



Révision du Plan Local d'Urbanisme



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 8 octobre 2025

Octobre 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ 5

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources _____ 6

I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau _____ 6

☛ L'alimentation en eau potable _____ 6

☛ La qualité des eaux superficielles _____ 6

I.2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité _____ 7

☛ Préserver les continuités écologiques _____ 7

☛ Assurer la pérennité des zones humides _____ 7

Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources _____ 8

I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques _____ 9

☛ Intégrer les risques inondation _____ 9

☛ Préserver du risque feu de forêt _____ 9

☛ Prendre en compte le risque mouvements de terrain _____ 9

Carte - Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques _____ 10

II. Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité _____ 11

II.1. Préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais _____ 11

II.2. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine _____ 11

Carte - Préserver le paysages et le patrimoine _____ 12

III. Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat _____ 13

III.1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré _____ 13

III.2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU 14

☛ Les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages _____ 14

☛ Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre ») _____ 14

☛ Approcher le besoin global en logements _____ 15

III.3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat _____ 15

III.4. Valoriser le bâti existant et diversifier le parc de logements _____ 16

☛ Valoriser le bâti existant _____ 16

☛ Diversifier le parc de logements _____ 16

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral _____ 17

IV.1. Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral _____ 17

☛ Le caractère prégnant des espaces remarquables _____ 17

☛ Respecter la délimitation de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage _____ 17

☛ Maintenir des coupures d'urbanisation _____ 18

IV.2. Une enveloppe urbaine conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés _____ 18

☛ Localiser le développement urbain au sein des « agglomérations » _____ 18

☛ Admettre une constructibilité complémentaire au sein des villages _____ 19

☛ Autoriser une densification des zones déjà urbanisées _____ 19

☛ Favoriser une bonne organisation des développements futurs _____ 19

Carte - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie, et prenant en compte la spécificité littorale _____ 20

V. Conforter les atouts économiques du territoire _____ 21

V.1. Soutenir l'économie de proximité _____ 21

- ☛ Renforcement du Parc de Pingouleau à Saint-Vivien de Médoc _____ 21
- ☛ Maintenir des bourgs actifs et vivants _____ 21

V.2. Préserver les activités primaires liées au milieu naturel _____ 21

- ☛ L'agriculture _____ 21
- ☛ La pêche et les cultures marines _____ 22
- ☛ Favoriser un accueil touristique complémentaire aux activités primaires _____ 22

V.3. Valoriser le tourisme de nature _____ 22

- ☛ L'accueil de loisirs/tourisme lié aux petits ports _____ 22
- ☛ Elargir l'offre d'hébergement _____ 22

Carte - Conforter les atouts économiques du territoire _____ 24

VI. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture _____ 25

VI.1. Sécurité des déplacements routiers _____ 25

VI.2. Amélioration de la desserte ferroviaire _____ 25

VI.3. Valorisation du réseau de pistes cyclables _____ 25

Carte - Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture _____ 26

INTRODUCTION

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* du PLU :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...]

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] ».

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

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 si particuliers articulés notamment autour des mottes et palus.

Ils assurent de multiples fonctions :

- Une fonction écologique en accueillant une faune et une flore riches et diversifiées en témoigne la présence de nombreux zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel sur chaque territoire communal ;
- Une fonction environnementale en constituant un puits de carbone et participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'érosion des terres, en permettant l'expansion des crues ;
- Une fonction économique au travers des activités agricoles ;
- Et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

La commune de Talais est un territoire rural présentant une urbanisation concentrée au sein d'un tissu urbain topographiquement plus haut au cœur de la commune. Saint-Vivien-de-Médoc présente un tissu urbain plus étendu et morcelé ayant gagné sur l'espace forestier, scindé par l'axe structurant qu'est la RD1215 qui participe au dynamisme économique de la commune mais accentue la problématique des fragmentations écologiques.

L'objectif dans le cadre du PLU est de maintenir les qualités attractives et fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique.

Pour cela, il convient de privilégier la maîtrise de la pression anthropique qui s'exerce sur les espaces agricoles et naturels (notamment le massif forestier, les prairies et les milieux humides) et de promouvoir un développement préférentiel en densification de l'existant.

I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

↳ L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par l'intermédiaire de plusieurs forages du SIAEP de Saint-Vivien-de-Médoc puisant dans l'Eocène supérieur et moyen. Bien que l'unité de gestion des eaux « Médoc estuaire » soit qualifiée « à l'équilibre », **assurer le maintien de bonnes conditions d'accès de la population à une eau en quantité suffisante et de qualité satisfaisante est devenu un enjeu majeur.**

- ✚ Minimiser les extensions des réseaux et améliorer leurs performances pour éviter le gaspillage de l'eau potable ;
- ✚ Projeter un développement urbain compatible avec la ressource en eau potable disponible à l'échelle du SIAEP ;
- ✚ Organiser une maîtrise de la consommation en eau.

↳ La qualité des eaux superficielles

La gestion de la ressource en eau passe aussi par la **maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement.**

La conservation, voire la reconquête, de l'excellence de la qualité de l'eau superficielle et des milieux aquatiques nécessite :

- ✚ De prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation (limiter l'imperméabilisation) et les zones à risques (ruissellement) ;
- ✚ De mettre en place une politique programmatique associée à l'assainissement collectif et veiller à l'adéquation des capacités résiduelles de chaque station d'épuration au regard des perspectives de développement envisagées ;
- ✚ De veiller à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel au sein de chaque zone urbaine délimitée non desservie par l'assainissement

collectif et de poursuivre l'amélioration des conditions d'assainissement autonome ;

- + De préserver le réseau hydrographique et les ripisylves associées via l'utilisation de dispositions réglementaires spécifiques (article L.151-23).

I.2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

➡ Préserver les continuités écologiques

De nombreux zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel sont répertoriés sur chaque territoire communal soulignent la richesse écologique pouvant y être observée. Les milieux naturels associés, qu'ils soient humides ou non, constituent, aux échelles régionale et intercommunale un **support de biodiversité à préserver**. L'analyse communale a confirmé l'intérêt de ces milieux peu fragmentés pour le maintien et le déplacement de la biodiversité. C'est à cet égard qu'ils sont considérés comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral.

