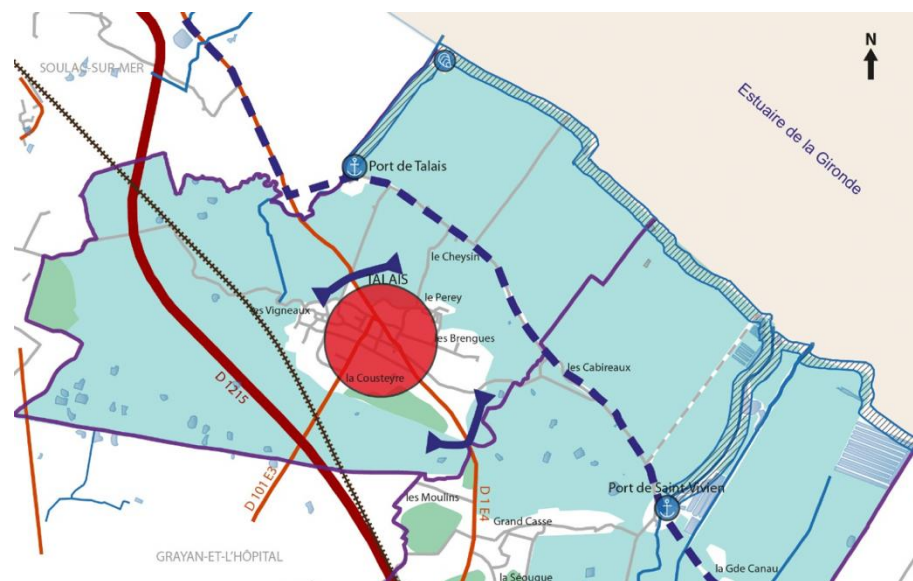
Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements.

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

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

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

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



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

Espaces remarquables liés aux :

-  réservoirs humides, aquatiques et lacustres
-  boisements significatifs de feuillus

 Espaces proches du rivage

 Coupures d'urbanisation

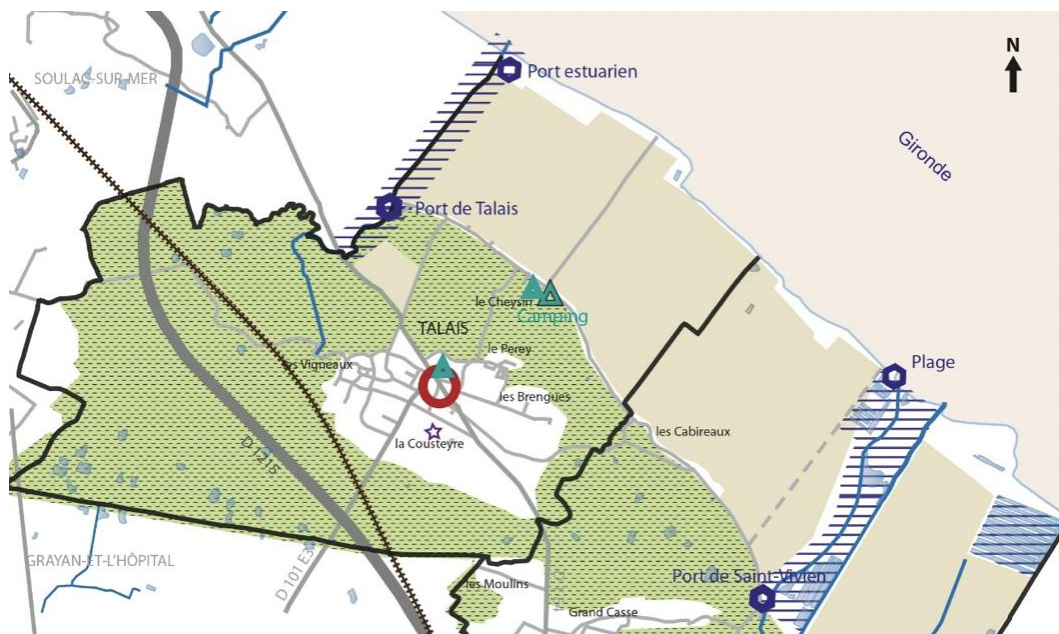
 Bande des 100 mètres

 Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

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

 Localiser en priorité la constructibilité au sein des agglomérations de Talais et de St-Vivien-de-Médoc

□ Axe V - Conforter les atouts économiques du territoire



Soutenir l'économie de proximité

-  Maintenir des centres-bourgs actifs et vivants

Préserver les activités primaires liées au milieu naturel

Favoriser le maintien d'une agriculture active :

-  dans les mattes (et clairières)
-  dans les palus (à dominante naturelle)

-  Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer

Valoriser le tourisme de nature

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

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

-  Site d'installation potentielle

I.3.7. La déclinaison réglementaire du PADD

Le zonage du PLU : la vocation des différentes zones

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

Zones urbaines (U)

- UA - zone centrale du bourg de Talais
- UB - zone d'extension du bourg
(en assainissement collectif)
- UC - zone d'habitat de moindre densité
(en assainissement non collectif)

Zones à urbaniser (AU)

Les zones 2AU sont des zones non équipées qui nécessitent une révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation

- 2AU - à vocation habitat
- 2AUt - à vocation touristique
- 2AUenr - dédiée aux énergies renouvelables

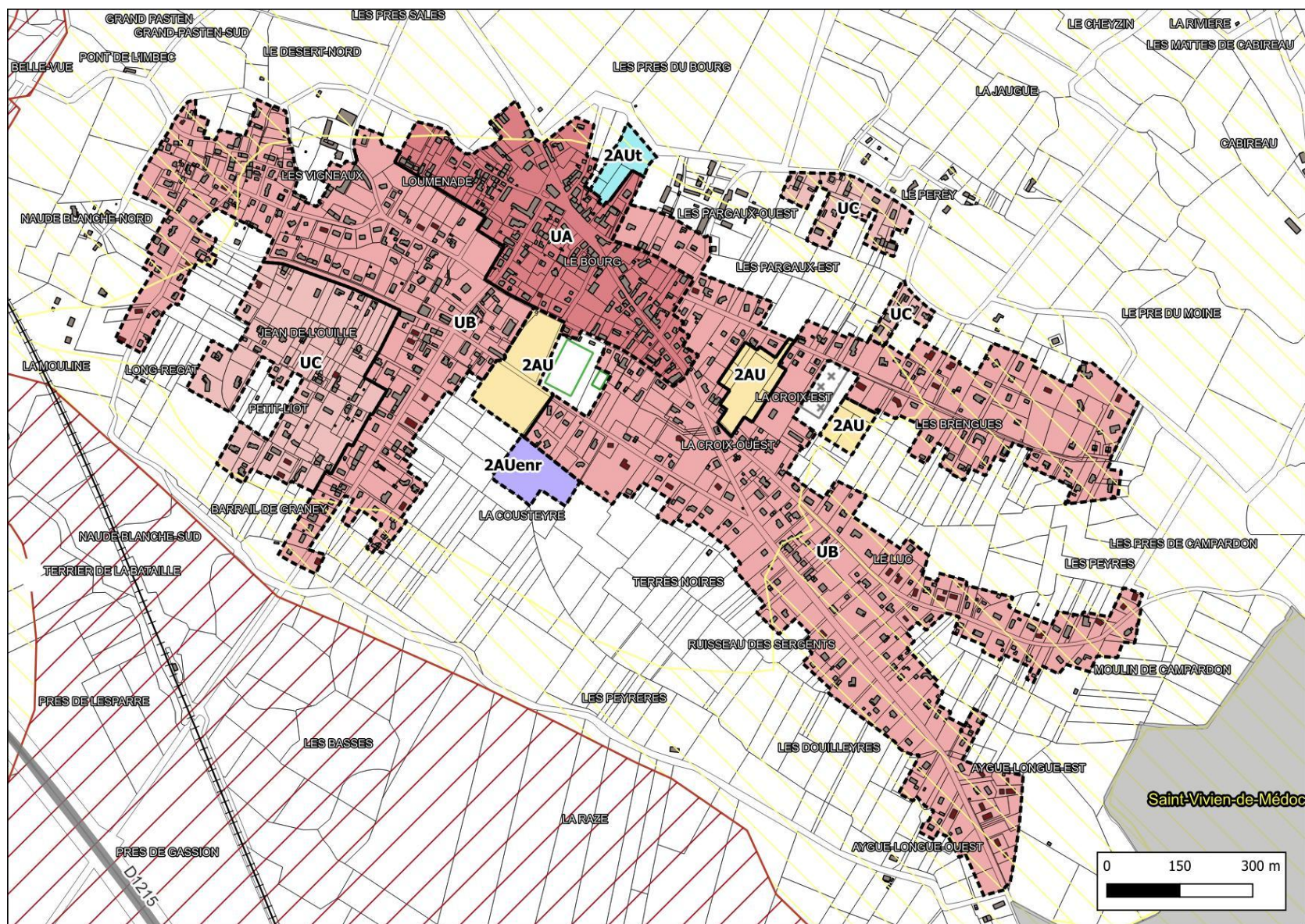
Zones agricoles (A)

