



Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

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

PLU arrêté en conseil municipal le 15 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

SOMMAIRE

Chapitre I Résumé non technique _____ 4

I.1. Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU _____	5
I.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides) _____	6
I.3. Résumé non technique _____	8
I.3.1. Préambule et contexte administratif _____	8
I.3.2. Contexte territorial _____	8
I.3.3. Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU de Valeyrac _____	10
I.3.4. La procédure d'élaboration du PLU _____	11
I.3.5. Le diagnostic du PLU : Synthèse des enjeux _____	13
I.3.6. La synthèse du PADD _____	26
I.3.7. La déclinaison réglementaire du PADD _____	32
I.3.8. Le bilan de la délimitation des zones du PLU _____	36
I.3.9. Le bilan des disponibilités foncières et des capacités en logements _____	38
I.3.10. La consommation foncière globale des espaces NAF dans le projet de PLU _____	40
I.3.11. Le projet de PLU établi dans le respect de la loi littoral _____	42
I.3.12. L'articulation avec les documents de rang supérieur _____	43
I.3.13. L'analyse des incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement _____	43
I.3.14. Les indicateurs de suivi _____	45

Chapitre II Sommaires du rapport de présentation _____ 46

II.1. Tome I : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement _____	47
II.2. Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale _____	50

Chapitre I Résumé non technique

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

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

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

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

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

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

5

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

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

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

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

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

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

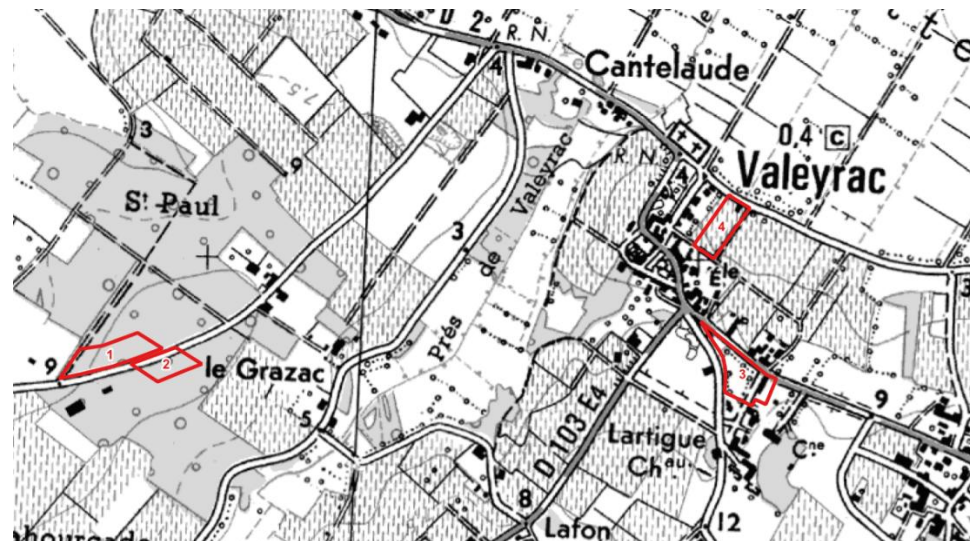
L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU révisé, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de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

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

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

L'unique zone AU potentiellement vouée à être urbanisée a 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. Un complément d'inventaire a par ailleurs été conduit en date du **6 mars 2025** pour la réalisation de sondages pédologiques au droit d'un site alternatif de développement urbain.

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Laura POINSOTTE	18/04/2024	Flore, habitat et zones humides botaniques
Simon LEDUC	01/02/2024	Zones humides pédologiques
	06/03/2025	
Gérald DUPUY	18/04/2024	Faune
	28/05/2024	



Localisation du site investigué sur la commune de Valeyrac

I.3. Résumé non technique

I.3.1. Préambule et contexte administratif

Les deux communes de Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac, dans un souci de cohérence et d'économie d'échelle, ont fait le choix de réaliser un PLU mutualisé.

Elles ont ainsi retenu :

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

Le territoire des communes est régi actuellement par deux cartes communales établies en 2015 pour Jau-Dignac-et-Loirac et en 2010 pour Valeyrac,

Le document de diagnostic territorial, qui constitue le Tome 1 du rapport de présentation est ainsi commun aux 2 communes de Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac.

8

I.3.2. Contexte territorial

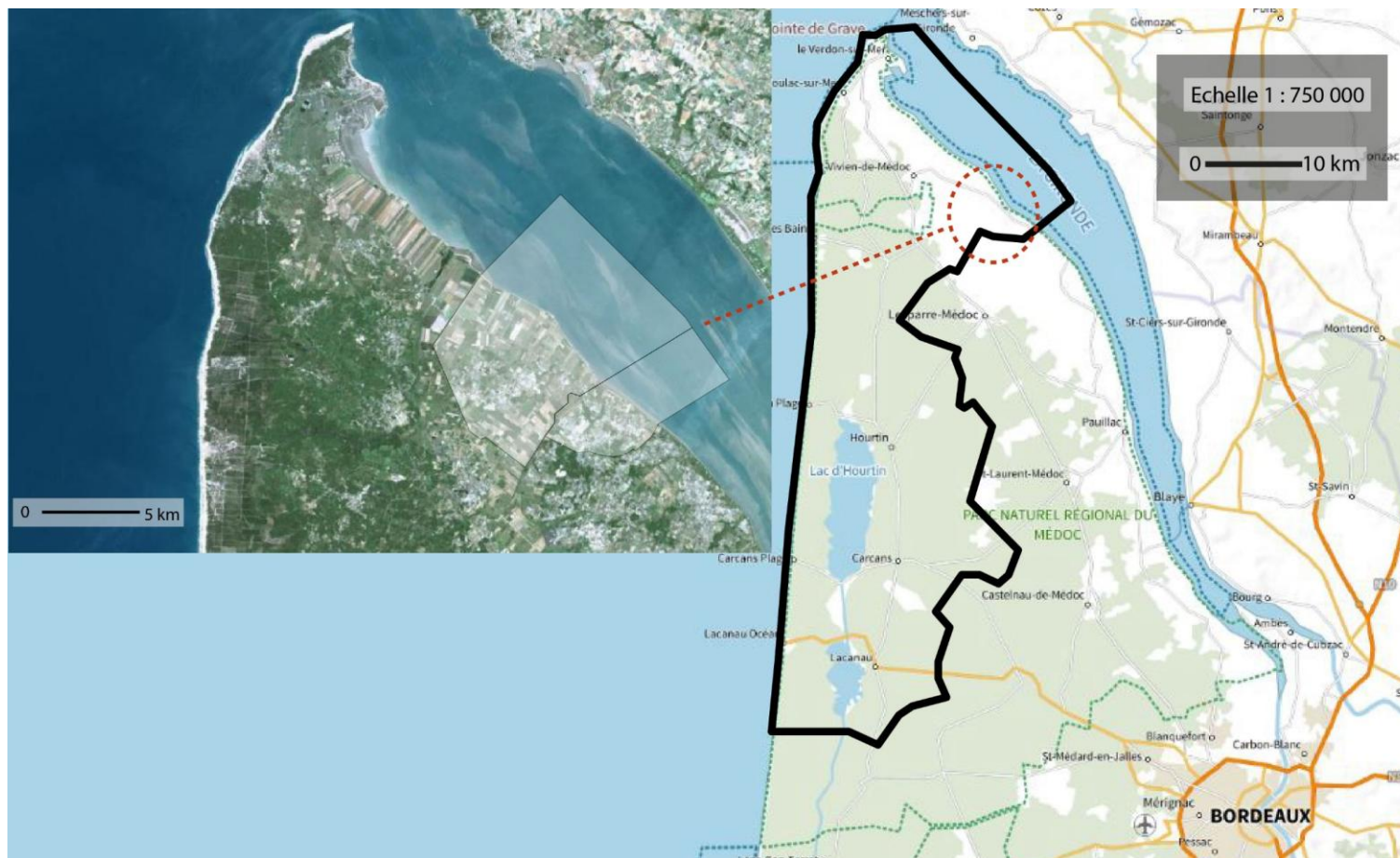
La commune de Valeyrac est située dans la partie septentrionale du département de la Gironde, au nord de la pointe du Médoc en bordure de l'estuaire de la Gironde.

La commune de Valeyrac est voisine avec les communes estuariennes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Bégadan.
Elle s'étend sur 1349 hectares.

La commune appartient à la **Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA)**.

La CCMA, créée au 1er janvier 2017, est issue de la fusion de la communauté de communes de la Pointe du Médoc avec la communauté de communes Lacs Médocains. Elle regroupe 14 communes : Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Hourtin, Jau-Dignac-et-Loirac, Lacanau, Naujac-sur-Mer, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, Soulac-sur-Mer, Talais, Valeyrac, Vendays-Montalivet, Vensac, Le-Verdon-sur-Mer.

Le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé le 22 février 2024.



*Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac
Et le périmètre du SCOT Médoc Atlantique qui coïncide avec celui de la Communauté de Communes Médoc Atlantique*

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

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

I.3.3. Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU de Valeyrac

Par délibération du 16 Février 2022, la commune de Valeyrac a prescrit la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elle a fait le constat que, sur de nombreux points, la carte communale approuvée par le Préfet le 6 Janvier 2010 se révélait dépassée et que l'élaboration d'un PLU apparaissait nécessaire.

Compte tenu des préoccupations communes avec la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, et de la lourdeur de la mise en œuvre d'un PLU, elle a retenu l'élaboration d'un PLU mutualisé avec Jau-Dignac-et-Loirac.

Les objectifs de l'élaboration visent :

- La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires applicables au territoire ;
- La mise en compatibilité des documents d'urbanisme antérieurs par rapport au nouveau SCOT Médoc Atlantique
- La prise en compte des contraintes environnementales qui rendent indispensable la fixation de règles claires ainsi que la délimitation de zones précises de préservation ou d'urbanisation.

10

La commune a complété cette délibération par une nouvelle délibération (délibération du 27 Février 2025) fixant les modalités de la concertation.

Elle a enfin rappelé par délibération du 7 avril 2025, l'ensemble des modalités de la concertation qu'elle a opérée depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLU.

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

A noter que **les Porter à connaissance du Préfet a été transmis à la commune de Jau-Dignac-et-Loirac le 25 Août 2022.**

I.3.4. La procédure d'élaboration du PLU

La concertation avec la population

La commune de Valeyrac a défini les modalités de la concertation avec la population :

- Informations diffusées dans le journal municipal de la commune, afin d'informer le public sur l'état d'avancement de la procédure et le contenu des travaux en cours,
- Tenue de 2 réunions publiques aux étapes de l'élaboration du PADD et de la déclinaison règlementaire du PADD.