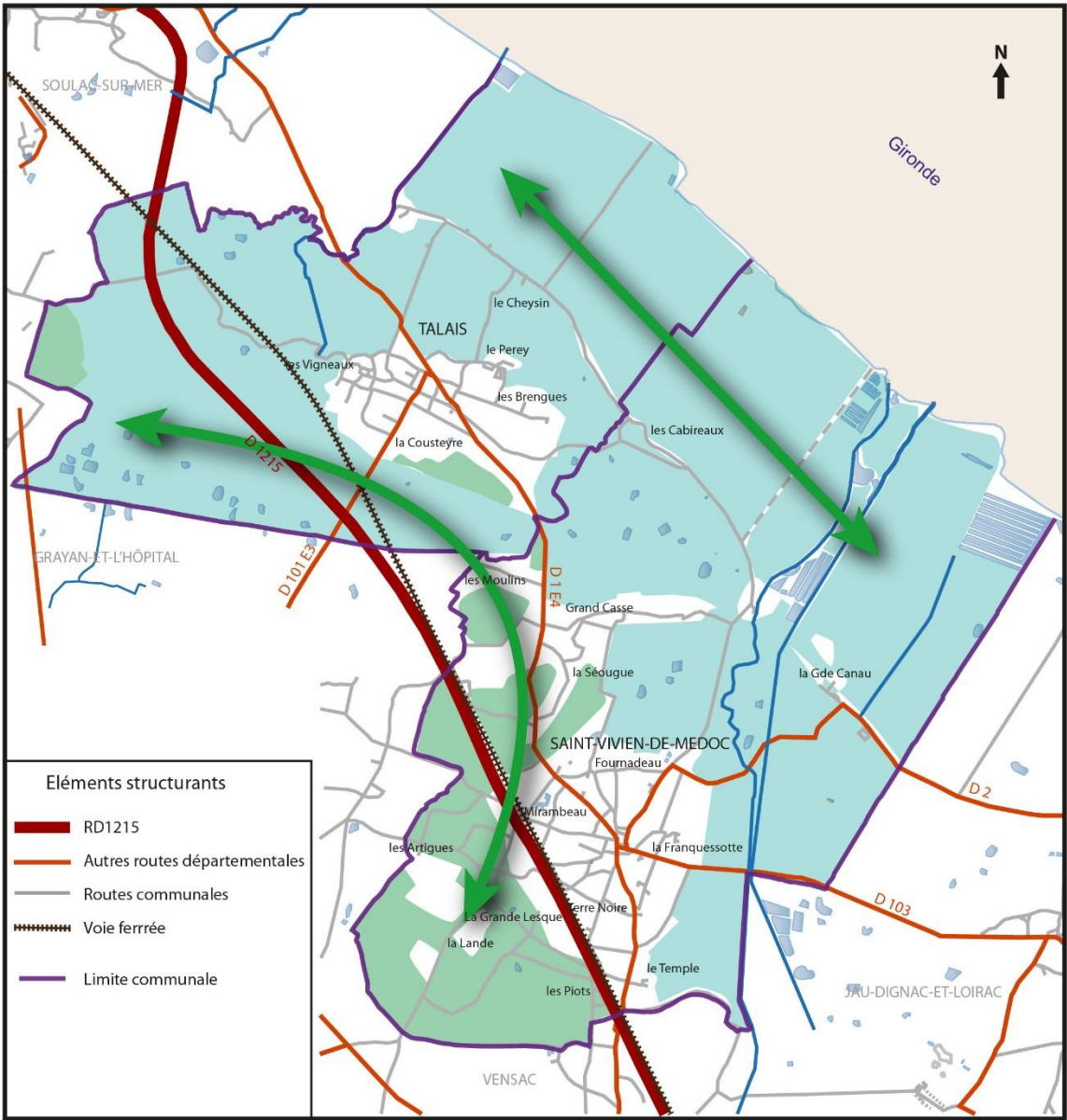
Chaque commune, consciente des enjeux de préservation de la biodiversité, prendra les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial ainsi que des composantes du réseau écologique présents sur le territoire :

- + Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux humides de la plaine alluviale. Des dispositions spécifiques (article L.151-23) permettant la protection de ces milieux naturels sensibles seront privilégiées dans le cadre du PLU ;
- + Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain et préserver autant que possible l'intégrité du réservoir de biodiversité formé par le massif forestier ;
- + Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine. L'outil Espace Boisé Classé sera privilégié à cet effet.

➡ Assurer la pérennité des zones humides

Malgré les efforts engagés, la surface et la fonctionnalité des zones humides continuent à diminuer à l'échelon national et régional. Sur le territoire de chaque commune les zones humides présentes sont en relation fonctionnelle directe avec la plaine alluviale qui occupe une part importante du territoire.

- + 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.



I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques

➡ Intégrer les risques inondation

Le territoire est directement contraint par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'estuaire de la Gironde dont les limites viennent au contact direct de l'enveloppe urbaine par endroits. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque sont particulièrement fortes en zone rouge. Il convient de préciser que la route de la Castillonnaise constitue une délimitation naturelle du champ d'expansion de crue maximum théorique en l'absence d'ouvrage de lutte contre les inondations.

Le PLU veillera à la protection des biens et des personnes en lien avec les risques inondation via les axes suivants :

- ✚ Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI ;
- ✚ En dehors des secteurs concernés par le 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 (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 du risque feu de forêt

Commune sylvicole, Saint-Vivien-de-Médoc est particulièrement exposée au risque feu de forêt comme l'ont montré les événements de l'été 2022. Il est donc nécessaire d'adopter une gestion stricte du risque sur l'ensemble de la commune et de limiter l'exposition des biens et des personnes. Afin de lutter contre celui-ci, il importe plus que jamais d'avoir une approche globale de la gestion forestière : une DFCI efficace, un maillage irréprochable des parcelles, des sous-bois entretenus, des obligations de débroussaillage et des interdictions de circuler respectées.

Mais il convient également d'être irréprochable dans la gestion du contact entre espaces bâtis et forestiers. Outre le strict respect des règles de débroussaillage le PLU veillera à la reconstitution de lisières favorisant la plantation d'essences locales diversifiées pour lutter contre le risque d'incendie.

- ✚ Dans le cadre du PLU, une attention particulière sera accordée à la présence et à l'état du réseau de protection incendie.
- ✚ Le développement de l'enveloppe urbaine positionnée au sein ou au contact du massif forestier sera contrôlé.
- ✚ Des réflexions en matière de traitement et de structuration des lisières entre urbanisation et forêt seront également engagées.

