



Révision du Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 8 octobre 2025
Modification simplifiée du PLU n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du

Février 2026

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 I Justification des choix

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

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui visent à atteindre les objectifs suivants (article L.101.2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques :

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD

I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT

Le PLU de Talais s'appuie sur les grands principes d'organisation du territoire et les orientations générales développés dans le cadre du SCOT Médoc Atlantique.

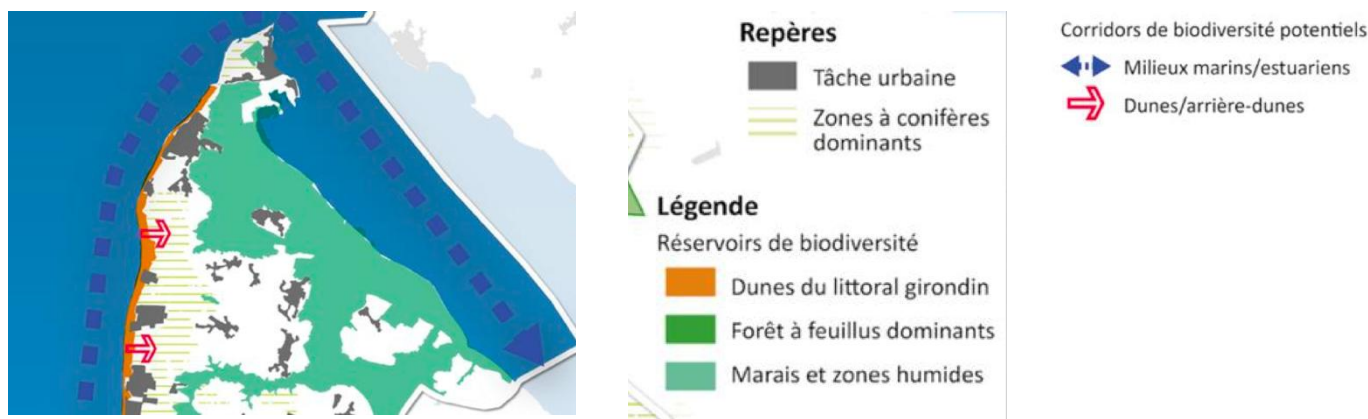
La stratégie de Médoc Atlantique est articulée autour de trois principaux objectifs :

- **PRESERVER** et **VALORISER** durablement patrimoniales du territoire l'identité et les ressources
- **PROTEGER** les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique
- **PROMOUVOIR** le développement et la reconnaissance du territoire

I.1.1.1.1. PRESERVER et VALORISER durablement l'identité et les ressources patrimoniales du territoire

L'orientation du SCOT vise à préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, ainsi que la qualité paysagère et patrimoniale du territoire donc la qualité du cadre de vie :

- Le renforcement de la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien constitue un axe fort, qui se décline au travers de la préservation et du développement d'une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle
- la gestion sur le long terme de la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique
- la maîtrise et la gestion de la ressource en eau sur le long terme



La commune de Talais est fortement concernée par des réservoirs de biodiversité liés aux marais et zone humide.

La valorisation du cadre de vie vise à préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique.

Sur la commune de Talais, il s'agit de valoriser les paysages de marais en conciliant usages agricoles et préservation des zones humides.

La valorisation du cadre de vie passe aussi par des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti.

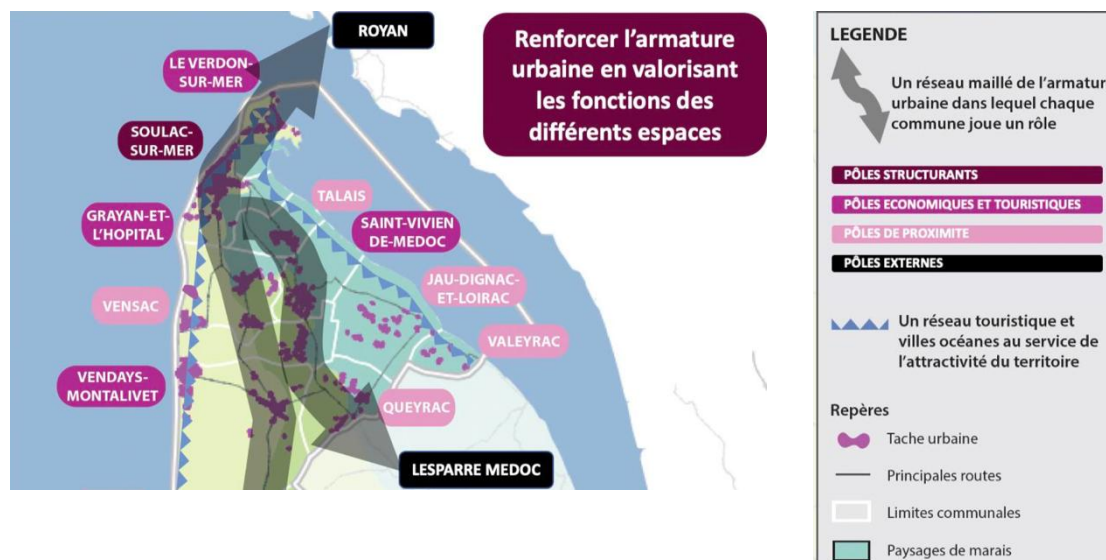
9

I.1.1.1.2. PROTÉGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique

L'orientation du SCOT vise à définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels.

Cela passe par la mise en œuvre d'une réorganisation spatiale et d'un développement multipolaire maîtrisé, avec l'affirmation de pôles structurants, la mise en valeur de pôles économiques et touristiques, le maillage de pôles de proximité.

Cela passe naturellement par une gestion des risques (en particulier liés au PPRI sur la commune de Talais) pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.



I.1.1.1.1. PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire

L'orientation du SCOT consiste à développer le territoire Médoc Atlantique pour lui-même dans un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole, autour d'une politique basée sur 4 piliers : Activités primaires-Services-Activités productives- Tourisme.

Il s'agit en particulier sur la commune de Talais de valoriser les activités primaires locales, de faciliter leur développement, soutenir et promouvoir la vente directe réalisée par les producteurs du territoire.

I.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU

La construction des orientations du PADD s'est faite dans le cadre des ateliers de travail participatif avec les élus et d'un échange avec les habitants.

- ❑ 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 avec la population sur les orientations du PADD le 14 décembre 2023.

I.1.2. Les orientations du PADD

Les orientations du PADD s'articulent autour de 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

I.1.2.1. La préservation des milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau

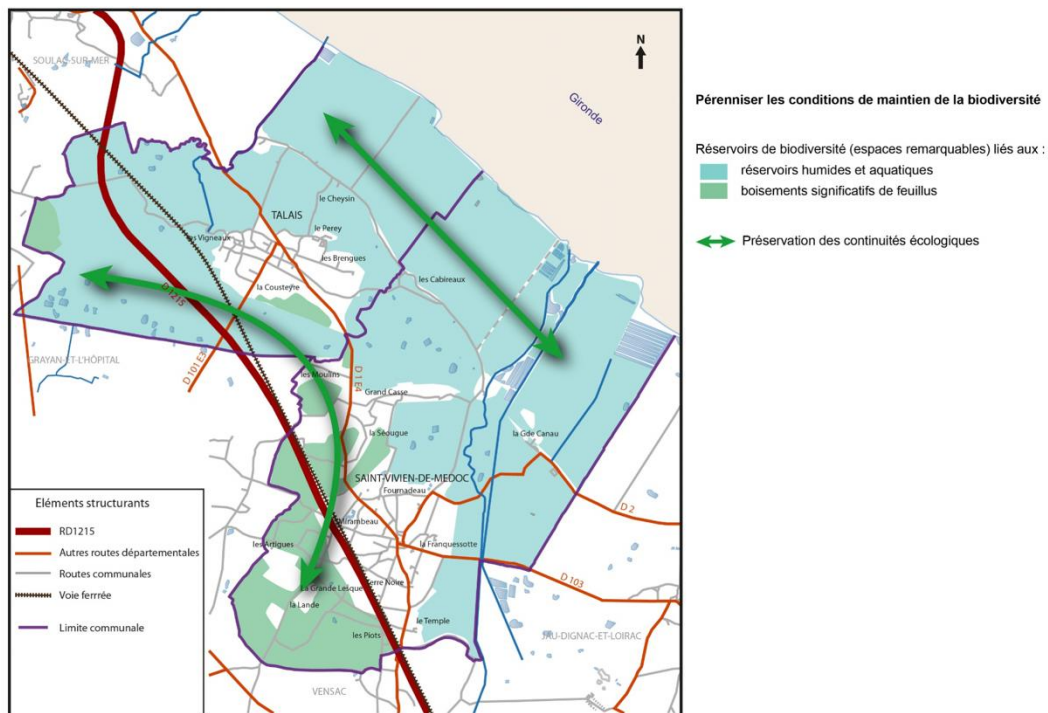
I.1.2.1.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Une ressource en eau souterraine soumise à une pression de prélèvements importante. Un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection. Des milieux humides qui jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation notamment vis-à-vis de l'estuaire. Un développement communal contraint par la présence du risque inondation (inondations fluvio-maritimes mais également par remontées de nappes). 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	AXE I Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques	1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau • Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable • Préserver la qualité des eaux superficielles 2. Préserver les conditions de maintien de la biodiversité • Préserver les continuités écologiques • Assurer la pérennité des zones humides 3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, • Intégrer le risque inondation • Prendre en compte le risque mouvements de terrain

1.1.2.1.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources



LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Le contexte naturel du territoire, de par son lien avec la plaine alluviale et inondable associée à l'estuaire de la Gironde, crée une mosaïque d'espaces naturels, agricoles et forestiers très particuliers articulés notamment autour des mattes et palus.

Les choix retenus dans le cadre du PLU visent à maintenir les qualités attractives et fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique (maîtrise de la pression anthropique qui s'exerce sur les espaces agricoles et naturels et développement préférentiel en densification de l'existant).

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'axe considéré a pour ambition de concilier les choix de développement et les objectifs d'une meilleure performance environnementale.

Le développement porté par le PLU vise à **maintenir une quantité d'eau suffisante pour l'ensemble des usages du territoire** (résidentiels, agricoles, etc.) et à prendre en compte les impacts sur la gestion globale de la ressource en eau.

Les choix du PLU visent à projeter un **développement urbain compatible avec la ressource en eau potable** et à optimiser l'utilisation des équipements existants (adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et visent également à permettre la diversification des techniques de traitement des eaux usées.

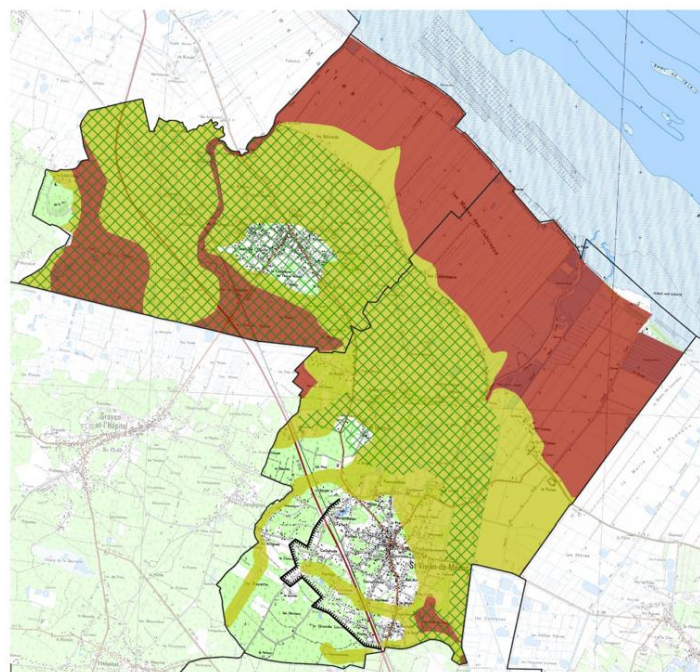
Les espaces naturels du territoire forment une charpente écologique structurante.

Le PADD fixe de **préserver les milieux humides de la plaine alluviale (réservoirs humides et aquatiques), ainsi que les continuités écologiques**. Dans le cadre du PLU seront ainsi prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

Par ailleurs, compte tenu de leur importance, le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera la **préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique.**

ORIENTATIONS DU PADD

Carte - 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

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'intégration des risques dans les choix de développement traduit la volonté d'une prise en compte des éléments connus afin de ne pas aggraver les situations.

Concernant le **risque inondation**, le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI sera scrupuleusement respecté.

Il sera veillé à la **préservation des digues** et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien, tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ;

Les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, bandes enherbées ...), seront préservés en particulier dans les palus

I.1.2.2. Les qualités paysagères et patrimoniales

I.1.2.2.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

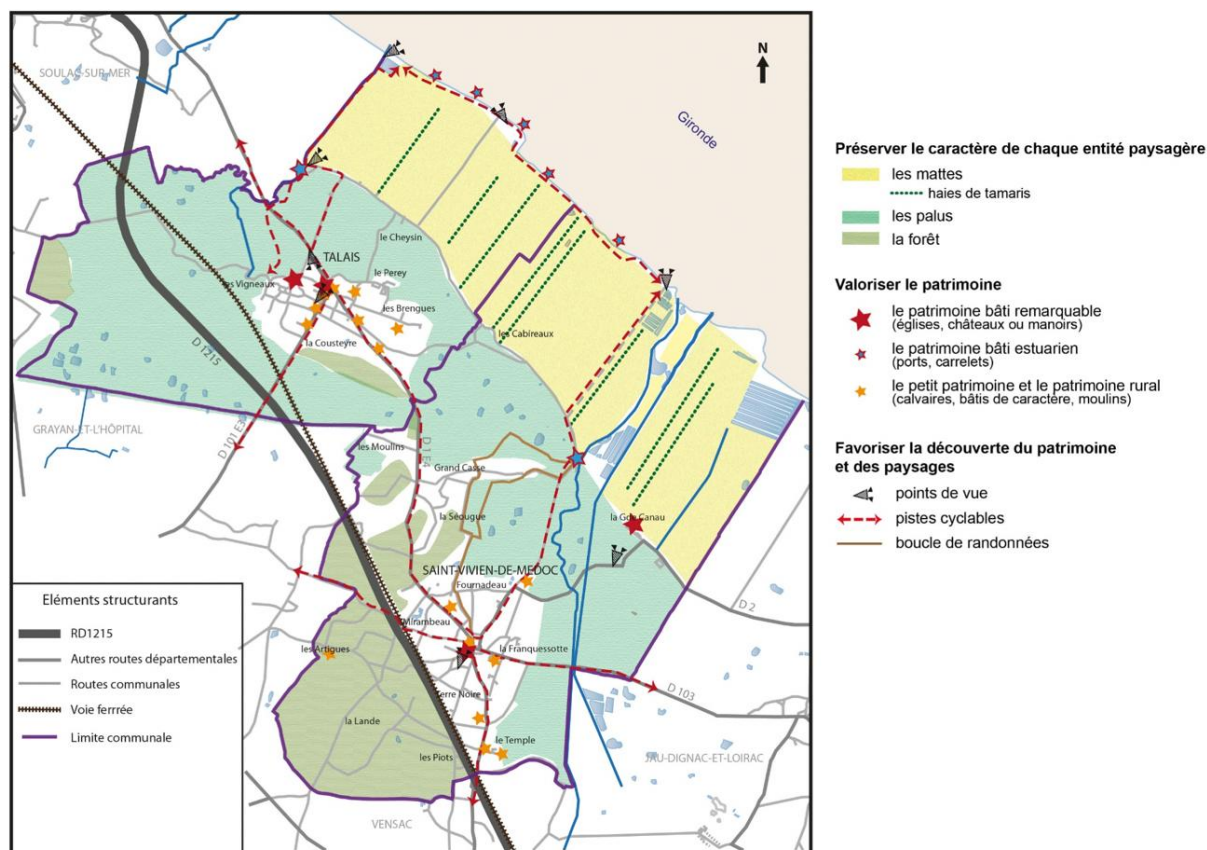
Paysage et patrimoine -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Des paysages singuliers de marais littoraux et de basses terres où l'eau est omniprésente. Un caractère bocager des zones de mottes et palus mis à mal avec le développement des grandes cultures ; en particulier les haies de tamaris, qui agrémentent le paysage, forment écran au vent et maintiennent les sols. Des éléments de patrimoine bâti de qualité (maisons bourgeoises, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petits ports) fortement révélé par l'horizontalité des lieux. Une attractivité du tourisme estuarien, prenant appui sur le patrimoine et l'animation culturelle. 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.	AXE II Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité	1- Préserver les grands ensembles paysagers des mottes et des marais - Préserver les structures naturelles des paysages estuariens par un classement en zones de protection - Porter attention à la structuration des lisières urbaines et au maintien de coupures d'urbanisation. - Favoriser la découverte des paysages estuariens en privilégiant les modes doux (cheminements cyclables et piétons, boucles de randonnées). 2- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine - Proposer au PLU des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine identifiés. - Proposer au PLU une protection spécifique des boisements intéressants (Espace Boisé Classé, ou classement au titre des éléments de patrimoine ou des continuités écologiques).

I.1.2.2.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD

Cet axe a pour ambition de **concilier les objectifs de développement et les objectifs de préservation des structures paysagères du territoire et de qualité du cadre de vie.**

Carte - Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages et le patrimoine



LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires partagées.

Le PLU s'attachera ainsi à préserver la **diversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Une attention sera portée aux interfaces bâti/espaces naturels et de marais, en prévoyant au besoin des zones tampons.

Les structures paysagères liées à l'arbre seront préservées.

Le maintien de coupures paysagères sera pris en compte dans les choix de développement.

La banalisation des paysages constitue un enjeu particulier.

Le PADD précise les réponses à mettre en œuvre dans le cadre du PLU :

- Maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Préserver la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme une identité estuarienne...

I.1.2.3. Le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

I.1.2.3.1.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Attractivité résidentielle -DIAGNOSTIC/ ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Une croissance démographique dynamique depuis les années 2000 soutenue par le solde migratoire, qui marque le pas sur la période récente. Une amélioration des classes jeunes (moins de 15 ans) sur Talais sur les 10 dernières années, en dépit d'un vieillissement de la population lié à une part importante de retraités Un parc de logements en expansion sur la commune Une majorité de propriétaires occupants, avec une majorité de maisons individuelles, de grandes typologies, et un parc locatif qui reste limité Une part de logements secondaires assez équilibrée, qui représente un 1/3 du parc des logements sur Talais, mais occupés les 2/3 de l'année Un parc de logements construits avant 45 désormais limité, mais des besoins d'adaptation du parc qui existent néanmoins Un foncier et un bâti aux prix modérés Enjeux identifiés Examiner les évolutions futures en termes démographique et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes des communes. 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	AXE III Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat	1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré 2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU 3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat 4. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe a pour ambition de proposer un **projet de développement respectueux du cadre quantitatif fixé par le SCOT**, tout en appréciant, le plus objectivement possible, les potentialités et l'opportunité d'un développement résidentiel de la commune.

La CdC, après avoir examiné 3 scénarios (un scénario tablant sur une stricte logique de « préservation », un second visant une stratégie maximisant le potentiel en extension, un scénario intermédiaire) a fait le choix d'un scénario de développement proposant une stratégie volontariste et structurant, encadré par une **capacité d'accueil adaptée** aux enjeux.

La commune de Talais, **dans le même esprit que le travail conduit dans le cadre du SCOT, a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés**. Elle a fait le choix d'une **croissance moins soutenue que dans la période passée**, mais qui prend en compte la dynamique observée ces toutes dernières années (post covid), ainsi que le rééquilibrage attendu au niveau du SCOT relatif à l'armature urbaine.

Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à +1,23%/an ; soit une population nouvelle attendue de 900 habitants à horizon 2035.

Dans le cadre du projet de PLU, le besoin global en logements est ainsi estimé à **72 logements**, besoin global qui couvre le besoin en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages, ainsi que celui nécessaire au maintien de la population actuelle.

Outre l'aspect quantitatif de production de logements, les élus ont pour ambition de répondre à la diversité des besoins en logements, pour partie en encourageant les propriétaires à valoriser le bâti existant.

Par ailleurs, la commune de Talais a prévu plusieurs **projets de logements communaux, afin de proposer des logements à loyers modérés**.

Afin de répondre à la nécessité de modérer la consommation foncière et en particulier celles des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, le PADD fixe un **objectif de densité pour les logements potentiellement réalisés en extension de l'enveloppe urbaine ; et une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine**.

I.1.2.4. Le développement urbain

I.1.2.4.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

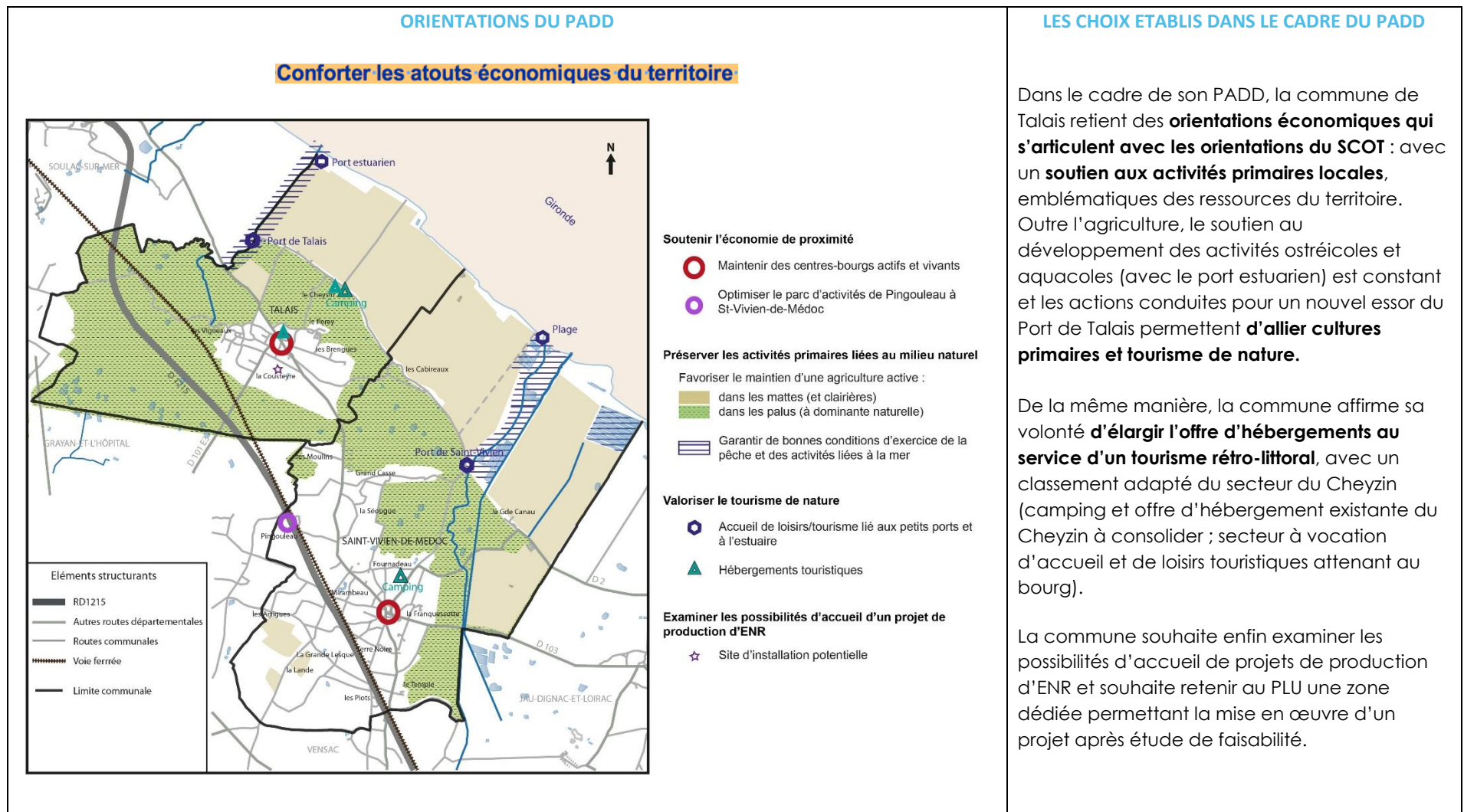
Développement urbain -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Une configuration géographique qui a considérablement impacté sa trame urbaine : le bourg s’est développé sur le promontoire délimité par des « passes ». Un potentiel de densification extrêmement important au sein de l’enveloppe urbaine. Un habitat pavillonnaire banalisé et parfois peu qualitatif (architecture, insertion urbaine, accompagnement végétal). Une consommation d’espaces à fin d’urbanisation qui affecte plus spécifiquement les espaces agricoles et forestiers restants La persistance d’un patrimoine vernaculaire de qualité en relation avec l’environnement et l’histoire du territoire. 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).	AXE IV Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie	1. Un cadre à l’urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral 2. Une enveloppe conditionnée par l’identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés - Localiser le développement urbain au sein de l’agglomération que forme le bourg élargi de Talais - Favoriser une bonne organisation des développements futurs

I.1.2.5. Le développement économique

I.1.2.5.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement économique - DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Principaux constats Un territoire caractérisé par la prégnance des activités primaires (agriculture, cultures marines) Des activités présentes de proximité (commerces et services, artisanat local) correctement représentées (Talais étant identifié au SCOT comme pôle de proximité). En accompagnement du tourisme littoral, un tourisme estuarien qui se développe peu à peu (découverte du milieu naturel, petit port ostréicole). Un taux d'activité en progression sur la commune de Talais et un indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois ramené au nombre d'actifs) en progression. Avec néanmoins des trajets pendulaires domicile-travail à destination des communes voisines, ou de la métropole bordelaise, importants. 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.	AXE V Conforter les atouts économiques du territoire	1. Soutenir l'économie de proximité - Favoriser le maintien des équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population et conserver un bourg actif 2. Préserver les activités primaires liées au milieu naturel - Favoriser le maintien d'une agriculture active, en particulier sur le secteur des mattes (céréaliculture, élevage) mais également sur les palus - Garantir de bonnes conditions d'exercice et de développement des activités traditionnelles de l'estuaire, de la pêche et des activités liées à la mer, - Doter le petit port ostréicole d'un zonage permettant la pérennité des activités d'accueil de loisirs et de tourisme. 3. Elargir l'offre d'hébergement - Assurer la pérennité des structures d'accueil et d'hébergement et permettre le développement de nouveaux projets 4. Aller vers une plus grande autonomie énergétique - Faciliter le recours aux énergies renouvelables, à des matériaux innovants, à l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures - Examiner les possibilités d'accueil sur une zone dédiée d'un projet de production d'ENR.

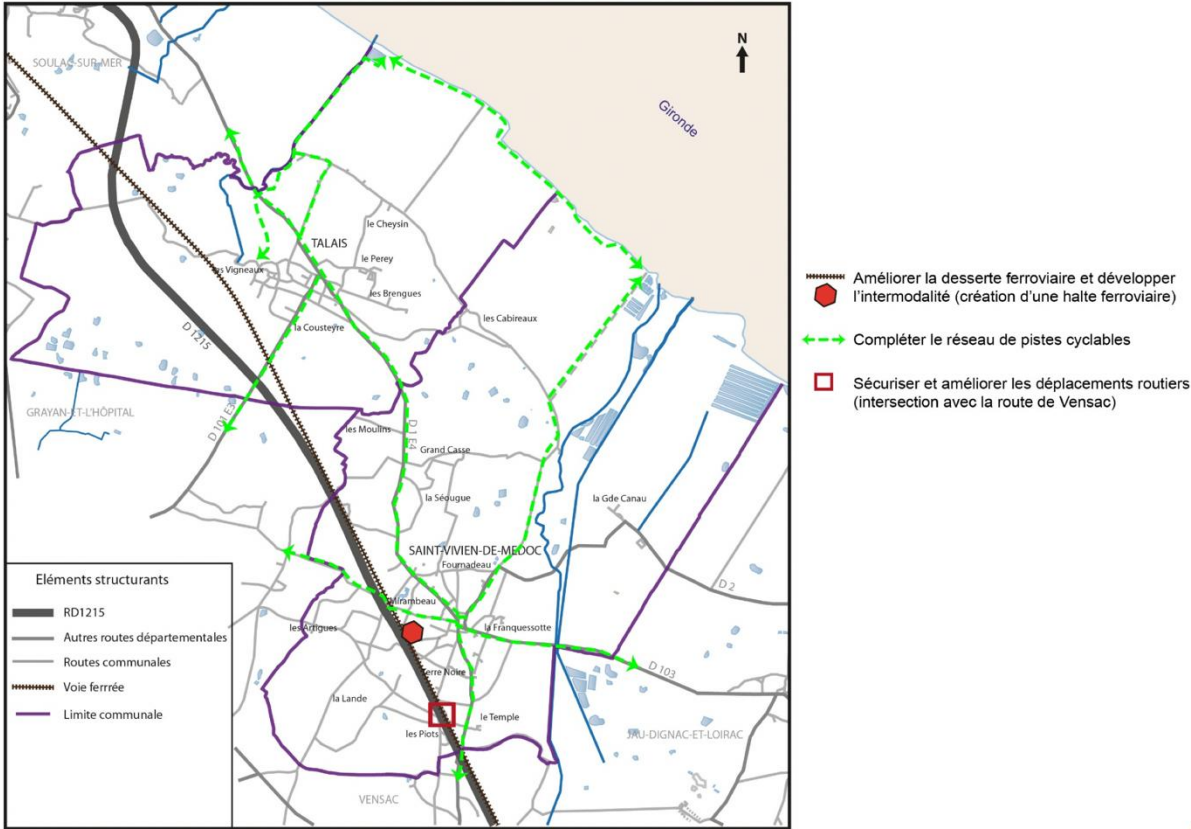
I.1.2.5.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD



I.1.2.6. Les transports et la mobilité

I.1.2.6.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Transports - déplacements-DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD – Les choix établis
Diagnostic Un territoire « éloigné » (en particulier de la métropole) compte tenu de la position géographique de la commune en pointe nord du territoire. Une desserte assurée par la RD.1215, axe majeur du territoire, qui enregistre toutefois des conditions de circulation difficiles. Un réseau de voies secondaires, relativement dense, qui irrigue l'ensemble du territoire. Des déplacements très majoritairement effectués en voiture ; une desserte ferroviaire insuffisante, mais le projet d'un RER métropolitain visant un développement des lignes et une fréquence accrue. Un réseau de bus qui ne répond que très partiellement au besoin de transports Un réseau cyclable utilisé surtout pour une fréquentation touristique ou de loisirs. Enjeux identifiés Diminuer dans la mesure du possible l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements Améliorer la desserte ferroviaire (les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER). Développer les cheminements doux (dont pour assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics)	AXE VII Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture	1. Sécuriser les déplacements routiers - Examiner la possibilité d'un aménagement au niveau du croisement entre la RD 1215 et la RD 1E4 2. Améliorer la desserte ferroviaire - La commune soutient l'amélioration de la desserte ferroviaire : la réalisation sur la commune voisine de Saint-Vivien-de-Médoc d'une halte ferroviaire bénéficiera à Talais. 3. Valoriser le réseau des pistes cyclables

ORIENTATIONS DU PADD Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
	La commune de Talais est dépendante sur les questions de mobilité de choix supra communaux à l'échelle plus large du territoire Médoc. L'accessibilité du territoire dépend en effet de l'organisation de nœuds de mobilités stratégiques qui permettent le déploiement de mobilités alternatives adaptées selon les échelles de déplacements. Leur fonctionnement et leur efficacité nécessite de s'attacher à : - améliorer la desserte par la route en termes de qualité, adaptation à la multimodalité, fluidité et sécurité - améliorer la desserte ferroviaire (augmentation de la fréquence des trains, amélioration de l'intermodalité dans les gares, faisabilité de trains rapides sur l'axe Le Verdon-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac et Bordeaux). Développer les déplacements doux au service des déplacements du quotidien constitue une ambition complémentaire. Les orientations du PADD du PLU de Talais prennent appui et s'intègrent dans le schéma global des orientations du SCOT, à l'échelle des possibilités offertes pour la commune de Talais.

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

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)

Finalité première du document d'urbanisme, la traduction réglementaire du projet communautaire s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le PADD. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLU.

I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique

- ou écologique),
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.

Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine ...) ainsi que pour les zones naturelles (Cf. présentation détaillée en pages suivantes).

Des trames (prescription ponctuelles, linéaires ou surfaciques) peuvent être superposées aux quatre types de zones afin de traduire les objectifs et besoins spécifiques en matière de développement et de protection (emplacements réservés, éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux à préserver ...).

I.2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLU. Ce sont ces pièces qui sont directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle.

25

Compte-tenu de l'importance et de l'imbrication des différentes pièces réglementaires, il apparaît opportun de rappeler la façon dont est construit le règlement écrit.

Le règlement du PLU est établi selon les règles du contenu modernisé du règlement, dont l'objet est de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Il précise :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où puis-je construire ?) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte mon environnement ?) ;
- Les équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

Le règlement d'urbanisme est organisé comme précisé ci-après :

- **Un lexique général** précise les définitions retenues dans le cadre du PLU
- **Un rappel est fait des destinations et sous-destinations** définies par le Code de l'urbanisme, pour chacune des zones est précisé les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites
- **Des dispositions générales** précisent les règles applicables à toutes les zones

→ Les dispositions applicables à chacune des zones, conformément au règlement modernisé du PLU est structuré en trois chapitres :

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

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

▪ **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

▪ **III - Équipement et réseaux**

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

La rédaction du règlement intègre par ailleurs les préoccupations liées au développement durable (favoriser les énergies nouvelles dans l'habitat, les techniques alternatives pour des aménagements « durables »).

L'écriture du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisées de manière concomitante.

26

I.2.1.3. Les différents types de zones

Le zonage et le règlement du PLU définissent ainsi les zones et secteurs de zones suivants :

Zones urbaines (U)	Zones agricoles (A)	Zones naturelles (N)
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)	Ar - zone de stricte protection et secteur de zone Arn (ENS) A - zone agricole	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**

I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement

→ Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

La déclinaison réglementaire du projet de PLU a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet en précisant :

- ☞ **La délimitation de l'enveloppe urbaine correspondant à l'agglomération (extension de l'urbanisation en continuité)**
- ☞ **La délimitation des espaces remarquables de la loi littoral (réservoirs humides et aquatiques ; boisements significatifs de feuillus)**
 - *Quelques secteurs comprenant des bâtis isolés et des constructions regroupées, insérés au sein de l'espace remarquable, ont été retirés de cet espace et justifiés au RP.*
- ☞ **La délimitation des autres espaces clefs de la loi littoral : espaces proches du rivage ; bande des 100 m ; EBC**
 - Limitation de l'exposition des populations aux risques
 - Zones rouge et jaune du PPRI, espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crue, risque mouvements de terrain ...)
 - Prise en compte des grands ensembles paysagers des mattes et des marais
 - Préservation des activités primaires liées au milieu naturel

27

I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations (photos satellite, sources cartographiques sous SIG, terrain) :

☞ **Délimitation des espaces naturels remarquables sensibles (zones Ar, Nr et Nor)**

Ils recouvrent les espaces remarquables au titre de la loi littoral (réservoirs humides et boisements significatifs de feuillus) à l'exception des quelques secteurs ne répondant pas aux caractéristiques de la loi littoral.

☞ **Délimitation des espaces à dominante naturelle (N)**

La zone N concerne l'ensemble des secteurs agricoles et naturels qui ne sont pas situés au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral.

Il s'agit en particulier des zones naturelles situées à l'intérieur de la ceinture des passes, et des secteurs comprenant des bâtis isolés ou quelques constructions regroupées.

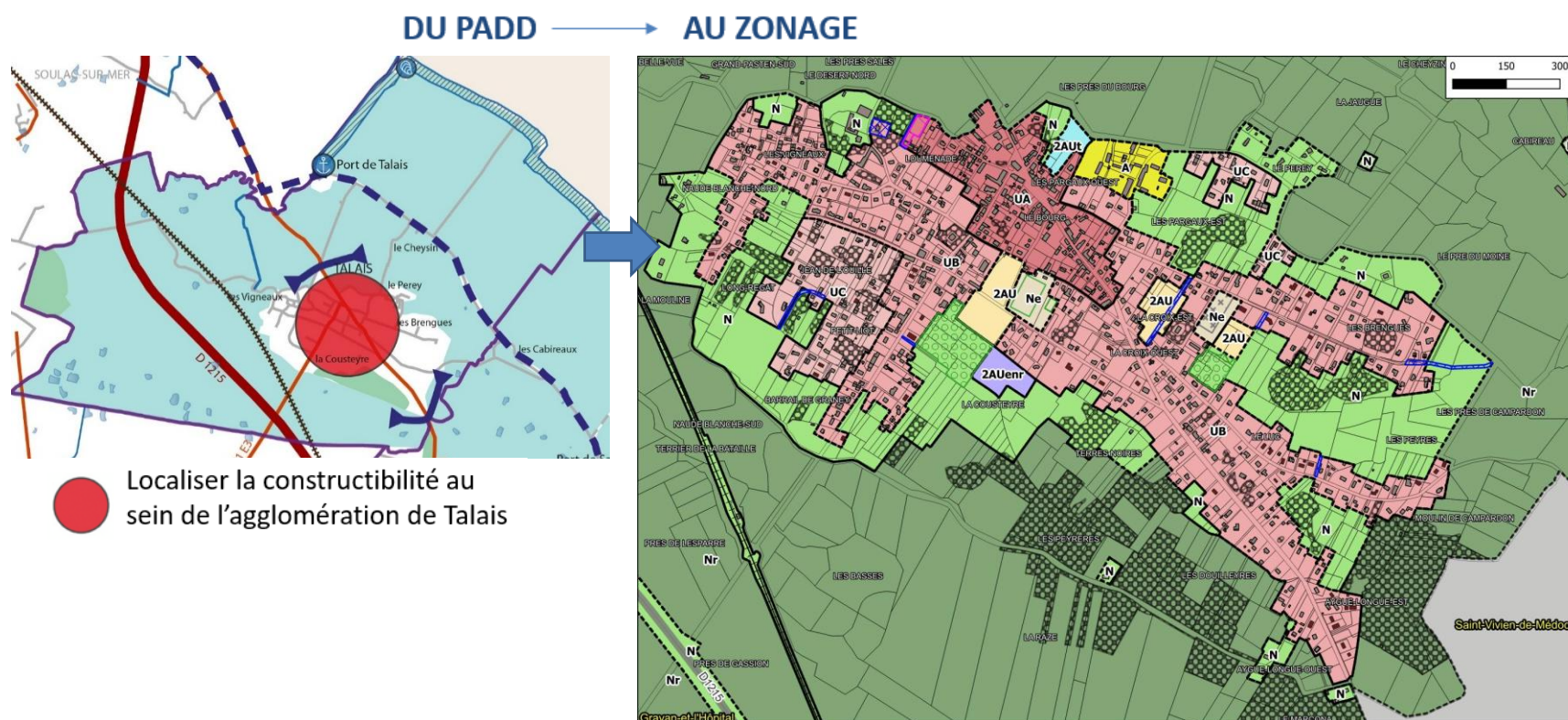
➤ **Délimitation de la zone agricole (A)**

Le bâti agricole et les sièges d'exploitation ne faisant pas partie des espaces remarquables font l'objet d'un classement en zone agricole A, qui permet les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

A noter que les secteurs de zone A sont tous situés hors zone rouge du PPRI.

➤ **Délimitation de la zone du Port de Talais (No)**

I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération



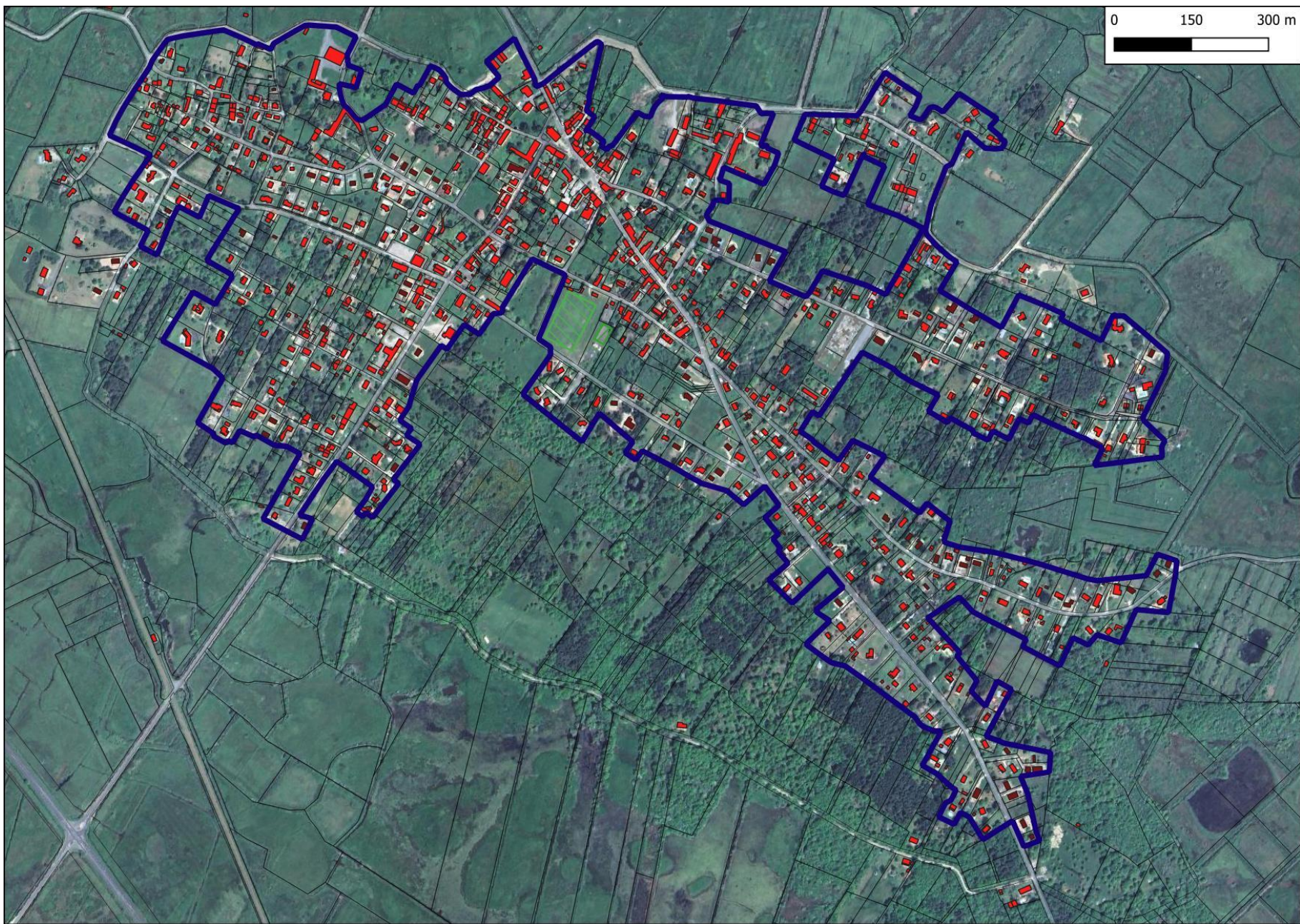
Comme notifié précédemment, le SCOT a déterminé à l'échelle du territoire du SCOT **les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en a défini la localisation.**

Un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour **redessiner le périmètre de la délimitation spatiale proposée dans l'atlas cartographique** pour l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation du SCOT.