- Ar - zone de stricte protection
et secteur de zone Arn (ENS)
- A - zone agricole

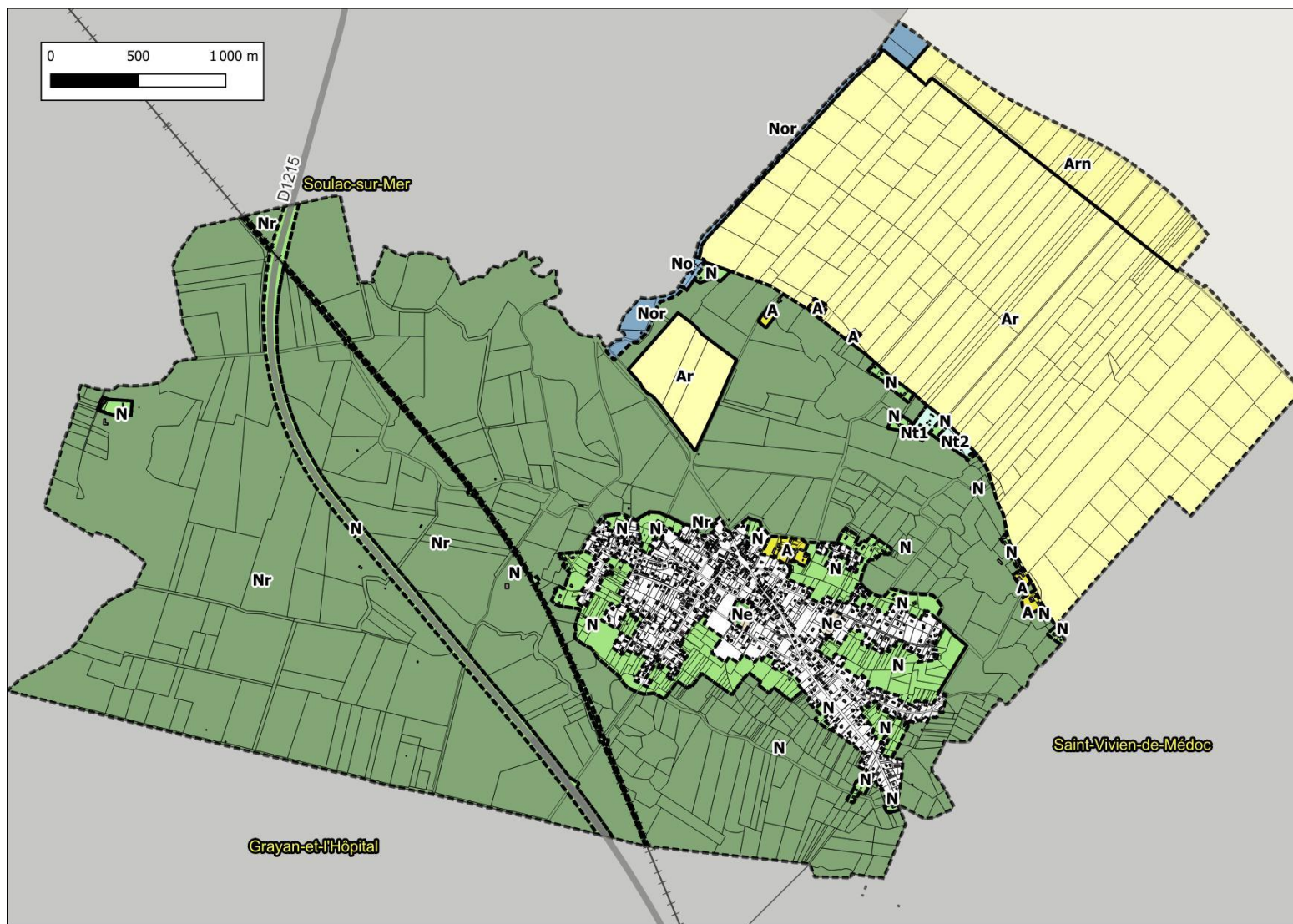
Zones naturelles (N)

- Nr - zone naturelle remarquable
- N - à dominante naturelle
et secteurs :
 - Ne - équipements publics légers
 - Nt1 - cabanes du Cheyzin
 - Nt2 - camping
- Nor - zone ostréicole remarquable
- No - zone du port de Talais