Le calendrier

→ Phase diagnostic

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

→ Phase Elaboration du PADD

- ☐ Echanges et réflexions avec les élus sur le volet environnemental du PADD le 18 juillet 2023 et sur le volet urbain et économique le 24 juillet 2023
- ☐ Réunion sur capacités et zonages préalables à la rédaction des orientations du PADD le 24 Octobre 2023
- ☐ Présentation des orientations du PADD aux PPA le 14 Décembre 2023
- ☐ *Réunion publique sur les orientations du PADD le 11 Septembre 2024*

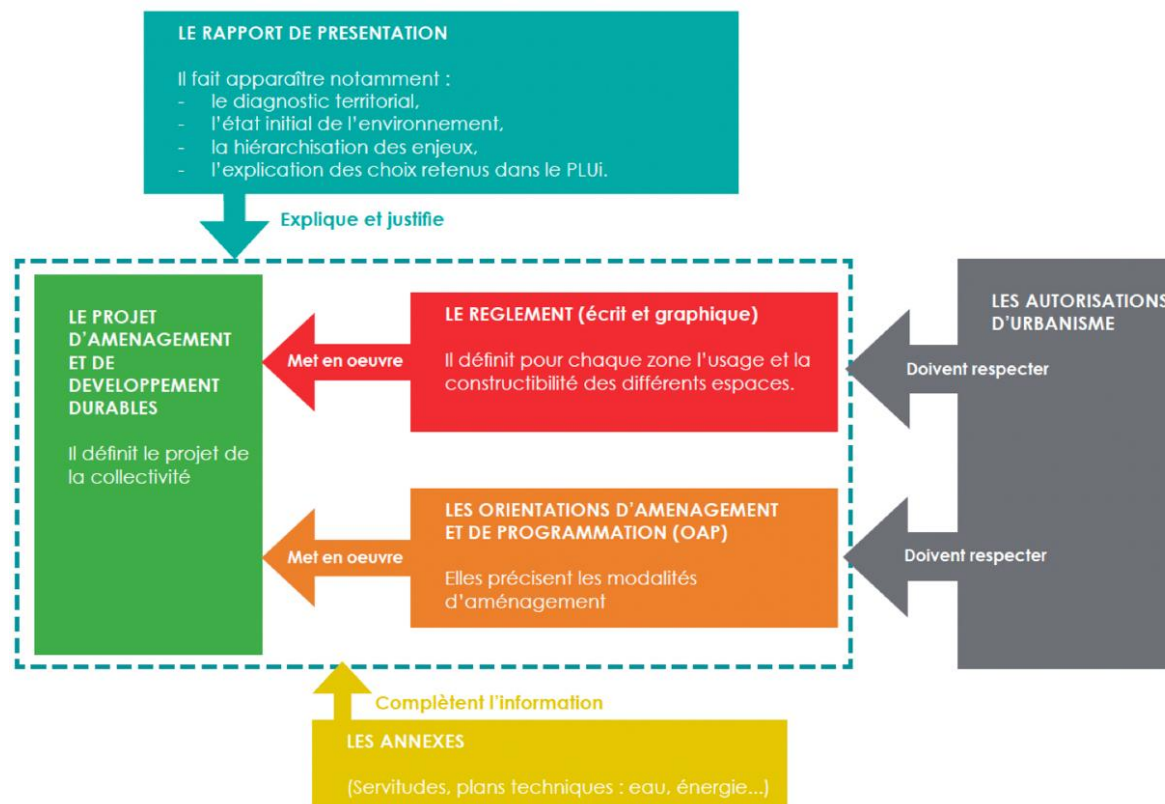
→ Travail de déclinaison règlementaire, zonage, OAP et règlement

- ☐ Réunion de travail avec les PPA sur la déclinaison règlementaire du PADD le 16 juillet 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie I - avec les élus le 30 Avril 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie II - le 19 Novembre 2024
- ☐ *Réunion publique de présentation générale le 4 Juin 2025.*

Le PLU et l'articulation des différentes pièces

Le PLU comprend :

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



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

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

Le territoire et les milieux naturels

Au plan physique, la commune de Valeyrac présente un relief extrêmement plat et bas, délimitant une vaste zone inondable. Les **mattes** et les **palus** présentent une altitude comprise entre 0 et 3 m de hauteur. Les buttes des espaces bâtis et des terrasses viticoles présentent un relief plus marqué jusqu'à atteindre 17 m d'altitude à l'Ouest du lieu-dit Troussas.

La commune de Valeyrac appartient au **bassin versant des côtières de la Pointe de Grave à l'embouchure de la Leyre** intégrant deux sous-bassins :

- Les **côtières de la Pointe de Grave au confluent du Chenal de Richard** sur la majeure partie de Jau-Dignac-et-Loirac ;
- Les **côtières du Graveyron au chenal de Calon**

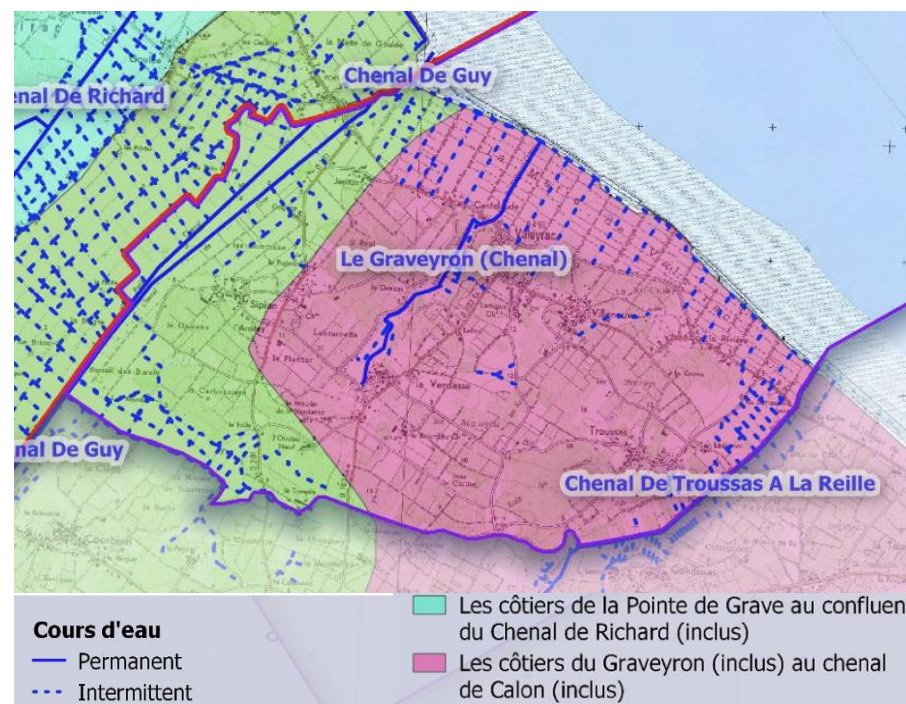
Les éléments hydrographiques tiennent une place centrale sur le territoire de la commune.

La commune de Valeyrac est parcourue principalement par le Chenal de Guy (et petit Chenal de Guy à la limite avec Jau-Dignac-et-Loirac). Le Graveyron et le Chenal de Troussas font également partie du réseau hydrographique, se jetant tous deux directement dans l'Estuaire de la Gironde.

Les chenaux s'élargissent au contact de l'estuaire ce qui a permis l'installation de ports. Ils sont également équipés d'importants ouvrages : porte à flots, vannes, etc. permettant un écoulement naturel à marée basse et la régulation des remontées d'eau salée.

Au plan de la ressource en eau, le territoire est intégralement concerné par le SDAGE Adour-Garonne, dont la révision a été approuvée le 10 mars 2022, valable sur la période 2022-2027. La commune de Valeyrac est également concernée par deux SAGE :

- le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés, approuvé en 2013 et présentant un programme d'actions pour 10 ans, qui recouvre la totalité de leur territoire ;



- le SAGE Nappes profondes de la Gironde, qui recouvre la partie ouest terrestre des communes, approuvé en 2003 et révisé en 2013.

La totalité de la ressource en eau souterraine utilisée pour l'alimentation en eau potable est classée en unité de gestion Eocène Médoc estuaire à l'équilibre. Par conséquent, une attention particulière doit être portée quant au maintien strict de la conformité des prélèvements et au respect des prescriptions du SAGE Nappes profondes à l'échelle du syndicat.

Au plan de la structure générale du territoire communal,

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

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

Les espaces prairiaux sur la commune de Valeyrac représentent une part d'environ 16% de la superficie communale et constituent le support d'une activité d'élevage.

En dehors des prairies, les espaces viticoles sont majoritaires dans l'agriculture du territoire, présents dans les parties hautes et centrales de la commune et représentant 90% des terres agricoles.

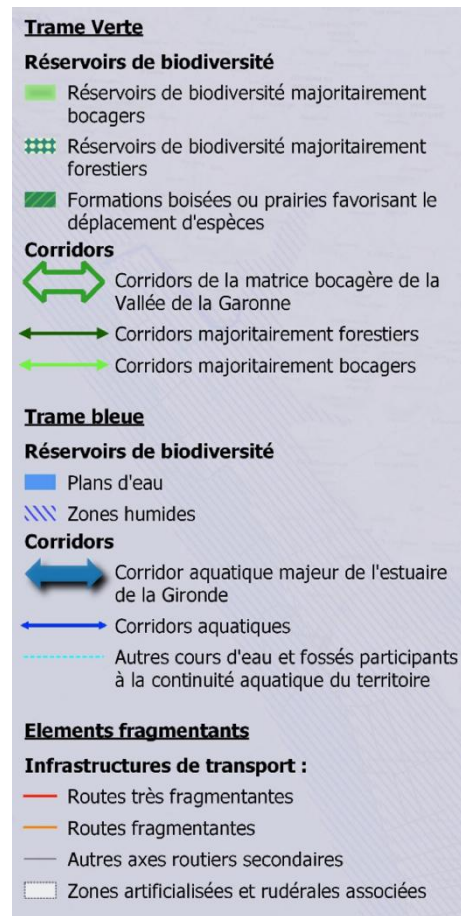
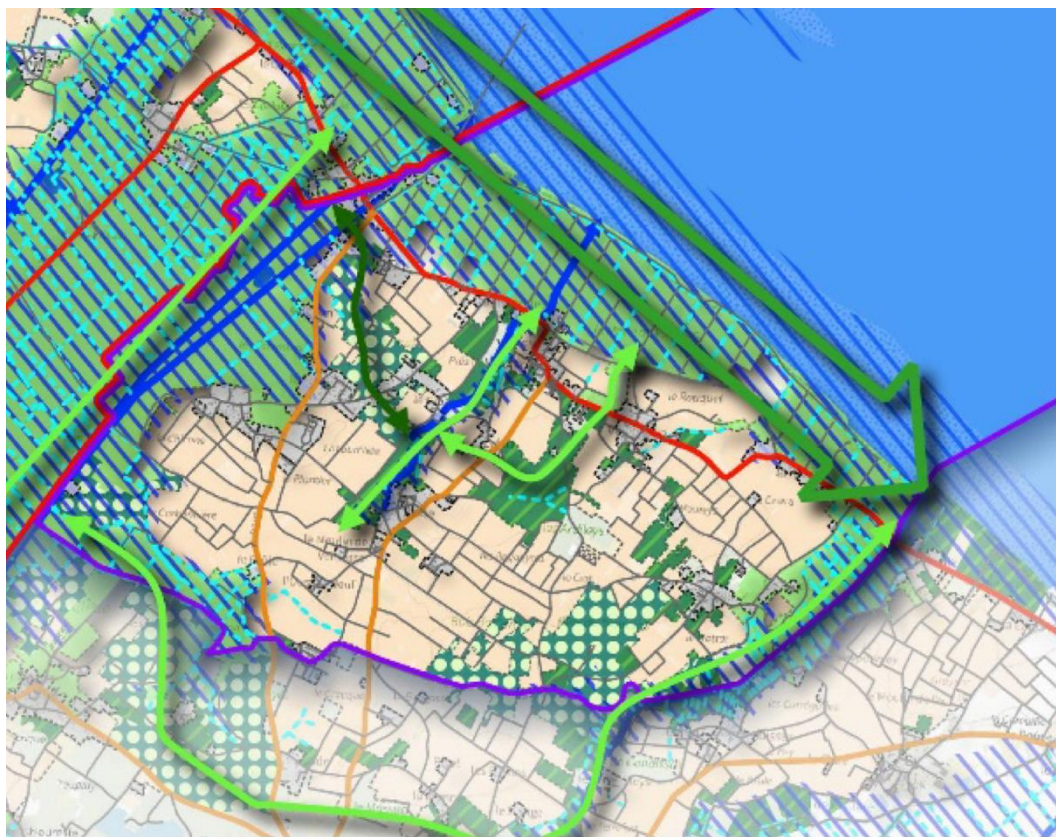
Les boisements n'occupent que très peu d'espace sur le territoire communal avec 4% de la superficie de Valeyrac, imbriqués dans les vignes et le bâti.

La quasi-intégralité de la commune de Valeyrac est considérée comme potentiellement humide avec une probabilité forte à très forte sur l'ensemble du territoire à l'exception des secteurs les plus haut de la commune.