L'enveloppe urbaine a ainsi été délimitée à partir de la photo satellite la plus récente (2024).

Ont été pris en compte les infrastructures de transports (routes, parkings) et les équipements publics (cimetière, terrains de sport). Les constructions situées à plus de 50 mètres de distance de l'enveloppe n'ont pas été intégrées.

L'enveloppe urbaine a également intégré les jardins aménagés des constructions et les dents creuses (quand celles-ci sont situées entre 2 constructions distantes de moins de 50 m ou au cœur de l'urbanisation).



L'enveloppe urbaine de l'agglomération

I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU

La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU s'est appuyé sur les orientations du PADD.

- Bien entendu, le cadre à l'urbanisation retenant le bourg de Talais comme constitutif de « l'agglomération » et la limite de l'agglomération telle que précédemment définie,
- Mais également :
- Les besoins d'accueil du territoire pour la démographie et l'habitat ; et en conséquence une adaptation des capacités d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU.
- La nécessaire optimisation de la consommation foncière.

I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales

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

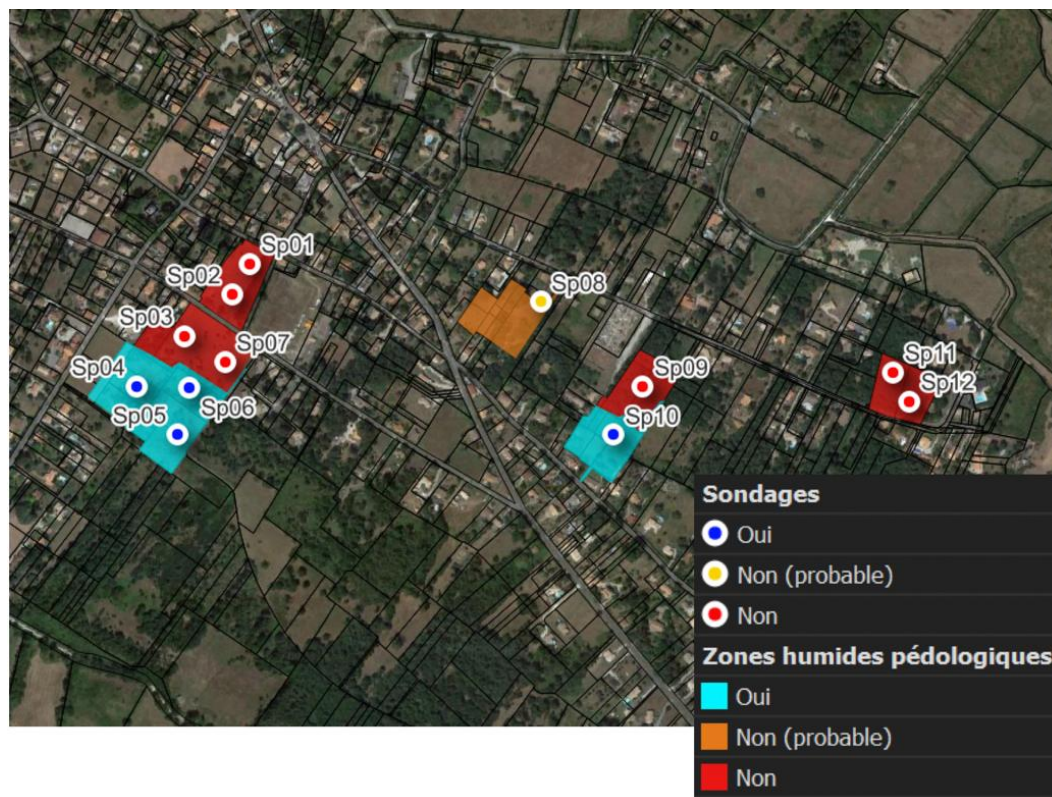
Des inventaires naturalistes (zones humides, faune, flore) ont été réalisés en fin d'hiver et printemps 2024, entre le 31 janvier et le 28 mai.

Des sondages pédologiques ont été réalisés le 31 janvier 2024 et ont conclu à la présence avérée de **zones humides** selon le critère sol.

Une démarche d'évitement a été priorisée.

Les **habitats d'espèces d'intérêt patrimonial** liés à la faune ont également été inventoriés.

Les éléments arborés considérés ont été conservés.



I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière

Comme notifié précédemment, l'approche a été itérative.

Les disponibilités foncières ont été approchées dans le cadre de la première enveloppe urbaine établie.

Elles ont permis une première évaluation des capacités logements, sur la base de l'objectif d'optimisation de la consommation foncière retenue dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.

Les capacités ont été confrontées au besoin en logements neufs, identifié dans le cadre du projet.

Des aller- retours et réflexions ont eu lieu avec les élus afin de préciser le zonage.

Les besoins de mobilisation du foncier en extension ont ainsi été affinés au fur et à mesure des travaux.

I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions réglementaires

Article R151-18 du code de l'urbanisme

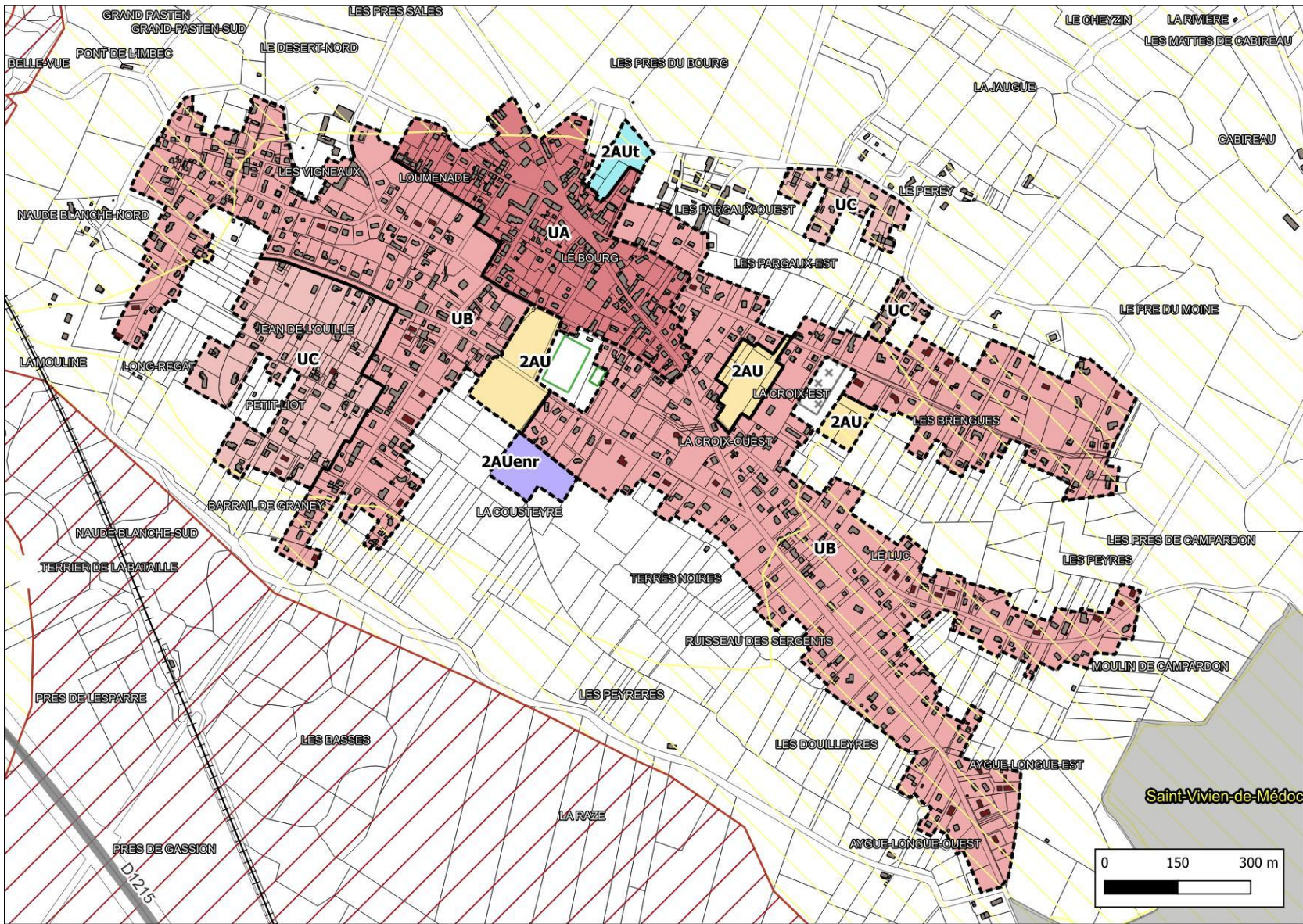
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ensemble des zones urbaines délimitées sur la commune de Talais sont des zones à vocation d'habitat, commerces et services

La commune ne présente pas de zones spécifiques dédiées aux équipements ou de zones à vocation d'activités.
Elle ne dispose pas de zone urbaine à vocation touristique.

Les zones urbaines différenciées en zone UA, zone UB, zone UC, sont distinguées en fonction de leurs caractéristiques morphologiques.

Les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU



I.2.3.3.1. La zone UA :

I.2.3.3.1.1. Délimitation de la zone UA

La zone UA, d'une superficie de 15,2 ha, recouvre le bourg ancien de Talais.

La zone UA présente une forme urbaine relativement dense, avec des constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu.

La zone est desservie par l'assainissement collectif.

La zone a vocation à accueillir des habitations, des commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

I.2.3.3.1.2. Règlement de la zone UA – Justification des dispositions édictées

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

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

La zone urbaine constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et de ce fait non spécialisée.
La plus grande part des destinations et sous-destinations y sont ainsi autorisées.

Cependant afin d'assurer un cadre de vie de qualité, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UA les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Bâtiments agricoles et forestiers** : travaux sur l'existant et extension pour les bâtiments existants pour favoriser notamment leur mise aux normes.

- **Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement , dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur

- **Artisanat, commerces de détail et entrepôts** à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement définit :
	Des règles d'implantation (<i>Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte</i>) - Une règle générale qui favorise une implantation en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes (<i>principe d'implantation qui permet de respecter les fronts bâtis traditionnels des centres urbains historiques</i>) ⇒ Implantation à l'alignement (<i>privilégier un front bâti qui structure l'espace public</i>) ou à une distance minimum de 4 mètres. - Par rapport aux limites séparatives, Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu ou discontinu : <i>la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle</i>. La discontinuité est néanmoins possible.

	⇒ Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres. - Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière ○ Recul égal à un minimum de 3 m Les constructions annexes peuvent être implantées différemment. ▪ Des règles d'emprise au sol : ○ Elle n'est pas réglementée (Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières). ▪ Des règles de hauteur : Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion dans le gabarit du bourg. ⇒ La hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres au faîtage. ⇒ La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,</i> Il a été retenu d'adopter : - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, dispositions particulières, énergies renouvelables ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles ou de constructions neuves (pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages, des dispositions particulières sont retenues : ⇒ Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur une superficie au moins égale à 20% de leur surface. ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée. ⇒ Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

	⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».
Stationnement	En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans le bourg, des règles de stationnement sont édictées. ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m²), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.

III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que, lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

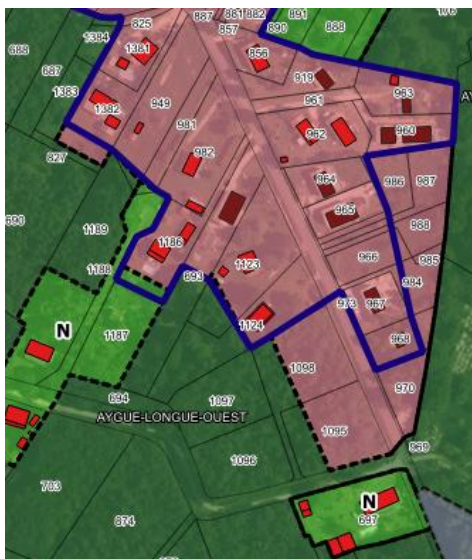
I.2.3.3.2. La zone UB

I.2.3.3.2.1. Délimitation de la zone UB

La zone UB, d'une superficie de 82 hectares, est nettement plus étendue et recouvre l'extension de la zone centrale du bourg dans sa périphérie immédiate et en extension le long des voies principales.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de **promouvoir une densification contrôlée dans le respect du cadre de vie.**

Il convient de noter que quelques petits secteurs de taille limitée, non compris dans l'enveloppe urbaine ont été intégrés à la zone UB, soit en raison d'un projet de construction déjà engagé, soit pour permettre la construction d'une parcelle entre deux constructions existantes.



Sur la pointe sud-est, intégration de l'ensemble des parcelles en raison d'un permis d'aménager accordé en 2023.

Sur les parcelles situées en face, demande de l'enquête publique intégrée.

Toutes ces parcelles sont raccordées à l'assainissement collectif.

A noter que l'ensemble de ce secteur était classé en UC au PLU de 2014.



PC en cours sur la parcelle 618 (flèche jaune).
Limite de la zone ajustée pour ne pas créer de dents creuses incohérentes (flèches rouges), en particulier avec l'extension récente du réseau d'assainissement collectif sur la route du Bourg (RD1E4)



PC en cours, constructions dispersées sur la parcelle donc intégration de la parcelle dans sa globalité, au même niveau que le lotissement à l'Ouest.

1.2.3.3.2.2. Règlement de la zone UB – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UB, l'objectif est de **promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.**

Le règlement de la zone répond à cet objectif.

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

Tout comme la zone UA, la zone UB constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UB les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement définit, en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment (zone UA) : ▪ Des règles d'implantation : - Compte tenu d'une certaine hétérogénéité des situations, deux possibilités sont offertes (pour répondre à des objectifs de qualité de ville et sécurité) ⇒ Implantation à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, édifier des bâtiments annexes ...). - Pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi). ⇒ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation - Par rapport aux limites séparatives, La règle consiste à permettre une implantation en continu, semi-continu ou discontinu pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande. Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu ou discontinu : la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle. La discontinuité est néanmoins possible. ⇒ Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres. - Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière ○ Recul égal à un minimum de 3 m Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.
---	---

	▪ Des règles d'emprise au sol : ○ L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain (⇒ Des règles de hauteur qui permettent une bonne insertion dans le gabarit du bourg ⇒ Hauteur limitée à 7,50 m au faîtage ⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il a été retenu d'adopter : - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, dispositions particulières, énergies renouvelables ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles ou de constructions neuves (pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus : Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée. ⇒ Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».
Stationnement	En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.

	⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m²), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.
--	---

III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources*, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que, lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

42

I.2.3.3.3. La zone UC, zone urbaine de moindre densité

I.2.3.3.3.1. Délimitation de la zone UC

D'une superficie de 14,2 ha, la zone UC recouvre la zone d'habitat de moindre densité.

La zone n'est pas concernée par le zonage d'assainissement collectif

Règlement de la zone UC – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UC, l'objectif est de permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.

Le règlement de la zone répond à cet objectif.

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

Tout comme les autres zones urbaines UA et UB, la zone UC constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UC les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement définit, en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment : ▪ Des règles d'implantation (pour répondre à des objectifs de qualité de ville et sécurité) ▪ Implantation à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, annexes...). Pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi). ▪ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation - La règle consiste à permettre une implantation en continu, semi-continu ou discontinu pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande. ▪ Les constructions <u>peuvent être implantées sur l'une au moins des limites latérales</u> (si retrait, distance au moins égale à 3 mètres). ▪ Des règles d'emprise au sol - L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain. ⇒ Des règles de hauteur qui conservent des gabarits cohérents avec le bâti traditionnel ⇒ Hauteur limitée à 7,50 m au faîtage ⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
---	--

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il a été retenu d'adopter : - Des dispositions communes à l'ensemble des constructions (aspect général, insertion, dispositions particulières, ...) - Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles anciennes ou de constructions neuves (<i>pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte</i>) - Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails <i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus : <i>Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</i> ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée. ⇒ Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».
Stationnement	En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées. ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m²), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

	⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions. ⇒ Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.
--	---

III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

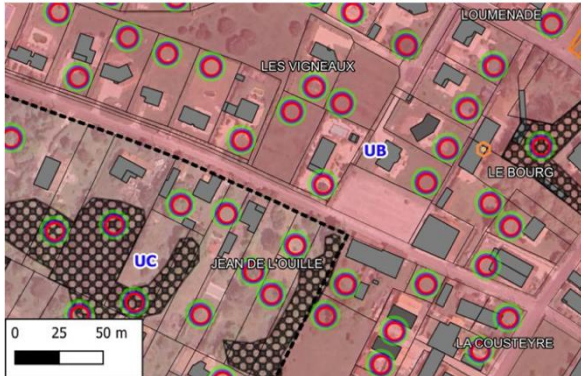
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources*, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

I.2.3.3.4. Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

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

Intitulés	Zone UA	Zone UB	Zone UC
Définition, enjeux, objectifs	Zone centrale du bourg de Talais. Forme urbaine relativement dense - constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu Vocation : zone d'habitat, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat. ➡ Favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis.	Zone d'extension de la zone centrale du bourg. Zone relevant de l'assainissement collectif. Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat. ➡ Promouvoir une densification contrôlée dans le respect du cadre de vie.	Zone d'habitat de moindre densité. Secteurs non concernés par le zonage d'assainissement collectif. Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat. ➡ Permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.
Implantation par rapport aux voies	Implantation à l'alignement (privilégier un front bâti qui structure l'espace public) ou à une distance minimum de 4 mètres.	Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.	
Distances aux limites séparatives	Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.	Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres. Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).	
Distance fond de parcelle	Limites de fond de parcelles : Recul égal à la hauteur maximale de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m (4 m en zone UC) Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.		
Emprise bâtie des constructions	L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone UA.	L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain.	L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres au faitage. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout		

Intitulés	Zone UA	Zone UB	Zone UC						
Espaces libres espaces de pleine terre (simulations)	 Cercles indivisibles Diamètre de 10 m (cercle rouge) = 78,5 m² Diamètre de 12 m (cercle bleu) = 113 m² Diamètre de 15 m (vert) = 177 m² % d'espace en pleine terre Ex : pour une parcelle de 1500 m² et une de 800 m² <table><tr><th>Pour 50%</th><th>Pour 40%</th><th>Pour 30%</th></tr><tr><td>1500 m² = 750 m² 800 m² = 400 m²</td><td>1500 m² = 600 m² 800 m² = 320 m²</td><td>1500 m² = 450 m² 800 m² = 240 m²</td></tr></table>			Pour 50%	Pour 40%	Pour 30%	1500 m ² = 750 m ² 800 m ² = 400 m ²	1500 m ² = 600 m ² 800 m ² = 320 m ²	1500 m ² = 450 m ² 800 m ² = 240 m ²
Pour 50%	Pour 40%	Pour 30%							
1500 m ² = 750 m ² 800 m ² = 400 m ²	1500 m ² = 600 m ² 800 m ² = 320 m ²	1500 m ² = 450 m ² 800 m ² = 240 m ²							
Espaces libres espaces de pleine terre	Une superficie au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.	Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.	Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 12 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.						

I.2.3.1. Les zones à urbaniser AU

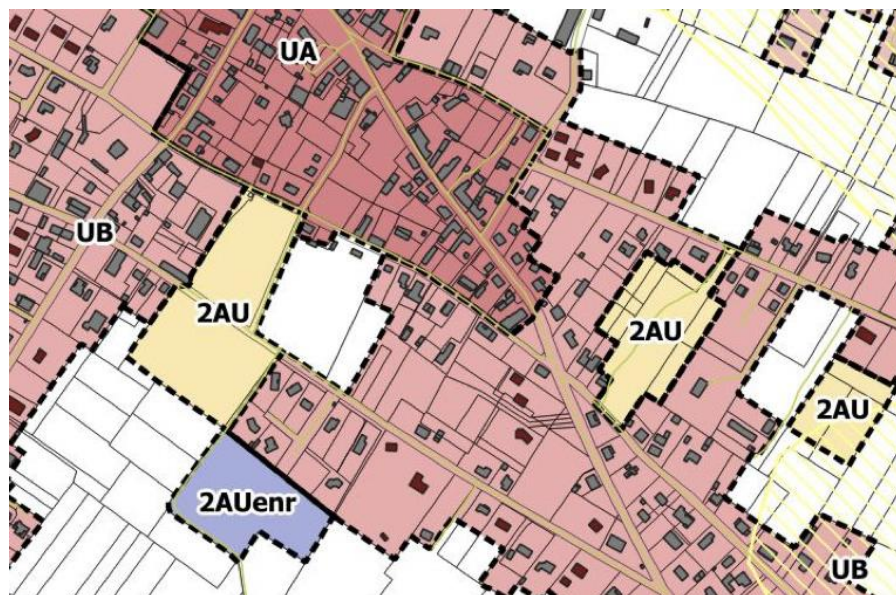
La zone 2AU comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle forme une zone dite « fermée », qui nécessite un renforcement des réseaux (voirie et/ou eau/ assainissement/ électricité).

Pour rappel, comme le précise l'article L153-31 du code de l'Urbanisme, **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU fait obligatoirement l'objet d'une révision lorsqu'elle n'a pas, dans les six ans suivant sa création, été ouverte à l'urbanisation** ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

I.2.3.1.1. Les zones à urbaniser AU à vocation préférentielle d'habitat

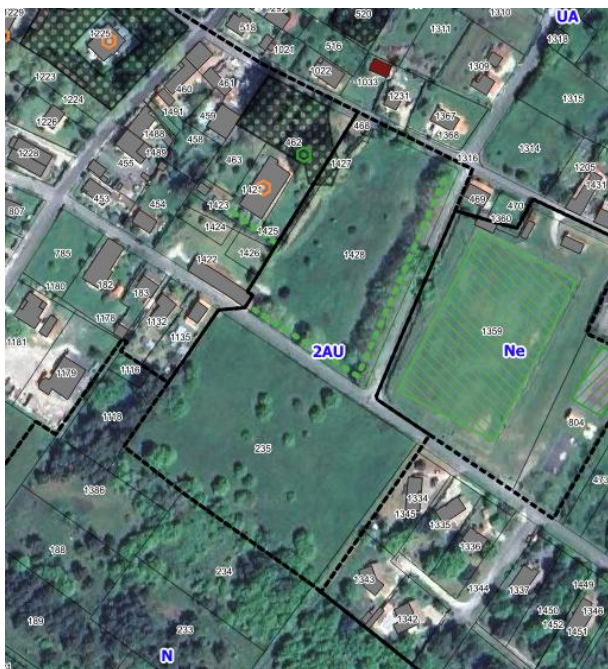
Dans le cadre du PLU, la commune a retenu 3 zones 2AU.



La zone 2AU de de la Crousteyre (2,5 ha)

La zone est située immédiatement au Sud du centre-bourg et à l'ouest des équipements de sports ; de part et d'autre de la route des Terres Noires et formées des parcelles 487 au Nord et 235 au Sud.

Un linéaire boisé en partie Est de la parcelle Nord est concerné par un linéaire boisé identifié comme méritant protection.



La zone 2AU a été délimitée en prenant en compte la zone humide avérée positionnée au Sud de la zone 2AU

49

Ce vaste secteur est situé en extension de la zone agglomérée du bourg de Talais. Il nécessite une extension du réseau d'eau sur la rue du 8 mai 1945 et une extension du réseau d'assainissement collectif sur la route des Terres Noires (sur la portion de la zone 2AU).

Les zones 2AU secteur La Croix Est

Les 2 autres zones 2AU, de moindres dimensions, sont localisées secteur La Croix Est.

- **La zone 2AU la plus à l'Ouest (1,5 ha) est située au sein de la zone UB.**

Elle sera ouverte à l'urbanisation après réalisation d'une voie de desserte Nord-Sud, visant à relier les 2 axes de voirie parallèles (la route des Brengues et la route du Luc).

- **La seconde zone 2AU est de taille modeste (0,75 ha)**

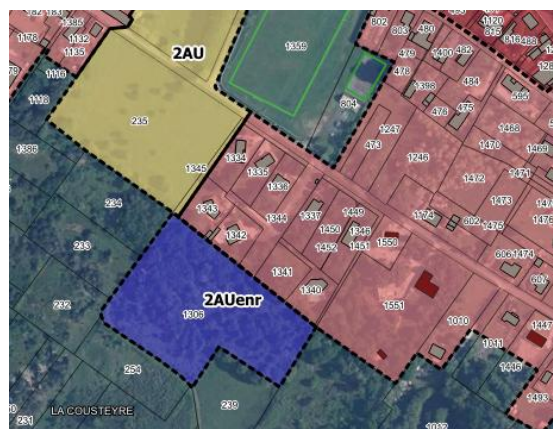
Elle complètera la zone UB à terme.



La zone 2AU a aussi été ajustée en prenant en compte la zone humide avérée positionnée au Sud-Ouest de la zone 2AU

50

1.2.3.1.1. La zone à urbaniser 2AUenr



La commune a souhaité définir au PLU une zone permettant l'accueil d'un projet de production d'ENR.

La zone, d'une surface de 1,37 ha, est délimitée en continuité de la zone UB de l'agglomération.

Elle est occupée par une friche boisée.

L'ouverture de la zone 2AUenr sera conditionnée à une prospection relative aux zones humides.

I.2.3.1.2. La zone à urbaniser 2AUt



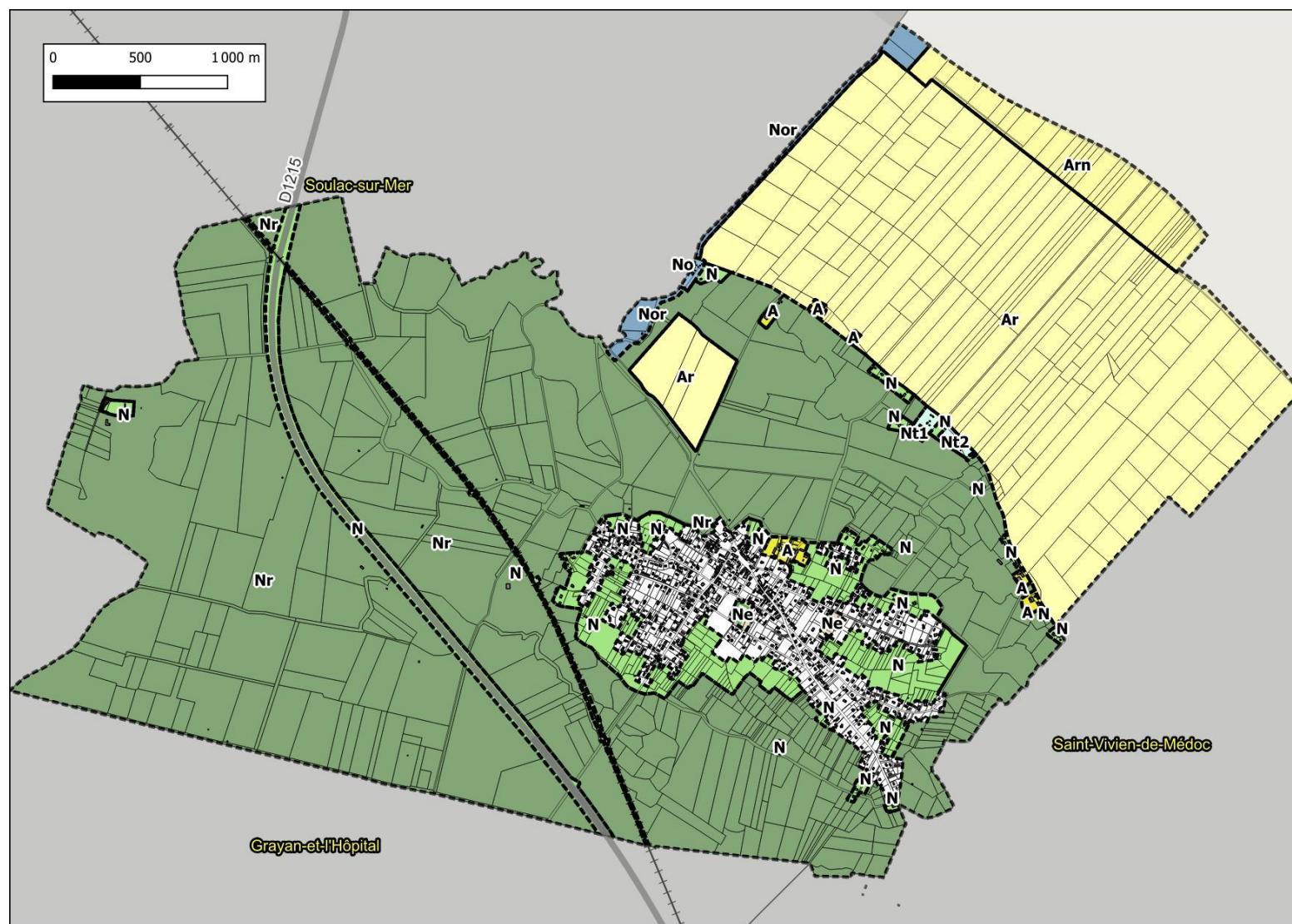
La zone 2AUt, localisée en continuité directe du centre-bourg (zone UA), correspond à un foncier communal que la commune souhaite dédier à de l'accueil touristique et de loisirs.

D'une surface de 0,94 ha, elle est occupée au nord par un secteur de dépôt de matériaux et au sud par une prairie ponctuée de quelques arbres.

L'ouverture de la zone 2AUt sera conditionnée à une prospection relative aux zones humides.

I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires

L'ensemble des zones naturelles et agricoles au projet de PLU révisé sont figurées sur l'extrait de plan ci-dessous :



I.2.4.1. Les espaces remarquables Ar, Nr et Nor

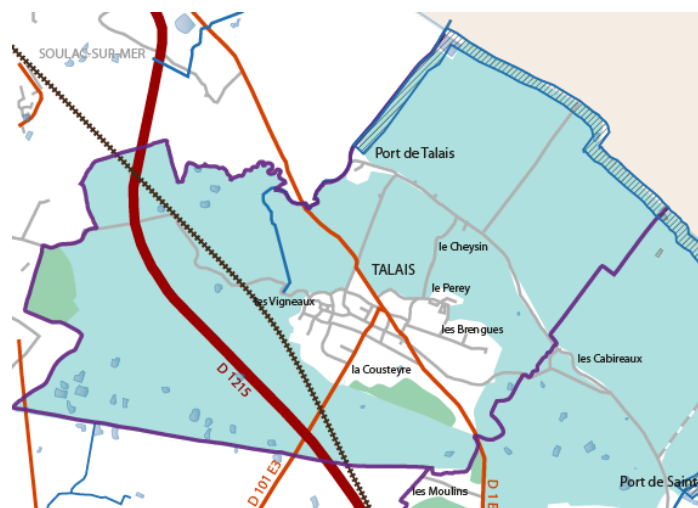
I.2.4.1.1. Délimitation des zones Ar, Nr et Nor

Comme notifié précédemment, la prise en compte de la loi littoral a conduit à proposer une protection stricte de tous les espaces remarquables au titre de la loi littoral qui correspondent aux réservoirs de biodiversité que constituent les réservoirs humides et aquatiques et les boisements significatifs de feuillus.

DU PADD

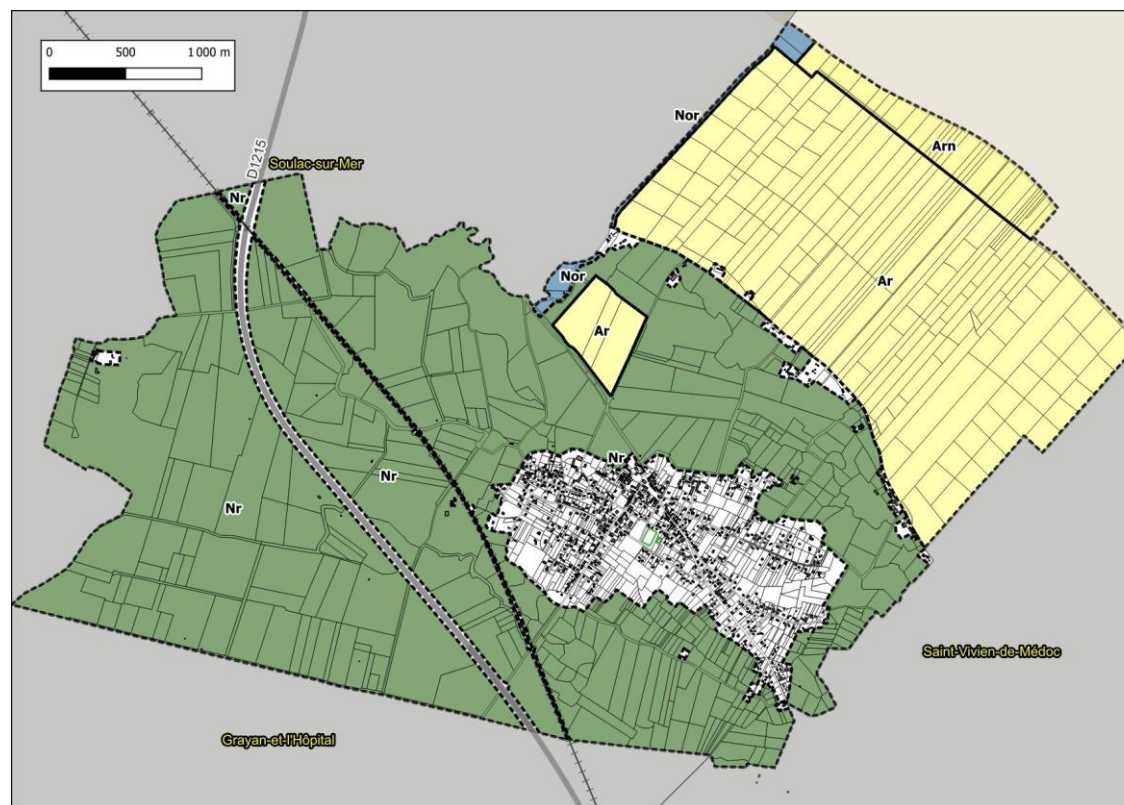


AU ZONAGE



Réservoirs de biodiversité (espaces remarquables) liés aux :

- réservoirs humides et aquatiques
- boisements significatifs de feuillus



Les zones Nr, Ar et Nor du projet de PLU de Talais

La zone Nr

Elle recouvre les espaces naturels d'intérêt majeur concernés par une protection au titre de Natura 2000 et/ou ZNIEFF de type 1, référencés sous l'appellation « marais du Médoc », hors l'ensemble constitué par la zone des mattes.

Elle englobe également les boisements constitutifs de la trame verte identifiée au SCOT.

Elle représente une superficie d'environ 1231 ha.

La zone Ar

- La zone Ar de stricte protection recouvre les espaces d'intérêt majeur concernés par une protection au titre de Natura 2000, référencés sous l'appellation « marais du Médoc », situés sur la zone des mattes et cultivés. Il s'agit ainsi de l'ensemble des mattes localisé entre la Gironde et la route de Castillonaise.

La zone Ar concerne également un ensemble cultivé de 24 ha sur les palus (au Nord de la D1E4).

Elle représente une superficie d'environ 558 ha.

- La zone Ar englobe un secteur de zone Arn qui correspond à un espace Naturel Sensible.
- Elle est en outre concernée par la bande littorale de 100 m en bordure d'estuaire.

La zone Nor

La zone Nor correspond au marais ostréicole du Baluard avec ses équipements et aménagements professionnels (cabanes et bassins) ainsi que des aménagements portuaires ou touristiques légers (appontements, carrelet et abri).

Elle complète des zones de protection des espaces remarquables, avec une superficie de 12,5 ha.

1.2.4.1.1.1. Le règlement des zones Ar, Nr et Nor

Dans les zones considérées, les occupations et autorisations du sol sont strictement limitées.

Conformément à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

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

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

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

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

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²** ;

b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

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

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

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

Par ailleurs, suite à la consultation des PPA, il est retenu, concernant la zone Nr, d'adjoindre au règlement de la zone, le libellé ci-dessous, permettant une totale prise en compte des boisements remarquables et de leur protection.

Occupations et utilisations du sol interdites :

« Le défrichement est interdit 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 ».

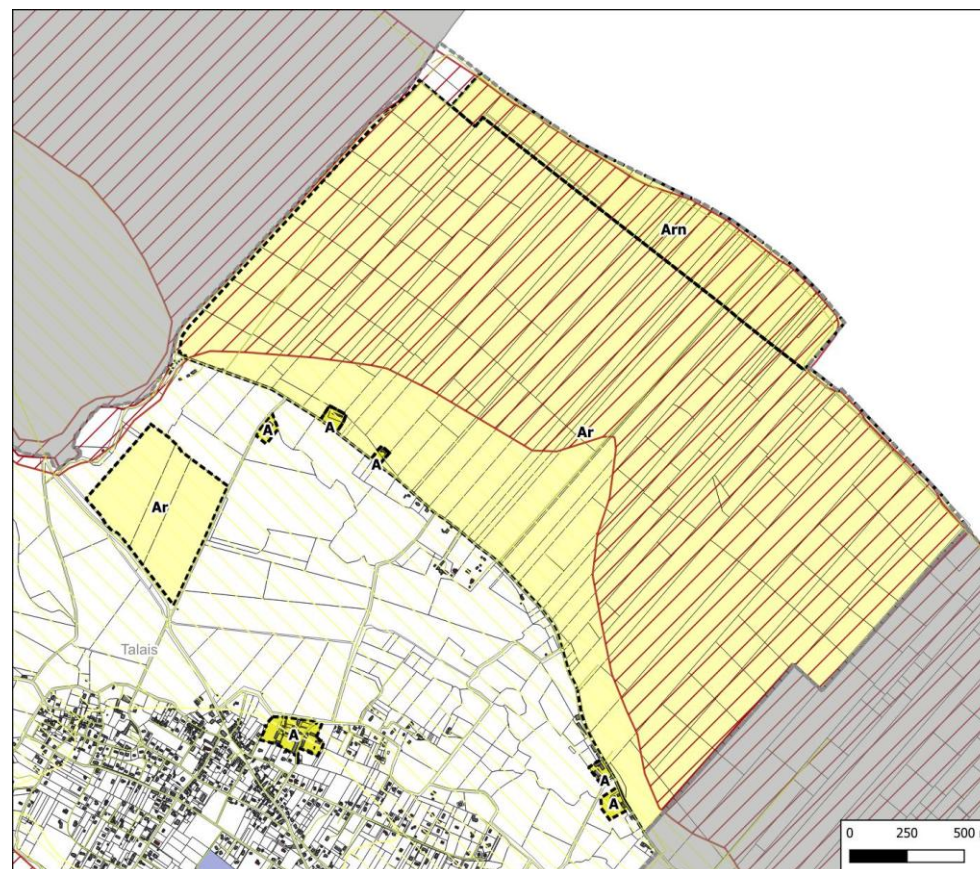
I.2.4.2. La zone agricole A

Les espaces remarquables Ar ont une vocation agricole et sont cultivés. Ils constituent la plus vaste surface dédiée à l'agriculture (environ 558 ha).

Cependant il s'agit d'espaces fortement contraints au plan réglementaire comme précisé ci-dessus, compte tenu de leur qualité « d'espaces remarquables de la loi littoral ».

De petites zones A, de superficies beaucoup plus retreintes sont distinguées au projet de PLU.

Les zones agricoles du PLU



La zone A est ainsi formée, pour une superficie de 6,6 ha, des ensembles suivants :

- **Plusieurs petits secteurs situés de part et d'autre de la Castillonnaise.**

Ces secteurs sont insérés au sein de l'espace remarquable, mais ils sont occupés par des bâtiments liés à l'exploitation agricole.