Les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU

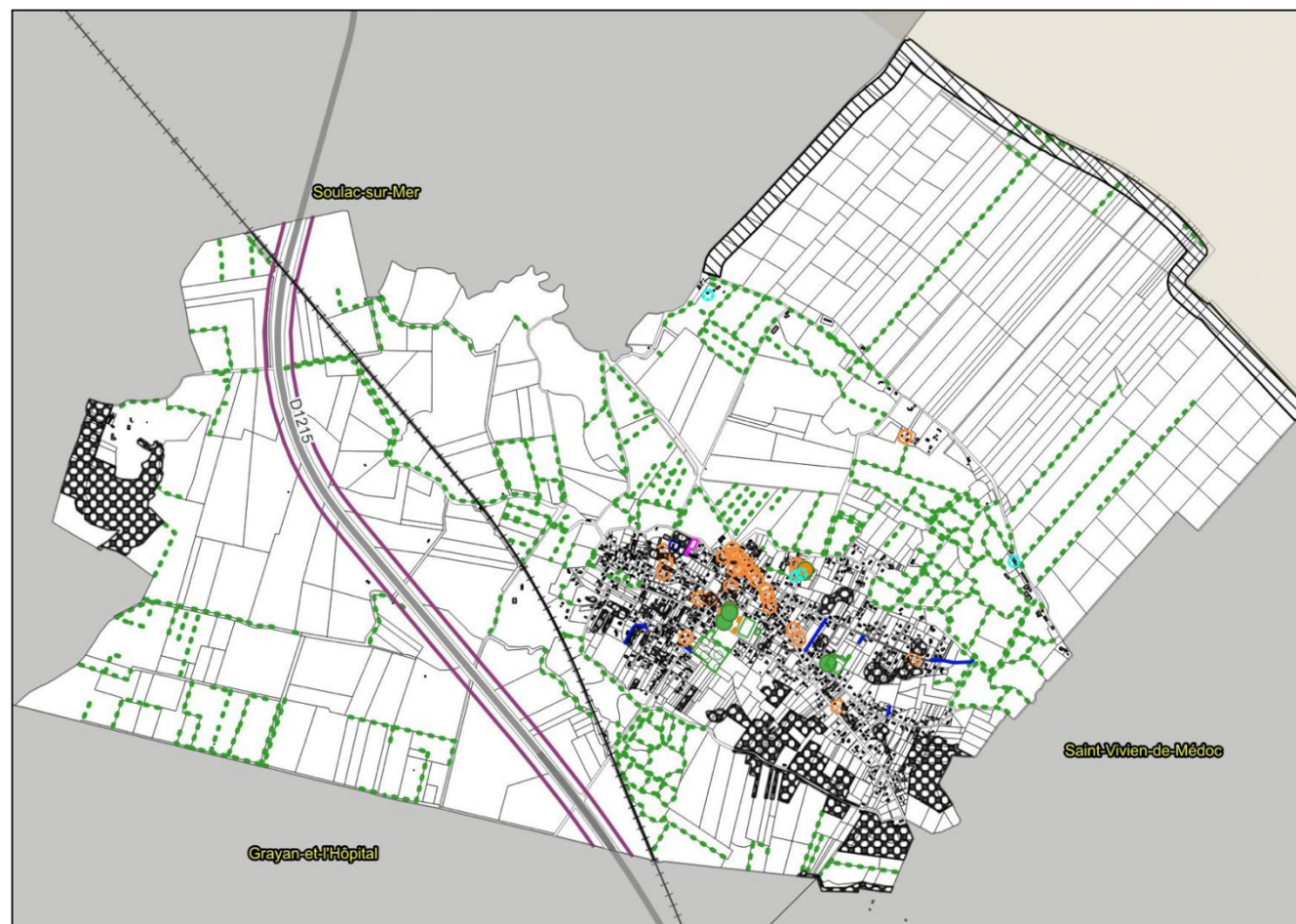


Les zones agricoles et naturelles



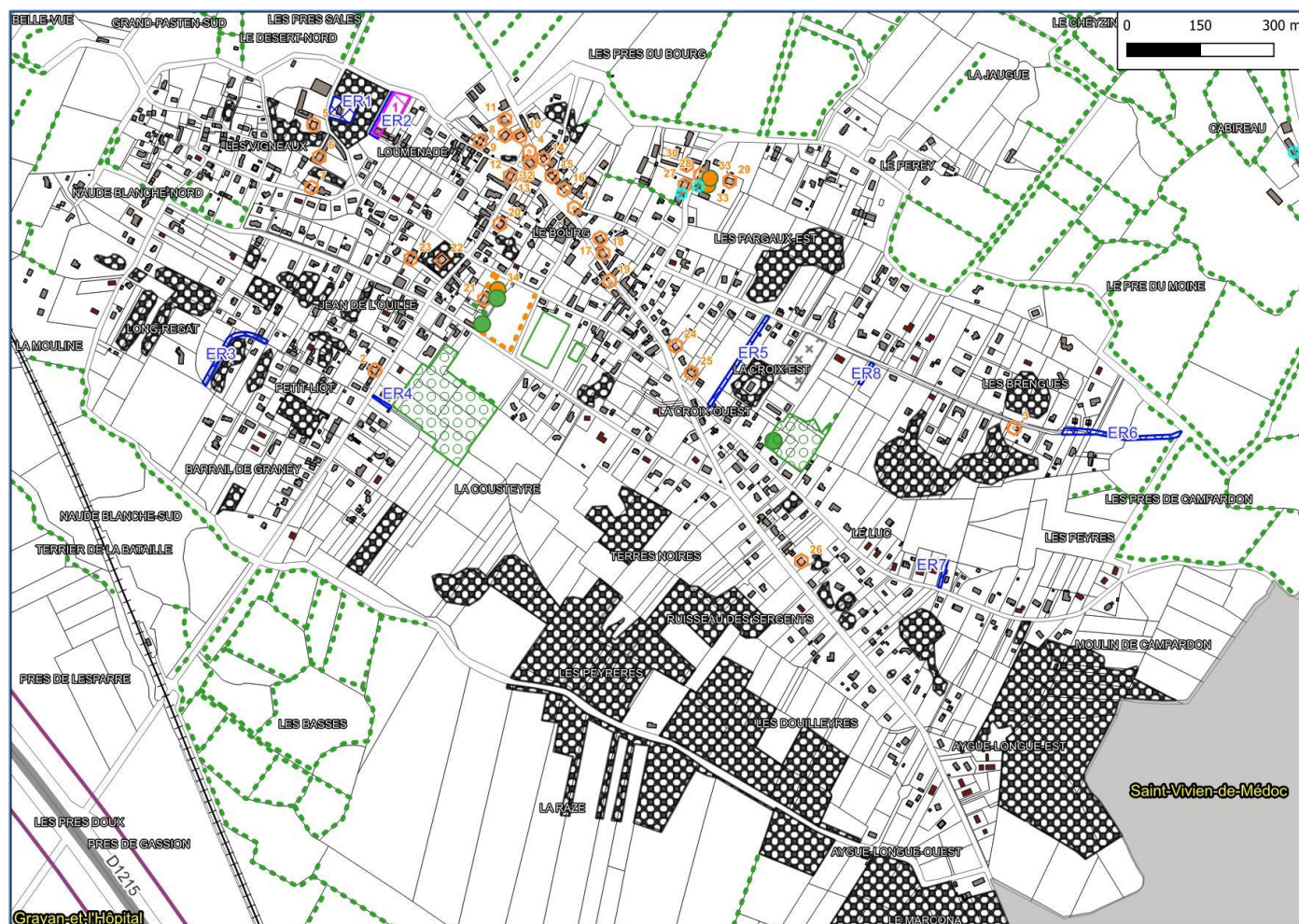
Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

Diverses prescriptions graphiques se superposent au zonage



Prescriptions

- Emplacement réservé (ER)
- ER à vocation de mixité sociale
- Espace boisé classé (EBC)
- Bâtiment identifié pour changement de destination
- Patrimoine bâti à protéger
- Patrimoine paysager à protéger (arbre ou alignement d'arbres)
- Éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique (arbre, haie et zone humide avérée)
- Bande des 100 m de la loi Littoral
- Bande de recul aux abords des voies à grande circulation (art. L.111-6 du CU)



