



Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRESENTATION

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

PLU arrêté en conseil municipal le

Juillet 2025

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 la 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

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

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

Chapitre I

Introduction

I.1. Contexte administratif et territorial

I.1.1. Préambule et contexte administratif

La commune de Valeyrac, dans un souci de cohérence et d'économie d'échelle, a fait le choix de réaliser un PLU mutualisé avec la commune de Jau-Dignac-et-Loirac.

Les deux communes 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 et de l'état initial de l'environnement, qui constitue le Tome 1 du rapport de présentation est ainsi commun aux 2 communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac.

I.1.2. Contexte territorial

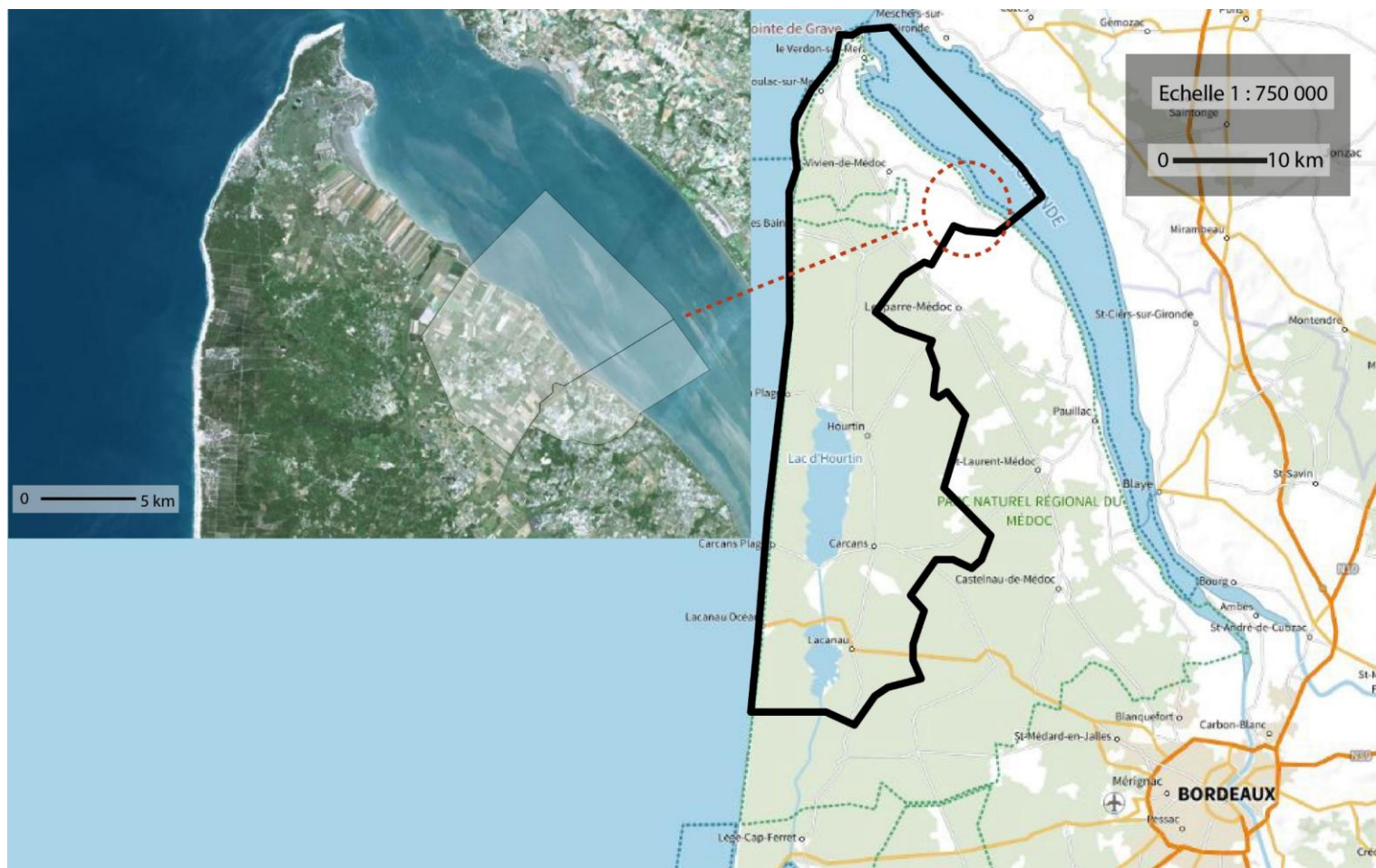
Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont situées dans la partie septentrionale du département de la Gironde, au nord de la pointe du Médoc en bordure de l'estuaire de la Gironde. Ce sont toutes deux des communes estuariennes et arrière-littorales.

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

Les deux communes appartiennent 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, Hourfin, 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 PLU des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et 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.2. 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 partagées avec la commune voisine de Jau-Dignac-et-Loirac, et de la complexité de la mise en place 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.

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 **le Porter à connaissance du Préfet a été transmis à la commune de Valeyrac le 25 Août 2022.**

I.3. Le calendrier / La concertation avec la population

I.3.1. 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 réglementaire du PADD.

I.3.2. Le calendrier

Des réunions de travail et d'échanges ont été organisées à chacune des grandes étapes de l'élaboration du PLU, diagnostic territorial, définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, déclinaison réglementaire du PADD (réunion avec les élus, avec les Personnes Publiques Associées et réunions publiques avec la population).

→ 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 réglementaire, zonage, OAP et règlement

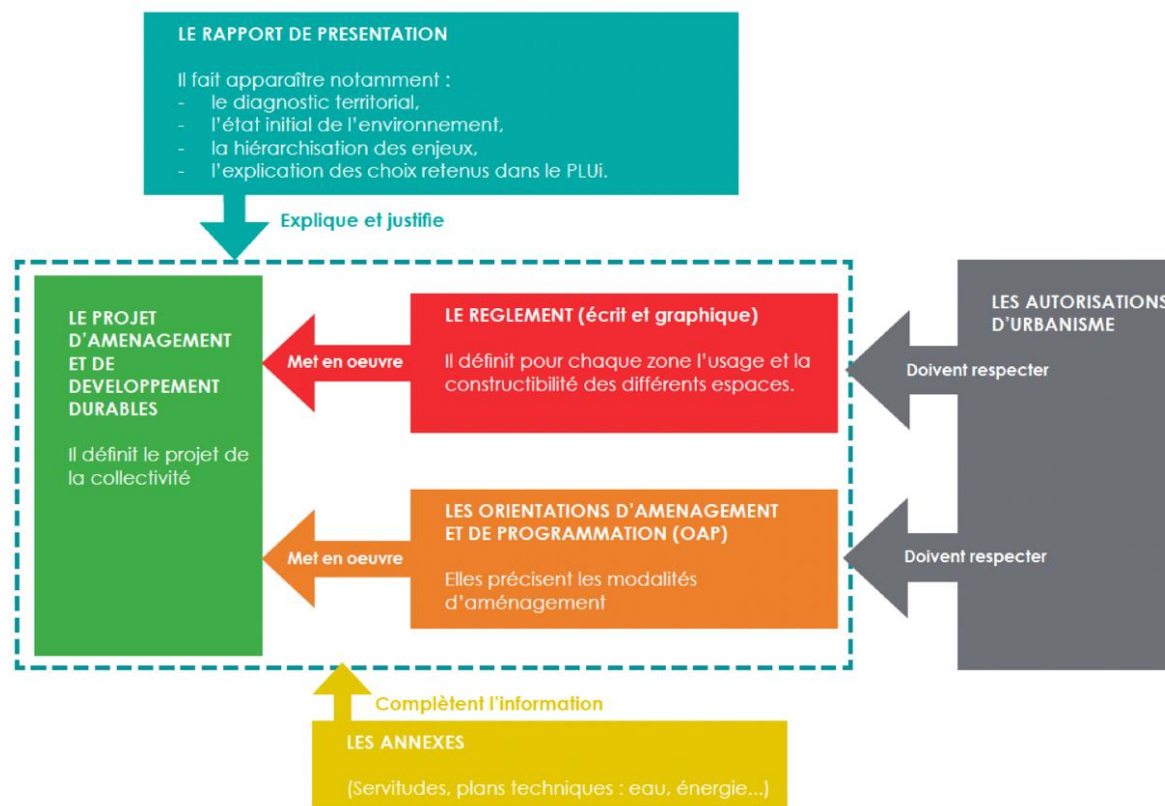
- ☐ Réunion de travail avec les PPA sur la déclinaison réglementaire du PADD le 16 juillet 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie I - avec les élus le 30 Avril 2024
- ☐ Réunion sur le règlement partie II - le 19 Novembre 2024
- ☐ *Réunion publique de présentation générale le 4 Juin 2025.*

I.4. Le contenu du PLU

I.4.1. 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.4.2. Le Rapport de présentation – une évaluation environnementale

Evaluation environnementale

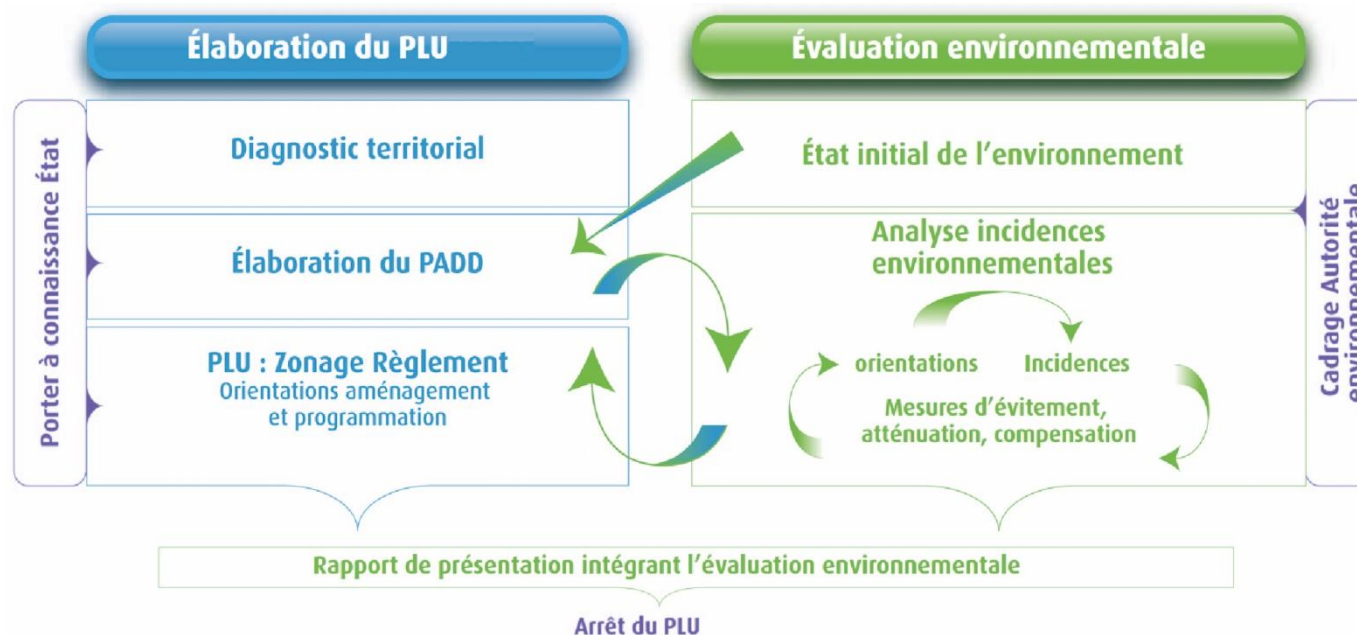
La commune de Valeyrac est concernée par des espaces naturels riches en biodiversité : ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO, zones humides du SAGE estuaire, zones Natura 2000 de l'estuaire de la Gironde, des marais du Bas Médoc, et marais du Nord Médoc.

A Valeyrac, les parties du territoire sous protection se trouvent principalement dans les mottes le long de l'estuaire, le long de la limite avec la commune de Jau-Dignac-et-Loirac et sur la partie Est de la limite avec la commune de Bégadan.

La commune est en outre contrainte par le PPRI.

Le décret n°2012-925 du 23 août 2012 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'État désignée à cet effet.

De fait, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale automatique.



Le rapport de présentation est établi conformément :

- à l'article L151-4 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Et aux articles :

R151-1 code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie, ...

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article de l'article L. 151-4 ;

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation, conformément à l'article R151-3 du code de l'Urbanisme :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- 5° Présente les 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 ;*
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

I.4.3. La loi littoral

La commune est concernée par la loi dite « Loi littoral » qui fixe pour les communes littorales des dispositions intégrées dans le code de l'urbanisme (nouveaux articles L.121-1 à L121-30 / anciens articles L. 146-1 à L. 146-9 du code).

La loi fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral, qui reposera en particulier sur la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Elle instaure des règles générales d'orientations et de limitation de l'urbanisation qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Elle définit des notions clefs :

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

Elle fixe en outre des règles spécifiques aux conditions d'implantation à certains ouvrages et aux routes nouvelles.

La loi ELAN a modifié les articles L.121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme.

Chapitre II

L'état initial de l'environnement

Comme notifié en introduction, le rapport de présentation tome 1 portant sur le diagnostic territorial a été réalisé à l'échelle des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac.

II.1. Cadre physique et ressources naturelles

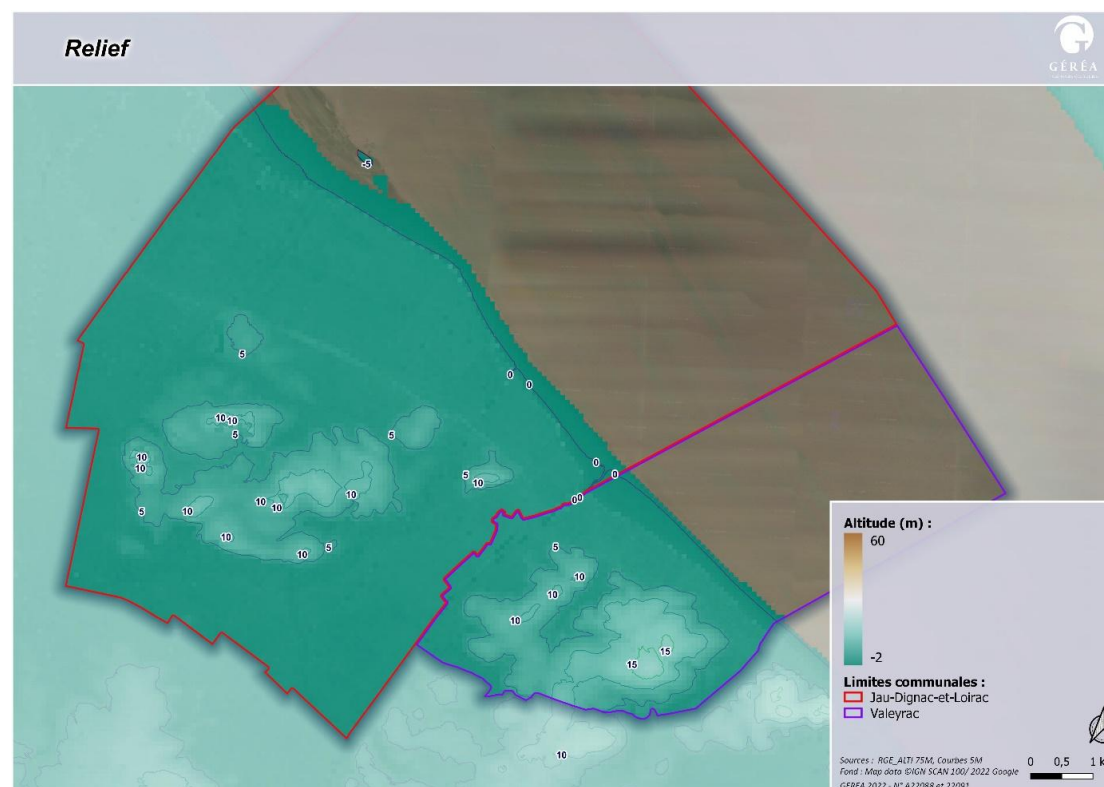
II.1.1. Le contexte physique

II.1.1.1. Le contexte topographique

Le territoire des deux communes est marqué par un relief extrêmement plat.

Sur la commune de **Jau-Dignac-et-Loirac**, le relief que constituent les buttes des espaces bâtis et des terrasses viticoles s'élève légèrement, le point culminant étant de 13 m d'altitude et l'altitude minimale de -1 m. Le reste du territoire communal, les **mattes** et les **palus**, sont à une altitude comprise entre 0 et 3 m d'altitude.

A **Valeyrac**, le relief est également caractéristique des communes du Nord Médoc. Les mattes et les palus sont à des altitudes comparables à ceux de Jau-Dignac-et-Loirac mais le relief est légèrement plus marqué avec un point culminant qui s'élève sensiblement jusqu'à atteindre 17 m d'altitude à l'Ouest du lieu-dit Troussas.



II.1.1.2. Le contexte géologique

Le département de la Gironde appartient au **grand ensemble géologique du Bassin Aquitain**. Les formations géologiques affleurantes sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac datent majoritairement du **Quaternaire**.

Les palus (marais mouillés) possèdent un substrat géologique constitué d'alluvions fluviales de l'Holocène (haut Quaternaire). Ces alluvions à dominante argileuse sont recouvertes de placages éoliens plus ou moins épais et continus, de sables et limons.

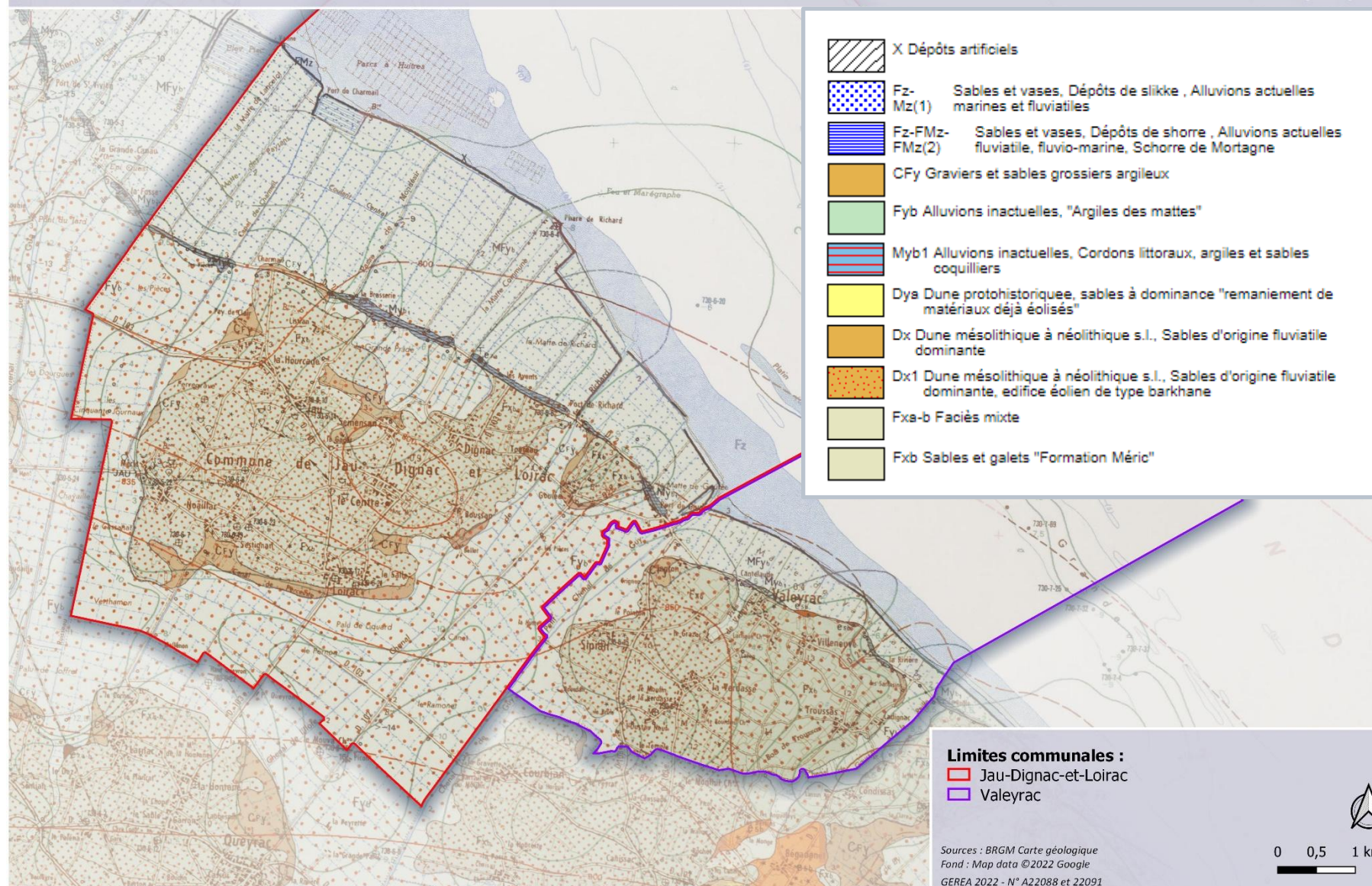
Le sol, d'une structure argilo-limoneuse, est riche en matière organique (sol eutrophe) et retient bien l'eau. La présence d'une nappe salée en profondeur alimente par endroits le sol en sodium échangeable. Une frange intermédiaire, située sur un axe allant de Grayan-et-l'Hopital en passant par Vendays-Montalivet, repose sur des sédiments de types graviers, galets et sables.

Le bâtis et les vignes sont installés sur des « buttes » sablo-graveleuses légèrement plus anciennes (Pléistocène : bas Quaternaire) que les palus alentours.

A l'Est, les mattes (nom local désignant la zone en bordure de l'estuaire de la Gironde – Marais aménagés) reposent sur un substrat constitué d'alluvions d'origine fluvio-marine. Le sol est argilo-limoneux, mésotrophe à eutrophe.

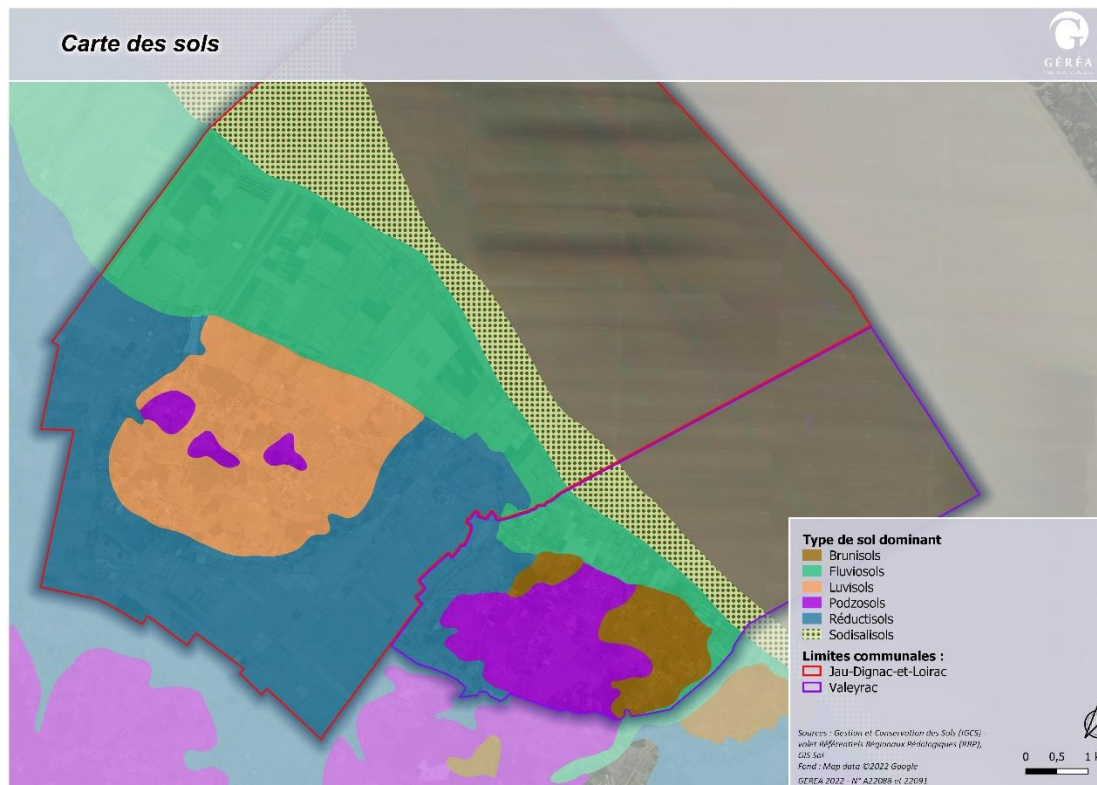
Localement, un « cordon littoral » d'argiles et sables coquilliers séparent ces deux formations.

Le contexte géologique



D'après la carte des pédopaysages des départements des Landes et de la Gironde, issue du Référentiel Régional Pédologique d'Aquitaine, six types de sols dominants sont répertoriés sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac. Les deux communes sont composées :

- De **Sodisalisols** au niveau de l'estuaire de la Gironde. Ces sols se développent en présence de sel.
- De **Fluviosols** au niveau des mattes. Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ils sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont généralement inondables en période de crue.
- De **Réductisols** sur les palus qui constituent des sols saturés en permanence ou quasi-permanence par l'eau à moins de 50 cm de profondeur.
- De **Podzosols** sur certains secteurs de Jau-Dignac-et-Loirac, leurs présences étant un peu plus importante sur Valeyrac. Il s'agit de sols montrant une migration de constituants organo-métalliques de fer et/ou d'aluminium puis une accumulation de ces particules dans un horizon sous-jacent.
- De **Luvisols** sur les espaces viticoles de Jau-Dignac-et-Loirac, marqueur d'une bonne fertilité agricole caractérisés par l'importance des processus de lessivage vertical et une accumulation en profondeur des particules déplacées.
- De **Brunisols** sur Valeyrac, sols poreux et non calcaires ayant des horizons relativement peu différenciés (textures et couleurs très proches), moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur).



Les sols dominants présents sur la commune ont des caractéristiques très favorables aux zones humides (rétention d'eau).

II.1.2. La ressource en eau

II.1.2.1. Le réseau hydrographique

Les communes de Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac appartiennent au **bassin versant des côtières de la Pointe de Grave à l'embouchure de la Leyre** intégrant trois sous-bassins :

- Les **côtières de la Pointe de Grave au confluent du Chenal de Richard** sur la majeure partie de Jau-Dignac-et-Loirac ;
- Le **chenal de Guy** à l'interface des deux communes ;
- Les **côtières du Graveyron au chenal de Calon** sur l'autre partie de Valeyrac.

Les éléments hydrographiques tiennent une place centrale sur le territoire des deux communes.

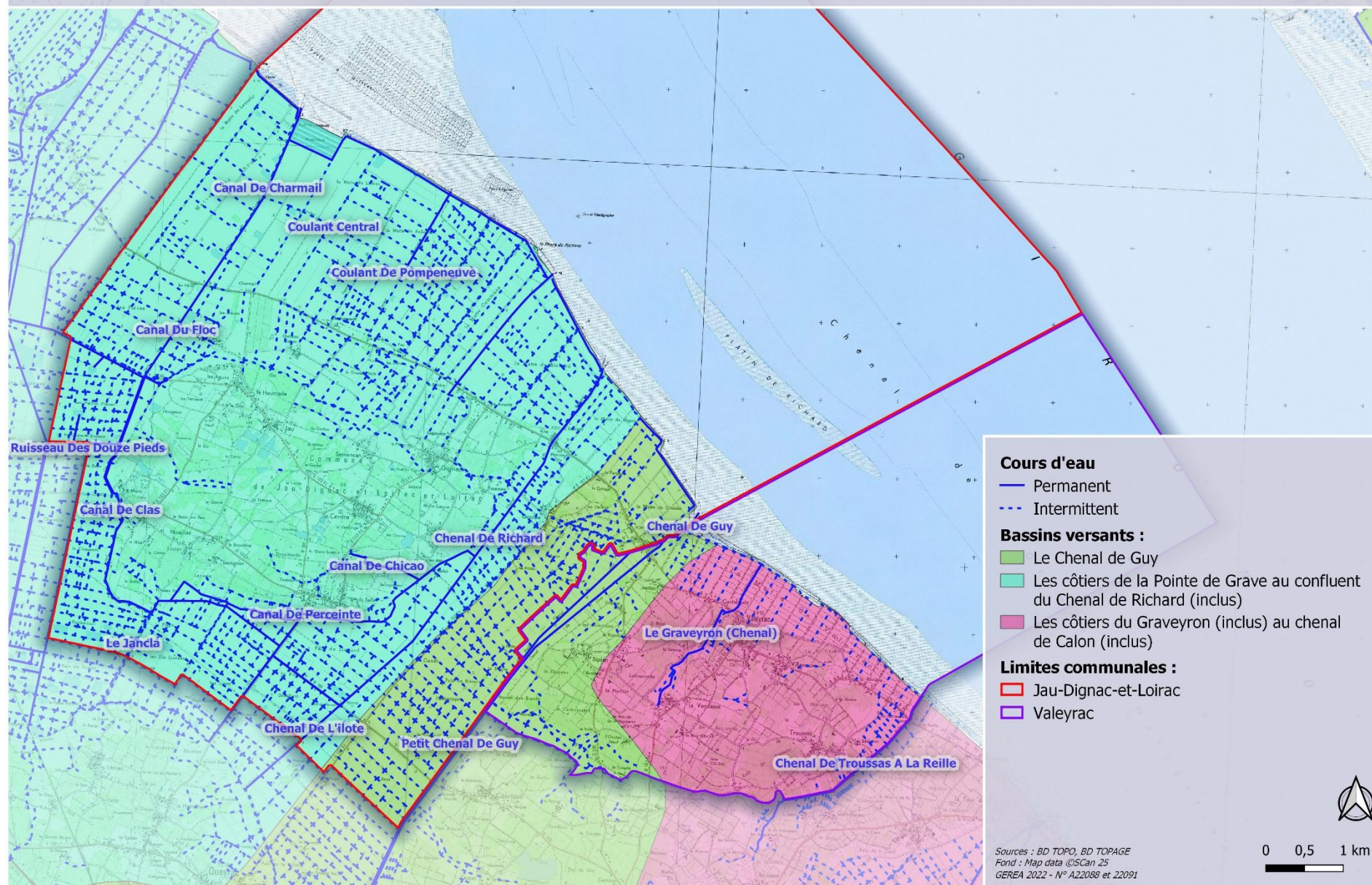
Les communes sont parcourues de nombreux chenaux et canaux se développant sur les parties basses et permettant de drainer, de canaliser et d'écouler l'eau. L'estuaire de la Gironde borde le front Est des communes et forme l'exutoire du réseau hydrographique.

Sur Jau-Dignac-et-Loirac, un cordon de canaux entoure les parties habitées et viticoles de la commune. Il est constitué de nombreux canaux (canal de Charmail, Canal du Floc, Canal du Clas, Canal de Perceinte se raccrochant au chenal de Richard).

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.

Ces 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.

Contexte hydrographique



II.1.2.1.L'état écologique et chimique des cours d'eau

Le **Chenal de Guy (FRFRT4_4)** est la seule Masse d'eau rivière superficielle définie dans le cadre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Cette dernière a été évaluée en bon état chimique et en mauvais état écologique (évaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2015-2016-2017). Elle subit des pressions ponctuelles issues des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro-polluants ainsi que des pressions diffuses générées par les pesticides. A noter également une altération qualifiée d'élevée de sa morphologie.

L'Estuaire Gironde aval (FRFT09) a été identifiée comme masse d'eau de transition avec un état chimique mauvais (substance déclassante : cadmium) et un état écologique médiocre (évaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2012-2017).