- **Un secteur de dimension un peu plus importante**, situé immédiatement au Nord-Est du bourg, qui correspond là encore à des bâtiments agricoles

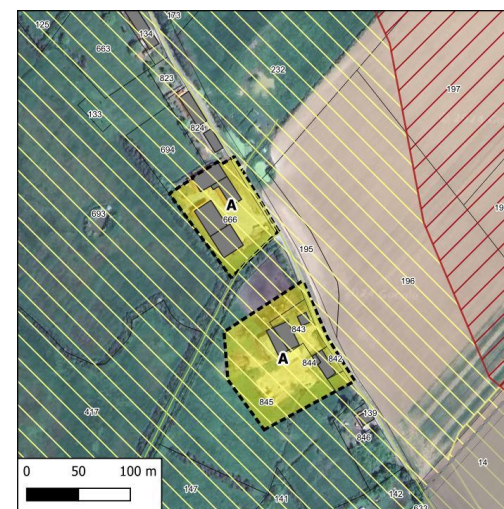
Les secteurs de zones agricoles situés de part et d'autre de la Castillonnaise



Il s'agit de secteurs artificialisés dédiés à l'activité agricole (bâtiments agricoles et de stockage)



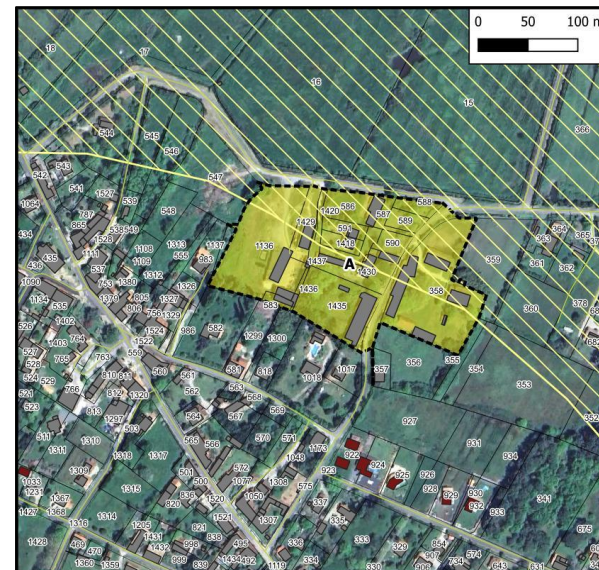
Secteurs situés en partie Nord



Secteurs situés en limite sud

Secteur situé immédiatement au Nord-Est du bourg

Secteur de dimension un peu plus importante, situé hors secteur remarquable, immédiatement au Nord-Est du bourg, qui correspond là encore à des bâtiments agricoles (en activité ou non).



1.2.4.3. La zone naturelle N

La zone N recouvre :

- **Les zones naturelles situées à l'intérieur de la ceinture des passes.**

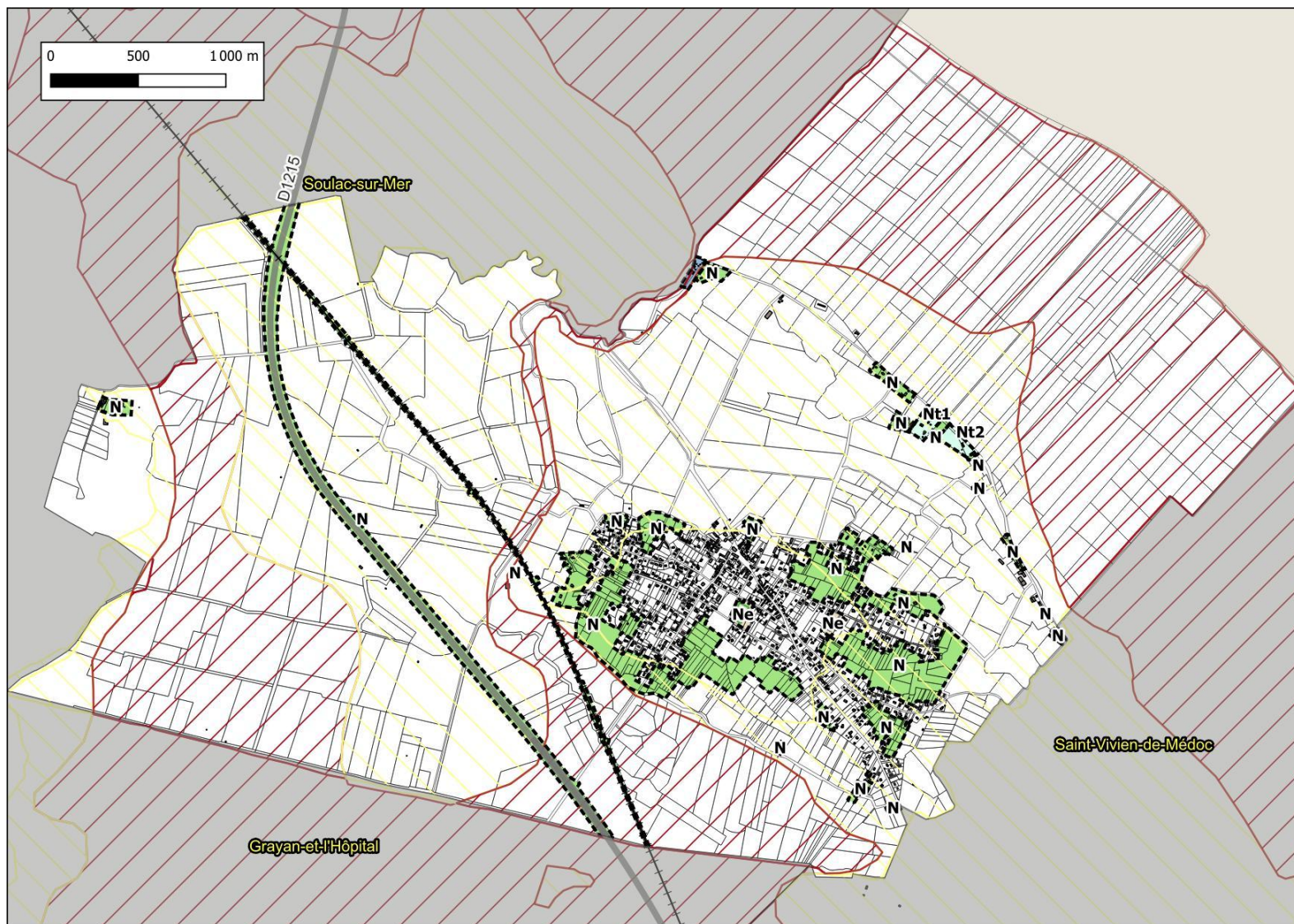
Elles sont localisées hors des zones naturelles « remarquables » qui englobent les réservoirs humides et boisements significatifs de la commune.

- **Les secteurs comprenant des bâtis isolés ou quelques constructions regroupées.**

Ces secteurs sont, comme pour les enclaves agricoles, situés en particulier à proximité de la Castillonnaise (bordure sud) ; plus rarement et en nombre limité, de manière isolée dans la zone de palus.

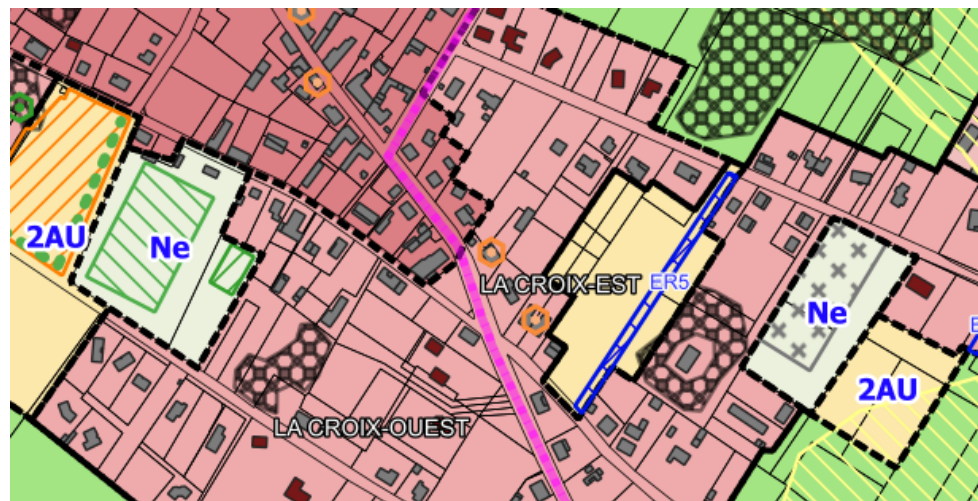
- **A noter que la RD.1215 et la voie ferrée ont été détournés de l'espace remarquable.**

Pour une superficie globale de 122,5 ha.



Par ailleurs la zone N comprend deux secteurs spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières :

- **Un secteur Ne (2,5 ha) :** secteur d'équipements publics (cimetière, terrains de sport ...)



- **Deux secteurs de zone Nt1 et Nt2, secteurs à vocation d'accueil et de loisirs touristiques, de constructibilité limitée ; superficie de 3,6 ha.**

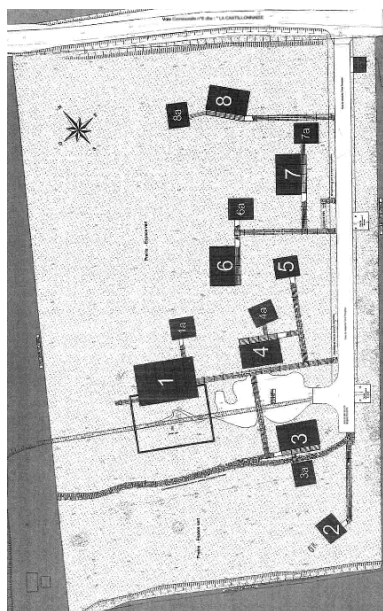
Secteurs de zone Nt1 et Nt2 du camping la Rivière et du Cheyzin



Le camping de la Rivière et le site du Cheyzin sont des équipements existants.

Le Cheyzin forme un ensemble de résidences sur pilotis de 8 résidences et ateliers d'artistes.

La quasi-totalité du programme a été construit, à l'exception de quelques unités pour lesquelles seules les assises et les dessertes ont été réalisées. La commune souhaite l'achèvement des constructions pour lesquelles les assises sont présentes.



Plan global du site du Cheyzin



Le site du cheyzin actuel, encadré à gauche par un ensemble de bâtiments



Les résidences sur pilotis avec en premier plan les assises inachevées

I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N

Le règlement des zones A et N est adapté aux caractéristiques d'un espace à dominante agricole et naturelle, mais qui présente des ensembles bâtis en leur sein.

Il convient de permettre une évolution dans le temps de ces constructions.

Le règlement permet ainsi les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, sous conditions, dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

I.2.4.4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont également admis sous conditions :

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension sera limitée à 30%** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.
- **Les annexes à l'habitation et les piscines**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou ne portent pas atteinte à l'insertion des bâtiments dans le site. *Des modifications sont apportées suite à l'avis des services pour prendre en compte les remarques. Le libellé prend également ¹en compte l'avis récent de la CAA de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025, relative aux annexes²*

Les annexes à l'habitation et les piscines seront situées à proximité immédiate de l'habitation. Elles seront limitées au nombre de 3 et chacune d'entre elles ne pourra excéder 40 m². L'emprise au sol totale (hors piscine) ne pourra excéder 50 m².

Lorsqu'il s'agit de constructions, nécessaires à l'abri des animaux domestiques (volaille, chevaux, moutons, ...), une distance maximale de 10 m sera tolérée.

Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti (bâtiments participant du patrimoine paysager du territoire « leur donner une nouvelle vie »), est admis sous conditions

² *CAA 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 ».*

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et identifiés au plan de zonage.

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

Dans les secteurs de zone N, sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol suivantes

Dans le secteur Ne,

Les constructions et installations liées aux équipements considérés.

Dans le secteur Nt1 du Cheyzin,

L'achèvement des constructions dont les assises et les dessertes ont été réalisées.

Dans le secteur Nt2 du camping

Dans les limites du périmètre existant du camping, ne peuvent être autorisées que la réhabilitation ou une extension limitée à 20% de la surface de plancher des bâtiments à usage commun existants.

Concernant les annexes, comme précisé ci-dessus, la cour administrative d'appel du 11 juillet 2025 a prononcé un nouvel arrêt sur le cas particulier des annexes de taille limitée en secteur d'urbanisation diffuse.

Dans le cadre complexe de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme limitant l'extension de l'urbanisation, sauf en cas de continuité avec les agglomérations et villages existants, la CAA de Bordeaux vient de retenir une interprétation souple permettant la construction de petites annexes non attenantes à l'habitation, sous réserve que ces annexes soient proches de ladite habitation.

« 3. Aux termes de l'article L. 72 7-8 du code de l'urbanisme dans sa version alors applicable : " L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec Les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à L'environnement ".

« 4. En adoptant ces dispositions, le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du Littoral. Toutefois, 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, ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions. »

Pour cette CAA, donc, 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.

I.2.4.4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	<i>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i> Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement des zones A et N définit : ▪ Des règles d'implantation : ⇒ Recul minimum de 4 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques). ⇒ Dispositions spécifiques concernant les RD1E4 et RD.101E 3 ⇒ Implantation des constructions à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. ▪ Des règles d'emprise au sol ⇒ Extension des constructions à usage d'habitation limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU). Avec une limite à la superficie du bâtiment (emprise au sol initiale du bâti existant + extension) de 250 m2. ⇒ L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m2 (hors piscine). Secteurs de zone N : ⇒ Des emprises au sol spécifiques sont précisées pour les secteurs de zone N ▪ Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel) ⇒ Hauteur limitée à 7,5 m au faitage limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit, pour les annexes. ⇒ Des règles particulières pour les bâtiments agricoles : hauteur limitée 9 mètres à l'égout du toit ; les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...) pouvant néanmoins sortir du gabarit. ▪ Le règlement retient des règles relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions et installations, ainsi que des règles relatives au traitement environnemental et paysager : essences végétales locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ; structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes conservées.
---	---

I.2.4.4.3. Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone A et N visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- ⇒ A la gestion des eaux pluviales.

I.2.4.5. La zone No

La zone No correspond au périmètre de l'ancien port ostréicole de Talais, espace urbanisé, datant du XIX^e siècle qui a perdu sa fonction dans les années 1980 et a été recréé, en 2010, en qualité de port d'intérêt communal à vocation de halte de plaisance.

Il accueille, avec la restauration d'anciennes cabanes ostréicoles, une activité de restauration et des animations estivales.

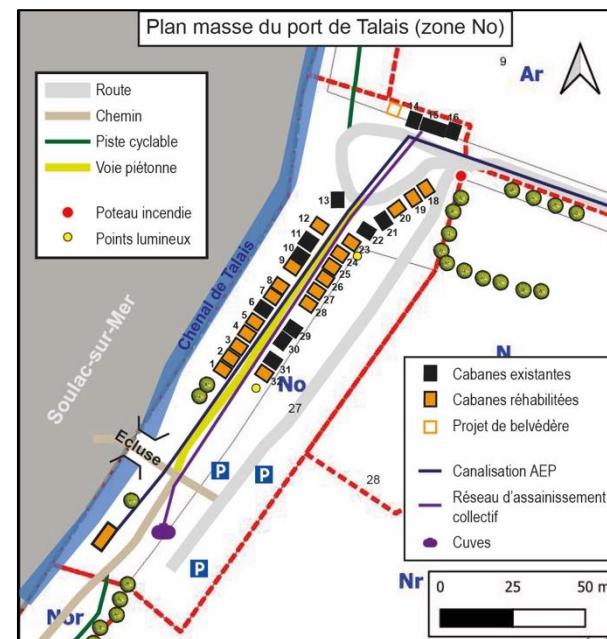
L'objet dans le cadre de la délimitation et du règlement de la zone No est de pérenniser les activités existantes.

Les principales caractéristiques de la zone

La zone No admet :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole.
- Les réhabilitations ou reconstructions des cabanes de type "cabanes ostréicoles" : cabanes reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art, à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, et sans extension du périmètre bâti.
- Les équipements et aménagements type halte de plaisance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

- Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement dans le respect du plan de masse du port.
- Les constructions doivent respecter, en termes de qualité urbaine et architecturale, le style traditionnel des cabanes ostréicoles.



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

I.2.5.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont délimités au PLU en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage

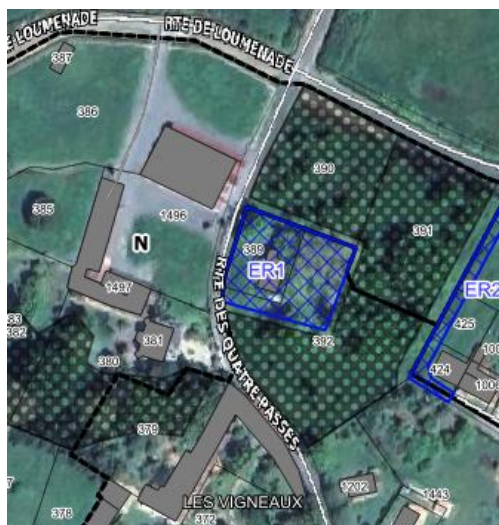


Emplacement réservé (ER)

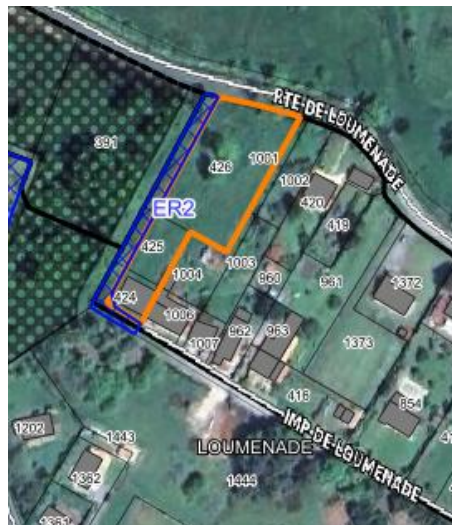
Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 8 emplacements réservés qui ont ainsi été délimités.

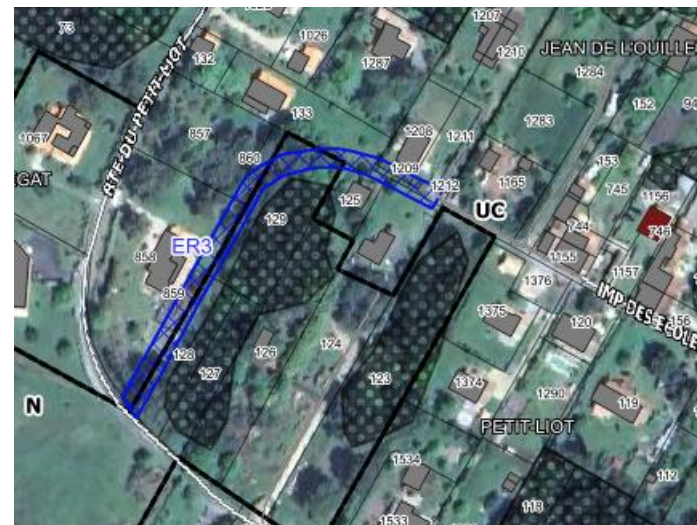
La quasi-totalité des ER (hormis le n°1) sont délimités afin de compléter le réseau viaire (désenclavant notamment des impasses) et de maintenir de possibles accès vers des secteurs en cœur d'îlots, notamment pour assurer un accès aux véhicules de sécurité incendie.



Emplacement réservé n°1 : Construction d'un bâtiment public qui pourra accueillir : salle d'associations, bibliothèque, coworking.



Emplacement réservé n°2 : Prolongement de l'impasse de Loumenade, associé au projet de logements communaux (ER mixité sociale en orange)



Emplacement réservé n°3 : Prolongement de l'impasse de l'Ecole pour rejoindre la route du Petit Liot.



Emplacements réservés n°7 et 8 : Maintien de possibilités d'accès vers la partie centrale non urbanisée entre les routes des Brengues et du Luc. Ce secteur, en voie d'enfrichement et en partie boisé, pourrait constituer un potentiel risque incendie en raison de son enclavement et de l'absence d'entretien de parcelles qui ont perdu leur vocation agricole.

1.2.5.2. Emplacement réservé à vocation de mixité sociale

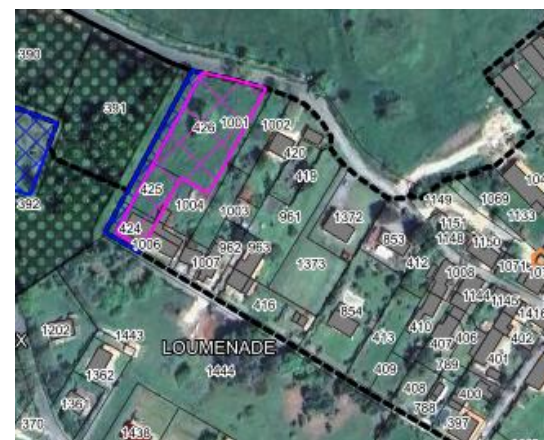
L'article L.151-41 5° du code de l'Urbanisme offre la possibilité d'instituer une servitude consistant à réserver, dans les zones urbaines (ou à urbaniser) du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage	 ER à vocation de mixité sociale
---	---

En cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, des terrains peuvent ainsi être identifiés, en vue de réaliser des programmes de logements respectant une part de mixité sociale.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements respectant les critères définis. Les opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Comme pour les emplacements réservés, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la servitude (articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme).



Sur la commune de Talais, un ER à vocation de mixité sociale a été délimité au Nord-Ouest du bourg en zone UA, sur les parcelles C424 à 426, entre l'impasse de Loumenade (qui doit être prolongée – ER pour voirie n°2) et la rue de Loumenade.

La collectivité prévoit la construction de 4 à 5 logements locatifs de type T2 ou T3, afin d'accueillir de jeunes ménages.

I.2.5.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier

Le PLU offre la possibilité d'identifier des éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage.

Ainsi l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur les éléments de patrimoine ainsi identifiés, comme il l'est précisé à l'article R.421-17d/ du code de l'Urbanisme : *« Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».*

Deux grands ensembles d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur les documents graphiques : le patrimoine bâti et le patrimoine végétal (paysager)



Patrimoine bâti à protéger



Patrimoine paysager à protéger (arbre ou alignement d'arbres)

La liste complète du patrimoine identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est présentée dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

I.2.5.3.1. Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti se compose majoritairement de maisons du XIX^e siècle, mais aussi d'édifices publics, qu'il convient de protéger afin de conserver et de mettre en valeur l'histoire et l'identité de la commune de Talais.

Tous ces éléments patrimoniaux sont situés dans le bourg de la commune, ils sont donc accessibles à pied.

Ce patrimoine caractérise l'identité du territoire et mérite une attention particulière.

Illustrations non exhaustives



Château des Vigneaux



Maison XIX^e (bourg)



Château de Talais



Maison XIX^e (bourg) – ancien hôtel



Moulin de Gombaudo (rte des Brengues)



Maison XIX^e (bourg)



Maison XIX^e (bourg)



Ancienne mairie (bourg)



Ecole Jules Ferry rue du 11 nov 1918



Maison en briques et pierres rue de Loumenade

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du règlement du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti identifiés :

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

I.2.5.3.2. Le patrimoine végétal

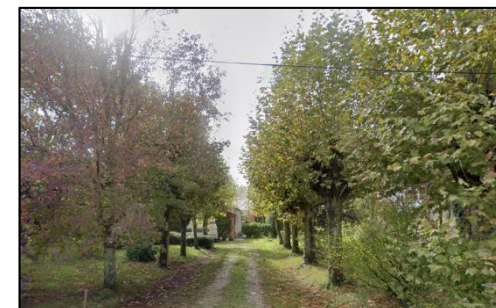
L'identification d'un patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 recouvre principalement des allées plantées, des arbres remarquables qui ponctuent le paysage.



Chêne chevelu Rte du Stade



Alignement d'arbres rue du 8 mai 1945



Allée plantée rte du Stade

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine végétal identifiés :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

I.2.5.4. Les bâtiments identifiés pour un changement de destination

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans les communes concernées par la loi Littoral, seul le **changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et identifiés au plan de zonage, est autorisé.

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile « **bleu turquoise** » sur le plan de zonage).



Bâti identifié pour changement de destination
- art. L.151-11 du CU

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

En zone agricole, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** ; **en zone naturelle**, il est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
- 3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
- 4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
1	Ancien bâtiment agricole	Habitat	Les Pargaux-Ouest Zone A	OC 1435	
2	Ancien bâtiment agricole	Habitat	Les Pargaux-Est Zone A	OB 358	
3	Ancien bâtiment agricole	Habitat	Cabireau Zone N	OB 974	

4	Ancien bâtiment agricole	Hébergements saisonniers	Les Baluards Zone N	ZC 28			
---	--------------------------	--------------------------	------------------------	-------	--	---	--

I.2.5.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

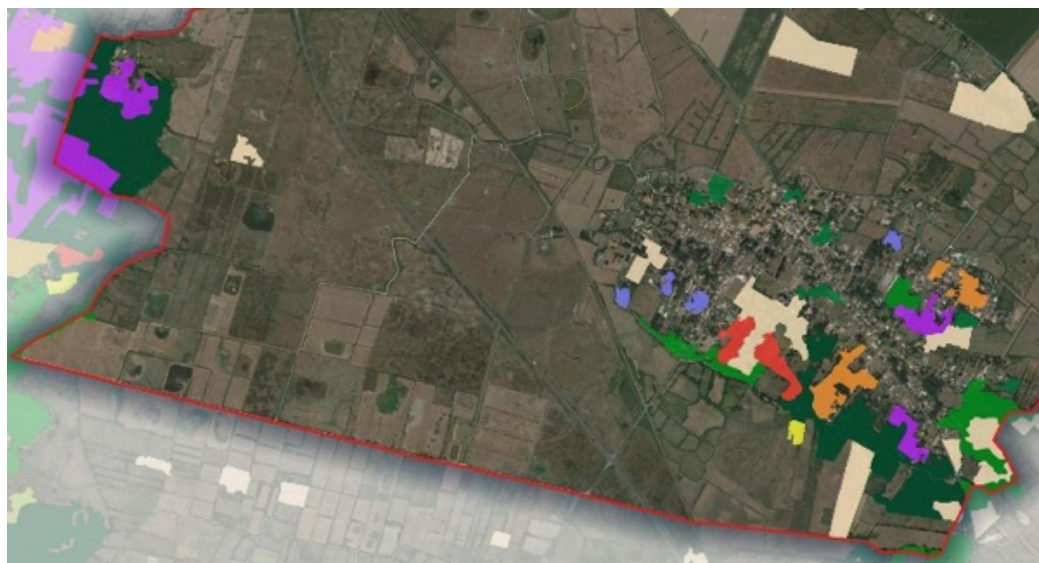
« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.** »

En application de l'article L.113-2 : « **Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.** »

I.2.5.5.1. Les boisements sur la commune de Talais

Les espaces forestiers sont peu nombreux et morcelés, et représentent environ 1% de la superficie de Talais.

Les principaux boisements identifiés sont des boisements humides rivulaires (ripisylve des chenaux et fossés d'assainissement du marais), des boisements marécageux et des chênaies. A ces types dominants, il convient d'ajouter les futaies de conifères pures ou en mélange avec des feuillus en strate arbustive.



■	Conifères purs en îlots
■	Pin maritime pur
■	Mélange de feuillus prépondérants et conifères
■	Mélange de conifères prépondérants et feuillus
■	Feuillus purs en îlots
■	Chênes décidus purs
■	Mélange de feuillus
■	Peupleraie
■	Lande ligneuse

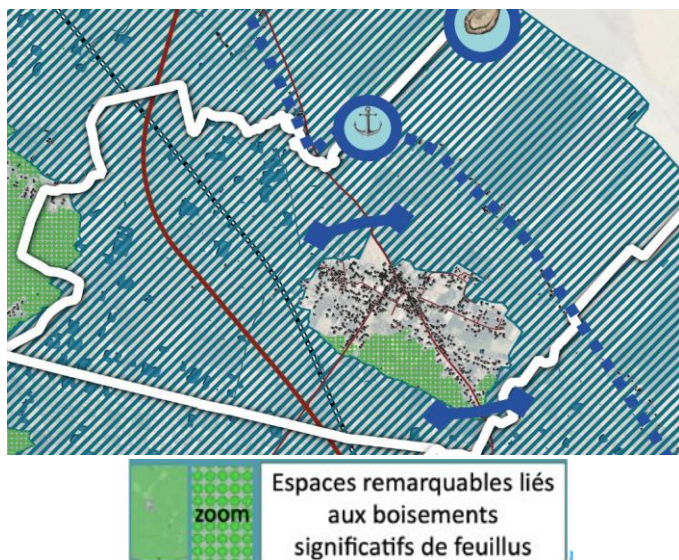
Comme le laisse apparaître la cartographie ci-dessus, les boisements sur Talais sont localisés :

- A l'extrémité Ouest de la commune, avec des boisements constitués de futaies régulières de pins maritimes et de chênes décidus.
- Autour de la partie sud du village au lieu-dit « Peyrères » sous forme de bosquets de feuillus et de conifères.

1.2.5.5.2. Les espaces boisés significatifs

Il est fait obligation dans le PLU, au titre de la Loi littoral, de classer en espaces boisés classés, avec les conséquences qui en découlent, **les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune**, après consultation de la commission départementale des sites.

Le SCOT a défini les espaces remarquables liés aux boisements de feuillus



Concernant les espaces boisés de feuillus considérés au SCOT comme espaces remarquables, le SCOT préconise (**DOO Prescription 28, pages 36, 37**) : « Les documents d'urbanisme précisent, à leur échelle, la délimitation des espaces remarquables à partir des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme

- Ils prennent en compte les enjeux liés aux boisements significatifs de feuillus notamment pour la diversification des espèces et le risque incendie ;
- Ils protègent ces espaces par un dispositif réglementaire où seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- Des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

77

La délimitation au PLU des Espaces Boisés Classés

➡ **Les espaces remarquables au titre de loi littoral ont fait l'objet au projet de PLU d'un classement en espace naturel remarquable Nr.**

Ont ainsi été Classés en zone Nr les secteurs à forte valeur écologique ou paysagère, boisés ou non, avec un régime protecteur adapté.

Les occupations du sol autorisées dans la zone Nr se fondent sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme³ et sont celles qui sont listées à l'article R121-5 du code de l'urbanisme⁴.

Pour assurer une protection complète des boisements **(et pour répondre plus précisément aux remarques des services de l'Etat), il a été porté en complément au règlement de la zone Nr une interdiction de défrichement.**

Le défrichement est ainsi interdit par principe, sauf pour des travaux de restauration écologique explicitement justifiés, tels que :

- Réouverture de milieux fermés (landes, pelouses).
- Gestion active des zones humides (curage, suppression d'ouvrages artificiels).
- Éradication d'espèces exotiques envahissantes (ex. : robiniers, renouées).
- Opérations de génie écologique (recréation de milieux, suppression de friches).

➡ **Cette protection globale a été complétée par un classement en Espace Boisé Classé des ensembles boisés qui présentaient une valeur écologique particulière.**

Une analyse par photo-interprétation de la couverture boisée précise de la commune a démontré le caractère non homogène de la couverture boisée telle qu'illustrée par la cartographie du SCOT (réalisée à une échelle macro).

Ont ainsi été exclus du classement EBC les espaces non boisés, en friche ou de pinède, jugés moins prioritaires au regard des objectifs de la loi Littoral (qui cible avant tout les milieux naturels littoraux, boisés ou non).

➡ **Les EBC classés au PLU de 2014, ont été reconduits au PLU révisé**

Le PLU de 2014 avait identifié un ensemble de boisements situés autour de la partie sud du village et contenus dans les espaces remarquables définis au SCOT.

- De part et d'autre de la passe de Crousteyre (encadré bleu au plan situé ci-dessous), les boisements sont constitués de bosquets de feuillus (chênaies acidiphiles ou boisements marécageux à saules et frênes). Le DOCOB identifie ces boisements comme habitat naturel à protéger car il abrite une espèce d'intérêt communautaire (le Grand capricorne du chêne).

³ **Article L.121-24 du code de l'urbanisme**

« Les aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux (ndlr : les espaces remarquables) lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site ... »

⁴ **Article R121-5 du code de l'urbanisme**

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ...

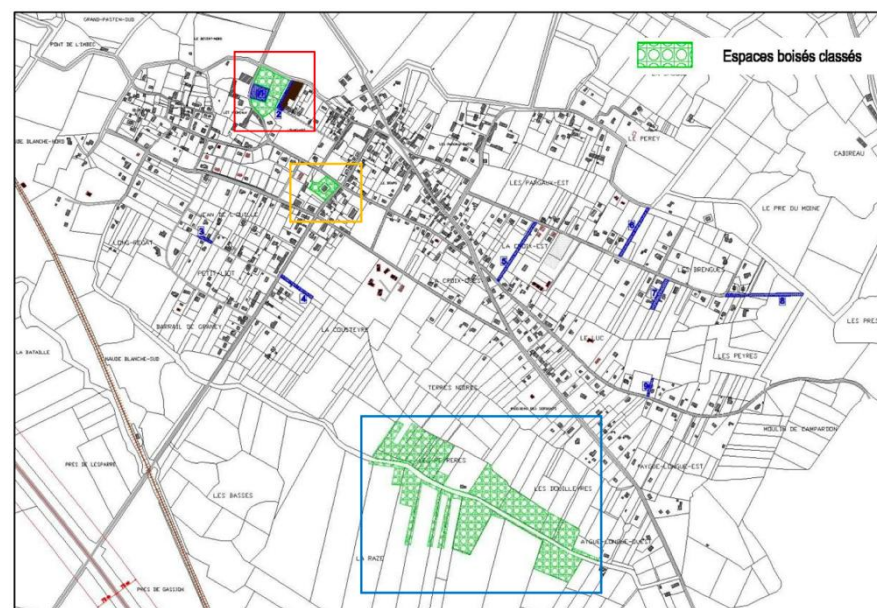
- Deux autres ensembles boisés, situés au sein du bourg, avaient été identifiés au PLU :
 - Un boisement localisé en partie Nord du bourg, au sein de la zone bâtie lieu-dit « les Vigneaux » (encadré rouge). Il entoure un ancien château aujourd'hui en ruine que la commune souhaite réhabiliter en salle des fêtes. L'EBC sera parcouru par un cheminement piéton faisant le lien entre le projet d'équipement public et les zones d'habitation.
 - Des boisements de qualité (chênes, platanes) formant un ensemble homogène à l'intérieur de la zone urbaine du bourg (encadré jaune)



Secteur Les Vigneaux



Secteur central



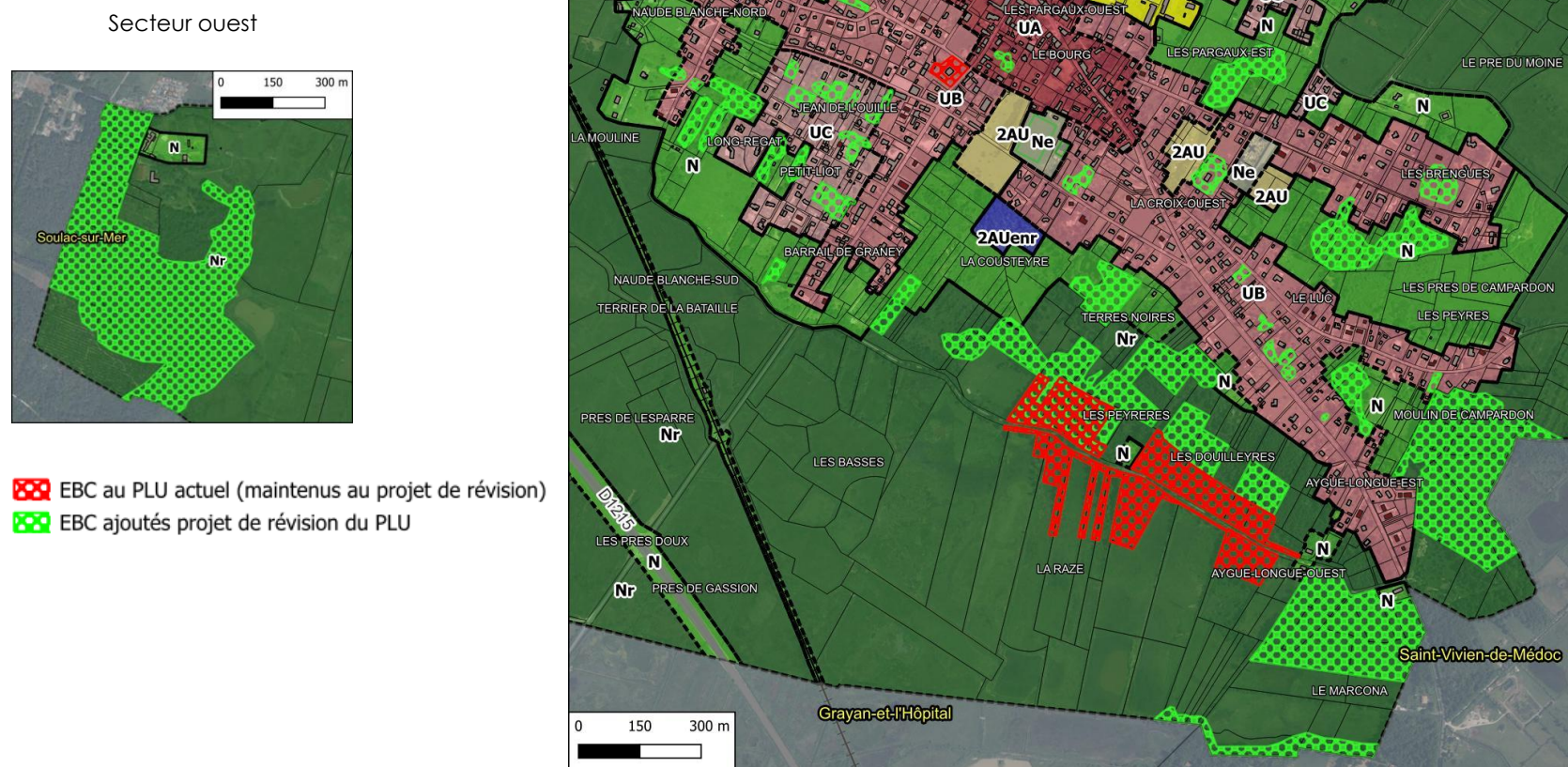
Carte des boisements classés en EBC au PLU 2014

➡ **Au bilan, les secteurs proposés pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC)**

- Complètent largement les EBC délimités au PLU actuel puisqu'ils recouvrent 75 ha (contre 11 ha au PLU actuel).
- Correspondent aux ensembles boisés précédemment décrits :
 - boisements de feuillus remarquables constitutifs de la trame verte et identifiés au SCOT.
 - boisements fragmentés localisés au sein de l'enveloppe urbaine, qui complètent et prolongent la trame verte et participent au fonctionnement de l'écosystème et au déplacement des espèces.
 - boisements d'agrément (parcs ou jardins).

A noter ainsi que les EBC ont été précisés et étendus au PLU approuvé afin de répondre à l'avis exprimé en commission CDNPS.

La carte ci-après fait apparaître les boisements identifiés au titre des EBC dans le cadre du PLU actuel ainsi que ceux proposés dans le cadre de la révision du PLU.



La carte illustre la forte progression des EBC sur la commune, que ce soit au sein et en frange de l'enveloppe urbaine ou sur les principaux boisements de feuillus.

➡ La surface des EBC est ainsi passée de 11 ha à 75 ha, soit une surface globale presque multipliée par 7.

Outre leur intérêt paysager et leur rôle écologique, les EBC participent de la lutte contre les phénomènes d'érosion des sols, de la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur au sein de l'enveloppe urbaine, et de la régulation des eaux pluviales.

L'échelle macro de la cartographie du SCOT a permis d'identifier les grands ensembles à protéger, tout en laissant une marge de manœuvre pour des adaptations locales et différenciées dans le PLU.

I.2.5.6. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les éléments identifiés au titre de l'article L.153.23 sont portés au plan de zonage	 Eléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique (arbre, haie et zone humide avérée)
--	---

Dans le cadre du projet de révision du PLU, il a été retenu de porter en éléments du patrimoine naturel et paysager diverses structures végétales ou naturelles :

- **Les haies de tamaris et/ou de pruneliers (parfois d'autres arbustes et de ronces) au sein des mottes et des palus, qui présentent un rôle majeur à plusieurs égards** : lutte contre l'érosion des sols, épuration des eaux, abris pour la faune et le bétail, protection des cultures contre le vent, barrière physique contre les produits phytosanitaires, etc.
- **Des arbres isolés pouvant abriter des espèces protégées** (notamment gîte potentiel à chauves-souris arboricole)
- **Des zones humides avérées identifiées lors des investigations sur les potentiels secteurs d'extension du bourg** – prairies fraîches à humides en voie d'embroussaillage ou non sur sols caractéristiques de zones humides.

L'identification de cet ensemble d'élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'accompagne de prescriptions particulières visant à en assurer leur préservation.

Prescriptions particulières

Les structures végétales existantes, telles que **ripisylves et haies identifiées**, doivent être préservées.

Un arrachage partiel pourra cependant être réalisé sous condition. Il sera exigé en compensation la replantation des haies ou bosquets afin de permettre le maintien ou la reconstitution des continuités écologiques.

Une dérogation sera faite pour les travaux de voirie.