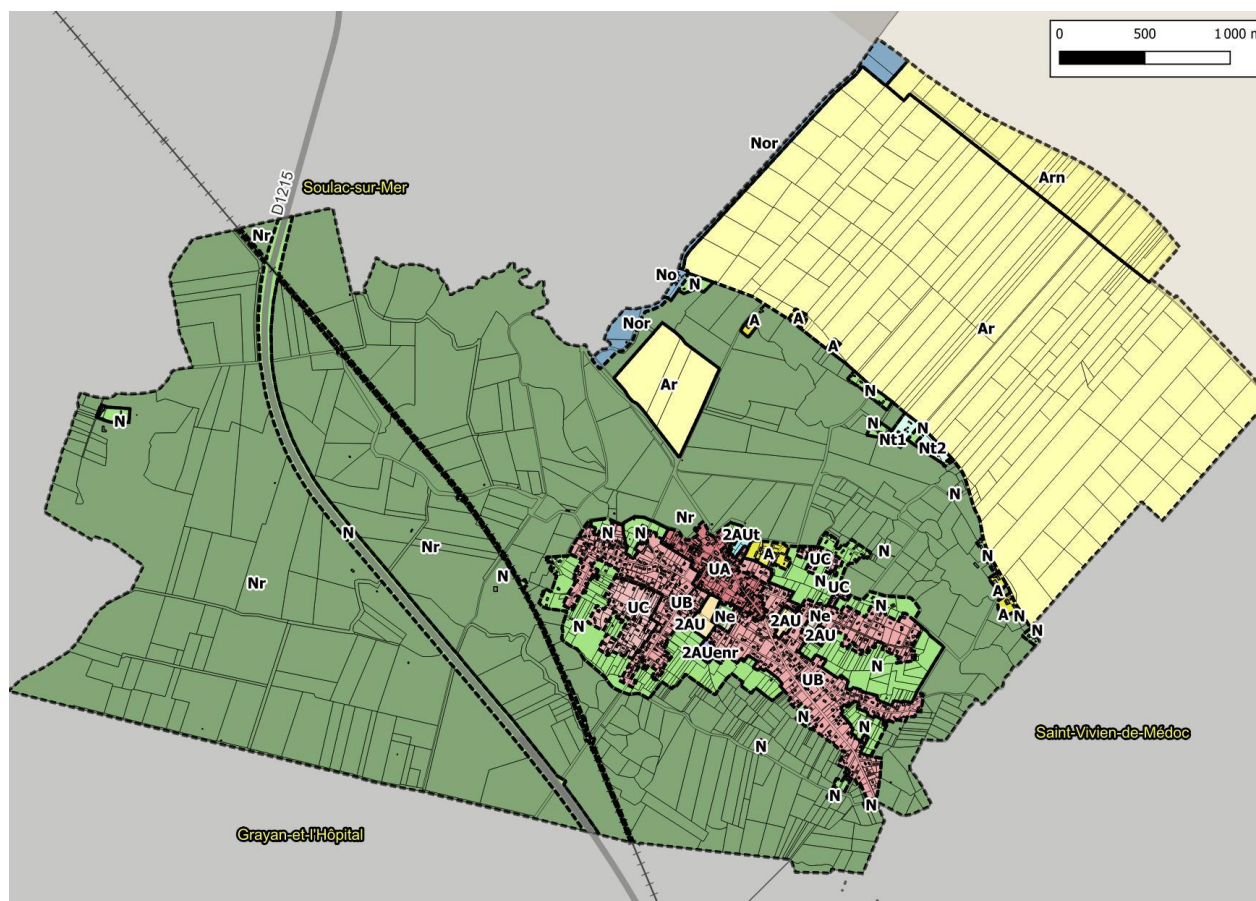
Prescriptions

-  Emplacement réservé (ER)
-  ER à vocation de mixité sociale
-  Espace boisé classé (EBC)
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Patrimoine paysager à protéger (arbre ou alignement d'arbres)
-  Eléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique (arbre, haie et zone humide avérée)
-  zone humide avérée
-  Bande des 100 m de la loi Littoral

Prescriptions (plan centré sur le bourg)

I.3.8. Le bilan de la délimitation des zones du PLU

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



Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	15,2	0,7%
UB	81,6	4,0%
UC	14,2	0,7%
Total zones U	111,1	5,4%
Zones à urbaniser		
2AU	4,8	0,2%
2AUenr	1,4	0,1%
2AUt	0,9	0,0%
Total zones 2AU	7,1	0,3%
Zones naturelles		
Nr	1 230,8	59,9%
N	122,5	6,0%
Ne, Nt	6,2	0,3%
No, Nor	13,6	0,7%
Total N	1 373,1	66,8%
Zone agricole		
Ar, Arn	557,6	27,1%
A	6,6	0,3%
Total A	564,1	27,4%
Total PLU	2 055,3	

Les zones urbaines et à urbaniser représentent 5,7 % du territoire communal.

Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr, Ar et Nor représentent 1801 ha, soit près de 88% du territoire communal.

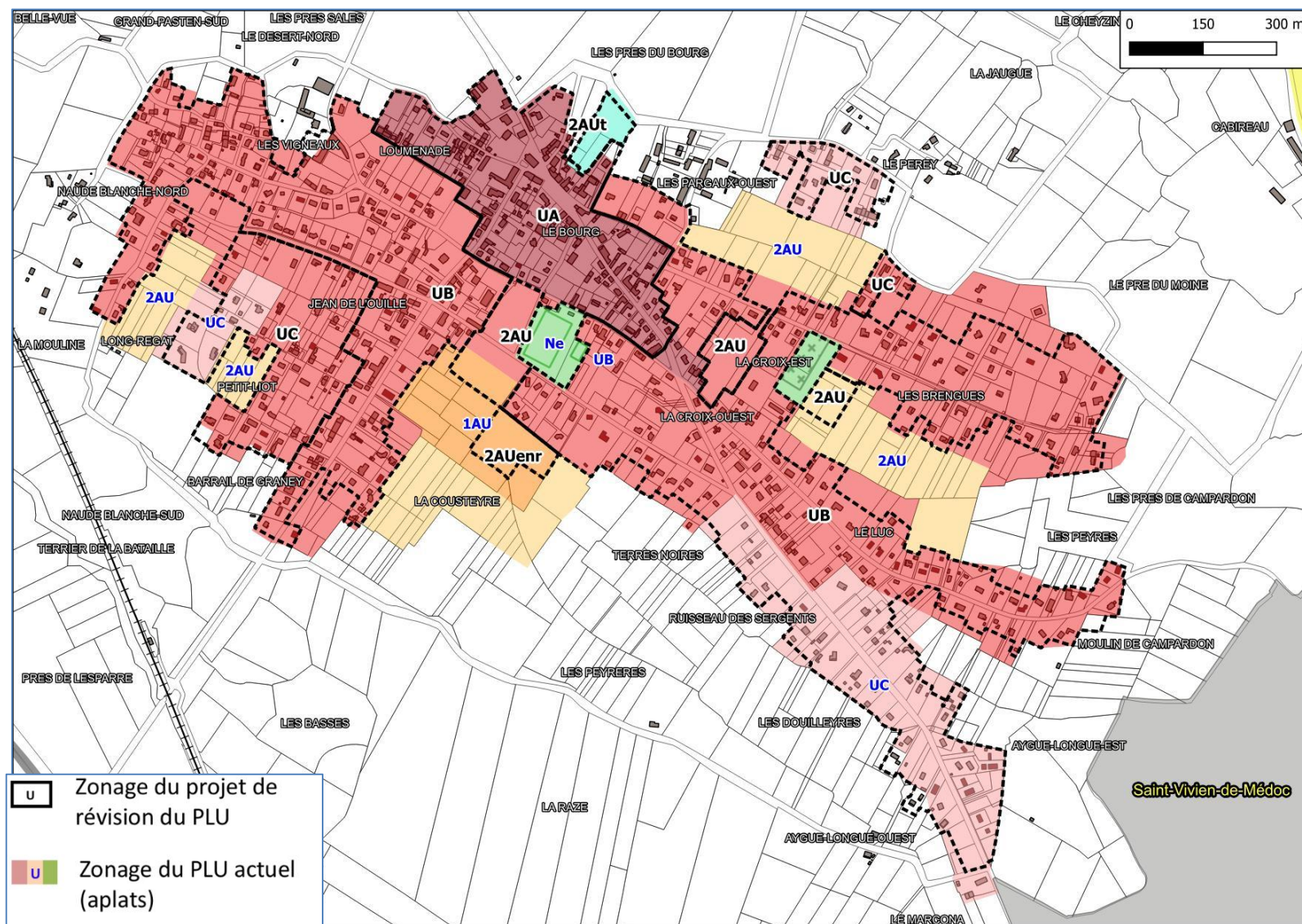
Evolution au regard du PLU actuel

Zones du projet de révision de PLU 2025	Surfaces en ha	Zones du PLU 2015	Surfaces en ha	Différentiel 2025-2015
Zones urbaines		Zones urbaines		
UA	15,2	UA	15,8	- 0,5
UB	81,6	UB	94,0	- 12,4
UC	14,2	UC	20,3	- 6,1
Total zones U	111,1	Total zones U	130,1	- 19,0
Zones à urbaniser		Zones à urbaniser		
		1AU	5,6	- 5,6
2AU	4,8	2AU	20,7	- 15,9
2AUenr	1,4			+ 1,4
2AUt	0,9			+ 0,9
Total zones AU	7,1	Total zones AU	26,3	- 19,2
Zones naturelles		Zones naturelles		
Nr	1 230,8	Np	1 201,3	+ 29,5
N	122,5	N et Nh	128,9	- 6,4
Ne, Nt	6,2	Ne, Nt	10,4	- 4,2
No, Nor	13,6	No, Nop	14,7	- 1,1
Total N	1 373,1	Total N	1 355,3	+ 17,8
Zone agricole		Zone agricole		
Ar, Arn	557,6	Ap, Apn	543,0	+ 14,6
A	6,6	A	1,7	+ 4,9
Total A	564,1	Total A	544,7	+ 19,4
Total PLU	2 055,3	Total PLU	2 056,3	