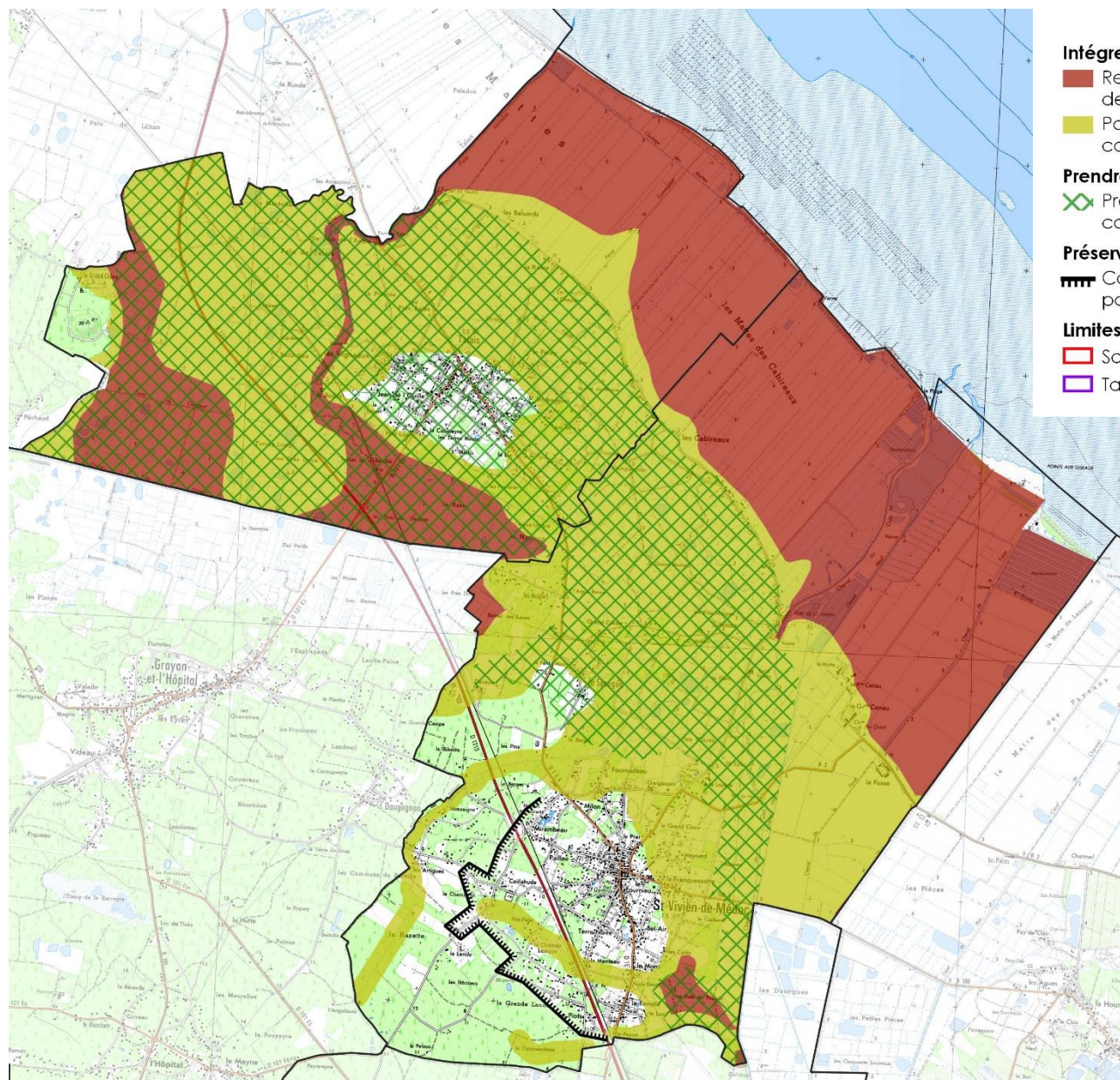
➡ Prendre en compte le risque mouvements de terrain

Chaque territoire présente une sensibilité particulière aux mouvements de terrain liés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Il s'agira donc de prendre en compte au sein du PLU les secteurs de sensibilités en veillant à :

- ✚ Adapter le développement urbain aux contraintes générées par les phénomènes de retrait-gonflement des argiles ;
- ✚ Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, bandes enherbées ...), en particulier dans les palus : utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, Espaces Boisés Classés,

Carte - Réduire la vulnérabilité des habitants face 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

II. Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité

Les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais font partie du vaste ensemble paysager de « l'estuaire et de ses rivages » et appartiennent à l'unité dite du « Médoc des mattes », dernière unité estuarienne avant la pointe du Verdon, plus tournée vers l'océan.

Le Médoc des Mattes présente des paysages singuliers de basses terres, composés de vastes étendues plates, cultivées, présentant des vues très ouvertes ou 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 mares de chasse. La végétation est plus présente, les parcelles non entretenues gagnées par les boisements. Les boisements humides des rives des chenaux et fossés, les boisements marécageux animent l'espace. La préservation des espaces passe par le maintien des activités traditionnelles.

Les îlots cultivés des villages sont implantés sur de faibles hauteurs, au cœur des palus ou en limite du plateau forestier landais.

II.1. Préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais

Le caractère bocager des zones de mattes et palus, et les haies de tamaris, qui agrémentent le paysage, méritent d'être préservés.

✚ **Préserver les structures naturelles des paysages estuariens par un classement en zones de protection**

Sur les palus, une attention particulière est à porter aux zones de franges entre les ensembles bâtis et les espaces agricoles et naturels.

✚ **Porter attention à la structuration des lisières urbaines et au maintien de coupures d'urbanisation.**

Le territoire formant un territoire extrêmement plat de basses terres, les vues peuvent être très ouvertes et révèlent le paysage lointain, mais elles sont également limitées par tout obstacle visuel (boisements en particulier),

Les vues sur l'estuaire sont très peu révélées compte tenu de la présence de la digue. Ce n'est qu'en parcourant les cheminements sur digues que la gironde et l'estuaire sont donnés à voir au visiteur.

✚ **Favoriser la découverte des paysages estuariens en privilégiant les modes doux (cheminements cyclables et piétons, boucles de randonnées).**

II.2. Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine

Les communes de St-Vivien-de-Médoc et Talais présentent des éléments de patrimoine intéressants, caractéristiques du Pays médocain : habitations d'architecture médocaine, châteaux, manoirs et maisons bourgeoises.