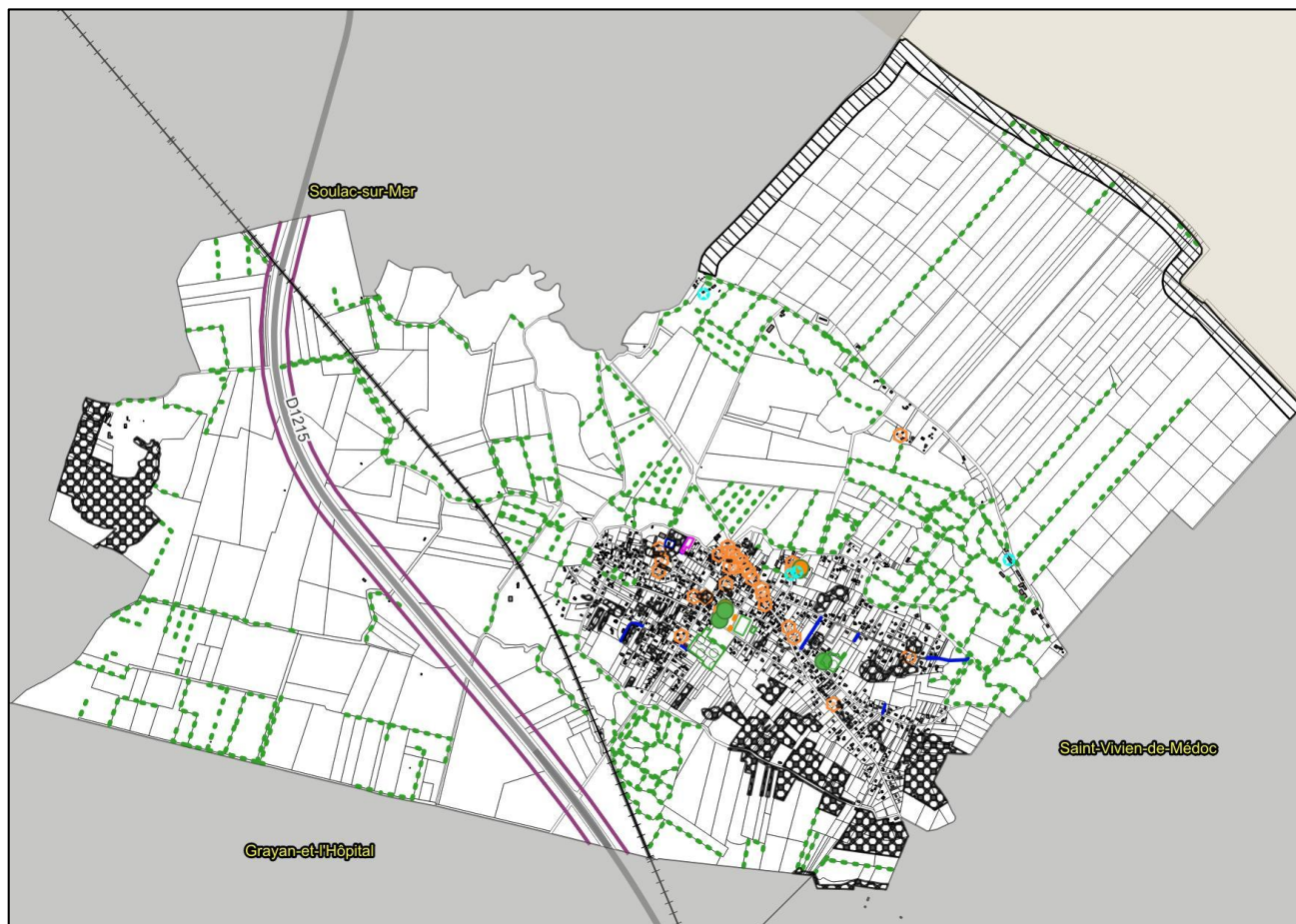
L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Les zones humides identifiées devront être préservées de toute imperméabilisation.

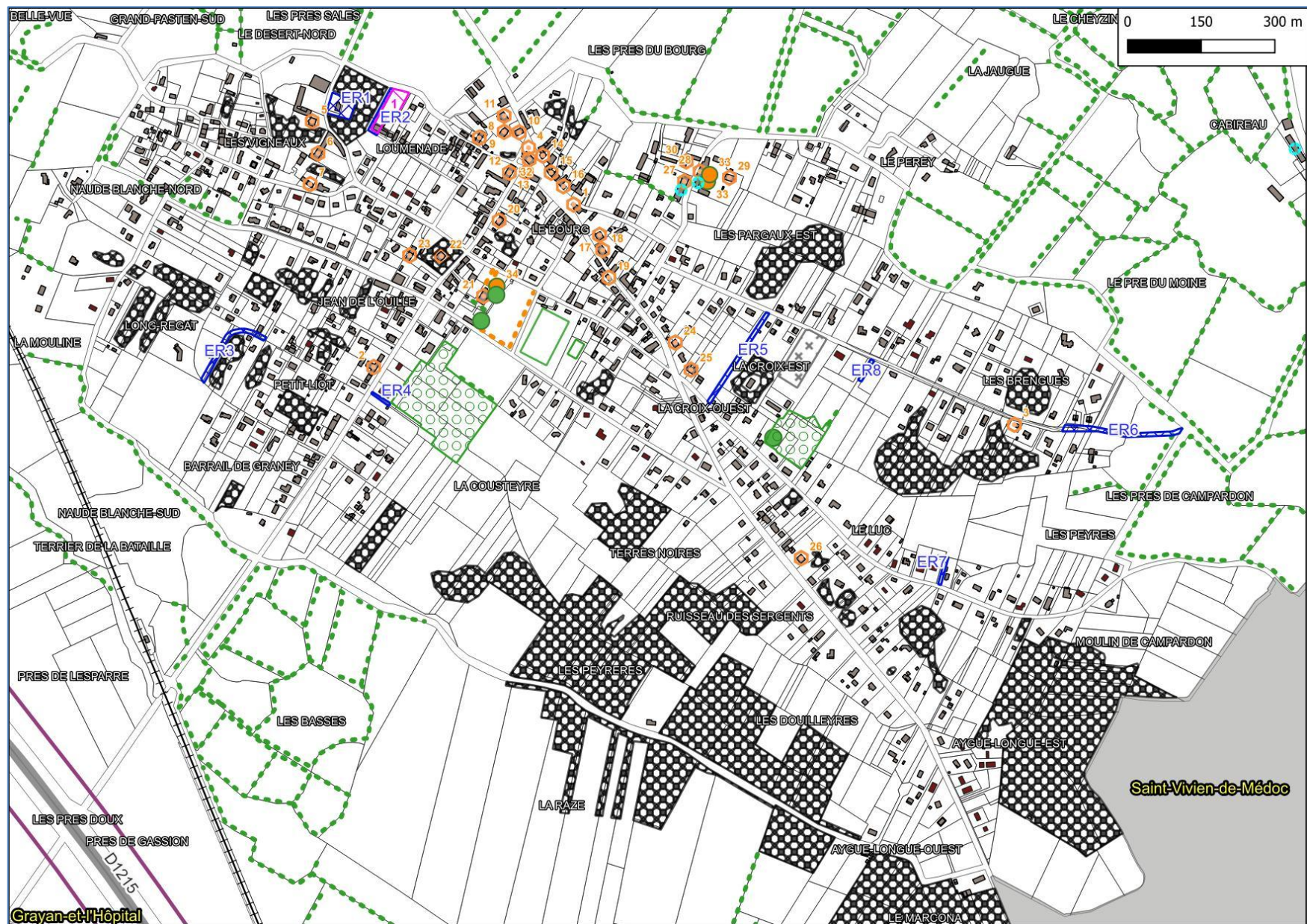
➤ **Le recours aux outils visant la préservation du patrimoine végétal et d'un ensemble de ripisylves, haies, arbres, zones humides, constitutive des continuités écologiques répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité **(Axe I.2 du PADD)**
 - Assurer la pérennité des zones humides
 - Préserver les continuités écologiques
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols **(Axe 1.3. du PADD)**



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)
-  Eléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique (arbre, haie et zone humide avérée)
-  Eléments 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)

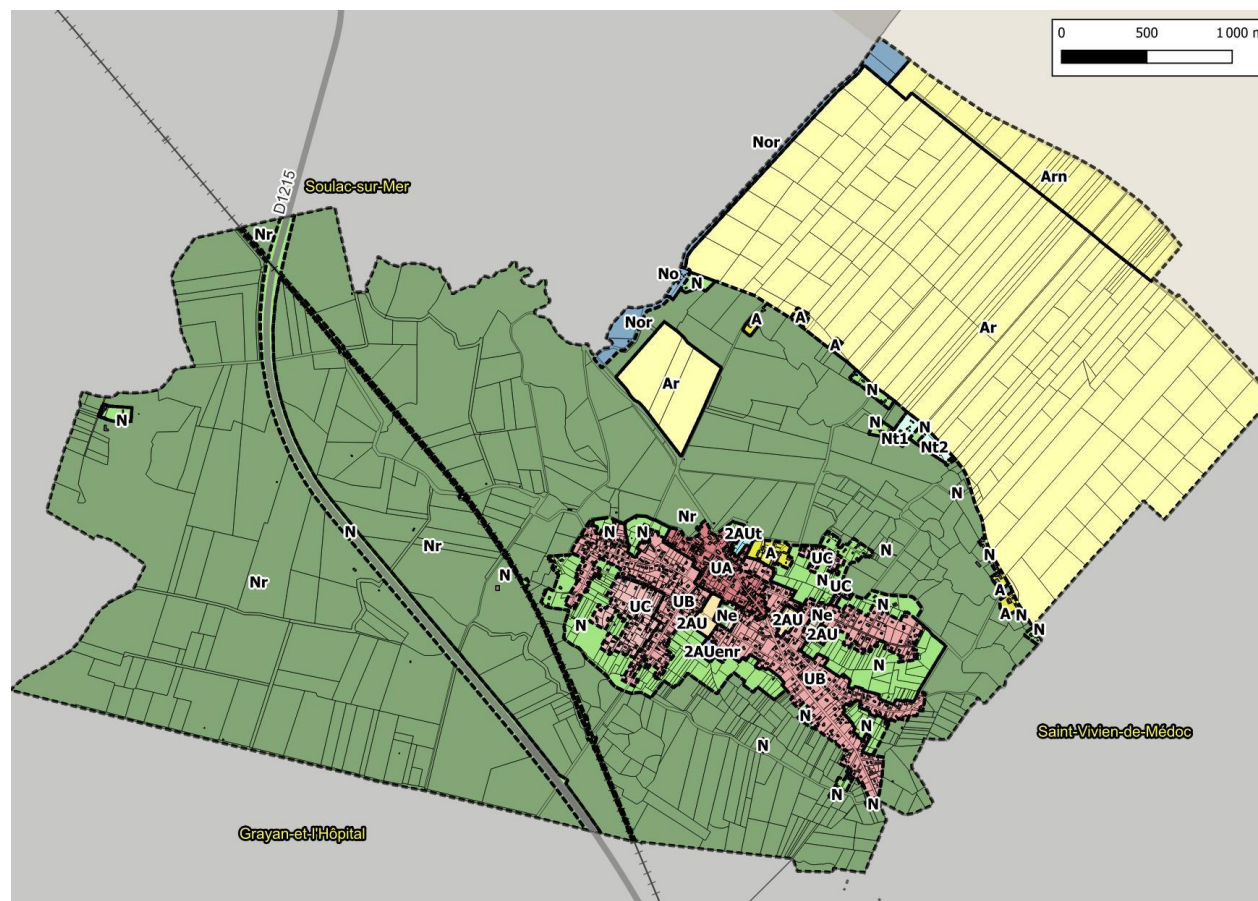


Prescriptions (plan centré sur le bourg)

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

I.3.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme

I.3.1.1. Bilan général des zones



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.

I.3.1.2. Evolution au regard du PLU actuel

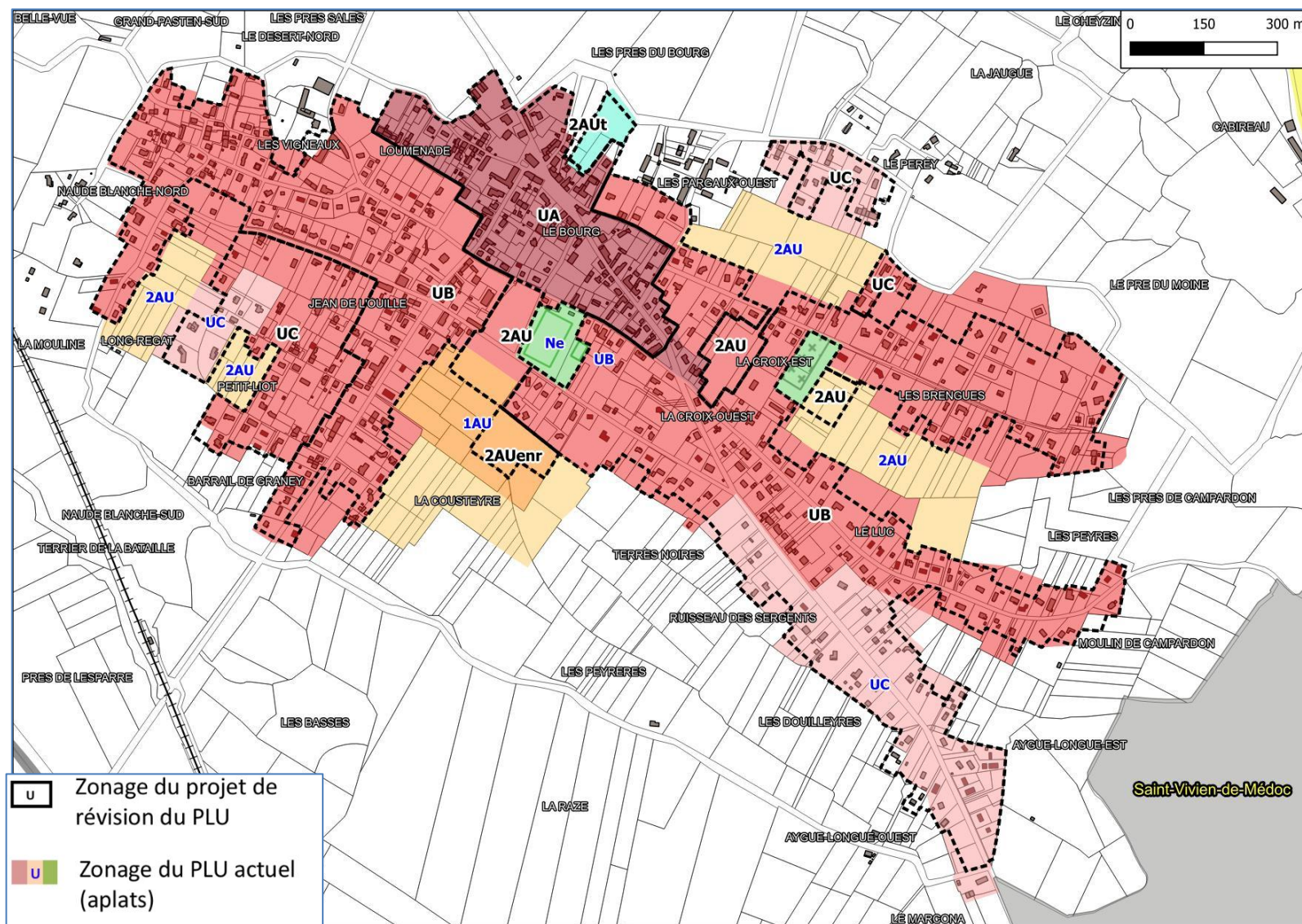
Le bilan général des zones et la comparaison avec le PLU actuel met en exergue :

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.



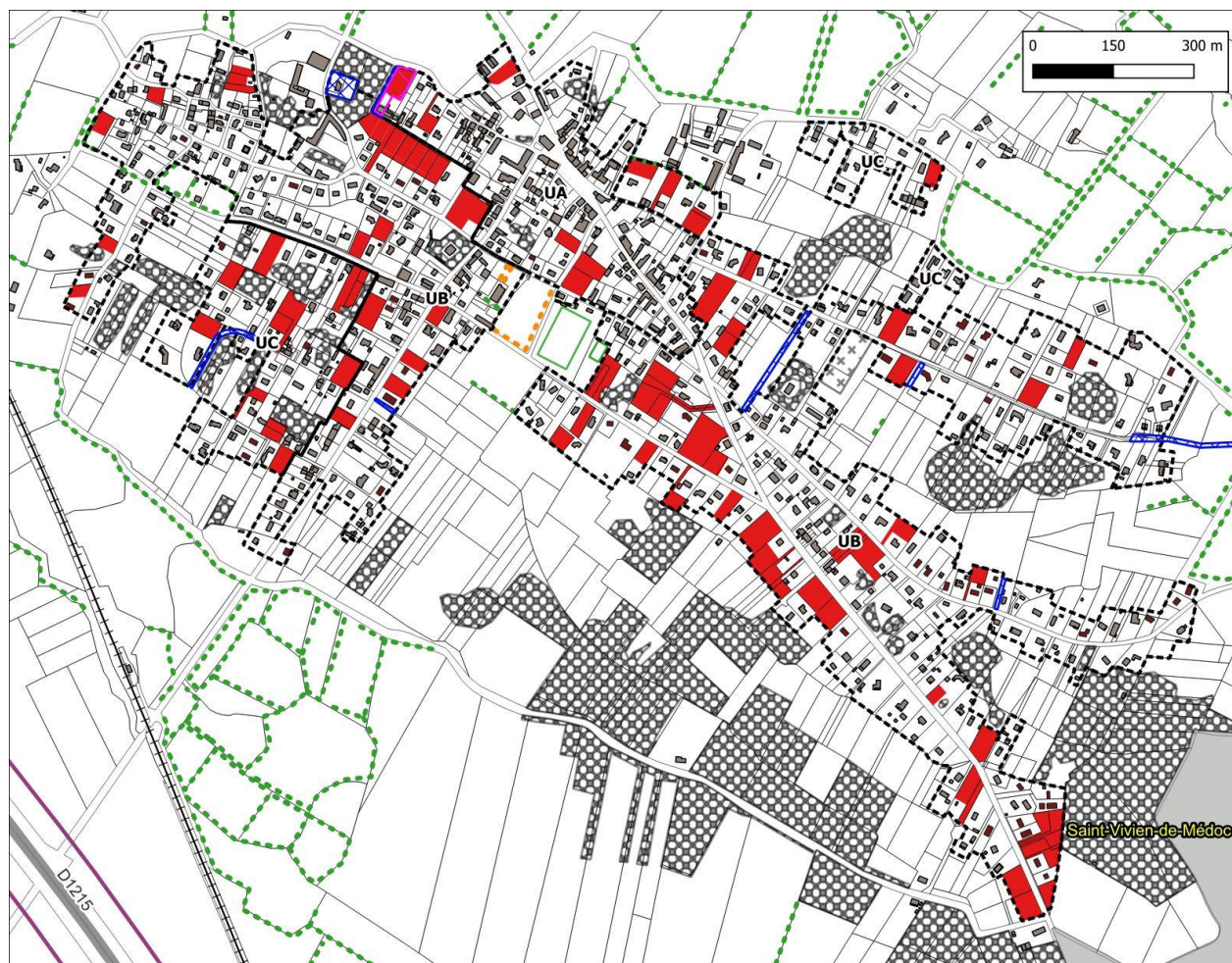
Les zones d'urbanisation future 1AU et les réserves foncières ont en particulier été réduites de manière drastique (rétrocession en zones naturelles N).

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

I.4.1. Le potentiel foncier constructible

Une approche du potentiel foncier au sein des zones constructibles du PLU a été établie.

La cartographie et le tableau ci-dessous précisent les parcelles (à-plats rouge) et les surfaces concernées :



Zones	Surface disponible totale (ha)
UA	0,9
UB	10,4
UC	1,9
Total U	13,2

Pour précision, l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes. Les Espaces Boisés Classés, définis au PLU ont également été retirés.

Il en a été de même pour les Emplacements Réservés retenus au PLU.

I.4.2. Les capacités en logement

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	

89

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).

A noter également que dans le cadre du projet de révision du PLU, la plus grande part du potentiel logements est attendue en zone UB ; pour laquelle l'optimisation foncière attendue est importante.

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.4.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Elle a posé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon de 2050.

Les deux principaux objectifs du ZAN sont :

> Une diminution de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031

> Un objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 ; l'artificialisation nette étant le solde entre les surfaces nouvellement artificialisées (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...) et les surfaces nouvellement désartificialisées (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...).

L'objectif ZAN s'articule entre les trois documents clés de la planification territoriale : le SRADDET, le SCOT et le PLU. Le SRADDET fixe la trajectoire de réduction de l'artificialisation à l'échelle de la région sous la forme d'un objectif chiffré, qui doit être pris en compte par les SCOT.

Le SCOT doit fixer par tranches de 10 années l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation en compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET.

Ces objectifs peuvent être déclinés par secteurs géographiques et le SCOT peut identifier des zones préférentielles pour la renaturation.

La trajectoire ZAN retenue dans le SCOT vise globalement une trajectoire de réduction de 75 % de la consommation à horizon 2040.

I.4.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU révisé

Les sources cartographiques

L'approche des disponibilités foncières au sein d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers a été réalisée à partir d'une analyse de l'occupation du sol établie à partir de la photo satellite la plus récente (2024).

Il a ainsi été fait le choix de ne pas travailler à partir du référentiel OCS 2020 aquitain ou l'OCS GE car ils recensent, au sein de l'espace urbanisé, de nombreuses parcelles agricoles alors qu'il s'agit de facto, à la confrontation avec la réalité de terrain, de parcelles qui n'en ont ni la vocation ni le potentiel.

→ Exemple ci-contre : des parcelles en dents creuses d'un lotissement ainsi que l'espace vert collectif central de ce même lotissement sont considérés par l'OCS comme des espaces agricoles.



Sur la base cartographique ainsi précisée (photo satellite 2024), l'identification des différents espaces permet de distinguer :

- **Les espaces déjà artificialisés** au sein des zones urbaines du projet de PLU. **Un périmètre correspondant à ces espaces déjà artificialisés, délimité** au plus près de la réalité des constructions et des infrastructures de la commune permet de déterminer les parcelles en « dents creuses » qui ne présentent pas un caractère agricole ou naturel et sont considérées comme déjà artificialisées.
- **Les espaces naturels** : les parcelles situées hors de ce périmètre, qui présentent une occupation à dominante naturelle ou boisée, constituent un espace naturel.
- **Les espaces agricoles** : les parcelles situées hors de ce périmètre, qui présentent une vocation agricole, constituent un espace agricole.

Périmètre des espaces déjà artificialisés délimité au sein des zones urbaines au plus près de la réalité des constructions.



La cartographie ci-dessous illustre la méthode mise en œuvre sur l'ensemble des zones urbaines du projet de PLU.



Hors périmètre des espaces déjà artificialisés, parcelles en continuité avec des espaces naturels ou boisés plus importants → **comptabilisées comme « naturelle »**

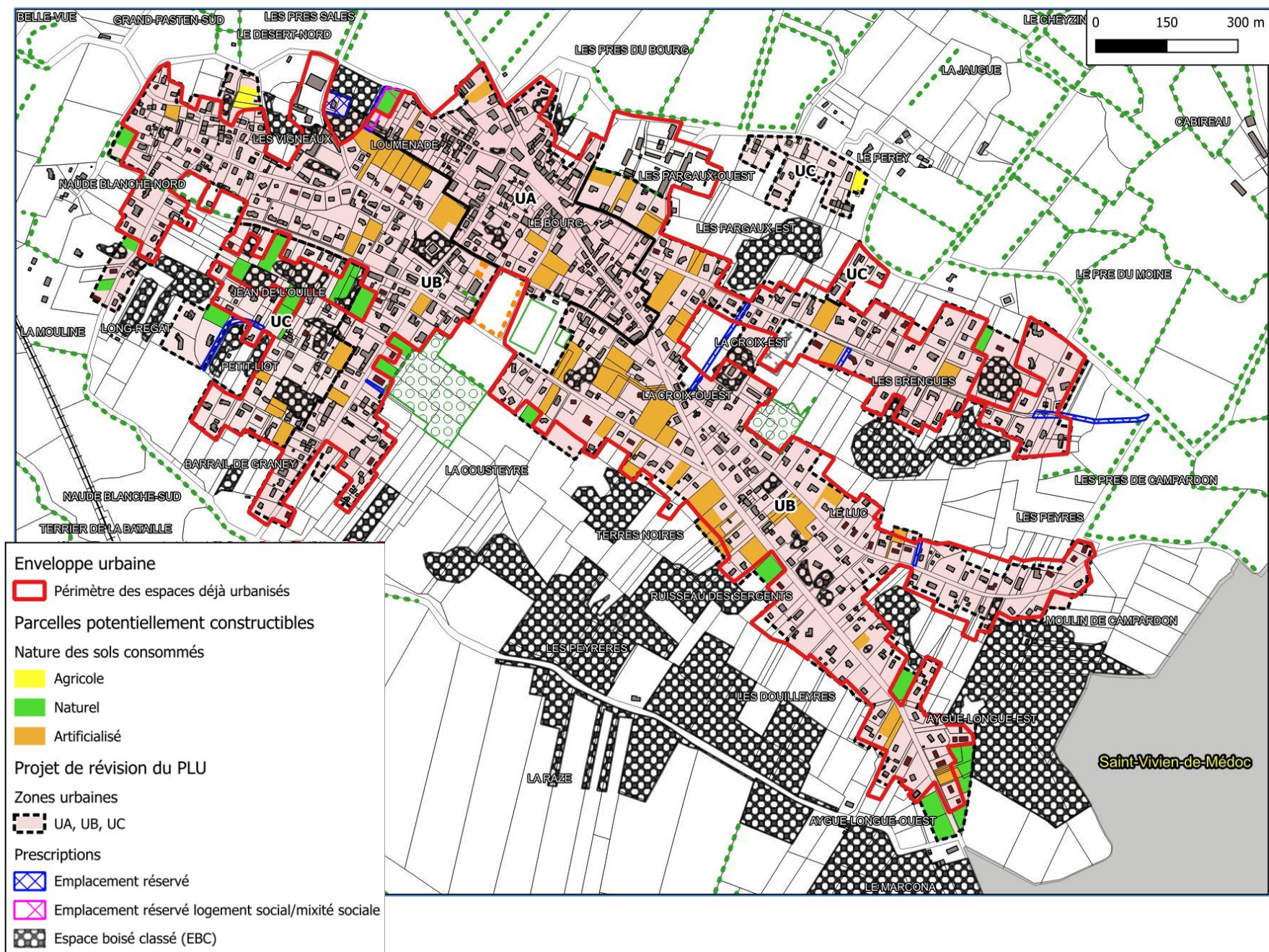
Au sein du périmètre des espaces déjà artificialisés identifié : parcelles considérées comme des dents creuses sans réel intérêt environnemental ni vocation agricole → **comptabilisées comme « déjà artificialisées »**

Les tirets noirs figurent les différentes zones U

La limite du périmètre des espaces déjà artificialisés est figurée en rouge.

En partie Nord de l'illustration, un ensemble de parcelles apparaissent majoritairement en à-plats verts et/ou couvertes par un espace boisé classé. Cet ensemble, qui forme une continuité avec des espaces naturels plus importants sont constitutifs de foncier naturel (NAF) au sein de la zone urbaine.

A contrario, les parcelles contenues dans le périmètre des espaces déjà artificialisés ne sont pas constitutives d'ENAF.



I.4.3.2. La consommation foncière 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.4.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière

I.4.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

I.4.4.1.1. Le choix du zonage

La définition des zones U, dans le règlement graphique s'est appuyée sur les orientations du PADD :

- Le cadre à l'urbanisation retenant le bourg de Talais comme constitutif de « l'agglomération » et la limite de l'agglomération telle que définie au PLU,
- Les besoins d'accueil du territoire pour la démographie et l'habitat ; et en conséquence une adaptation des capacités d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU.
- La nécessaire optimisation de la consommation foncière.

Le projet de révision du PLU laisse apparaître un important resserrement des zones urbaines au regard du zonage du PLU actuel ; avec une réduction des zones urbaines de près de 20 ha (soit 15%), marquant une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante ; et une forte réduction des zones à urbaniser d'environ 20 ha, (réduction de 76 % des zones AU), qui démontre la volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF.

96

I.4.4.1.2. Le choix du règlement

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 1802 ha). Les surfaces en zones de protection « r » représentent au bilan 1802 ha, soit 88% des espaces agricoles et naturels.

Ainsi les zones A et N autorisant une petite constructibilité, par le biais en particulier des extensions de constructions à usage d'habitations, sont limitées (6,7% des zones A, N et No).

Les conditions d'extension des constructions sont par ailleurs encadrées : **30%** de la surface de plancher du bâtiment existant pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m² ; et soumises à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Les secteurs de zone Nt, correspondant à des situations très spécifiques sont limités (3,6 ha) et disposent d'un règlement particulier en matière de constructibilité et d'emprise au sol.

I.4.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Un des principaux objectifs ayant guidé l'élaboration du PADD est la préservation des espaces naturels sensibles et des activités primaires liées au milieu naturel.

L'optimisation des espaces déjà artificialisés a été un second axe de travail en complément de cet axe premier. Les dispositions mises en place pour traduire le PADD ont été guidées par cet objectif.

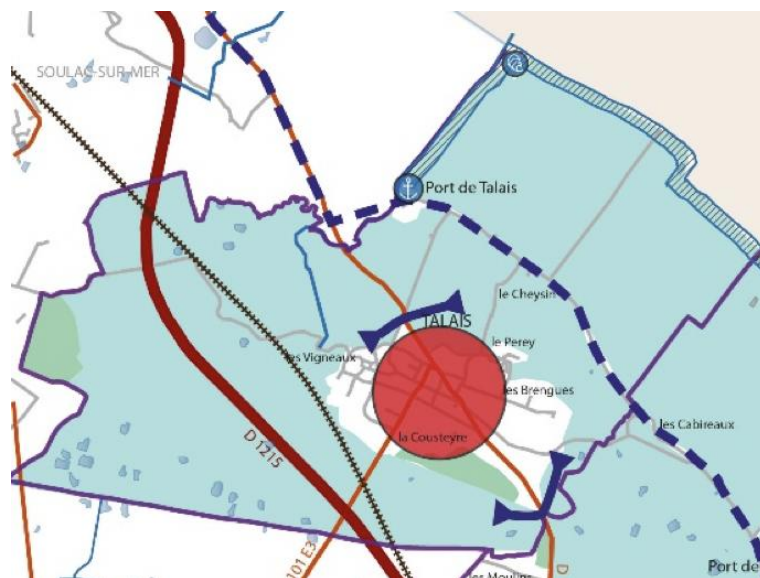
1 - Comme notifié précédemment, figurent le choix des zonages : en permettant aux tissus urbains d'évoluer dans le respect du bâti existant, en favorisant des possibilités d'implantations des constructions plus diversifiées (règlement autorisant les constructions à l'alignement, les maisons accolées ou en bande).

2- Au sein du règlement des zones urbaines, un équilibre a été par ailleurs recherché entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés. Les règles d'emprise au sol ont été couplées avec la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre. Il a ainsi été retenu l'obligation du maintien en pleine terre d'une part de la superficie de l'unité foncière (superficie **traitée en espace vert de pleine terre**, au moins égale à 20% en zone UA, à 40% en zones UB, à 50% en zone UC) ; avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum (de 10 m en zone UB et 12 m en zone UC) d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre. A noter que l'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé ; ce qui constitue un encouragement à la non imperméabilisation de ces espaces).

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

Le projet de révision du PLU est établi dans le respect des éléments clefs de la loi littoral :

- La bande littorale (dite bande des 100 m),
- Les espaces remarquables,
- Les espaces proches du rivage,
- L'agglomération,
- Les coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs.



Espaces remarquables liés aux :

■ réservoirs humides, aquatiques et lacustres

■ boisements significatifs de feuillus

--- Espaces proches du rivage

↪ Coupures d'urbanisation

■ Bande des 100 mètres

● Agglomération de Talais

I.5.1. La bande littorale des 100 m

L'objectif de délimitation de la bande des 100 m (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 », vise à préserver cette bande sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

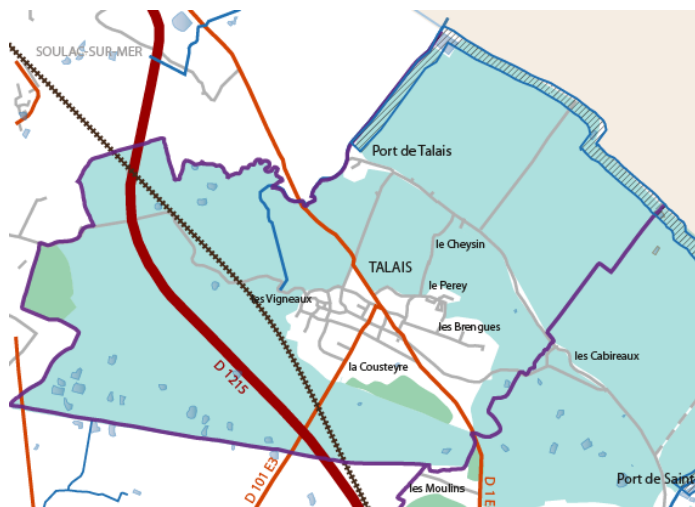
Le projet de définition du PLU a tracé la limite de la bande des 100m sur la base **de la limite haute du rivage** (qui permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers).

A noter que **la bande des 100m est prolongée au niveau du chenal de Talais**, à l'exclusion du Port de Talais.

➡ L'ensemble des espaces situés dans la bande des 100 m sont classés en zones Ar (et Arn pour la portion située en Espace Naturel Sensible du Département) et Nor.

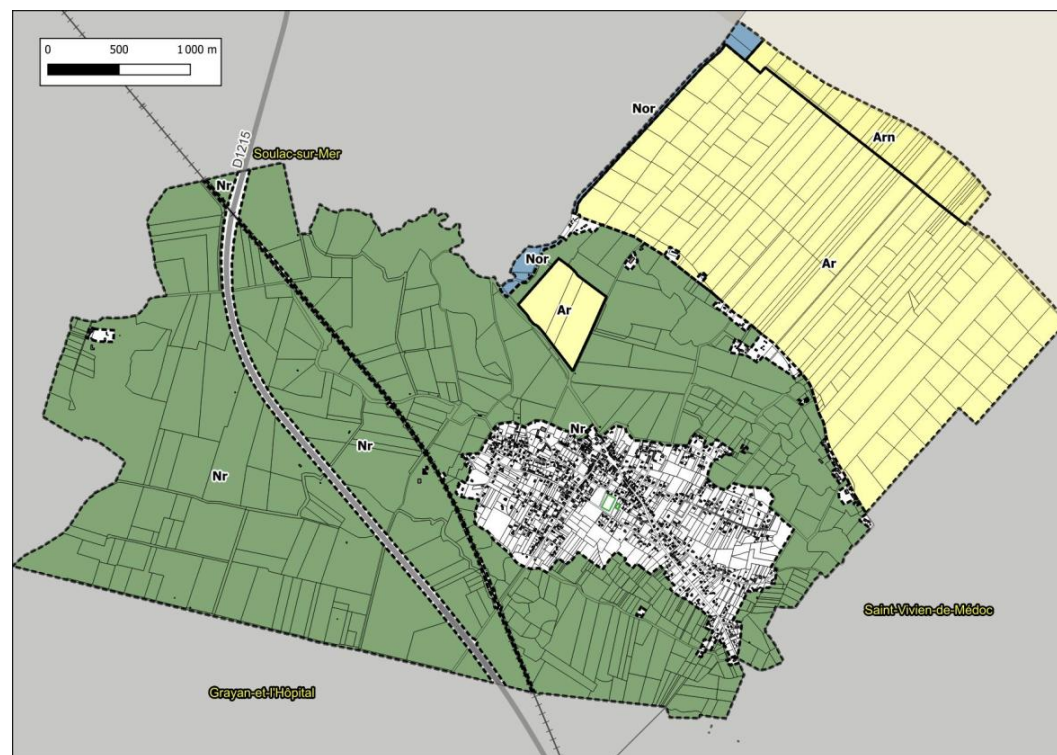
1.5.2. La protection des espaces naturels remarquables

Comme précisé précédemment le PLU révisé a proposé le classement en zone de protection Ar, Nr et Nor de l'ensemble des espaces remarquables identifiés au SCOT au titre de la loi littoral qui correspondent aux réservoirs de biodiversité que constituent les réservoirs humides et aquatiques et les boisements significatifs de feuillus.



Réservoirs de biodiversité (espaces remarquables) liés aux :

- réservoirs humides et aquatiques
- boisements significatifs de feuillus



Traduction réglementaire au PLU (l'ensemble des espaces figurés ci-dessus sont des espaces remarquables indicés « r »)

Les micro-secteurs qui ont fait l'objet d'un retrait des espaces remarquables ont été parfaitement justifiés et correspondent :

- à des bâtiments liés à l'exploitation agricole (zone A)
- à des secteurs comprenant des bâtis isolés ou quelques constructions regroupées (zone N).
- à la RD.1215 et à la voie ferrée, détournés de l'espace remarquable (zone N).
- à des équipements existants : camping de la Rivière et résidences touristiques du Cheyzin (secteur de zone Nt).

Ces secteurs sont situés en particulier à proximité de la Castillonaise (bordure sud) ; plus rarement et en nombre limité, de manière isolée dans la zone de palus.

➡ **Le règlement des zones Ar, Nr et Nor reprend les termes de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.**

I.5.3. Les espaces proches du rivage

Dans la loi, la notion d'espace proche du rivage représente un espace contigu à la bande littorale. Aucune définition ne vient préciser l'étendue vers l'intérieure des terres, mais l'espace proche du rivage peut être précisé en prenant en compte :

- la distance au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage : la jurisprudence retient communément la distance de 2 000m
- le caractère urbanisé ou non,
- la co-visibilité appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres,
- la nature de l'espace séparant la zone concernée du rivage (secteurs exposés au risque inondation, influence des eaux saumâtres...)

Le SCOT a défini les espaces proches du rivage à l'échelle de l'intercommunalité en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite.

La mise en œuvre des critères de co-visibilité entre les secteurs concernés et l'estuaire ; de distance par rapport à l'estuaire ; ainsi que de la nature et de l'occupation des espaces a conduit le SCOT à s'appuyer sur les voies.

Ainsi sur la commune de Talais, la limite des espaces proches du rivage est constituée par la Castillonaise, qui marque la séparation entre mottes et palus.

Une exploration des points de vue à partir de la Castillonaise laisse apparaître que les points de vue sur l'estuaire à partir de la voie sont fugitifs et confirme la délimitation des **espaces proches du rivage** s'appuyant sur cette voie.

vue sur la côte charentaise entre les hameaux Les Cabireaux et Les Balards - RD2 - commune du Talais



1.5.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération

Le SCOT conformément à l'article L121-3 du code de l'Urbanisme a déterminé les critères d'identification des villages, agglomérations à l'échelle du territoire sur la base de critères d'ordre quantitatifs et morphologiques (aussi appelés « critères socles ») émanant de la loi Littoral, et d'autre part de critères d'ordre qualitatif, convergeant avec les précédents, qui traduisent le parti d'aménagement (aussi appelés « critères complémentaires »).

Le SCOT a ainsi défini, à l'échelle des communes, les agglomérations ou villages au sens de la loi Littoral.

Sur la commune de Talais, la zone du bourg de Talais est retenue comme constitutive de l'agglomération. Elle forme une centralité principale et unique. Il n'y a pas de village.

L'agglomération définie par le SCOT se caractérise par le caractère historique de son implantation et une mixité fonctionnelle (équipements, services, activités ...) en rapport avec sa taille ; Un nombre de constructions, de l'ordre d'une petite centaine ; ainsi qu'une densité, de l'ordre de 7 à 10 constructions par hectare (en deçà lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots enclavés, comme c'est le cas à Talais).

Un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour **préciser le périmètre de la délimitation spatiale proposée dans l'atlas cartographique** pour l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation **du SCOT**.

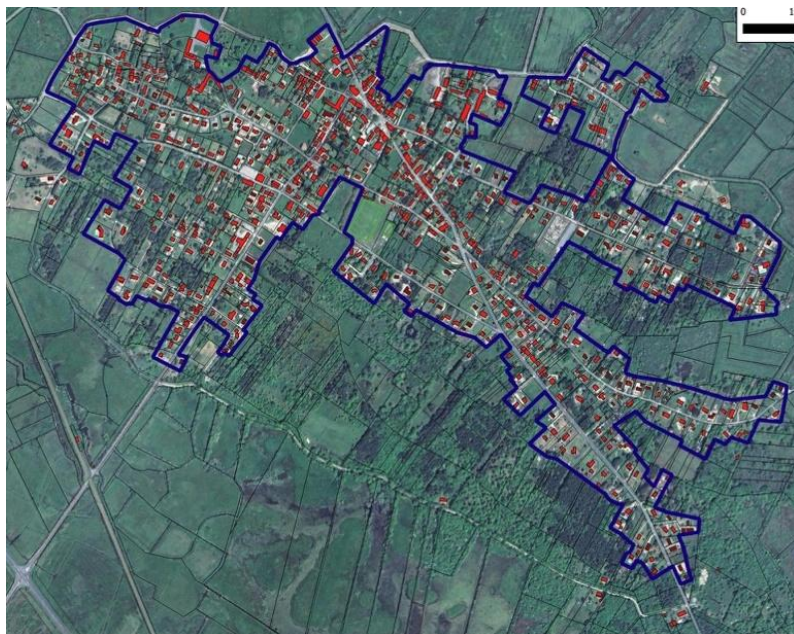
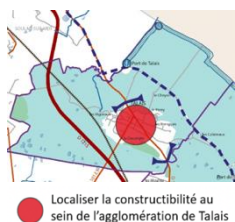
Le travail conduit dans le cadre du PLU a consisté, sur la base du périmètre proposé dans le cadre du SCOT à délimiter l'enveloppe urbaine.

Cette délimitation a été établie à partir de la photo satellite la plus récente (2024), au plus près des constructions existantes.

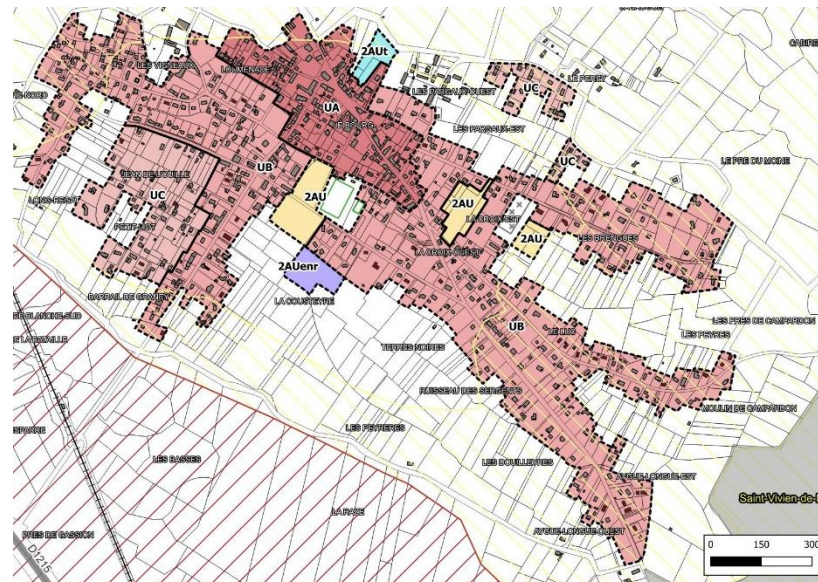
Ont été pris en compte les infrastructures de transports (routes, parkings) et les équipements publics (cimetière, terrains de sport). Les constructions situées à plus de 50 mètres de distance de l'enveloppe n'ont pas été intégrées.