- **Une réduction des zones urbaines de 19 ha** (soit 15%), marquant une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.
- **Une forte réduction des zones à urbaniser de plus de 19 ha, (réduction de 73 % des zones AU).** Ce chiffre démontre la volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF.
- Point saillant du territoire, **le classement** en zones naturelles, agricoles et aquacoles **au titre des espaces remarquables**, Nr, Ar et Nor **a été renforcé** au regard du PLU actuel (de 1758 ha à 1801 ha).
- On notera également une réduction des secteurs de zone N, et une légère augmentation de la zone A.

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

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



Les zones d'urbanisation future 1AU et les réserves foncières ont en particulier été réduites de manière drastique (rétrocession en zones naturelles N).

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

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

Le potentiel foncier constructible disponible à la construction, comme notifié ci-dessus, s'établit dans le cadre du projet de PLU à 13,2 ha.

Potentiel constructible PLU				
Zone	Surface totale (ha)	Surface constructible réelle	Nb de logements potentiels	Densité estimée
UA	0,9	0,5	5	12 lgts/ha
UB	10,4	5,2	57	11 lgts/ha
UC	1,9	1,0	10	10 lgts/ha
Total U	13,2	6,6	72	

37

Coefficient de rétention foncière

Il a été retenu un coefficient de rétention foncière de 0,5, correspondant à la rétention foncière observée sur le territoire.

Densité des constructions

Dans le cadre du SCOT, il a été fixé un objectif de densité dans le cas d'une production de logements **en extension urbaine** (à savoir pour la commune de Talais, un **objectif de 13 logements/ha**).

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

Sur la commune de Talais, les zones urbaines UA, UB et UC retenues au projet de PLU sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine. Compte tenu des caractéristiques urbaines des zones considérées, il a été retenu une approche des densités attendues, différente selon la typologie et la vocation de chacune des zones (12 logements/ha en zone UA, 11 lgts/ha en zone UB et 10 lgts/ha en zone UC).

Pour rappel, les objectifs de densité traduisent cependant une **forte modération de la consommation foncière par logement**, puisque sur la période 2011-2021, la densité en zone UB était de l'ordre de 7 logements / ha (environ 6 logements/ ha en zone UC).

Bilan global des disponibilités foncières

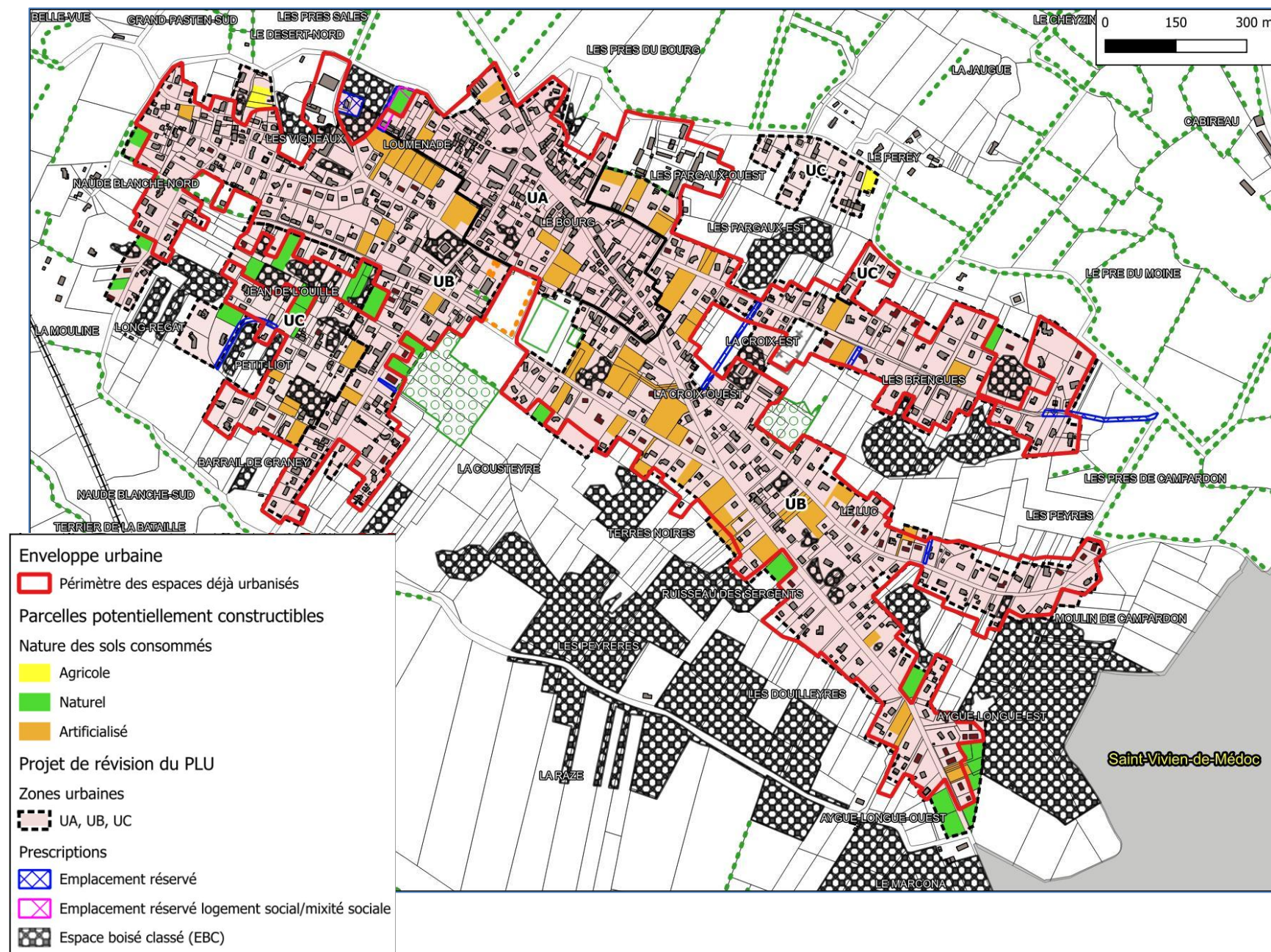
Au bilan, sur la base des densités retenues, le projet de PLU offre un potentiel de 72 logements.

Pour rappel le besoin en logements, liés à la fois au maintien de la population actuelle, ainsi qu'à l'accueil de nouveaux ménages, a été évalué, dans le cadre du PADD, à 72 logements.

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

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

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



Le projet de zonage urbain dans le cadre du projet de PLU révisé ne présente aucune zone en extension urbaine faisant l'objet d'un classement en zone 1AU.

Le projet de zonage urbain (zones UA, UB et UC) présente une superficie largement réduite au regard du PLU actuel.

Au regard de la méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF, les espaces NAF représentent une superficie de 4 ha.