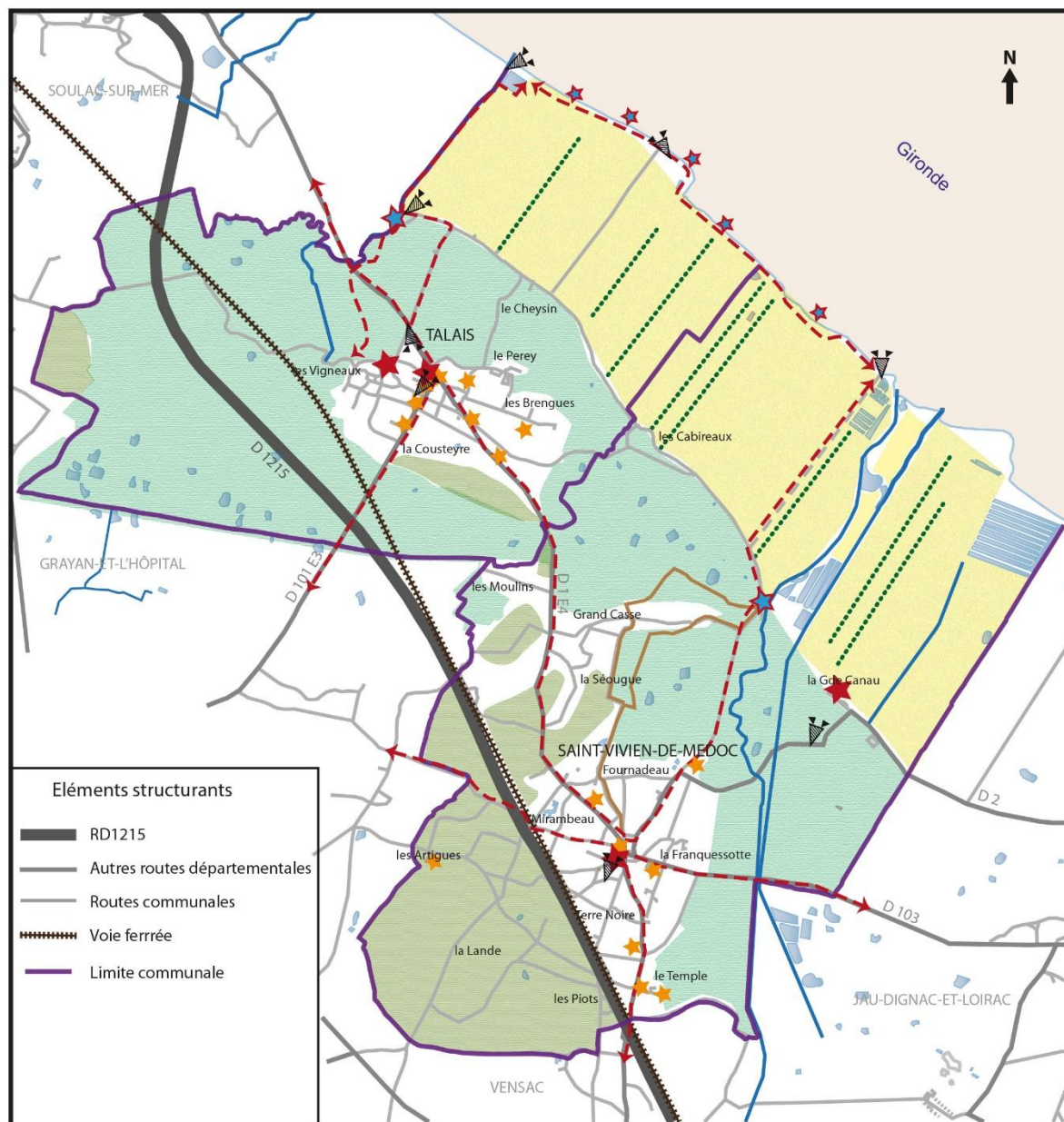
Elles sont riches d'un patrimoine historique et naturel (petits ports et cabanes ostréicoles en bord de chenal, cabanes de pêche et de chasse ; petit patrimoine estuarien et patrimoine rural.

Sur la base d'une identification des éléments identitaires que les communes souhaitent préserver, les éléments retenus seront signalés au PLU.

✚ **Proposer au PLU des dispositions spécifiques permettant une protection des éléments de patrimoine identifiés.**

Les deux communes présentent assez peu de boisements (en dehors de la pinède boisée en frange ouest de la commune de Saint-Vivien). Leur préservation est intéressante car les boisements constituent des éléments structurants du paysage très ouverts, mais assurent également un rôle de maintien des sols et de protection au vent.

✚ **Proposer au PLU une protection spécifique des boisements intéressants (Espace Boisé Classé, ou classement au titre des éléments de patrimoine ou des continuités écologiques).**



Préserver le caractère de chaque entité paysagère

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

Valoriser le patrimoine

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

Favoriser la découverte du patrimoine et des paysages

- points de vue
- pistes cyclables
- boucle de randonnées

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

Trois scénarios de développement ont été travaillés dans le cadre du SCOT en fonction d'une logique d'intervention plus ou moins importante des collectivités.

- Le 1^{er} scénario tablant sur une stricte logique de « préservation »
- Le 2nd scénario visant une stratégie opportuniste maximisant le potentiel en extension (niveau d'intervention limité, sans changement significatif des modes de production économique et résidentiel).
- Le 3^e scénario proposant une stratégie volontariste et structurante encadrée par une capacité d'accueil adaptée aux enjeux

La troisième voie stratégique, retenue par les élus du territoire du SCOT, repose sur les constats suivants :

- L'attractivité de chaque commune au cours de ces 10 dernières années,
- La capacité foncière contrainte par la combinaison des multiples facteurs de limitation ou d'interdiction des constructions
- Les choix locaux déterminés par les équipements ou infrastructures existants ou projetés tout autant que par le cadre de vie souhaité.

III.1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré

Les communes de Talais et St-Vivien-de-Médoc ont connu une croissance démographique dynamique depuis les années 2000, soutenue par le solde migratoire.

Il a été enregistré une amélioration des classes jeunes (moins de 15 ans) sur la commune de Talais sur les 10 dernières années, et, a contrario, un solde naturel fortement négatif sur la commune de Saint-Vivien de Médoc.

Les communes ont examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés dans le même esprit que le travail conduit dans le cadre du SCOT.

• Commune de Talais

- Une hypothèse basse, en forte rupture avec les évolutions enregistrées ces 15 dernières années (variation annuelle moyenne de la population l'ordre de 2%/an) ; cette hypothèse basse dans le prolongement de la période 2015-2021, confirmerait la variation négative due au solde naturel et la poursuite une baisse du taux du au solde des entrées/sorties de la commune. Taux que l'on pourrait situer à **0,8%/an**.

- Une hypothèse de croissance forte, de l'ordre **de 2%/an**, dans la continuité de la période 2000-2015.

- Une 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**.

• Commune de Saint-Vivien-de-Médoc

3 hypothèses similaires ont été posées.

- Hypothèse basse, en rupture avec 15 dernières années (variation annuelle moyenne de la population l'ordre de 2%/an également) ; hypothèse basse retenue dans le prolongement de la période 2015-2021 (forte chute du solde migratoire).

Taux que l'on pourrait situer à **0,4%/an**.

- Une hypothèse de croissance forte, de l'ordre **de 1,7%/an**, dans la continuité de la période 2000-2015.

- Une hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé, qui prend en compte, la dynamique également observée ces toutes dernières années 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 **+1,14 %/an**.

➤ Après analyses les communes retiennent le scénario de développement démographique établi au SCOT.

Population des communes à horizon 10 ans (2025-2035) :

- **St-Vivien-de-Médoc :**

Croissance de +1,14%/an, soit 2 136 habitants à 10 ans **(+ 226 habitants)**

- **Talais :**

Croissance de +1,23%/an, soit 901 habitants à 10 ans **(+ 104 habitants)**

III.2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

Le besoin en logements intègre le besoin lié à l'accueil de nouveaux ménages et celui lié au maintien de la population actuelle.

➤ Les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages

Sur la base de la population des communes à horizon 10 ans (2025-2035), le besoin en logements induit est à approcher au vu de la taille des ménages attendue.

Pour les 10 années à venir, il est retenu une faible diminution de la taille des ménages (du fait de la forte diminution enregistrée par le passé sur Saint-Vivien-de-Médoc et, à contrario, du maintien d'une taille des ménages légèrement plus élevée sur Talais).

- **St-Vivien-de-Médoc :** base retenue de 1,93 personnes/ ménage soit une très légère baisse de la taille des ménages (1,96 en 2021).
- **Talais :** base retenue de 2,02 personnes/ ménage (2,07 en 2021).

➤ Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre »)

Le point d'équilibre prend en compte, outre le desserrement des ménages :

Le renouvellement du parc

Ce facteur résulte d'un double phénomène complexe de création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions (logements insalubres détruits, logements transformés en commerce ou bureau, divisions de logements ...).