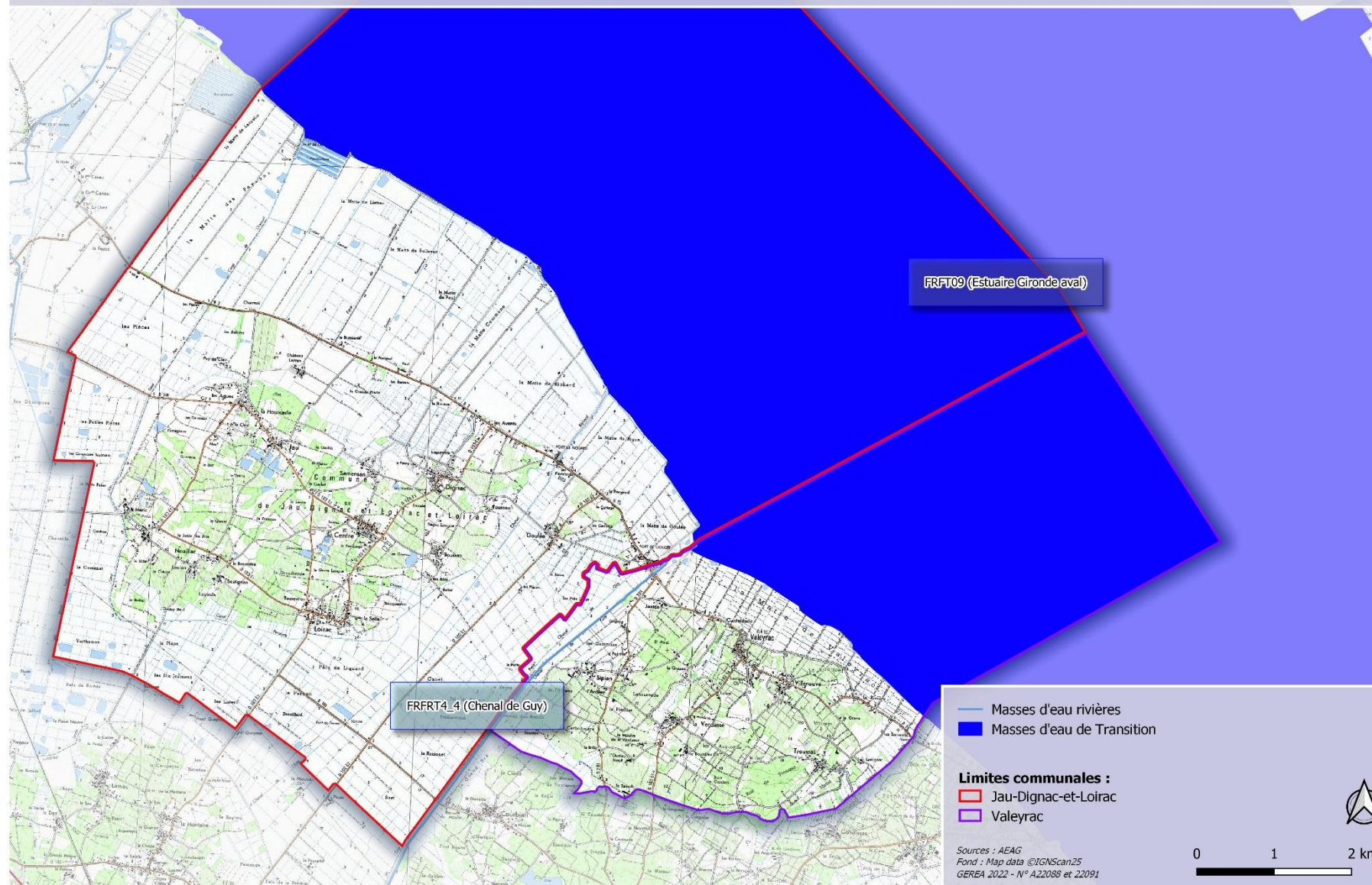
Le territoire communal est intégralement classé en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** par l'arrêté n° E2005/14 du 28/02/2005, qui complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Par ailleurs, les prélèvements d'eau supérieurs à 8 m³/s sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration, et ce pour tous prélèvements captant une nappe profonde de l'Eocène supérieur avec une base située à une cote inférieure ou égale à 5 m (NGF) en ce qui concerne Jau-Dignac-et-Loirac, ainsi que pour tous prélèvements captant une nappe profonde de l'Eocène moyen avec une base située à une cote inférieure ou égale à 10 m (NGF) pour Valeyrac.

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone vulnérable aux nitrates ou une zone sensible à l'eutrophisation.

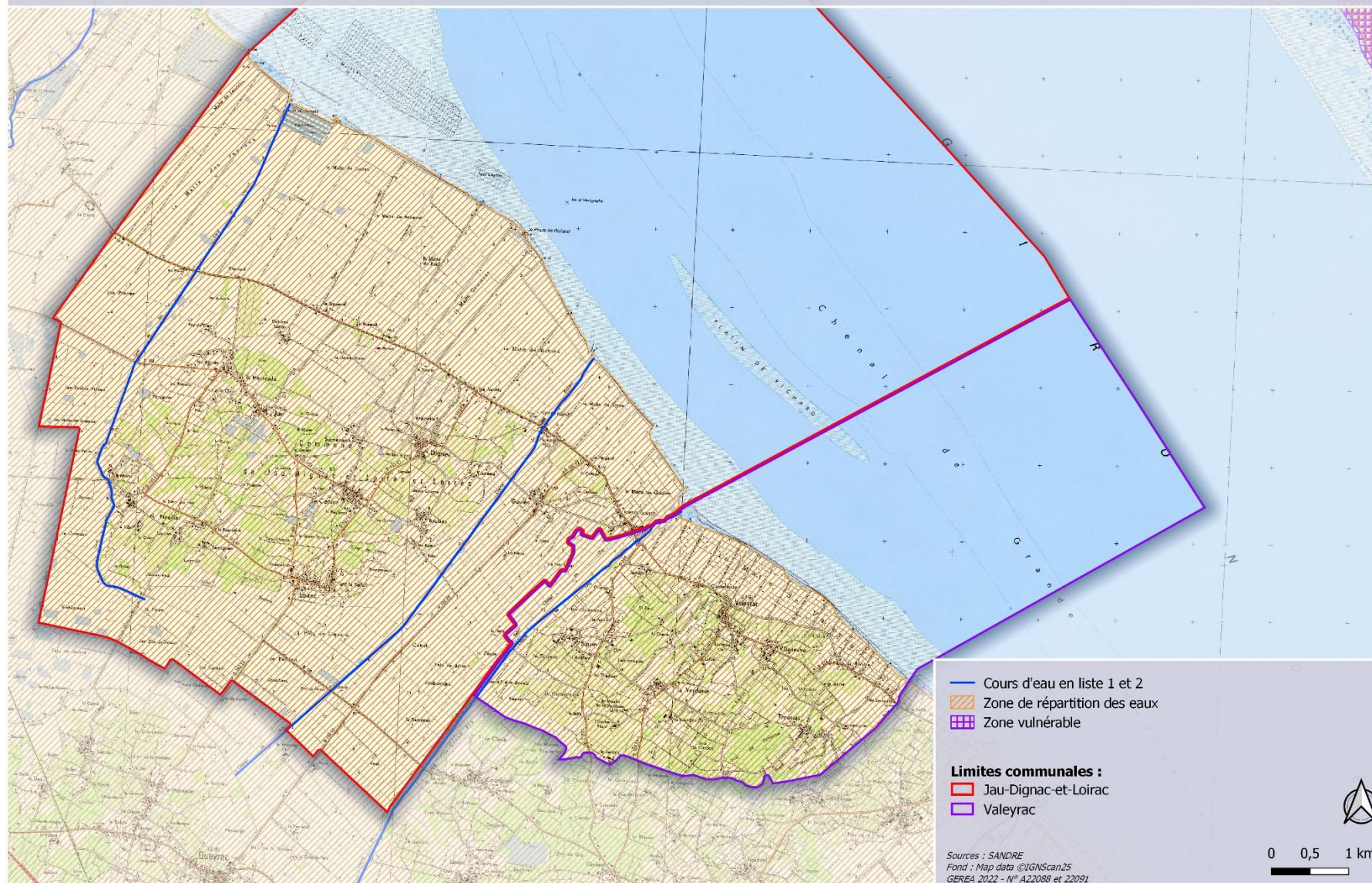
23

Trois cours d'eau sont classés en liste 1 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement : le canal de Clas, le chenal de Richard et le chenal de Guy. Il s'agit des cours d'eau sur lesquels tout SCnouvel obstacle à la continuité écologique est interdit.

Les masses d'eau superficielles



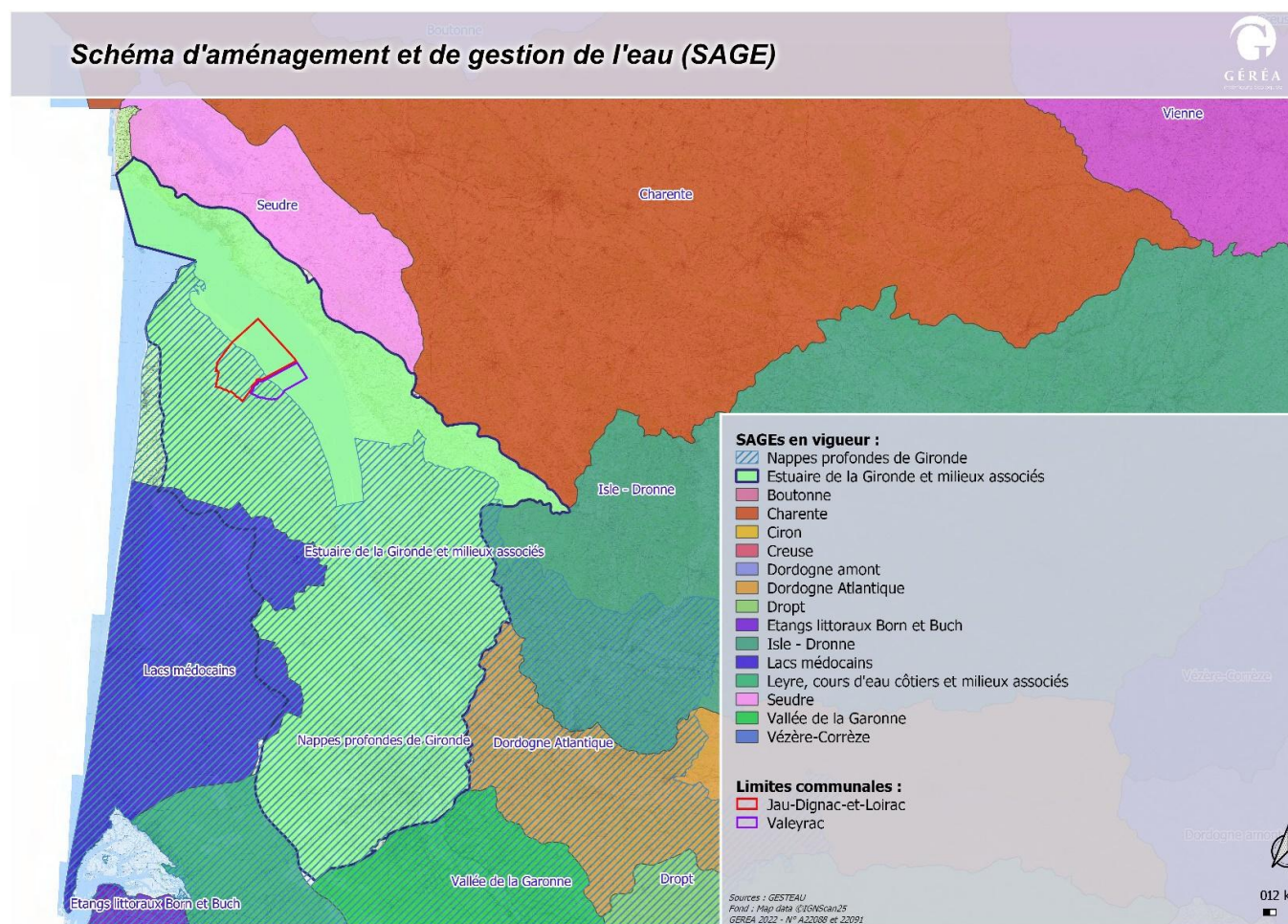
Eau : zonages réglementaires



II.1.2.2. Les documents de planification liés à 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. Les communes Valeyrac et de Jau-Dignac-et-Loirac ont également concernées 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.



II.1.2.3. La ressource en eau souterraine

Le sous-sol dans le nord Médoc renferme de l'eau douce sur tous ses niveaux géologiques, du Quaternaire à la base du Crétacé supérieur.

II.1.2.3.1. Nappes superficielles

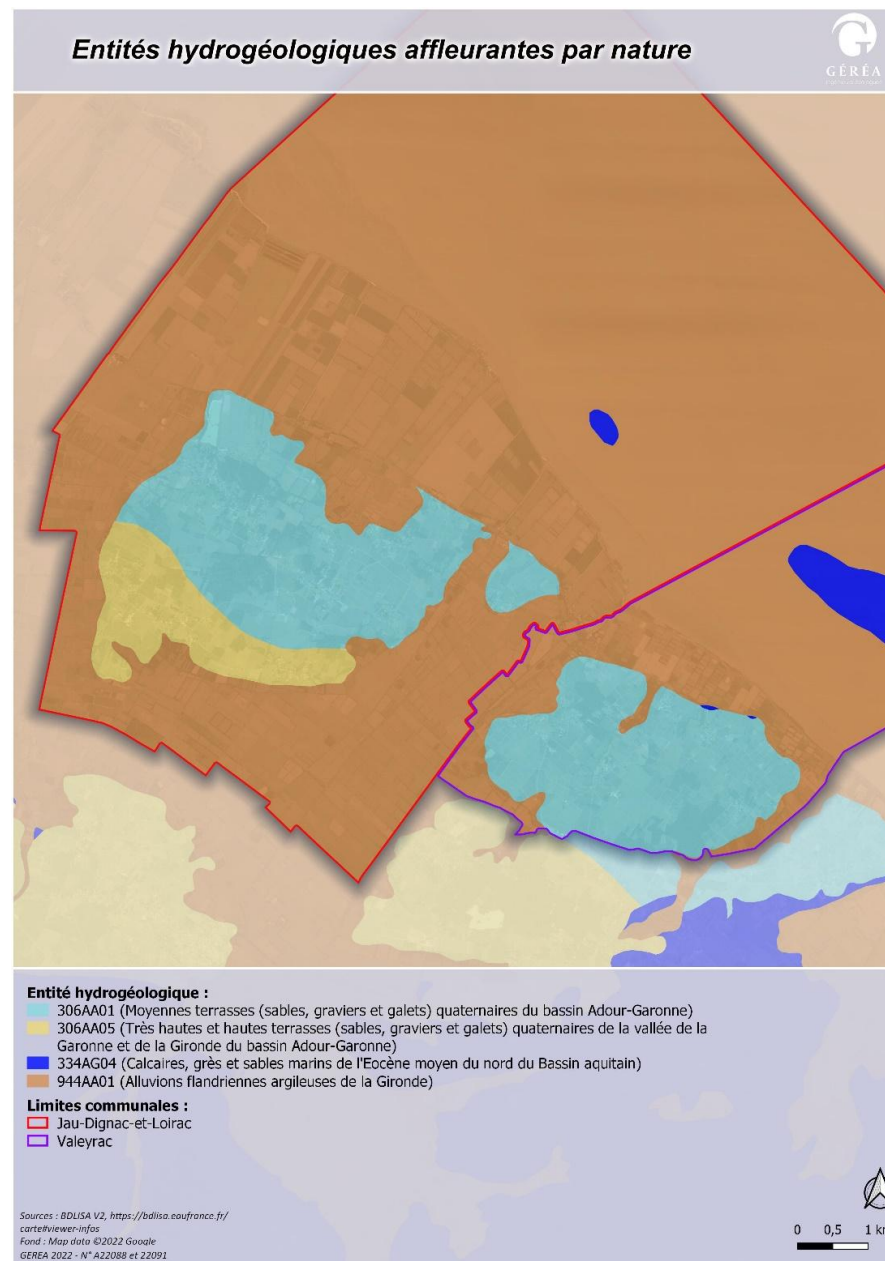
La nappe superficielle est représentée par le réservoir aquifère alluvions modernes constitué de sables argileux et graveleux recouverts d'argiles. Cet aquifère est souvent envahi par de l'eau salée.

Selon la BD LISA, les entités hydrogéologiques correspondantes sont les suivantes :

- **L'entité alluviale n°944AA01** des Alluvions flandriennes argileuses de la Gironde recouvre la quasi-totalité du territoire.
- **L'entité sédimentaire n°306AA01** des Moyennes terrasses (sables, graviers et galets) Plio-quaternaires du bassin Adour Garonne correspond aux points les plus élevés des palus de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac, secteurs des habitations et des vignes.
- **L'entité sédimentaire n°306AA05** des « Très hautes et hautes terrasses (sables, graviers et galets) quaternaires de la vallée de la Garonne et de la Gironde du bassin Adour-Garonne » se positionne au sud de l'entité précédente, uniquement sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac.
- **L'entité sédimentaire n° 334AG04** des « Calcaires, grès et sables marins de l'Eocène moyen du nord du Bassin aquitain » est également présente sur l'Estuaire de la Gironde.

L'aquifère n°944AA01 est associé à une masse d'eau souterraine (**FRFG026** « Alluvions de la Gironde ») considérée en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE 2022-2027.

Les autres aquifères sont associés à une masse d'eau souterraine (**FRFG045A** « Sables, graviers et galets plio-quaternaires de l'Estuaire de la Gironde ») considérée en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE 2022-2027.



II.1.2.3.2. Nappes semi-profondes

Les nappes semi-profondes concernent, de haut en bas, les nappes des calcaires de de l'Eocène supérieur, puis celle de l'Eocène moyen et inférieur surmontant celle des Molasse et argiles de l'Eocène-Paléocène.

Selon la BD LISA, les entités hydrogéologiques correspondantes sont les suivantes :

- **L'entité sédimentaire n° 326AA01** « Marnes des milieux profonds et proximaux de l'Oligocène du Bassin aquitain »
- **L'entité sédimentaire n° 328AA01** « Calcaires et marnes de l'Eocène supérieur de Saint-Estèphe, Saint-Yzens et Bégadan »
- **L'entité sédimentaire n° 330AA02** « Marnes diachrones des milieux profonds et proximaux de l'Eocène supérieur du nord du Bassin aquitain »
- **L'entité sédimentaire n° 334AG04** « Calcaires, grès et sables marins de l'Eocène moyen du nord du Bassin aquitain »
- **L'entité sédimentaire n° 334AG12** « Eponte entre l'Eocène inférieur et Eocène moyen du nord-ouest du Bassin aquitain »
- **L'entité sédimentaire n° 334AG22** « Calcaires, grès et sables marins de l'Eocène inférieur du nord du Bassin aquitain »
- **L'entité sédimentaire n° 338AA01** « Molasses et argiles de l'Eocène-Paléocène du Bassin aquitain »

Ces aquifères sont associés à deux masses d'eau souterraines :

- **FRFG113** « Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain » considérée en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE 2022-2027
- **FRFG114** « Sables, graviers, grès et calcaires de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain » considérée en mauvais état quantitatif et bon état chimique par le SDAGE 2022-2027. A noter que la pression de prélèvement exercée sur cette masse d'eau souterraines est évaluée comme significative.

28

II.1.2.3.3. Nappes profondes

Les nappes profondes sont séparées par les argiles de la base du tertiaire.

Selon la BD LISA, les grandes entités hydrogéologiques principales sont les suivantes :

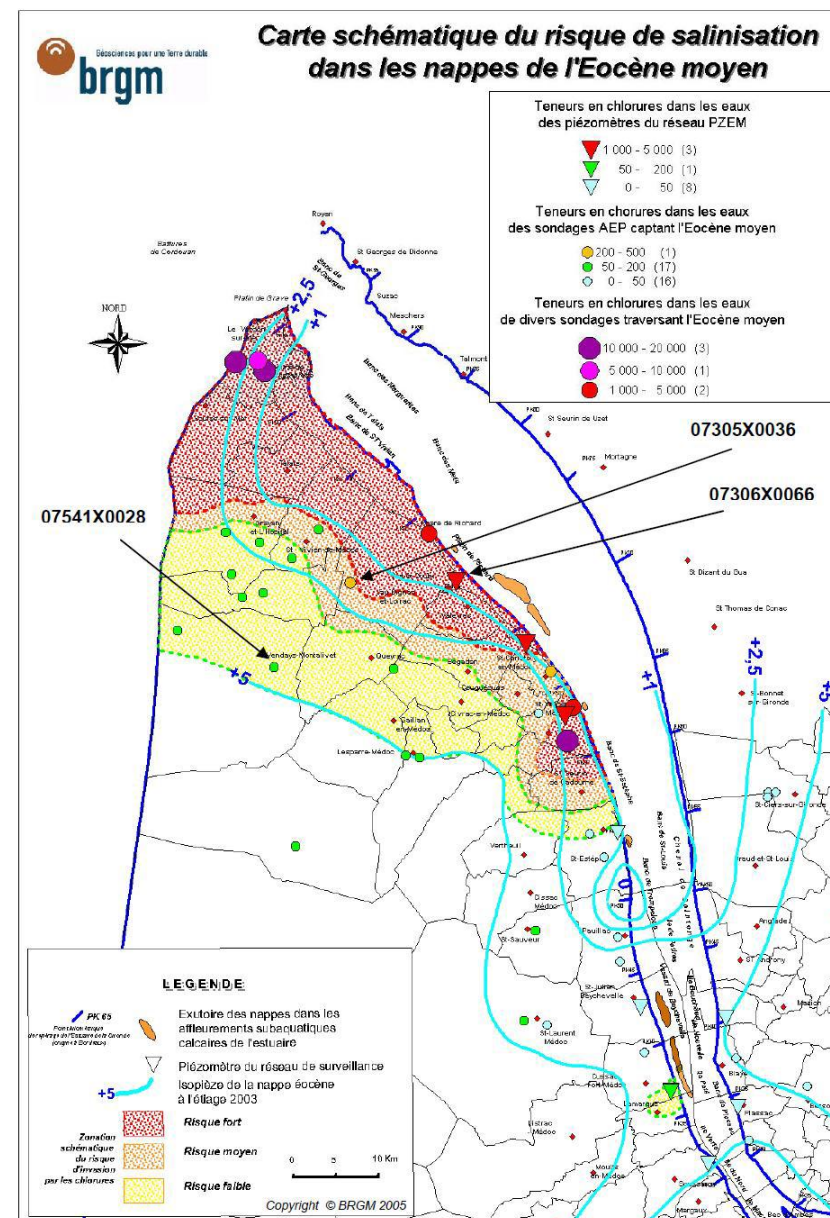
- **344AA** « Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien du Bassin aquitain »
- **346AA** « Calcaires crayo-marneux du Santonien-Campanien du Bassin aquitain »
- **348AA** « Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien du nord du Bassin aquitain »
- **348AC** « Calcaires crayeux du Turonien et du Cénomanién du nord du Bassin aquitain »
- **356AA** « Marno-calcaires du Jurassique moyen à supérieur du Bassin aquitain »
- **358AE** « Calcaires du Dogger du nord du Bassin aquitain »

Ces aquifères sont associés à quatre masses d'eau souterraines :

- **FRFG072** « Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain » considérée en mauvais état quantitatif et bon état chimique par le SDAGE 2022-2027. A noter que la pression de prélèvement exercée sur cette masse d'eau souterraines est évaluée comme significative.
- **FRFG073A** « Multicouche calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin aquitain » considérée en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE 2022-2027.
- **FRFG075A** « Calcaires du Cénomaniens majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain » considérée en bon état quantitatif et chimique par le SDAGE 2022-2027.
- **FRFG080C** « Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot » considérée en mauvais état quantitatif et bon état chimique par le SDAGE 2022-2027. A noter que la pression de prélèvement exercée sur cette masse d'eau souterraines est évaluée comme significative.

Selon le document « SAGE Nappes profondes de Gironde - Atlas des zones à risques BRGM/RP-53756-FR Novembre 2005 », les terrains de l'Eocène affleurent largement autour de la Pointe de Grave et sur le plateau océanique. Les aquifères du Tertiaire et du Quaternaire ont été envahis par les eaux marines salées au sud du Verdon (jusqu'à la Pointe-des-Oiseaux).

Dans l'estuaire de la Gironde, trois affleurements de l'Eocène (entre Phare-Richard et St-Yzans-de-Médoc, entre St Estèphe et Pauillac et entre Cussac et Lamarque), représentent des risques potentiels d'invasion saline.



Source : SAGE Nappes profondes de Gironde - Atlas des zones à risques

II.1.2.4.L'utilisation de la ressource en eau

II.1.2.4.1. L'eau potable

Le service d'alimentation en eau potable est assuré par le SIAEP du Médoc (qui regroupe 13 communes) qui a délégué la gestion à la société AGUR depuis décembre 2018. La collectivité reste en charge de l'organisation et du financement de l'extension, du renouvellement ou du renforcement du réseau et de tous les ouvrages de génie civil du service.

L'eau alimentant le **secteur de Bégadan** auquel est rattachée la commune de Valeyrac provient de deux forages, prélevant dans l'Eocène :

- « **Forage La Verdotte** » situé sur la commune de Civrac-en-Médoc. Un périmètre de protection y est associé, établi le 30/04/2009.
- « **Forage du Petit Moulin** » sur Gaillan-en-Médoc. Un périmètre de protection y est associé, établi le 27/03/2017.
-
- Les « **Forages de Noaillac** » à Jau-Dignac-et-Loirac ne sont plus en activité en raison de la mauvaise qualité de l'eau et doivent être totalement comblés dès l'obtention des autorisations administratives.

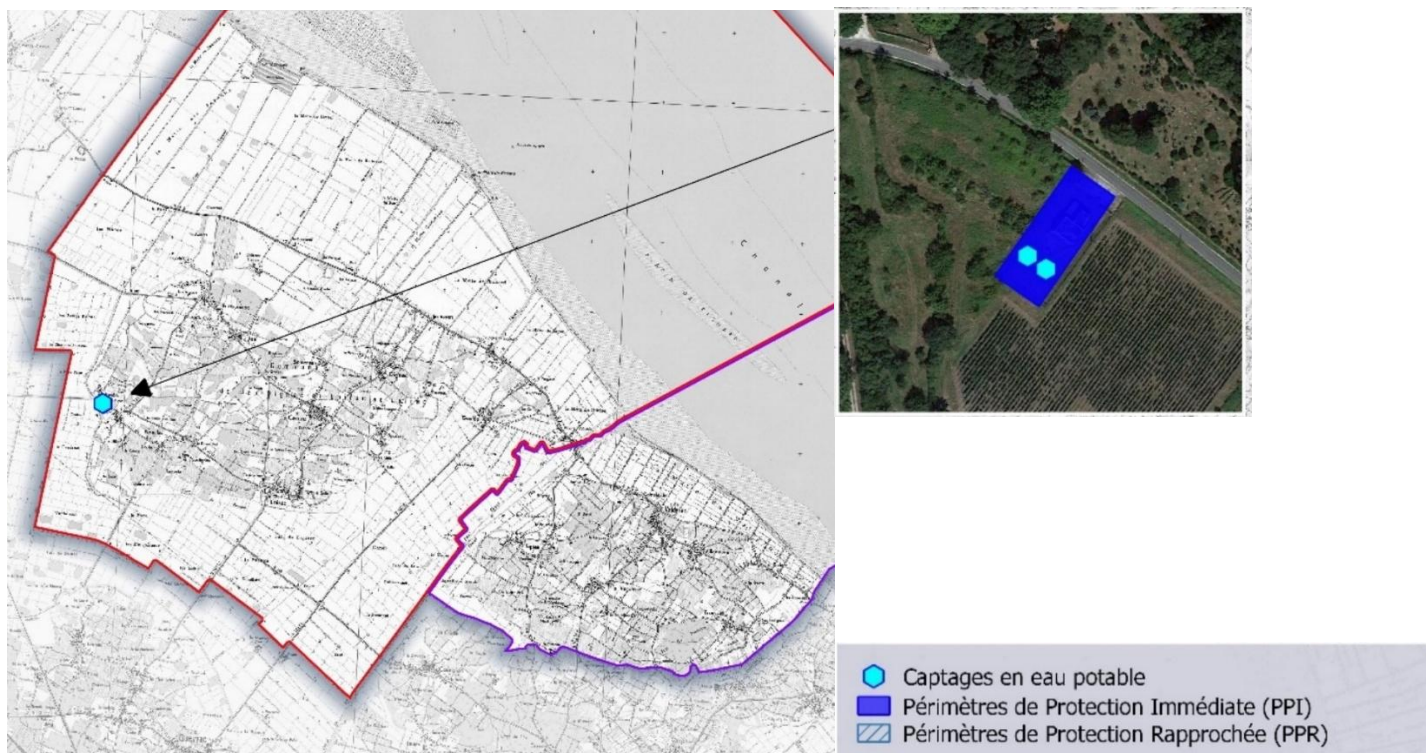
Outre le secteur de Bégadan, à noter la présence d'un **second secteur sur le syndicat, celui de Saint-Yzans**. Le réseau est interconnecté avec les communes de Bégadan, Civrac en Médoc, Gaillan en Médoc, Queyrac et Valeyrac.

NOM collectivité	Secteur	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2023	Autorisation annuelle	% Prélèvement
SIAEPA du Médoc	Bégadan	« La Verdotte » à Civrac en Médoc	280 021 m ³	600 000 m ³	46,7%
		« Petit Moulin » à Gaillan en Médoc	220 181 m ³	400 000 m ³	55%
	St-Yzans	« Plautignan » à Ordonnac	271 275 m ³	400 000 m ³	67,2%
TOTAL			771 477 m ³	940 000 m ³	82,1 %

Source : RPQS 2023 SIAEPA du Médoc

Globalement, comme notifié sur le tableau ci-dessus, les forages alimentant le territoire par leurs prélèvements ne sont pas sous tension et **respectent l'autorisation globale de prélèvement accordée au Syndicat**.

Bien qu'un captage AEP et périmètre de protection immédiate soit référencé sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac d'après les données de l'ARS Nouvelle-Aquitaine, celui-ci n'est plus en activité.



Captages en eau potable et périmètres de protection

Sur l'ensemble du syndicat, le réseau d'eau potable dessert 6 150 abonnés (6 119 en 2022), 6 042 abonnés domestiques, 108 clients de collectivités et autres selon le RPQS 2023. La consommation moyenne par abonnée atteignait 94 m³ en 2023.

Toujours selon le RPQS, la marge entre la production et la consommation moyenne indique que les capacités de production permettent de doubler la consommation actuelle.

Concernant le réseau de canalisation et de branchement, le réseau fait actuellement un total de 410 km. Des renouvellements ont été réalisés en 2021 pour limiter les fuites et améliorer les dessertes.

En 2023, le rendement du réseau de distribution était de **83,0 %**, **pouvant ainsi être qualifié de bon pour des réseaux ruraux très étendus. Le maintien d'un bon rendement est l'un des axes de travail sur le Syndicat.**

L'ensemble des **prélèvements de contrôle** effectués sur l'année 2023 (par l'Agence Régionale de la Santé) est **conforme aux normes de qualité de l'eau distribuée.**

II.1.2.4.2. La gestion de l'eau pluviale

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac ne disposent pas de Schéma Directeur d'Eaux Pluviales ni de réseau d'assainissement eaux pluviales réellement structuré, ces derniers étant souvent limités à quelques opérations ponctuelles s'ils existent.

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

Le réseau hydraulique constitué par les crastes et les fossés, notamment dans le secteur des mattes (polders), présente un système complexe. Le syndicat du Bassin Versant Pointe du Médoc et l'Association Syndicale Autorisée des marais de Jau-Dignac-et-Loirac entretiennent les chenaux principaux ainsi que les crastes. Le système d'écoulement des eaux pluviales fonctionne bien. Il peut cependant parfois exister quelques petits débordements qui restent localisés dans les espaces naturels dus à l'entretien parfois irrégulier du bassin versant.

- **Valeyrac**

La gestion des eaux pluviales sur le territoire de Valeyrac présente un fonctionnement similaire à celui de Jau-Dignac-et-Loirac grâce à la présence d'un vaste réseau de crastes et fossés.

II.1.2.5.L'assainissement

La compétence d'assainissement collectif est assurée par le SIAEP du Médoc. Tout comme l'eau potable, le Syndicat du Médoc a délégué la gestion à la société AGUR depuis décembre 2018.

La collectivité reste en charge de l'organisation et du financement de l'extension, du renouvellement ou du renforcement du réseau et de tous les ouvrages de génie civil du service.

II.1.2.5.1. Assainissement collectif

Le syndicat possède un Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en 1998 et 2001 puis révisé en 2019 et 2020 et de ce fait un zonage d'assainissement.

La carte d'aptitude des sols du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de 2000 a mis en exergue une faible fiabilité et beaucoup d'imprécisions qui furent à l'origine de plusieurs dysfonctionnements. C'est pourquoi la mise en place d'études de conception à la parcelle permet d'implanter la filière la plus adaptée aux types de sols rencontrés.