Talais	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	3,7	4,0
	Territoires agricoles	0,3	
	Territoires artificialisés	9,2	
Total		13,2	

Pour rappel, la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT sur la commune de Talais a été établie à :

- 4 ha sur la période 2020-2030

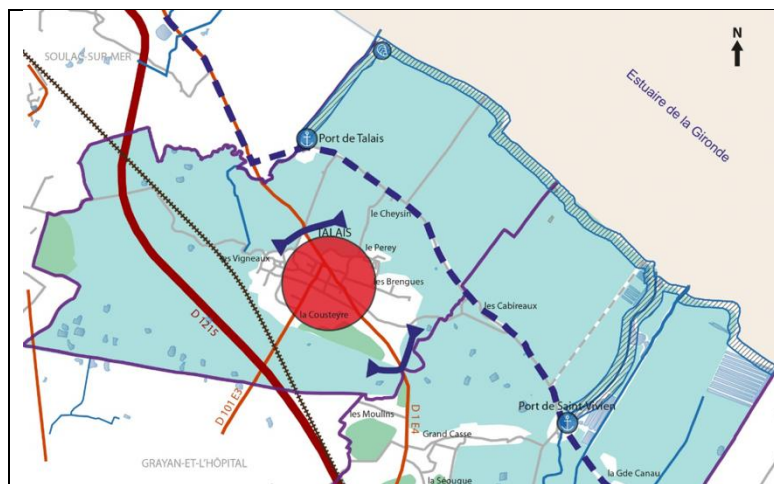
→ La commune en a déjà consommé 2 ha, il reste ainsi 2 ha.

- 2 ha pour la période 2030-2040 ;

Soit **sur la période 2025-2040, une valeur de 4 ha** (valeur restante 2020-2030 + l'enveloppe de la période 2030-2040).

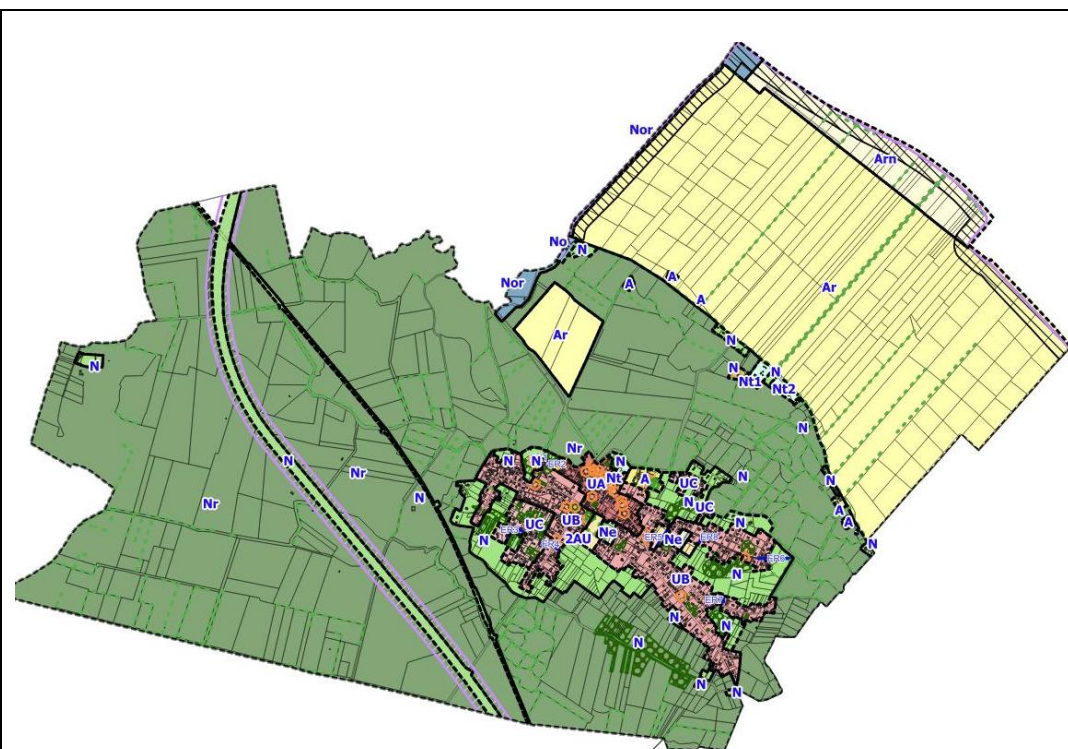
➡ Le projet de PLU révisé, avec une superficie de 4 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, respecte les prescriptions du SCOT en matière de consommation des ENAF à horizon 2040.

I.3.11. Le projet de PLU établi dans le respect de la loi littoral



Espaces remarquables liés aux :

- réservoirs humides, aquatiques et lacustres
- boisements significatifs de feuillus
- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation
- Bande des 100 mètres
- Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques
- Localiser en priorité la constructibilité au sein des agglomérations de Talais et de St-Vivien-de-Médoc



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

Le projet de PLU respecte la loi littoral :

- L'enveloppe urbaine et la délimitation des zones urbaines et à urbaniser respectent la définition de l'agglomération telle que définie au SCOT au titre de la loi littoral et constituée par le bourg de Talais.

- Les espaces proches du rivage ne constituent pas sur Talais un enjeu majeur compte tenu de la présence d'espaces remarquables de part et d'autre de cette limite.
- La bande des 100m est portée au projet de PLU et borde le chenal jusqu'au Port de Talais.
- Le projet de PLU est conforme aux capacités d'accueil telles que définies dans le cadre du PADD.
- Le PLU prend en compte les coupures d'urbanisation de l'espace communal.
- A noter enfin que le projet de PLU a considérablement renforcé les espaces boisés classés qui représentent une superficie de 75 ha contre 11 ha au PLU actuel, soit une surface globale presque multipliée par 7.

I.3.12. L'articulation avec les documents de rang supérieur

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

42

I.3.13. L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

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

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



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

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

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

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

Les zones ouvertes à l'urbanisation du projet de PLU révisé de Talais n'auront pas d'incidences notables sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :

- La protection de la grande majorité des réservoirs de biodiversité et éléments de la trame verte favorisant les déplacements des espèces locales via l'identification en zone agricole et naturelle remarquable ou non (Nr, N et Ar) ;
- L'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU y compris au droit des zones 2AU délimitées ;
- La conservation de nombreux espaces boisés y compris en zone urbaine via l'outil EBC ;
- La favorisation par le règlement de l'utilisation d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,
- La prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.

Enfin, la zone naturelle destinée à l'accueil d'un potentiel projet photovoltaïque au sol ayant été ajoutée juste avant l'arrêt du document et prenant place au droit de terrains naturels n'ayant pu être investigués en période favorable d'observation et faire l'objet de la même démarche que celle initiée au droit des zones 2AU retenues, le règlement écrit associée à la zone 2AUenr prend en compte ces problématiques et nécessitera de justifier la mise en œuvre d'une véritable démarche ERC sur ce secteur y compris en s'appuyant sur des études faune-flore-zones humides spécifiques.