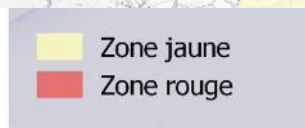
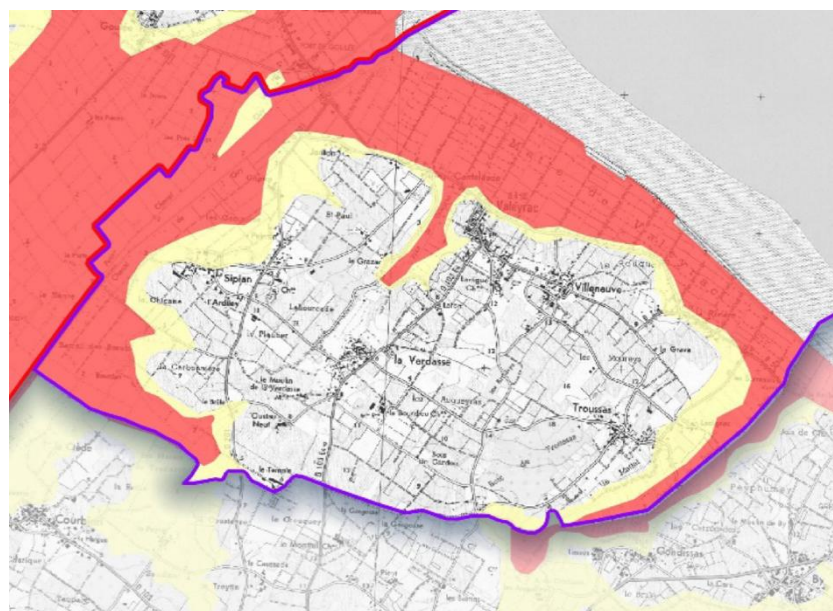
La commune présente un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection.

La commune présente ainsi une Trame Verte et Bleue particulièrement riche.

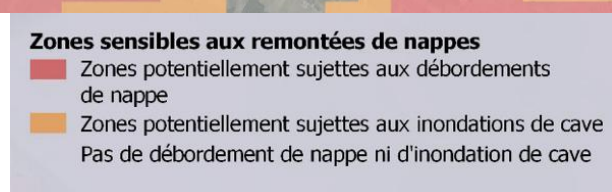
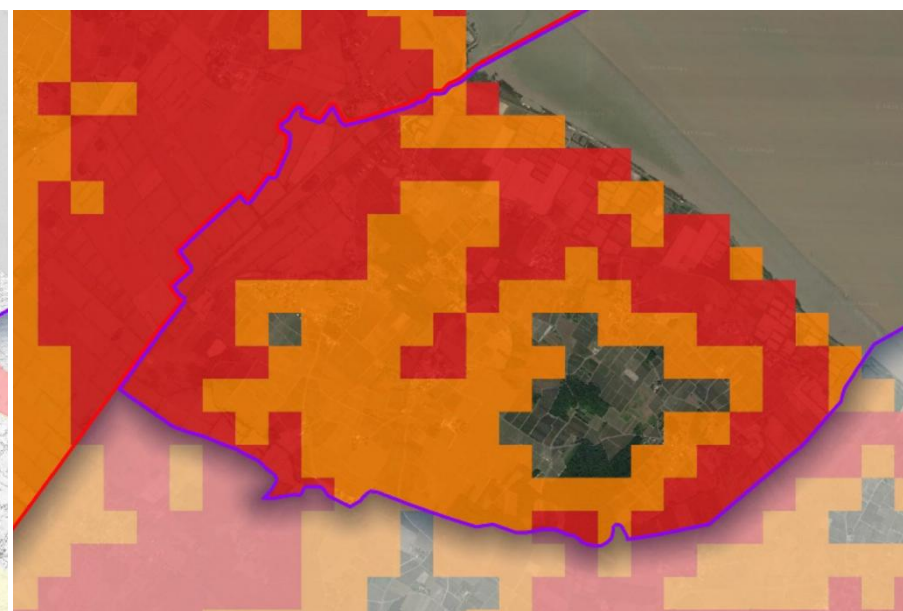


Au plan des risques naturels, le développement communal est contraint par la présence du risque inondation (inondations fluvio-maritimes mais également par remontées de nappes).

Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI)



Aléa inondation remontées de nappe



Les espaces naturels sensibles et les ressources

Enjeux identifiés

- Préserver les secteurs de fort intérêt écologique, notamment les marais et leur diversité. D'une manière plus large, protéger l'enveloppe des zones humides existantes.
- Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques.
- Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire, et en particulier concernant les risques d'inondations.

Paysage et patrimoine

Valeyrac est concernée dans sa frange Nord /Nord-Ouest par l'unité du **Médoc des mottes** mais la grande majorité de la commune fait partie du « **Médoc de Saint-Christoly** ».

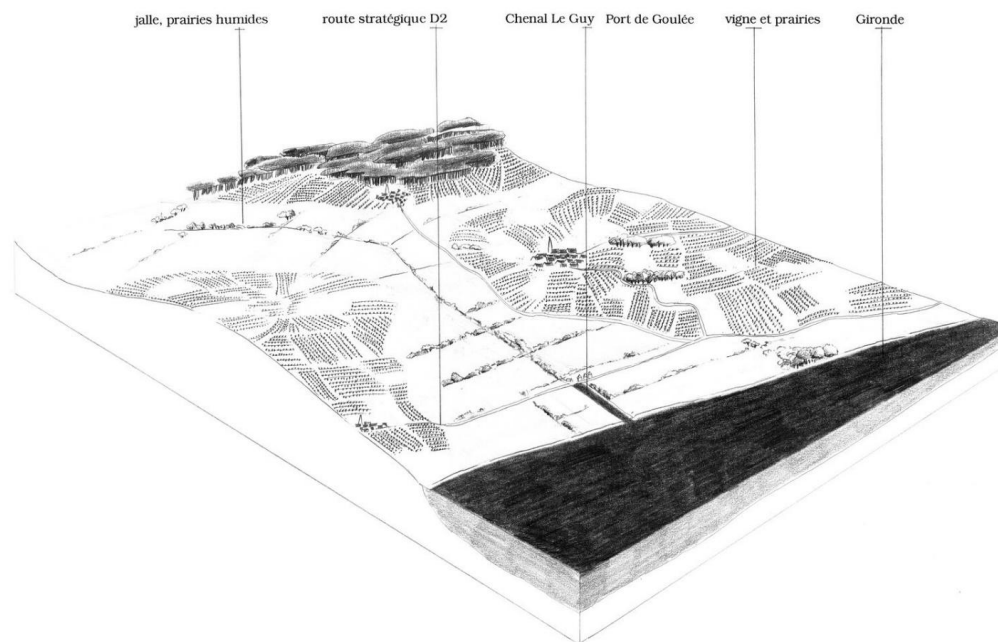
La commune présente des paysages singuliers de marais pâturés ou cultivés et de basses terres où l'eau est très présente.

Le caractère bocager des zones de mottes et palus agrmente le paysage ; les ripisylves, haies de tamaris forment écran au vent et maintiennent les sols.

Les terres de graves offrent des horizons viticoles sur des surfaces assez étendues, et des reliefs très doux.

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

Les éléments de patrimoine bâti de qualité (châteaux viticoles, habitat de caractère, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petit port) sont fortement révélés par l'horizontalité des lieux.



Bloc diagramme de Valeyrac



Paysage et patrimoine

Enjeux identifiés

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

Démographie, habitat et équipements

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac présente une population de 957 habitants en 2019.

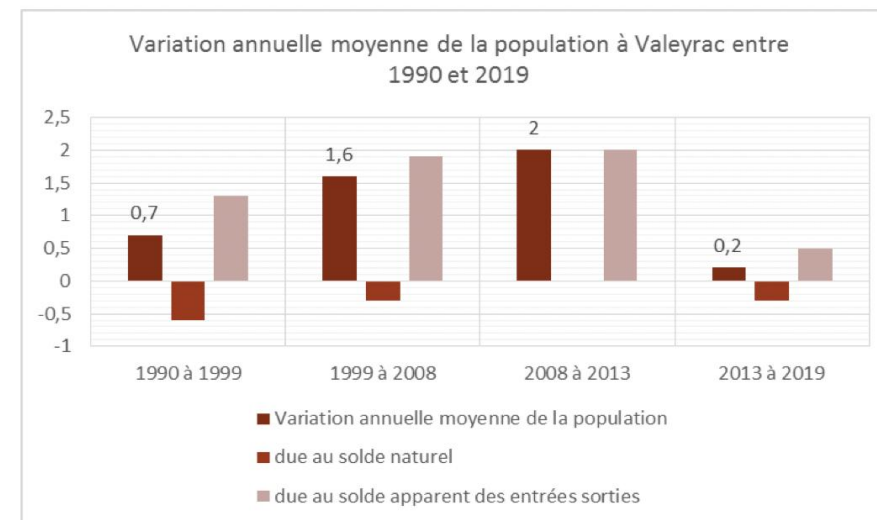
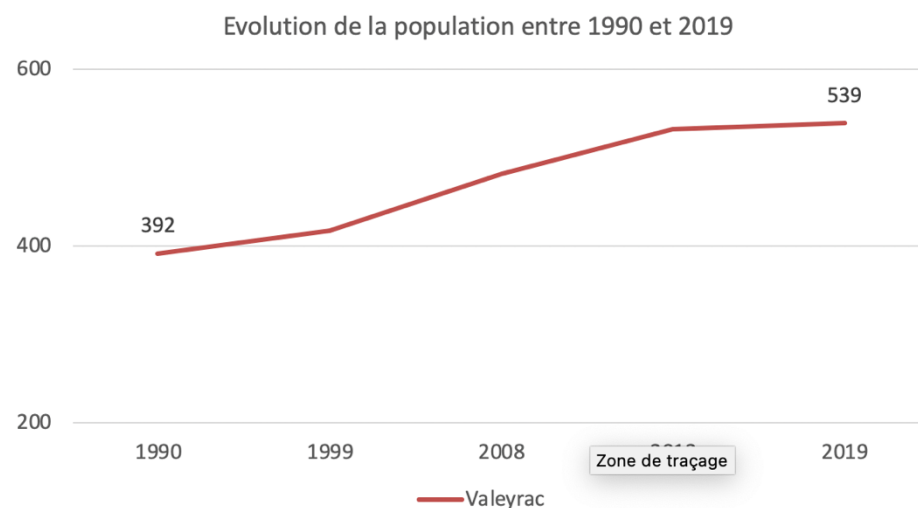
Insee 2022	Carcans	Jau-Dignac-et-Loirac	Grayan-et-l'Hôpital	Hourtin	Lacanau	Le-Verdon-sur-Mer	Naujac-sur-Mer	Queyrac	Saint-Vivien-de-Médoc	Soulac-sur-Mer	Talais	Valeyrac	Vendays-Monta.	Vensac	CCMA
Pop. 2019	2418	957	1486	3813	5070	1326	1083	1367	1791	2825	764	539	2410	1017	26866
Densité moy.	13,8	23,2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

18

La population de Valeyrac en 2021 (Insee 2024) s'élève à 537 habitants.

Valeyrac connaît une **croissance démographique dynamique dans les années 2000, qui se prolonge dans les années 2008 à 2013**, puis devient peu importante ensuite.

Cette baisse est due à la fois au solde naturel, ainsi qu'au solde migratoire.



Sur la période récente 2015-2021 (Insee 2024), l'évolution enregistrée au regard de la dernière période 2013-2019 n'est pas vraiment significative.

Le taux d'évolution sur la commune de Valeyrac a cependant évolué de manière négative, avec une baisse du solde migratoire (0,1 %/an) et une stagnation du solde naturel (- 0,4 %/an). Les valeurs sont toutefois à relativiser, compte tenu de la taille de la commune.

La population par tranches d'âges laisse apparaître, en 2019 à Valeyrac une prédominance des catégories 60-74 ans et 45-59 ans, synonyme d'une population relativement âgée.