- **Jau-Dignac-et-Loirac :**

Le territoire communal ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et dépend, de ce fait à ce jour, du Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC) géré en régie par le SIAEPA.

Le zonage d'assainissement des eaux usées révisé de la commune de Jau-Dignac et Loirac identifie en zonage collectif les secteurs de Loirac, du centre, de Jau et de Hourcade. La commune ne disposant pas de station d'épuration, il est prévu que les eaux usées collectées soient traitées par la station d'épuration de la commune de Queyrac, mise en service en 2009, d'une **capacité de 1200 EH** et de type filtres plantés de roseaux. En 2021, la charge maximale en entrée observée sur la station atteignait 105 EH, soit seulement moins de 9 % de sa capacité. Selon le rapport du délégataire, 200 raccordements à l'assainissement collectifs sont prévus aux nouveaux schémas pour la commune de Jau-Dignac-et-Loirac.

Bien que ce raccordement futur soit d'ores et déjà prévu dans le schéma directeur d'assainissement, les moyens financiers du Syndicat ne permettent pas à court ou moyen terme d'engager ces travaux. L'assainissement non collectif reste, à court et moyen terme, le système de gestion des eaux usées utilisé sur le territoire communal.

• **Valeyrac :**

Le réseau d'assainissement d'eaux usées, qui dessert bourg et lotissements, est raccordé à la station d'épuration de Valeyrac d'une capacité de **400 E.H.** avec 4 postes de refoulement, en service depuis 2012. Elle est de type filtres plantés de roseaux avec 1 prétraitement et 2 étages de lits avec rejet des effluents après traitement dans l'estuaire de la Gironde. Ces installations de traitement fonctionnent correctement et produisent un effluent de bonne qualité.

Concernant Valeyrac, la station selon les données 2023 est conforme en équipement et en performance, **la charge maximale en entrée observée atteignant 34 EH.**

II.1.2.5.2. Assainissement individuel

En matière d'assainissement individuel, les communes dépendent du Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC) géré en régie par le SIAEPA. Le service du SPANC a pour rôle :

- - d'assurer le contrôle de conception, d'implantation et de réalisation des installations d'assainissement non collectif lors des travaux de création, de réhabilitation ;
- - d'assurer le contrôle des installations existantes d'assainissement non collectif.

Bilan de l'assainissement individuel

• **Jau-Dignac-et-Loirac :**

Commune	Estimation du nombre d'installations sur la commune en 2023	Nombre de contrôles <u>conformes</u> effectués en 2023	Nombre de contrôles <u>non conformes</u> effectués en 2023	% conformité 2023
Jau-Dignac-et-Loirac	793	112	483	18,8 %

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

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif en 2023 sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est estimé à 793 selon les données fournies par SPANC. En 2023, sur les 595 contrôles de fonctionnement réalisés, seulement 18,8% des installations étaient conformes.

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

- **Valeyrac :**

Le SPANC estime à 179 le nombre d'installations individuelles d'assainissement sur Valeyrac. En 2023, sur les seuls 16 contrôles de fonctionnement réalisés, **50% des installations étaient conformes.** A l'échelle du syndicat, la conformité selon le décret (P301.a) est évaluée à 67,8 %.

Les conclusions pour 2023 sont à nuancer au vu du faible nombre de contrôle sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac pour cette année (contrôles réalisés à l'occasion de ventes et cessions immobilières, le dernier contrôle généralisé des installations datant de plus d'une dizaine d'années). Néanmoins, ces conclusions semblent cohérentes avec les synthèses réalisées à l'échelle du Syndicat puisque 59% des contrôles sont jugés non conformes avec 21% de points noirs identifiés qu'il convient de réhabiliter rapidement car ils présentent un risque sanitaire pour l'environnement.

A l'échelle du Syndicat, ce dernier conclut le RPQS 2021 en ce sens : « Ce chiffre est malheureusement similaire à celui sur d'autres Syndicats et ne peut s'améliorer que si des réhabilitations sont entreprises ».

II.1.3. Climat – qualité de l'air

34

II.1.3.1.Climat

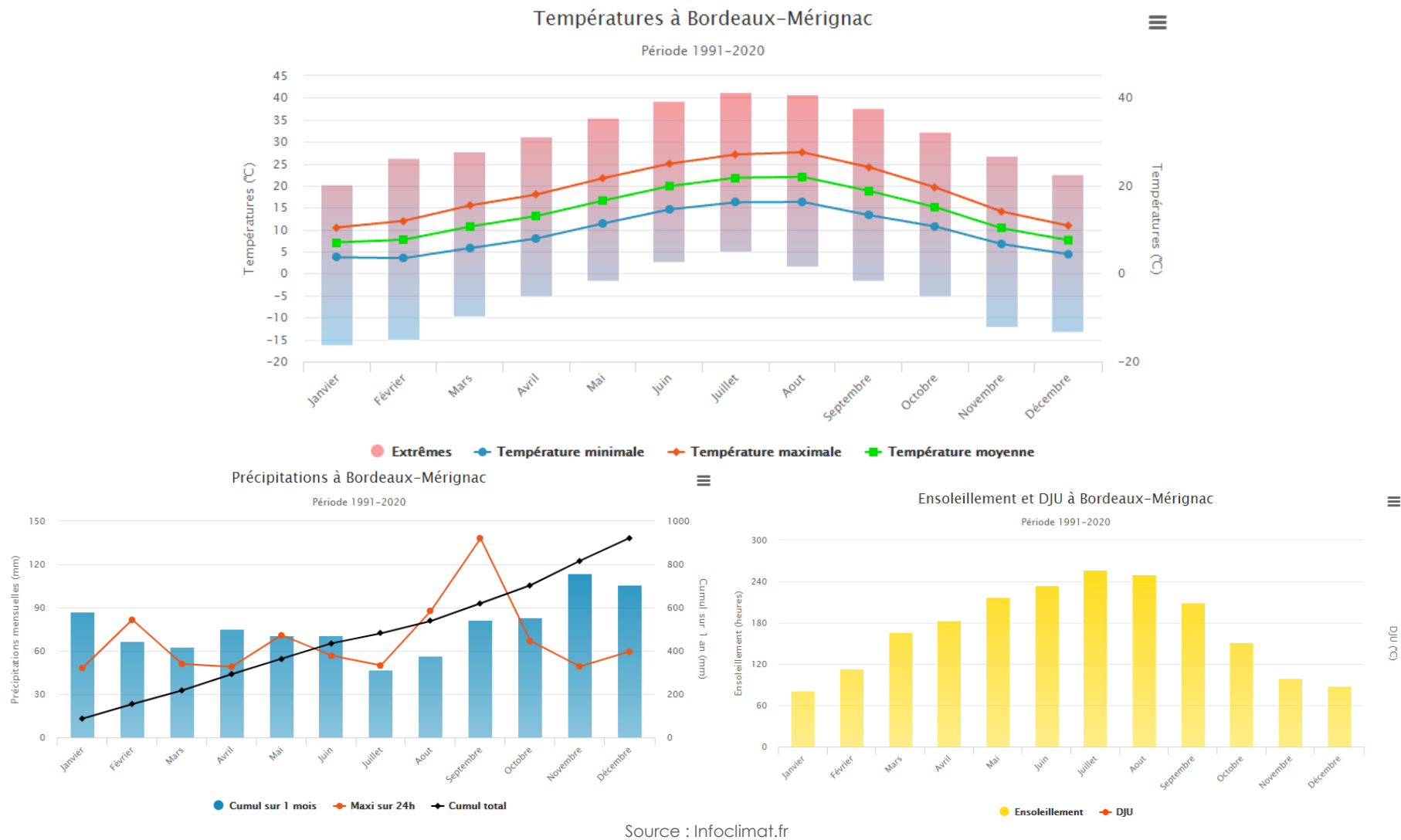
Le climat de la Gironde est de type **océanique**, c'est-à-dire marqué par des hivers doux et des températures estivales modérées, ainsi que des précipitations assez fréquentes, réparties en toutes saisons.

Les vents dominants d'origine océanique sont nettement de secteur Ouest avec cependant une proportion non négligeable de vents orientés Nord-Est et Sud-Est. Le pourcentage de vents forts (vitesse > 8 m/s) est faible, ils sont de secteur Ouest.

Les données de températures et de précipitations ci-après ont été obtenues à l'issue de relevés effectués au sein de l'une des stations météorologiques les plus proches de la commune, celle de Bordeaux-Mérignac (la plus proche en Gironde présentant des données moyennes sur la période 1991-2020).

Côté températures, de rares gelées sont observées au cours de l'année. La température dépasse les 30°C en moyenne 30 jours par an au niveau de la station de Bordeaux-Mérignac.

L'ensoleillement moyen sur le territoire est bon, avec une durée moyenne annuelle d'ensoleillement de 2 054 heures. L'ensoleillement est minimal en janvier et décembre et maximal en juillet.



Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominent largement. Le deuxième secteur important est le sud-est, plus marqué dans la partie orientale de la Gironde. Ils sont rarement très forts.

II.1.3.2. Aperçu de la qualité de l'air

L'implantation des sites de mesure n'est pas aléatoire, elle dépend de nombreux critères permettant de mesurer dans sa globalité l'air sur toute la zone étudiée. Il existe plusieurs types de stations spécifiques à un objectif de surveillance. Chaque station répond à des critères de fonctionnement et d'implantation très rigoureux : stations urbaines de fond, stations urbaines de proximité automobile, stations de proximité industrielle, stations périurbaines, stations rurales et stations météorologiques.

Sur les 45 stations de mesures fixes suivies par ATMO Nouvelle-Aquitaine, organisme chargé de la surveillance de la qualité de l'air, les deux stations les plus proches des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac sont la station d'Ambès (station Périurbaine) et la station du Temple (station Rurale régionale) cette dernière étant plus représentative du contexte territorial des communes étudiées.

Certaines mesures prises sur ces deux stations dépassent certains seuils en ce qui concerne l'année 2021 :

- Seuils de recommandation de l'OMS :
 - Ozone O₃ (**Concentration moyenne sur les six mois estivaux** des concentrations maximales journalières en moyenne sur 8 heures) ;
- Seuils d'objectifs de qualité :
 - Ozone O₃ (**Valeur maximale sur l'année** des concentrations maximales journalières en moyenne sur 8 heures)

Les recommandations OMS ont évolué en septembre 2021 : évolution à la baisse des seuils pour presque tous les polluants. L'année 2021 brise donc la tendance régionale avec un dépassement des recommandations pour le NO₂ et les PM_{2,5}, contrairement aux observations de 2019 et 2020 (NO₂ : sauf Dordogne et Deux-Sèvres). Certaines recommandations voient leurs seuils diminuer, d'autres sont nouvellement créées. A noter également que les concentrations de polluants se rapportant à l'année 2020 sont à lire au regard des événements atypiques qui se sont déroulés, à savoir les confinements printanier et automnal.

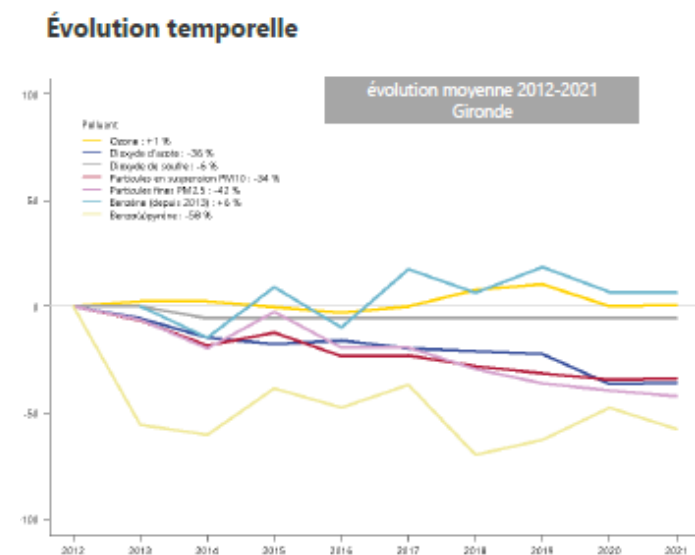
36

Sur la période 2012-2021, il a pu être observé qu'au niveau de la Gironde, l'évolution des concentrations moyennes sont contrastées selon le polluant considéré :

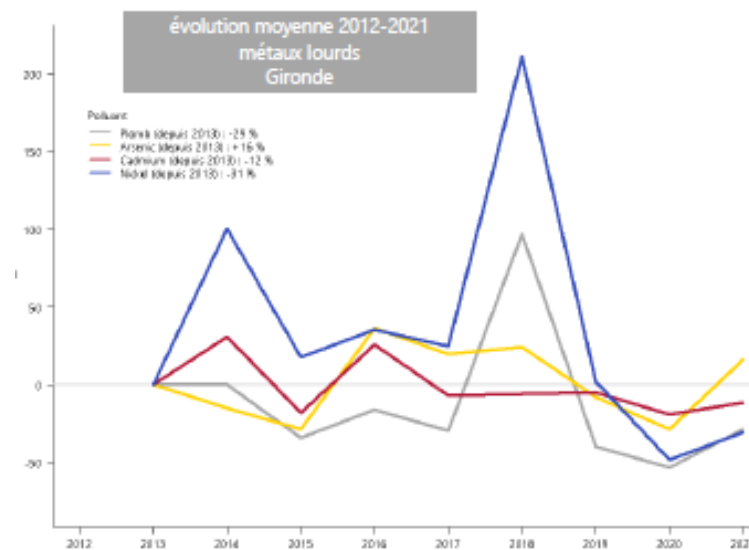
- les concentrations en Ozone suivent une tendance à la hausse relativement stable (+1%), conforme à la tendance régionale (+3%) ;
- les concentrations en Dioxyde d'azote présentent une baisse marquée (-36%) conforme au niveau régional (-37%) ;
- les concentrations en Dioxyde de soufre suivent une tendance à la baisse (-6%) stable depuis 2012, conforme au niveau régional (-16%) ;
- une baisse significative des niveaux de particules en suspension (-34%) et de particules fines (-42%) est constatée, cohérente avec l'évolution régionale (-27% et -31%) ;
- le taux de Benzène augmente (+6%) malgré des fluctuations annuelles, à l'inverse de la tendance régionale (-13%).

Une diminution globale des niveaux de Benzo(a)pyrène (-58%) est constatée malgré des fluctuations annuelles (faibles concentrations mesurées entraînant des évolutions en pourcentage marquées), conforme à la tendance régionale (-40%) ;

En ce qui concerne les métaux lourds, il est également constaté une évolution des concentrations moyennes à la baisse entre 2012 et 2021, sauf pour l'Arsenic.



Source : AIRAQ, 2021



Le diagnostic de la qualité de l'air réalisé dans le cadre de l'élaboration du **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Médoc Atlantique** affine ce bilan à l'échelle de l'intercommunalité indiquant que les émissions par habitant du territoire Médoc Atlantique sont plus fortes que celles du département pour l'ensemble des polluants hormis le dioxyde de soufre (SO₂).

La communauté de communes Médoc Atlantique représente 2 % de la population de la Gironde et 0,4 % de celle de la Nouvelle-Aquitaine.

Elle représente ainsi :

- 8 % des émissions départementales d'ammoniac (NH₃) dont le principal secteur émetteur est l'agriculture (culture céréalière, élevage de bovins)
- 3 % des émissions départementales de particules en suspension (PM10) d'une part et de particules fines (PM2,5) d'autre part dont les principaux secteurs émetteurs sont les secteurs résidentiel (chauffage au bois), transport routier (véhicules diesel, usure, abrasion), agricole (culture céréalière) et industriel (chantiers, travail du bois).
- 2 % des émissions départementales d'oxydes d'azote (NO_x) dont les principaux secteurs émetteurs sont le secteur du transport routier (véhicules diesel) et résidentiel (chauffage au bois et aux produits pétroliers).
- 2 % des émissions départementales de composés organiques volatiles non méthaniques (COVNM) dont les principaux secteurs émetteurs sont le secteur résidentiel (chauffage au bois, solvants, peintures), industriel (construction, agro-alimentaire) et du transport routier (véhicules essence).

- 1 % des émissions départementales de dioxyde de soufre (SO₂) dont le principal secteur émetteur est le secteur résidentiel/tertiaire (chauffage au fioul domestique et au bois).

La qualité de l'air est donc globalement satisfaisante sur le département de la Gironde et à proximité des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, bien qu'il existe des contrastes selon les polluants ou les métaux lourds considérés sur la période 2012-2021 ainsi que sur des émissions par habitant à l'échelle de la communauté de commune important vis-à-vis de l'échelle départementale.

SYNTHESE CADRE PHYSIQUE ET RESSOURCES NATURELLES

Atouts/ Opportunités

- Des sols fertiles alluvionnaires en bordure d'Estuaire et sur les terrasses viticoles.
- Des aquifères semi-profonds exploités pour l'alimentation en eau potable.
- Un climat océanique qui permet des apports annuels en eau suffisants, favorable à l'agriculture et à la recharge des nappes phréatiques.
- Une qualité de l'air globalement satisfaisante.
- Des stations d'épuration locales largement en dessous de leurs capacités nominales.

Faiblesses / Menaces

- Un relief extrêmement plat et bas, délimitant une vaste zone inondable.
- Une ressource en eau souterraine soumise à une pression de prélèvements importante.
- Un nombre de forage limité pouvant être un risque en matière de disponibilité en eau potable.
- Une non-conformité importante des installations d'assainissement individuel.

Enjeux

- Veiller à la disponibilité de la ressource en eau potable à moyen terme au regard des perspectives d'évolution démographique de chaque territoire
- Tendre vers une amélioration de la conformité des installations d'assainissement individuel en visant en priorité celles présentant des risques sanitaires et environnementaux importants.

II.2. Le territoire et les milieux naturels

II.2.1. Contexte biogéographique

D'un point de vue biogéographique, les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac se placent au sein de la grande région écologique (GRECO) dite « Sud-Ouest océanique », plus précisément, en limite Ouest de la sylvoécocorégion (SER) des « **Coteaux de la Garonne** ».

Comme le décrit l'IFN (Inventaire Forestier National) sur sa fiche descriptive, cette unité biogéographique est constituée majoritairement des alluvions de la Garonne, de ses affluents et des molasses venant essentiellement des Pyrénées.

Les communes s'inscrivent au sein de la **région forestière nationale des Vallées de la Garonne et affluents**, au paysage ouvert et agricole. Quelques massifs relativement étendus sont présents par endroits, composés de taillis ou de taillis sous futaie de chênes pédonculés ou pubescents, accompagnés de charmes, de robiniers et de châtaigniers. Quelques pins maritimes épars ou en futaie peuvent également être trouvés, davantage en direction du massif landais. De nombreuses peupleraies sont également cultivées dans cette région forestière.

II.2.2. Structure générale du territoire communal

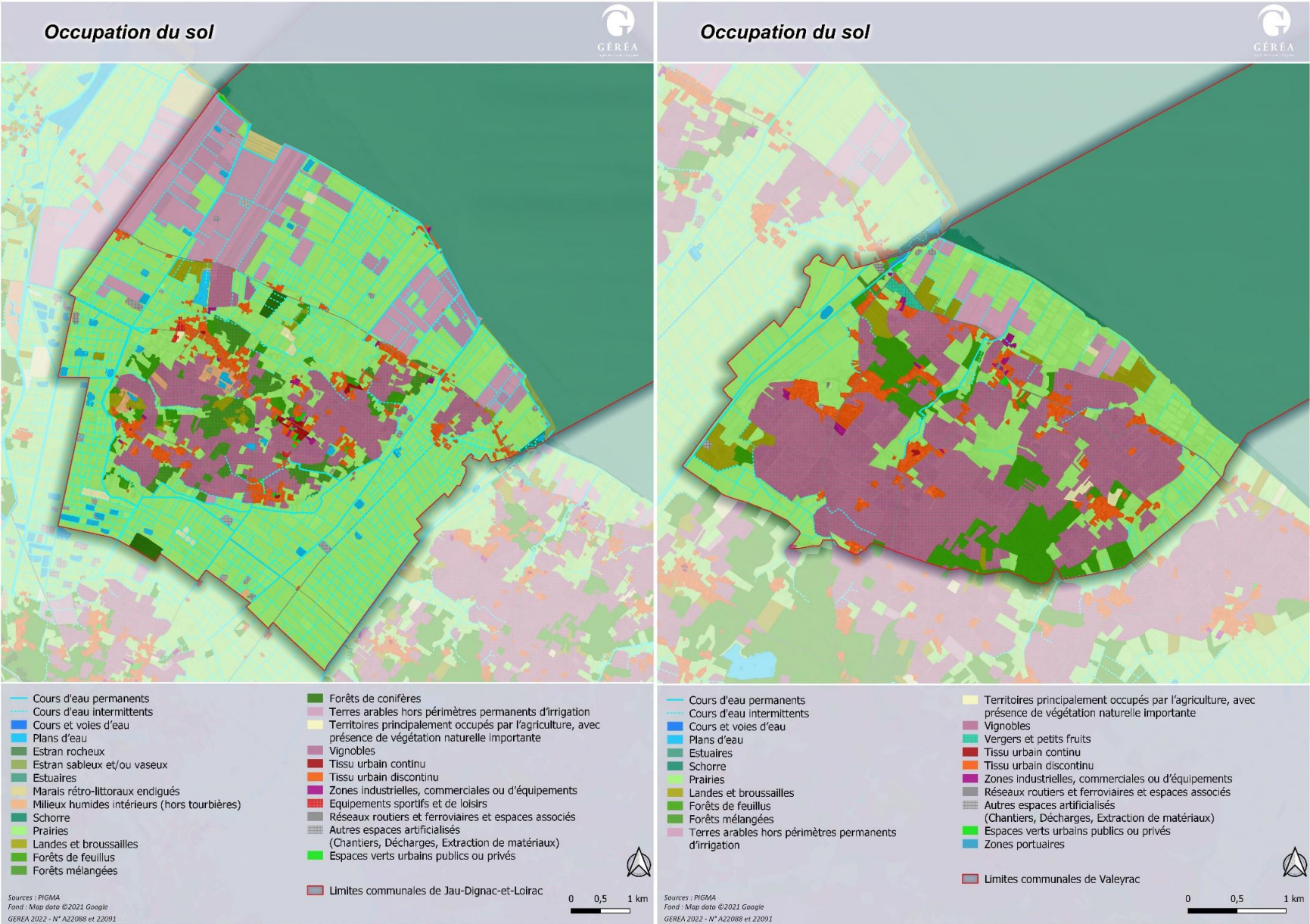
Les données relatives aux grands types d'occupation du sol présents sur le territoire des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac ont été obtenues à l'aide de la base de données "Référentiel régional d'Occupation du Sol (OCS)"¹ produite dans le cadre de PIGMA.

En termes de structuration de l'occupation du sol sur le territoire des communes, une certaine organisation se dégage. Les surfaces en eau, dominées par l'estuaire, recouvrent une part très importante de la superficie de Jau-Dignac-et-Loirac (50%) et de Valeyrac (56%). Les espaces prairiaux représentent une part importante de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac avec 30% et 16% des superficies caractérisés par une prédominance de l'activité d'élevage. En dehors des prairies, les espaces viticoles sont majoritaires dans l'agriculture du territoire, présents dans les parties hautes et centrales des communes et représentant respectivement 43% et 90% des terres agricoles. Les cultures annuelles (céréales) sont majoritairement présentes au Nord de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac et sur l'Est de Valeyrac dans les mattes. Les boisements n'occupent que très peu d'espace sur le territoire communal avec 2% de la superficie de Jau-Dignac-et-Loirac et 4% de la superficie de Valeyrac, imbriqués dans les vignes et le bâti.

Le tissu urbain est particulièrement lâche et étalé sur ces deux communes. L'ensemble des territoires artificialisés représentent 3% des superficies communales. L'axe routier principal est représenté par la RD2, localement appelée la « route des Châteaux » traversant le vignoble médocain de

¹ Dans le cadre de PIGMA, est produit un référentiel régional d'occupation du sol à grande échelle par photo-interprétation. Il s'agit d'une description fine du territoire. La production a débuté en 2010 et a couvert les départements 24-Dordogne, 33-Gironde, 40-Landes, 47-Lot-et-Garonne et 64-Pyrénées-Atlantiques pour les millésimes 2000, 2009, 2015 et 2020. La nomenclature est basée sur la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée au territoire. L'unité minimale cartographiée est de 1000m² pour les territoires artificialisés, les espaces agricoles et forestiers sont quant à eux cartographiés sur 10000m² minimum offrant une échelle de restitution du 1:5000 au 1:25000.

Saint-Vivien-de-Médoc à Eysines. Sur Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, elle forme une frontière en longeant les marais de l'estuaire à l'Est et les vignes à l'Ouest.



Jau-Dignac-et-Loirac : Surface des principaux types d'occupation des sols en ha et en valeur relative (surface totale : 9406 ha)

Source : "Référentiel régional d'Occupation du Sol (OCS) - 2000 – 2009 - 2015 - 2020

Occupation du sol		Jau-Dignac-et-Loirac								Variation 2000-2020
		2000	%	2009	%	2015	%	2020	%	
Forêts et milieux semi-naturels	Prairies	3177,299	34%	2904,298	31%	2815,678	30%	2781,545	30%	-395,754
	Landes et broussailles	31,391	0%	39,566	0%	55,247	1%	50,418	1%	19,027
	Forêts de feuillus	70,171	1%	65,359	1%	65,359	1%	63,424	1%	-6,747
	Forêts de conifères	20,539	0%	20,539	0%	24,75	0%	24,787	0%	4,248
	Forêts mélangées	146,803	2%	145,11	2%	144,952	2%	139,44	1%	-7,363
	TOTAL	3446,203	37%	3174,872	34%	3105,986	33%	3059,614	32%	-386,589
Surfaces en eau	Plans d'eau	28,79	0%	32,803	0%	44,637	0%	60,048	1%	31,258
	Cours et voies d'eau	0,146	0%	0,146	0%	0,146	0%	0,146	0%	0
	Estuaires	4678,719	50%	4678,719	50%	4667,615	50%	4674,878	50%	-3,841
	TOTAL	4707,655	50%	4711,668	50%	4712,398	50%	4735,072	50%	27,417
Milieux humides	Estran rocheux	0,001	0%	0,001	0%	0,001	0%	0,001	0%	0
	Estran sableux et/ou vaseux	3,997	0%	3,997	0%	15,101	0%	15,124	0%	11,127
	Marais rétro-littoraux endigués	20,942	0%	20,942	0%	20,942	0%	20,974	0%	0,032
	Milieux humides intérieurs (hors tourbières)	24,36	0%	21,991	0%	22,583	0%	21,766	0%	-2,594
	Schorre	6,689	0%	6,689	0%	6,689	0%	6,699	0%	0,01
	TOTAL	55,989	1%	53,62	1%	65,316	1%	64,564	1%	8,575
Territoires agricoles	Terres arables hors périmètres permanents d'irrigation	500,784	5%	650,803	7%	674,795	7%	706,593	8%	205,809
	Territoires principalement occupés par l'agriculture, avec présence de végétation naturelle importante	25,544	0%	27,131	0%	40,298	0%	23,43	0%	-2,114
	Vignobles	432,413	5%	511,62	5%	525,782	6%	561,58	6%	129,167
	Vergers et petits fruits	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	TOTAL	958,741	10%	1189,554	13%	1240,875	13%	1291,603	14%	332,862
Territoires artificialisés	Tissu urbain continu	8,825	0%	10,432	0%	10,52	0%	10,536	0%	1,711
	Tissu urbain discontinu	156,265	2%	170,891	2%	177,917	2%	178,76	2%	22,495
	Zones industrielles, commerciales ou d'équipements	7,794	0%	7,794	0%	9,221	0%	9,298	0%	1,504
	Equipements sportifs et de loisirs	7,817	0%	10,677	0%	4,239	0%	4,246	0%	-3,571

Occupation du sol		Jau-Dignac-et-Loirac								Variation 2000-2020
		2000	%	2009	%	2015	%	2020	%	
	Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés	29,472	0%	29,472	0%	29,472	0%	29,516	0%	0,044
	Autres espaces artificialisés (Chantiers, Décharges, Extraction de matériaux)	22,527	0%	41,463	0%	42,84	0%	30,071	0%	7,544
	Espaces verts urbains publics ou privés	5,425	0%	6,27	0%	7,929	0%	7,941	0%	2,516
	TOTAL	238,125	3%	276,999	3%	282,138	3%	270,368	3%	32,243

Valeyrac : Surface des principaux types d'occupation des sols en ha et en valeur relative (surface totale : 2913 ha)

Source : "Référentiel régional d'Occupation du Sol (OCS) - 2000 – 2009 – 2015 - 2020

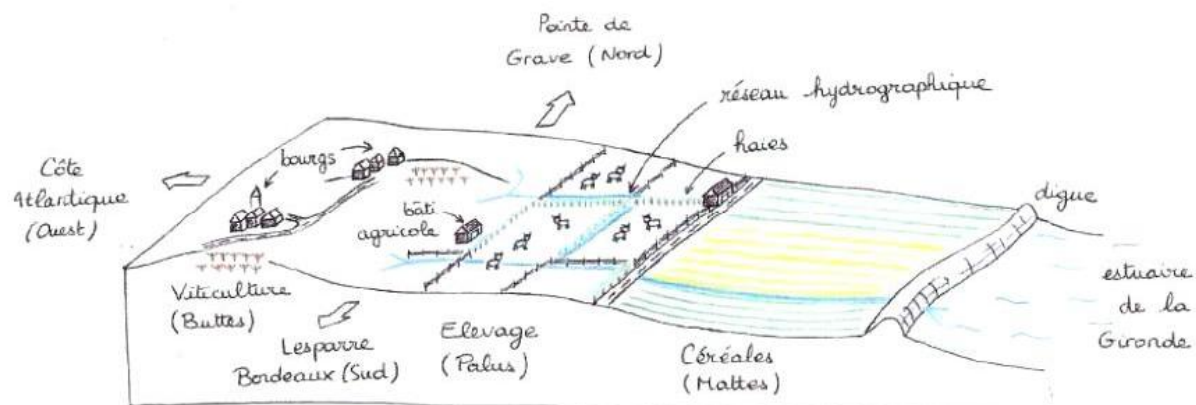
Occupation du sol		Jau-Dignac-et-Loirac								Variation 2000-2020
		2000	%	2009	%	2015	%	2020	%	
Forêts et milieux semi-naturels	Prairies	552,859	19%	511,446	18%	471,498	16%	462,592	16%	-90,267
	Landes et broussailles	17,158	1%	16,149	1%	42,835	1%	42,901	1%	25,743
	Forêts de feuillus	119,017	4%	117,207	4%	115,18	4%	114,803	4%	-4,214
	Forêts de conifères	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	Forêts mélangées	2,82	0%	2,82	0%	2,909	0%	2,913	0%	0,093
	TOTAL	691,854	24%	647,622	22%	632,422	22%	623,209	21%	-68,645
Surfaces en eau	Plans d'eau	0	0%	0	0%	1,195	0%	1,197	0%	1,197
	Cours et voies d'eau	2,891	0%	2,891	0%	2,891	0%	2,895	0%	0,004
	Estuaires	1625,952	56%	1625,45	56%	1622,349	56%	1624,829	56%	-1,123
	TOTAL	1628,843	56%	1628,341	56%	1626,435	56%	1628,921	56%	0,078
Milieux humides	Estran rocheux	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	Estran sableux et/ou vaseux	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	Marais rétro-littoraux endigués	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	Milieux humides intérieurs (hors tourbières)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
	Schorre	5,501	0%	6,003	0%	9,104	0%	9,118	0%	3,617
	TOTAL	5,501	0%	6,003	0%	9,104	0%	9,118	0%	3,617
Territoires agricoles	Terres arables hors périmètres permanents d'irrigation	0	0%	18,797	1%	44,046	2%	43,8	2%	43,8

Occupation du sol		Jau-Dignac-et-Loirac								Variation 2000-2020
		2000	%	2009	%	2015	%	2020	%	
	Territoires principalement occupés par l'agriculture, avec présence de végétation naturelle importante	8,7	0%	10,293	0%	5,138	0%	5,147	0%	-3,553
	Vignobles	489,013	17%	505,686	17%	492,905	17%	502,562	17%	13,549
	Vergers et petits fruits	4,331	0%	4,331	0%	4,331	0%	4,338	0%	0,007
	TOTAL	502,044	17%	539,107	19%	546,42	19%	555,847	19%	53,803
Territoires artificialisés	Tissu urbain continu	0,322	0%	0,423	0%	0,423	0%	0,424	0%	0,102
	Tissu urbain discontinu	66,213	2%	73,178	3%	78,897	3%	80,642	3%	14,429
	Zones industrielles, commerciales ou d'équipements	3,971	0%	3,883	0%	4,782	0%	4,788	0%	0,817
	Equipements sportifs et de loisirs	1,167	0%	0	0%	0	0%	0	0%	-1,167
	Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés	9,552	0%	9,552	0%	9,552	0%	9,566	0%	0,014
	Autres espaces artificialisés (Chantiers, Décharges, Extraction de matériaux)	2,64	0%	3,79	0%	3,864	0%	3,82	0%	1,18
	Espaces verts urbains publics ou privés	1,049	0%	1,257	0%	1,257	0%	1,258	0%	0,209
	TOTAL	84,914	3%	92,083	3%	98,775	3%	100,498	3%	15,584

II.2.2.1. L'espace agricole

Le contexte naturel du territoire, de par son lien avec la plaine alluviale et inondable de la Garonne, structure l'activité agricole de la commune. Cette dernière est donc essentiellement tournée vers la production de céréales sur les mattes alors que les palus sont dédiés à l'élevage, plus ou moins extensif. Les Buttes forment un socle agricole support du vignoble des communes.