I.3.14. Les indicateurs de suivi

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

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

Chapitre II Sommaire du rapport de présentation

II.1. Tome I : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

SOMMAIRE

Chapitre I	INTRODUCTION	6
I.1.	Contexte administratif et territorial	7
I.1.1.	Préambule et contexte administratif	7
I.1.2.	Contexte territorial	7
I.2.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU de Talais	9
I.3.	Le calendrier / La concertation avec la population	10
I.3.1.	La concertation avec la population	10
I.3.2.	Le calendrier	10
I.4.	Le contenu du PLU	11
I.4.1.	Le PLU et l'articulation des différentes pièces	11
I.4.2.	Le Rapport de présentation – une évaluation environnementale	12
I.4.3.	La loi littoral	14
Chapitre II	L'état initial de l'environnement	15
II.1.	Cadre physique et ressources naturelles	16
II.1.1.	Le contexte physique	16
II.1.1.1.	Le contexte topographique	16
II.1.1.2.	Le contexte géologique	17
II.1.2.	La ressource en eau	20
II.1.2.1.	Le réseau hydrographique	20
II.1.2.1.	L'état écologique et chimique des cours d'eau	22
II.1.2.2.	Les documents de planification liés à la ressource en eau	25
II.1.2.3.	La ressource en eau souterraine	26
II.1.2.4.	L'utilisation de la ressource en eau	29
II.1.2.5.	L'assainissement	32
II.1.3.	Climat – qualité de l'air	37
II.1.3.1.	Climat	37
II.1.3.2.	Aperçu de la qualité de l'air	38
II.1.4.	Les énergies renouvelables	40
II.1.4.1.	La consommation et la production locale d'énergies	40
II.1.4.2.	Les documents supra communaux concernant la question énergétique	40
	SYNTHESE CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES	42
II.2.	Le territoire et les milieux naturels	43

II.2.1.	Contexte biogéographique	43
II.2.2.	Structure générale du territoire communal	43
II.2.2.1.	L'espace agricole	48
II.2.2.2.	Les zones boisées	52
II.2.2.3.	Les zones humides	54
II.2.3.	Les habitats et espèces d'intérêt patrimonial	58
II.2.3.1.	La protection des milieux naturels	58
II.2.3.2.	L'inventaire du patrimoine naturel	62
II.2.3.3.	Habitats naturels, Flore et Faune	64
II.2.3.4.	Les fonctionnalités d'intérêt écologique	68
	SYNTHESE TERRITOIRE ET MILIEUX NATURELS	82
II.3.	Les risques naturels et technologiques	83
II.3.1.	La prévention des risques naturels	83
II.3.1.1.	Le risque inondation	83
II.3.1.2.	Le risque « mouvements de terrain »	88
II.3.1.3.	Le risque feu de forêt	90
II.3.2.	Autres risques naturels	92
II.3.2.1.	Le risque sismique	92
II.3.2.2.	Le risque termites	92
II.3.2.3.	Le risque radon	93
II.3.2.4.	Le moustique tigre	93
II.3.3.	Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	94
II.3.4.	Les risques technologiques	95
II.3.4.1.	Le risque « rupture de barrage »	95
II.3.4.2.	Le risque « exposition au plomb »	95
II.3.4.3.	Le transport de matières dangereuses	95
II.3.4.4.	Les installations classées	95
II.3.4.5.	Les risques miniers	96
II.3.4.6.	Les sites et sols pollués	96
II.3.5.	Les nuisances sonores	98
	SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	99

Chapitre III Démographie et habitat 100

III.1.	La démographie	101
III.1.1.	L'évolution de la population	101
III.1.1.1.	Une croissance démographique dynamique soutenue par le solde migratoire	101
III.1.1.2.	Une population vieillissante bien que plus familiale à Talais	105
III.1.2.	Les caractéristiques des ménages	107

III.1.2.1. Une diminution de la taille moyenne des ménages	107
III.1.2.2. Des revenus faibles comparés aux différentes échelles territoriales	107
III.2. L'habitat	108
III.2.1. Les composantes du parc de logements et les dynamiques récentes	108
III.2.1.1. Un marché de la construction dynamique et une part substantielle de résidences secondaires	108
III.2.1.2. Une prédominance de maisons individuelles	110
III.2.2. Les caractéristiques des résidences principales et de leur occupation	111
III.2.2.1. Une forte présence de propriétaires occupants	111
III.2.2.2. Une offre locative sociale très faible	112
III.2.3. Les enjeux de requalification du parc existant	114
III.2.4. La dynamique de construction et le marché immobilier	115
III.2.4.1. Une construction annuelle en baisse sur la dernière décennie, et une reprise récente	115
III.2.4.2. Situation au regard des prévisions du SCOT	117
III.2.4.3. Des prix très fluctuants qui s'inscrivent dans le cadre d'une hausse général des prix sur le département	118
III.2.5. Les besoins spécifiques en logements	118
III.2.5.1. Le logement d'urgence et l'accueil de personnes en difficulté sociale	118
III.2.5.2. Les besoins des personnes âgées	118
III.2.5.3. Les gens du voyage	119
III.2.6. Les capacités d'accueil en hébergements touristiques	120
III.3. L'organisation de l'offre de services	122
III.3.1. Les équipements et services publics	122
III.3.1.1. Les équipements et services publics de caractère général : une offre quasi inexistante	122
III.3.1.2. Equipements scolaires, enfance, jeunesse : une offre limitée	122
III.3.1.3. Les équipements culturels sportifs et de loisirs	124
III.3.1.4. Equipements sociaux et de santé : à Saint-Vivien-de-Médoc, une offre restreinte mais réelle	124
III.3.2. Les équipements et services de collecte et traitement des déchets	126
III.3.3. La couverture numérique	127
Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de la Gironde (SDTAN)	127
III.3.4. La défense incendie	128
SYNTHESE DEMOGRAPHIE, HABITAT ET SERVICES	130

Chapitre IV Le développement économique 131

IV.1. Le contexte économique au sein de la CCMA	132
IV.2. La population active et les emplois	134
IV.2.1. La population active	134
IV.2.1.1. Un taux d'activité en progression et un taux de chômage élevé	134
IV.2.1.2. Une mobilité professionnelle qui s'étend au-delà du territoire de la Communauté de Communes Médoc Atlantique	135
IV.2.2. Structure des entreprises : une dominante d'entreprises liées à la sphère présentielle (commerces, services)	136
IV.3. Les grandes filières présentes	137
IV.3.1. Industrie, artisanat, commerces et services localisés au sein des communes	137
IV.3.1.1. Un panel diversifié d'entreprises	137
IV.3.1.2. Commerces et services	139
IV.3.1.3. Activités industrielles et artisanat	140
IV.3.2. Le secteur primaire	141
IV.3.2.1. L'agriculture	141
IV.3.2.2. Aquaculture et pêche	143
IV.3.2.3. Sylviculture	144
IV.3.3. Tourisme	146
SYNTHESE ECONOMIE	148

Chapitre V Le développement urbain et la mobilité 149

V.1. Développement urbain et typologies d'organisation du bâti	150
V.1.1. L'analyse du développement urbain	150
V.1.1.1. Repères historiques : des territoires ruraux façonnés par l'homme	150
V.1.1.2. Structuration et développement du bâti	153
V.1.1.3. A Saint-Vivien-de-Médoc, un développement linéaire plus récent important hors bourg	157
V.1.1.4. Talais, un développement contraint	160
V.1.2. La consommation foncière 2011-2021	162
V.1.2.1. Méthodologie	162
V.1.2.2. Consommation foncière 2011-2021 à Talais	164
V.1.2.3. Consommation foncière 2011-2021 à Saint-Vivien-de-Médoc	166
V.1.3. La densité de construction	169
V.1.4. La construction sur la période 2022-2024	169
V.1.5. Le potentiel de densification	171

SYNTHESE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIERE	175
V.2. Les transports et la mobilité : un territoire enclavé	176
V.2.1. L'armature des infrastructures de transport routier	176
V.2.1.1. La RD.1215, un axe majeur du territoire médocain	176
V.2.1.2. Un réseau de voies secondaires et communales qui assure la desserte des bourgs et des hameaux	178
V.2.1.3. Nuisances sonores	179
V.2.2. Le développement des transports collectifs	180
V.2.2.1. La desserte ferroviaire	181
V.2.2.2. La liaison entre les rives de l'estuaire de la Gironde	181
V.2.2.3. Le réseau de bus	182
V.2.2.4. Les orientations du SCOT	183
V.2.3. Les déplacements doux	183
V.2.4. Les autres transports	186
V.2.5. Le stationnement	186
SYNTHESE TRANSPORTS ET MOBILITES	187