Il convient de noter toutefois une **bonne représentation des classes jeunes** (moins de 15 ans) sur Valeyrac ; qui s'accompagne d'une taille des ménages de bon niveau (2,24 personnes /ménage).

En lien avec les évolutions sociétales, comme l'ensemble des communes d'une manière générale, la **taille moyenne des ménages** a légèrement diminué sur la commune, avec une valeur **de 2,2 personnes/ménages en 2021**.

Le parc de logements

La commune de Valeyrac a connu **une augmentation sensible de son parc de logements** ces 30 dernières années.

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles, de grandes typologies,

Il apparaît en outre une très grande majorité de **propriétaires occupants, avec un parc locatif qui reste limité**.

Le parc de logements secondaires représente seulement 13 % du parc des logements en 2019 (insee 2021).

A noter que le SCOT table à horizon 2040 sur un rééquilibrage de la part des résidences secondaires au profit de l'habitat permanent avec un taux de résidences secondaire de 10% pour Valeyrac.

La part des **logements vacants avec 44 logements et 13% des logements est élevée**. Elle est en augmentation depuis 10 ans. Elle est très au-dessus de la moyenne de la CCMA et est plutôt conforme à celle observée sur la Communauté de Communes voisine de Médoc cœur de Presqu'île. Cette vacance élevée correspond pour partie à des logements en mauvais état ou insalubres. A noter cependant que de nombreux logements ont été vendus récemment et n'ont donc pas pu être comptabilisés dans les données INSEE.

La part des différentes catégories de logements (dont logements vacants) n'a pas évolué sur la récente 2015-2021 (insee 2024).

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

Catégorie et évolution des logements à Valeyrac depuis 1990	1990	1999	2008	2013	2019
Résidences principales	158	174	204	228	241
En %	68%	73%	75%	75%	73%
Résidences secondaires et logements occasionnels	61	34	47	47	43
En %	26%	14%	17%	16%	13%
Logements vacants	15	32	20	27	44
En %	6%	13%	7%	9%	13%
Ensemble	234	240	271	302	328

Source : INSEE

Résidences principales selon le statut d'occupation à Valeyrac	2008		2013		2019	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	204	100	228	100	241	100
Propriétaire	151	74,3	173	76	188	78
Locataire	41	20,2	43	18,8	45	18,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0	0	0	1	0,4
Logé gratuitement	11	5,5	12	5,2	8	3,3

Année	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Total
2011	5	0	0	5
2012	0	0	0	0
2013	11	2	0	13
2014	1	0	0	1
2015	1	0	0	1
2016	3	0	0	3
2017	2	0	0	2
2018	2	0	0	2
2019	1	0	2	3
2020	2	0	0	2
2021	7			7
2022	4	2		6
Total	39	4	2	45

Concernant la dynamique de construction, Les données disponibles sur la **commune** laissent apparaitre une valeur moyenne de construction relativement stable sur les dix dernières années. A noter néanmoins l'exception notable de **l'année 2013**, avec une production très supérieure, de **13 logements**. **La construction moyenne apparaît au bilan de 3 logements / an sur la période 2011-2020.**

Sur les deux dernières années enregistrées, le rythme de constructions est reparti à la hausse (7 logements en 2021 et 6 en 2022).

Le parc de logements ancien sur la commune de Valeyrac est important, avec une part de résidences principales construite avant 1945 de près d'environ 38 % (dont près d'un 1/3 avant 1919).

Les besoins de requalification du parc ancien sont de ce fait importants.

Concernant les capacités d'accueil en hébergements touristiques, la commune possède une capacité d'accueil d'environ 30 lits (meublés de tourisme et chambres d'hôtes).

A cela s'ajoutent les résidences secondaires (44 en 2022) qui constituent le mode d'hébergement dominant.

Le nombre de nuitées déclarées est de 401 pour Valeyrac en 2022.

La commune de Valeyrac dispose d'une **armature d'équipements** et de services limité compte tenu de sa taille et de son statut de pôle de proximité. A noter que la commune **dispose d'une école primaire**.

Démographie, habitat et équipements

Enjeux identifiés

- Examiner les évolutions futures en termes démographique et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune,
- Développer l'offre locative pour permettre un parcours résidentiel plus diversifié,
- 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.

La commune de Valeyrac présente un développement urbain multipolaire : le centre bourg est complété par plusieurs villages de même taille.

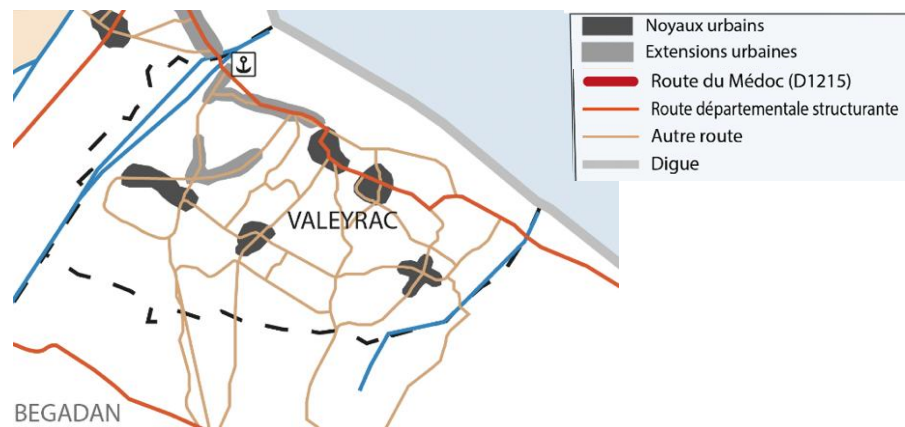
Le centre-bourg ne se distingue pas en termes de superficie.

Le hameau de Villeneuve se situe à proximité du bourg.

La Verdasse est situé au centre géographique de la commune au sein des vignobles. Enfin Troussas est situé à l'extrême sud-est de la commune et s'est fortement développé ces dernières décennies.

A noter également des développements diffus, sur certaines voies.

Le territoire présente cependant un mitage du territoire relativement faible, de par les protections présentes.



Le centre-bourg



Villeneuve



La Verdasse



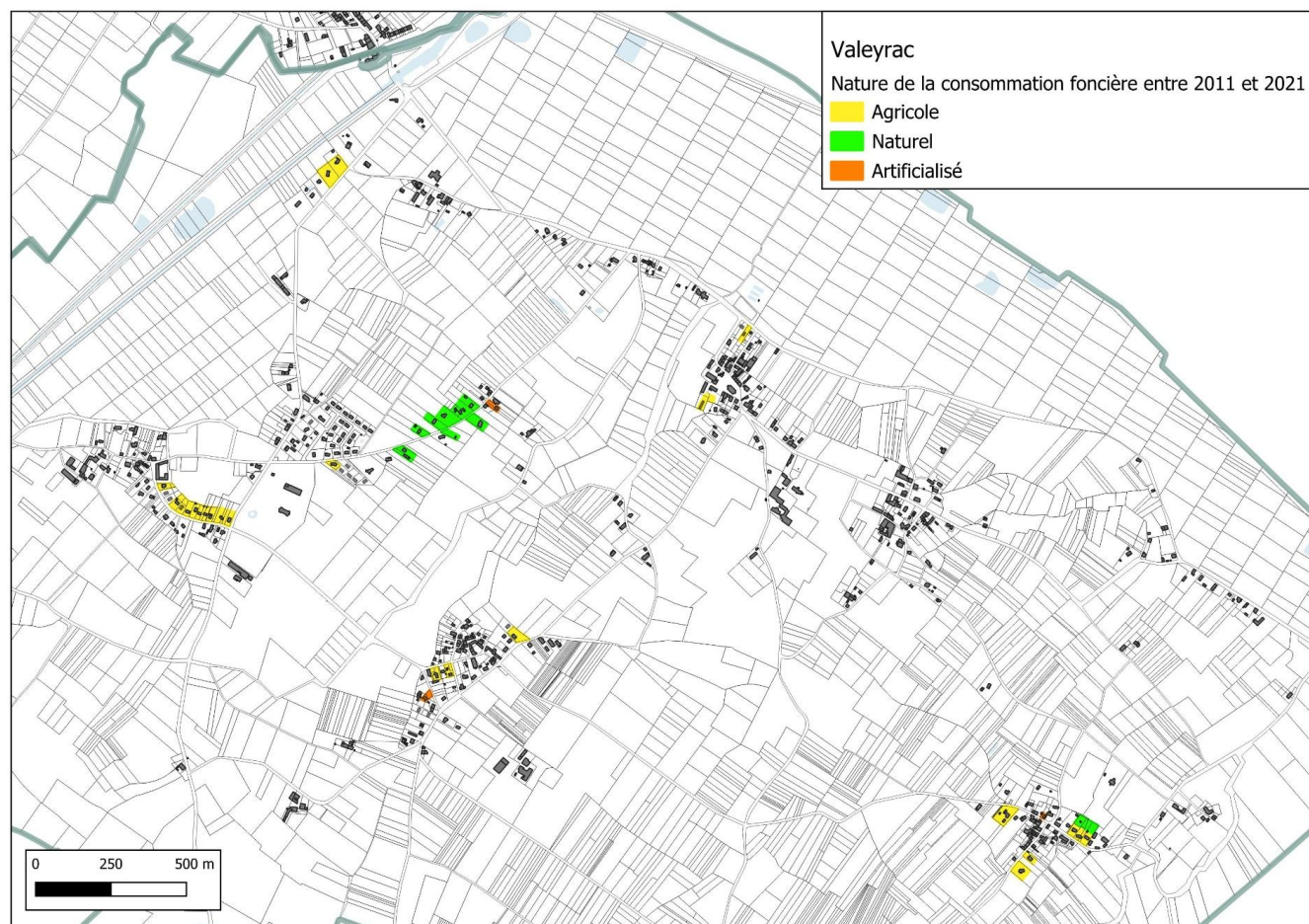
Troussas



Sipian Ouest et Nord

La consommation foncière sur la commune établie sur la période 2011-2021, soit une période de 10 ans, conformément à la loi Climat Résilience, **s'élève à 5 hectares**. Elle intègre les constructions, leur parcelle aménagée et les accès.

Elle a impacté majoritairement des parcelles agricoles (3,24 ha) ; elle concerne faiblement les espaces naturels (1,65 ha) ; les 0,16 ha restants sont formés d'espaces déjà artificialisés.



Développement urbain et consommation foncière

Enjeux identifiés

- Poursuivre l'aménagement et de la consolidation du bourg et des principaux hameaux
- Travailler en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT et la loi littoral.
- Conserver la qualité du cadre de vie.
- Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère).

Développement économique

Valeyrac est caractérisée par la prégnance des activités primaires.

L'agriculture est dominée par la viticulture mais aussi diversifiée (viticulture, élevage, cultures -prairies, céréales -oléagineux-), soutenue par l'activité viticole, qui reste dynamique et se maintient (évolution des superficies plantées positive entre 2008 et 2019).

La commune présente un tissu artisanal qui participe de la dynamique communale.

L'offre commerciale et de service est limitée, mais il faut noter cependant la présence d'un **multiservice au bourg**.

En accompagnement du tourisme littoral, le potentiel de développement touristique est fondé sur l'oeno-tourisme, avec la présence de la D2 aussi appelée « route des châteaux du Médoc » qui permet de profiter du cadre paysager et patrimonial exceptionnel des **châteaux viticoles**.

De même, le **tourisme estuarien** se développe peu à peu (découverte du milieu naturel). La commune dispose en outre de l'atout formé par le **port de la Goulée (halte de plaisance)**, et le patrimoine.



Château Rousseau de Sipian



Vigne



Port de plaisance de Goulée

La commune présente un taux d'activité important, de même que l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois ramené au nombre d'actifs) relativement élevé et en augmentation.