L'enveloppe urbaine a également intégré les jardins aménagés des constructions et les dents creuses (quand celles-ci sont situées entre 2 constructions distantes de moins de 50 m ou au cœur de l'urbanisation).

➡ **La définition des zones urbaines et à urbaniser dans le cadre du projet de PLU respecte l'enveloppe urbaine constitutive de l'agglomération et le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération.**



L'enveloppe urbaine de l'agglomération



Les zones urbaines et à urbaniser au projet de PLU révisé

Les micro-secteurs et petits parcellaires intégrés en zone urbaine (secteur Sud-Ouest secteur Sud-Est) correspondent à quelques dents creuses et quelques « coups partis », comme cela a été précisé dans la délimitation des zones urbaines (zone UB). Quelques secteurs d'extension à l'urbanisation sont délimités sous la forme de zones AU.

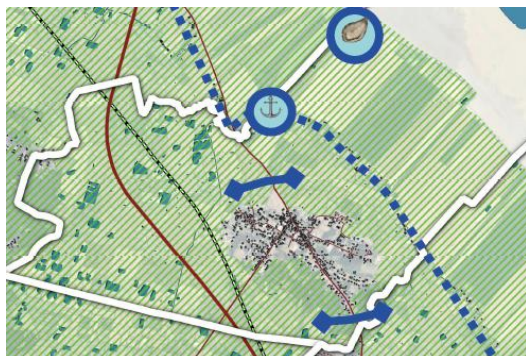
I.5.5. Les coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

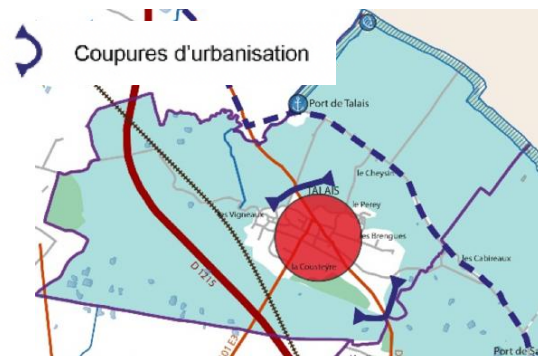
L'objectif est de protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages estuariens emblématiques du territoire.

Pour Talais, deux coupures d'urbanisation sont identifiées (de part et d'autre de la RD 1^{re}4) :

- une au Nord du bourg, à la limite entre les dernières habitations du bourg et les palus ;
- une tout au sud de la commune, en limite avec Saint-Vivien-de-Médoc.



Les coupures d'urbanisation identifiées au SCOT



Les coupures d'urbanisation identifiées au PADD



Carte de Cassini : omniprésence des marais et zone « haute » (en blanc), qui va par la suite accueillir l'urbanisation

1.5.6. Les espaces boisés significatifs

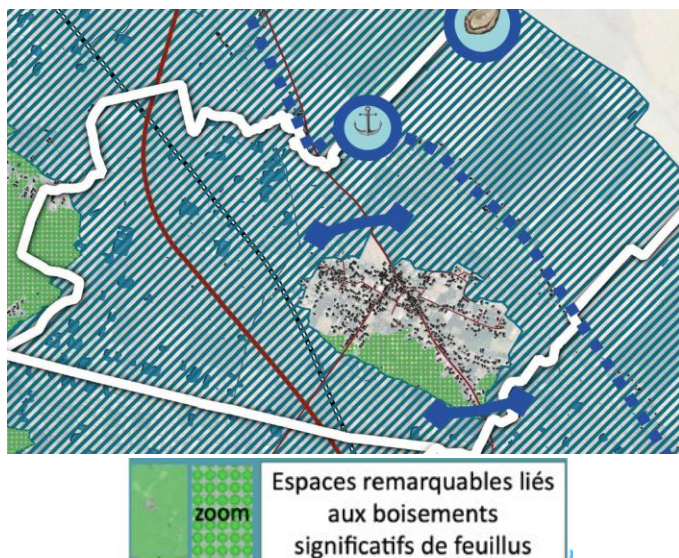
L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.** »

En application de l'article L.113-2 : « **Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.** »

Il est fait obligation dans le PLU, au titre de la Loi littoral, de classer en espaces boisés classés, avec les conséquences qui en découlent, **les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune**, après consultation de la commission départementale des sites.

La carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements a constitué une première approche.



Concernant les espaces boisés de feuillus considérés au SCOT comme espaces remarquables, le SCOT préconise (**DOO Prescription 28, pages 36, 37**) : « Les documents d'urbanisme précisent, à leur échelle, la délimitation des espaces remarquables à partir des enveloppes proposées à l'échelle du SCOT, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme

- Ils prennent en compte les enjeux liés aux boisements significatifs de feuillus notamment pour la diversification des espèces et le risque incendie ;

- Ils protègent ces espaces par un dispositif réglementaire où seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;

- Des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

➡ Les espaces remarquables au titre de loi littoral ont fait l'objet au projet de PLU d'un classement en espace naturel remarquable Nr.

Ont ainsi été Classés en zone Nr les secteurs à forte valeur écologique ou paysagère, boisés ou non, avec un régime protecteur adapté.

Les occupations du sol autorisées dans la zone Nr se fondent sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme⁵ et sont celles qui sont listées à l'article R121-5 du code de l'urbanisme⁶.

Pour assurer une protection complète des boisements, **il a été porté en complément au règlement de la zone Nr une interdiction de défrichement.**

« Le défrichement est interdit 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 ».

⁵ **Article L.121-24 du code de l'urbanisme**

« Les aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux (ndlr : les espaces remarquables) lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site ... »

⁶ **Article R121-5 du code de l'urbanisme**

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ...

➤ La protection globale au titre d'un classement en zone Nr a été complétée par un classement en Espace Boisé Classé des ensembles boisés qui présentaient une valeur écologique particulière.

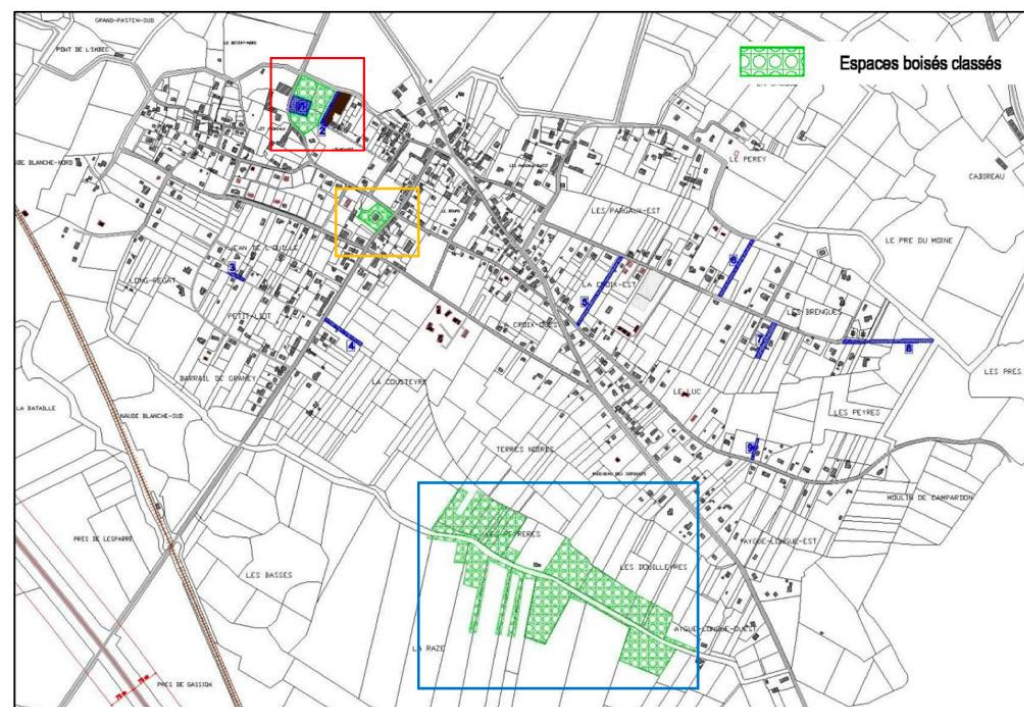
Une analyse par photo-interprétation de la couverture boisée précise de la commune a démontré le caractère non homogène de la couverture boisée telle qu'illustrée par la cartographie du SCOT (réalisée à une échelle macro).

Ont ainsi été exclus du classement EBC les espaces non boisés, en friche ou de pinède, jugés moins prioritaires au regard des objectifs de la loi Littoral (qui cible avant tout les milieux naturels littoraux, boisés ou non).

➡ Les EBC classés au PLU de 2014, ont été reconduits au PLU révisé

Le PLU de 2014 avait identifié un ensemble de boisements situés autour de la partie sud du village et contenus dans les espaces remarquables définis au SCOT.

- De part et d'autre de la passe de Cousteyre (encadré bleu au plan situé ci-dessous), les boisements sont constitués de bosquets de feuillus (chênaies acidiphiles ou boisements marécageux à saules et frênes). Le DOCOB identifie ces boisements comme habitat naturel à protéger car il abrite une espèce d'intérêt communautaire (le Grand capricorne du chêne).
- Deux autres ensembles boisés, situés au sein du bourg, avaient été identifiés au PLU :
 - Un boisement localisé en partie Nord du bourg, au sein de la zone bâtie lieu-dit « les Vigneaux » (encadré rouge). Il entoure un ancien château aujourd'hui en ruine que la commune souhaite réhabiliter en salle des fêtes. L'EBC sera parcouru par un cheminement piéton faisant le lien entre le projet d'équipement public et les zones d'habitation.
 - Des boisements de qualité (chênes, platanes) formant un ensemble homogène à l'intérieur de la zone urbaine du bourg (encadré jaune)



Carte des boisements classés en EBC au PLU 2014

- boisements de feuillus remarquables constitutifs de la trame verte et identifiés au SCOT.

A noter en outre que les EBC ont été étendus au PLU approuvé afin de répondre à l'avis exprimé en commission CDNPS.



La carte illustre la forte progression des EBC sur la commune, que ce soit au sein et en frange de l'enveloppe urbaine ou sur les principaux boisements de feuillus.

➔

1.5.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

La capacité d'accueil correspond au niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le système de ressources sans mettre en péril ses spécificités.

Il s'agit d'évaluer si l'accueil supplémentaire de populations et d'activités, permanentes ou saisonnières, que la collectivité envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire.

Le projet de PLU a précisé ses objectifs en matière d'accueil de populations permanentes ou saisonnières sur la commune :

- **Pour la population permanente** : le choix d'une hypothèse médiane de développement (hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé mais qui prend en compte la dynamique observée ces toutes dernières années -post covid-, ainsi que le rééquilibrage attendu au niveau du SCOT relatif à l'armature urbaine.
- Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à +1,23%/an.
- **Un besoin global en logements** établi à 72 logements intégrant l'objectif de réduction de la part des résidences secondaires.
- **Un objectif de modération de la consommation foncière** au regard de la période 2011-2021, s'appuyant sur une plus grande densité de constructions et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine.
- **Concernant la population saisonnière**, en dehors des résidences secondaires, et des locations privées existantes (gîtes, chambres d'hôtes ...), les autres hébergements sont constitués par l'offre de plein air du camping de « La Rivière ».
- Soit au total une capacité d'accueil d'une centaine de lits, auxquels il convient d'ajouter les résidences secondaires (159 en 2021).

➡ Dans le cadre du PLU, les projets complémentaires consistent seulement en l'achèvement des constructions pour lesquelles les assises sont présentes (2 modules à réaliser), ainsi qu'en la mise en œuvre d'un projet d'accueil (camping, gîtes) sur le secteur Nt du bourg (foncier communal).

Le projet de PLU a également fixé les choix en matière de développement économique

Le PLU se fixe :

- De permettre le maintien dans de bonnes conditions des activités primaires et délimite des zones dédiées pour ce faire, dans le respect des écosystèmes : zone du Port, zones A et Ar, zone No et Nor.

- De promouvoir les activités de commerces et services sur le bourg.

➡ **La déclinaison réglementaire répond à ses orientations.**

➡ **La commune n'a défini aucune zone d'activité commerciale, artisanale ou industrielle sur son territoire.**

Ressources, biodiversité et paysages :

Les objectifs en matière d'accueil supplémentaire de populations et d'activités est en cohérence avec les orientations du PLU :

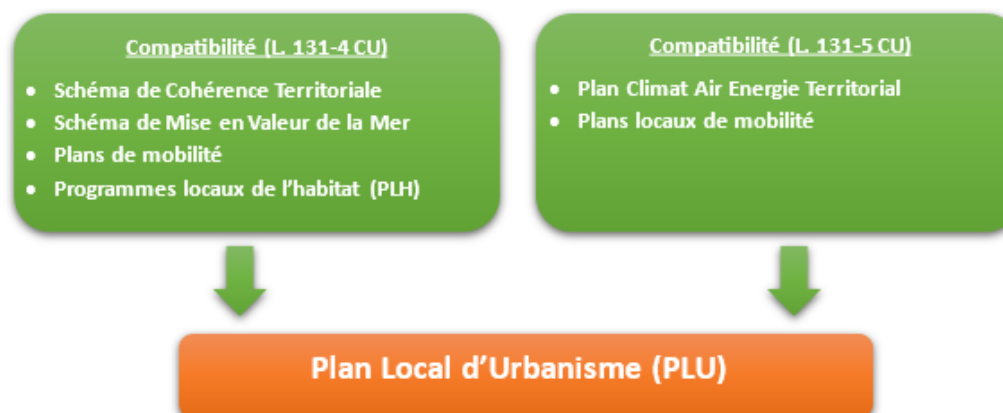
- En matière de préservation des espaces naturels sensibles et des ressources,
- En matière de préservation des paysages et de patrimoines
- En matière de préservation des risques

➡ **Le chapitre III du présent rapport analyse de manière plus précise les incidences du PLU sur les espaces naturels sensibles et les ressources, sur les paysages et le cadre de vie, en matière de gestion des risques.**

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés

Ce chapitre a pour objectif d'examiner la compatibilité⁷ du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme.



110

II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	Le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé le 22 février 2024.
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLU non concerné
Les plans de déplacements urbains	PLU non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	La CC Médoc Atlantique ne dispose pas de PLH.
Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Plan Climat Air Energie Territorial	Le PCAET de la CC Médoc Atlantique est en cours d'élaboration.
Les plans locaux de mobilité	La CC Médoc Atlantique n'est pas autorité organisatrice des transports urbains.

⁷ Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par la Communauté de communes Médoc Atlantique définit à l'échelle de l'intercommunalité, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040-2050 dans une perspective de développement durable.

Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- **Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.**

Le SCoT Médoc Atlantique a été approuvé en date du 22 février 2024.



Le tableau en pages-ci après analyse la compatibilité du PLU avec les prescriptions du DOO du SCoT. Cette dernière est évaluée sur une échelle de quatre niveaux :



DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO
Axe n°1 – Valoriser et préserver l'identité et les ressources patrimoniales du territoire	
Orientation 1.1 – Renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien : - 1.1.1 : préserver et développer une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle - 1.1.2 : gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique - 1.1.3 : maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme	PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources
	Les orientations du PLU s'inscrivent parfaitement dans un objectif de préservation de la ressource en eau : préservation du réseau hydrographique et maîtrise des eaux pluviales avec la protection des cours d'eau, raccordement à l'assainissement collectif pour les nouvelles constructions et vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel pour les secteurs non desservis et gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, protection des espaces naturels sensibles (boisements, haies, zones humides, espaces remarquables). Plus largement, le PLU s'attache à préserver la trame verte et bleue communale et milieux rivulaires associés contribuant à l'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles. La préservation des réservoirs de biodiversité reconnus en espaces remarquables via l'identification d'un zonage spécifique limitant toutes possibilités de constructions nouvelles tout en permettant la poursuite des activités en place concourt de la même manière à la préservation d'une trame verte et bleue fonctionnelle. Le projet de PLU révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. Pour cela, diverses dispositions sont prises par la commune : • Amélioration de la performance des réseaux et limitation de leurs extensions visant à limiter le gaspillage d'eau potable, poursuite des efforts engagés à l'échelle du SIAEP de St-Vivien-de-Médoc tout en veillant aux disponibilités en matière de ressource en eau potable à moyen terme ; • Promotion dans le règlement écrit de constructions intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique ; • Mise en place de règles spécifiques en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouvelles constructions dans le règlement écrit ; • Ajout de règles spécifiques en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre.



DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Orientation 1.2 – Valoriser le cadre de vie pour un développement adapté qui renforce le capital patrimonial - 1.2.1 : préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique - 1.2.2 : apporter des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti - 1.2.3 : créer un cadre de vie de qualité propice à la santé et aux nouveaux modes de vie	PADD du PLU : Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité	
	Le PLU assure la protection de l'ensemble des mattes et palus marqueurs de l'identité du territoire via l'identification de zones agricoles et naturelles remarquables (Ar et Nr) qui font l'objet de restrictions à la construction, tout comme les petits ports (No). La définition des zones constructibles du PLU, basée sur les enveloppes urbaines, s'est attachée à la prise en compte d'autres critères, en premier lieu desquels, la protection des espaces agricoles et naturels, la préservation des points de vue, le maintien de coupures paysagères ; mais aussi en évitant l'urbanisation linéaire. Enfin le règlement s'attache à la préservation des éléments végétaux en place (dont les haies de tamaris et prunelier via l'ajout de prescriptions spécifiques sur le plan de zonage), et préconise la plantation d'essences végétales locales et diversifiées. Le PLU a également identifié divers éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage : ancienne école « Jules Ferry », maisons anciennes, ancien moulin, arbres remarquables. Des prescriptions particulières ont été fixées (art. L.151-19 du CU).	😊
Orientation 1.3 – Viser l'autonomie énergétique - 1.3.1 : développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet - 1.3.2 : développer les installations de production d'énergie renouvelable	PADD du PLU : /	
	Le projet de PLU révisé de Talais organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci. Le PLU, via son règlement, s'inscrit dans une démarche relevant du développement durable, en promouvant l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'usage des dispositifs solaires (tout en ayant le souci de sa bonne intégration au contexte environnant). Il permet par ailleurs d'envisager la production d'énergies renouvelables sur le territoire via l'ajout d'une zone dédiée à l'accueil d'un projet d'ENR d'envergure modeste, adapté à la morphologie du territoire.	😊
Orientation 1.4 – Réduire les pressions des pollutions sur l'environnement par l'engagement de tous les acteurs du territoire - 1.4.1 : réduire les déchets à la source - 1.4.2 : optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage	PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources	
	Sans objet sur le territoire communal (absence de projet ou d'enjeu identifié), toutefois le projet de PLU ne va pas à l'encontre de cette orientation.	😊

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Axe n°2. Protéger les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique		
Orientation 2.1 – Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels - 2.1.1 : un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la loi Littoral - 2.1.2 : une gestion des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique - 2.1.3 : les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie	PADD du PLU : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel et ne présentant aucune zone 1AU, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 13 ha. Au sein de cet ensemble, la surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans le projet de PLU serait de 4 ha, soit une diminution de plus de 57 % au regard de la période 2011-2021. Ainsi, le projet de PLU respecte la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT sur la période 2024-2040 (valeur de 4 ha). Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr, Ar et Nor représentent 1802 ha, soit près de 88% du territoire communal. Le classement a été renforcé au regard du PLU actuel (de 1758 ha à 1802 ha). La réduction des zones urbaines de près de 20 ha (soit 15 %) marque une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.	😊
Orientation 2.2 – Assurer et conforter la présence humaine - 2.2.1 : mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé - 2.2.2 : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial - 2.2.3 : Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie et cette armature	PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire Le PLU a été établi dans le respect des orientations du SCoT. Il n'a été créé aucune nouvelle zone d'activités ex-nihilo. Le projet de PLU révisé de Talais organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci, renforçant la centralité du bourg et la promotion de déplacements doux.	😊
Orientation 2.3 – Organiser l'aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels - 2.3.1 : prévenir les risques inondations et submersion marine - 2.3.2 : prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique - 2.3.3 : prévenir les risques technologiques	PADD du PLU : Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques Le PLU dans la définition de son PADD, puis sa déclinaison réglementaire, s'est attaché à la prise en compte des points suivants : report du PPRI au PLU et prise en compte du risque inondation (dont celui par remontées de nappe), prise en compte des espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crues dans la définition du zonage, mise en place de règles écrites spécifiques en matières de gestion des eaux pluviales (privilégier l'infiltration à la parcelle permettant d'instaurer une gestion alternative au tout réseau), préservation des éléments paysagers (prescriptions L.151-23 du CU) jouant un rôle dans la lutte contre les phénomènes d'érosion des sols.	😊

DOO du SCOT		Compatibilité du PLU avec le DOO	
Axe n°3. Promouvoir le développement et la reconnaissance du territoire			
Orientation 3.1 – Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire - 3.1.1 : valoriser, développer et innover en matière de productions locales - 3.1.2 : faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié		PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire.	
Orientation 3.2 – Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l'innovation et dynamiser l'économie résidentielle - 3.2.1 : affirmer la vocation productive du territoire - 3.2.2 : développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l'économie résidentielle		La préservation des paysages emblématiques de l'estuaire auquel sont inféodées un certain nombre d'activités agricoles, ostréicoles et touristiques passe par le maintien des activités traditionnelles liées au marais. Dans le cadre du PLU, la commune a retenu de fixer un zonage adapté aux différentes activités qui s'exercent sur les zones de mottes et de palus permettant la poursuite des activités en place, en particulier l'identification de zones agricoles spécifiques au niveau des bâtiments d'exploitations agricoles en activité.	
Orientation 3.3 – Promouvoir une économie circulaire			
Orientation 3.4 – Optimiser l'accessibilité du territoire - 3.4.1 : faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route - 3.4.2 : améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire - 3.4.3 : mieux tirer parti de l'estuaire et du fleuve - 3.4.4 : capitaliser sur la présence d'aérodromes		PADD du PLU : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture	
		Le PLU porte sur un territoire rural, qui est doté d'une offre structurante en transport collectif très limitée. La desserte ferroviaire entre la Pointe de Grave et Bordeaux ne répond qu'imparfaitement aux besoins. Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), la commune de Talais soutient pleinement le projet de création de pôle multimodal envisagé sur la commune limitrophe de Saint-Vivien-de-Médoc. Toutefois, la question de la promotion et du développement des déplacements alternatifs à la voiture a accompagné toute l'élaboration du document. Dans cet objectif, le PLU promeut le développement de l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité ainsi que la part modale des déplacements doux. De plus, il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg et une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.	

II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Médoc Atlantique, vise à mettre en œuvre le SCoT de l'intercommunalité sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. La Communauté de communes Médoc Atlantique est toujours en cours d'élaboration de son PCAET à l'heure de la rédaction de ce document (fin 2024), **les différentes orientations stratégiques définies par ce dernier ne sont pas connues à ce stade.**

Dans son orientation générale VII « Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture », le PADD met en avant la nécessité pour le territoire communal de « développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité ». A cet égard, bien que le territoire soit peu desservi en matière de transports collectifs, **la commune soutient pleinement le projet de pôle multimodal constitué par un projet de halte ferroviaire associée à un parking sur la commune limitrophe de Saint-Vivien-de-Médoc.**

De même, **l'encouragement des transports dits « durables »** est un axe majeur du projet communal. La commune dispose de quelques axes aménagés intégrant un axe cyclable. Un développement progressif est prévu en parallèle permettant à terme de relier Grayan, projet porté par le PNR Médoc et le conseil départemental via l'aménagement de bandes cyclables. De même, afin d'accroître la part des déplacements doux, la commune a souhaité définir des principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'usage de l'automobile et de favoriser les continuités de ces liaisons.

La Collectivité via son projet de PLU entend favoriser le développement des installations photovoltaïques en privilégiant et facilitant ce type d'aménagement sur les toitures des habitations. Il s'agit également d'envisager l'installation d'un projet d'ENR de taille modeste aux abords de l'enveloppe urbaine afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

Le PLU de la commune de Talais s'inscrit donc parfaitement dans l'esprit des actions en faveur du climat et de la transition énergétique qui seront développées dans le futur PCAET de la CC Médoc Atlantique.

**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**

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLU au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrit et graphique) les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLU est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau ...) des projets autorisés par le règlement du PLU. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

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

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision dans les cas suivants :

- Lorsque la révision permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

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**.



En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire communal, en particulier relatifs à de potentielles zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées (identification prioritaire en zone Nr des réservoirs de biodiversité par exemple).

Dans l'éventualité où l'impact du projet communal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées (telles que la réduction d'emprises constructibles). Enfin, en dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction n'avaient pu prendre en compte l'ensemble des incidences du projet, des propositions de mesures compensatoires seront proposées.

III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie

III.2.1. Les incidences du PLU

III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 à 30 dernières années, même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement, notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour du bourg, de préférence dans les secteurs desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLU doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité ...).

III.2.1.2. La qualité des bâtiments

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005. La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990. Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales. Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLU doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

III.2.2. Les réponses du PLU

III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que la voiture reste le moyen de transport largement privilégié sur le territoire communal compte tenu de son positionnement géographique, la part des déplacements en transport en commun n'étant que de 2,4 %. Bien que l'enclavement du territoire concoure fortement à l'utilisation massive de la voiture et limite le recours aux modes de déplacement alternatifs, **les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER. Ils soutiennent également le projet de pôle multimodal envisagé sur la commune limitrophe de Saint-Vivien-de-Médoc qui révisé concomitamment son PLU, projet constitué d'une halte ferroviaire et d'un parking associé.**

Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLU.

Il a été retenu **un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg**. Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés.

Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.

Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et périurbains et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air :

- **Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**

- o Améliorer la desserte ferroviaire

La desserte ferroviaire entre la Pointe de Grave et Bordeaux ne répond qu'imparfaitement aux besoins. Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), qui dépend de l'Autorité Organisatrice des Transports, la collectivité peut initier des actions complémentaires, en particulier en faveur de l'intermodalité : intégrer au PLU, en tant que de besoin, les points de déclinaison règlementaires en accompagnement d'un transport collectif rapide qui pourrait être créé (point réalisé concomitamment dans la révision générale du PLU de Saint-Vivien-de-Médoc avec le soutien de la commune de Talais) ;

- o Valoriser le réseau de pistes cyclables

La commune de Talais présente des pistes cyclables qui longent l'estuaire, se prolongeant en direction de Grayan-et-l'Hôpital. Dans le cadre de la révision du PLU, les éventuels besoins en réservations pour la réalisation de pistes cyclables ont été recherchés. Il n'a toutefois pas été porté d'emplacements réservés spécifiques au plan de zonage.

III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie

Pour rappel, le parc ancien est assez représenté sur le territoire : environ 40% des logements ont été construits avant 1945. La dynamique de construction à la hausse sur le territoire s'observe depuis les années 1970. Bien que relativement récent, le parc des années 70 et même 80 est concerné par un enjeu de performance énergétique.

Il n'existe pas de dispositif type OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat) à l'échelle de la CdC. Le PDH soutient le développement et le renforcement d'un programme de cette nature à une échelle pertinente (*a minima* le niveau intercommunal), afin de proposer une action permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.

La commune peut bénéficier cependant du PIG (Programme d'Intérêt Général) du PST (Programme Social Thématique) du conseil départemental. Ainsi les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier d'aides (sous conditions) de l'Anah et du Conseil départemental pour réhabiliter ou améliorer leurs logements dans le cadre d'un PIG du PST.

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLU révisé prévoit, pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser : *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé (et peut déroger à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant).*

Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

121

III.2.2.3. La production d'énergies renouvelables

La commune de Talais souscrit à l'orientation du SCOT de prendre en compte l'objectif de développement d'installations de production d'énergie renouvelable et d'accompagner les projets.

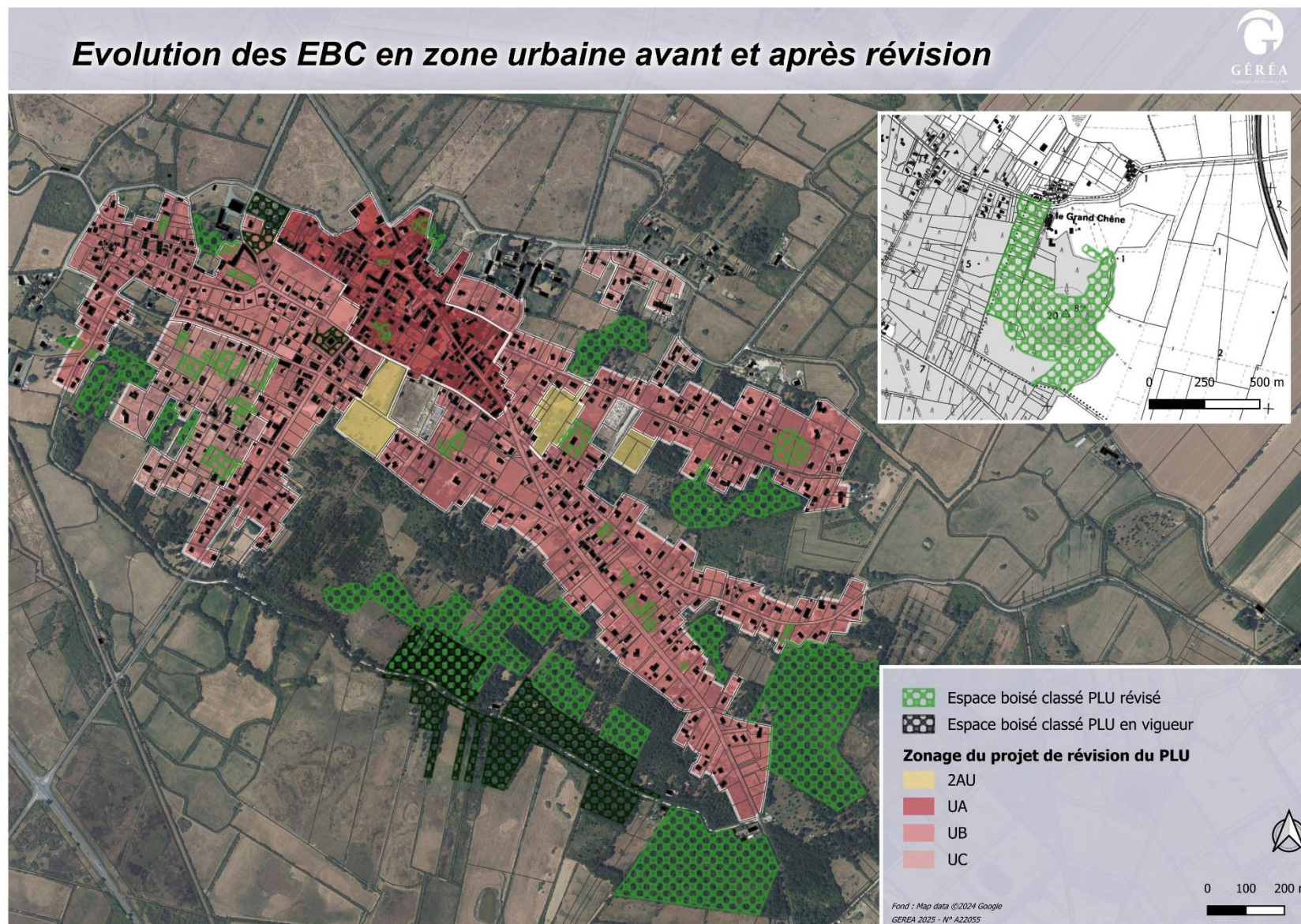
Dans cet esprit elle a souhaité retenir au projet de PLU un site potentiel d'installation d'une production d'énergie renouvelable sur une zone peu valorisable par une activité agricole ou forestière.

Elle a ainsi défini au PLU une zone spécifique 2AUenr. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

III.2.2.4. La préservation des îlots de fraîcheur naturels au cœur de l'enveloppe urbaine

La révision générale du PLU de Talais a également été l'occasion d'engager un important travail d'identification, au cœur de l'enveloppe urbaine existante, de reconnaissance des éléments arborés significatifs constituant des îlots de fraîcheur naturels à préserver. **C'est ainsi qu'un nombre**

particulièrement significatif d'Espaces Boisés Classés ont été ajoutés au sein des zones U dans le projet de PLU révisé comme l'atteste la cartographie qui suit.



III.3. Sur les ressources en eau souterraine

Pour rappel, le PADD projette une croissance de population d'un peu plus de 100 habitants en 10 ans.

III.3.1. Les incidences du PLU

La commune de Talais est alimentée en eau potable par l'intermédiaire de différents forages gérés par le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc prélevant dans l'Eocène supérieur et moyen. Le réseau est interconnecté avec les communes de Saint-Vivien-de-Médoc, Grayan-et-l'Hôpital et Vensac. A noter qu'aucun captage AEP ni périmètre de protection associé n'est présent sur le territoire communal. La révision générale du PLU de Talais est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau. Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection de la ressource que pour concilier les différents usages.

Globalement (voir tableaux ci-contre), les forages alimentant le territoire par leurs prélèvements ne sont pas sous tension. Ils ne **respectent néanmoins pas l'autorisation globale de prélèvement accordée au Syndicat depuis 2022 dont l'autorisation de prélèvement a largement été réduite passant de 677 000 m³ autorisés annuellement à 560 000 m³ seulement.**

NOM collectivité	Commune	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2023	Autorisation annuelle	% Prélèvern
SIAEP St-Vivien-de-Médoc	Grayan-et-l'Hôpital	« Videau 2 »	101 700 m³	250 000 m³	40,7%
		« Les Maurelles »	135 557 m³	300 000 m³	45,2%
	St-Vivien-de-Médoc	« Les Piots »	355 699 m³	300 000 m³	71,1%
		« Les Piots 3 »		200 000 m³	
		« La Loubie »	-	175 000 m³	0%
TOTAL			592 956 m³	560 000 m³	-

Source : RPQS 2023 SIAEP St-Vivien-de-Médoc

L'analyse de diagnostics de réseaux et de sectorisations montre des **rendements de 82,54 % en 2023 à l'échelle du Syndicat** induisant un **pourcentage de pertes de 17,46 %** des prélèvements réalisés, en large amélioration par rapport à 2022 (74,13 % en 2022 selon le RPQS du Syndicat).

Sur cette ressource en eau, une politique de sa gestion doit prendre en compte une gestion optimisée en ciblant les actions d'économies d'eau (diagnostics de réseaux, sectorisation, actions d'économies d'eau, ...).

Les incidences du PLU en matière de ressource en eau souterraine seront liées à l'accroissement démographique prévu sur le territoire. En effet, la mise en œuvre du PLU révisé s'accompagnera d'une augmentation de la population à l'horizon 2034 qui sera de l'ordre d'une centaine d'habitants permanents supplémentaires. **Ainsi, sur la base d'une consommation moyenne de 86,1 m³/abonné/an (moyenne observée sur le syndicat en 2023, considérant 0,94 habitants/abonné), ce sont environ 8093 m³ d'eau potable supplémentaires par an qui seront consommés à l'horizon 2034.**

Cette progression démographique, bien que maîtrisée, associée à la création de nouveaux équipements, commerces ou encore entreprises aura nécessairement pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable. Cette dernière sera néanmoins progressive dans le temps et, en parallèle, le syndicat met en place des solutions pour poursuivre les travaux de renouvellement du réseau.

Il convient par ailleurs d'indiquer que le SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc sera prochainement alimenté par un nouveau forage réalisé en 2018 afin de pallier la baisse de production du forage « La Loubie » pour lequel une salinisation se produit ; le forage « le Grand Crohot » sera situé sur la commune de Vensac dont la mise en service est envisagée fin 2024.

III.3.2. Les réponses du PLU

La préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire, affiché dans le PADD du PLU. Ainsi, l'orientation I.1 du projet d'aménagement vise à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Les dispositions prises par la Commune sont les suivantes :

- La poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux à l'échelle du SIAEP et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;
- La programmation à moyen et long terme de secteurs de développement de façon à laisser le temps aux réseaux d'adapter leurs capacités → **zones 2AU délimitées.**

Ainsi, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

Enfin, au-delà des choix de développement et de définition de l'enveloppe urbaine, la protection de la ressource en eau potable passe également par la mise en place d'outils visant la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource. C'est pourquoi l'intégralité des espaces remarquables de la Loi Littoral (recoupant notamment un ensemble de milieux humides, ont été identifiés en zone Nr et Ar dans le règlement graphique du PLU et des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiées au droit des ripisylves et du réseau de haies au regard de leur rôle écologique particulier.

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

III.4.1. Les incidences du PLU

III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques

III.4.1.1.1. La situation sur la commune de Talais

La commune de Talais dispose d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de Grayan-et-l'Hôpital qui traite les effluents provenant également de Grayan et Vensac. Mise en service en 1975, cette station d'une capacité de **14 000 EH** est soumise à une influence touristique estivale avec une augmentation des charges à traiter durant cette période sans toutefois dépasser les capacités nominales de la station.

L'étude diagnostique du système d'assainissement desservant Grayan, Talais et Vensac finalisée fin 2022 a permis de mettre en exergue (bilan août 2022) les données suivantes :

- **Le taux de charge hydraulique représente 68% de la capacité nominale hydraulique de la STEP ;**
- **Le taux de charge organique représente 71% de la capacité nominale organique de la STEP ;**
- **La station respecte les exigences de l'arrêté préfectoral en vigueur concernant les normes de rejet en concentration et en rendement.**

En 2022, la charge maximale constatée en entrée atteignait 9 980 EH. Il convient par ailleurs de préciser que la commune de Talais dispose d'une garantie de raccordement à hauteur de 1000 EH, la commune rejetant actuellement environ 600 EH seulement.

En matière d'assainissement non collectif, les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la commune de Talais qui assure cette compétence font état des résultats suivants :

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif en 2023 sur la commune de Talais est estimé à 244 selon les données fournies par SPANC. En 2023, sur les 11 contrôles de fonctionnement réalisés (périodique ou dans le cadre d'une vente immobilière), seulement 27,2% des installations étaient conformes.

Commune	Estimation du nombre d'installations sur la commune en 2022	Nombre de contrôles conformes effectués en 2023	Nombre de contrôles <u>non</u> conformes effectués en 2023	% conformité 2023
Talais	244	3	8	27,2 %

Synthèse communale des contrôles effectués par le SPANC en 2023 sur le territoire (SPANC Talais, 2023)

Les contrôles menés sur les installations autonomes par le SPANC mettent en évidence un **enjeu particulièrement important en termes de réhabilitation des installations existantes.**

La carte d'aptitude des sols indique que le bourg de Talais est implanté sur des sols dont l'aptitude à l'assainissement non collectif a été considérée comme bonne ou convenable dans les études techniques du schéma directeur d'assainissement (sols sableux avec graviers et sols argilo-sableux sur la périphérie du bourg). Ailleurs sur la commune, les sols ont une aptitude à l'assainissement individuel considérée comme convenable. Selon la perméabilité des sols, les filières recommandées sont soit le filtre à sable drainé soit le filtre à sable non drainé.

Pour mémoire, le tableau ci-dessous fait une comparaison des normes de rejet entre assainissement collectif et assainissement non collectif :

	Rejet	Max toléré	
DBO5 (mg/l)	35	70	(Arrêté ministériel du 21/07/2015) Asst coll. (<2000EH et >20EH)
MES (mg/l)	Non normé en concentration	Non normé en concentration	
DBO5 (mg/l)	35	50	(Arrêté ministériel du 7/09/2009) ANC <1,2 kg/j (<20 EH)
MES (mg/l)	30	85	

On voit donc que les normes de rejet de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif pour les petites stations d'épuration (comprises entre 20 et 2 000 EH) sont comparables, voire meilleures pour l'assainissement non collectif (< 20 EH). Ainsi, dans l'hypothèse où les installations sont conformes (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), **l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.**

126

III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface,
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels,
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres,
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau, si aucune précaution particulière n'est prise en termes d'aménagement urbain.

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les

caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

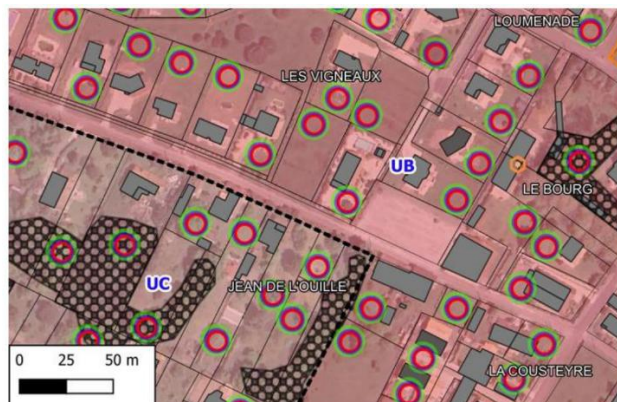
Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement cumulable. L'apport de pollution pour un événement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

III.4.2. Les réponses du PLU

Les zones urbaines et zones d'extension urbaine sont en majeure partie raccordables au réseau d'assainissement collectif **qui est largement en capacité d'absorber les effluents induits par le développement urbain envisagé dans la révision du PLU. L'aptitude des sols des secteurs non raccordables permet d'accueillir sans difficulté des dispositifs d'assainissement autonome.**

Vis-à-vis des eaux pluviales, un important travail de prise en compte a été engagé dans le cadre de la révision du document ayant abouti en la mise en œuvre de différentes mesures.