Les cultures sont assez diversifiées sur le territoire des mattes : orge, maïs et tournesol notamment.



D'après : (ENITA Bordeaux, travaux d'étudiants, 2009)

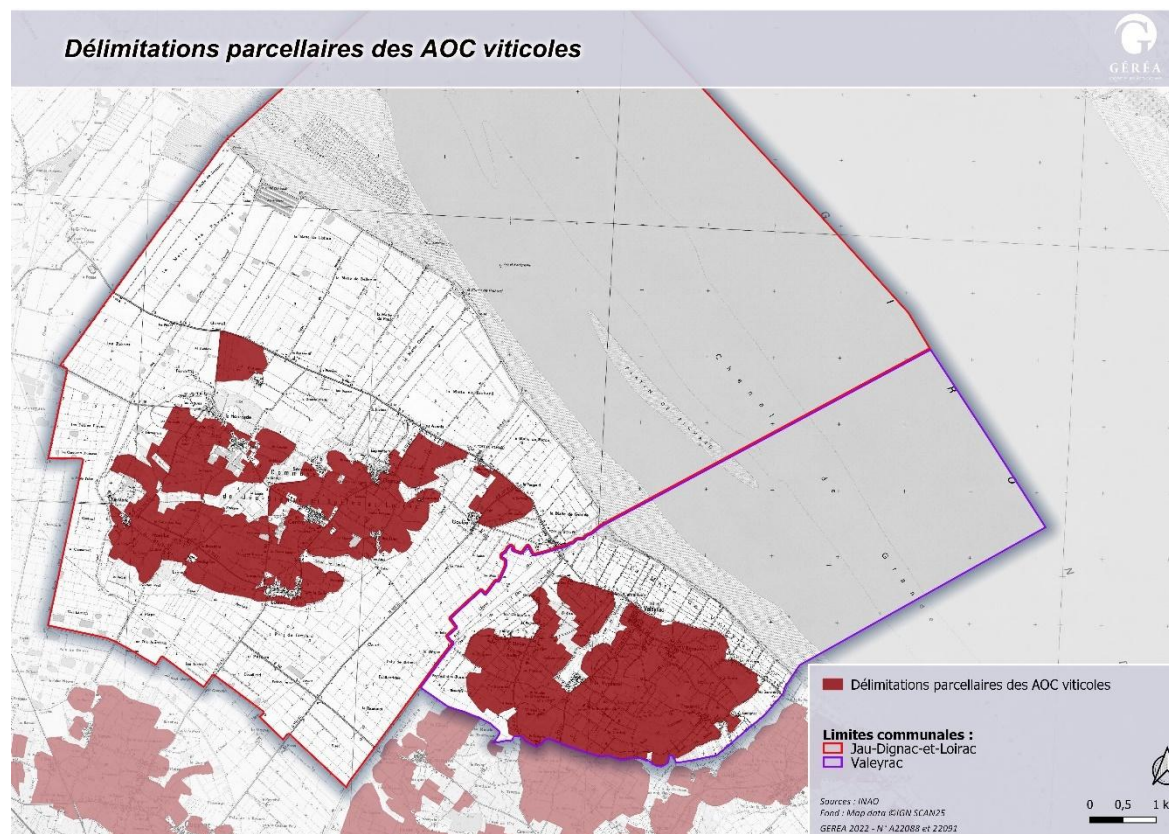
- **Les vignes**

L'orientation technico-économique dominante de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac est la viticulture selon le recensement agricole de 2020. Ce secteur viticole bénéficie de l'AOC Médoc. **A noter que la majorité des boisements du territoire sont inclus dans l'enveloppe AOC délimitée.**

- **Les prairies**

Les prairies s'intègrent dans deux systèmes différents :

- un système dans lequel les prairies sont gérées en tant que composantes d'un système agraire (la prairie est, soit fauchée, soit pâturée, l'éleveur organise la gestion de l'espace). Ces espaces correspondent à ceux qui sont investis par les éleveurs de bovins viande, ils sont peu nombreux sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac en rapport aux exploitants viticoles ;
- un système dans lequel les prairies constituent plutôt des milieux naturels qui participent à la constitution d'une mosaïque. Sur ces espaces, une partie seulement du parcellaire est déclaré à la PAC, une augmentation de ces parcelles est néanmoins à noter entre le RPG de 2012 et celui de 2021.



D'un point de vue agricole, deux types de prairies peuvent être distinguées :

- les pâturages permanents qui sont constitués par les prairies naturelles, les prairies temporaires de plus de 5 ans, les estives et les landes et parcours,
- les prairies temporaires, prairies qui ont été semées depuis moins de 5 ans.

L'exploitation de ces espaces est destinée à fournir du fourrage aux animaux d'élevage soit par pâturage soit par fauche.

Historiquement, de nombreux marais et palus étaient utilisés comme parcelle pour le « soutrage » (fourrage de mauvaise qualité, utilisé comme litière pour les animaux d'élevage). Quand les agriculteurs ont pu opter pour des solutions nécessitant moins de travail, par exemple utilisation de la paille des céréales, l'exploitation de ces parcelles a été abandonnée. Les agriculteurs assuraient un entretien minimal via un broyage. Ces milieux

s'enfrichaient progressivement. Certaines parcelles étaient laissées suite à des problèmes de succession des exploitants agricoles : départ en retraite, système de viager, problème d'indivision... Les espaces laissés à l'abandon devenaient en quelques années des friches sur lesquelles les travaux permettant de les réhabiliter en tant qu'espaces agricoles sont rapidement nécessaires. Ce constat semble s'être atténué, puisque pour les deux communes, les superficies classées en jachères sur le recensement agricole sont celles ayant le plus augmentées de 1970 à 2000 mais semblent être en diminution depuis.

- **Evolution de l'activité**

Sur Jau-Dignac-et-Loirac, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune a fortement diminué depuis 1970 : 128 exploitations étaient recensées en 1970, 61 en 1988, 35 en 2010 et 29 exploitations en 2020.

La Surface Agricole Utile (SAU) est fluctuante depuis 1970, passant de 2027 ha en 1970 à 1784 ha en 1988 mais remontant à 2155 Ha en 2000 pour une SAU de 2279 Ha en 2020.

La surface toujours en herbe est quant à elle en diminution de 10% entre 1979 et 2010, passant de 1430 ha à 1281 ha sur le territoire. Parallèlement, la superficie en terres labourables a très légèrement augmenté depuis 1979, passant de 521 à 534 ha. Ce sont les vignes et les jachères qui ont le plus augmenté selon le recensement agricole avec un accroissement du vignoble depuis les années 2000.

Sur Valeyrac, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune a fortement diminué depuis 1970 : 78 exploitations étaient recensées en 1970, 59 en 1988, 43 en 2010 et 26 exploitations en 2020.

La Surface Agricole Utile (SAU) diminue progressivement depuis 1970, passant de 1142 ha en 1970 à 996 ha en 1988 pour une SAU de 821 Ha en 2020.

La surface toujours en herbe est quant à elle en diminution de 42% entre 1979 et 2010, passant de 575 ha à 334 ha sur le territoire mais augmente depuis les années 2000. La superficie en terres labourables a également diminué depuis 1979, passant de 74 à 61 ha ayant pourtant connue une augmentation entre les années 80 et 2000. Ce sont les vignes et les jachères qui ont le plus augmenté selon le recensement agricole entre 1970 et 2010 bien qu'elles soient en légère diminution depuis 2000.

Sur la commune de Valeyrac, ce sont les fourrages et superficies toujours en herbes qui ont connues un regain ces dernières années.

Couvrant la majeure partie de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, la conservation des surfaces enherbées constitue un enjeu important sur le territoire. Si la tendance à l'enfrichement des parcelles (jachère) tend à diminuer, elle n'en reste pas moins un enjeu important. Au-delà, l'équilibre entre les prairies et les cultures doit se maintenir notamment par la conservation des « surfaces toujours en Herbes » qui tendent à diminuer sur les deux communes. Ces surfaces constituent des habitats d'intérêt pour des espèces végétales et animales patrimoniales et sont reconnues pour assurer de nombreux services écosystémiques notamment vis-à-vis des phénomènes d'inondations.

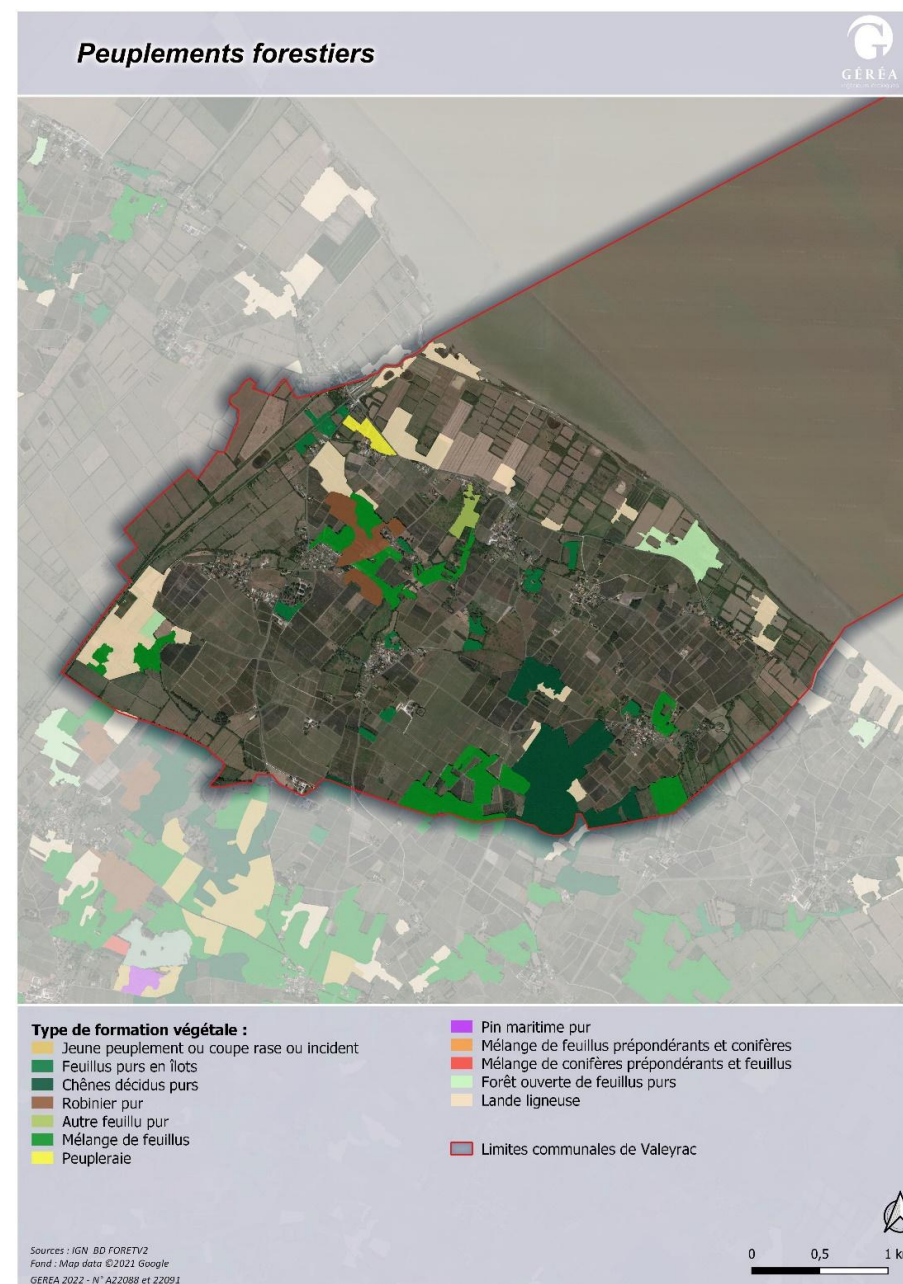
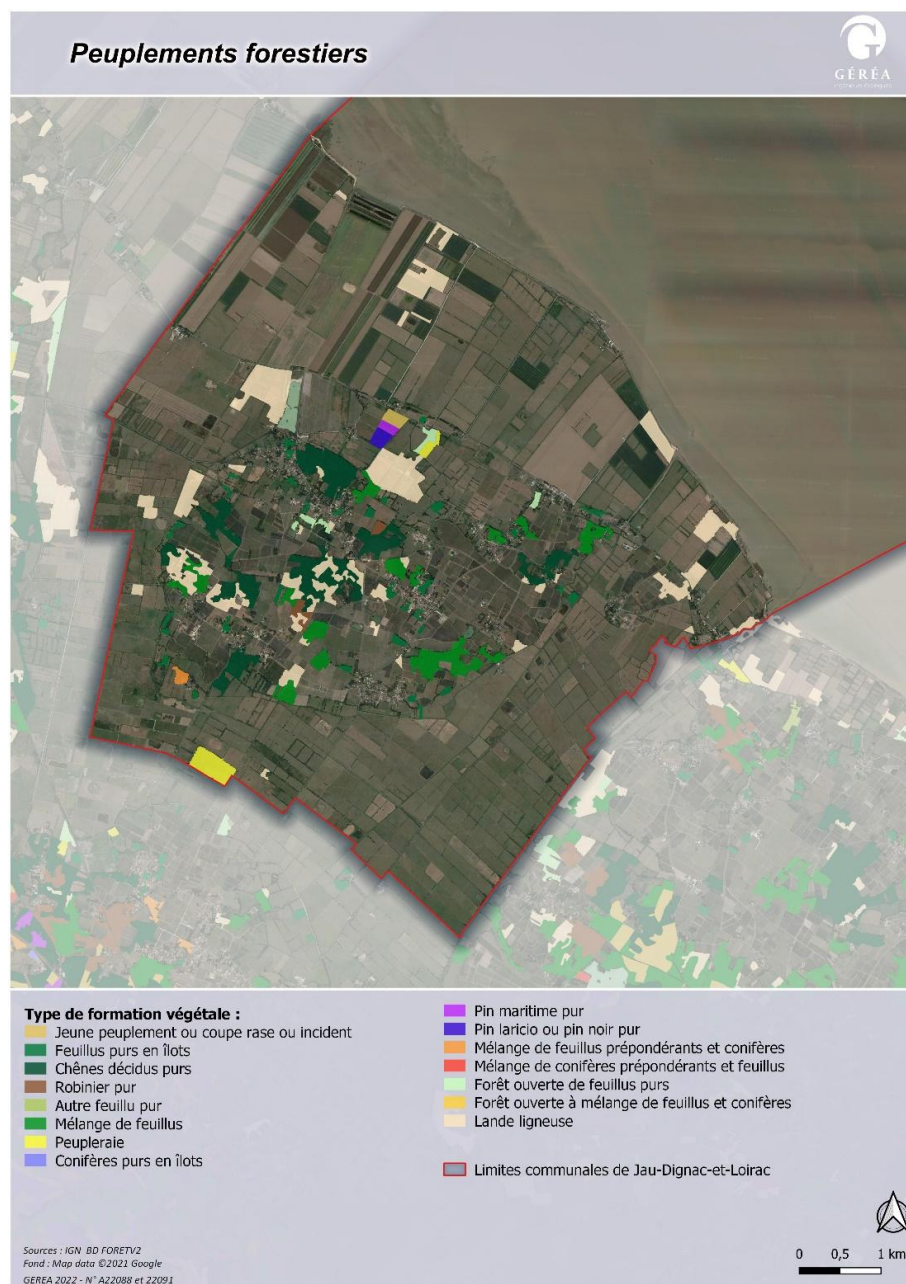


II.2.2.2. Les zones boisées

Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac font partie intégrante de la **région forestière des vallées de la Garonne**. Les espaces forestiers sont peu nombreux et morcelés, représentant environ 2% de la superficie de Jau-Dignac-et-Loirac et 4% de celle de Valeyrac. **La majorité d'entre eux étant inclus dans l'enveloppe parcellaire AOC délimitée, les boisements ont souvent subi l'extension de l'activité viticole sur le territoire.** Selon la base de données d'occupation du sol, ces milieux sont en régression sur les deux communes depuis 2000, notamment pour les feuillus (respectivement -10% et -4%) au profit des zones agricoles notamment sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac. Sur cette dernière, les forêts de conifères sont en augmentation de 21%.

Les boisements majoritaires concernent des boisements mixtes de chênes (parfois en îlots purs) d'ormes et de frênes. Ces boisements sont principalement situés autour des zones humides et à proximité immédiate de l'habitat, parfois en ripisylves notamment le long du Graveyron sur la commune de Valeyrac. Quelques forêts de robiniers et des peupleraies ponctuent également le territoire.

Il n'existe aucune forêt domaniale sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac.



II.2.2.3. Les zones humides

Contexte réglementaire :

- 1992 : Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 indique que « la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau vise à assurer la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides » ;
- 2000 : Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000, qui fixe un objectif de bon état écologique et chimique des eaux et des milieux aquatiques pour 2015, « les zones humides peuvent contribuer à l'atteinte du bon état des cours d'eau et des plans d'eau » ;
- 2004 : Transposition en droit français de la Directive cadre sur l'eau ;
- 2005 : Loi sur le Développement des Territoires Ruraux (DTR) du 23 février 2005 qui précise la définition des Zones Humides par rapport à la police de l'eau et les possibilités d'exonérations foncières pour les propriétés non bâties ;
- 2006 : Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA), assure l'atteinte des objectifs fixés par la DCE et renforce contenu et portée juridique des SAGE (PAGD et règlement) ;
- 2008, 2009 (arrêtés) et 2010 (circulaire) : définition des listes d'espèces végétales et des types de sols et méthodologie, permettant d'identifier des zones humides, dans le cadre de délimitations pour l'application de la police de l'eau ;
- 2017 : décision du Conseil d'Etat du 22 février (req. N°386325) et note technique relatives à la caractérisation des zones humides précisant la nécessité de cumul des critères botanique et pédologique dans la caractérisation d'une zone humide lorsque la végétation qui s'exprime est spontanée ;
- 2019 : Loi du 24 juillet 2019 abrogeant l'application de la décision du Conseil d'Etat de 2017. Le recours aux critères redevient **alternatif**.

50

Les zones humides sont des « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont la végétation, quand elle existe**, y est dominée par des **plantes hygrophiles** pendant au moins une partie de l'année » *art 1, chap 1 article L211-1 § 11 Code de l'environnement (2019)*.

La préservation et la gestion durable **des zones humides** sont reconnues **d'intérêt général** (2005). Cf Art L.211-1-1 du Code de l'environnement Elles remplissent **diverses fonctions**, comme par exemple : épandage des eaux et régulation, protection de leur qualité, épuration, dénitrification, soutien d'étiage, recharge des nappes souterraines, frayères, zones de pontes (amphibiens), forte productivité, etc.

La délimitation précise des zones humides (échelle cadastrale) nécessite des observations de terrain très poussées en référence aux arrêtés ministériels (24 juin 2008, 30 novembre 2009) et circulaire du 18 janvier 2010 : identification et pourcentage de recouvrement d'espèces végétales caractéristiques et/ou sondages à la tarière à main pour identifier des types de sols caractéristiques).

Une prélocalisation des milieux potentiellement humides a été établie par le groupement INRA – AgroCampus Ouest. Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont en effet produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine. Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les

enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte). Ce travail permet de disposer d'une base cartographique homogène au niveau national, compatible avec une représentation graphique au 1/100 000, utile pour élaborer et piloter les politiques publiques qui concernent les milieux humides.

La quasi-intégralité des communes de Jau-Dignac-et-Loirac 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 chaque commune. Sur Valeyrac, les potentialités de zones humides sont moins importantes, tout de même qualifiées d'assez fortes à fortes.

Dans le cadre du SAGE de l'Estuaire de la Gironde et Milieux Associés, une enveloppe territoriale des zones humides a été délimitée en 2010 et actualisée en 2014, afin d'améliorer la connaissance de ces milieux, suivre leur évolution et informer les populations. A noter que cette enveloppe territoriale n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L211-1 cité précédemment. Différentes entités ont été identifiées sur Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac :

- L'estran de la rive gauche de l'estuaire ;
- Les mattes du Bas-Médoc ;
- Les marais du Bas-Médoc ;
- Les marais du Chenal du Guy ;
- Les mattes et près de Valeyrac ;
- Les palus de Condissas et de Bégadanet.

51

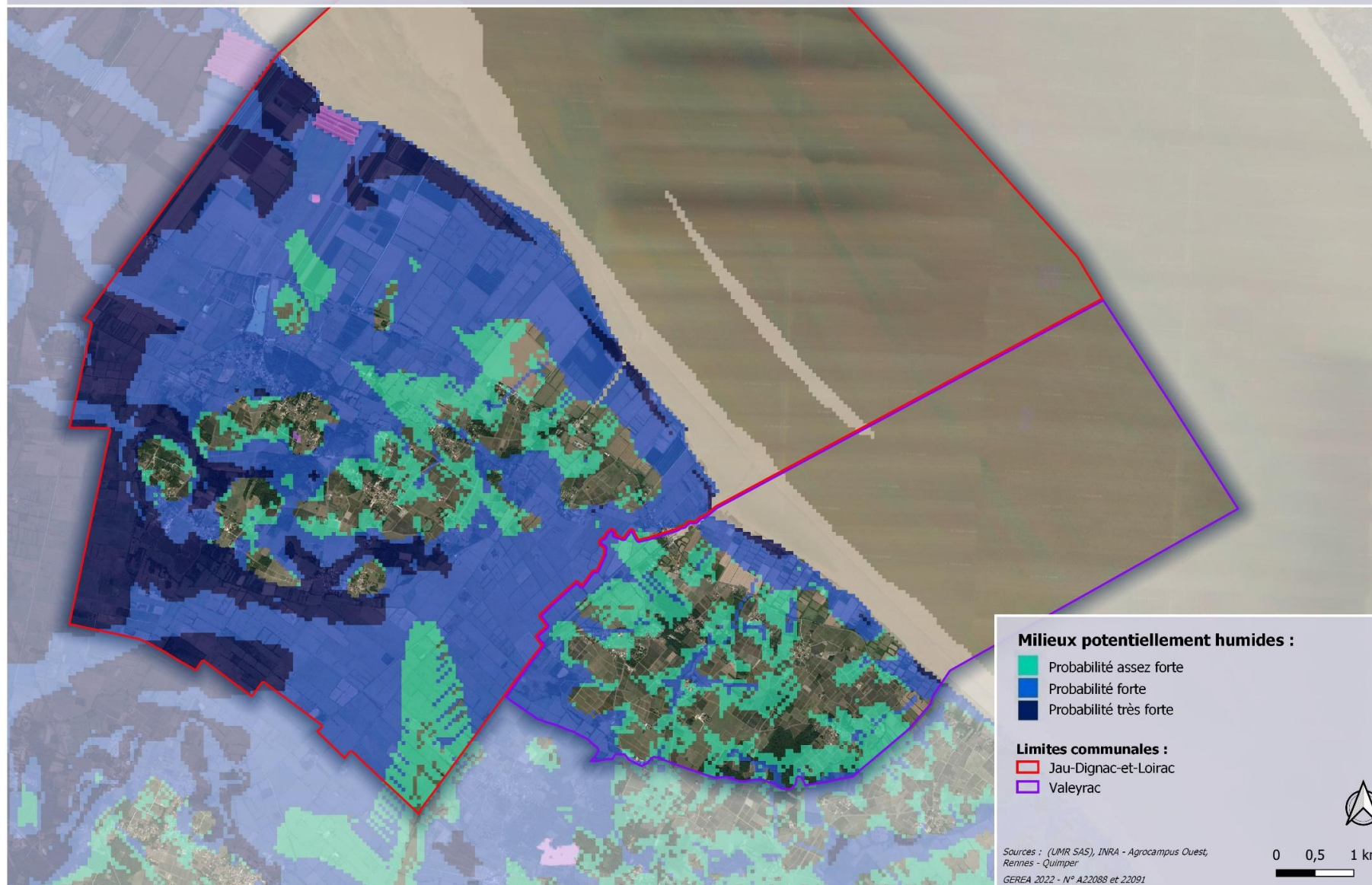
Des inventaires de zones humides particulières ont également été réalisés par le SMIDDEST.

Le Parc naturel marin de l'Estuaire de la Gironde et des Pertuis charentais a également réalisé une cartographie des habitats de l'estuaire principalement issue du programme CARTHAM. Dans ce cadre, les milieux naturels humides recensés sur Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac correspondent aux vasières et bancs de sable sans végétations de l'estuaire, à des mosaïques de prairies à spartine, gazons pionniers salés et des prés salés atlantiques.

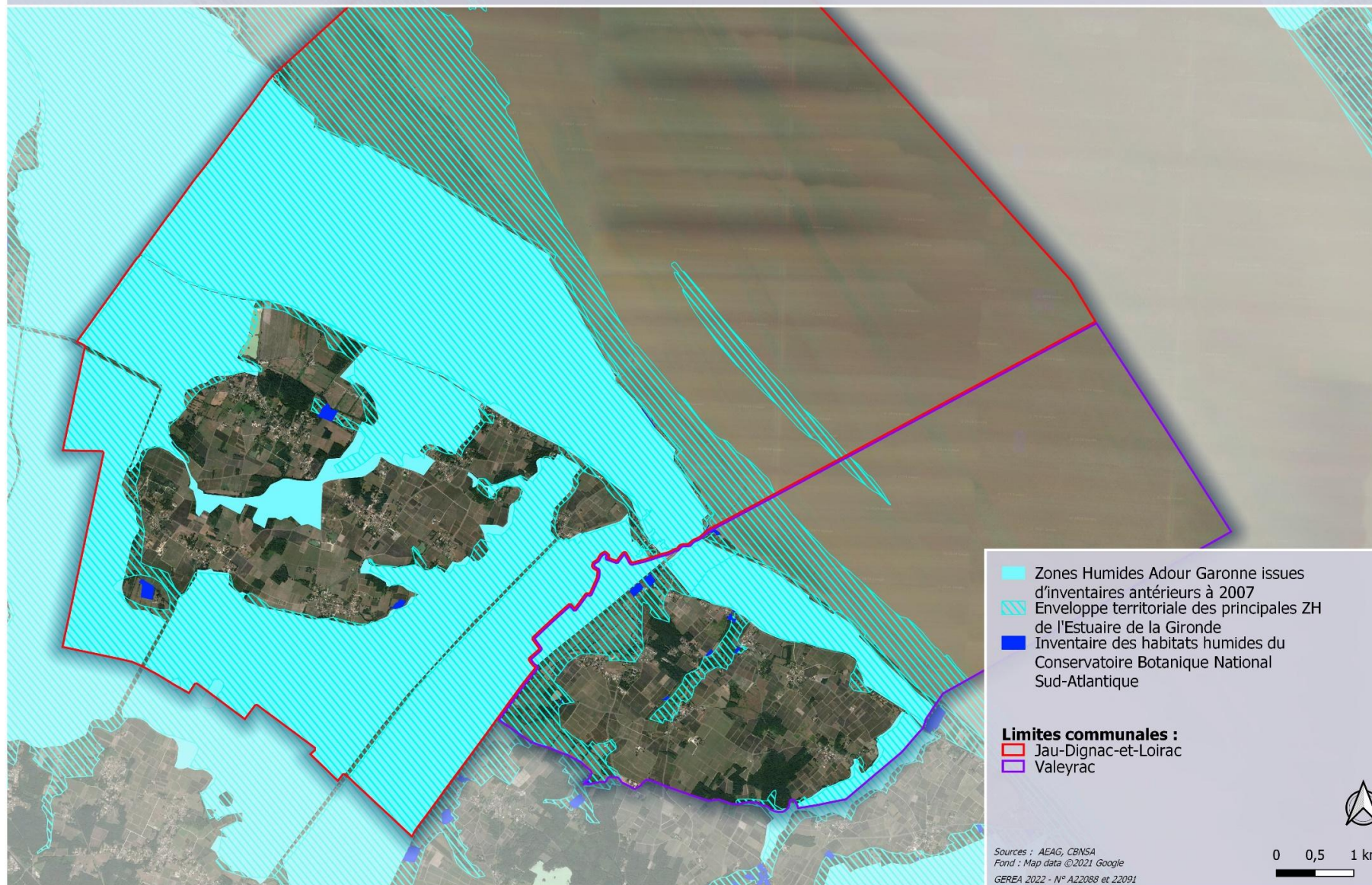
A noter également la présence de zones humides avérées délimitées par le Conservation Botanique National Sud-Atlantique (CBNSA).

Lorsqu'il s'agit de prairies ou de boisements humides, des espèces animales ou végétales spécifiques se développent, dont certaines peuvent avoir une valeur patrimoniale. En revanche, les eaux courantes et les plans d'eau permanents ne constituent pas des zones humides. Associés aux zones humides et aux boisements, les milieux en eau peuvent servir de zones de reproduction pour de nombreuses espèces animales, en particulier pour les amphibiens.

Milieux potentiellement humides



Zones Humides



II.2.3. Les habitats et espèces d'intérêt patrimonial

II.2.3.1. La protection des milieux naturels

II.2.3.1.1. Le réseau Natura 2000

Le réseau européen Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique et à constituer un réseau de sites abritant les habitats naturels d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer.

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac sont toutes les deux concernées par quatre sites Natura 2000, deux au titre de la Directive « Habitats », l'autre au titre de la Directive « Oiseaux » :

Site FR7200677 « Estuaire de la Gironde »

Il s'agit d'un site Natura 2000 défini au titre de la directive Habitats désigné Zone Spéciale de Conservation (ZSC) le 07/08/2014. Il couvre une superficie totale de 60 931 ha, le DOCOB étant en cours de préparation. L'estuaire de la Gironde est un site fondamental pour les poissons migrateurs amphihalins.

Site FR7200680 « Marais du Bas Médoc »

Il s'agit d'un site Natura 2000 défini au titre de la directive Habitats désigné ZSC le 24/11/2015. Il couvre une superficie de 15 463 hectares.

Les Marais du Bas Médoc sont caractérisés par trois grands ensembles de milieux :

- les marais d'arrière dune, à l'ouest du site, caractérisés par des zones très humides, voire tourbeuses ;
- les mattes et palus, au centre du site, composés de milieux asséchés pour les cultures (mattes) et de marais mouillés (palus) ;
- les marais maritimes endigués, situés au nord du site, seuls marais saumâtres du site.

Le DOCOB, rédigé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, a été validé par le Comité de Pilotage le 08 mars 2012 puis actualisé en 2015.

Site FR7200683 « Marais du Haut Médoc »

Il s'agit d'un site Natura 2000 défini au titre de la directive Habitats désigné ZSC le 23/09/2016. Il couvre une superficie de 5 055 hectares.