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

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

Développement économique

Enjeux identifiés

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

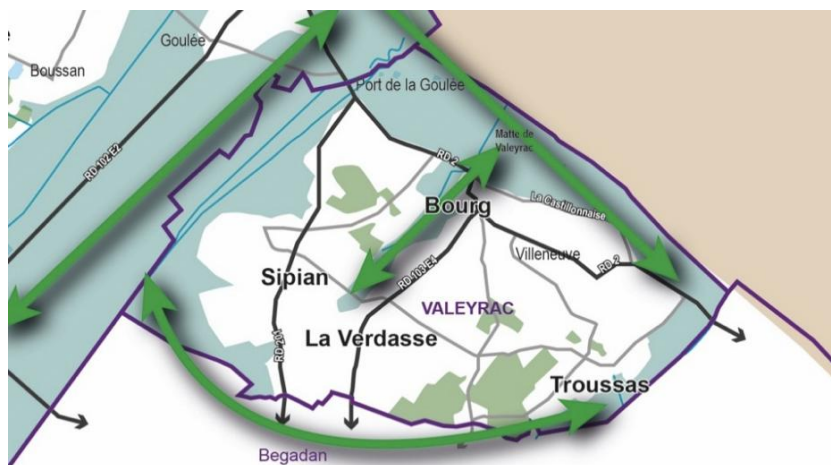
I.3.6. La synthèse du PADD

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

6 axes

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

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



Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

Réservoirs de biodiversité (espaces remarquables liés aux :

- réservoirs humides et aquatiques
- boisements significatifs de feuillus

↔ Préservation des continuités écologiques

□ Axe I : 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

Limites communales :

- Jau-Dignac-et-Loirac

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



Préserver le caractère de chaque entité paysagère

- Les mottes
- Les palus
- Le territoire viticole
- Les boisements

Valoriser le patrimoine

- ★ religieux (églises, croix)
- ★ estuarien (phare, ports, carrelets)
- ★ viticole (châteaux)
- ★ rural (moulins, pigeonniers)
- ★ lié à l'eau (lavoirs)
- ★ site archéologique de la Chapelle

Favoriser la découverte du patrimoine et des paysages

- ☼ points de vue
- ↔ voies cyclables
- boucle de randonnées

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

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

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

Prospective 2025-2035	Valey rac
Desserrement des ménages 2,1 personnes/ ménage	12
	+
Renouvellement du parc (taux de renouvellement de 0,15%/an)	5
	-
Variation du parc de logements vacants	8
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	9
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	23
	+
Résidences secondaires	3
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	35

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

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

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

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

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

➤ **Valoriser le bâti existant**

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

➤ **Diversifier le parc de logements**

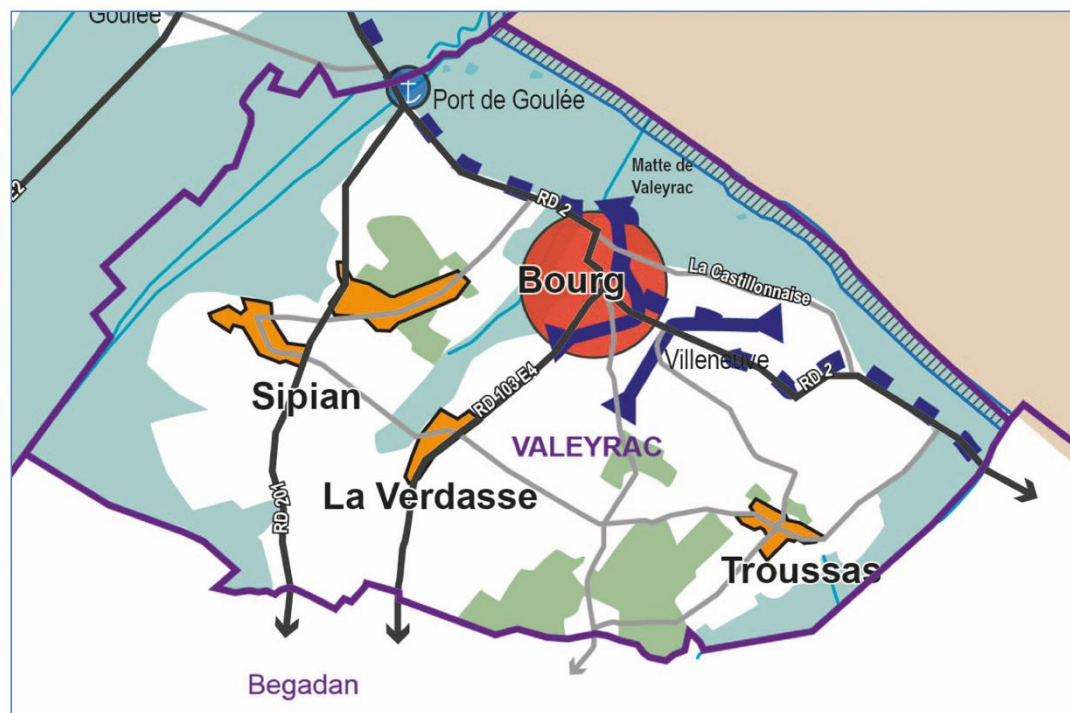
Intégrer au PLU les éventuels projets qui permettraient de répondre aux besoins de diversification des logements.

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

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

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

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



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

Espaces remarquables liés aux :

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

Espaces proches du rivage

Coupures d'urbanisation

Bande des 100 mètres

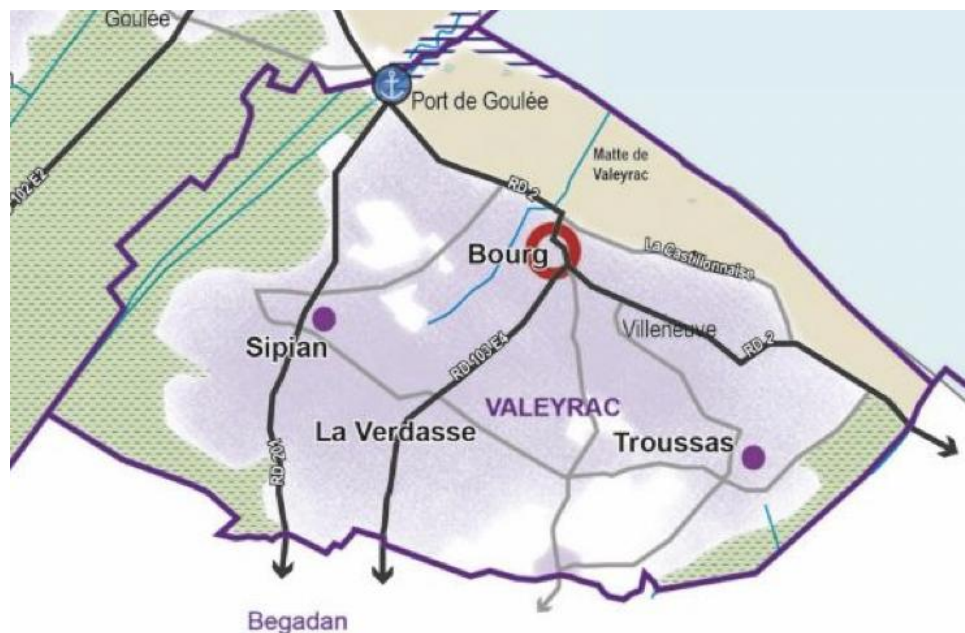
Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

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

Localiser en priorité la constructibilité au sein des villages ou agglomérations.

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

□ Axe V - Conforter les atouts économiques du territoire



Soutenir l'économie de proximité

- Favoriser le maintien des équipements et des services dans les centres-bourgs

Soutenir le secteur viticole

- ▨ Préserver le vignoble
- Permettre le développement de l'œnotourisme

Préserver les activités primaires liées au milieu naturel

Favoriser le maintien d'une agriculture active :

- dans les mattes
- 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 lié à l'estuaire

- ⚓ Accueil de loisirs/tourisme et de restauration liés aux petits ports

□ Axe VI - Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

- ➡ Favoriser la multimodalité
- ➡ Valoriser le réseau des pistes cyclables (défini au schéma directeur cyclable du Médoc et maillage prévu dans le cadre des travaux de la communauté de communes : axe cyclable qui emprunte la RD2, la RD103E4, ainsi que l'axe en direction de Begadan.

I.3.7. La déclinaison réglementaire du PADD

Le zonage du PLU : la vocation des différentes zones

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

Zones urbaines (U)

-  UA - le village du bourg
-  UB - les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Sipian, la Verdasse et de Troussas

Zones agricoles (A)

-  Ar - zone agricole remarquable
-  A - zone agricole

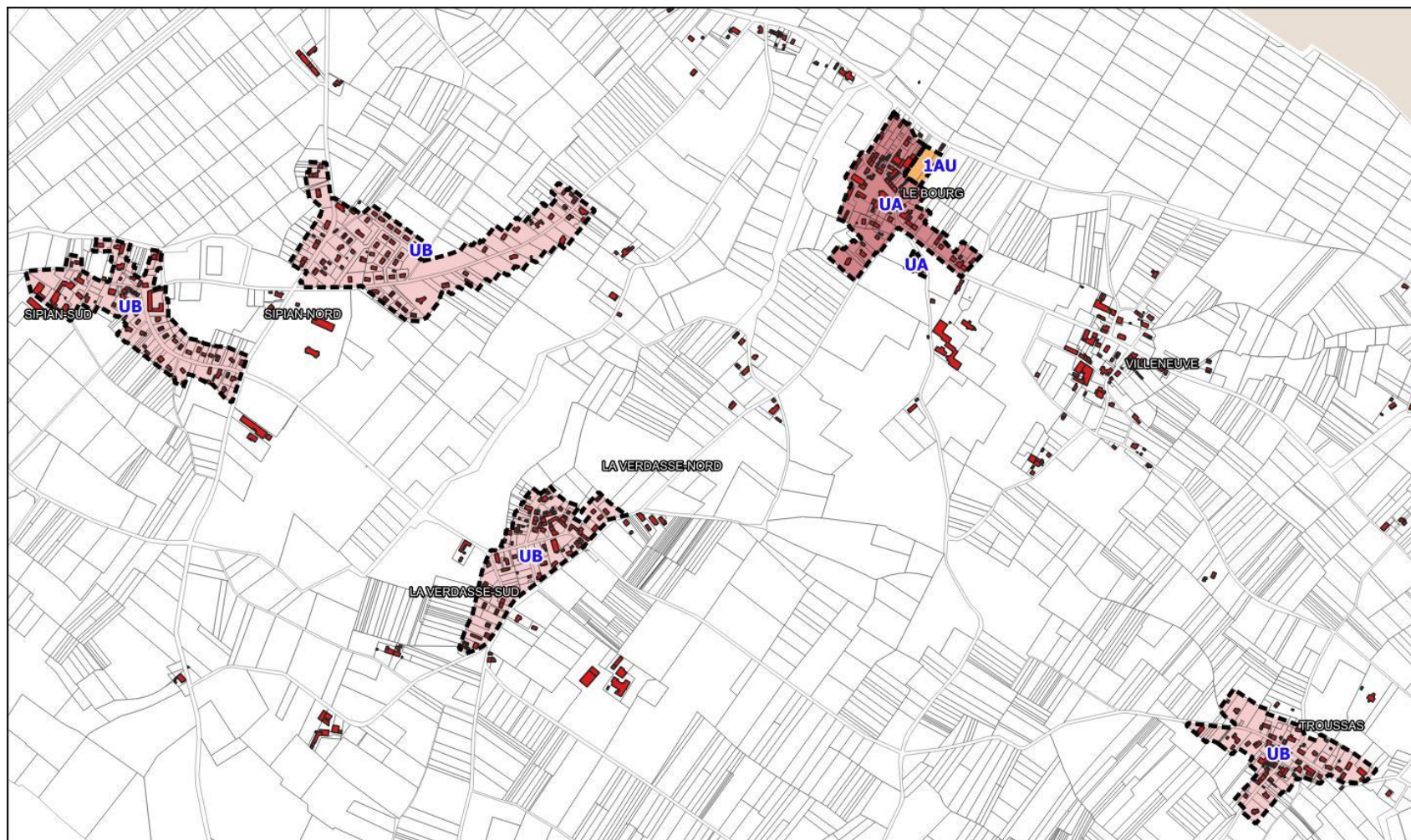
Zones à urbaniser (AU)