Il est établi sur la base d'un taux de renouvellement de 0,12%/an du parc de résidences principales.

- **St-Vivien-de-Médoc :** besoin estimé à 20 logements.
- **Talais :** besoin estimé à 6 logements.

La variation du parc de logements vacants

Il est proposé d'introduire un objectif de diminution de la part des logements vacants.

- **St-Vivien-de-Médoc :**

Sur la base d'une diminution de la part de logements vacants (105 logements en 2021 - 8% du parc total de logements), à 7% du parc total de logements, il faudrait compter environ **une douzaine de logements à réhabiliter, et donc à soustraire du besoin global en constructions neuves.**

- **Talais :**

Sur la base d'une diminution de la part de logements vacants (40 logements en 2021 - 7% du parc total de logements), à 6 % du parc total de logements, il faudrait **compter environ 4 logements à réhabiliter.**

➤ La question des résidences secondaires

Les communes retiennent l'ambition du SCOT d'une diminution du parc de résidences secondaires, au profit de la population permanente, même si cette question apparaît beaucoup moins prégnante que sur les communes du littoral ; et si par ailleurs une part des retraités passent dans leur résidence une partie de l'année.

La part des résidences secondaires dans le parc total de logements représente environ 24% des logements à Saint-Vivien-de-Médoc en 2020 et 28% à Talais.

Il a été pris en compte dans le cadre du PADD un besoin en résidences secondaires, établi, comme retenu dans le cadre du SCOT, à 20% de la construction nouvelle.

Sur la base de cet objectif, le PLU établit à 10 ans le besoin en résidences secondaires à :

- **Saint-Vivien-de-Médoc** : 23 logements
- **Talais** : 10 logements

➡ Approcher le besoin global en logements

Le besoin en logements

Le besoin global en logements correspond au besoin en logements lié à l'accueil de la population nouvelle, auquel s'ajoute le « point d'équilibre ». Il s'établit comme suit :

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

III.3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

Une analyse de la consommation foncière sur la commune a été établie sur la période 2011-2021, soit une période de 10 ans, conformément à la loi Climat Résilience.

La consommation cumulée de la période 2011-2021 (10 ans) donne les valeurs suivantes (elle intègre les constructions, leur parcelle aménagée et les accès).

• St-Vivien-de-Médoc

Consommation de 20,7 ha, dont 16,9 ha en Espaces agricoles, naturels ou forestiers.

La consommation moyenne par construction s'établit ainsi à environ 1376 m²/logement, avec des moyennes différenciées selon que l'on se trouve en zone centrale du bourg (830 m²/logement) ou dans les écarts.

• Talais

Consommation de 10,4 ha, dont 9,41 ha en Espaces agricoles, naturels ou forestiers.

La consommation moyenne par construction s'établit ainsi à environ 1455 m²/logement, avec des moyennes différenciées selon que l'on se trouve en zone centrale du bourg (990 m²/logement) ou en secteurs plus excentré (de l'ordre de 1500 m²/logement).

Les approches établies dans le cadre du SCOT

Un objectif de densité a été posé dans le SCOT.

Pour la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, qui constitue un pôle d'équilibre,

La densité attendue pour les logements potentiellement réalisés en extension de l'enveloppe urbaine est de **17 logements / ha**, soit une densité moyenne de 590 m² /logement.

Il n'est pas fixé de densité spécifique au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour la commune de Talais, qui constitue un pôle de proximité,

La densité attendue pour les logements potentiellement réalisés en extension de l'enveloppe urbaine est de **13 logements / ha**, soit une densité moyenne de 770 m² /logement.

Il n'est pas fixé de densité spécifique au sein de l'enveloppe urbaine.

Le SCOT a par ailleurs fixé une consommation foncière maximale NAF pour la période 2020-2030 et pour la période 2030-2040.

- **St-Vivien-de-Médoc**

8 ha pour la période 2020-2030 et 4 ha pour la période 2030-2040.

- **Talais**

4 ha pour la période 2020-2030 et 2 ha pour la période 2030-2040.

➡ **Modération de la consommation foncière au regard de la période 2011-2021**

Au regard des densités enregistrées dans les périodes précédentes, il conviendra de rechercher une optimisation foncière pour répondre aux objectifs de modération de la consommation foncière.

Une optimisation foncière pourra être obtenue en proposant :

- Pour les opérations d'ensemble en extension urbaine une **densité** de l'ordre de **17 à 20 logements/ha** sur la commune de **Saint-Vivien-de-Médoc** et de **14 à 15 logements/ha** (700 m² environ) sur la commune de **Talais**.

- Pour la construction située au sein de l'enveloppe urbaine, un objectif de plus grande densité urbaine au regard de la moyenne enregistrée sur la période précédente.

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

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

✚ **Au sein de la zone urbaine, il sera veillé au désenclavement de certains**

ilots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservies.

III.4. Valoriser le bâti existant et diversifier le parc de logements

➡ **Valoriser le bâti existant**

Même si le parc ancien (avant 45) est assez limité, il est vraisemblable que, compte-tenu de la date de construction des logements, la qualité énergétique d'un nombre important de logements soit faible.

Par ailleurs, le parc de logements vacants est assez limité sur Talais (4% des logements - 20 logements) ; mais nettement plus important sur St Vivien de Médoc (8% des logements, une centaine de logements), la remise sur le marché d'une part de ce parc est à prendre en compte.

✚ **Le PLU sera l'occasion de préciser la situation en terme de logements vacants et d'examiner les possibilités de mobiliser des outils spécifiques pour l'amélioration du parc.**

➡ **Diversifier le parc de logements**

Les communes se caractérisent par une prédominance de maisons individuelles (plus de 90%).

La part de locataires s'établit à 20% pour Talais et 29% pour St Vivien de Médoc, avec une faible part de logements sociaux.

Même si ces communes ne constituent pas des communes cibles pour le logement social, le renforcement du segment est à favoriser. Des projets sont en cours d'étude sur St Vivien de Médoc.

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

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral

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

Au regard des capacités propres aux communes, il s'agit de concilier les modes de vies actuels avec des aspirations nouvelles et le constat d'une attractivité réelle du territoire, dont on ne sait si elle sera conjoncturelle ou structurelle, dans le sens d'une amélioration qualitative plutôt que quantitative.

Un cadre spatial à la capacité d'accueil est ainsi mis en œuvre au travers de la loi Littoral

IV.1. Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral

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

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

➡ Le caractère prégnant des espaces remarquables

En cohérence avec le volet relatif à la préservation des espaces naturels sensibles, le PLU veillera au travers de la définition des espaces remarquables liés :

- aux réservoirs humides aquatiques et lacustres.
- aux boisements significatifs de feuillus (haies de tamaris, entités boisées structurantes ...), qui participent de la qualité des paysages.

- de la préservation de coupures d'urbanisation, qui améliorent la lecture des différentes entités paysagères

Ces espaces naturels remarquables recouvrent les zones Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 sur les deux communes, des espaces naturels sensibles du département ; des espaces acquis par la Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

La délimitation des espaces remarquables sur les deux communes, à l'échelle du zonage du PLU, extrait de petits secteurs correspondant à des espaces artificialisés, en particulier ceux concernés par des bâtiments agricoles et leurs abords, qui ne présentent pas de caractère remarquable.