Les Marais du Haut Médoc sont caractérisés par deux grands ensembles de milieux :

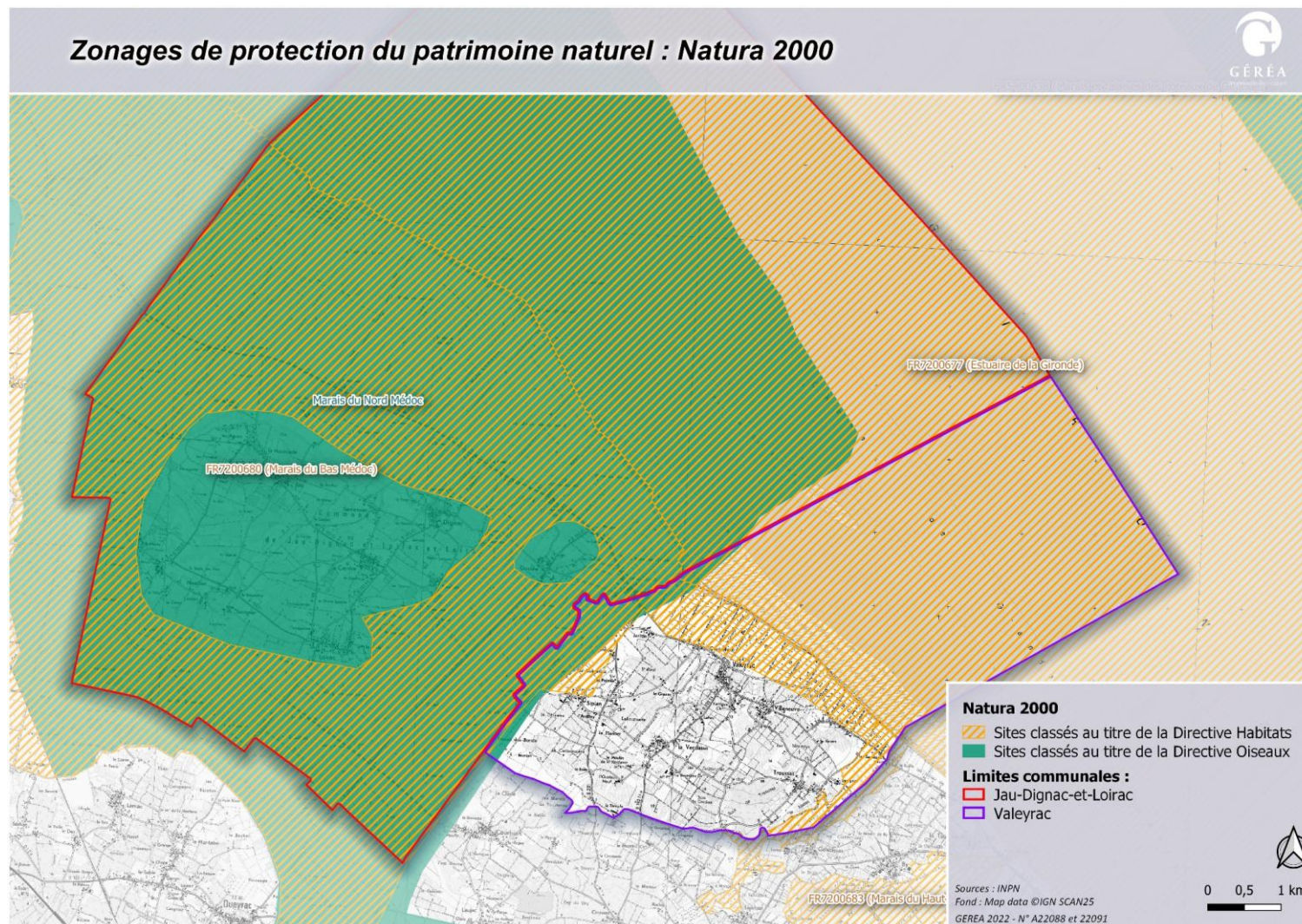
- Les marais situés au nord du site sont majoritairement composés de prairies séparées par des fossés, subissant l'influence de l'eau saumâtre. Ces milieux se retrouvent sur la commune de Valeyrac.
- Les marais situés au sud du site sont quant à eux essentiellement concernés par des formations forestières ne faisant pas l'objet d'une activité sylvicole : des boisements humides, issus de la fermeture progressive des marais, sur lesquels il n'y a pas de gestion homogène concertée et les peupleraies.

Le DOCOB, rédigé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, a été validé par le Comité de Pilotage le 08 mars 2012 actualisé en 2015.

Site FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

Il s'agit d'un site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux désigné le 26/10/2004 d'une superficie de 23 942 ha. Le site présente un intérêt majeur pour l'avifaune comme zone de nidification, de halte migratoire ou d'hivernage puisqu'il est positionné sur une partie de l'estuaire en prolongement de la chaîne des étangs littoraux. Le site est situé sous l'un des principaux axes migratoires ouest européen et est constitué d'une importante diversité d'habitats humides.

Le DOCOB, porté par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, a été approuvé le 29 juin 2012.



II.2.3.1.2. La loi « littoral »

En tant que communes riveraines de l'estuaire de la Gironde, Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac sont classées communes littorales d'après le décret n°2004-311 du 29 mars 2004, en application de l'article L.321-2 du code de l'environnement. Les deux communes doivent respecter les dispositions de la « Loi littoral » du 3 janvier 1986 sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dans les documents de planification prenant en compte également les modifications apportées par la loi ELAN n°2018-1021.

II.2.3.1.3. Les espaces naturels sensibles (ENS) et les Zones de Préhension au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)

Aucun ENS ou ZPENS n'est recensé sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac.

II.2.3.1.4. Le Parc Naturel Régional du Médoc

La totalité des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac est située dans le Périmètre du Parc Naturel Régional du Médoc (FR8000055). Le projet de PNR Médoc s'est concrétisé avec le décret de classement signé par le Premier ministre le vendredi 24 mai puis publié le dimanche 26 mai 2019 au journal officiel.

La charte du PNR Médoc établie s'articule autour de trois axes principaux :

- accorder les activités humaines avec les dynamiques naturelles ;
- prendre soin des équilibres du Médoc pour renforcer son essor ;
- structurer la relation avec la Métropole.

Le PLU des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac se doit d'être compatible avec la charte du parc.

II.2.3.1.5. Le Parc Naturel Marin

Une partie du territoire de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac longe le Parc National Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis (FR9100007). D'une superficie de 65000 km², le PNM a été créé le 15 avril 2015 et un plan de gestion du Parc est opérationnel depuis 2018. L'estuaire de la Gironde forme l'un des six estuaires couverts par le parc et est le plus important en termes d'influence sur le milieu marin.

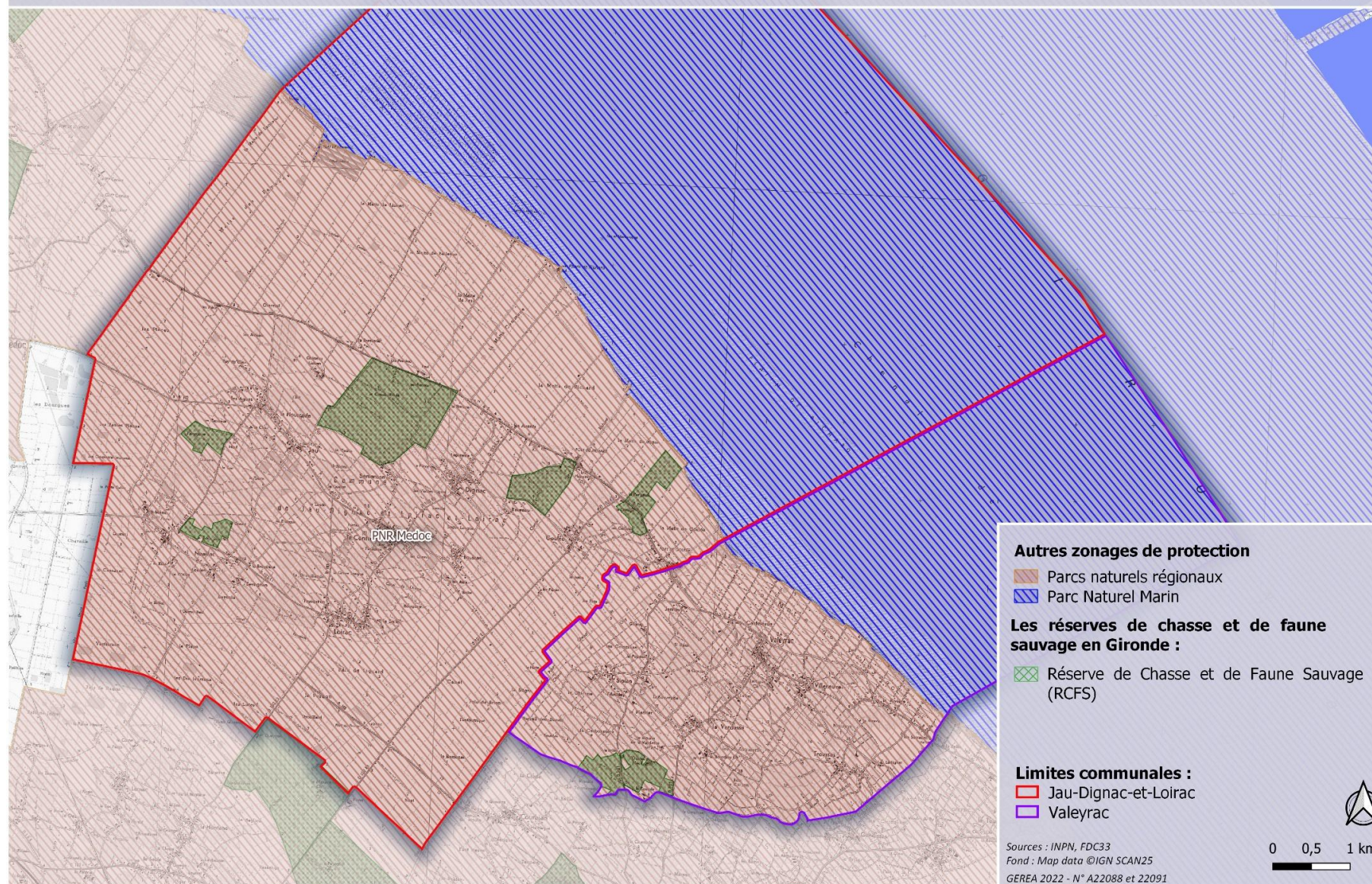
II.2.3.1.6. Les Réserves de Chasse et de Faune Sauvage (RCFS) :

Les RCFS sont instituées par le préfet sur l'initiative du détenteur du droit de chasse ou de la fédération départementale des chasseurs lorsqu'il s'agit de conforter des actions d'intérêt général. Les principales missions d'une RCFS sont de :

- protéger les populations d'oiseaux migrateurs et les milieux naturels indispensables à la sauvegarde des espèces menacées ;
- favoriser la mise au point d'outils de gestion des espèces de faune sauvage et de leurs habitats ;
- contribuer au développement durable de la chasse.

Plusieurs Réserves de Chasse et de Faune Sauvage (RCFS) sont présentes sur le territoire de ces deux communes.

Autres zonages de protection du patrimoine naturel



II.2.3.2.L'inventaire du patrimoine naturel

II.2.3.2.1. Les ZNIEFF

Les ZNIEFF ou Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sont de deux types :

- **Type 2** : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.
- **Type 1** : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain certifiées par des comités scientifiques indépendants. Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire. Mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité comme le stipulent divers articles de loi.

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont concernées par plusieurs ZNIEFF :

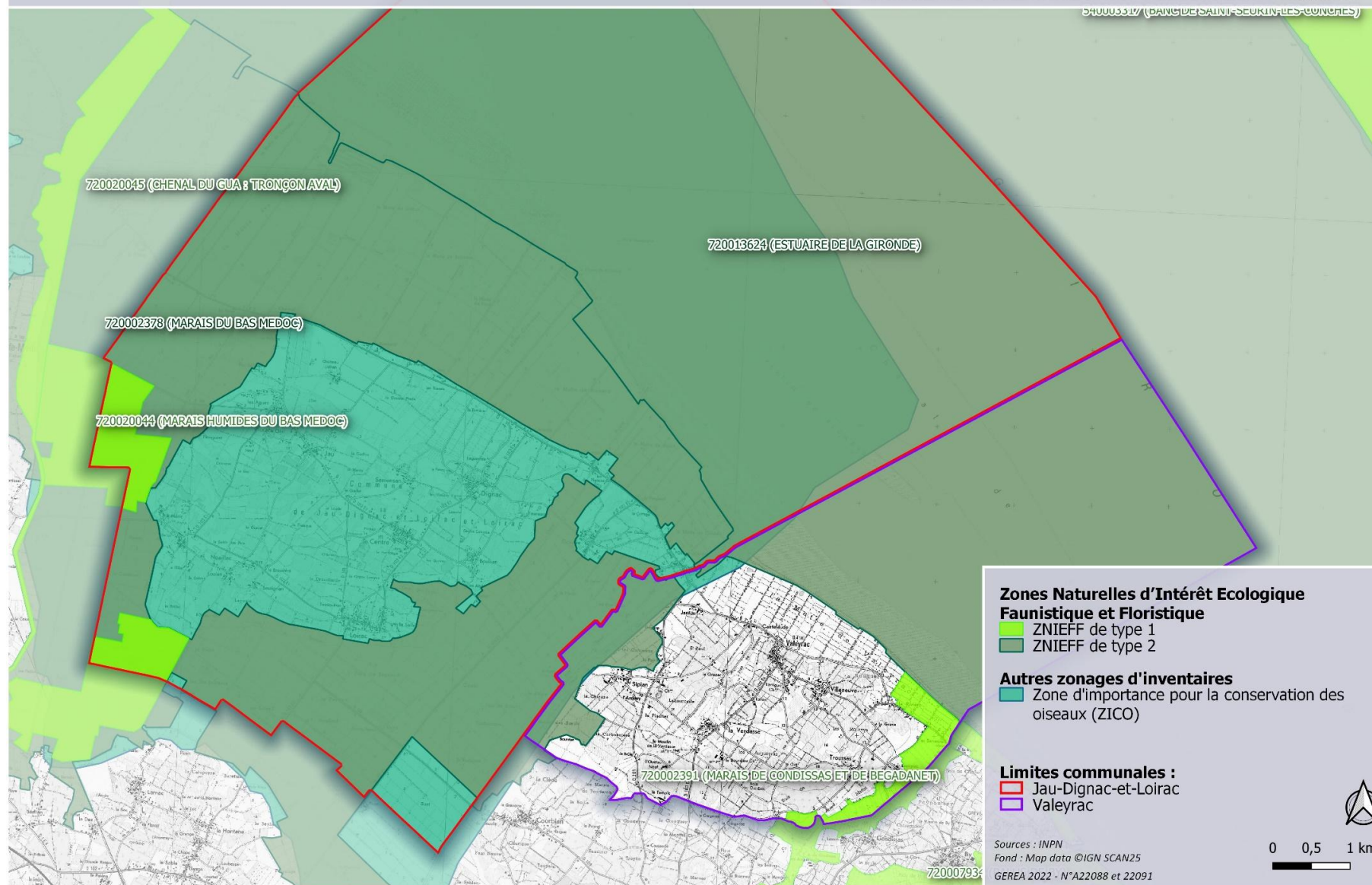
- La **ZNIEFF de type 1 n° 720020044 du « Marais humide du Bas Médoc »**. Vasière de la rive gauche de l'estuaire de la Gironde, le site de 3360 ha est une zone de reposoir et d'alimentation pour de nombreuses espèces.
- La **ZNIEFF de type 1 n° 720020045 du « Chenal du Gua, tronçon aval »** identifiée en raison de la présence avérée du Vison d'Europe sur le chenal du Gua, espèce très rare et menacée de disparition au niveau européen et au niveau national. Les milieux retenus en priorité sont ceux en relation directe avec le chenal grâce à un réseau de fossés transversaux.
- La **ZNIEFF de type 1 n° 720002391 des « Marais de Condissas et de Begadanet »** marais caractérisé par l'absence de culture et de plantation au sein du réseau des marais de la rive gauche de l'Estuaire, ce qui en fait un refuge d'intérêt pour la faune patrimoniale.
- La **ZNIEFF de type 2 n° 720013624 de l' « Estuaire de la Gironde »** qui concerne également Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac dans la partie fluviale de leur territoire. Cette ZNIEFF de 59 660 hectares, est une zone d'échange qui présente une faune et une flore originale. Il s'agit d'un couloir migratoire (pour les limicoles et les canards notamment, pour des poissons protégés comme l'esturgeon) mais aussi d'une zone d'alimentation et de frayères.
- La **ZNIEFF de type 2 n° 720020044 des « Marais du Bas-Médoc »** qui recouvre en grande partie les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac. Cette ZNIEFF de 1116 ha, est composée de prairies humides, marais, tourbières. On notera une richesse du peuplement de rapaces, de loutres et de visons d'Europe.

58

II.2.3.2.2. Les ZICO

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) est présente sur une grande partie du territoire de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac : **« Estuaire de la Gironde : marais du Nord Médoc » (zone 00160)**.

Zonages d'inventaire du patrimoine naturel



II.2.3.3. Habitats naturels, Flore et Faune

La diversité floristique est très importante dans ces espaces d'agriculture extensive où se mêlent marais saumâtre et marais doux, prairies de fauche et prairies de pâture, culture de céréales, friche buissonneuse, haie arbustive ou arborée, bosquets de feuillus. La variété des situations micro-stationnelles est le garant d'une variété des compositions floristiques en présence.

II.2.3.3.1. Les différents types de prairies

Les prairies sont des milieux ouverts essentiellement dominés par des plantes herbacées et entretenues par fauche et/ou pâturage. Elles occupent d'importantes superficies au niveau des palus. Plusieurs types de prairies sont présents sur les communes : les prairies humides eutrophes, les prairies humides oligotrophes et les prairies mésophiles.

La composition floristique de chacune est très variable et se différencie principalement par l'importance de leur inondation hivernale, leur mode de gestion (fauche, pâture...) et le type de sol sur lesquels elles se situent :

- **Les prairies humides eutrophes** se développent sur des sols riches en nutriments. Elles présentent une grande diversité d'espèces qui sont dominées par des graminées et des légumineuses.
- **Les prairies mésophiles de fauche** sont des formations herbacées hautes dont la physionomie est assez homogène et la richesse floristique importante. Elles sont caractérisées par la dominance de l'Avoine élevée, la Gaudinie fragile et le Brome mou. D'autres espèces sont également présentes comme la Marguerite commune, des Cœnanthes et des Centaurées.
- **Les prairies mésophiles pâturées** ont une physionomie basse et hétérogène due à la présence de refus (touffes de joncs, chardons ...) non consommés par les animaux. Elles sont caractérisées par la présence de Crételle, de Ray-grass, et d'un tapis de plantes rampantes comme le Trèfle blanc, la Pâquerette...
- **Les prairies humides oligotrophes** se développent quant à elles sur des sols paratourbeux, pauvres en éléments nutritifs et engorgés ou temporairement humides. La Molinie bleue y est très souvent dominante accompagnée de Carex et de diverses espèces prairiales hygrophiles. Exploités de manière extensive, ces habitats présentent un intérêt patrimonial très fort. Elles peuvent être utilisées par le Cuivré des marais, la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe. Ces milieux sont également favorables à l'Azuré de la Sanguisorbe et au Fadet des Laïches, espèces potentiellement présentes sur le territoire.

La distinction entre prairies de pâture et de fauche est souvent difficile en raison du traitement mixte des parcelles (fauche et pâture). De même les prairies mésophiles peuvent facilement se confondre avec les prairies humides du fait de la continuité qui existe entre ces habitats. Seule une analyse de la composition floristique permet de statuer.

II.2.3.3.2. Habitats aquatiques et amphibies

Sur les communes, les habitats aquatiques se développent dans des eaux calmes, caractérisées par un écoulement nul (mares) ou faible (cours d'eau, fossés, ...). Leur différenciation repose sur plusieurs facteurs (teneur en éléments nutritifs, type de substrat, éclaircissement, type d'alimentation en eau, ...). La diversité floristique est très variable selon la nature du milieu. Ces habitats abritent de nombreuses espèces végétales à forte valeur

patrimoniale. Ces milieux sont aussi d'une importance particulière pour les amphibiens et les odonates qui y effectuent la majeure partie de leur cycle de vie.

II.2.3.3.3. Fourrés

Les fourrés correspondent à des formations pré et post forestières denses d'arbustes et d'arbrisseaux. Ils se rencontrent en lisière forestière ou sur des parcelles en cours de recolonisation par des ligneux.

En fonction des caractéristiques du sol, plusieurs types ont été observés sur le site :

- **les fourrés médio-européens** sur sols fertiles au niveau des mattes et des palus,
- **les fourrés atlantiques** sur sols pauvres et les fourrés hygrophiles dans les marais arrière dunaires.

Sur sols fertiles, les fourrés sont caractérisés par la présence de prunellier, d'aubépine, de ronces, et de nombreuses espèces des lisières forestières. Des fourrés à Tamaris sont également présents mais cette espèce est plus souvent observée sous forme de haie. Les fourrés atlantiques sur sols pauvres forment des buissons de ligneux dominés par le Genêt à balai et/ou l'Ajonc d'Europe.

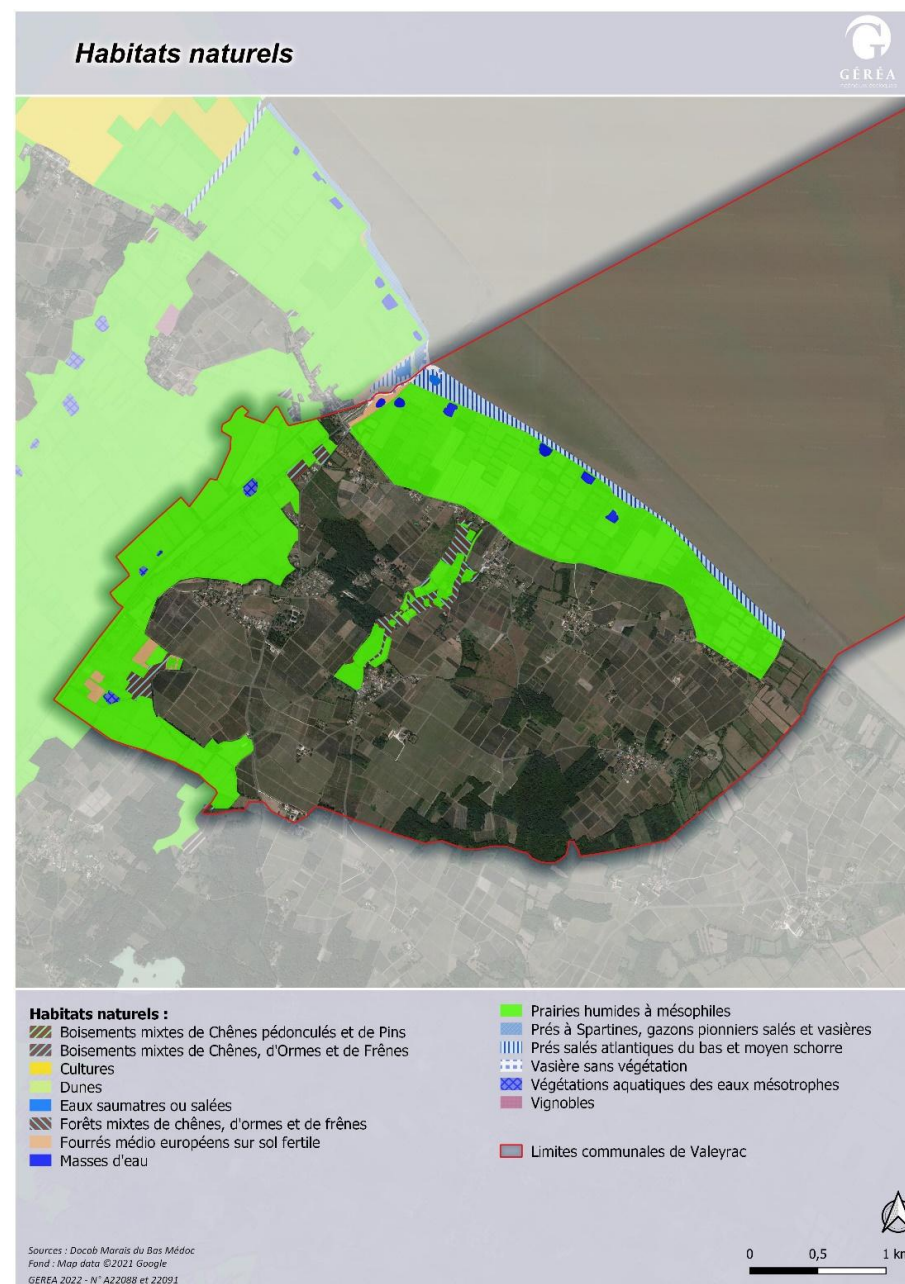
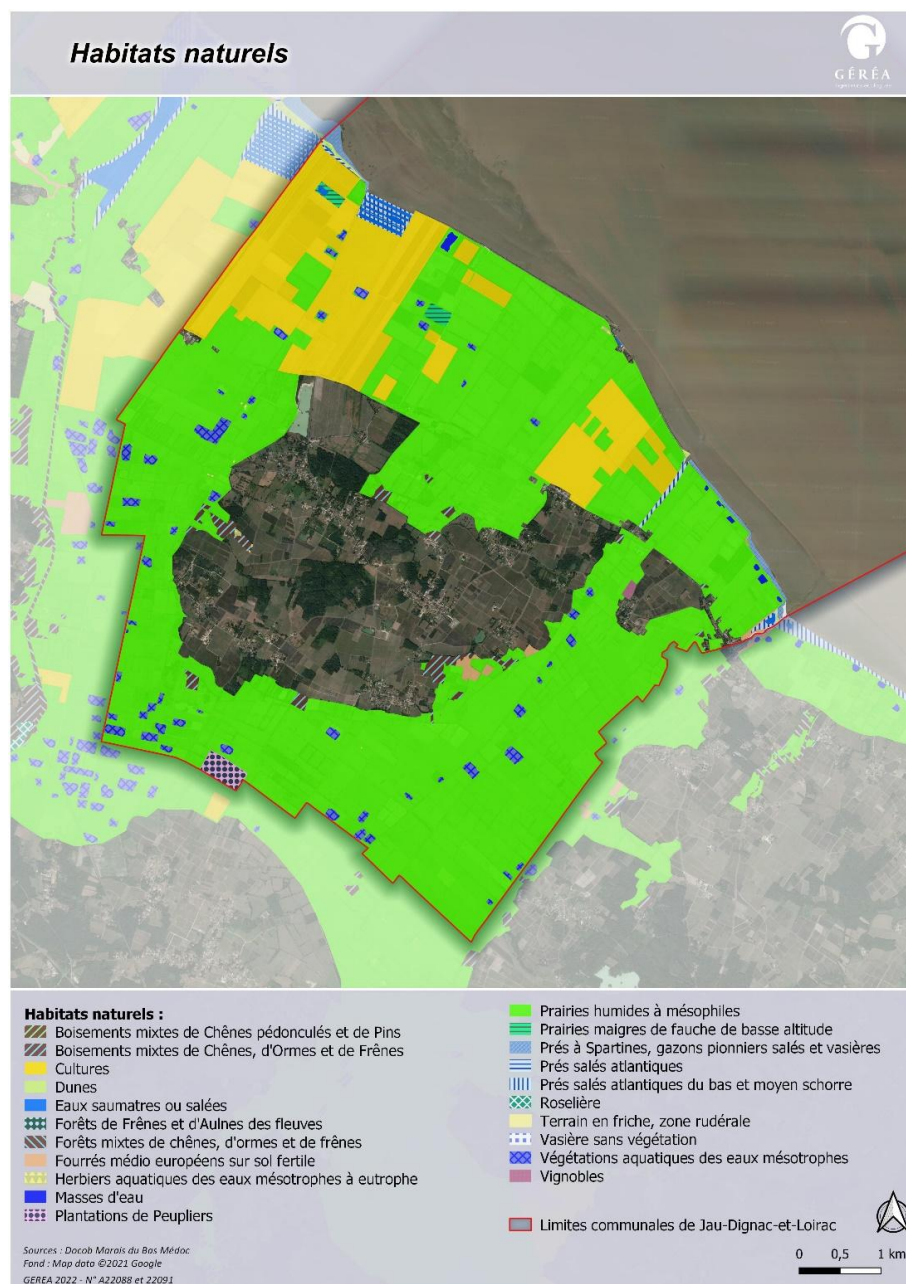
Les fourrés hygrophiles ont principalement été observés dans les marais arrière dunaires. Ils correspondent à des formations végétales arbustives originales qui se développent sur des sols oligotrophes constamment gorgés d'eau et/ou inondés. La strate arbustive est constituée de Piment royal (*Myrica gale*), accompagné de la bourdaine et de saules et la strate herbacée de laïches et de fougères.

Ces milieux servent de gîte et de zone d'alimentation et jouent le rôle de corridors écologiques pour de nombreuses espèces.

61

II.2.3.3.4. Boisements

Ces milieux ont été décrits précédemment. Bien que plus courants que les habitats précédents, ils participent néanmoins fortement à la biodiversité locale par les lisières qu'ils créent.



II.2.3.3.5. Une faune riche et variée

La situation géographique du Nord Médoc, réunissant une façade atlantique et une façade estuarienne, lui confère des potentialités écologiques fortes :

- Situé le long de l'axe migratoire de l'avifaune de l'ouest de l'Europe, c'est un site très fréquenté par les oiseaux en période de migration.
- L'estuaire constitue un axe migratoire pour la faune piscicole, qui transite par l'estuaire pour relier l'océan aux fleuves et rivières du Bassin Adour-Garonne.

L'intérêt biologique des sites est intimement lié au caractère de zones humides des milieux naturels. La diversité est accrue du fait de la présence à la fois de marais d'eau douce et de marais d'eau saumâtre.

L'étendue des sites naturels et les interactions permises par leurs contiguités (corridor biologiques) constituent un autre facteur responsable de la qualité biologique des milieux naturels de la Pointe du Médoc dans lequel s'inscrivent les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac.

Ce territoire est un lieu privilégié de nidification et d'hivernage de l'avifaune. On peut observer de nombreuses espèces de passereaux paludicoles tels que la Rousserolle effarvatte ou la Bouscarle de Cetti mais aussi des ardéidés comme l'Aigrette garzette et le Héron garde-boeuf. Les roselières constituent un habitat pour de nombreuses espèces de passereaux paludicoles tels que les rousserolles, le Phragmite des joncs... Les palus sont aussi des habitats attractifs pour les anatidés tout particulièrement en hivernage mais aussi des limicoles comme le Vanneau huppé. Des rapaces diurnes sont également présents comme le Circaète Jean-le-Blanc nicheur dans les boisements proches des marais utilisés comme zone de chasse, les Busard Saint Martin et Busard des roseaux qui nichent au sol...

63

Prairies, fossés, canaux et dépressions temporairement en eau sont les habitats de prédilection de la plupart des espèces d'amphibiens avec la Grenouille agile, la Grenouille verte, le Crapaud commun, le Crapaud calamite, ...

On peut également noter sur ces espaces de mattes et de palus, la présence importante libellules. Les larves des libellules, aquatiques et carnivores, vivent dans les étangs, les dépressions temporaires des prairies humides. Les prairies humides accueillent aussi des populations de papillons dont certains sont protégés et menacés/quasi-menacé comme l'Azuré du Serpolet, le Cuivré des marais ou le Petit collier argenté.

Les canaux et fossés d'assainissement des mattes et des palus assurent les différentes fonctions du cycle biologique de la Cistude d'Europe, petite tortue aquatique carnivore qui hiverne dans la vase des fonds de fossés et de marais. Les canaux permettent aussi un peuplement piscicole riche en poissons blancs appréciés des mammifères aquatiques dont notamment la loutre et le Vison d'Europe présents dans les marais du nord Médoc et d'oiseaux piscivores comme le Martin pêcheur. On mentionnera aussi tout particulièrement la présence de l'anguille et du brochet, deux espèces à enjeu piscicole et halieutique.

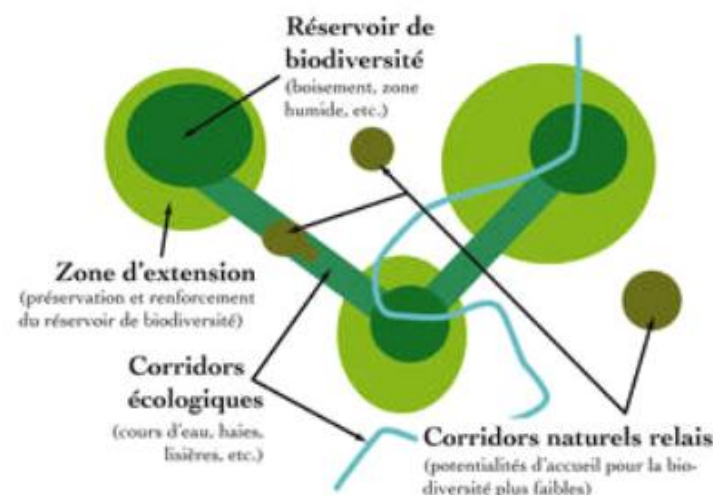
Les espaces de prairies bordées de haies ou de petite zone en friche sont le lieu de prédilection du lièvre. Les forêts, dès lors qu'elles proposent un sous-bois assez développé accueillent elles aussi de nombreuses espèces d'oiseaux, ainsi que des mammifères comme l'écureuil, le blaireau, le renard ou la genette.