Chapitre VI - Paysage et patrimoine - Loi littoral 188

VI.1. Les grands traits des paysages	189
VI.1.1. Le vaste ensemble de l'estuaire et de ses rivages	189
VI.1.2. Le Médoc des Mattes	190
VI.1.2.1. Les marais, paysage fabriqué et omniprésent	190
VI.1.2.2. Les berges, limite et connexion entre deux univers	192
VI.1.2.3. Une naturalité contrastée des marais	193
VI.1.2.4. Les îlots cultivés des villages	194
VI.1.2.5. Les confins de la forêt des landes médocaine	194
VI.1.2.6. Des zones humides qui prennent de l'importance	194
VI.2. Le patrimoine	195
VI.2.1. Les protections patrimoniales	195
Les protections au titre de l'archéologie	196
VI.2.2. Le patrimoine bâti et paysager	198
VI.2.2.1. Eléments caractéristiques du Médoc	198
VI.2.2.2. Châteaux, manoirs et maisons bourgeoises	199
VI.2.2.3. L'habitat de caractère	199
VI.2.2.4. Le patrimoine rural	200
VI.2.2.5. Le patrimoine culturel	201
VI.2.2.6. Le patrimoine estuarien	202
VI.2.2.7. Le patrimoine végétal	202

VI.3. La définition des éléments clefs de la loi littoral	203
VI.3.1. Les agglomérations et les villages ; les secteurs déjà urbanisés	204
VI.3.1.1. Les agglomérations et les villages	204
VI.3.1.2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	206
VI.3.2. Les espaces proches du rivage (EPR)	208
VI.3.3. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral	209
VI.3.4. La bande des 100 mètres	211
VI.3.5. Les coupures d'urbanisation	213
VI.3.6. La détermination des capacités d'accueil	213
SYNTHESE PAYSAGE, PATRIMOINE, LOI LITTORAL	215

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

SOMMAIRE

Chapitre I Justification des choix 6

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

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

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

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)	24
I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones	24
I.2.1.2. Le règlement écrit	25
I.2.1.3. Les différents types de zones	26
I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement	27
→ Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD	27
I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels	27
I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération	28
I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU	31
I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales	31
I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière	32
I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions réglementaires	33
I.2.3.1. Les zones à urbaniser AU	48
I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires	52
I.2.4.1. Les espaces remarquables Ar, Nr et Nor	53
I.2.4.2. La zone agricole A	56
I.2.4.3. La zone naturelle N	58
I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N	62

I.2.4.5. La zone No	65
I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage	67
I.2.5.1. Les emplacements réservés	67
I.2.5.2. Emplacement réservé à vocation de mixité sociale	69
I.2.5.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier	70
I.2.5.4. Les bâtiments identifiés pour un changement de destination	73
I.2.5.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	76
I.2.5.6. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques	81

I.3. Bilan de la délimitation des zones du PLU 85

I.3.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme	85
I.3.1.1. Bilan général des zones	85
I.3.1.2. Evolution au regard du PLU actuel	86

I.4. Le potentiel foncier constructible et les capacités logements dans le cadre du projet de PLU révisé 88

I.4.1. Le potentiel foncier constructible	88
I.4.2. Les capacités en logement	89
I.4.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU	91
I.4.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé	91
I.4.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU	95
I.4.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière	96
I.4.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	96
I.4.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	96

I.5. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral 98

I.5.1. La bande littorale des 100 m	98
I.5.2. La protection des espaces naturels remarquables	99
I.5.3. Les espaces proches du rivage	100
I.5.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération	101
I.5.5. Les coupures d'urbanisation	102
I.5.6. Les espaces boisés significatifs	103
I.5.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser	107

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur _ 109

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés _	110
II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur _	110
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme	110
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique	111
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique	116

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement _ 117

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU	118
III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie	119
III.2.1. Les incidences du PLU	119
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire	119
III.2.1.2. La qualité des bâtiments	119
III.2.2. Les réponses du PLU	120
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles	120
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie	121
III.2.2.3. La production d'énergies renouvelables	121
III.2.2.4. La préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur de l'enveloppe urbaine	121
III.3. Sur les ressources en eau souterraine	123
III.3.1. Les incidences du PLU	123
III.3.2. Les réponses du PLU	124
III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	125
III.4.1. Les incidences du PLU	125
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques	125
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales	126
III.4.2. Les réponses du PLU	127

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers	129
III.5.1. Les incidences du PLU	129
III.5.2. Les réponses du PLU	129
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	129
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	131

III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité	133
III.6.1. Les incidences du PLU	133
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc »	133
III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides	147
III.6.2. Les réponses du PLU	148

III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques	152
III.7.1. Le bruit	152
III.7.1.1. Les incidences du PLU	152
III.7.1.2. Les réponses du PLU	152
III.7.2. Les risques naturels et technologiques	153
III.7.2.1. Les incidences du PLU	153
III.7.2.2. Les réponses du PLU	154

III.8. Sur le paysage et le patrimoine	158
III.8.1. Les incidences du PLU	158
III.8.2. Les réponses du PLU	158

III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation	161
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels	161
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée	163

Chapitre IV Indicateurs de suivi _____ 167

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

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

**V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes
employées _____ 173**

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités _____ 174

V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités _____ 174

V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans
les secteurs investigués _____ 176

V.2.2.1. Critère botanique _____ 177

V.2.2.2. Critère pédologique _____ 177

Chapitre VI Annexes _____ 179

**VI.1. Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de
chaque zone de développement urbain envisagée _____ 180**

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur _ 103

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés _	104
II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur _	104
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme _	104
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique _	105
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique _	110

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement _ 111

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU _	112
III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie _	113
III.2.1. Les incidences du PLU _	113
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire _	113
III.2.1.2. La qualité des bâtiments _	113
III.2.2. Les réponses du PLU _	114
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles _	114
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie _	115
III.2.2.3. La production d'énergies renouvelables _	115
III.2.2.4. La préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur de l'enveloppe urbaine _	115
III.3. Sur les ressources en eau souterraine _	117
III.3.1. Les incidences du PLU _	117
III.3.2. Les réponses du PLU _	118
III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques _	119
III.4.1. Les incidences du PLU _	119
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques _	119
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales _	120
III.4.2. Les réponses du PLU _	121

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers _	123
III.5.1. Les incidences du PLU _	123
III.5.2. Les réponses du PLU _	123
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers _	123
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers _	125
III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité _	127
III.6.1. Les incidences du PLU _	127
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc » _	127
III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides _	141
III.6.2. Les réponses du PLU _	142
III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques _	146
III.7.1. Le bruit _	146
III.7.1.1. Les incidences du PLU _	146
III.7.1.2. Les réponses du PLU _	146
III.7.2. Les risques naturels et technologiques _	147
III.7.2.1. Les incidences du PLU _	147
III.7.2.2. Les réponses du PLU _	148
III.8. Sur le paysage et le patrimoine _	152
III.8.1. Les incidences du PLU _	152
III.8.2. Les réponses du PLU _	152
III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation _	155
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels _	155
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée _	157

Chapitre IV Indicateurs de suivi _ 161

**Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement
dans la révision du PLU** 165

**V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans
l'élaboration du PLU révisé** 166

**V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes
employées (hors inventaires zones humides)** 167

V.2.1.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités 168

V.2.1.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités 168

V.2.2. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées
dans les secteurs investigués 170

V.2.2.1. Critère botanique 171

V.2.2.2. Critère pédologique 171

Chapitre VI Annexes 173

**VI.1. Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de
chaque zone de développement urbain envisagée** 174