✚ **Préserver l'intégrité des espaces remarquables, tout en permettant, au sein de petits secteurs spécifiques retirés de l'espace remarquable, les évolutions bâtementaires nécessaires à la pérennité sur le long terme de l'agriculture (sous réserve des autres dispositions de la loi Littoral).**

➡ Respecter la délimitation de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage

La bande littorale de cent mètres est matérialisée par la présence de la digue, qui définit la limite haute du rivage.

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.

Sur les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais, la limite des espaces proches du rivage est constituée par la RD.2, qui marque grossièrement la séparation entre mattes et palus.

Les espaces proches du rivage sont entièrement concernés par le classement en espaces remarquables.

✚ **Le PLU veillera au sein de ces espaces à maintenir et consolider les activités aquacoles et cultures marines, ainsi que les petits ports**

estuariens et prendra en compte les projets nécessaires à leur développement.

➡ Maintenir des coupures d'urbanisation

L'objectif est de protéger les coupures d'urbanisation qui améliorent la lecture des différentes entités paysagères et révèlent les paysages estuariens emblématiques du territoire.

Le SCOT localise des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral sur les communes. Ces coupures d'urbanisation d'intérêt local permettant d'affirmer la discontinuité de certains espaces urbains et le maintien d'espaces naturels interstitiels.

✚ Dans le cadre du PLU, les coupures d'urbanisation identifiées seront préservées par un classement adapté.

IV.2. Une enveloppe urbaine conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés

Comme le prescrit le code de l'urbanisme, 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.**

Le PLU a vocation à préciser la limite des espaces urbanisés et à définir l'enveloppe urbaine.

Cette enveloppe constitue le point de référence pour un développement en continuité au sens de la loi Littoral.

Les besoins en logements tels qu'identifiés précédemment trouveront place en densification de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'urbanisation.

➡ Localiser le développement urbain au sein des « agglomérations »

Le SCOT a défini, à l'échelle des communes, les agglomérations au sens de la loi Littoral, qui constituent des centralités principales.

Les agglomérations se caractérisent par :

- Le caractère historique de leur implantation et une mixité fonctionnelle (équipements, services, activités ...) en rapport avec leur taille
- Un nombre de constructions, variant d'une petite centaine à 5 000 ; ainsi que des densités, de l'ordre de 7 à 10 constructions par hectare. A noter que les seuils de 7 et de 10 constructions par hectare peuvent ne pas être respectés lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots enclavés, comme c'est le cas à Talais.

• Saint-Vivien-de-Médoc

Sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc, l'agglomération se caractérise par son importance en tant que centralité communale, par sa forte mixité fonctionnelle, ainsi que par une densité moyenne mais inégalement répartie.

• Talais

Sur la commune de Talais, l'agglomération forme la centralité principale. Elle revêt un caractère historique et possède une forte mixité fonctionnelle.

✚ Définir au PLU l'enveloppe urbaine de l'agglomération au sein de laquelle les constructions seront privilégiées en densification de l'enveloppe urbaine.

✚ Les développements en extension de l'urbanisation seront limités au maximum.

➡ Admettre une constructibilité complémentaire au sein des villages

- **Saint-Vivien-de-Médoc**

Le SCOT retient sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc une centralité secondaire ou d'accompagnement. Il s'agit du village de Mirambeau dont l'urbanisation est intervenue dans les années 1960-1970, avec le développement de Saint-Vivien. Bien que ce soit un village à l'échelle communale, Mirambeau profite de la proximité des services de Saint-Vivien.

✚ Admettre une densification du village de Mirambeau, sans extension consommatrice d'espaces naturels agricoles ou forestiers.

- **Talais**

Aucun village n'est recensé sur Talais.

➡ Autoriser une densification des zones déjà urbanisées

Les SDU sont identifiés dans le SCOT, outre la présence des réseaux, sur la base des critères suivants :

- Une continuité et une structuration manifeste en lien avec la topographie ;
- Une identification lisible dans l'espace.

- **Saint-Vivien-de-Médoc**

Le SCOT identifie sur la commune de Saint-Vivien-de-Médoc deux Secteurs Déjà Urbanisés, tous les deux situés à l'ouest de la RD1215.

- Grande Lesque Les Pins
- Grande Lesque La Lande

Pour ces deux secteurs, l'urbanisation a débuté dans les années 1980 et s'est accélérée dans les années 1990.

✚ Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti.

- **Talais**

Aucun Secteur Déjà Urbanisé n'est recensé sur Talais.

➡ Favoriser une bonne organisation des développements futurs

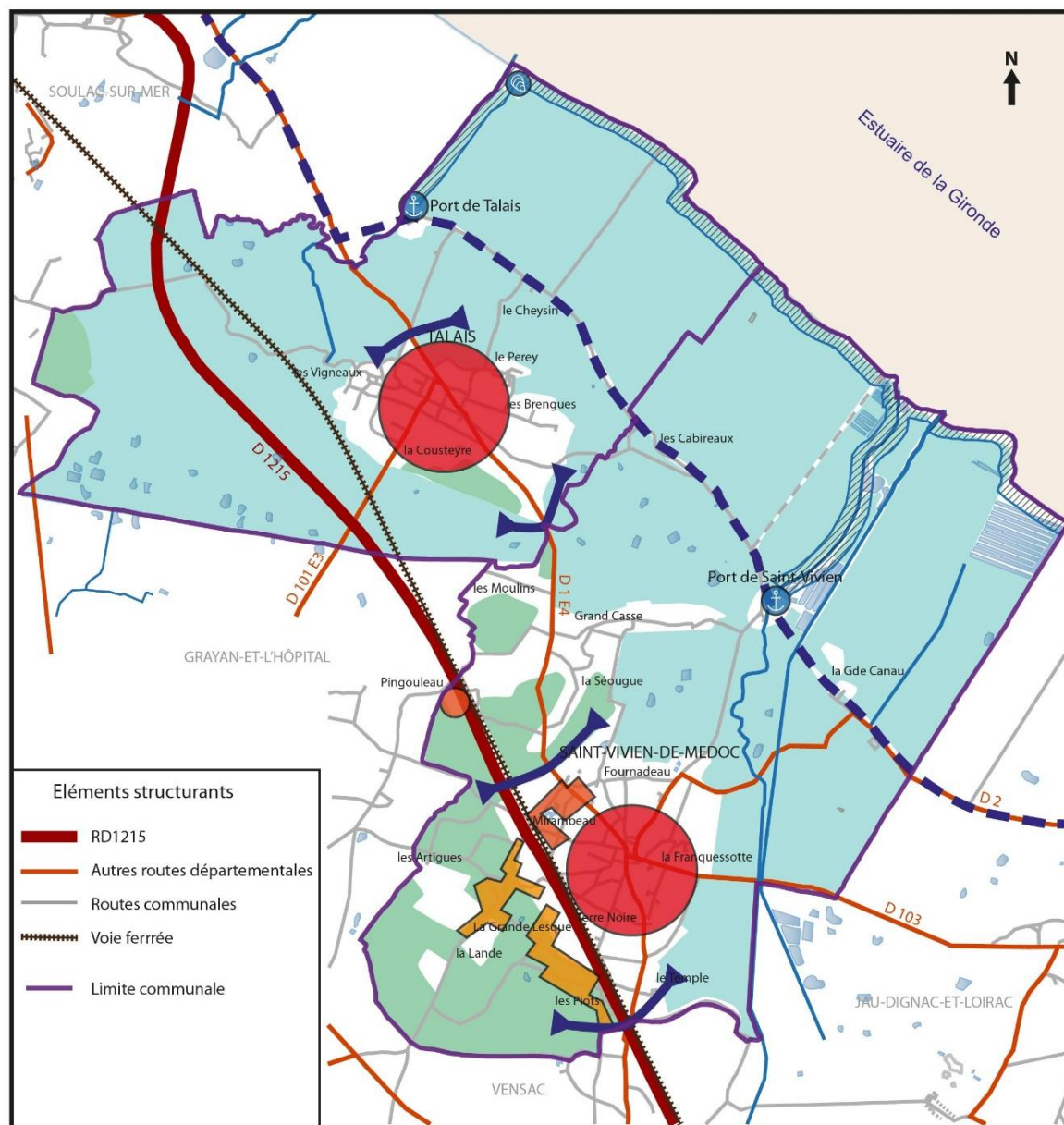
L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs se fera dans le respect d'orientations d'aménagement.