II.2.3.4. Les fonctionnalités d'intérêt écologique

La destruction et la fragmentation des habitats naturels se traduisent aussi bien par la diminution des surfaces utilisables par une espèce ou groupe d'espèces que par l'augmentation des distances qui séparent les habitats naturels résiduels les uns des autres (artificialisation sur de vastes surfaces, activités humaines intensives et fragmentation par des barrières physiques artificielles notamment, telles les infrastructures linéaires de transport).

La conservation de la biodiversité ne peut plus seulement se réduire à la protection d'espèces sauvages et de milieux naturels dans des aires protégées, même si ces protections sont nécessaires. De la même façon, elle ne peut pas se limiter aux seules espèces menacées mais bien s'intéresser à l'ensemble des espèces et des habitats. Il faut donc rétablir des flux entre les zones de plus haute valeur écologique. Rétablir des flux consiste à rétablir des continuités qui permettent aux habitats d'être fonctionnels, aux espèces de circuler entre les espaces refuges et d'interagir. C'est le but de la Trame verte et bleue.

La **trame verte** est ainsi un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau.



64

II.2.3.4.1. Trame verte et bleue régionale

Etat des continuités écologiques d'Aquitaine

La délimitation de « Trames Vertes et Bleues » (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'environnement afin d'enrayer la perte de biodiversité en préservant et gérant des « **réservoirs biologiques** » (espaces naturels, espaces protégés, zones humides, ...) et des **corridors écologiques** assurant une continuité entre ces réservoirs ; les cours d'eau assurent ces deux fonctions. La constitution de la TVB s'est initialement faite dans chaque région via l'élaboration d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le SRCE d'Aquitaine, approuvé le 24 décembre 2015, a été annulé par décision du tribunal administratif de Bordeaux en date du 13 juin 2017. Bien qu'annulé sur un vice de forme (et non sur le fond du dossier), les cartographies réalisées dans le cadre de son élaboration sont toujours valides et permettent d'obtenir certaines informations quant à l'identification des continuités écologiques d'échelle régionale. Ce document présentait également des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et un plan d'actions stratégiques. Parmi les enjeux transversaux, figurent :

- « Une urbanisation croissante et une artificialisation des sols à limiter,
- Un réseau d'infrastructures dense et fragmentant, à maîtriser,
- Des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau à préserver/remettre en bon état,
- Les continuités longitudinales des cours d'eau à préserver/restaurer,
- Un maillage de milieux ouverts, nécessaire au fonctionnement des espèces et leur déplacement, à maintenir. »

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont concernées par 2 réservoirs de biodiversité d'échelle régionale :

- **Le réservoir ouvert des Systèmes bocagers des Marais du Bas Médoc couvrant l'ensemble des milieux ouverts de la commune, des mattes et palus ;**
- **Le réservoir des milieux humides venant se superposer à celui associé aux systèmes bocagers intégrant également l'estuaire ;**

Le territoire est également concerné par différents corridors écologiques :

- **Trois cours d'eau de la trame bleue régionale, le Canal de Clas, le Chenal du Guy et le Chenal de Richard ;**

Les éléments fragmentant identifiés concernent trois obstacles sur les cours d'eau de la Trame bleue et les zones urbanisées de Jau-Dignac :

- **Portes à flot Chenal de Richard, Portes à flot Chenal du Guy, Portes à flot Chenal du Petit Guy, Portes à flot et vannes de Charmail, Vanne de Bellot, Vannes du Pont du Pernon ;**
- **Zones urbanisées > 5 ha : la Hourcade, Loirac.**

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification défini à l'échelle régionale qui précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire : équilibre et égalité des territoires, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, lutte contre le changement climatique, protection et restauration de la biodiversité, numérique, ...

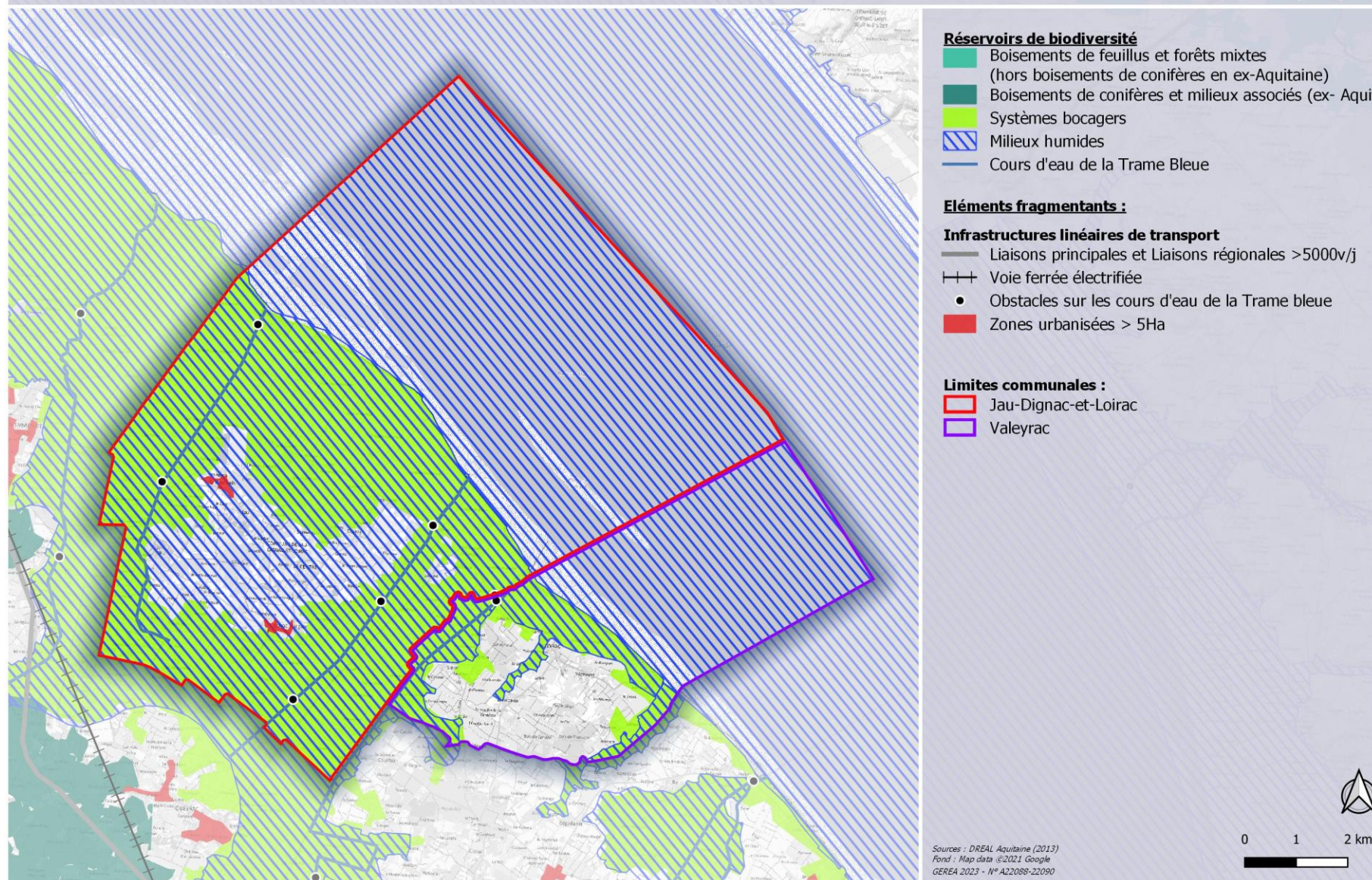
Conçu sur un principe de transversalité entre les différents domaines qu'il traite, ce document de planification constitue un appui à la mise en cohérence des différentes politiques régionales qui concourent à un aménagement durable du territoire. A cet effet, le SRADDET intègre plusieurs schémas et plans régionaux sectoriels qui existent et dont l'application cessera à l'approbation de ce nouveau document de planification : Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE), **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE – annulé en Aquitaine)**, Schéma Régional des Infrastructures de Transport (SRIT), Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI) ou encore le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). En Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET intègre également les éléments issus du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Arrêté en séance plénière du 6 mai 2019, puis approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020, le SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine a élaboré une Trame verte et bleue qui correspond, sur le territoire communal, à celle élaborée dans le cadre du SRCE d'Aquitaine.

L'objectif 40 du SRADDET vise à « Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) ». Plusieurs objectifs par sous-trames ont été identifiés :

- Pour la **sous-trame des bocages** : garantir un réseau fonctionnel d'infrastructures agroécologiques en maintenant et confortant les éléments fixes du paysage
- Pour la **sous-trame des milieux humides** : préserver et restaurer la fonctionnalité des zones humides et continuités latérales des cours d'eau
- Pour les **cours d'eau** : assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques, gérer les étangs en prenant en compte leur impact écologique
- Pour la **sous-trame des sous-trames forêt et landes** : préserver les landes et les surfaces voisées identifiées comme réservoirs de biodiversité et garantir leur fonctionnalité. Maintenir la diversité de boisements en essence et en âge tout en maintenant un équilibre entre milieux ouverts et milieux fermé.

TRAME VERTE ET BLEUE - Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine (données de l'ex-SRCE Aquitaine)

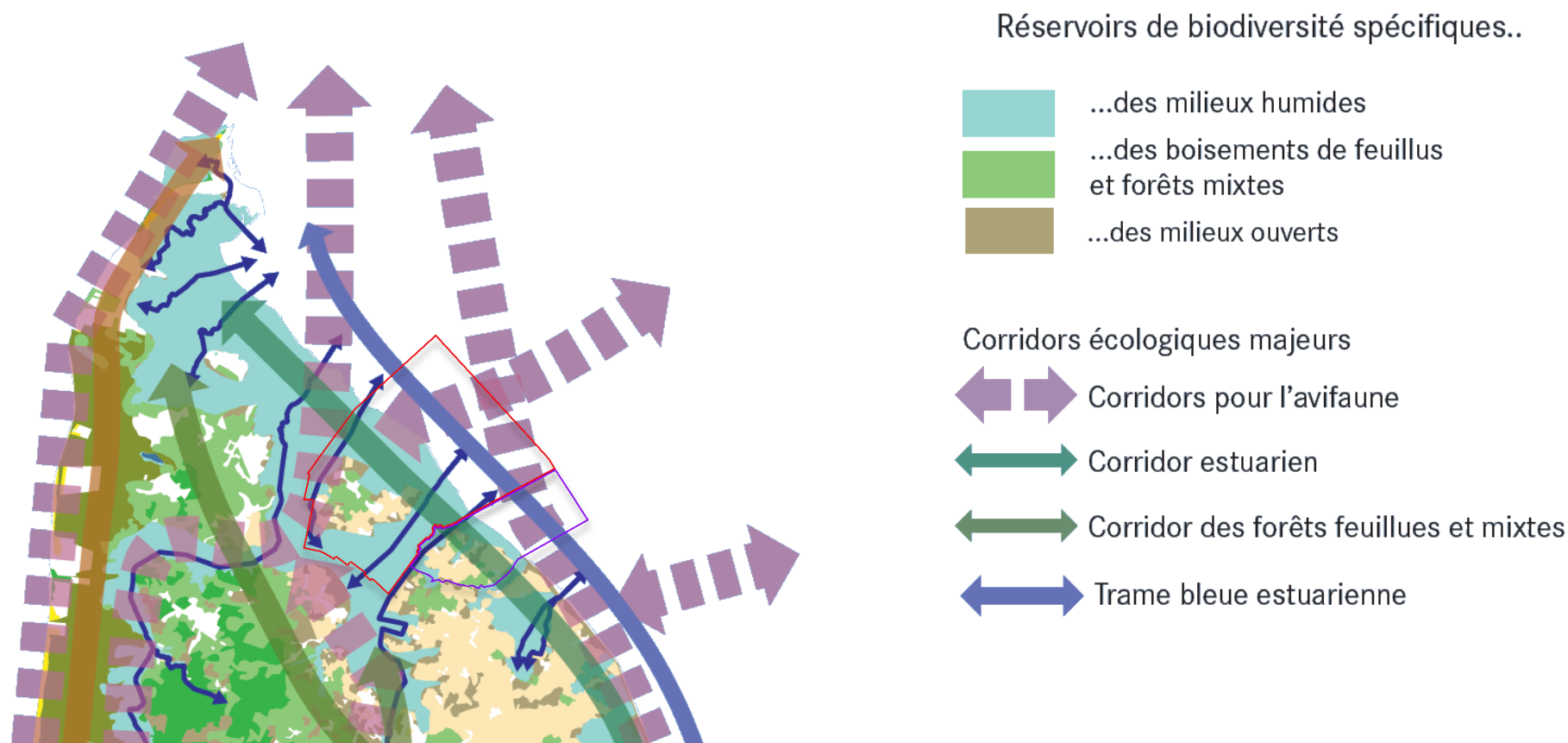


II.2.3.4.2. Trame verte et bleue du PNR Médoc

L'élaboration de la charte du PNR Médoc, approuvée en 2019, fut également l'occasion de réaliser une Trame Verte et Bleue déclinée à l'échelle du parc. Sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, est principalement retrouvé le **réservoir de biodiversité associé aux milieux humides ainsi que des boisements de feuillus et forêts mixtes plus ponctuellement associés aux territoires urbains et viticoles**. Quelques patches de milieux ouverts se devinent sous le réservoir des milieux humides.

Plusieurs corridors écologiques majeurs parcourent le territoire : le corridor estuarien associé à la Trame bleue estuarienne ainsi que les corridors pour l'avifaune. Sont également identifiés le Canal de Clas, le Chenal de Guy et le Chenal de Richard comme éléments constitutifs de la trame bleue.

Extrait de la cartographie de la trame verte et bleue définie à l'échelle du PNR (Source : Plan de Parc du PNR Médoc)



II.2.3.4.3. Trame verte et bleue locale

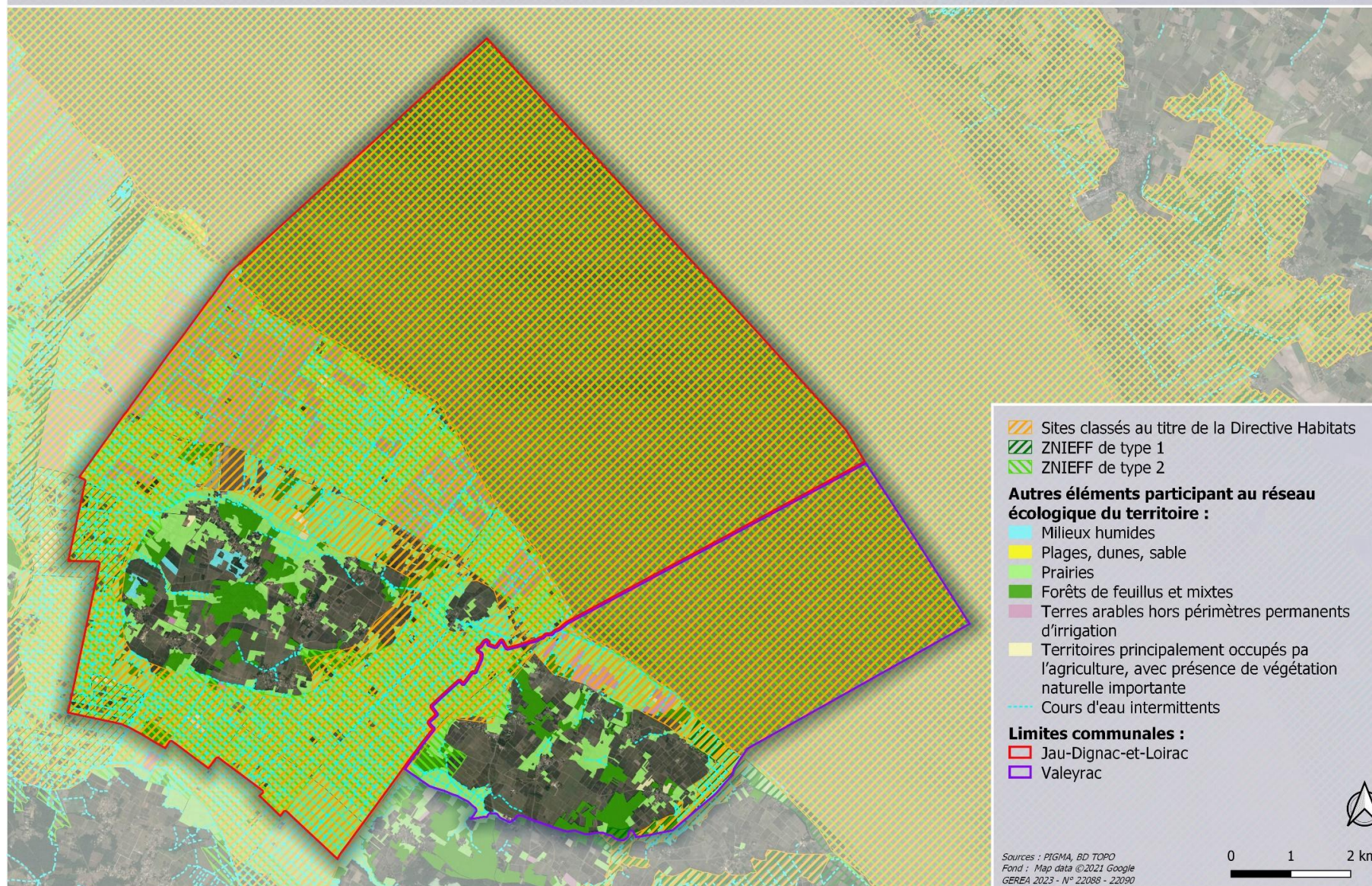
L'objectif 40 du SRADDET indique que « la protection des espaces et des espèces doit être réalisée à l'échelle de chaque territoire par la mise en œuvre d'une stratégie en deux temps à savoir la définition et la précision des continuités écologiques locales (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) et la mise en œuvre d'actions nécessaires à leur préservation et/ou leur restauration [...]. Les collectivités ou structures intercommunales en charge de l'élaboration de documents de planification devraient identifier et préciser à l'échelle du territoire considéré les continuités écologiques existantes. »

Dans ce cadre, un travail de définition de la trame verte et bleue à l'échelle communale a été réalisé sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac.

- Identification des enjeux locaux, éléments participant au réseau écologique du territoire :

Les enjeux locaux participant au réseau écologique du territoire concernent les sites Natura 2000 désignés au titre de la Directive Habitats ainsi que les ZNIEFF 1 et les ZNIEFF2 recouvrant la quasi-totalité des milieux bocagers de Jau-Dignac-et-Loirac ainsi que l'Est de Valeyrac. A ceci s'ajoutent et/ou se superposent un ensemble de prairies mais également des boisements de feuillus et mixtes associés aux territoires agricoles des vignes et des bâtis mais également en bordure de certains cours d'eau comme le graveyron sur Valeyrac. Un ensemble de haies vient compléter et diversifier les espaces prairiaux. Enfin, les milieux aquatiques tels que les cours d'eau, les chenaux et fossés ainsi que des surfaces en eau relativement importantes viennent compléter le socle des espaces naturels aquatiques de chaque commune, en lien avec l'estuaire.

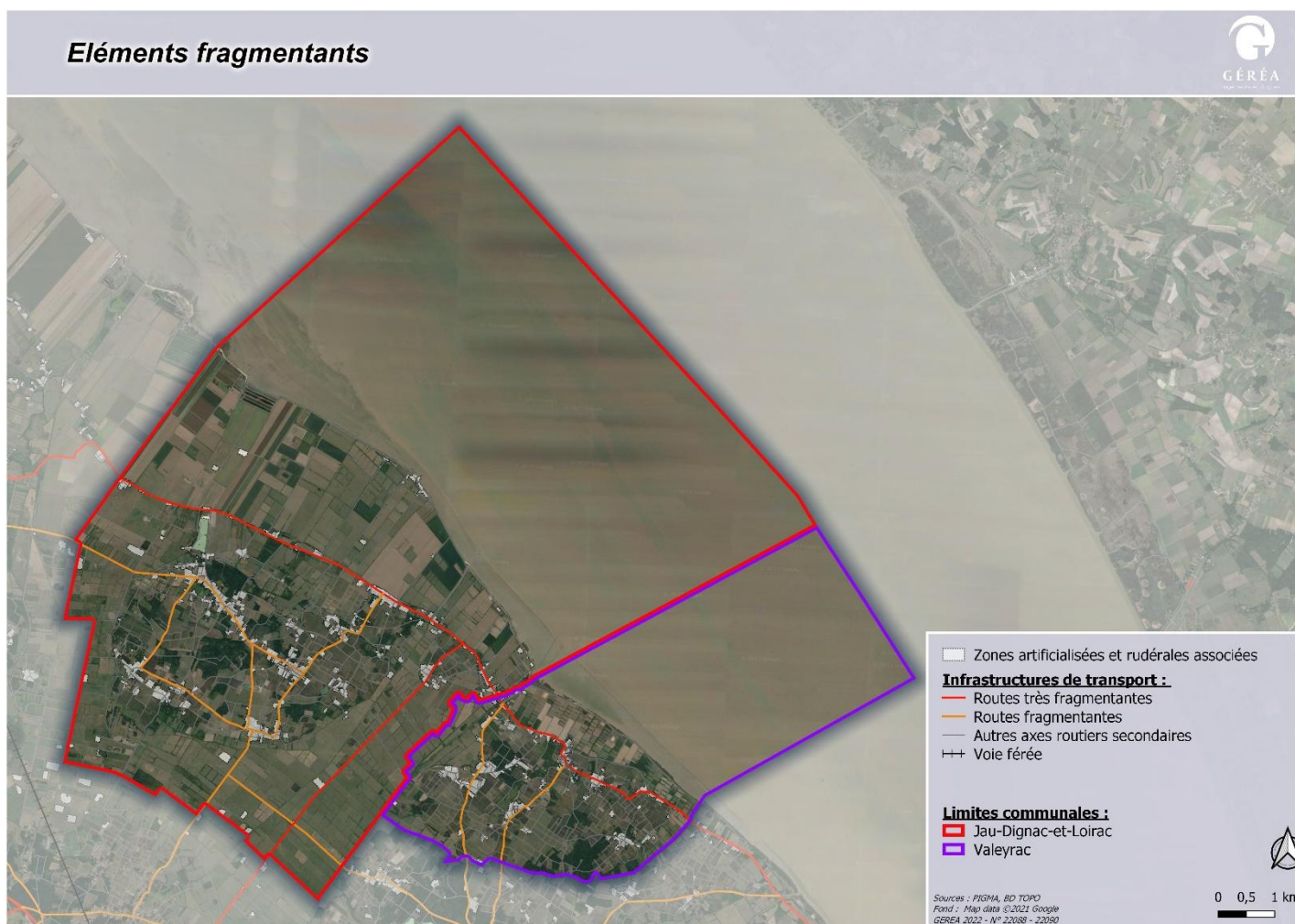
Identification des enjeux locaux, éléments participant au réseau écologique du territoire



- Identification des éléments fragmentant :

Les éléments fragmentant créent une rupture du réseau écologique. Ils correspondent aux infrastructures de transport dont l'impact est dépendant du trafic et du type de voie. L'urbanisation peut également former une barrière infranchissable pour certaines espèces dont les déplacements nécessitent des espaces non artificialisés.

Sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac, considérant les importants trafics constatés sur la D2 et la D102E2, ces axes peuvent être considérés comme très fragmentant à l'échelle communale et même plus largement intercommunale. Plusieurs autres desservant les communes constituent également des axes fragmentant à l'échelle locale. Enfin, l'urbanisation, particulièrement lâche et étalée, est développée autour de certains axes routiers.



- Identification des réservoirs de biodiversité :

Les sites Natura 2000 et les ZNIEFF présents sur chaque commune sont considérés comme des réservoirs de biodiversité formant une grande entité avec les prairies humides dans et à proximité de ces zonages de protection et d'inventaire. Cet espace couvre alors plus de 80% du territoire. Les boisements, bien que plus ponctuels, viennent compléter et diversifier les réservoirs communaux, définis comme des **espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie** (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. En l'absence d'inventaires exhaustifs de la faune et de la flore sur la commune, la définition des réservoirs de biodiversité peut s'appuyer sur une analyse spatiale des espaces naturels précédemment identifiés, prenant en compte leur taille et leur fragmentation. Pour répondre à cet objectif, l'outil Fragscape permet de calculer des indicateurs de fragmentation du paysage selon Jeager,2000, et notamment la taille effective de maille. Pour permettre la prise en compte des connexions au-delà des limites administratives, cette analyse a été effectuée sur une zone tampon d'1 km autour de la commune et sur l'ensemble des milieux cités précédemment (prairies et boisements).

- Pour les milieux bocagers :

Il ressort de cette analyse une **fragmentation hétérogène des espaces bocagers humides** concernés par les zonages règlementaires avec des entités faiblement fragmentées sur Jau-Dignac-et-Loirac le long de l'Estuaire et à l'Ouest de la commune. Ces espaces sont nettement plus fragmentés et en superficie moins importante sur la commune de Valeyrac.

- Pour les milieux forestiers :

Il ressort de cette analyse une **fragmentation assez forte sur les espaces forestiers**, en moindre nombre et de surfaces limitées sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac.

Niveau de fragmentation des milieux bocagers



Niveau de fragmentation des milieux forestiers



A partir de l'analyse de fragmentation, des réservoirs de biodiversité peuvent être définis, en prenant en compte les réservoirs des échelles régionales et du PNR, l'analyse précédente permettant d'en proposer une déclinaison à l'échelle des communes.

Aussi, concernant les réservoirs de biodiversité des milieux bocagers, ont été conservées les entités ayant un niveau de fragmentation de très faible à modéré, ainsi que certaines en fragmentation forte si elles sont comprises dans l'enveloppe des zones humides ou des zonages naturels de protection et d'inventaire, en continuités des entités sélectionnées précédemment. L'ensemble des autres entités non retenues vis-à-vis de leur taille et de leur fragmentation sont considérées comme « espaces relais », formations boisées ou prairies favorisant le déplacement des espèces.

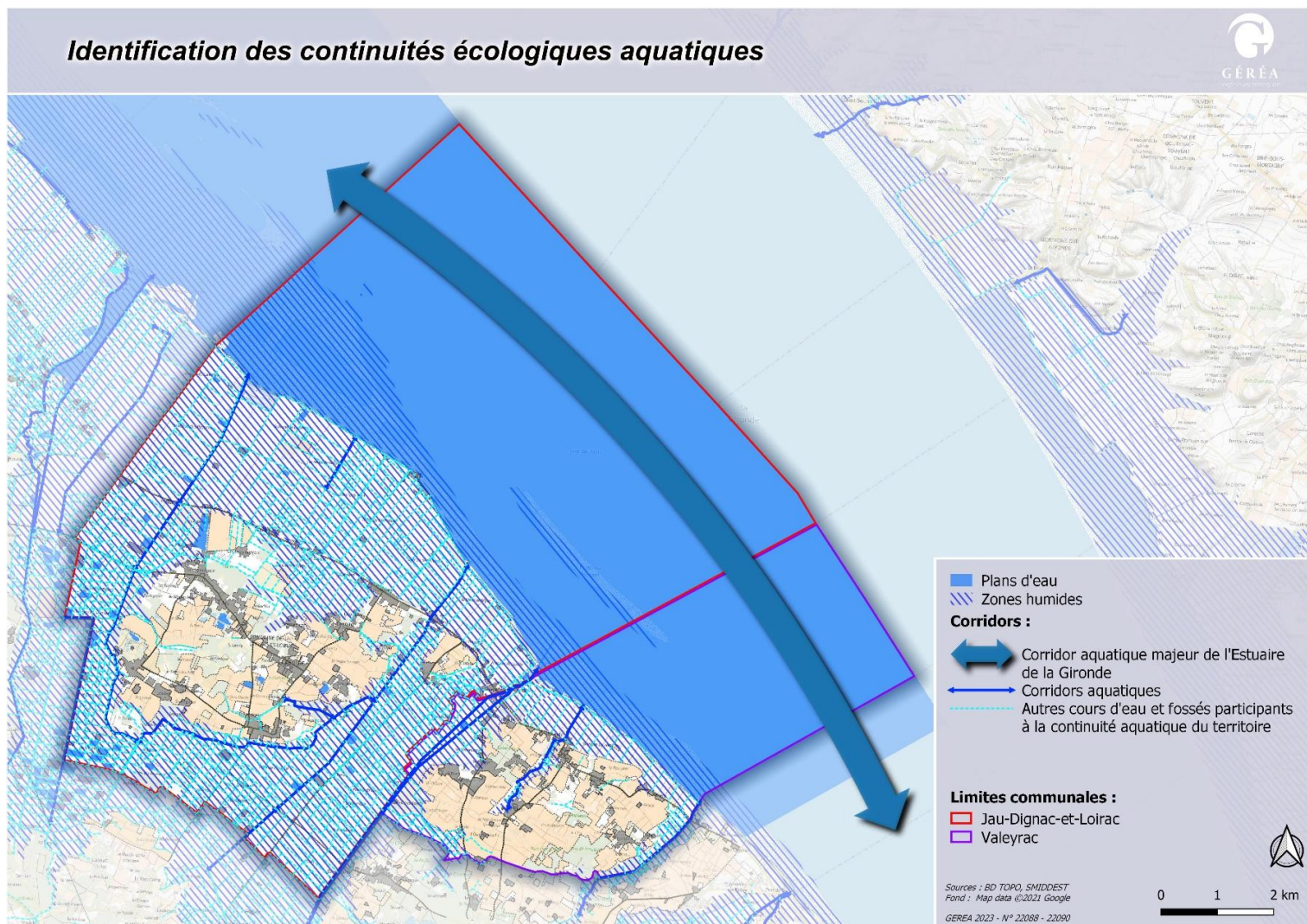
Au vu de l'organisation des îlots forestiers, même ceux situés à proximité ou au sein de la matrice urbaine, fortement ou très fortement fragmentés, combinés à des milieux prairiaux, offrent des continuités écologiques intéressantes à préserver tant pour la préservation des espèces patrimoniales que pour le cadre de vie et le paysage urbain des communes.