-  1AU - zone à urbaniser à vocation d'habitat

Zones naturelles (N)

-  Nr - zone naturelle remarquable
-  N - à dominante naturelle et secteur:
-  Ne - équipements publics légers
-  Nor - zone aquacole remarquable
-  No - zone du port de Goulée

Les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU



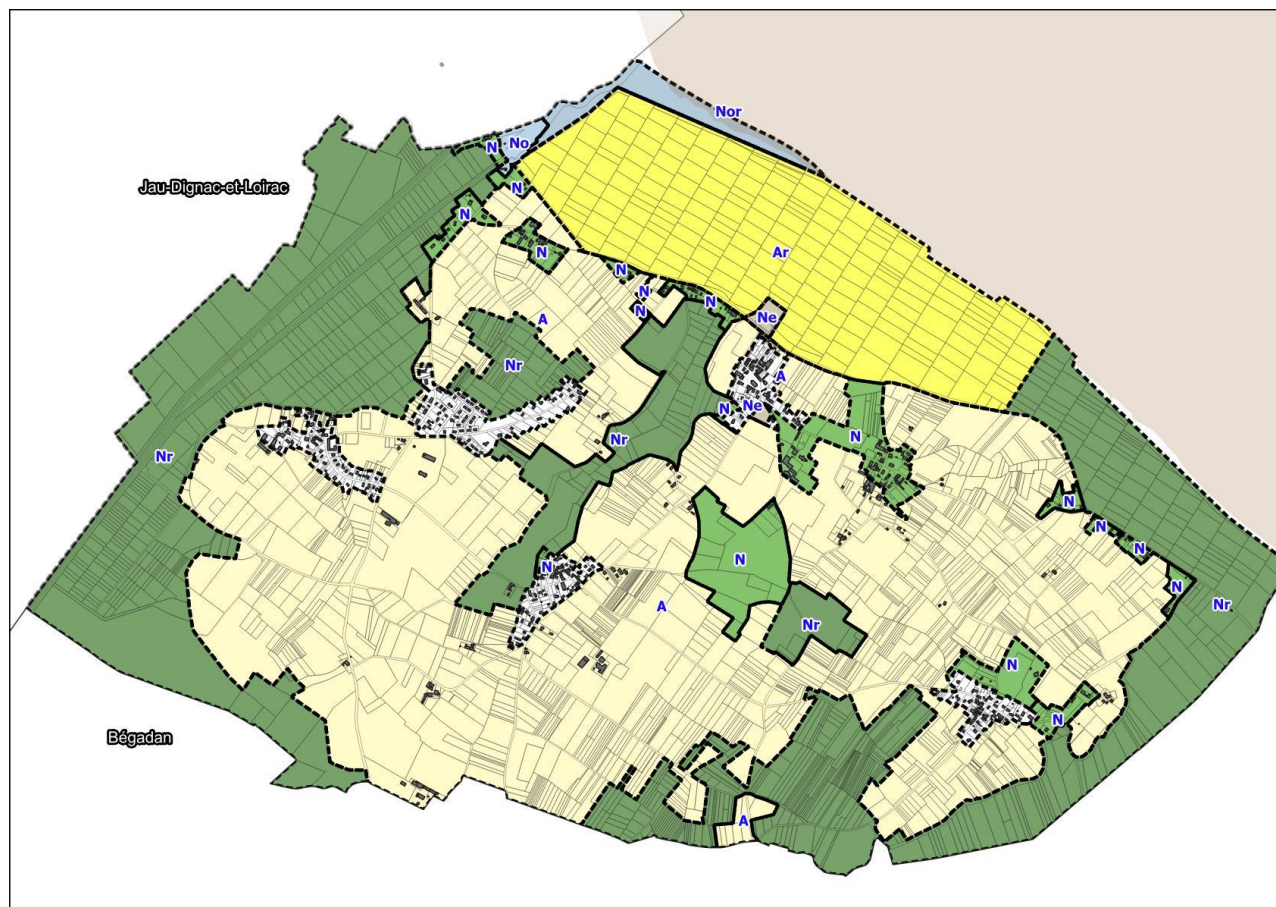
Les zones agricoles et naturelles

Zones agricoles (A)

- Ar - zone agricole remarquable
- A - zone agricole

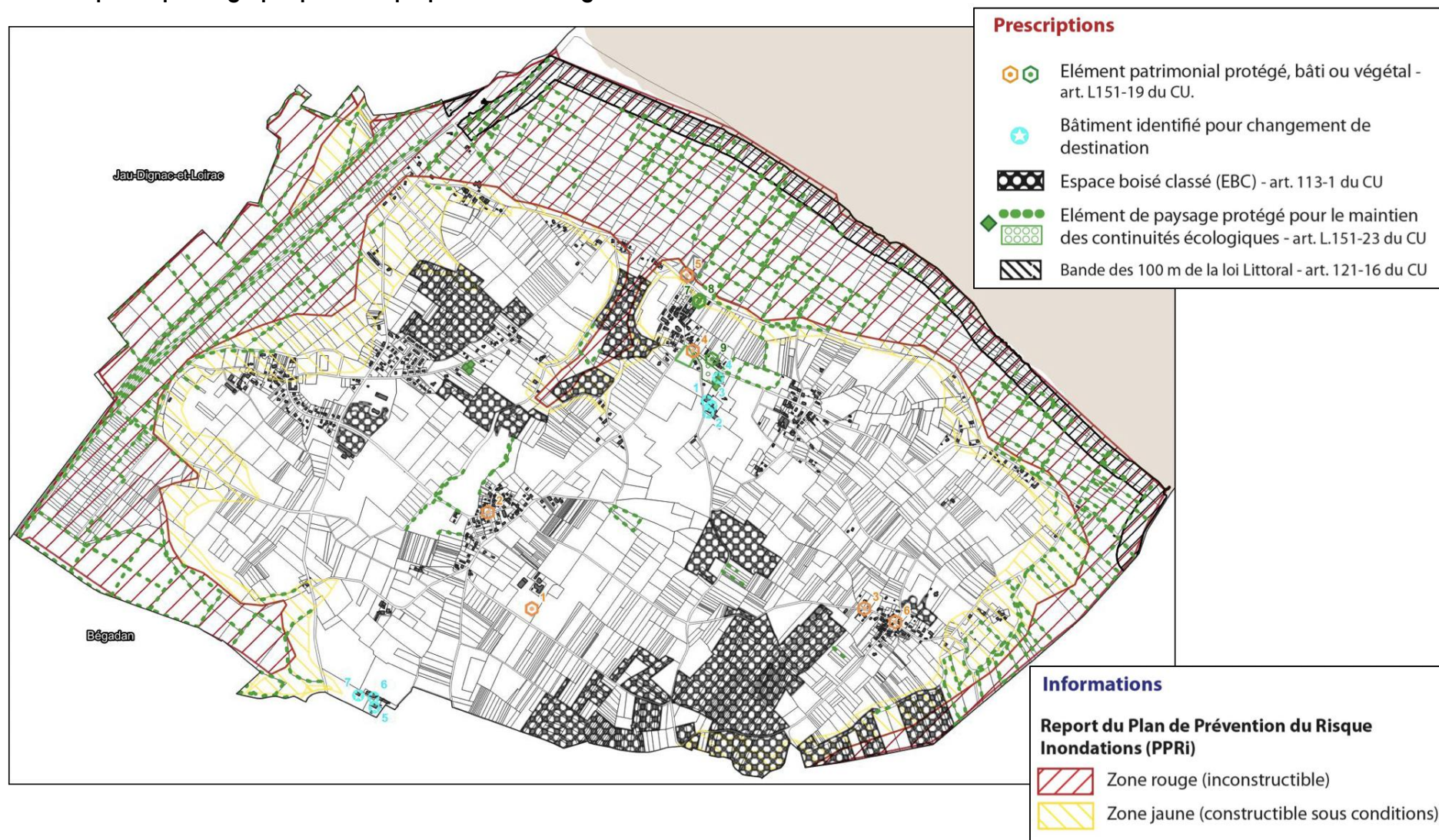
Zones naturelles (N)

- Nr - zone naturelle remarquable
- N - à dominante naturelle et secteur:
- Ne - équipements publics légers
- Nor - zone aquacole remarquable
- No - zone du port de Goulée



Les prescriptions graphiques se superposant au zonage

Diverses prescriptions graphiques se superposent au zonage :

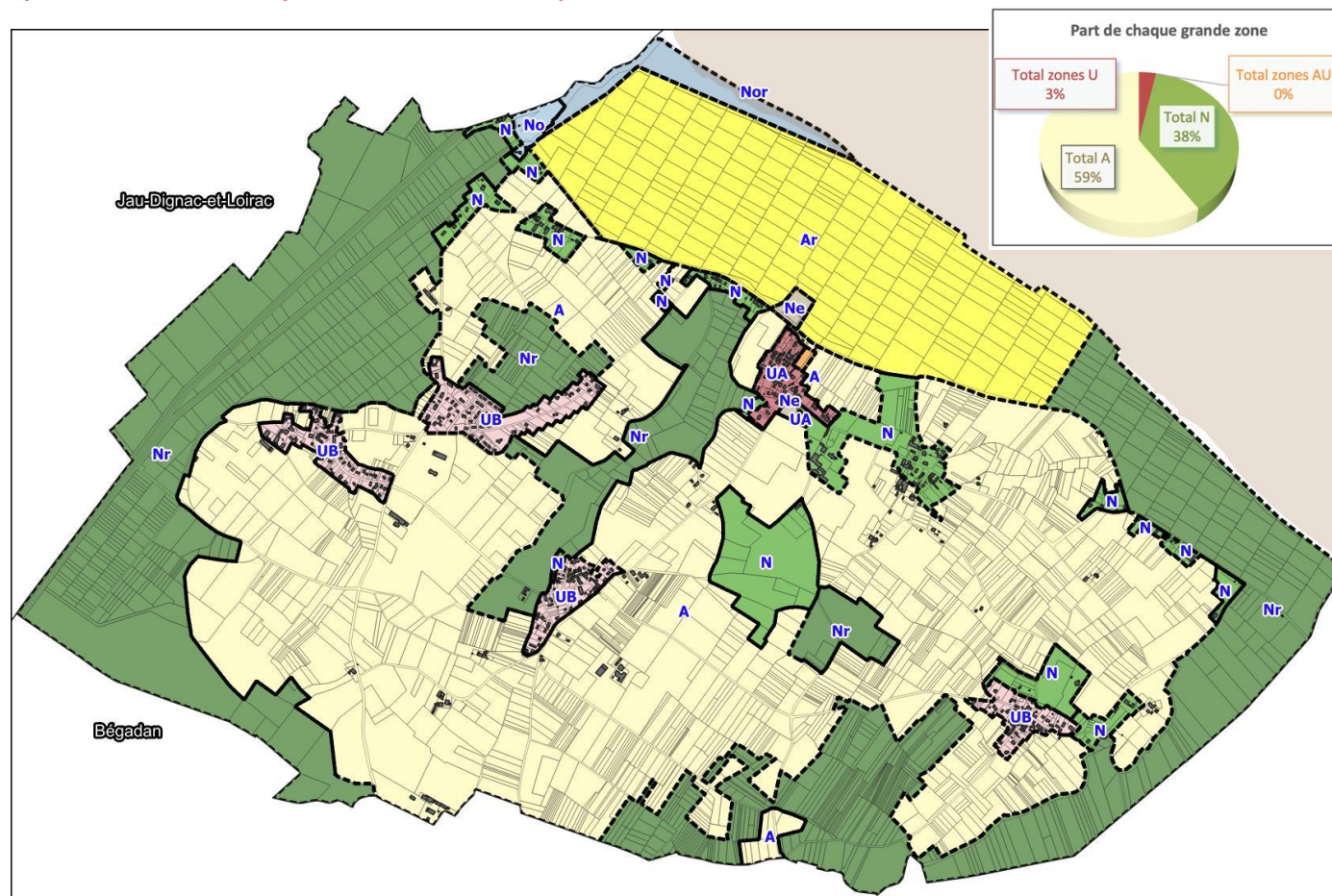


I.3.8. Le bilan de la délimitation des zones du PLU

Les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 3 % du territoire communal.

Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr, Ar et Nor représentent 570,7 ha, soit plus de 44% du territoire communal.

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	6,8	0,5%
UB	32,5	2,5%
Total zones U	39,3	3,1%
Zones à urbaniser		
1AU	0,5	0,04%
Total zones AU	0,5	0,04%
Zones naturelles		
Nr	407,3	31,7%
N	60,5	4,7%
Ne	2,1	0,2%
No, Nor	14,6	1,1%
Total N	484,5	37,7%
Zone agricole		
Ar	151,5	11,8%
A	610,2	47,4%
Total A	761,7	59,2%
Total PLU	1 286,0	



Evolution au regard de la carte communale actuelle

Le bilan général des zones et la comparaison avec la carte communale actuelle met en exergue :

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines et à urbaniser		
U	39,3	
AU	0,5	
Total zones U et AU	39,8	3,1%

Zones agricoles et naturelles		
A	761,7	
N	484,5	
Total zones A et N	1 246,2	96,9%

Total PLU	1 286,0	
------------------	----------------	--

Zones de la carte communale	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
U	52,3	
UP	4,8	
Total zones U	57,1	4,4%

Zones agricoles et naturelles		
N	1 229,1	
Total N	1 229,1	95,6%

Total CC	1 286,2	
-----------------	----------------	--

- **Une réduction des zones urbaines de plus de 17,3 ha** (soit 30%), marquant la suppression de la zone U de Villeneuve - hors loi Littoral (non définies en village, agglomération ou SDU) et de la réduction globale de l'ensemble des autres zones U.
 - Une augmentation concomitante des zones agricoles et naturelles (regroupées sans distinction au sein de la zone N de la carte communale).
- ➡ **Un bilan positif pour les zones naturelles et agricoles**

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

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

Le potentiel foncier constructible disponible à la construction, comme notifié ci-dessus, s'établit dans le cadre du projet de PLU à 3,75 ha, ramené à 2,95 ha en tenant compte de la rétention foncière enregistrée sur la commune.

Potentiel constructible du PLU de Valeyrac				
Zone	Surface (ha)	Surface réelle* (ha)	Nb de logements potentiels	Densité estimée
UA	0,32	0,26	3	12 lgts/ha
UB	2,95	2,36	26	11 lgts/ha
1AU	0,48	0,33	4	13 lgts/ha
Total U et AU	3,75	2,95	33	

Surface constructible réelle*

Il a été retenu un **coefficient de rétention foncière** peu élevé de 0,2 en zone U, correspondant à la rétention foncière observée sur le territoire. Il a été pris en compte en outre en zone AU les surfaces retenues en **espace végétalisé** ; ce qui ramène le potentiel foncier « réel » à 2,95 ha.

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 Valeyrac, 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 Valeyrac, les zones urbaines UA et UB 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 et 11 lgts/ha en zone UB).

- 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 U était de l'ordre de 6,3 logements / ha.

Bilan global des disponibilités foncières

Au bilan, sur la base des densités retenues, le projet de PLU offre un potentiel de 33 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 **35 logements**.*

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

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

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



- Le projet de zonage urbain, réduit par rapport à la carte communale actuelle, affiche une consommation foncière potentielle totale de 3,75 ha.
- Au regard de la méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF, les espaces NAF représentent une superficie de 2,15 ha.

Valey rac	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	1,4	2,15
	Territoires agricoles	0,7	
	Territoires artificialisés	1,6	
Total		3,75	

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

- 2 ha sur la période 2020-2030
- 1 ha pour la période 2030-2040

41

Consommation foncière NAF au PLU au regard du SCOT

→ La commune a consommé 0,18 ha d'ENAF en 2020-2021¹ et **0,8 ha d'ENAF** (selon l'OCS-GE 2021) entre 2022 et 2024 (voir paragraphe V.1.4 du RP I). Soit un résiduel maximum de consommation d'espaces NAF au regard du SCOT de **1,02 ha** sur la période 2025-2030. Auquel il faut adjoindre pour la période 2030-2040, **1ha**.

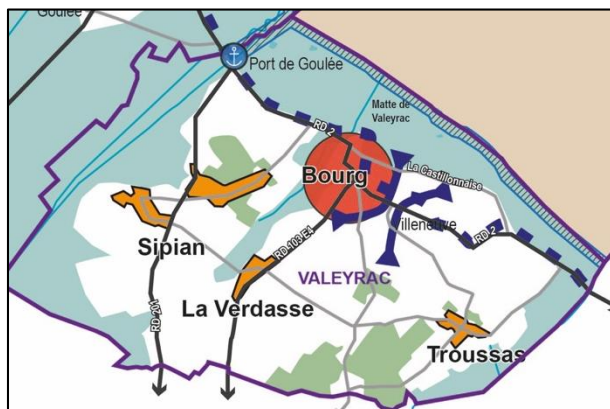
Ce qui correspond sur la période 2025-2040, à une valeur résiduelle maximum de consommation d'espaces NAF au regard du SCOT d'environ 2,02 ha

➡ **Le projet de PLU, avec une superficie de 2,15 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, est très légèrement supérieur (+0,13 ha) à l'objectif de consommation foncière de 2,02 ha établi dans le cadre du SCOT sur la commune de Valey rac.**

¹ Analyse effectuée à partir des photos satellites « SPOT 6-7 2020 » et « Ortho-express 2021 ».

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

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



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

Espaces remarquables liés aux :

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

 Espaces proches du rivage

 Coupures d'urbanisation

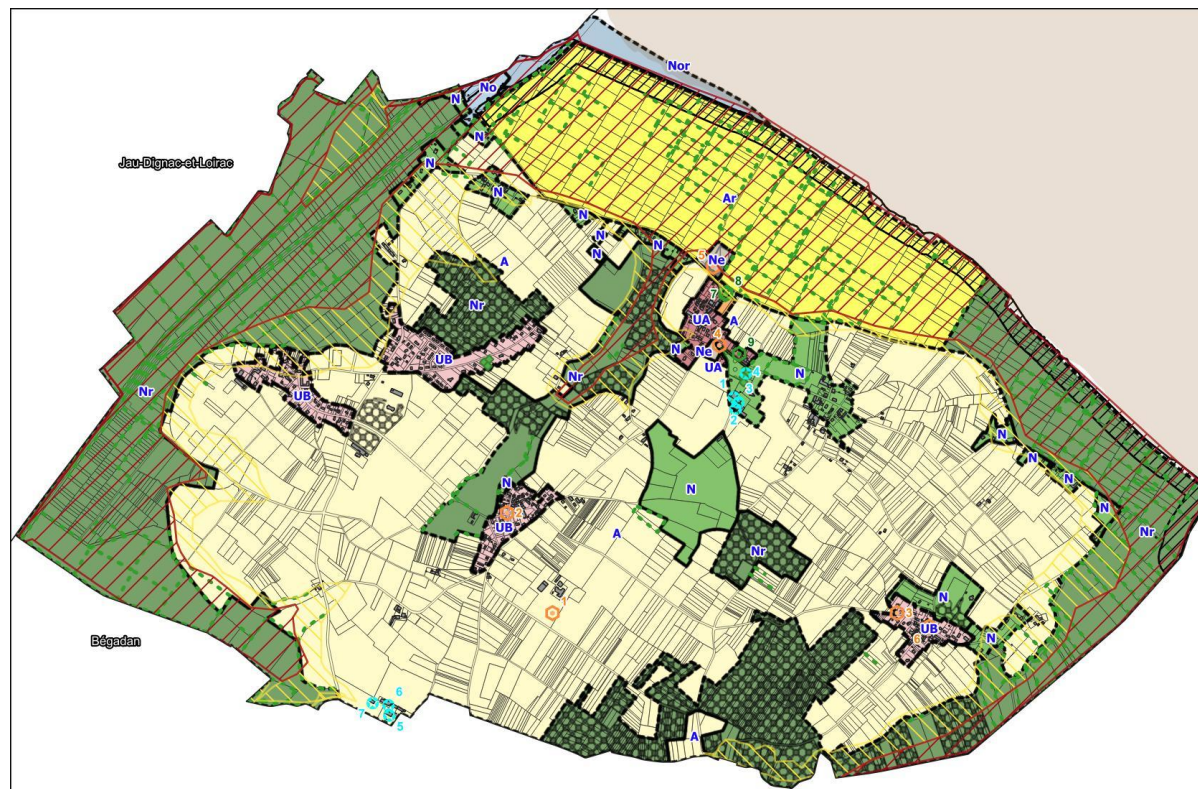
 Bande des 100 mètres

 Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

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

 Localiser en priorité la constructibilité au sein des villages ou agglomérations.

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



Le projet de PLU respecte la loi littoral :

- L'enveloppe urbaine et la délimitation des zones urbaines et de la zone à urbaniser respectent la définition de l'agglomération, et des secteurs déjà urbanisés, tels que définis au SCOT au titre de la loi littoral
- Les espaces proches du rivage ne constituent pas sur Valeyrac un enjeu majeur compte tenu du fait qu'ils sont concernés par des espaces remarquables et par ailleurs en quasi-totalité en zone rouge du PPRI.
- La bande des 100 m est portée au projet de PLU à compter de la limite haute du rivage et prolongée au niveau du chenal de Guy, jusqu'au Port de Goulée.
- Le projet de PLU est conforme aux capacités d'accueil telles que définies dans le cadre du PADD.
- Le PLU prend en compte les coupures d'urbanisation de l'espace communal.
- A noter enfin que le projet de PLU a délimité des espaces boisés classés, sur l'ensemble des boisements significatifs de feuillus et des parcs boisés de châteaux ; pour une superficie de 106 ha.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Les zones à vocation urbaine du projet de PLU de Jau-Dignac-et-Loirac n'auront pas d'incidences notables sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :

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

I.3.14. Les indicateurs de suivi

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

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

Chapitre II Sommaires du rapport de présentation

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

SOMMAIRE

Chapitre I Introduction	6
I.1. Contexte administratif et territorial	7
I.1.1. Préambule et contexte administratif	7
I.1.2. Contexte territorial	7
I.2. Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU de Valeyrac	9
I.3. Le calendrier / La concertation avec la population	10
I.3.1. La concertation avec la population	10
I.3.2. Le calendrier	10
I.4. Le contenu du PLU	11
I.4.1. Le PLU et l'articulation des différentes pièces	11
I.4.2. Le Rapport de présentation – une évaluation environnementale	12
I.4.3. La loi littoral	15
Chapitre II L'état initial de l'environnement	16
II.1. Cadre physique et ressources naturelles	17
II.1.1. Le contexte physique	17
II.1.1.1. Le contexte topographique	17
II.1.1.2. Le contexte géologique	18
II.1.2. La ressource en eau	21
II.1.2.1. Le réseau hydrographique	21
II.1.2.1. L'état écologique et chimique des cours d'eau	23
II.1.2.2. Les documents de planification liés à la ressource en eau	26
II.1.2.3. La ressource en eau souterraine	27
II.1.2.4. L'utilisation de la ressource en eau	30
II.1.2.5. L'assainissement	32
II.1.3. Climat – qualité de l'air	34
II.1.3.1. Climat	34
II.1.3.2. Aperçu de la qualité de l'air	36
SYNTHESE CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES	39