La principale mesure de réduction des incidences liées à l'ajout de construction nouvelles en zone urbaine réside en l'ajout de règles spécifiques au règlement écrit associant obligation en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre imposés : une superficie au moins égale à 20 % en zone UA, 40 % en zone UB et 50 % en zone UC de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m (zone UB) ou 12 m (zone UC) d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.



Cercles indivisibles

Diamètre de 10 m (cercle rouge) = 78,5 m²

Diamètre de 12 m (cercle bleu) = 113 m²

Diamètre de 15 m (vert) = 177 m²

% d'espace en pleine terre

Ex : pour une parcelle de 1500 m² et une de 800 m²

Pour 50%	Pour 40%	Pour 30%
1500 m ² = 750 m ²	1500 m ² = 600 m ²	1500 m ² = 450 m ²
800 m ² = 400 m ²	800 m ² = 320 m ²	800 m ² = 240 m ²

Principe de l'analyse conjointe sur la densité et la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLU fixe également des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions. Plusieurs chapitres traitent du sujet au sein des différents zonages :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.
- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

128

Enfin, en s'attachant à repérer et préserver les haies sur son territoire via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU contribue à maintenir des structures qui jouent un rôle de frein naturel dans les flux hydrauliques.

Ainsi, au regard de la situation pré-existante, la révision du PLU de Talais est l'occasion d'avoir une action positive sur la prise en compte de ces problématiques.

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers

III.5.1. Les incidences du PLU

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. Sur la période passée, sur la commune de Talais, la nature de la consommation foncière est représentée à 71,5 % par des espaces agricoles entre 2011 et 2021 ; à 18,7 % par des espaces naturels et forestiers sur la même période.

Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la DREAL Nouvelle-Aquitaine (sur la base des études conduites par le CEREMA à l'aide des fichiers fonciers dans le cadre de l'Observatoire national de l'artificialisation), *entre les 1ers janvier 2009 et 2019, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume consommé est le plus important en France mais comparable à l'emprise spatiale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette consommation a diminué de 35 % au cours de la décennie, plaçant la Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus vertueuses. La construction de logements représente près des trois quarts des surfaces urbanisées.*

III.5.2. Les réponses du PLU

III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLU a pris des dispositions :

- Maîtriser la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLU limite la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et forestiers ;
- Inscrire en zone à vocation agricole ou agricole protégée des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture ;

- Prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle Nr en particulier des espaces remarquables de la Loi Littoral constituant par ailleurs les réservoirs de biodiversité locaux) ;
- ➔ Inscrire préférentiellement les boisements en zone N ou Nr, et les protéger via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou l'ajout d'EBC lorsqu'ils présentent une valeur écologique particulière (**progression des EBC de 11 ha à 75 ha, soit une surface globale presque multipliée par 7**).
- Protéger les boisements et milieux naturels identifiés en tant que réservoirs biologiques à l'échelle locale : classement en zone N ou Nr au sein de laquelle toute construction nouvelle à vocation d'habitat est interdite.

Afin de répondre au grignotage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et conformément aux orientations de la Loi Climat et Résilience, les élus du territoire ont retenu dans le PADD, en matière de développement urbain :

- Un développement urbain priorisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et une densification contrôlée du noyau urbain central ;
- Un engagement vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat en s'appuyant sur une plus grande densité de constructions en zone urbaine : 12 logements/ha en zone UA, 11 lgts/ha en zone UB et 10 lgts/ha en zone UC (à noter que 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).
- La recherche du désenclavement de certains ilots et l'urbanisation de dents creuses mal desservies ;
- Une urbanisation des espaces déjà artificialisés favorisée, à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Une limitation drastique des développements en extension urbaine, afin de répondre à des objectifs de moindre consommation des espaces.

130

➔ **La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU révisé s'inscrit dans les objectifs du PADD :**

Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport au PLU actuel et ne présentant aucune zone 1AU, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 13ha. Au sein de cet ensemble, la surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) **dans le projet de PLU serait de 4 ha, soit une diminution de plus de 57 % au regard de la période 2011-2021. Ainsi, le projet de PLU respecte la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT sur la commune de Talais à 4 ha sur la période 2024-2040 (valeur 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
-------	--	------

Les zones U et à urbaniser du PLU arrêté représentent ainsi 5,6 % du territoire communal :

A noter, au regard du PLU actuel :

- Une réduction des zones urbaines de près de 20 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.

III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

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

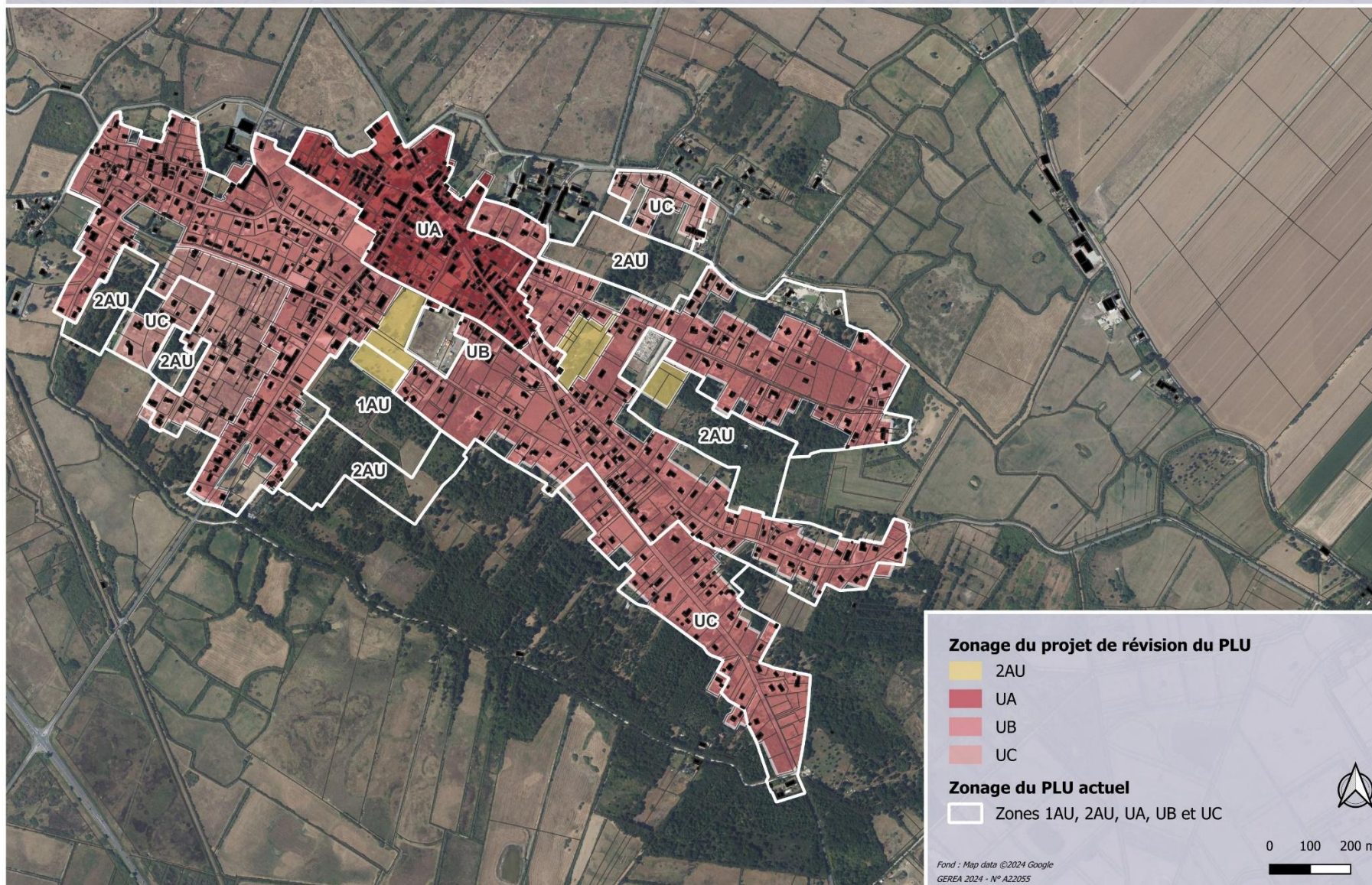
Le classement a été renforcé au regard du PLU actuel (de 1758 ha à 1801 ha). La réduction des zones urbaines de près de 20 ha (soit 15 %) marque une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.

On notera également une légère augmentation de la zone A.

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

Les zones du projet de PLU faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 564,1 ha (zones A, Ar et Arn, 27,4 % de la superficie du territoire), **soit 19,4 ha de plus que le PLU en vigueur** approuvé en 2015.

Evolution des zones à vocation urbaine avant et après révision



III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

L'axe 1 du PADD « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » s'est fixé comme orientation majeure la préservation des continuités écologiques et des réservoirs majeurs de biodiversité (Cf. chapitre « les choix retenus pour l'élaboration du PADD »).

Dans le cadre du PLU ont ainsi été prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur le territoire.

III.6.1. Les incidences du PLU

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs ...). L'urbanisation et ses conséquences sont les principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

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 »

III.6.1.1.1. La ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

III.6.1.1.1.1. Description du site

L'« Estuaire de la Gironde et milieux associés » font l'objet d'une inscription au sein du réseau Natura 2000 au titre de la Directive Habitats : la Zone Spéciale de Conservation FR7200677.

L'estuaire constitue un axe migratoire majeur pour la faune piscicole, qui transite par l'estuaire pour relier l'océan aux fleuves et rivières du Bassin Adour-Garonne.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires du Verdon, de Pauillac, de Blaye, d'Ambès, de Bassens et de Bordeaux.

Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'Homme et des évolutions morphologiques naturelles. En outre, ils participent au fonctionnement global de l'estuaire, leur creusement et leur entretien contribuent à stabiliser le fonctionnement hydraulique de celui-ci.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutives de l'état de référence du site.

III.6.1.1.1.2. Les habitats et espèces en présence

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

7 habitats naturels inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats ont été recensés. Ils sont répertoriés dans le tableau qui suit.

Code Natura 2000	Habitat naturel
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
1130	Estuaires
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
1170	Récifs
1210	Végétation annuelle des laissés de mer
1310	Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
1320	Prés à <i>Spartinia</i> (<i>Spartinion maritimae</i>)

Source des données : DOCOB du site FR7200677

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

Les inventaires réalisés dans le cadre du Document d'Objectifs du site ont permis d'identifier 6 espèces piscicoles d'intérêt communautaire au sein de la ZSC.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine
1099	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Lamproie fluviatile
1101	<i>Acipenser sturio</i>	Esturgeon
1102	<i>Alosa alosa</i>	Grande Alose
1103	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte
1106	<i>Salmo salar</i>	Saumon

Source des données : DOCOB et FSD du site FR7200677

III.6.1.1.1.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Ce site Natura 2000 ne dispose pas de DOCOB validé. Dans la mesure où son périmètre se superpose en très large partie avec celui du Parc Naturel Marin (PNM) Gironde Pertuis, le plan de gestion du PNM s'applique au sein du périmètre du site Natura 2000.

III.6.1.1.2. La ZSC FR7200680 « Marais du Bas Médoc »

III.6.1.1.2.1. Description du site

Les marais du Bas Médoc ont été désignés site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation) le 24 novembre 2015. Ils s'étendent sur une surface de près de 15 463 hectares et concernent 16 communes de Gironde, dont Talais. Ce site est formé d'un ensemble de marais associant les marais arrière dunaires, les palus (vastes étendues de prairies humides), les mattes (zones bordant l'estuaire de la Gironde) ainsi que deux marais maritimes dans la partie nord du site d'intérêt communautaire. L'un des intérêts du site réside en l'importante diversité d'habitats humides présents du fait des trois grands types d'alluvions observées (tourbeuses, fluviales et fluviomarines). A noter que le site s'avère particulièrement sensible à la gestion des niveaux d'eau ainsi qu'à la qualité des eaux.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé le 8 mars 2012. Il est animé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, l'opérateur technique désigné étant la Fédération des chasseurs de la Gironde.

III.6.1.1.2.2. Les habitats et espèces en présence

Les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du DOCOB ont mis en évidence la présence de 16 habitats naturels et 9 espèces d'intérêt communautaire.

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

Le tableau suivant liste les habitats d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000.

Code Natura 2000	Habitat naturel
Végétation halophile et subhalophile	
1210-1	Laisses de mer sur substrats sableux à vaseux des côtes Manche-Atlantique et Mer du Nord
1310-4	Végétation pionnière à <i>Salicornia</i>
1330	Prés salés
1410-3	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i>
2130*	Dunes côtières fixées à végétation herbacée
Fourrés, boisements	
9190	Veilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i>

Code Natura 2000	Habitat naturel
91E0*	Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé
91F0	Forêts mixtes de chênes pédonculés, ormes et frênes riveraines des grands fleuves
2180-5	Aulnaies, saulaies, bétulaies et chênaies pédonculées marécageuses arrière dunaires
Bas marais	
2190-3	Bas-marais dunaire
Roselières et cariçaies	
2190-5	Roselières et cariçaies dunaires
Végétation aquatique	
3110-1	Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophe planitaire à collinéenne des régions atlantiques
3150	Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes
Landes	
4020*-1	Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>
Prairies, pelouses, ourlets	
6510	Pelouses maigres de fauche de basse altitude

**Habitat d'intérêt communautaire prioritaire*

Source des données : DOCOB du site FR7200680

• Les espèces d'intérêt communautaire

9 espèces d'intérêt communautaire, visées à l'annexe II de la Directive Habitats ont été répertoriées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB au sein du site. Ces espèces sont listées dans le tableau de synthèse qui suit.

136

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Poissons			Coléoptères		
1096*	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de planer	1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant
Mammifères			1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand capricorne
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	Lépidoptères		
1356*	<i>Mustela lutreola</i>	Vison d'Europe	1060	<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais
Reptiles			1065	<i>Eurodryas aurinia</i>	Damier de la Succise
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	Plantes		
			1618	<i>Caropsis verticillatinundata</i>	Faux cresson de Thore

Source des données : DOCOB du site FR7200680

III.6.1.1.2.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Huit objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif A : conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire non forestiers
 - Maintenir et restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage ;
 - Favoriser une gestion favorable à la biodiversité.
- Objectif B : conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire :
 - Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion ;
 - Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats.
- Objectif C : maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
 - Gestion douce des mares et plans d'eau ;
 - Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau ;
 - Rétablir la libre circulation piscicole sur les réseaux hydrographiques.
- Objectif D : restaurer et préserver la qualité des eaux :
 - Limiter les amendements et les phytosanitaires ;
 - Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau ;
 - Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves.
- Objectif E : lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité :
 - Sécuriser les ouvrages de franchissement les plus à risques ;
 - Conserver et restaurer les habitats préférentiels.
- Objectif F : lutter contre les espèces invasives et indésirables :
 - Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives ;
 - Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles ;
 - Développer un suivi et une lutte collective raisonnée.
- Objectif G : améliorer les connaissances et développer des outils de suivi :
 - Développer des études complémentaires ;
 - Suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

- Objectif H : sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
 - Développer des actions d'animation et de communication.

III.6.1.1.3. La ZPS FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

III.6.1.1.3.1. Description du site

Les marais du Nord Médoc constituent un site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale). Ils s'étendent sur une surface de près de 23 942 hectares et concernent 16 communes de Gironde, dont Talais. Tout comme celui des marais du Bas Médoc, ce site Natura 2000 est associé à la chaîne de marais intérieurs et bordant l'estuaire formant une vaste unité hydraulique. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site, au niveau de sa partie estuarienne, sont structurés par les activités et aménagements humains liés à la desserte nécessaire des pôles portuaires du Verdon-sur-Mer. Présentant un intérêt majeur incontestable pour l'avifaune, le site est positionné le long d'un des principaux axes migratoires ouest européens.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé le 8 mars 2012. Tout comme celui du site des Marais du Bas Médoc, il est animé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, l'opérateur technique désigné étant la Fédération des chasseurs de la Gironde.

III.6.1.1.3.2. Les espèces en présence

42 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux ont été répertoriées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB au sein du site. Ces espèces sont listées dans le tableau de synthèse qui suit.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette	A103	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin
A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Avocette élégante	A302	<i>Sylvia undata</i>	Fauvette pitchou
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Balbuzard pêcheur	A272	<i>Luscinia svecica</i>	Gorge-bleue à miroir
A157	<i>Limosa lapponica</i>	Barge rousse	A027	<i>Egretta alba</i>	Grande aigrette
A149	<i>Calidris alpina ssp schinzii</i>	Bécasseau variable	A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Gravelot à collier interrompu
A023	<i>Nyctocorax nyctycorax</i>	Bihoreau gris	A127	<i>Grus grus</i>	Grue cendrée
A022	<i>Ixobrychus minutus</i>	Blongios nain	A196	<i>Chlidonias hybridus</i>	Guifette moustac
A072	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	A197	<i>Chlidonias Niger</i>	Guifette noire
A084	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	A029	<i>Ardea purpurea</i>	Héron pourpré
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	A222	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais
A082	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	A119	<i>Porzana porzana</i>	Marouette ponctuée

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A021	<i>Botaurus stellaris</i>	Butor étoilé	A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin pêcheur d'Europe
A166	<i>Tringa glareola</i>	Chevalier sylvain	A073	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir
A031	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	A074	<i>Milvus milvus</i>	Milan royal
A030	<i>Ciconia nigra</i>	Cigogne noire	A133	<i>Burhinus oedicephalus</i>	Œdicnème criard
A080	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	A294	<i>Acrocephalus paludicola</i>	Phragmite aquatique
A024	<i>Ardeola ralloides</i>	Crabier chevelu	A338	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur
A131	<i>Himantopus himantopus</i>	Echasse blanche	A255	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline
?	<i>Elanus caeruleus</i>	Elanion blanc	A140	<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe	A122	<i>Crex crex</i>	Râle des genêts
A098	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	A034	<i>Platalea leucorodia</i>	Spatule blanche

En gris : espèces nicheuses

Source des données : DOCOB du site FR7210065

III.6.1.1.3.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

139

Sept grands objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif A : favoriser l'accueil de l'avifaune par le maintien et la restauration des milieux ouverts :
 - Maintenir et restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage ;
 - Maintenir et restaurer des surfaces représentatives de landes humides ;
 - Développer des actions pour améliorer la nidification des oiseaux.
- Objectif B : favoriser l'accueil de l'avifaune dans les milieux forestiers :
 - Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion ;
 - Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats.
- Objectif C : maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
 - Gestion douce des mares et plans d'eau ;
 - Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau.

- Objectif D : restaurer et préserver la qualité des eaux :
 - Limiter les amendements et les phytosanitaires ;
 - Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau ;
 - Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves.
- Objectif E : lutter contre les espèces invasives et indésirables :
 - Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives ;
 - Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles ;
 - Développer un suivi et une lutte collective raisonnée.
- Objectif F : améliorer les connaissances et développer des outils de suivi sur l'avifaune :
 - Développer des études complémentaires ;
 - Suivre l'évolution des espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats.
- Objectif G : sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
 - Développer des actions d'animation et de communication.

III.6.1.1.4. Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000

140

III.6.1.1.4.1. Analyse à l'échelle du territoire du PLU

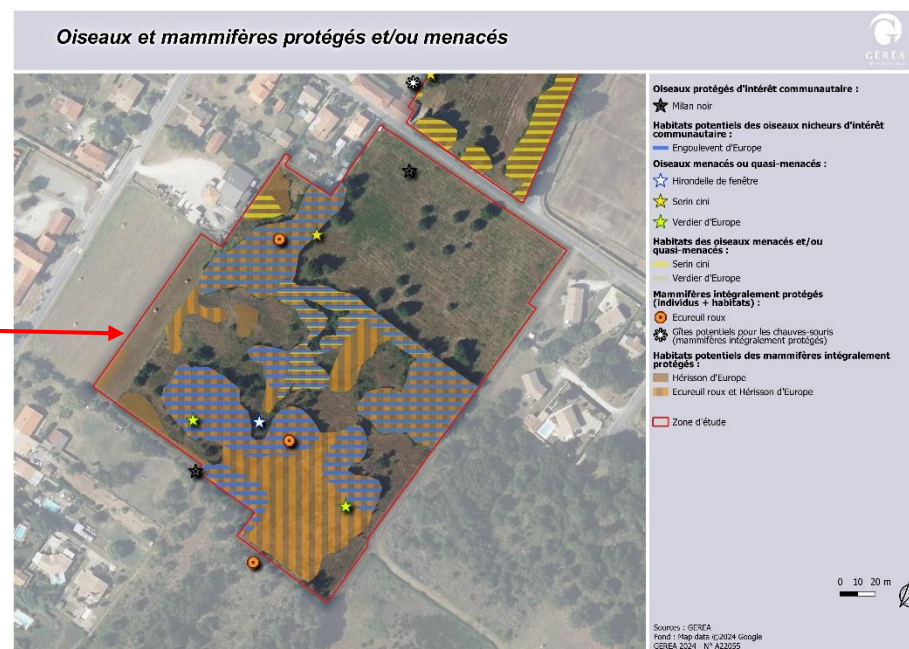
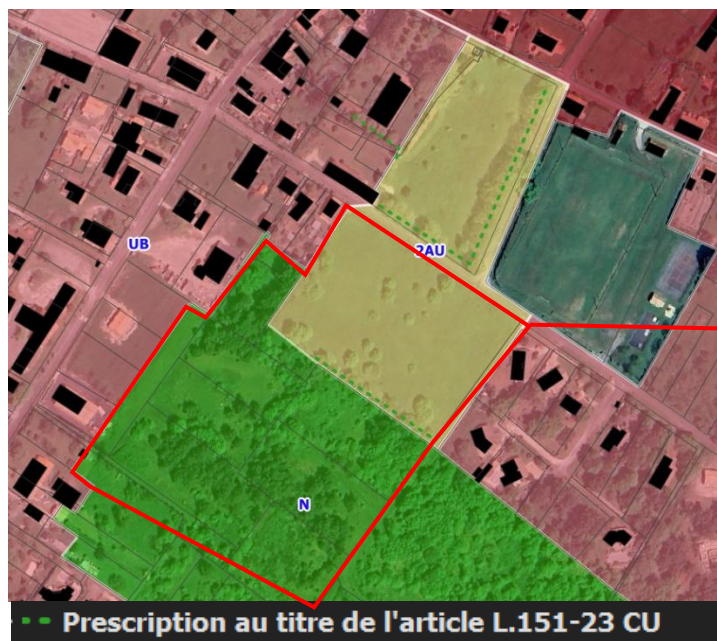
➡ **Incidences directes**

Il convient de rappeler en préambule que le territoire de la commune de Talais **est intégralement recouvert par divers zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, en particulier en matière de sites Natura 2000.**

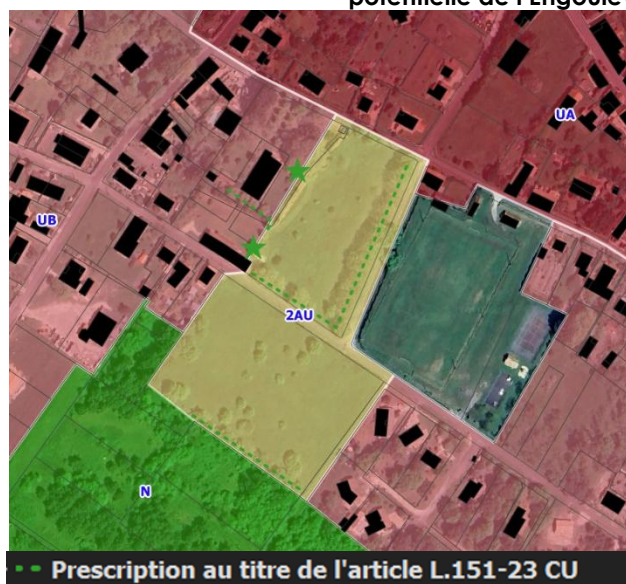
Afin d'apprécier finement les incidences potentielles du projet de PLU, les investigations naturalistes conduites dans le cadre de la révision générale du PLU au droit des secteurs de développement urbain envisagés :

- N'ont pas mis en exergue la présence avérée d'habitats d'intérêt communautaire sur aucun des sites investigués ;
- Vis-à-vis des espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats ou des espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, seuls des gîtes potentiels favorables aux chauves-souris et un habitat potentiel pour la nidification de l'Engoulevent d'Europe ont été mis en évidence.

Afin d'éviter toute incidence directe sur ces espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats potentiels, les mesures d'évitement suivantes ont été mises en œuvre dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme :



Maintien des parcelles au sud de la zone 2AU de la Cousteyre en zone naturelle (N) en raison de la présence de sensibilités naturalistes fortes, dont la présence potentielle de l'Engoulement d'Europe, inscrit à l'annexe I de la Directive Oiseaux.



★ Élément protégé au titre de l'article L.151-23 du CU

Ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 au droit des différents arbres constituant des gîtes potentiels à chauves-souris.



➡ Incidences indirectes

Les principales incidences indirectes induites par le développement urbain envisagé sur la commune de Talais résident dans le risque de pollution des eaux superficielles (en particulier lié aux effluents issus de l'assainissement individuel ou collectif) et par le risque de dégradation des continuités biologiques.

- **Dégradation de la qualité des eaux superficielles**

Consciente des enjeux en matière de gestion des eaux de ruissellement en provenance des secteurs urbains, la municipalité de Talais a notamment, au travers du règlement écrit, édicté des règles adaptées dans les futurs secteurs urbains, de manière à avoir des incidences limitées voire positives au regard de la situation hydraulique actuelle. De plus, en matière d'assainissement, l'analyse des incidences conduites précédemment a démontré l'absence d'incidence négative attendue sur ce volet tout en anticipant les besoins futurs et en s'adaptant aux perspectives d'évolution démographique induites par la révision du PLU (cf. chapitre III.4, relatif aux incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques).

Dans la mesure où l'extension des réseaux est limitée, où la conformité de la station d'épuration et des dispositifs d'assainissement individuel est assurée et où des mesures spécifiques visant la gestion des eaux pluviales sont mises en place, l'extension urbaine de la commune n'est pas de nature à générer des incidences notables sur les habitats, espèces et habitats d'espèces des site Natura 2000 de « l'Estuaire de la Gironde » (FR7200677), des « Marais du Bas Médoc » (FR7200680) et des « Marais du Nord Médoc » (FR7210065).

- **Dégradation des corridors écologiques**

Les corridors biologiques sont constitués d'habitats d'espèces, agencés de telle manière qu'ils permettent le déplacement des espèces dans l'espace rural. Ces corridors biologiques peuvent être rompus ou tout du moins la capacité des espèces à se déplacer dans ces corridors peut être gênée par la modification de l'occupation des sols (lorsqu'un boisement est mis en culture par exemple) la construction d'une infrastructure infranchissable (autoroute par exemple) ou plus insidieusement par un mitage du territoire par le tissu urbain.

Assurer la pérennité de la fonctionnalité de ces corridors passe donc notamment par une limitation de l'extension des hameaux présents dans ces secteurs afin de limiter l'artificialisation des sols, le dérangement et les déplacements sur les routes qui traversent ces corridors.

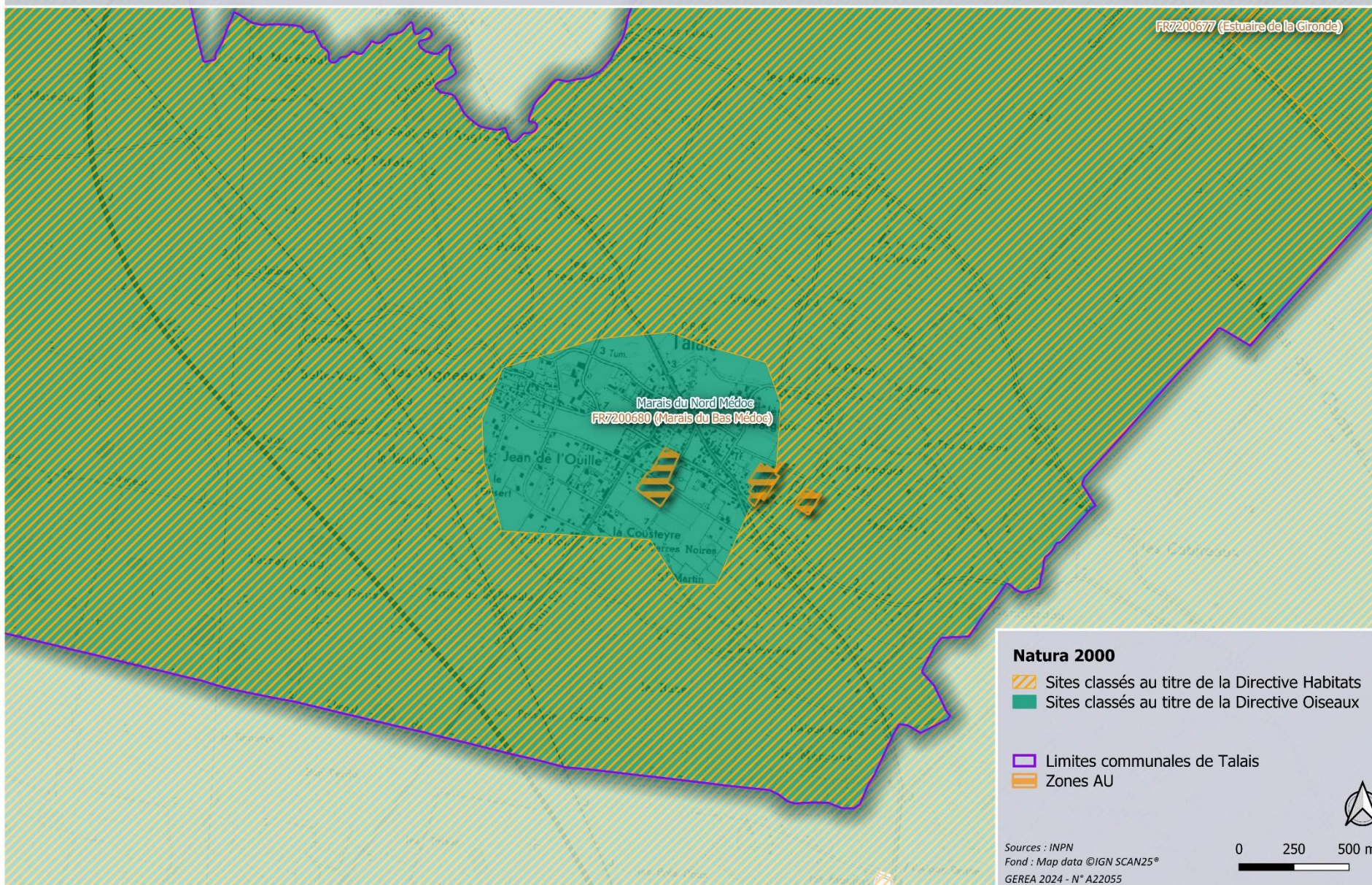
Concernant le maintien des conditions de circulation des espèces le long des corridors biologiques, le PLU de Talais a inscrit en zone agricole et naturelle remarquable (Ar et Nr) l'ensemble des espaces remarquables de la Loi Littoral constituant par la même occasion les réservoirs de biodiversité locaux importants. De plus, le réseau de haies maillant le territoire, notamment dans les palus, font l'objet d'une protection en tant qu'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Plus largement, l'ajout d'Espaces Boisés Classés au droit des bosquets d'intérêt identifiés au sein de l'enveloppe urbain **permet ainsi de prendre en compte ces problématiques y compris au cœur du tissu urbain existant.**

Enfin, la circulation automobile induite par le développement urbain de Talais est faible et contenue. L'afflux supplémentaire de véhicules sera faible au regard du trafic déjà existant et compte tenu qu'il sera majoritairement diurne (les animaux se déplaçant essentiellement la nuit). On notera par ailleurs que la politique de transparence biologique des infrastructures routières ne dépend pas de la municipalité mais en grande partie du Conseil Départemental.

III.6.1.1.5. Conclusion

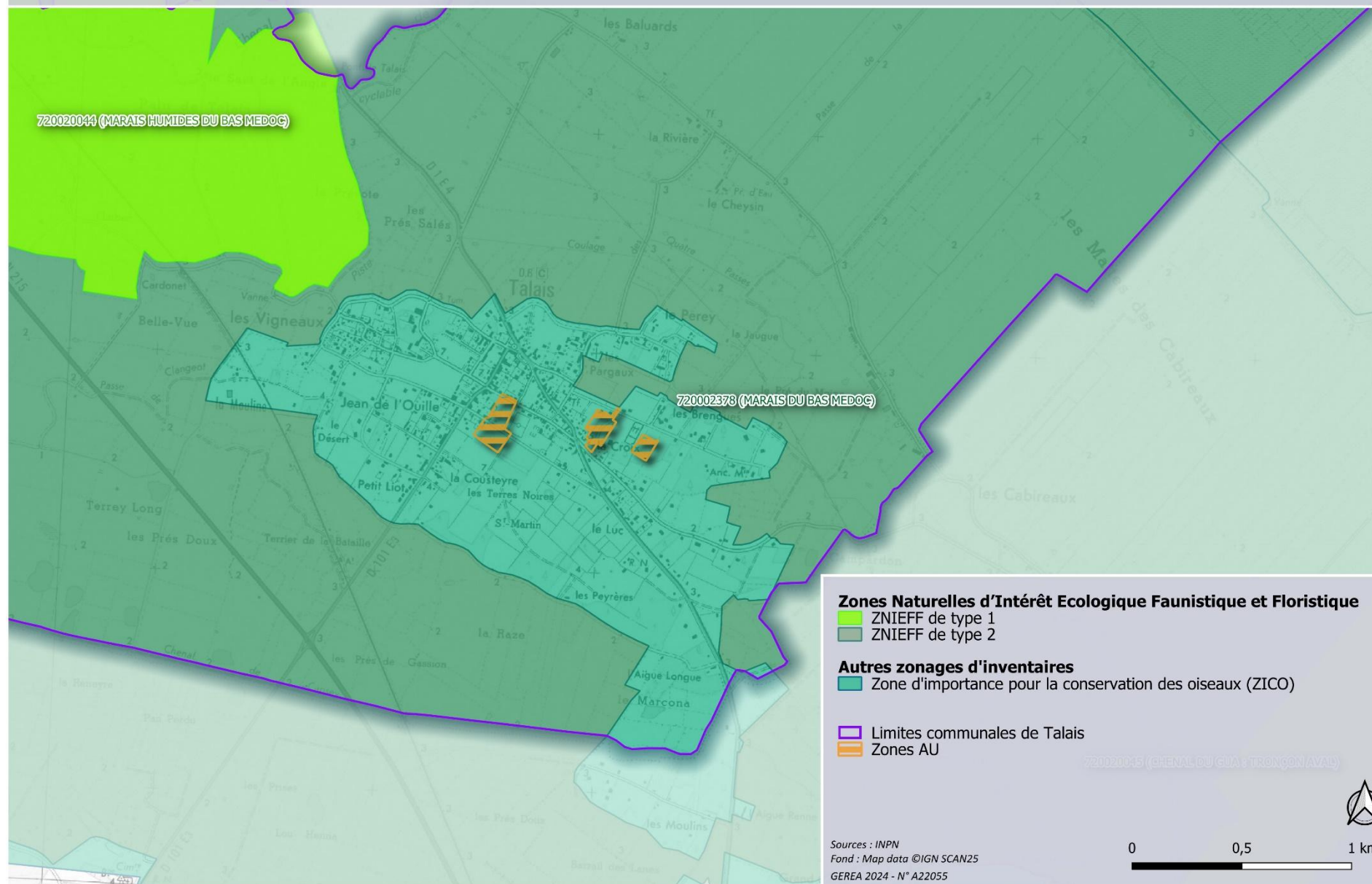
En conclusion, le développement urbain de Talais, au regard des choix de zonage effectués n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur la qualité des habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000 de « l'Estuaire de la Gironde et milieux associés », des « Marais du Bas Médoc » et des « Marais du Nord Médoc » des « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » ni sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes.

Zones AU et zonages de protection du patrimoine naturel : Natura 2000





Zones AU et zonages d'inventaire du patrimoine naturel



III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.

Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés, dont les caractéristiques et la surface leur permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise :

« I. – Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
II. – Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

Un réservoir de biodiversité peut être isolé des autres continuités de la trame verte et bleue lorsque les exigences particulières de la conservation de la biodiversité ou la nécessité d'éviter la propagation de maladies végétales ou animales le justifient.

147

Les espaces définis au 1° du II de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité.

III. – Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les espaces mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article L. 371-1 constituent des corridors écologiques.

IV. – Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques ou les deux à la fois. »

L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine (repris dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine) identifie sur le territoire communal **trois réservoirs de biodiversité d'échelle régionale, à savoir ceux associés aux : boisements de conifères et milieux associés, systèmes bocagers et milieux humides. La révision générale du PLU a été l'occasion d'engager une analyse fine, à l'échelle locale, communale, des continuités écologiques présentes à**

cette échelle. Elle a permis de préciser les limites de ces réservoirs et souligner l'importance des formations boisées et prairies ceinturant le bourg dans le déplacement des espèces.

De par la richesse écologique inféodée aux milieux humides, le maintien des réservoirs humides et des corridors écologiques associés constitue également un enjeu fort au regard des nombreux services rendus par ces milieux naturels : régulation hydraulique (lutte contre les inondations, soutien à l'étiage des cours d'eau), filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysager... La conservation des connexions biologiques de part et d'autre du réseau hydrographique constitue par ailleurs un enjeu particulier sur le territoire, considérant la présence d'un axe fragmentant majeur, la RN.89.

Les incidences potentielles de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme sur les réservoirs biologiques identifiés tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame naturelle et agricole. Ce mitage de l'espace agricole et des entités prairiales engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties, mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif dégradée pour les espèces. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité. Il s'agit également de veiller à préserver la continuité écologique existante aux abords du réseau hydrographique.

III.6.2. Les réponses du PLU

Consciente des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, qu'elle soit commune ou menacée, la commune de Talais a choisi de préserver ces espaces naturels d'intérêt, ceci constituant un axe fort du projet communal défini (PADD) :

Orientation I.2.1 « Préserver les continuités écologiques » :

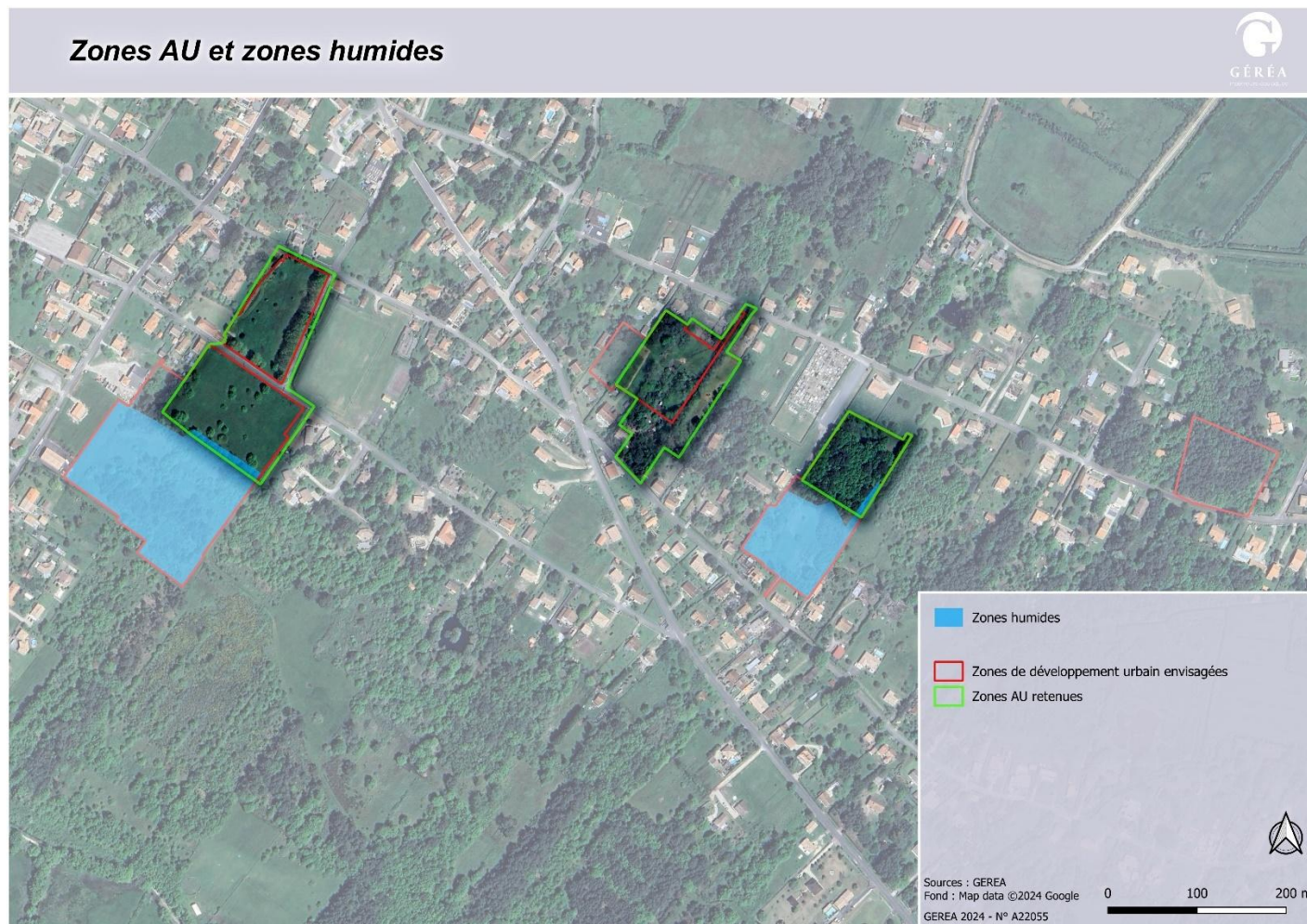
- Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux humides de la plaine alluviale ;
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain ;
- Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine.