Elles veilleront à une bonne intégration à la trame urbaine existante : intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), d'implantation des constructions, de qualité urbaine, de traitement des franges entre espaces bâtis et non bâtis.

✚ Les principes à respecter dans les projets d'aménagement et d'urbanisme s'appuieront sur la Charte du PNR qui constitue un document de référence

✚ Les lisières entre l'urbanisation et secteurs agricoles ou naturels environnants devront être aménagées ou traitées.

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



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

Espaces remarquables liés aux :

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

Espaces proches du rivage

Coupures d'urbanisation

Bande des 100 mètres

Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

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

Localiser en priorité la constructibilité au sein de l'agglomération de St-Vivien-de-Médoc

Admettre une constructibilité complémentaire au sein du village de Mirambeau et de la zone d'activités de Pingouleau, sans extensions

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

V. Conforter les atouts économiques du territoire

Les communes de Saint-Vivien-de-Médoc et Talais sont caractérisées par la présence d'une économie où les activités primaires (agriculture, cultures marines) restent très présentes.

Les activités présentiels de proximité (commerces et services, artisanat local) sont également bien représentées, avec un panel diversifié (en lien avec le caractère de polarité secondaire de Saint-Vivien-de-Médoc).

En accompagnement du tourisme littoral, un tourisme estuarien se développe peu à peu, tourisme qui privilégie la découverte du milieu naturel en relation avec les paysages de marais et de mattes, les randonnées pédestres et cyclistes et les petits ports nature.

V.1. Soutenir l'économie de proximité

➡ Renforcement du Parc de Pingoulet à Saint-Vivien de Médoc

Le territoire dispose de peu de foncier à vocation économique alors même que la demande existe.

Sur la commune de Saint-Vivien de Médoc, une dizaine d'entreprises artisanales et de services est implantée sur une petite zone d'activités (environ 4,5 hectares) en bordure de la RD.1215.

✚ Dans le cadre du PLU, la zone d'activités de Pingoulet fera l'objet d'un classement spécifique, correspondant au périmètre aménagé, en cohérence avec le DOO du SCOT (prescription 59).

➡ Maintenir des bourgs actifs et vivants

Les deux communes disposent d'une offre commerciale et de services qui se concentre principalement dans le centre-bourg.

Saint-Vivien-de-Médoc constitue une polarité secondaire qui se caractérise par une bonne dynamique commerciale.

✚ Favoriser le maintien des équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population et conserver des bourgs actifs

V.2. Préserver les activités primaires liées au milieu naturel

➡ L'agriculture

Les communes de Talais et Saint-Vivien de Médoc présentent une activité agricole encore active, principalement dans les mattes (céréales, et dans une moindre mesure, oléagineux, légumineuses ; ainsi que prairies), mais également dans les palus (prairies permanentes ou temporaires, estives et landes).

L'élevage (bovins, équins) est présent tant dans les mattes que sur les palus. La vigne est absente sur les deux communes mais la commune de Saint-Vivien-de-Médoc présente cependant une petite aire en AOC.

✚ Favoriser le maintien d'une agriculture active, en particulier sur le secteur des mattes (céréaliculture, élevage) mais également sur les palus.

L'ensemble des mattes et une partie des palus se situant en espace remarquable, l'agriculture est néanmoins fortement contrainte dans son développement.

☛ La pêche et les cultures marines

La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970.

L'ostréiculture a repris depuis une dizaine d'années.

Depuis quelques années, l'aquaculture se développe également production sur la commune de Saint-Vivien de Médoc de gambas, crustacés, palourdes.

Les tonnes de chasse et les carreaux font également partie des activités traditionnelles de l'estuaire.

✚ **Garantir de bonnes conditions d'exercice des activités traditionnelles de l'estuaire, de la pêche et des activités liées à la mer, et soutenir le développement des cultures marines par un zonage approprié.**

☛ Favoriser un accueil touristique complémentaire aux activités primaires

Certaines activités (élevage équestre, fermes aquacoles) sont associées à une activité touristique par le biais d'un accueil à la ferme, de visites et de dégustations.

Plusieurs projets sont envisagés élevage de chevaux, avec promenades et démonstrations ; avec hébergement touristique lié.

✚ **Permettre la réalisation de projets agritouristiques, dans le respect de la loi littoral.**

V.3. Valoriser le tourisme de nature

☛ L'accueil de loisirs/tourisme lié aux petits ports

Outre la pêche et les cultures marines, les petits ports et les chenaux associés présentent une attractivité touristique (secteur du Port, chenal de Talais, de l'embouchure sur la Gironde au Pont de Talais, et ses abords

immédiats - piste cyclable- ; Chenal du Gua et chenal du Chenal-Neuf, jusqu'au port de Saint-Vivien-de-Médoc).

Ainsi haltes de plaisance et cabanes ostréicoles assurent un accueil touristique sur les deux petits ports.

✚ **Doter les petits ports et chenaux associés d'un zonage permettant la pérennité des activités d'accueil de loisirs et de tourisme.**

☛ Elargir l'offre d'hébergement

Les communes disposent d'hébergements touristiques, principalement sous la forme de meublés de tourisme et chambres d'hôtes.

Les deux communes disposent d'un camping, municipal à Saint-Vivien-de-Médoc (projet d'extension) et privé à Talais.

La commune de Talais dispose en outre de l'ensemble de vacance du Cheyzin et d'un secteur dédié à l'accueil d'hébergements légers de loisirs au bourg.