II.2. Le territoire et les milieux naturels	40
II.2.1. Contexte biogéographique	40
II.2.2. Structure générale du territoire communal	40
II.2.2.1. L'espace agricole	44
II.2.2.2. Les zones boisées	48
II.2.2.3. Les zones humides	50
II.2.3. Les habitats et espèces d'intérêt patrimonial	54
II.2.3.1. La protection des milieux naturels	54
II.2.3.2. L'inventaire du patrimoine naturel	58
II.2.3.3. Habitats naturels, Flore et Faune	60
II.2.3.4. Les fonctionnalités d'intérêt écologique	64
SYNTHESE TERRITOIRE ET MILIEUX NATURELS	79
II.3. Les risques naturels et technologiques	80
II.3.1. La prévention des risques naturels	80
II.3.1.1. Le risque inondation	80
II.3.1.2. Le risque « mouvements de terrain »	86
II.3.1.3. Le risque feu de forêt	88
II.3.2. Autres risques naturels	89
II.3.2.1. Le risque sismique	89
II.3.2.2. Le risque termites	89
II.3.2.3. Le risque radon	90
II.3.2.4. Le moustique tigre	90
II.3.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	91
II.3.4. Les risques technologiques	92
II.3.4.1. Le risque « rupture de barrage »	92
II.3.4.2. Le risque « exposition au plomb »	92
II.3.4.3. Le transport de matières dangereuses	92
II.3.4.4. Les installations classées	92
II.3.4.5. Les risques miniers	93
II.3.4.6. Les sites et sols pollués	93
II.3.5. Les nuisances sonores	95
SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	96

Chapitre III Démographie et habitat 97

III.1. La démographie 98

III.1.1. L'évolution de la population	98
III.1.1.1. Une croissance démographique qui marque le pas	98
III.1.1.2. Une population vieillissante	102
III.1.2. Les caractéristiques des ménages	105
III.1.2.1. Une baisse de la taille moyenne des ménages	105
III.1.2.2. Des revenus faibles comparés aux différentes échelles territoriales	105

III.2. L'habitat 106

III.2.1. Les composantes du parc de logements et les dynamiques récentes	106
III.2.1.1. Une part relativement importante de résidences secondaires et de logements vacants	106
III.2.1.2. Une prédominance de maisons individuelles	109
III.2.2. Les caractéristiques des résidences principales et de leur occupation	109
III.2.2.1. Une forte présence de propriétaires occupants	109
III.2.2.2. Une offre locative sociale absente	111
III.2.3. Les enjeux de requalification du parc existant	112
III.2.4. La dynamique de construction et le marché immobilier	114
III.2.4.1. Environ 30 logements construits depuis 10 ans	114
III.2.4.2. Situation au regard des prévisions du SCOT	115
III.2.4.3. Des prix très fluctuant qui s'inscrivent dans le cadre d'une hausse général des prix sur le département	115
III.2.5. Les besoins spécifiques en logement	116
III.2.5.1. Le logement d'urgence et l'accueil de personnes en difficulté sociale	116
III.2.5.2. Les besoins des personnes âgées	116
III.2.5.3. Les gens du voyage	116
III.2.6. Les capacités d'accueil en hébergements touristiques	117

III.3. L'organisation de l'offre de services 118

III.3.1. Les équipements et services publics	118
III.3.1.1. Les équipements et services publics de caractère général : une offre quasi inexistante	118
III.3.1.2. Equipements scolaires, enfance, jeunesse : une offre limitée	119
III.3.1.3. Les équipements culturels sportifs et de loisirs : une offre éparse	120
III.3.1.4. Equipements sociaux et de santé	121
III.3.2. Les équipements et services de collecte et traitement des déchets	121
III.3.3. La couverture numérique	122
III.3.3.1. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de la Gironde (SDTAN)	122

III.3.4. La défense incendie	123
SYNTHESE DEMOGRAPHIE, HABITAT ET SERVICES	126

Chapitre IV Le développement économique 127

IV.1. Le contexte économique au sein de la CCMA 128

IV.2. La population active et les emplois 129

IV.2.1. La population active	129
IV.2.1.1. Un taux d'activité en phase avec le territoire	129
IV.2.1.1. Une mobilité professionnelle qui s'étend au-delà du territoire de la Communauté de Communes Médoc Atlantique	130
IV.2.1. Structure des entreprises : une dominante d'entreprises liées à la sphère productive	131

IV.3. Les grandes filières présentes : le poids du secteur primaire 132

IV.3.1. Industrie, artisanat, commerces et services localisés au sein des communes	132
IV.3.2. Le secteur primaire : la viticulture et l'agriculture structurent le territoire	134
IV.3.2.1. L'agriculture : la prédominance de la viticulture	134
IV.3.2.2. La sylviculture	138
IV.3.2.3. Pêche et aquaculture	138
IV.3.3. Tourisme et loisirs	139
SYNTHESE ECONOMIE	141

Chapitre V Le développement urbain et la mobilité 142

V.1. Développement urbain et typologies d'organisation du bâti 143

V.1.1. L'analyse du développement urbain	143
V.1.1.1. Repères historiques	143
V.1.1.2. Structuration et développement du bâti : des entités multipolaires	146
V.1.2. La consommation foncière 2011-2021	159
V.1.2.1. Méthodologie	159
V.1.2.2. Consommation foncière 2011-2021 à Valeyrac	160
V.1.2.1. Consommation foncière 2011-2021 à Jau-Dignac-et-Loirac	162
V.1.3. La densité de construction	164
V.1.4. La construction sur la période 2022-2024	164
V.1.5. Le potentiel de densification	165
SYNTHESE DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIERE	169

V.2. Les transports et la mobilité	170
V.2.1. L'armature des infrastructures de transport routier	170
V.2.1.1. La RD.1215, un axe majeur du territoire médocain à distance des communes	170
V.2.1.2. Un réseau de voies secondaires et communales qui assure la desserte des bourgs et des hameaux	171
V.2.2. Le développement des transports collectifs	172
V.2.2.1. La desserte ferroviaire	173
V.2.2.1. La liaison entre les rives de l'estuaire de la Gironde	174
V.2.2.2. Le réseau de bus	174
V.2.2.3. Les orientations du SCOT	175
V.2.3. Les déplacements doux	175
V.2.4. Les autres transports	178
V.2.5. Le stationnement	178
SYNTHESE TRANSPORTS ET MOBILITES	179

Chapitre VI - Paysage et patrimoine Loi Littoral 180

VI.1. Les grands traits des paysages	181
VI.1.1. Le vaste ensemble de l'estuaire et de ses rivages	181
VI.1.1. Le Médoc des Mattes	182
VI.1.1.1. Les marais, paysage fabriqué et omniprésent	182
VI.1.1.1. Les berges, limite et connexion entre deux univers	183
VI.1.1.2. Une naturalité contrastée des marais	184
VI.1.1.3. Les îlots cultivés des villages	185
VI.1.2. Le Médoc de Saint-Christoly	185
VI.1.2.1. Un vignoble perché sur les derniers reliefs	185
VI.1.2.2. Des zones humides qui prennent de l'importance	187
VI.2. Le patrimoine	188
VI.2.1. Les protections patrimoniales	188
Les protections au titre de l'archéologie	188
VI.2.2. Le patrimoine bâti et paysager	189
VI.2.2.1. Le patrimoine vernaculaire	189
VI.2.2.2. Les lavoirs et ouvrages de gestion de l'eau	190
VI.2.2.3. Les croix monumentales	191
VI.2.2.4. Les châteaux	192
VI.2.2.5. L'habitat de caractère	192
VI.2.2.6. Le patrimoine rural	193
VI.2.2.7. Le patrimoine estuarien	193

VI.2.2.8. Le patrimoine archéologique	194
VI.2.2.9. Le patrimoine végétal	195

VI.3. La définition des éléments clefs de la loi littoral	196
VI.3.1. Les agglomérations et les villages ; les secteurs déjà urbanisés	197
VI.3.1.1. Les agglomérations et les villages	197
VI.3.1.2. Les secteurs déjà urbanisés (SDU)	199
VI.3.2. Les espaces proches du rivage (EPR)	202
VI.3.3. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral	203
VI.3.4. La bande des 100 mètres	203
VI.3.5. Les coupures d'urbanisation	205
VI.3.6. La détermination des capacités d'accueil	206
SYNTHESE PATRIMOINE ET LOI LITTORAL	208

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

SOMMAIRE

Chapitre I Justification des choix 6

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

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD	8
I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT	8
I.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU	10
I.1.2. Les orientations du PADD	11
I.1.2.1. La préservation des milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau	12
I.1.2.2. Les qualités paysagères et patrimoniales	15
I.1.2.3. Le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat	17
I.1.2.4. Le développement urbain	19
I.1.2.5. Le développement économique	21
I.1.2.6. Les transports et la mobilité	23

I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 25

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)	25
I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones	25
I.2.1.2. Le règlement écrit	26
I.2.1.3. Les différents types de zones	27
I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement	28
→ Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD	28
I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels	29
I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des villages	30
I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU	35
I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales	35
I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière	36
I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions réglementaires	36
I.2.3.4. La zone à urbaniser 1AU	49

I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires 51

I.2.4.1. Les espaces remarquables Ar, Nr et Nor	52
I.2.4.2. La zone agricole A	55
I.2.4.3. La zone naturelle N	56
I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N	57
I.2.4.5. La zone No	60

I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage 62

I.2.5.1. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier	62
I.2.5.2. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques	64
I.2.5.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	67
I.2.5.4. Les bâtiments identifiés pour un changement de destination	72

I.2.6. Les servitudes qui s'imposent au PLU qui sont reportées sur le plan de zonage 76

I.2.6.1. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	76
I.2.6.2. La bande littorale de 100 m	76

I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD 78

I.3.1. Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle	78
I.3.1.1. Le contenu de l'OAP retenue au PLU	78
I.3.1.2. La cohérence avec le PADD	82

I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU 83

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme	83
I.4.1.1. Bilan général des zones	83
I.4.1.2. Evolution au regard de la carte communale actuelle	84

I.5. Le Le potentiel foncier constructible, les capacités de densification et capacités logements dans le cadre du projet de PLU 85

I.5.1. Le potentiel foncier constructible	85
I.5.2. Les capacités en logement	87
I.5.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU	88
I.5.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU	89

I.5.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU	91
I.5.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière	92
I.5.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	92
I.5.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	93
I.6. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral	94
I.6.1. La bande littorale des 100 m	95
I.6.2. La protection des espaces naturels remarquables	95
I.6.3. Les espaces proches du rivage	97
I.6.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération	99
I.6.5. Les coupures d'urbanisation	101
I.6.6. Les espaces boisés significatifs	102
I.6.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser	105

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur _ 107

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés	108
II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	108
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme	108
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique	109
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique	114

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 _ 115

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU	116
III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie	117
III.2.1. Les incidences du PLU	117
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire	117

III.2.1.2. La qualité des bâtiments	117
III.2.2. Les réponses du PLU	118
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles	118
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie	119

III.3. Sur les ressources en eau souterraine	120
III.3.1. Les incidences du PLU	120
III.3.2. Les réponses du PLU	121

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	122
III.4.1. Les incidences du PLU	122
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques	122
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales	123
III.4.2. Les réponses du PLU	124

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers	126
III.5.1. Les incidences du PLU	126
III.5.2. Les réponses du PLU	126
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	126
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	128

III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité	130
III.6.1. Les incidences du PLU	130
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 »	130
III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides	143
III.6.2. Les réponses du PLU	144

III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques	147
III.7.1. Le bruit	147
III.7.1.1. Les incidences du PLU	147
III.7.1.2. Les réponses du PLU	147
III.7.2. Les risques naturels et technologiques	148
III.7.2.1. Les incidences du PLU	148
III.7.2.2. Les réponses du PLU	149

III.8. Sur le paysage et le patrimoine	154
III.8.1. Les incidences du PLU	154
III.8.2. Les réponses du PLU	154
III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation	157
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels	157
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée	159
Chapitre IV Indicateurs de suivi	164
Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU	168
V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU	169
V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides)	170
V.2.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités	171
V.2.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités	171
V.2.3. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués	173
V.2.3.1. Critère botanique	174
V.2.3.2. Critère pédologique	174
Chapitre VI Annexes	177
Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée	178