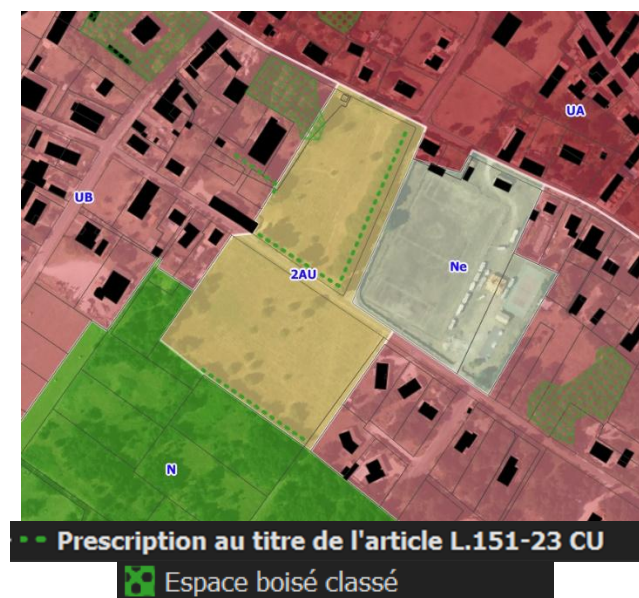
Orientation I.2.2 « Assurer la pérennité des zones humides » : le principe qui guidera les réflexions en matière de développement urbain sera la préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique. Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.

Ces volontés politiques se sont déclinées réglementairement de cette manière :

- Identification des espaces remarquables constituant les réservoirs de biodiversité à l'échelle locale en zone Ar et Nr ;
- **Réalisation d'investigations faune-flore spécifiques au droit des zones à urbaniser envisagées démontrant l'absence d'enjeu naturaliste spécifique ou leur prise en compte** (cf. fiches terrain disponibles en annexe du document) ;

- Préservation de l'ensemble du réseau de haies via la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment dans les palus ;
- Réalisation d'un travail fin d'identification des espaces boisés d'intérêt au cœur de l'enveloppe urbaine et préservation en tant qu'Espace Boisé Classé ;
- Recherche d'un évitement sur les secteurs prévus à l'urbanisation au droit des zones humides avérées suite aux expertises spécifiques menées (**cf. fiches terrain de retranscription des résultats disponibles en annexe du document**) ;
- Le cas échéant, ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 au droit des secteurs résiduels de zones humides persistant au sein de l'emprise délimitée des zones 2AU (délimitée selon les limites parcellaires) ;



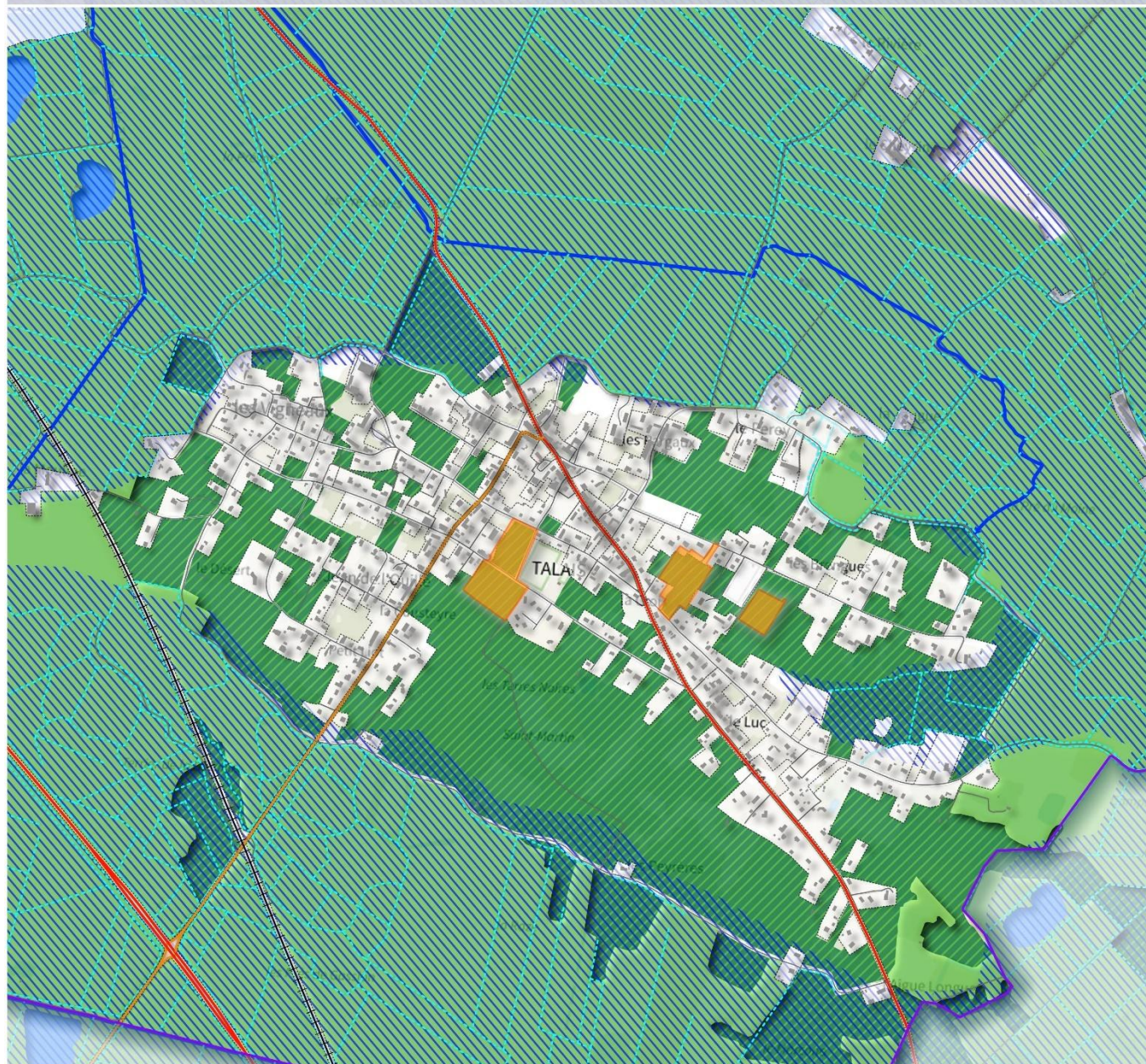


Prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU ajoutées en lien notamment avec la présence de zones humides sur les limites des zones 2AU délimitées

- Eléments du patrimoine végétal linéaire identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) et protégés afin de constituer une armature structurante pour contribuer à la trame verte des continuités écologiques ;
- Maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles, en zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, le règlement écrit de toutes les zones promeut l'utilisation d'essences locales « afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ».

Zones AU et trame verte et bleue



Trame verte

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité majoritairement bocagers
- ▨ Réservoirs de biodiversité majoritairement forestiers
- ▤ Formations boisées ou prairies favorisant le déplacement d'espèces

Corridors

- ↔ Corridors de la matrice bocagère de la Vallée de la Garonne
- Corridors majoritairement forestiers

Trame bleue

Réservoirs de biodiversité

- Plans d'eau
- ▨ Zones humides

Corridors

- ↔ Corridor aquatique majeur de l'estuaire de la Gironde
- Corridors aquatiques
- Autres cours d'eau et fossés participants à la continuité aquatique du territoire

Elements fragmentants

Infrastructures de transport :

- Routes très fragmentantes
- Routes fragmentantes
- Autres axes routiers secondaires
- Zones artificialisées et rudérales associées

- ▭ Limites communales de Talais
- ▭ Zones AU

Sources : BD TOPO, PIGMA, SMIDDEST
Fond : map data ©IGN PLAN V2
GEREA 2024 - N° A22055

0 250 500 m

III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

III.7.1. Le bruit

III.7.1.1. Les incidences du PLU

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs. En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

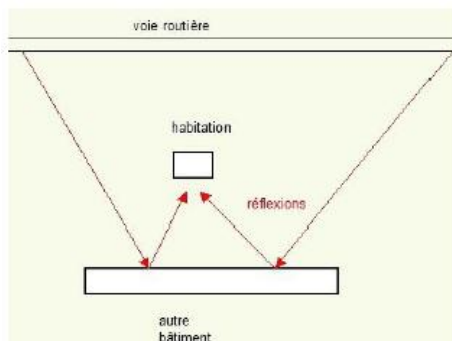
Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citoyens à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistantes (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie). Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années, au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

La commune de Talais est traversée par la RD.1215, axe à grande circulation constituant un axe majeur du territoire médocain. Cet axe ne traverse néanmoins pas le bourg de Talais. A noter également la présence d'une voie ferrée, s'approchant plus au sud de l'enveloppe urbaine de Talais.

III.7.1.2. Les réponses du PLU

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.





Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.

Le PLU a retenu d'encadrer le développement urbain le long des principales voies de communication. Ainsi, l'urbanisation à fin d'habitat en bordure des principaux axes de desserte est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis. Toutes les zones U et 2AU délimitées sont situées à toute proximité du bourg, à une distance qu'il est possible de parcourir à pied ou en vélo. Ainsi, l'ensemble des services publics sont accessibles en vélo depuis n'importe quel point des zones U et AU.

Le PLU privilégie aussi les déplacements en vélo ou à pied pour la découverte du territoire communal avec un réseau de pistes cyclables structuré. Par exemple, l'estuaire ne sera pas accessible par automobile depuis le port aménagé de Talais mais uniquement par la piste cyclable.

III.7.2. Les risques naturels et technologiques

153

III.7.2.1. Les incidences du PLU

La commune de Talais est soumise à des risques naturels de différentes natures : risque inondation par débordement de cours d'eau (en l'occurrence l'estuaire) ou par remontées de nappe, mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles.

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI ;
- Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage ;
- Veiller à préserver les digues et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage à l'exception des emprises portuaires et des installations nécessaires aux cultures marines ;
- A l'ouest de la route de la Castillonnaise, veiller à réduire l'exposition au risque du bâti existant et n'autoriser les constructions nouvelles (qui ne peuvent être envisagées que dans les espaces déjà urbanisés en zone d'aléa faible) que si elles prennent en compte les principes constructifs de la nature précise de l'aléa afin de réduire l'exposition au risque ;
- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement urbain (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue ;

- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, ...), en particulier dans les palus.

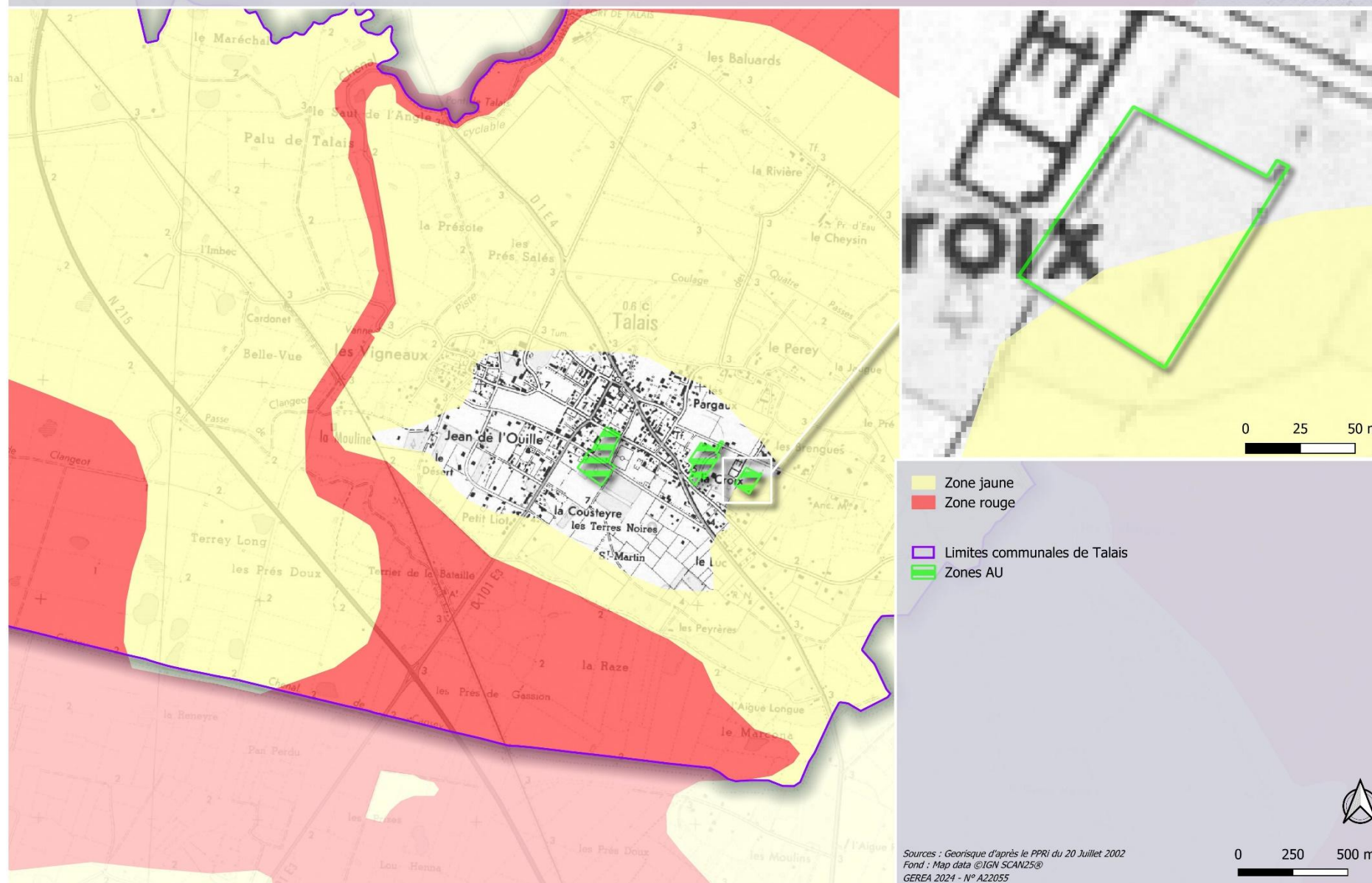
Les habitants de Talais sont relativement peu confrontés aux risques industriels (absence de site pollué, absence de canalisations de transport de matières dangereuses), le principal enjeu étant lié à la présence de la RD.1215 utilisée pour le cheminement de matières dangereuses. L'ICPE référencée sur le territoire communal a fait l'objet d'opérations d'évacuations et de traitement (dépôt de ferrailles).

III.7.2.2. Les réponses du PLU

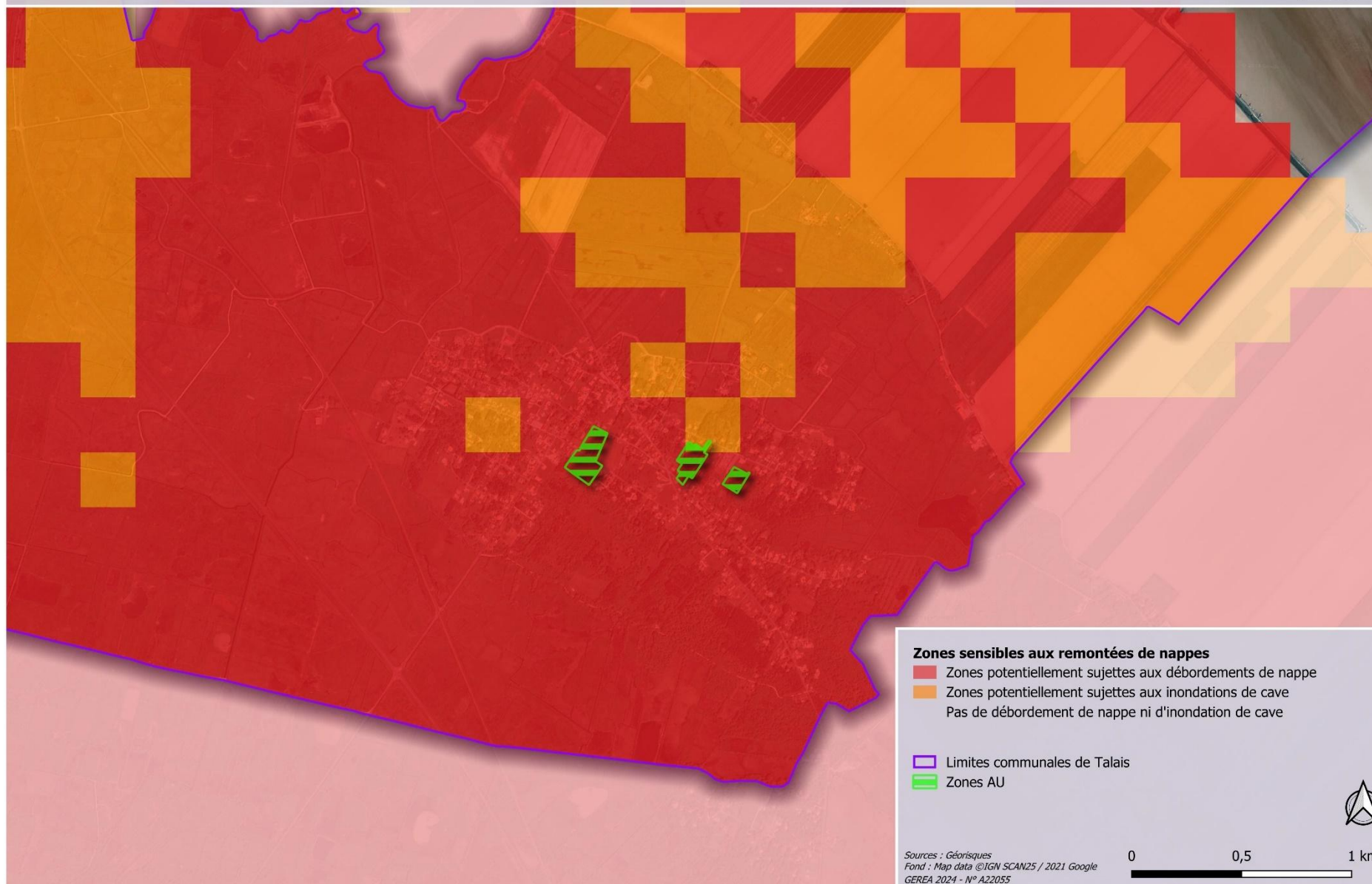
Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLU de :

- Mise en place d'une vigilance particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors de la délimitation de chaque zone urbaine ;
- Vis-à-vis du phénomène de remontées de nappe, ajout d'une règle spécifique dans le règlement écrit visant à positionner les hauteurs de plancher a minima à hauteur de la cote de référence locale (3,86 m à Talais) ;
- Instauration d'une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues ;
- Préservation des éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, ...) via l'utilisation de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU voire l'outil Espace Boisé Classé (EBC).

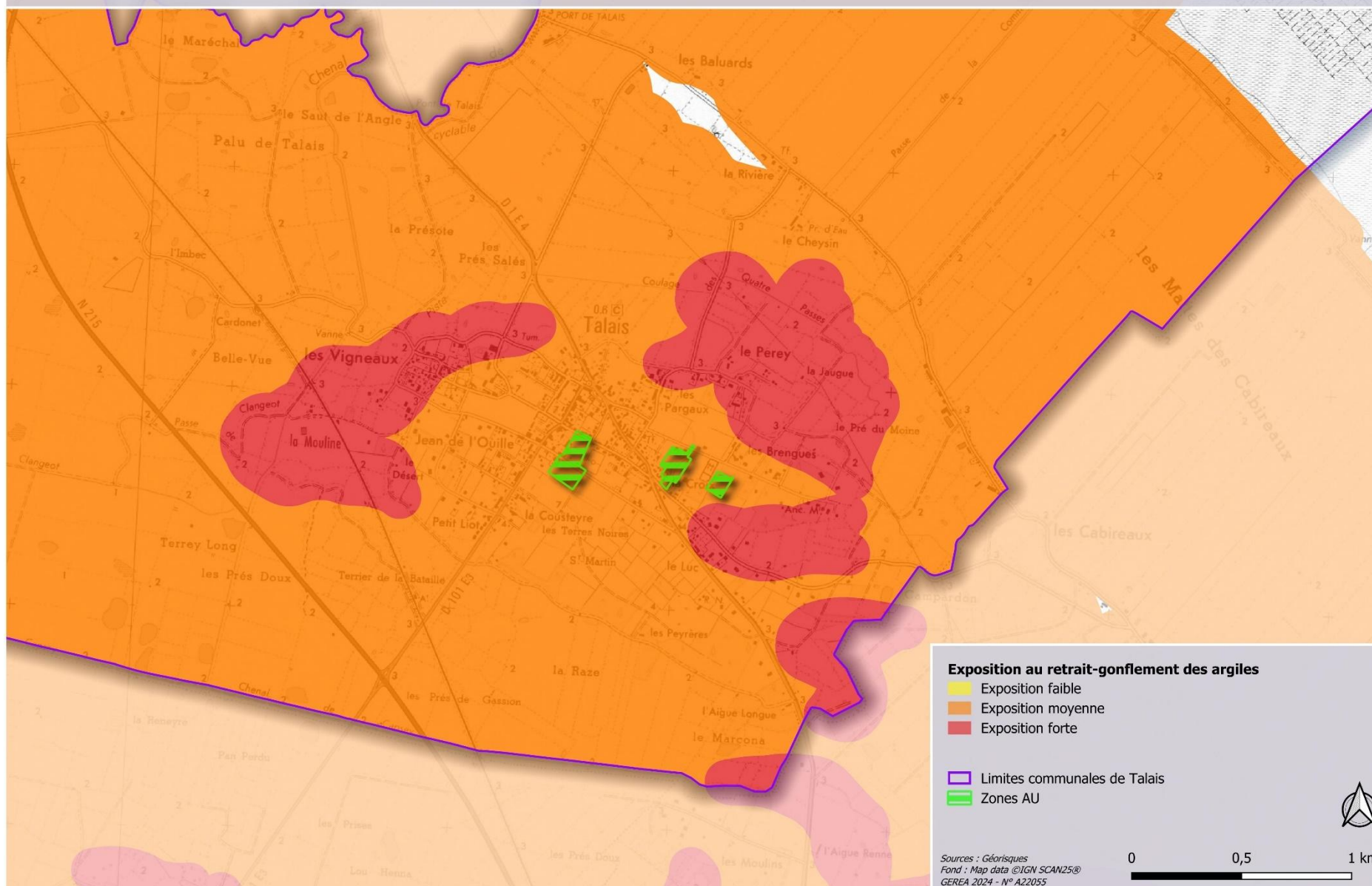
Zones AU et Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)



Zones AU et aléa inondation remontées de nappe



Zones AU et aléa retrait-gonflement des argiles



III.8. Sur le paysage et le patrimoine

III.8.1. Les incidences du PLU

La qualité des paysages et le patrimoine présents sur le territoire de la commune de Talais est indéniable. Faisant partie du vaste ensemble paysager de « l'estuaire et ses rivages », plus particulièrement de l'unité du « Médoc des mattes », la commune présente un ensemble de paysages singuliers de basses terres, composés de vastes étendues plates, cultivées, présentant des vues très ouvertes où les éléments boisés sont aujourd'hui peu présents. Les vues sur l'estuaire sont occultées par la digue côtière qui s'ouvre au niveau des chenaux et de leurs petits ports. Aux mattes succèdent les palus, qui forment un parcellaire bocager de prairies humides, de milieux naturels marécageux, de tonnes de chasses. La végétation y est plus présente, les parcelles non entretenues étant gagnées par la végétation.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

III.8.2. Les réponses du PLU

La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'orientation II « Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité » du projet d'aménagement affirme deux axes de réflexion que sont :

- Préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

Le projet de PLU révisé s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification de l'enveloppe urbaine existante.

En matière de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine paysager ou historique de la commune, deux des trois zones 2AU recoupent partiellement des zones de présomption de prescription archéologique. S'agissant de sites archéologiques mal positionnés, conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les futurs projets d'aménagement envisagés sur ces zones devront faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ainsi, dans les périmètres de ces zones, les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie).

« Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine ».

Les structures paysagères associées aux espaces remarquables des palus notamment, sont préservées durablement via un zonage en zone agricole ou naturelle remarquable (Ar, Nr et Nor), doublé de prescriptions au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L.151-23 du CU au droit des boisements d'intérêt et de l'ensemble du réseau de haies du territoire communal.

Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (ancienne école « Jules Ferry », maisons anciennes, ancien moulin, arbres remarquables, ...) ont été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant **qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. De la même manière, les haies de tamaris et de pruneliers, éléments remarquables du patrimoine paysager local sont préservés à l'aide de prescriptions linéaires de la même nature.**

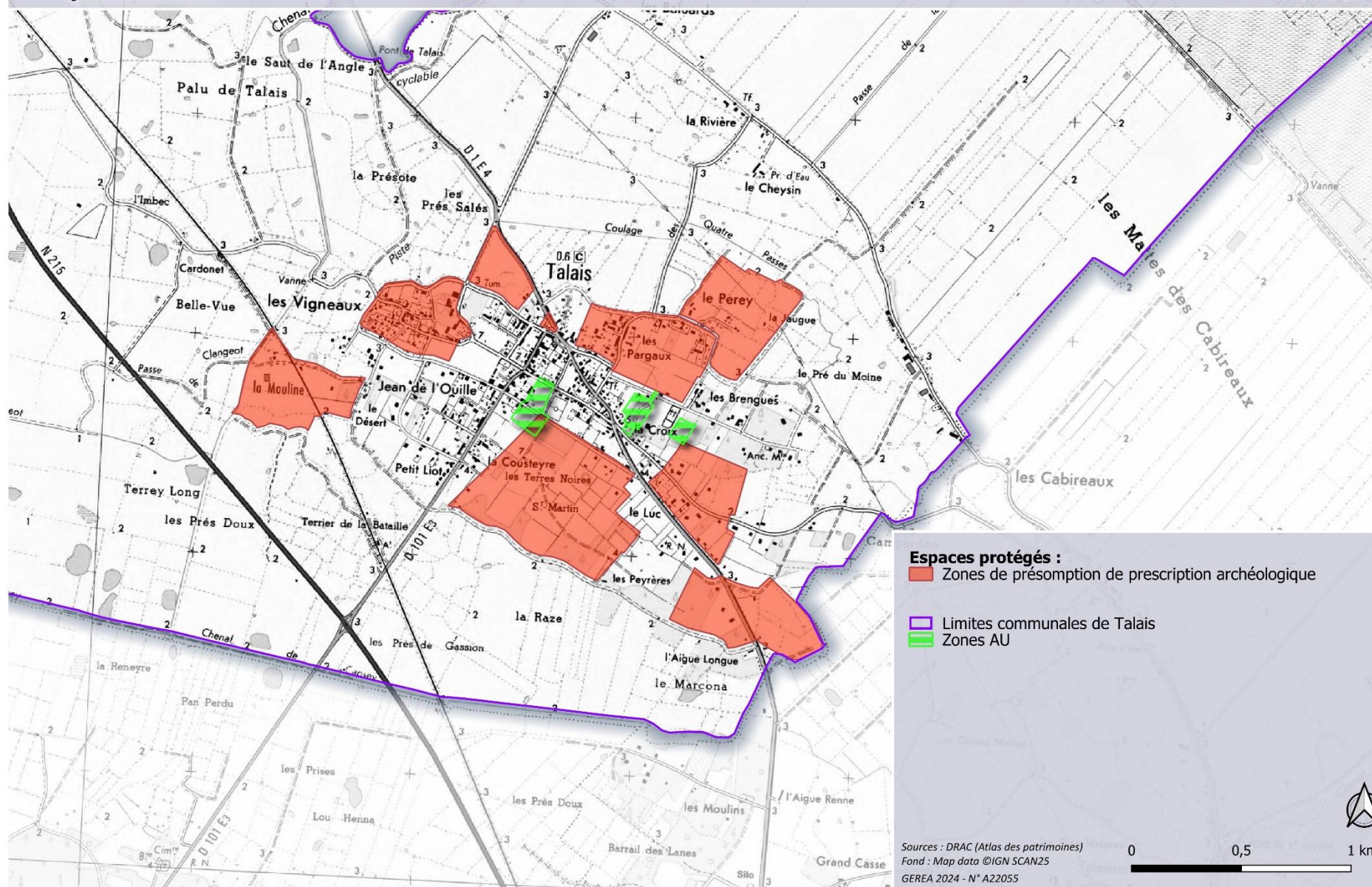
Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions règlementaires, dans le cadre de l'article II.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article II.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permet la construction de bâtiments basse consommation, à énergie positive, constructions écologiques, bioclimatiques, intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.

159

Ainsi, au regard des mesures adoptées dans le PLU révisé par la commune de Talais, la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité du grand paysage et du cadre de vie.

Zones AU et zonages d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine



III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage du PLU révisé en lien avec le projet communal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation de nombreux ajustements du projet de zonage : limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation au sein de certaines zones urbaines ou encore réduction de superficies de zone à urbaniser (AU).

La définition des zones U, 2AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.3). L'objectif a été de limiter les zones urbaines au-delà de cette enveloppe : toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

Lors de ce travail, de très nombreuses parcelles classées en U dans le PLU en vigueur ont pu rebasculer en zone A ou N. Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisés, le document graphique du PLU a œuvré de manière significative, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain. **L'approche comparative des zones du projet de PLU révisé au regard du document d'urbanisme actuel laisse apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLU de 40 hectares, soit un peu plus du quart des zones urbaines délimitées en 2015.**

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, certains secteurs, initialement envisagés comme zones à urbaniser.



Zone d'extension urbaine envisagée à l'est du cimetière



 Elément protégé au titre de l'article L151-23 du CU

Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté



Zone d'extension urbaine envisagée à l'ouest des terrains de sport



 Elément protégé au titre de l'article L151-23 du CU

Zonage retenu dans le PLU révisé arrêté

	Zones U (surface en ha)	Zones AU (surface en ha)	Toutes zones à vocation urbaine (U et AU, surface en ha)	Pourcentage du territoire
<i>PLU en vigueur</i>	130,1	26,3	156,4	7,6 %
<i>Projet de PLU révisé arrêté</i>	111,1	7,1	118,2	5,7 %
<i>Evolution après révision du PLU (ha)</i>	- 19	-19,2	- 38,2	-
<i>Evolution après révision du PLU (%)</i>	- 14,6 %	- 73 %	-24,4 %	-

III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée

Le tableau de synthèse ci-dessous, présente, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (AU) envisagée, les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux. 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.

Il est important de préciser que les enjeux identifiés n'empêchent pas la réalisation de l'aménagement projeté pour les zones retenues et ont été pris en compte dans la délimitation des zones ainsi que dans la rédaction des règles applicables (protection via l'ajout de prescriptions par exemple).

Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Faune, flore, habitats et zones humides ¹	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	
Rue du 8 mai 1945	AU	0,895 ha	Présence de deux gîtes arboricoles potentiels à chauves-souris en limite de site	Formations constituant un relais de la trame verte locale	ZPS Marais du Nord Médoc et ZICO associée	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et forte aux phénomènes de remontées de nappe	Faible à modéré
La Cousteyre	AU	3,721 ha	2/3 sud identifiés en zone humide pouvant être favorable à la présence d'amphibiens en reproduction	Formations constituant un relais de la trame verte locale	ZPS Marais du Nord Médoc et ZICO associée	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et forte aux phénomènes de remontées de nappe. Extrémité sud-est concernée par le périmètre d'une zone de présomption de prescription archéologique	Faible à fort
Route des Brengues	AU	0,986 ha	Bosquets de feuillus à enjeu modéré de par leurs potentialités écologiques en milieu urbain	Formations constituant un relais de la trame verte locale	ZPS Marais du Nord Médoc et ZICO associée, limitrophe ZSC Marais du Bas Médoc	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et forte aux phénomènes de remontées de nappe	Faible à modéré

Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Faune, flore, habitats et zones humides ¹	Incidences notables			Niveau d'enjeu
				TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	
La Croix	AU	1,721 ha	Moitié sud identifiée en zone humide, présence d'une mare induisant un enjeu lié aux amphibiens en reproduction, avifaune menacée contactée (Verdier d'Europe, Serin cini)	Formations constituant un relais de la trame verte locale	ZPS Marais du Nord Médoc et ZICO associée, ZSC Marais du Bas Médoc	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et forte aux phénomènes de remontées de nappe. Partiellement en zone jaune du PPRI. Extrémité sud-est concernée par le périmètre d'une zone de présomption de prescription archéologique	Modéré à assez fort
Les Brengues	AU	0,813 ha	Chênaie à enjeu modéré de par ses potentialités écologiques en milieu urbain, pas d'espèce patrimoniale avérée ou potentielle	Formations constituant un relais de la trame verte locale	ZPS Marais du Nord Médoc et ZICO associée, ZSC Marais du Bas Médoc	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles et forte aux phénomènes de remontées de nappe. Zone jaune du PPRI.	Faible à modéré

1 : sensibilités naturalistes définies sur la base des prospections faune-flore-habitats réalisées sur chaque zone, cf. fiches terrain fournies en annexe

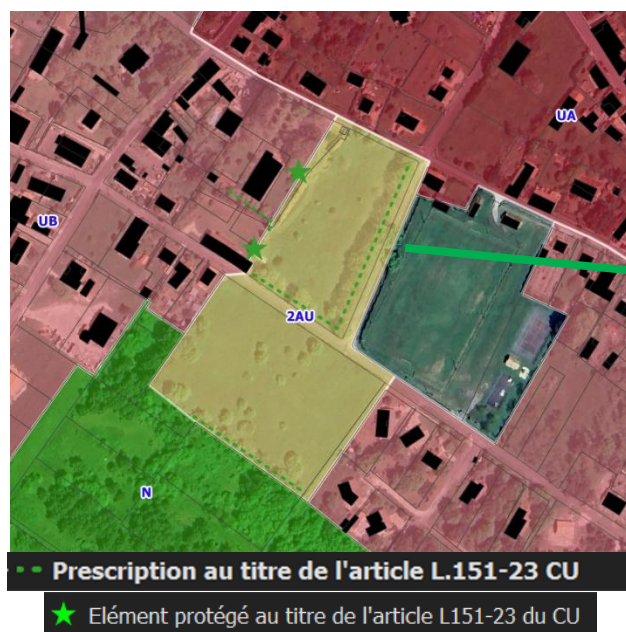
L'ensemble des mesures ayant trait aux enjeux paysagers et liés aux risques naturels sont développées dans les chapitres dédiés précédents.

Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. 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.



Dans un second temps, pour les secteurs d'extension urbaine retenus, les investigations naturalistes n'ont pas mis en exergue d'enjeu naturaliste incompatible avec l'aménagement de ces zones, tout le travail préalable de prise en compte des sensibilités environnementales connues ayant permis de retirer et préserver les secteurs sensibles.

Pour aller plus loin dans l'application de la démarche ERC, les sensibilités naturalistes ponctuelles identifiées au sein de chaque zone à urbaniser ont fait l'objet d'une prise en compte spécifique et de l'application de mesures d'évitement et de réduction dédiées via l'ajout de prescriptions dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU, en témoigne l'exemple ci-après.



Prescriptions identifiées aux bords de la zone 2AU à l'ouest des terrains de sport visant à préserver les haies et arbres isolés favorables au Serin cini ainsi que les gîtes arboricoles potentiels en faveur des chauves-souris.

166

Ainsi la définition des zones 2AU permettant la mise en œuvre du parti d'aménagement du PLU révisé, s'est accompagnée de la mise en œuvre de mesures dans le cadre du règlement graphique permettant de préserver les espaces où les espèces ayant pu être identifiées lors des passages ou suspectées.

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.

Chapitre IV Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, [...] le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, et répondant 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.**

Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- Volume d'eau consommé/ ménage - Volume d'eau consommé/ an - Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »	Rapports annuels eau potable du gestionnaire réseau	Bilan annuel	Rapport 2023
Qualité ressource : Réseaux et pollutions	- Rendement épuratoire de la STEP - Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Nombre de constructions contrôlées par le SPANC - Etat des lieux de la résorption des défauts identifiés concernant l'efficience de la STEP	- Rapports annuels gestionnaire réseau - Tableau de bord SPANC	Bilan annuel	Rapports 2023 Date approbation PLU
Consommation énergie	- Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable - Surfaces consommées pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Boisements, zones humides	- Défrichements (surface) et suppression haies (linéaires recensés L151-23 CU) - Poursuite inventaires zones humides	- Commune, service instructeur - Partenariat CPIE Médoc et SMIDDEST	- Bilan annuel - Selon projets programmes	Date approbation PLU
Consommation foncière	- Surfaces agricoles consommées pour la construction - Surfaces naturelles consommées pour la construction - Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles	Commune Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (commune)	Insee	Bilan annuel	Date approbation PLU
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Localisation des développements urbains	- Localisation des permis de construire (zones UA, UB, UC, 2AU après révision du document devenant zones 1AU)	Commune, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLU).	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	- Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDTM- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Equipements publics ou communaux	- Nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Equipements	- Nombre d'élèves/ école	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Axe : développement économique et touristique				
Activités	- Nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture et aquaculture, pêche, artisanat)	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	- Localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture et aquaculture, pêche, artisanat)	Commune, service instructeur Localisation portée au zonage du PLU	Bilan annuel	Date approbation PLU
Agriculture	- Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2020
Tourisme	- Evolution des hébergements touristiques par type - Nombre de résidences secondaires	Commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : Déplacements				
Déplacements	- Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2020
Déplacements doux	- Evolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes, commune et PNR Médoc	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

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

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

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).

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.

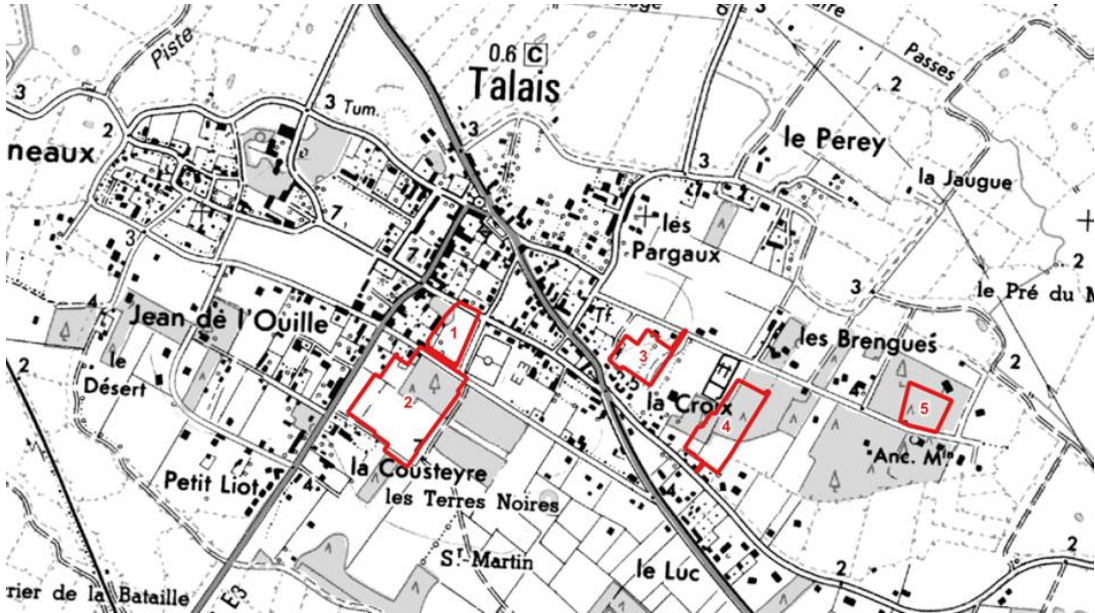
L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU révisé, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de 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.

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées

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.

Les méthodologies d'inventaires utilisées à ces occasions sont détaillées ci-après.

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

Chaque site étudié est entièrement parcouru afin de :

- Définir une première occupation des sols (habitats présents, dont ceux humides) ;
- De faire de premières observations générales de la flore présente ;
- D'évaluer les potentialités d'accueil des habitats présents pour la flore patrimoniale locale, en rapprochant les informations bibliographiques identifiées au préalable aux habitats présents.

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

Durant cette phase de terrain, l'ensemble des espèces contactées sont notées. Une liste complète de la faune observée est réalisée pour chaque groupe animal, avec les statuts de protection, raretés et menaces en fonction des connaissances existantes. Les espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) sont mises en évidence, leurs localisations étant prises sur le terrain au GPS puis faisant l'objet d'une cartographie dédiée globale ou pour chaque groupe animal selon les préférences du maître d'ouvrage et la quantité d'enjeux présents.

Les espèces animales patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées) sont celles d'intérêt communautaire, les espèces protégées, celles menacées d'après une ou des listes rouges (mondiale, européenne, nationale, régionale) et celles déterminantes ZNIEFF et/ou rares.

174

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale sont aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les paragraphes suivants présentent les méthodologies d'inventaires faunistiques régulièrement mises en œuvre par le GERE A dans cette phase.

V.2.1.2.1. Mammifères terrestres

Des indices de présence (empreintes, épreintes, crotties, pistes, terriers type catiches, etc.) sont recherchés, sans protocole particulier d'inventaires. Les contacts des individus ou des indices sont localisés au GPS (cas échéant). Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des mammifères) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.2. Chiroptères

Les potentialités de gîtes pour les chiroptères sont étudiées lors de chaque sortie. Un repérage précis au GPS des éléments favorables à l'installation des chauves-souris est effectué.

Dans cette phase, aucune étude acoustique n'est réalisée, seules **les potentialités d'accueil** du site et secteurs favorables pour la chasse sont étudiés.

V.2.1.2.3. Avifaune (oiseaux)

L'avifaune correspond au groupe animal avec le plus d'espèces protégées et de fait souvent avec le plus d'enjeux potentiels.