✚ **Assurer la pérennité des structures d'accueil et d'hébergement et permettre le développement de nouveaux projets.**

22

V.4. Aller vers une plus grande autonomie énergétique

Tant à l'échelle du SCOT que des PLU, il convient d'impulser une transition énergétique des territoires et s'adapter au changement climatique.

Dans le cadre du PADD, les élus retiennent d'intégrer dans le PLU et sa déclinaison réglementaire, des dispositifs relatifs à la performance énergétique des constructions :

- le recours aux énergies renouvelables et à l'utilisation de matériaux innovants par leur sobriété énergétique (tels que les matériaux biosourcés) sera favorisé.
- l'installation, sur le bâti, des équipements de production d'énergies renouvelables sera favorisée en veillant à l'insertion architecturale et

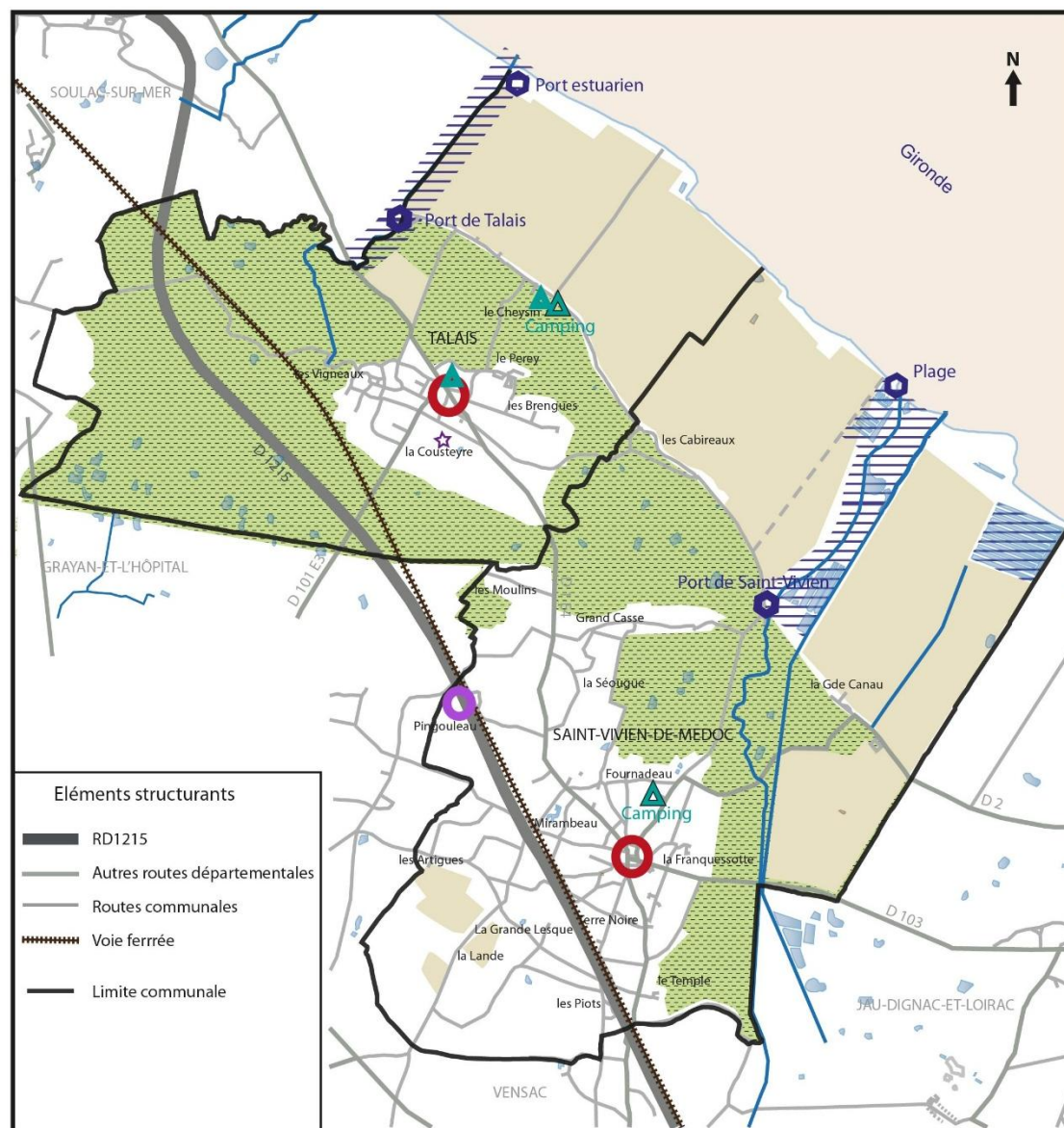
paysagère des dispositifs, en fonction des caractéristiques patrimoniales des secteurs.

✚ **Faciliter le recours aux énergies renouvelables, à des matériaux innovants, à l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures**

Par ailleurs, les communes souscrivent 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 la commune de Talais retiendra 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.

✚ **Examiner les possibilités d'accueil sur une zone dédiée d'un projet de production d'ENR.**



Soutenir l'économie de proximité

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

Préserver les activités primaires liées au milieu naturel

Favoriser le maintien d'une agriculture active :

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

Valoriser le tourisme de nature

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

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

- Site d'installation potentielle

VI. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

L'enclavement issu de la géographie concourt fortement à l'utilisation massive de la voiture et limite le recours aux modes de déplacement alternatifs.

La RD.1215 constitue l'axe majeur du territoire médocain.

VI.1. Sécurité des déplacements routiers

Route à grande circulation classée en 1ère catégorie, la RD.1215 connaît un trafic important et une circulation souvent difficile.

Concernant la commune de St-Vivien-de-Médoc, un point de dangerosité est identifié au niveau du croisement entre la RD 1^{ère}4 (route de Vensac) et la RD 1215.

✚ Examiner la possibilité d'un aménagement au niveau du croisement entre la RD 1215 et la RD 1^{ère}4

VI.2. Amélioration de la desserte ferroviaire

La desserte ferroviaire entre la Pointe de Grave et Bordeaux ne répond qu'imparfaitement aux besoins.

Les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER.

✚ La commune de St-Vivien-de-Médoc soutient au PLU la réalisation d'un pôle multimodal constitué par un projet de halte ferroviaire et parking associé, pour lequel une réservation est retenue.

VI.3. Valorisation du réseau de pistes cyclables

Les deux communes de Talais et de St-Vivien-de-Médoc présentent des pistes cyclables qui longent l'estuaire.

A Talais, la piste cyclable longe ensuite la limite communale Nord puis se prolonge en direction de Grayan-et-l'Hôpital.

A St-Vivien-de-Médoc, à partir de l'estuaire lieu-dit La plage, elle rejoint le bourg, puis poursuit sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac à l'Est.

Un projet de prolongement de la piste cyclable reliant St-Vivien-de-Médoc à Grayan-et-l'Hôpital est également programmé.

✚ Dans le cadre du PLU, les éventuels besoins en réservations pour la réalisation de pistes cyclables seront intégrés.

Carte - Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture4