Les observations sont réalisées **via la technique d'écoutes passive et active**. Chaque site d'étude est parcouru par l'opérateur en marquant quelques haltes pour apprécier les cortèges d'oiseaux présents sur le site. Des observations aux jumelles et à la longue vue peuvent avoir lieu pour aider à la détermination et comprendre certains traits biologiques des espèces. Les contacts sont localisés au GPS. **Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées)** est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.4. Reptiles

Un parcours minutieux des milieux favorables à l'exposition des reptiles est réalisé. Les contacts sont localisés au GPS. **Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées** (citées à l'article 2 de la protection nationale des reptiles) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.1.2.5. Amphibiens

Un parcours minutieux des milieux favorables pour les amphibiens (mares, fossés, ...) est effectué. Les contacts sont localisés au GPS. Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des amphibiens) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Cet inventaire fait l'objet d'un protocole d'hygiène spécifique : le filet troubleau et les bottes sont systématiquement désinfectées avant l'échantillonnage d'une nouvelle pièce d'eau afin de ne pas disséminer la chytridiomycose, maladie provoquée par un champignon et mortelle pour les amphibiens.

V.2.1.2.6. Entomofaune

Un parcours minutieux des milieux favorables aux papillons de jour et aux odonates à enjeu de conservation est réalisé. Des indices de présence sont recherchés pour les coléoptères saproxylophages. Les contacts d'individus à enjeu, ou arbres ayant des traces d'attaques d'espèces à enjeu comme le Grand Capricorne, sont localisés au GPS.

Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des insectes) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

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

La méthodologie mise en œuvre pour la définition et la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires et techniques, suivants :

- **L'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes)**, modifié par celui du 1er octobre 2009 (et annexes), précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ;
- **La circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des mêmes articles du Code de l'environnement, qui précise les modalités d'application ;
- **La note technique du 26 juin 2017** relative à la caractérisation des zones humides ;
- **La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019** indiquant le retour aux critères alternatifs pour la définition et la délimitation des zones humides.

Les zones humides se définissent et délimitent sur la base de **deux critères** :

- L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique ;
- La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats.

Ces critères étaient alternatifs jusqu'à l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 qui a remis en cause la délimitation des zones humides telle que l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et la circulaire du 18 janvier 2010 la définissait (critères cumulatifs dès lors : une zone humide a une végétation hygrophile spontanée et un sol typique de zone humide ou, en l'absence de végétation spontanée, le sol est typique de zone humide).

Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019. **Avec la promulgation de cette loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'environnement est devenue :**

« La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Et ainsi, le recours aux critères redevient **alternatif** : une zone humide est définie par une végétation hygrophile spontanée ou un sol typique de zone humide.

Désormais l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque : la nouvelle définition législative s'impose depuis juillet 2019.

V.2.2.1. Critère botanique

Les zones humides définies selon le critère relatif à la végétation, conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010), sont mises en évidence à travers les relevés de végétation réalisés lors de la description de l'occupation du sol du site d'étude. Selon le critère botanique, les zones humides sont ainsi mises en évidence soit par le type d'habitat, soit par les espèces végétales dominantes. Si des végétations humides sont identifiées lors des prospections, elles font l'objet d'une cartographie dédiée.

V.2.2.2. Critère pédologique

L'orientation de l'échantillonnage s'appuie sur les relevés de végétation et sur la (micro-)topographie pour la répartition des sondages. Les sondages pédologiques sont réalisés à la tarière à main, selon une méthodologie précise, conforme à l'arrêté « Zones Humides » du 1er octobre 2009 et à la circulaire du 18 janvier 2010 :

- Vérification jusqu'à la profondeur de 120 cm si possible ;
- Observation d'horizons histiques ou tourbeux de plus de 50 cm d'épaisseur débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur ;
- Relevé de la profondeur de la nappe, si elle apparaît.

Concernant les règles de décision pour déterminer le caractère hydromorphe ou non d'un sol, elles peuvent se résumer avec le diagramme de la figure ci-après.

Il est à noter que des cas particuliers existent, notamment dans le cas de sols très sableux ou très riches en matière organique (dits humiques), lorsque les caractères hydromorphes des sols sont masqués par ces particularités. Il est alors nécessaire d'estimer les niveaux et durées de battement de nappe pour trancher sur le caractère humide ou non du sondage pédologique.

Chaque sondage pédologique réalisé lors de la campagne donne lieu à une observation et est localisé précisément par GPS.

LISTE DU MATÉRIEL NÉCESSAIRE

- 1 tarière manuelle précisément graduée tous les 20 cm au minimum,
- 1 gouttière en plastique précisément graduée,
- 1 mètre,
- 1 couteau,
- des fiches de synthèse des observations (pages 44-45),
- 1 charte des couleurs des sols (charte Munsell),
- des cartes de la zone à analyser (avec les points de sondages renseignés),
- 1 GPS (facultatif),
- des marqueurs colorés (bâtonnets par exemple) (facultatif).



Tarière manuelle

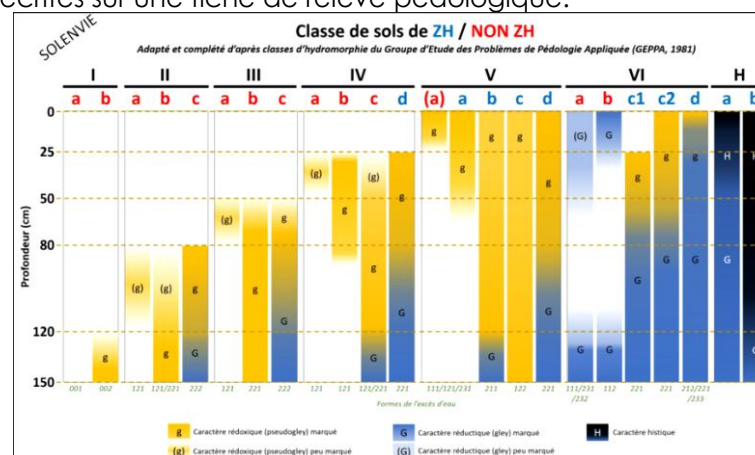


Gouttière, tarière pédologique et marqueurs



Charte Munsell

Les caractéristiques essentielles à la dénomination des sols (selon le Référentiel Pédologique 2008), au classement GEPPA (cf. figure suivante) et au fonctionnement hydrologique du sol sont décrites sur une fiche de relevé pédologique.



Morphologie des sols correspondant aux différentes classes GEPPA (adapté et complété par le cabinet SOLENVIE, pédologues certifiés, d'après GEPPA, 1981 modifié et l'arrêté du 1er octobre 2009).

Chapitre VI Annexes

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

Site n°1 – Rue du 8 mai 1945



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile et un alignement de feuillus.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce commune non protégée a été observée : la Taupe d'Europe
- **Deux gîtes arboricoles** utilisables par les chauves-souris sont identifiés en limite extérieure du site d'étude.

L'avifaune :

- Une espèce protégée d'intérêt communautaire été observée survolant le site : le Milan noir (Do I, PN, commun). Aucun nid n'a été trouvé, il ne se reproduit pas sur le site.
- Une espèce protégée et menacée a été observée : le **Serin cini** (PN, VU). Les éléments arborés du site constituent l'habitat de reproduction et de repos de l'espèce.
- Douze espèces communes dont huit protégées observées. Les éléments arborés du site constituent l'habitat de reproduction et de repos des oiseaux observés.

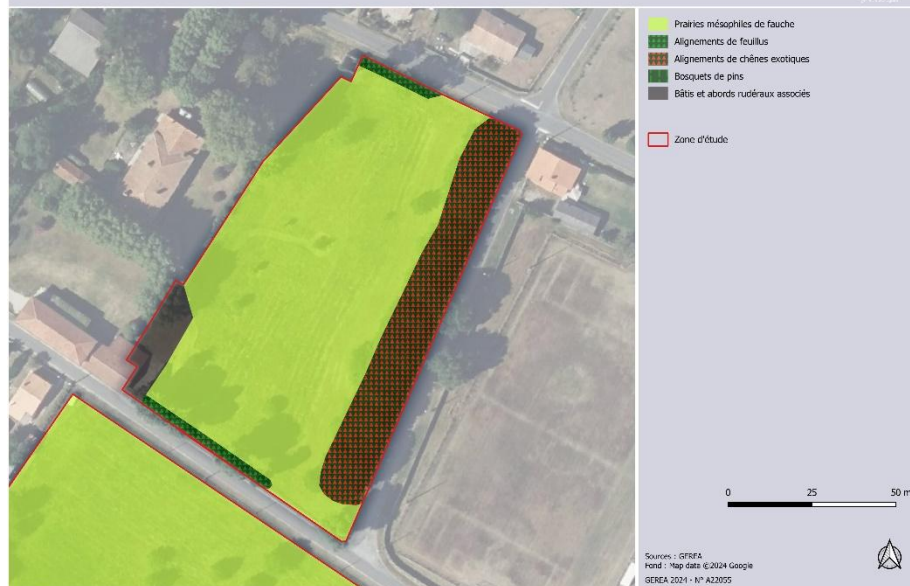
L'herpétofaune :

- Aucun amphibien n'a été observé. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil de ce taxon.

Site n°1 – Rue du 8 mai 1945	
	- Une espèce intégralement protégée (individus + habitat) de reptile a été observée : le Lézard des murailles (PN2, très commun). <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux. - Deux espèces communes non protégées ont été observées : le Fadet commun et le myrtil. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces à enjeu de conservation. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- Une espèce végétale ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF est présente au sein de la prairie du site : le Lupin à feuilles étroites (<i>Lupinus angustifolius</i>). Il représente un enjeu faible de préservation. Le reste de la flore présente est commun, non menacé et largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles. - Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais répandue en Nouvelle-Aquitaine a été observée sur le site : le Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>). - Habitats principaux présents : La quasi-totalité du site est une prairie mésophile de fauche bordée par des alignements de feuillus : des frênes au nord, des platanes au sud et des chênes rouges d'Amérique (espèce exotique) à l'est. - Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC), et/ou à enjeu particulier de préservation.
Zone humide : critère pédologique	Ce site ne correspond pas à une zone humide pédologique. Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Néoluvisols sableux, globalement humides dès la surface et présentant des nappes autour 65-70 cm à fin janvier. Les traces d'oxydation apparaissent, au mieux, à partir d'environ 80 cm (classes GEPPA Ia/b ou IIb/c).
Zone humide : critère botanique	- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté. - Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.

Site n°1 – Rue du 8 mai 1945

Occupation du sol



Zones humides



Occupation du sol & Sondages pédologiques zones humides.

Site n°1 – Rue du 8 mai 1945

Faune protégée et/ou menacée et espèces exotiques envahissantes



- Oiseaux protégés d'intérêt communautaire :**
★ Milan noir
- Oiseaux menacés ou quasi-menacés :**
★ Serin cili
- Habitats des oiseaux menacés et/ou quasi-menacés :**
★ Serin cili
- Reptiles intégralement protégés (individus + habitats) :**
◆ Lézard des murailles
- Habitats des reptiles intégralement protégés :**
— Lézard des murailles
- Couleuvre verte et jaune**
- Gîtes potentiels pour les chauves-souris**
✱ (mammifères intégralement protégés)
- Habitats potentiels des mammifères intégralement protégés :**
■ Hérisson d'Europe
- Zone d'étude

0 10 20 m

Sources : GÉREA
Fond : Map data ©2024 Google
GÉREA 2024 - N° A22055

Flore patrimoniale (non protégée, déterminante de l'inventaire ZNIEFF)



- Stations ponctuelles :**
▲ Lupin à feuilles étroites
- Stations surfaciques :**
■ Lupin à feuilles étroites
- Zone d'étude

0 25 50 m

Sources : GÉREA
Fond : IGN BD ORTHO
GÉREA 2024 - N° A22055

Faune & Flore patrimoniale

Flore exotique envahissante



- Stations surfaciques :**
■ Chêne rouge d'Amérique
- Zone d'étude

0 25 50 m

Sources : GÉREA
Fond : IGN BD ORTHO
GÉREA 2024 - N° A22055

Flore exotique envahissante

Site n°1 – Rue du 8 mai 1945

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune

Les mammifères : la présence du Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée est suspectée sur le site.

Flore/Habitats

Pas d'autre enjeu potentiel à mentionner.

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est homogène.

Enjeux naturalistes



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré
(haies et arbres isolés)

Forte

Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche bordée d'alignements de feuillus indigènes (Frêne, Platane) ou exotiques (Chêne rouge d'Amérique).

Pour la flore et les habitats, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Site n°1 – Rue du 8 mai 1945

Aucune zone humide botanique, ni pédologique n'a été recensée sur le site d'étude.

Pour la faune, l'enjeu est globalement faible et se limite à quelques espèces. Néanmoins, certains secteurs présents sur les marges du site présentent une **sensibilité plus élevée** notamment au niveau **des éléments arborés** occupés par le Serin cini, oiseau protégé et menacé.

Préconisation(s) :

Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire.

Concernant la faune, la préservation des éléments arborés périphériques du site permettra de préserver l'habitat du Serin cini.

Site n°2 – La Cousteyre



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles à humides entremêlées de ronciers et bosquets.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce intégralement protégée (individus + habitats) a été observée : l'**Ecureuil roux** (PN2, commun). Des indices de présence (pignes rongées) ont été trouvés sur le site. Les boisements constituent un habitat de reproduction et repos pour cette espèce.
- Deux espèces communes non protégées ont été observées : la Taupe d'Europe et le chevreuil.
- Aucun arbre à « gîte » potentiel à chiroptères n'a été observé.

L'avifaune :

- Une espèce protégée d'intérêt communautaire été observée survolant le site : le Milan noir (DO I, PN, commun). Aucun nid n'a été trouvé, il ne se reproduit pas sur le site.
- Trois espèces protégées et menacées ont été observées : le **Serin cini** et le **Verdier d'Europe** (protégés, vulnérables sur liste rouge). Les éléments arborés du site constituent l'habitat de reproduction et de repos de ces deux espèces. L'Hirondelle des fenêtres (protégée et quasi-menacée) s'alimente au-dessus du site mais ne s'y reproduit pas.
- Vingt-trois espèces communes dont dix-sept protégées ont été observées. Une grande partie du site (boisement, fourrés...) est utilisée par l'avifaune commune pour la reproduction et le repos.

Site n°2 – La Cousteyre

L'herpétofaune :

- Aucun amphibien n'a été observé. La période prospection était tardive pour les espèces les plus précoces. Des mares temporaires ont été trouvées.
- Trois espèces intégralement protégées (individus + habitats, PN2) de reptile ont été observées : le **Lézard des murailles** (très commun), le **Lézard à deux raies** (commun) et la **Couleuvre verte et jaune** (commune). La majorité du site constitue un habitat de reproduction et de repos favorable à ces trois reptiles.

Les odonates :

- Aucune espèce à enjeu conservation n'a été observée. La présence de quelques mares temporaires sur le site est notée.
- Six espèces communes ont été observées.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Les papillons patrimoniaux, notamment le Damier de la Succise ont été recherchés mais n'ont pas été contactés.
- Neuf espèces communes non protégées ont été observées.

Les insectes saproxylophages :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces à enjeu de conservation.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

Flore/Habitats

- **Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée)** recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles à humides, bosquets de feuillus ou de résineux et fourrés.
- **Aucune espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine** répertoriée sur le site d'étude.
- Habitats principaux présents :
 - Le tiers-nord du site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche ;
 - Les deux-tiers sud sont constitués de prairies mésophiles ou humides entremêlées avec des ronciers, des fourrés de genêts à balais et des bosquets de chênes ou de pins maritimes.
- **Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC).**
- **Deux habitats à enjeu a minima modéré** sont présents dans le site d'étude, de par leurs rôles et sensibilités écologiques supérieures : les prairies humides à joncs et les bosquets de chênes.

Zone humide :

Ce site correspond pour ses deux-tiers sud à une zone humide pédologique.

Site n°2 – La Cousteyre

critère pédologique

Cinq sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Néoluvisols sableux, présentant parfois des caractères rédoxiques en fond de sondage (la texture sableuse ne permettant pas à l'oxydation de pleinement s'exprimer). Les deux sondages au nord présentent une nappe supérieure à 50 cm à fin janvier 2024 (considérant de plus les précipitations très excédentaires de fin 2023), autour 55-60 cm, et ne sont par conséquent par caractéristiques de zone humide.

En revanche, les 3 autres sondages les plus au sud présentent des nappes autour de 15-25 cm de profondeur, avec également un sol parfois noyé autour de 50-60 cm. Ils sont par conséquent caractéristiques de zone humide.

Zone humide :
critère botanique

Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié au sud et au centre-est du site d'étude : des prairies humides à joncs.

Occupation du sol



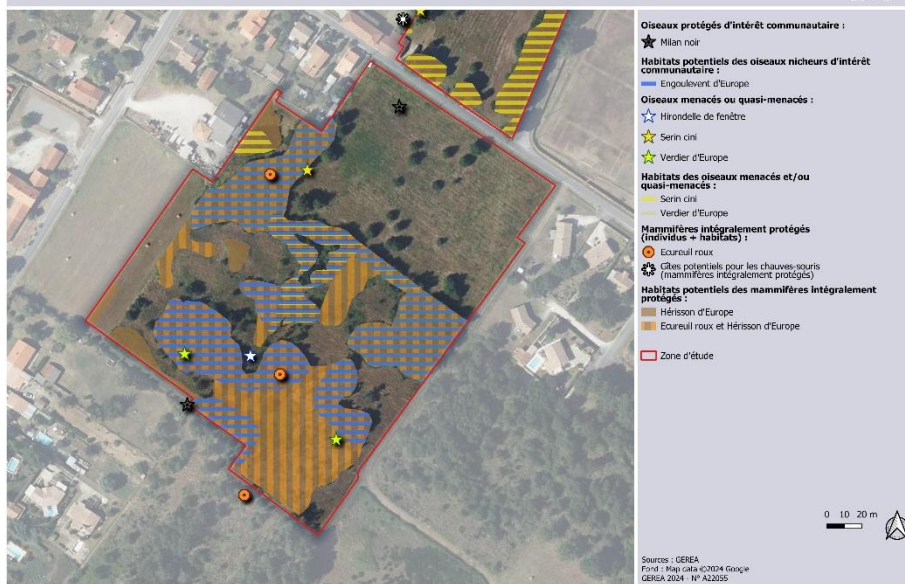
Zones humides



Occupation du sol & Zones humides.

Site n°2 – La Cousteyre

Oiseaux et mammifères protégés et/ou menacés



Reptiles et Amphibiens protégés et/ou menacés



Faune

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Les mammifères :

- Le Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée est suspectée.
- Habitat favorable à la chasse des chiroptères dans les secteurs boisés.

Avifaune :

- Habitat favorable à la reproduction de l'Engoulevent d'Europe (inscrit à l'annexe I de la Directive oiseaux et protégé, commun).

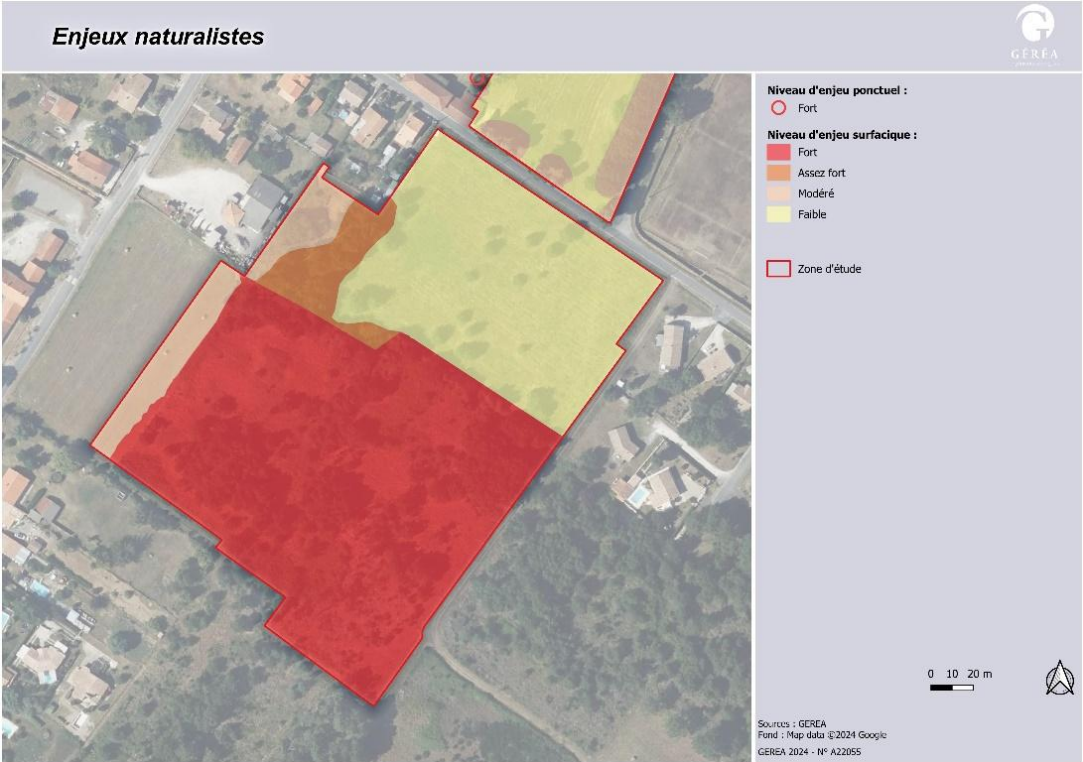
L'herpétofaune :

- Habitat favorable à la reproduction et au repos de la Grenouille agile (protection intégrale PN2, commune), de la Rainette méridionale (protection intégrale PN2, commune) et à la Salamandre tachetée (protection partielle, individus protégés uniquement, commune).

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Faune

Flore/Habitats



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	Modéré	<u>Forte</u> (prairies humides, bosquets de chênes)
--	----------------------	--------	--

Commentaires :

Le site correspond pour le tiers-nord à une prairie mésophile de fauche et pour les deux-tiers sud à des prairies mésophiles ou humides entremêlés avec des ronciers, des fourrés de genêts à balais et des bosquets de chênes ou de pins maritimes.

Pour les habitats, **deux unités de végétation à enjeu modéré** ont été recensées sur le site : les prairies humides à joncs et les bosquets de chênes. Pour la flore, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Une zone humide botanique a été recensée dans la moitié sud du site d'étude : des prairies humides à joncs. Le site, **correspond également pour ses deux-tiers sud à une zone humide selon le critère pédologique.**

Site n°2 – La Cousteyre

Pour la faune, l'enjeu est modéré. Des habitats d'espèces protégées sont observés sur une grande partie de l'aire d'étude (mammifère, passereaux menacés et reptiles). La présence de mares temporaires sur le site qui pourraient être utilisées pour la reproduction d'amphibiens précoces constitue par ailleurs un enjeu spécifique.

Préconisation (s) :

Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire.

Concernant la faune, la conservation de l'ensemble des habitats arborés voire boisés est recommandée.

Site n°3 – Route des Brengues



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies et boisements mésophiles. **Ce site étant clôturé, et n'ayant eu pu obtenir les autorisations d'accès requises, celui-ci n'a pu être prospecté. Une observation partielle de la zone nord a donc été réalisée depuis un chemin et la zone sud par photo-interprétation.**

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé.

L'avifaune : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé pleinement.

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;
- Aucune espèce menacée n'a été contactée ;
- Seize espèces communes dont douze protégées ont été entendues autour de l'aire d'étude.

L'herpétofaune : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé.

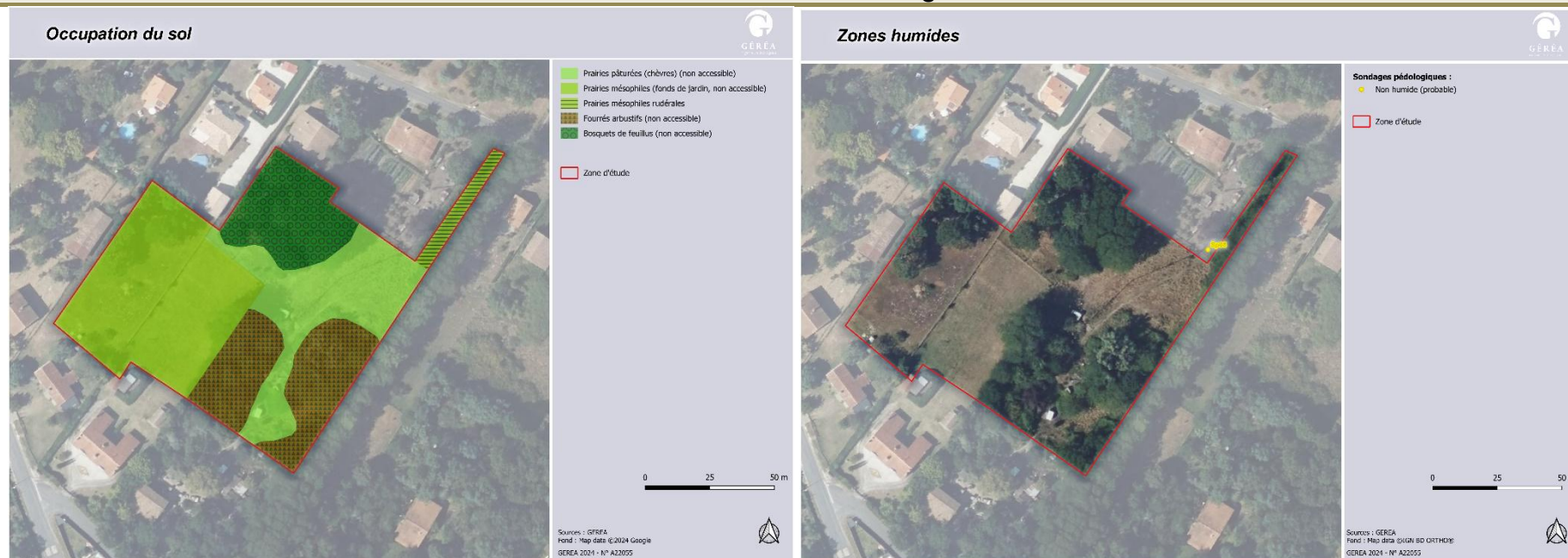
Les odonates : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé.

Les papillons de jour : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé.

Les insectes saproxylophages : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé.

Site n°3 – Route des Brengues	
	<u>Les espèces exotiques envahissantes</u> : le site n'étant pas accessible (clôturé), ce groupe n'a pas pu être observé.
Flore/Habitats	- Flore patrimoniale : ce site n'étant pas accessible (clôturé), aucune végétation n'a pu être recensée. - Flore exotique envahissante : ce site n'étant pas accessible (clôturé), aucune végétation n'a pu être recensée. - Habitats principaux présents déterminés par photo-interprétation : • La majorité du site est recouverte de prairies mésophiles (fonds de jardin) sur la moitié ouest ou pâturées (chèvres) sur la moitié est ; • Au centre-nord, se trouve un bosquet de feuillus et au sud-est des fourrés arbustifs. - Ce site n'étant pas accessible (clôturé), aucun habitat n'a pu être recensé. Cependant, par photo-interprétation, un habitat à enjeu à minima modéré est présent dans la partie nord, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : le bosquet de chênes.
Zone humide : critère pédologique	Ce site clôturé n'est pas accessible. En conséquence, un sondage pédologique a été réalisé en bordure extérieure nord du site. Au regard de ses caractéristiques, le site n'est probablement pas humide selon le critère pédologique. Le sondage réalisé est un Néoluvisol sablo-limoneux ne présentant pas de trace d'hydromorphie à proprement parlé (des traces d'oxydation peu marquée et recouvrant moins de 5% du profil sont présentes à partir d'environ 40 cm). Le sondage est humide dès la surface, saturé à partir de 60 cm, et une nappe est présente à 43 cm de profondeur à fin janvier 2024 (la fin d'année 2023 étant été largement excédentaire en précipitation).
Zone humide : critère botanique	Ce site étant clôturé, et n'ayant eu pu obtenir les autorisations d'accès requises, celui-ci n'a pu être prospecté.

Site n°3 – Route des Brengues



Occupation du sol & Zones humides.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune

Les mammifères :

- Le Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée est suspectée.
- Gîtes potentiels pour les chiroptères au niveau du bâti existant.

L'avifaune :

- Habitat de reproduction et de repos pour les espèces observées.

L'herpétofaune :

- Habitat favorable de repos des amphibiens protégés.
- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles constituant un enjeu faible en tant que tels.

Les saproxylophages :

- certain arbres sur photo aérienne pourraient accueillir deux espèces de coléoptères : le Grand capricorne du chêne (annexe II de la Directive Habitats, protection intégrale et vulnérable sur liste rouge) et le lucane cerf-volant (inscrit à l'annexe II de la Directive Habitats, quasi menacé mais non protégé).

Site n°3 – Route des Brengues

Flore/Habitats

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site n'a pu être prospecté.



Synthèse des enjeux naturalistes.

**Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)**

Faible

**Modéré
(bosquets de feuillus)**

Forte

Commentaires :

Ce site n'étant pas accessible (clôturé), il correspond (par photo-interprétation) à des prairies mésophiles (fonds de jardin) sur la moitié ouest ou pâturées sur la moitié est. Un bosquet de feuillus est présent au centre-nord ainsi que des fourrés arbustifs au sud-est du site.

Par photo-interprétation, une unité de végétation à enjeu modéré a été recensée sur le site : le bosquet de feuillus.

Le site n'étant pas accessible, aucune espèce végétale patrimoniale ou exotique envahissante n'a pu être recensée.

Le site n'étant pas accessible, aucune zone humide botanique n'a pu être recensée.

Au regard du sondage réalisé en bordure extérieure nord du site, celui-ci **n'est probablement pas humide selon le critère pédologique.**

Site n°3 – Route des Brengues

Pour la faune, l'enjeu paraît modéré, avec la présence potentielle d'habitats de reproduction et de repos pour certaines espèces protégées (bosquet de feuillus).

Préconisation (s) :

Sans objet.



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond sur la moitié nord à un boisement mésophile et sur la moitié sud à des prairies fraîches à humides, des friches embroussaillées, des fourrés et des bosquets de feuillus exotiques.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce protégée intégralement (individus + habitats) a été observée sous forme d'indice de présence : **l'Ecureuil roux** (PN2, commun). Le boisement constitue son habitat de reproduction et de repos.

L'avifaune :

- Une espèce protégée d'intérêt communautaire a été observée survolant le site : la Cigogne blanche (protégée, inscrite à l'annexe I de la Directive oiseaux, commune). Le site n'est pas favorable à sa reproduction.
 - Deux espèces protégées menacées ont été contactées : le **Serin cini** et le **Verdier d'Europe** (protégés et vulnérables sur la liste rouge nationale). Les quelques bosquets et arbres isolés constituent leur habitat de reproduction et de repos.
 - Vingt-et-une espèces communes dont dix-sept protégées ont été observées. Les boisements et fourrés constituent l'habitat de reproduction et repos pour ces espèces.

L'herpétofaune :

Site n°4 – La Croix

- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. La présence d'une mare temporaire très dégradée et d'un fossé en eau est toutefois à noter.
- Une espèce protégée intégralement (individus + habitats) de reptile a été observée sur le site : le **Lézard des murailles** (PN2, très commun). Il est présent sur l'ensemble du site d'étude qui constitue son habitat de reproduction et de repos.

Les odonates :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales.
- Une espèce commune non protégée a été observée : le Leste vert.

Les papillons de jour :

- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux.
- Six espèces communes non protégées ont été observées.

Les insectes saproxylophages :

- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces à enjeu de conservation.

Les espèces exotiques envahissantes :

- Aucune espèce n'a été observée.

- **Une espèce végétale ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF** est présente au sein de la prairie fraîche au sud du site : le **Sérapias à labelle allongé (*Serapias vomeracea*)**. Elle représente un **enjeu faible de préservation**.

Le reste de la flore présente est commun, non menacé et largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies fraîches à humides, aux friches et boisements mésophiles.

- **Cinq espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été observées sur le site : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Raisin d'Amérique (*Raisin d'Amérique*), le Bambou (*Bambusoideae*), le Mimosa d'hiver d'Amérique (*Acacia dealbata*) et l'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*).

- Habitats principaux présents :

- La moitié nord du site est recouverte d'une chênaie aquitaniennne avec des pins résiduels. A l'extrémité nord-est, se trouve un bosquet exotique de robiniers faux-acacia sur une prairie mésophile. A l'extrémité sud-est, se trouve une prairie fraîche de fauche avec un secteur plus humide dominé par des joncs ;
- La moitié sud du site est plus variée mêlant des prairies fraîches et humides avec des fourrés/bosquets de feuillus exotiques (mimosas, bambous, érables negundo, robiniers faux-acacia). Des zones de friches/ronciers sont également présentes avec le développement d'une espèce exotique envahissante,

Flore/Habitats

Site n°4 – La Croix

le Raisin d'Amérique, suite à la coupe récente de fourrés/ronciers. Une mare temporaire a été observée au nord-ouest avec une jonchaie résiduelle.

- **Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC).**

- **Trois habitats à enjeu à minima modéré** sont présents dans le site d'étude, de par leurs rôles et sensibilités écologiques supérieures : les prairies humides à joncs, la mare temporaire avec joncs résiduelles et la chênaie aquitanaise.

Zone humide :
critère pédologique

Ce site correspond pour sa moitié sud à une zone humide pédologique.

Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Podzosols ou de Néoluvisols sableux. Le sondage au nord est humide à partir d'environ 45 cm de profondeur puis noyé à 100 cm. Il présente une nappe à environ 60 cm à fin janvier 2024. Il n'est par conséquent pas caractéristique de zone humide.

Le sondage au sud est en revanche humide dès la surface, saturé à environ 40 cm et noyé à 100 cm. Il présente une nappe à 28 cm. Il est par conséquent caractéristique de zone humide.

Zone humide :
critère botanique

Un type de végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté a été identifié au sud et au centre-est du site d'étude : **des prairies humides à joncs.**

Occupation du sol



Zones humides



Occupation du sol & Zones humides.

Site n°4 – La Croix

Faune protégée et/ou menacée

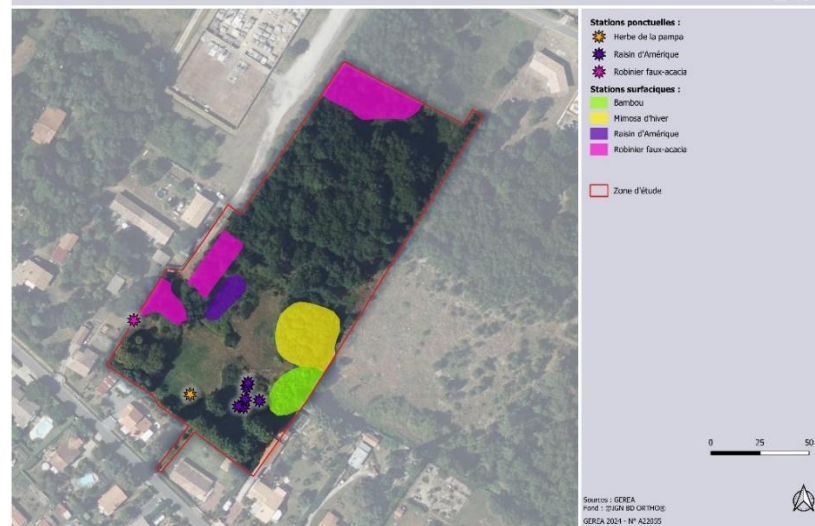


Flore patrimoniale (non protégée, déterminante de l'inventaire ZNIEFF)



Faune & Flore patrimoniale

Flore exotique envahissante



Flore exotique envahissante

Site n°4 – La Croix

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune

Les mammifères :

- Le Hérisson d'Europe, espèce commune et intégralement protégée (individus + habitats) est suspecté.
- Habitat de chasse pour les chauves-souris inféodées aux lisières et canopées.

L'herpétofaune :

- Habitat favorable à la reproduction et au repos d'amphibiens protégés précoces : Rainette méridionale (protection intégrale PN2, commune) et la Salamandre tachetée (protection partielle (individus seulement, PN3), commune).

Flore/Habitats

Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Enjeux naturalistes



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale
(en l'état actuel des connaissances)

Faible
**(bosquet de robiniers,
prairie mésophile)**

Modéré
(chênaie)

Assez forte
**(prairies humides,
mare)**

Site n°4 – La Croix

Commentaires :

Le site correspond pour la moitié nord à une chênaie aquitannienne avec des pins résiduels bordée au nord-ouest par un bosquet exotique de robiniers faux-acacia et au sud-est par une prairie fraîche avec un secteur plus humide. Sur la moitié sud, se développent des prairies fraîches à humides, des friches embroussaillées et des fourrés/bosquets d'espèces exotiques envahissantes (bambous, mimosas, robiniers faux-acacia, érables negundo). Une mare temporaire est également présente avec une jonchaie résiduelle.

Pour les habitats, **trois unités de végétation à enjeu modéré** ont été recensées sur le site : les prairies humides à joncs, la mare temporaire avec joncs résiduelles et la chênaie aquitannienne.

Pour la flore, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Une zone humide botanique a été recensée dans la moitié sud du site d'étude : des prairies humides à joncs.

Le site, **correspond également pour sa moitié sud à une zone humide selon le critère pédologique.**

Pour la faune, l'enjeu est modéré et se limite aux secteurs boisés et de mares temporaires.

Préconisation (s) :

Concernant la flore, aucune préconisation particulière n'est nécessaire.

Concernant la faune, l'évitement des secteurs boisés est recommandé.

Site n°5 – Les Brengues



Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des boisements de feuillus et de résineux.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

Les mammifères :

- Une espèce intégralement protégée (individus + habitats) a été observée : **l'Ecureuil roux** (PN2, commun). De nombreux indices de présence ont été trouvés (pignes rongées). Le boisement constitue son habitat de reproduction et de repos.
- Trois espèces communes non protégées ont été observées : le chevreuil, le Renard roux et la Taupe d'Europe.

L'avifaune :

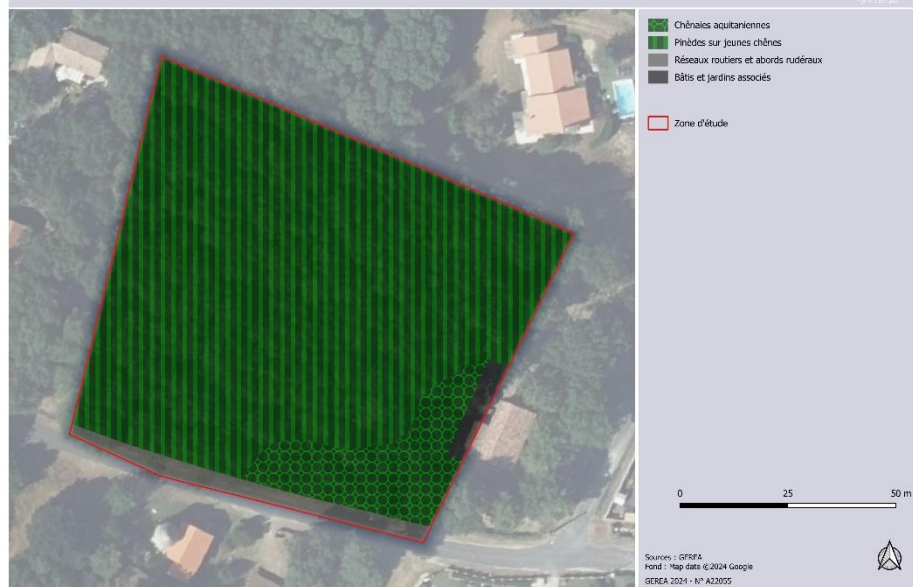
- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;
- Aucune espèce menacée n'a été contactée ;
- Dix espèces communes dont sept sont protégées ont été observées sur le site. Toutes les espèces observées se reproduisent sur le site d'étude.

L'herpétofaune :

Site n°5 – Les Brengues	
	- Aucun reptile n'a été observé sur le site. - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons - Une espèce commune non protégée : le tircis. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces à enjeu de conservation. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux pinèdes et boisements mésophiles. - Pas d'espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine répertoriée. - Habitats principaux présents : • La quasi-totalité du site est recouverte d'une pinède sur un taillis de jeunes chênes ; • Au sud-est, se trouve une chênaie aquitannienne en bordure d'une habitation privée. - Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC). - Un habitat à enjeu à minima modéré est présent dans le site d'étude, de par son rôle et ses sensibilités écologiques supérieures : la chênaie aquitannienne.
Zone humide : critère pédologique	Ce site ne correspond pas à une zone humide pédologique. Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Podzols ocrifères, sableux, humides à environ 60-70 cm de profondeur et présentant une nappe à 80-100 cm à fin janvier 2024. Ils ne sont par conséquent pas caractéristiques de zone humide.
Zone humide : critère botanique	- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté. - Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.

Site n°5 – Les Brengues

Occupation du sol



Zones humides



Occupation du sol & Zones humides.

Site n°5 – Les Brengues

Faune protégée et/ou menacée



Faune

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Mammifères : habitat de chasse potentiel pour les chiroptères inféodés aux lisières et canopées.
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est homogène.

Site n°5 – Les Brengues



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré (chênaie)	Forte
--	--------	---------------------	-------

Commentaires :

Le site correspond en majorité à une pinède sur de jeunes chênes. Au sud-est, se trouve une chênaie aquitaniennne.

Pour les habitats, **une unité de végétation à enjeu modéré** a été recensée sur le site : la chênaie aquitaniennne.
Pour la flore, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Aucune zone humide botanique, ni pédologique n'a été recensée sur le site d'étude.

Pour la faune, l'enjeu est globalement faible au regard du niveau de la rareté des taxons observées. Néanmoins le site constitue un habitat de reproduction et de repos pour certaines espèces protégées communes.

Préconisation (s) :

Sans objet.