Identification des réservoirs de biodiversité prenant en compte l'analyse de la fragmentation

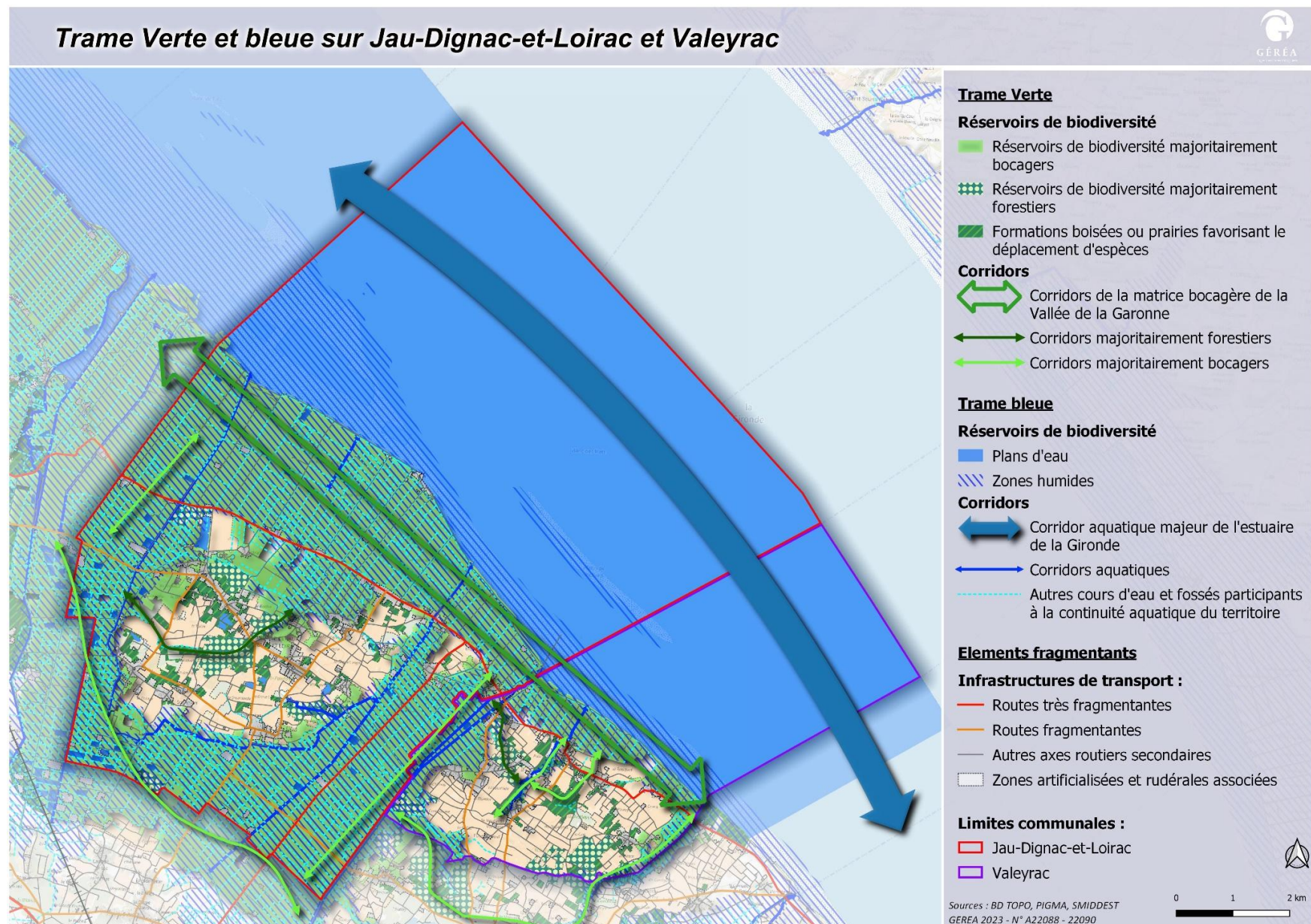


- Identification du réseau écologique aquatique :

La Trame Bleue est très développée sur chaque commune. En lien avec le **corridor d'enjeu majeur lié à l'estuaire**, les cours d'eau, jalles et fossés qui sillonnent le territoire offrent de réelles possibilités d'accueil de la faune aquatique et semi-aquatique. Les prairies sont à la fois considérées comme trame verte et trame bleue de par les zones humides qui couvrent la majeure partie du territoire. Ces milieux humides sont inscrits dans des enjeux régionaux et intercommunaux.



- o La Trame Verte et Bleue des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac :



Atouts/ Opportunités

- Un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection. L'estuaire de la Gironde et toute la vallée alluviale constituant un véritable sanctuaire de biodiversité, support d'un ensemble de milieux d'intérêt écologique certain.
- Des milieux bocagers constituant une richesse écologique particulière en matière d'habitats naturels et d'espèces patrimoniales.
- Des milieux humides qui jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation notamment vis-à-vis de l'estuaire.
- Des espaces prairiaux, support d'une activité d'élevage, qui représentent une part importante de la superficie des communes.
- Des espaces viticoles qui restent présents dans les parties hautes et centrales des communes

Faiblesses / Menaces

- Une fragmentation des espaces naturels générée par la RD2 et la RD102E2.
- Des boisements qui n'occupent que très peu de superficie. Imbriqués dans les vignes et le bâti, ils ont subi l'extension de l'activité viticole.
- Une tendance à la diminution des surfaces toujours en herbes.

Enjeux

- 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.

II.3. Les risques naturels et technologiques

II.3.1. La prévention des risques naturels

II.3.1.1. Le risque inondation

II.3.1.1.1. Par débordement de cours d'eau

La loi du 2 Février 1995 (dite loi Barnier) relative au risque inondation et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Est définie par inondation, « une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables : elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables ». Les inondations sont donc, en général, des phénomènes naturels correspondant au remplissage du lit majeur lors d'une forte crue.

Cet espace est scindé en deux zones :

- une zone d'écoulement, au voisinage du lit mineur, où le courant peut avoir une vitesse assez élevée ;
- une zone de stockage des eaux, où la vitesse est faible. Ce stockage est fondamental, car il permet le laminage de la crue, c'est-à-dire la réduction de la montée des eaux à l'aval.

L'estuaire de la Gironde est soumis à plusieurs risques d'inondation dont le plus important est celui de type fluviomaritime, fonction à la fois du coefficient de marée, de la force et direction du vent, d'une surcote à l'embouchure et, de manière moindre, du débit des fleuves.

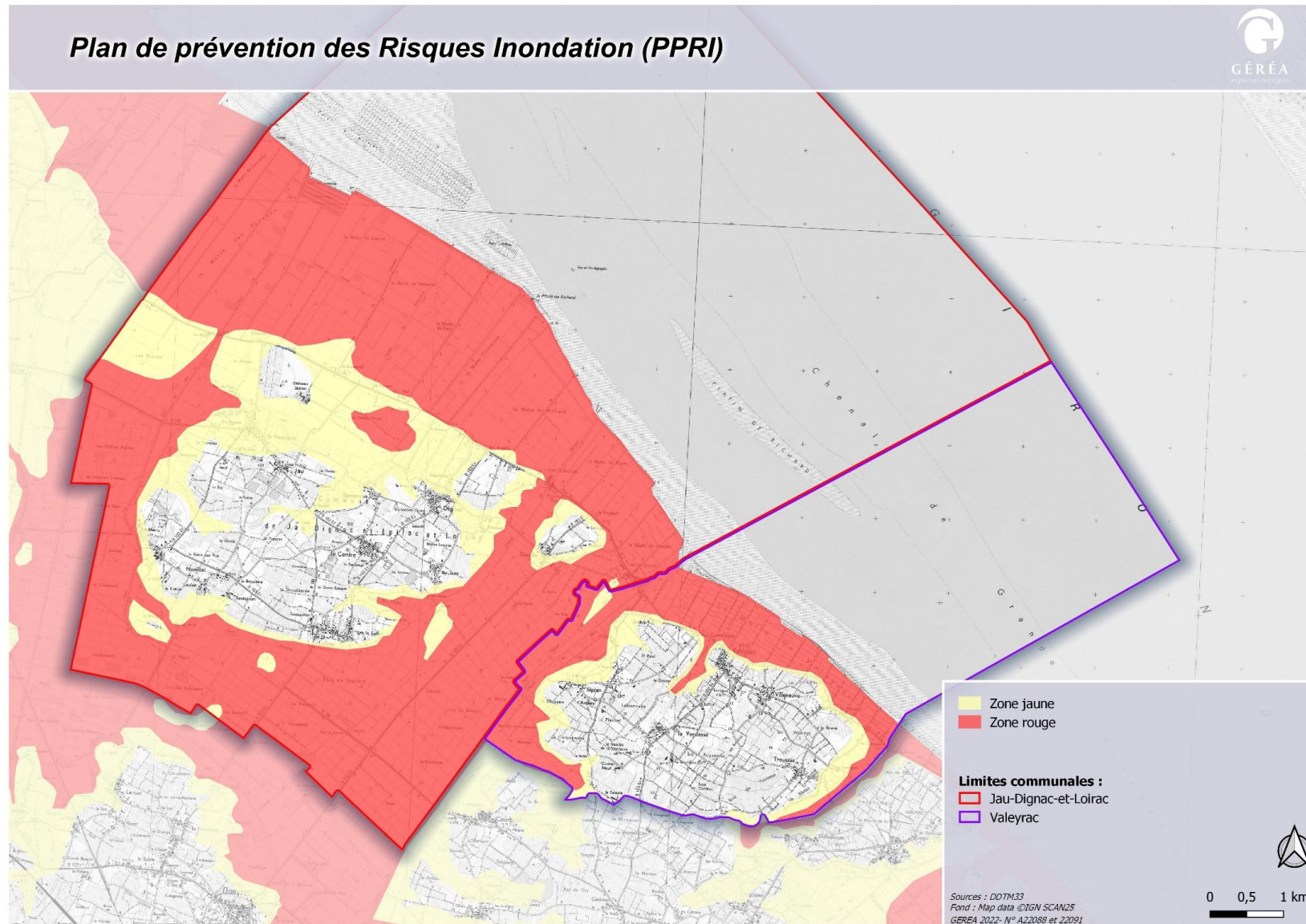
Le territoire de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac est concerné par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 25/10/2002 (PPRI de l'estuaire de la Gironde – secteur de la pointe du Médoc) annexé aux documents d'urbanisme. Ce document ne prend en compte que les seules inondations provoquées par le débordement de la Gironde. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique.

Le PPRI définit trois types de zones :

- La **zone rouge** correspond aux terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les constructions et les personnes. Ces terrains ne sont pas ou très peu urbanisés. Ils correspondent pour la plupart à des secteurs agricoles ou à des secteurs naturels susceptibles de servir de champs d'expansion de la crue afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.
- La **zone jaune** correspond à des risques moins élevés où l'aléa d'inondation dépend de la fiabilité des ouvrages de protection. Ce sont des secteurs protégés mais dominés par la crue de référence centennale. C'est une zone dans laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité

d'occurrence étant, en l'état des connaissances actuelles, très faible. Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.

- o La **zone blanche**, pour laquelle aucun risque n'est connu à ce jour.



Pour chacune des zones un règlement prévoit :

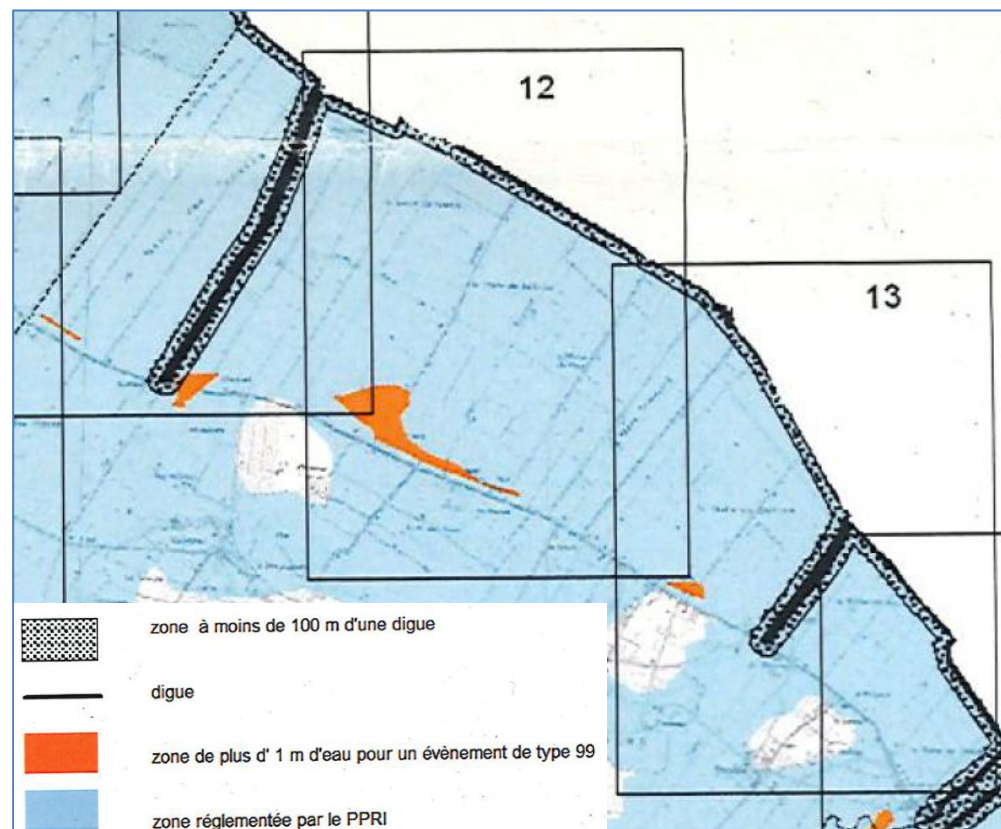
- des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis à vis des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations qui pourraient s'y développer. Ces prescriptions concernent aussi bien les conditions de réalisation que d'utilisation ou d'exploitation,
- des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les collectivités et les particuliers dans le cadre de leurs compétences,
- des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.
-

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac ont été concernées par trois épisodes d'inondation recensés en 1982, 1999 et 2010, et notamment la tempête Xynthia qui a entraîné une modification de l'approche de la gestion des risques inondation en prenant mieux en compte les caractéristiques des ouvrages de protection et les conséquences de leurs défaillances éventuelles.

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. **La circulaire du 7 avril 2010** précise par ailleurs les règles méthodologiques à appliquer pour identifier les zones à risque fort c'est-à-dire dans les secteurs des PPRI qui se seraient révélés très vulnérables lors des événements cités précédemment. Ces zones sont celles pour lesquelles, au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

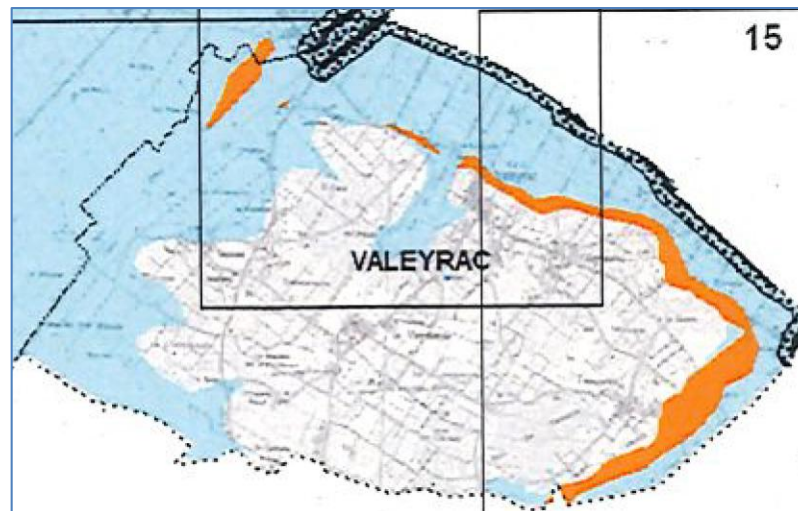
- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée ;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.

Au regard de l'analyse conduite en 2011 par les services de la DDTM33 quant à la mise en œuvre de ces dispositions en relation



avec les retours d'expérience des tempêtes de 1999 et de 2010, un porter à connaissance de ces zones a été réalisé et notifié aux communes le 20 avril 2011 devant être pris en compte dans les zones par :

- l'interdiction de toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans une bande de 100 m derrière les ouvrages de protection existant ;
- l'application des prescriptions de la zone rouge des PPRI approuvé dans les zones jaunes aujourd'hui classées constructibles submergées par plus d'un mètre d'eau dans les conditions précisées ci-dessus
- l'interdiction de la reconstruction dans les zones rouges, et jaunes des PPRI par plus d'1m d'eau dans les conditions précisées ci-dessus.



Ces consignes ne modifient en rien le PPRI en vigueur sur Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac mais permettent, sur le fondement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, de prendre en compte les nouvelles connaissances du risque disponibles à ce jour en s'appuyant sur le règlement du PPRI pour apprécier la compatibilité des projets d'urbanisme avec la présence d'un aléa.

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac font également partie du périmètre du **PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations) de l'Estuaire de la Gironde** (outil de contractualisation entre l'état et les collectivités permettant d'élaborer et de mettre en œuvre une politique globale pour lutter contre les inondations et leurs conséquences à l'échelle d'un bassin de risque cohérent).

II.3.1.1.2. Le risque inondation par remontées de nappe

L'immense majorité des nappes d'eau sont contenues dans des roches que l'on appelle des **aquifères**. Ceux-ci sont formés le plus souvent de sable et graviers, de grès, de calcaires. L'eau occupe les interstices de ces roches, c'est-à-dire les espaces qui séparent les grains ou les fissures qui s'y sont développées.

La nappe la plus proche du sol, alimentée par l'infiltration de la pluie, s'appelle la nappe phréatique (du grec "phréin", la pluie). Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation « par remontée de nappe ».

La quasi-totalité du territoire de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac est exposée aux phénomènes d'inondation par remontée de nappe, principalement de type débordements de nappe (l'eau dépassant le niveau du terrain naturel).

Sur Valeyrac, le bourg correspond à une sensibilité en partie liée au type « inondation de cave » (l'eau ne dépassant pas le niveau du terrain naturel).

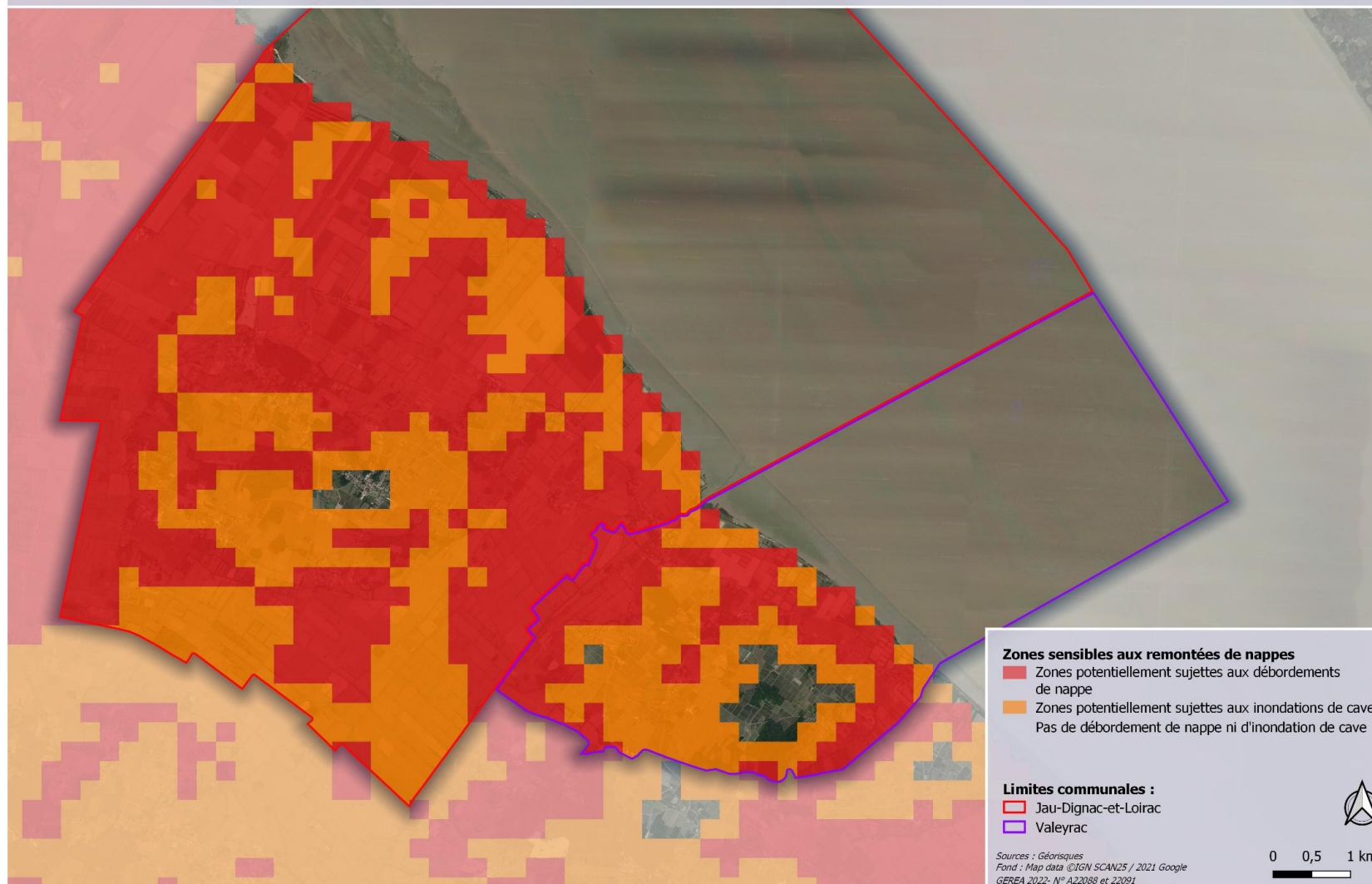
Les **dommages** recensés lors de l'apparition de ce type de phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- **inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves**
- **fissuration d'immeubles.**
- **remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines**
- **dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer**
- **remontées de canalisations enterrées**
- **pollutions**

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines **précautions** doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- **éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches**, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- **déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles**, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- **ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs** (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- **mettre en place un système de prévision du phénomène**. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

Aléa inondation remontées de nappe



II.3.1.2. Le risque « mouvements de terrain »

II.3.1.2.1. L'aléa « retrait et gonflement d'argiles »

Le phénomène s'explique par le fait que les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-1991, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles, mis en place par la loi du 13 juillet 1982.

Dans les zones exposées au phénomène de retrait et gonflement d'argiles, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, selon les dispositions des articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

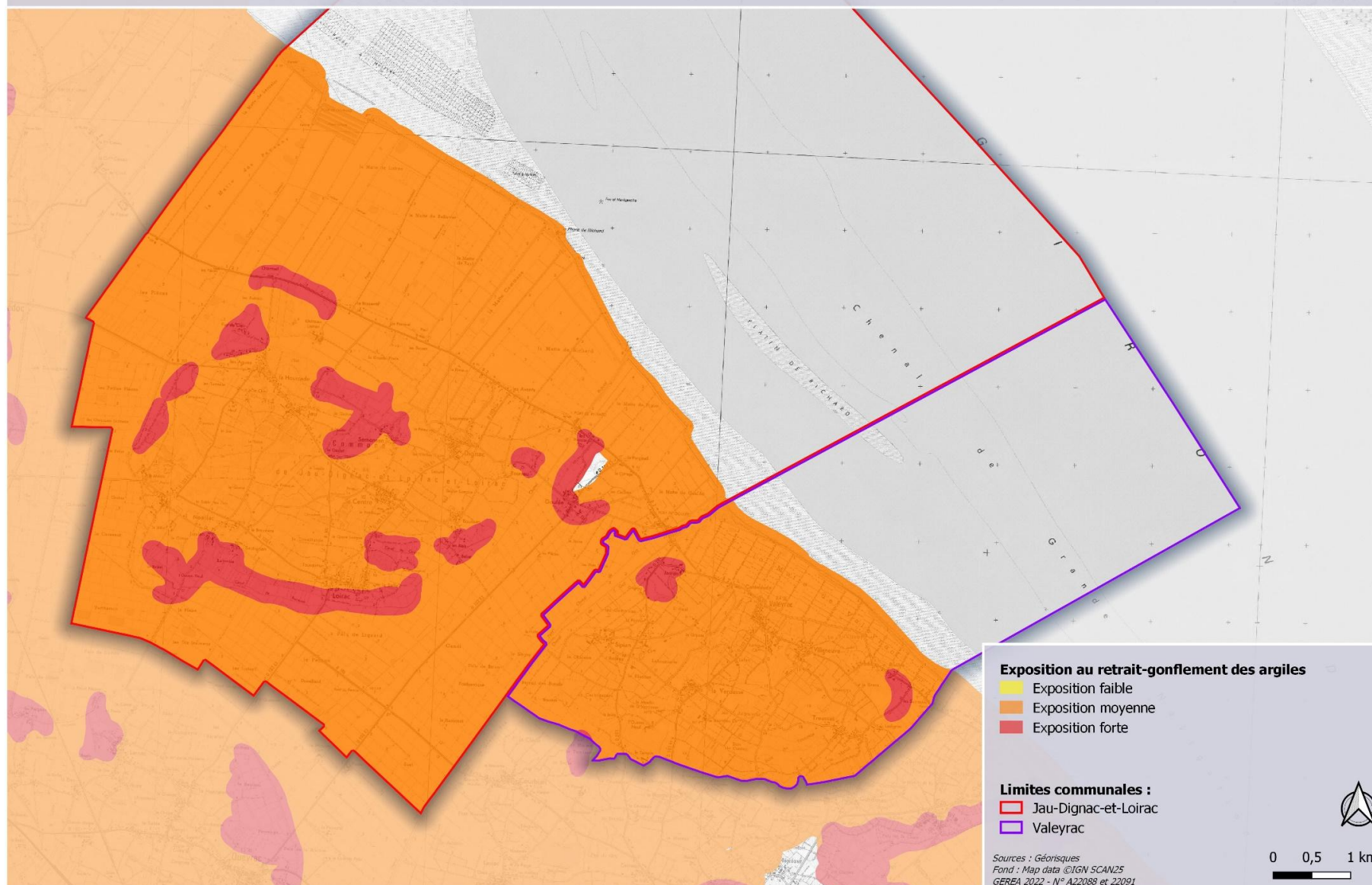
Des mesures préventives peuvent être mises en œuvre lors de la construction, fixées par l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et, en particulier, la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Plusieurs recommandations sont alors à prendre en compte (à délivrer au moment du permis de construire par les communes) :

- **Réaliser des fondations sur semelle suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation ;
- **Ancrer de façon homogène les fondations** sur tout le pourtour du bâtiment ;
- **Réaliser une structure du bâtiment suffisamment rigide** pour résister à des mouvements différentiels ;
- **Limitier les échanges thermiques** à travers les parois par une isolation adaptée ;
- **Utiliser des raccords souples pour les canalisations d'eau enterrées** afin qu'elles puissent subir des mouvements différentiels sans risque de se rompre...

Les territoires de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont concernés en quasi-totalité par une exposition moyenne au risque « retrait et gonflement d'argiles » et quelques secteurs en exposition forte. Les deux communes sont identifiées dans le Dossier Départemental des risques Majeurs comme étant exposées au risque naturel de « retrait-gonflement des argiles ».

Aléa retrait-gonflement des argiles



II.3.1.2.2. Les mouvements de terrain et cavités souterraines

D'après la base de données Géorisques, aucun mouvement de terrain ou risque d'effondrement de cavités n'a jusqu'à aujourd'hui été recensé sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac. Aucun Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains (PPRM) n'est en application sur chaque commune.

II.3.1.3. Le risque feu de forêt

Le département de la Gironde est particulièrement exposé aux risques d'incendies forestiers de par son importante surface boisée (taux de boisements de 48% selon l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde de 2009) et d'un indice d'ensoleillement élevé. Il s'agit du premier département français en termes de départs de feux observés. La cause de ces départs est à 92% d'origine anthropique, l'unique cause naturelle en Gironde étant la foudre.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac ne sont pas concernées par l'aléa feu de forêt.

Le Plan régional de protection des forêts contre l'incendie d'Aquitaine, validé en décembre 2008, indique les éléments à intégrer au PLU : zones soumises au débroussaillage, localisation des équipements de défense incendie, etc. Ceci implique donc la prise en compte de règles de débroussaillage et servitudes d'accès dédiées aux engins de secours.

L'interface urbanisation / forêt sera particulièrement étudiée sur la commune de Valeyrac. En effet, la définition des extensions urbaines qui seront prévues dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte de ce risque en évitant d'étendre l'urbanisation dans les espaces forestiers et en définissant des obligations réglementaires et des principes d'aménagement spécifiques permettant de réduire les risques : préservation d'espaces tampons avec la pinède permettant le passage des véhicules incendie ; attention portée à la défense incendie.

La défense incendie

D'après les données du SDIS, sur les 24 Point d'Eau Incendie (PEI) de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, 2 sont indisponibles et deux autres présentent des débits inférieurs à 30m³/h ou ont une capacité inférieure à 30m³. Certains secteurs sont situés à plus de 400m d'un PEI : Port de Goulé, les Cailloux, Port de Richard, Listran, Passe de Mondésir, Le Broustéra, Semensan et le Gadet.

Sur la commune de Valeyrac, sur les 8 Point d'Eau Incendie (PEI) de la commune de Valeyrac, 1 seul est indisponible.

Plusieurs secteurs sont jugés insuffisamment défendus (Cantelaude, Ladignac, Villeneuve et Moulin de la Verdasse) et d'autres sans défense incendie (Goulée, Janton, Laroque, Grignon, la Rivière, le Grave, les Sarrasins, l'Oustauneuf, le Grazac, le Temple, Lafon, Les Moureys, le Brûle, le Plantier, Saint-Paul, le Bourdieu, Sipian et l'Ardiley).

II.3.2. Autres risques naturels

II.3.2.1. Le risque sismique

Le zonage sismique de la France, en vigueur à compter du 1er mai 2011, est défini par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il découpe la France en 5 zones de sismicité croissante :

zone 1 : sismicité très faible / zone 2 : sismicité faible / zone 3 : sismicité modérée / zone 4 : sismicité moyenne / zone 5 : sismicité forte.

Le département de la Gironde est depuis concerné par deux zones :

- Une zone de sismicité **très faible (zone 1)** sur une échelle de 5), dans laquelle aucune prescription particulière n'est exigée ;
- Une zone de sismicité **faible (zone 2)** dans laquelle des prescriptions constructives doivent être prises en compte par les maîtres d'ouvrage, en ce qui concerne certains types de constructions, à savoir en particulier :
 - Constructions neuves ERP (Etablissements Recevant du Public) de catégories 1,2 et 3 ;
 - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
 - Établissements sanitaires et sociaux ;
 - Établissements scolaires.

La commune de Valeyrac est classée en zone de sismicité 2 (faible) et celle de Jau-Dignac-et-Loirac en zone de sismicité 1 (très faible) selon l'article D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

89

II.3.2.2. Le risque termites

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, comme l'ensemble du département de la Gironde, par arrêté préfectoral du 12 février 2001 sont considérées **comme zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.**

Une loi a été votée le 8 juin 1999, N°99-471 afin de protéger les acquéreurs de biens immobiliers contre les termites et autres xylophages. D'une part, la présence de termites doit être déclarée auprès des autorités, mais d'autre part lors d'une vente immobilière, le vendeur doit fournir un état parasitaire de moins de six mois. A défaut, le vendeur ne peut pas s'exonérer de sa garantie des vices cachés.

Cette loi a été complétée par :

- Un décret en juillet 2000 précisant l'obligation de déclarer à la mairie les foyers d'infestation par les propriétaires, occupants ou syndicats de propriétaires. L'absence de déclaration de présence de termites peut être sanctionnée d'une amende ;
- Un décret en mai 2006 : modification du code de la construction en fixant les mesures relatives aux constructions neuves ainsi qu'aux travaux de rénovation ;
- Le 27 juin 2006 par un arrêté, visant la protection des bois de structure et des matériaux à base de bois à vocation structurelle mis en œuvre lors de la construction de bâtiments ou d'aménagement.

Les conséquences qui découlent de l'application de ces textes sont multiples :

- **déclarations obligatoires en mairie des foyers d'infestation** par les propriétaires, les occupants ou les syndicats de propriétaires ;
- **participation aux actions de prévention dans les secteurs délimités par le préfet :**
 - traitement des déchets de démolition contaminés par les termites ;
 - réalisation d'un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment lors de la vente d'un immeuble.

II.3.2.3. Le risque radon

Le radon, gaz radioactif produit par la désintégration naturelle de l'uranium présent dans les roches, constitue une substance cancérigène pulmonaire pouvant représenter un risque pour la santé lorsque celui-ci s'accumule dans les bâtiments. C'est pourquoi, l'Autorité de Sûreté Nucléaire a missionné l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) afin d'élaborer une cartographie commune du potentiel radon sur l'ensemble du territoire français.

Trois catégories ont été définies :

- **Catégorie 1** : il s'agit de la catégorie la plus faible. Les formations géologiques locales présentent les teneurs en uranium les plus faibles et correspondent par exemple aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin aquitain notamment) ou à des formations volcaniques basaltiques. Sur ces formations, les concentrations en radon sont faibles dans la grande majorité du bâti existant, les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine ayant montré que seulement 20% des bâtiments dépassaient 100 Bq.m-3 dans ces zones et moins de 2% les 400 Bq.m-3.
- **Catégorie 2** : il s'agit de communes positionnées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers le bâti (présence de failles, ouvrages miniers souterrains, ...).
- **Catégorie 3** : il s'agit de communes qui, sur au moins une partie de leur territoire, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Il s'agit de formations constitutives de massifs granitiques ainsi que de certains grès et schistes noirs. Dans ces secteurs, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire (plus de 40% du bâti présentant une concentration supérieure à 100 Bq.m-3).

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont classées en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible. La configuration géologique locale induit donc des concentrations faibles en radon dans la grande majorité des bâtiments.

II.3.2.4. Le moustique tigre

La présence du moustique tigre (*Aedes albopictus*) constitue un enjeu sanitaire. Implanté et actif dans le Département il peut en effet dans certaines conditions, transmettre des maladies. Sa période d'activité s'étend de début mai à fin novembre. Le département est classé au niveau 1 du plan

anti-dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole. En effet, le moustique tigre *Aedes albopictus* est désormais implanté et actif en Gironde.

Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires (par exemple : éviter toute stagnation d'eau de faible profondeur dans les espaces de nature, les traitements végétalisés, les fosses, les regards d'eau pluviales, les toitures ...).

II.3.3. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac font l'objet de **14 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1982** liés essentiellement à des phénomènes de mouvement de terrain lié à des chocs mécaniques liés à l'action des vagues, à des inondations et coulées de boue associées ou à des épisodes de sécheresse :

Commune	Code national CATNAL	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal officiel du	Cause
Valeyrac	NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	Inondations et/ou Coulées de Boue
	NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	Tempête
	NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	Inondations et/ou Coulées de Boue
	INTE99000196A	01/06/1989	31/12/1989	14/05/1990	24/05/1990	Sècheresse
	INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues
	INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	Mouvement de Terrain
	INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	Inondations et/ou Coulées de Boue
	INTE0300234A	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003	Sècheresse
	INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	Sècheresse
	IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008	Sècheresse
	IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	Inondations et/ou Coulées de Boue
	IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues
	IOCE1006974A	28/02/2010	28/02/2010	11/03/2010	13/03/2010	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues
Jau-Dignac-et-Loirac	INTE1319723A	01/01/2012	31/03/2012	29/07/2013	02/08/2013	Sècheresse
	NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	Inondations et/ou Coulées de Boue
	NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	Tempête
	NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	Inondations et/ou Coulées de Boue
	INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	Mouvement de Terrain
	INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues
	INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	Inondations et/ou Coulées de Boue
	INTE0600097A	01/07/2003	30/09/2003	06/02/2006	14/02/2006	Sècheresse
	IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008	Sècheresse

	IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	Inondations et/ou Coulées de Boue
	IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues
	IOCE1102769A	01/07/2009	30/09/2009	27/01/2011	02/02/2011	Sècheresse
	IOCE1006974A	27/02/2010	28/02/2010	11/03/2010	13/03/2010	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues
	INTE1324839A	01/02/2012	31/03/2012	22/10/2013	26/10/2013	Sècheresse
	INTE1824834A	01/01/2017	30/06/2017	18/09/2018	20/10/2018	Sècheresse

II.3.4. Les risques technologiques

II.3.4.1. Le risque « rupture de barrage »

Le territoire communal **n'est pas concerné par le risque de rupture de barrage** selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du département de la Gironde.

II.3.4.2. Le risque « exposition au plomb »

Conformément à l'Article L1334-5 du Code de la Santé Publique, **l'ensemble du Département de la Gironde, a été classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.**

Chaque commune, comme l'ensemble du département, est soumise au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires).

Tous logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 doivent faire l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb. Ce document vise à informer l'acquéreur ou le locataire du bien. Si la présence de plomb est avérée et qu'elle présente un danger pour les occupants ou le voisinage, il peut être ordonné des travaux.

II.3.4.3. Le transport de matières dangereuses

Bien que chaque commune ne soit pas concernée par le réseau de transport de gaz naturel exploité sur le département de la Gironde, le large éventail d'accidents potentiels liés au transport de matières dangereuses fait que toutes les communes du département sont concernées par ce risque.

II.3.4.4. Les installations classées

La réglementation concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) s'articule autour de la directive européenne SEVESO II transposée en droit français par l'arrêté ministériel et de la circulaire du 10 mai 2000.

Un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation est implanté sur le territoire de la commune de Valeyrac :

- **NICOLI Daniel** - Activité principale : dépôt de véhicules, pièces automobiles et ferrailles

Quatre établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation sont implantés sur le territoire de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac :

- **Entreprise COURRIAN** - Activité principale : carrière à ciel ouvert de sable et de graviers
- **LOZE Michel** - Activité principale : garage automobile
- **ONYX AQUITAINE** - Activité principale : décharge d'ordures ménagères → cette ICPE n'est désormais plus en activité
- **VALQUE CHRISTOPHE** - Activité principale : élevage

II.3.4.5. Les risques miniers

Le territoire communal n'est pas concerné par le risque minier.

II.3.4.6. Les sites et sols pollués

L'examen des sites et sols pollués existants et ayant existé est fourni par les sites BASOL et BASIAS, assorti des contraintes d'aménagement sur les parcelles considérées (servitude, restriction d'usages).

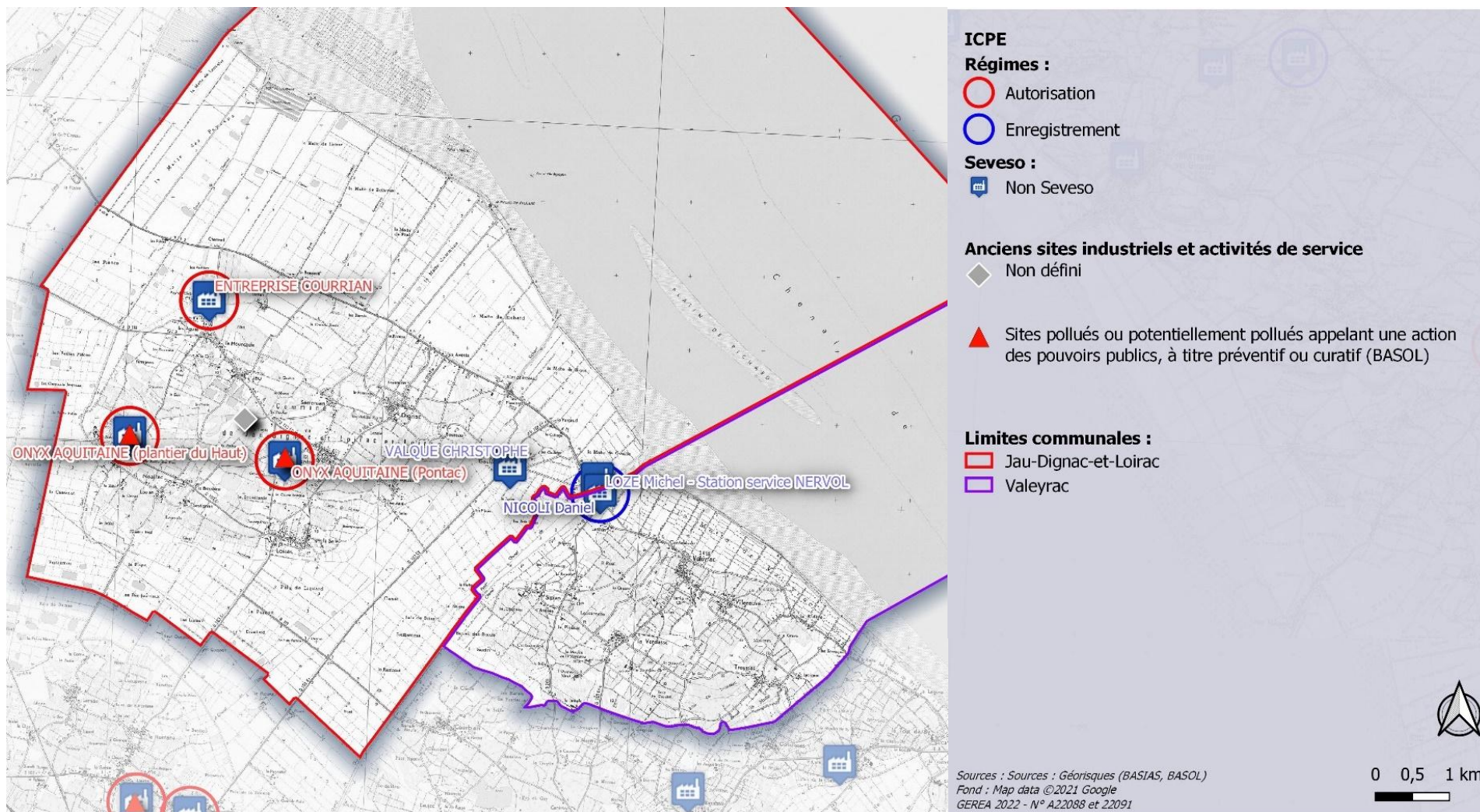
93

Selon la base de données BASOL répertoriant les **sites pollués ou potentiellement pollués**, deux sites sont connus sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, aucun sur Valeyrac. Il s'agit de :

- l'ancienne décharge Plantier du Haut (SSP000855701) : cette ancienne décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés fait état d'un impact de l'ammonium présent sur la nappe superficielle qu'il convient de surveiller.
- l'ancienne décharge Pontac (SSP001064601) : le site qui fut une décharge d'ordures ménagères et de déchets assimilés jusqu'en 1985 fait l'objet d'une surveillance accrue en raison de la présence notamment d'ammonium et son incidence sur la nappe superficielle.

Selon la base de données BASIAS, **2 anciens sites industriels et activités de services** sont identifiés sur la commune Jau-Dignac-et-Loirac, aucun sur Valeyrac :

- identifiant AQI3303431 : décharge d'ordures ménagères ;
- identifiant AQI3303430 : « Mr Loze René » - activité de commerce et desserte de carburants (station-service de toute capacité de stockage) – site en activité.



Les risques technologiques

II.3.5. Les nuisances sonores

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « *dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic* ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire².

« Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les documents d'urbanisme des communes concernées ».

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac ne sont pas concernées par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde. Il est cependant à noter une augmentation du trafic liée aux périodes touristiques.

² Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :

- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U »).

SYNTHESE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Atouts/ Opportunités

- Un territoire très faiblement exposé au risque feu de forêt.
- Un territoire très peu concerné par les risques technologiques.

Faiblesses / Menaces

- Un territoire très sensible aux inondations à la fois aux inondations fluvio-maritimes mais également aux inondations par remontées de nappes.
- Un développement communal contraint par la présence du risque inondation.
- La présence connue de deux sites pollués.
- Un phénomène de retrait-gonflement des argiles à prendre particulièrement en compte (niveau d'aléa qualifié de moyen à fort sur le territoire).

Enjeux

- Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire et en particulier concernant les risques d'inondations
- Intégrer les risques technologiques dans les zones concernées.

Chapitre III

Démographie et habitat

III.1. La démographie

Les chiffres d'analyse et de comparaison sont issus de la base de données de l'INSEE parue le 26 juin 2022.
Ces chiffres sont collectés entre 2017 et 2022 puis ramenés à l'année médiane 2019, qui constitue ainsi l'année de référence.

Les données les plus significatives ont fait l'objet d'une actualisation afin de cerner au plus près l'évolution récente.

III.1.1. L'évolution de la population

III.1.1.1. Une croissance démographique qui marque le pas

III.1.1.1.1. Evolution de la commune au sein de la communauté de communes Médoc Atlantique

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac comptent en 2019 (Insee 2022) respectivement 957 et 539 habitants.

Les communes représentent 5,6% du poids démographique de la CCMA. Soit 3,6% pour Jau-Dignac-et-Loirac, et 2% pour Valeyrac
Leur densité se situe dans la catégorie INSEE des communes peu denses. La commune de Jau-Dignac-et-Loirac a une densité proche de celle de la moyenne de la CCMA alors que celle de Valeyrac en a une du plus du double.

98

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

Figure 1

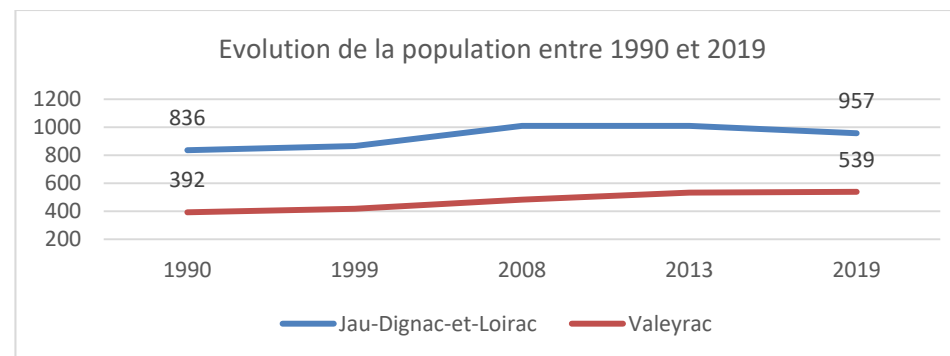


Figure 2

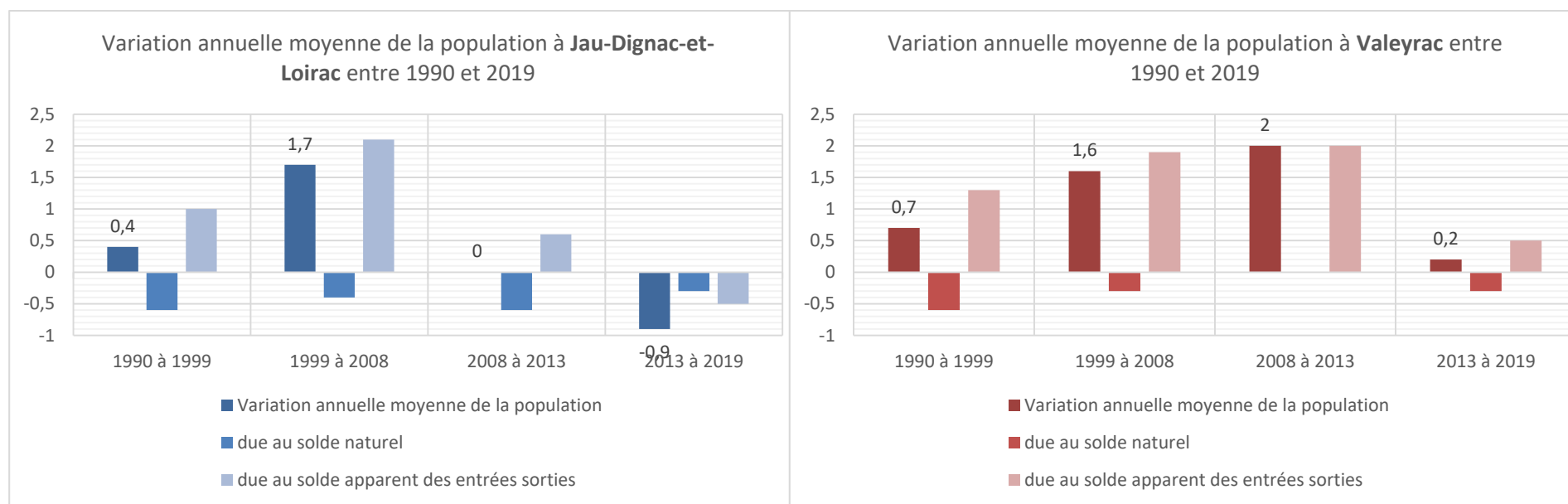


Figure 3

Figure 4

Jau-Dignac-et-Loirac

Jau-Dignac-et-Loirac connaît une **croissance démographique dynamique dans les années 2000** (figure 2), suivie d'une stagnation de sa population puis d'une baisse de l'ordre de 0,9% par an de 2013 à 2019 (figure 3). **Cette baisse est due à la fois au solde naturel, ainsi qu'au solde migratoire.**

Valeyrac

Valeyrac connaît également une **croissance démographique dynamique dans les années 2000, qui se prolonge dans les années 2008 à 2013** (figure 4), puis devient peu importante ensuite. **Avec là encore une baisse due à la fois au solde naturel, et au solde migratoire** (figure 2).

Le solde naturel est ainsi structurellement négatif pour les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac. Cette tendance se révèle identique à celle de la CCMA. On observe pour les deux communes un ralentissement du solde migratoire, depuis 2008 pour Jau-Dignac-et-Loirac et depuis 2012 pour Valeyrac.

Variation annuelle moyenne de la population	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Jau-Dignac-et-Loirac	0,4	1,7	0	- 0,8
Due au solde naturel en %	- 0,6	- 0,4	- 0,6	- 0,3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	1	2,1	0,6	- 0,5
Valeyrac	0,7	1,6	2	0,2
Due au solde naturel en %	-0,6	- 0,3	0	- 0,3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	1,3	1,9	2	0,5
Communauté de communes	0,8	2,1	1,6	1,2
Due au solde naturel en %	-0,6	-0,4	-0,3	-0,7
Due au solde apparent des entrées sorties en %	1,4	2,5	1,9	1,8
Gironde	0,7	1,1	1,2	1,3
Due au solde naturel en %	0,2	0,3	0,3	+ 0,3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	0,4	0,8	0,8	1

Figure 5

Le département girondin connaît comparativement à la CCMA une situation différente. Son solde naturel, bien que faible et stabilisé à 0,3% depuis 1999, est structurellement positif. Son solde migratoire est aussi structurellement positif, mais dans des proportions plus faibles. On observe tout de même une accélération de cette tendance depuis 1990.

Une comparaison au sein de la CCMA entre les différentes communes laisse apparaître des écarts importants. Cependant la tendance observée à l'échelle communale se reflète à l'échelle de la communauté des communes (CdC), à **savoir un solde naturel structurellement négatif et un solde migratoire dont la variation explique en majeure partie la variation annuelle moyenne de la population**.

Données actualisées.

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 **Jau-Dignac-et-Loirac** est resté le même, tant au niveau du taux dû au solde migratoire (-0,5 %/an) que de celui dû au solde naturel (-0,3 %/an)

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 de **Jau-Dignac-et-Loirac** en 2021 (Insee 2024) s'élève à **956 habitants**

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

III.1.1.1.2. Situation au regard des prévisions du SCOT

Dans le cadre du PLU, il conviendra de prendre en compte les orientations du SCOT en terme d'évolution de la population à échéance 2040.

Celui-ci fixe une évolution maximale souhaitée de la population à 2040 à 1100 habitants pour Jau-Dignac-et-Loirac et à 650 habitants pour Valeyrac.

En considérant cette augmentation comme linéaire sur la période 2019-2040, cela revient à une évolution annuelle moyenne entre 2019 et 2040 de 0,7% et 0,95%.

L'évolution maximale de population souhaitée à 10 ans (2034) serait ainsi :

- **De 1052 habitants à Jau-Dignac-et-Loirac (+98 habitants par rapport à 2020 - Insee 2023)**
- **et de 616 habitants à Valeyrac (+71 personnes).**

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%	44%	47%
	Hourtin	5 000	1,24%		
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%		
D'EQUILIBRES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%	35%	33%
	Carcans	3 000	0,99%		
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%		
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%		
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%		
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%	21%	19%
	Vensac	1 300	1,12%		
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%		
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%		
	Talais	1 000	1,23%		
	Valeyrac	650	0,85%		
TOTAL		36 450	1,40%	100%	100%

III.1.1.2. Une population vieillissante

Jau-Dignac-et-Loirac

La population par tranches d'âges laisse apparaître, en 2019 à Jau-Dignac-et-Loirac (figure 7), une prédominance des catégories 60-74 ans et 45-59 ans, synonyme d'une population relativement âgée.

L'indice de jeunesse (qui définit le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) **de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est faible**, avec une valeur de 0,42 (on décompte donc 42 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans). Il est faible mais similaire à celui de la CdC ; par contre il est loin de la valeur de 0,93 affichée par le département (qui reste toutefois en dessous de 1, valeur d'équilibre).

On observe depuis une dizaine d'années à Jau-Dignac-et-Loirac (figure 7) certaines évolutions notables. D'une part, la part des 60-74 ans tend à s'accroître de façon marquée (+7 points). D'autre part, celle des 0-14 ans, 15-29 ans, et des 30-44 ans tend à diminuer. Cette baisse est surtout marquée pour les 30-44 ans (-6 points) et les 0-14 ans (-3 points).

Si on compare la commune de Jau-Dignac-et-Loirac à la CCMA (figure 9), on constate une ventilation des différentes tranches d'âge similaire. La commune est donc représentative de la répartition de la population par tranche d'âge au niveau de la CCMA. Comparée au niveau départemental, les résultats diffèrent. La population de plus de 45 ans y est surreprésentée et inversement pour celle de moins de 45 ans qui est sous-représentée.

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac, au même titre que la CCMA présente une part des jeunes couples avec enfants beaucoup moins importante en comparaison avec le département dans son ensemble.

Valeyrac

En ce qui concerne Valeyrac à la même année (figure 8), on observe là-aussi une prédominance des catégories 60-74ans et 45-59ans. Cependant celle-ci est moins marquée que pour Jau-Dignac-et-Loirac. De façon générale la pyramide des âges y est plus équilibrée, avec une représentation forte et à noter des moins de 14 ans.

L'indice de jeunesse de la commune de Valeyrac est de 0,86, proche de celui du département.

On observe depuis une dizaine d'années à Valeyrac (figure 8) des évolutions similaires, mais dans des proportions quelques peu différentes. C'est essentiellement la part des 60-74 ans qui progresse depuis 2008 de façon marquée (+11 points).

A noter qu'en comparaison avec le département, la commune de Valeyrac comprend une part des 30-44 ans et des < 14 ans assez proche des valeurs départementales ; ce qui conforterait la présence de jeunes couples avec enfants sur la commune. La part des 75 ans, similaire au département, est très en deçà des valeurs sur la CdC.

La catégorie 15-29 ans est souvent moins importante dans les communes rurales et/ou périurbaines ne disposant pas d'équipements scolaires post primaire, en raison de la nécessité pour une partie des 15-29 ans de partir afin de poursuivre leur cursus ou de trouver un premier emploi. En l'espèce sur la communauté de communes, le collège le plus proche se situe à Soulac-sur-Mer.

L'augmentation de la part des 60-74 ans sur les deux communes correspond au vieillissement de la population, avec une part importante de retraités.

Figure 7

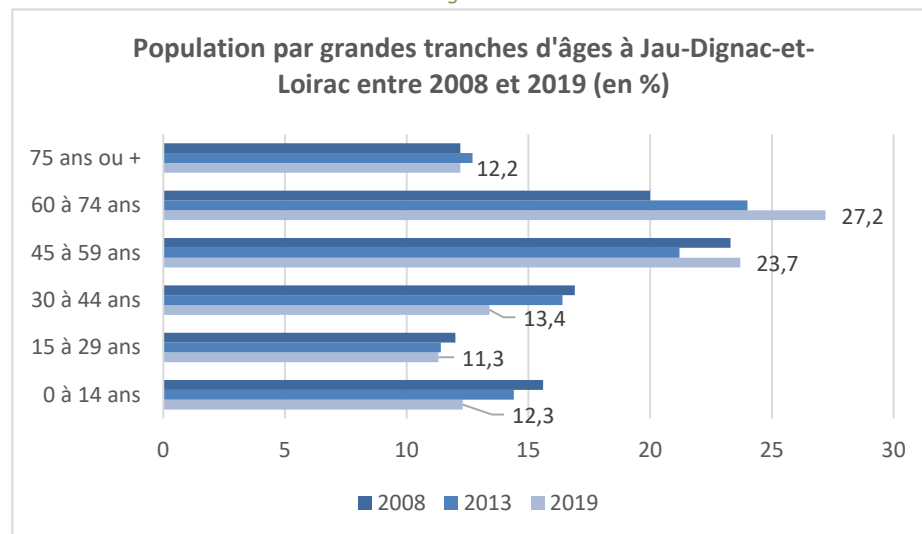
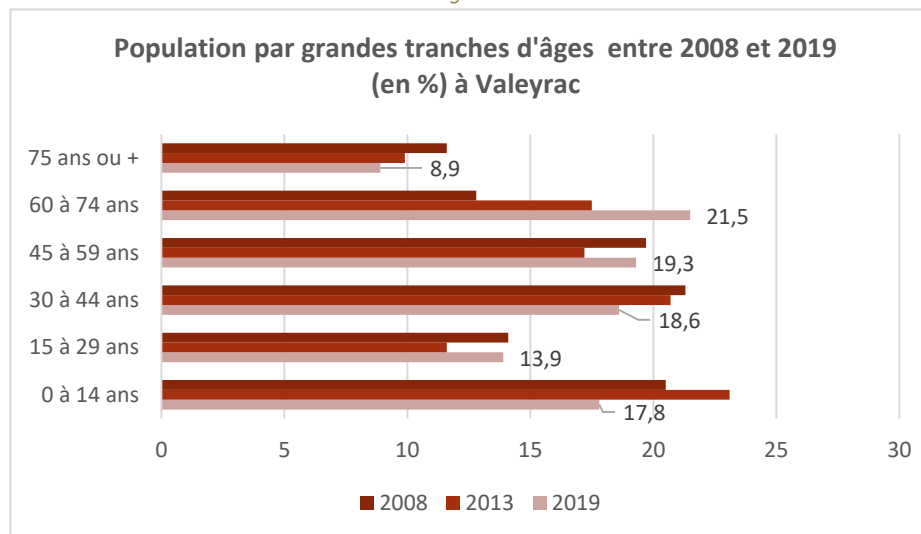


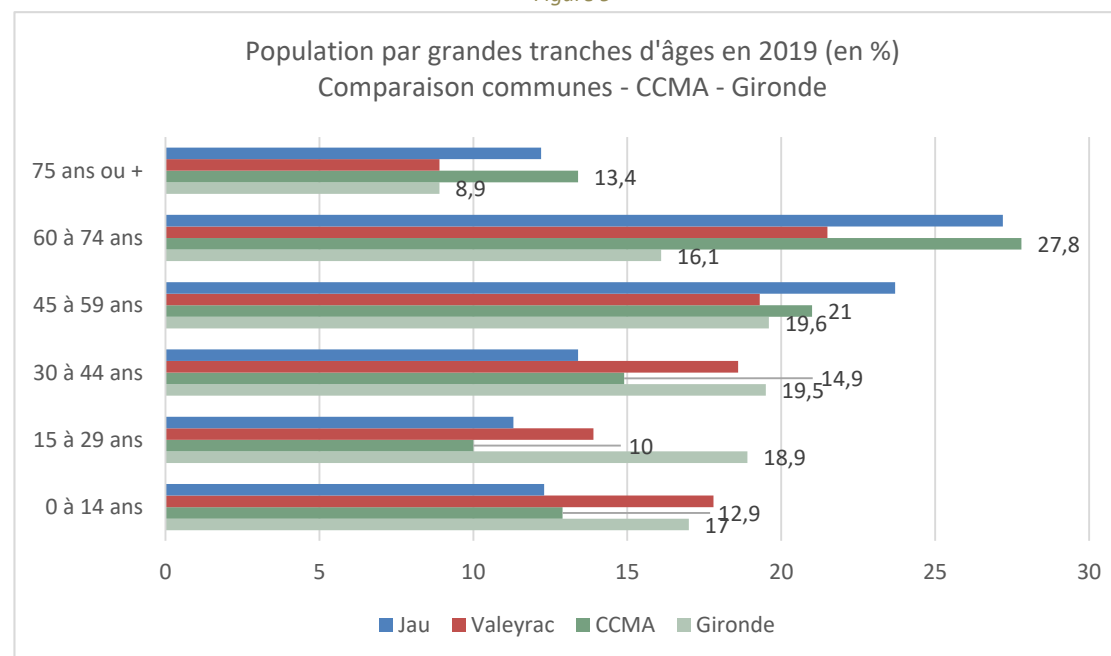
Figure 8



Les données 2021 (Insee 2024) laissent apparaître, sur la commune de Valeyrac, une forte augmentation des classes âgées de + 75 ans (+ 3 points) et une diminution de la classe des enfants, 0-14 ans (de plus de 4 points).

Le phénomène est moins marqué sur Jau-Dignac-et-Loirac (maintien de la classe des 0-14 ans et progression moins marquée des classes âgées.)

Figure 9



III.1.2. Les caractéristiques des ménages

III.1.2.1. Une baisse de la taille moyenne des ménages

Les dernières données du recensement (figure 10) révèlent la **poursuite de la réduction de la taille des ménages**. De 1990 à 2019, la taille moyenne des ménages est passée de 2,38 à 2,04 pour Jau-Dignac-et-Loirac et de 2,48 à 2,24 pour Valeyrac.

A noter que la taille des ménages continue de légèrement diminuer en 2021 à Jau-Dignac-et-Loirac (2,02 personnes/ménages), et à Valeyrac (2,2)

Cette diminution de la taille des ménages est similaire à celle à l'œuvre aux différentes échelles de territoire (CCMA, Gironde, France) et en lien avec les évolutions sociétales (phénomènes de décohabitation et de desserrement des ménages qui s'expliquent par les ruptures familiales et l'émergence de nouveaux modèles familiaux).

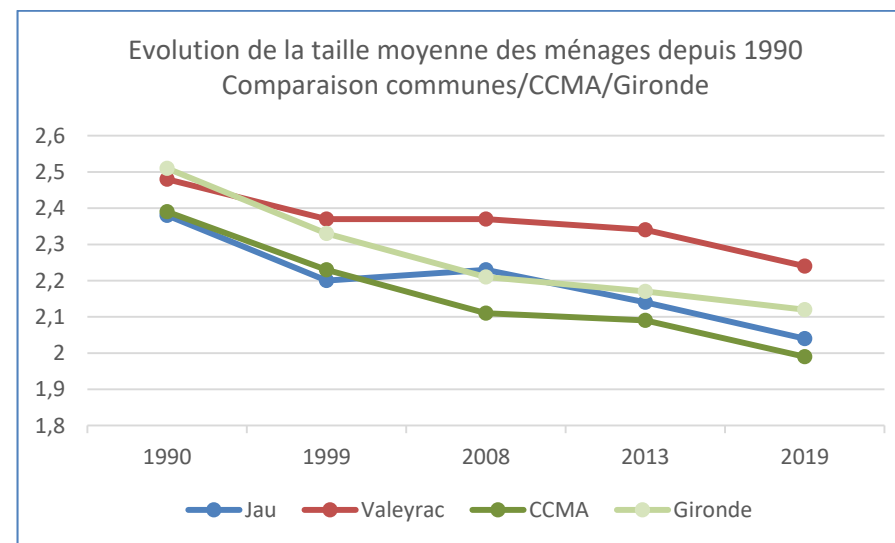


Figure 10

Source : INSEE

A noter que le SCOT table sur une taille moyenne de 2 personnes par ménage à horizon du SCOT.

➡ Point de vigilance : l'évolution de la composition des ménages (diminution du nombre de personnes/ habitation), doit s'accorder avec la typologie des logements présents sur la commune (taille des logements).

III.1.2.2. Des revenus faibles comparés aux différentes échelles territoriales

A Jau-Dignac-et-Loirac et à Valeyrac le revenu médian par unité de consommation s'élève respectivement à 19 580 € et 19 270 €. Ils sont inférieurs à celui de la CCMA (22 100 €), qui est lui-même inférieur à celui du département (23 180 €). A noter les valeurs de 22 030 € en Nouvelle-Aquitaine, et de 22 400 € en France métropolitaine.

On peut tout de même remarquer qu'au sein de la CCMA, il existe de nombreuses disparités. De façon générale, on peut distinguer les communes ayant un accès à l'océan et étant tourné vers celui-ci dont la médiane du revenu disponible par unité de consommation est plus élevée, et ce,

d'autant plus au sud de cette « partie océane ». A l'inverse les villes tournées vers l'estuaire disposent d'une médiane du revenu disponible par unité de consommation moins élevée. Avec un écart de l'ordre de 25% entre la plus élevée Lacanau (24 230€) et la seconde plus basse Valeyrac.

	Jau-Dignac-et-Loirac	Valeyrac	CCMA	Gironde
Nombre de ménages fiscaux en 2020	481	240	14640	726612
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	19580	19270	22100	23180

Figure 12

➡ En valeur médiane, la commune se caractérise par des indicateurs de revenus plutôt défavorables quel que soit l'échelle considérée (CCMA, département, France), bien que les médianes puissent connaître des écarts importants.

III.2. L'habitat

III.2.1. Les composantes du parc de logements et les dynamiques récentes

III.2.1.1. Une part relativement importante de résidences secondaires et de logements vacants

Jau-Dignac-et-Loirac

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac a connu **une augmentation modérée de son parc de logements** en relation avec l'évolution de sa population ces 30 dernières années (figures 13 et 14) ; avec une augmentation annuelle moyenne de 0,7% (supérieure néanmoins à l'évolution de la population) ; soit en valeur absolue, un passage de 571 logements en 1990 à 707 en 2019 (+24%).

Valeyrac

La commune de Valeyrac a également connu **une augmentation plus importante de son parc de logements** ces 30 dernières années (figure 15 et 16) avec une augmentation annuelle moyenne de 1,2%. Soit en valeur absolue, un passage de 234 logements en 1990 à 328 logements en 2019 (+40%).

A l'échelle de la CCMA, la tendance est similaire bien que plus marquée (+1,5% de TCAM depuis 1990 et une augmentation de 57% du nombre de logements en valeur absolue sur la même période).

Figure 13

Evolution du parc de logements à Jau-Dignac-et-Loirac depuis 1990

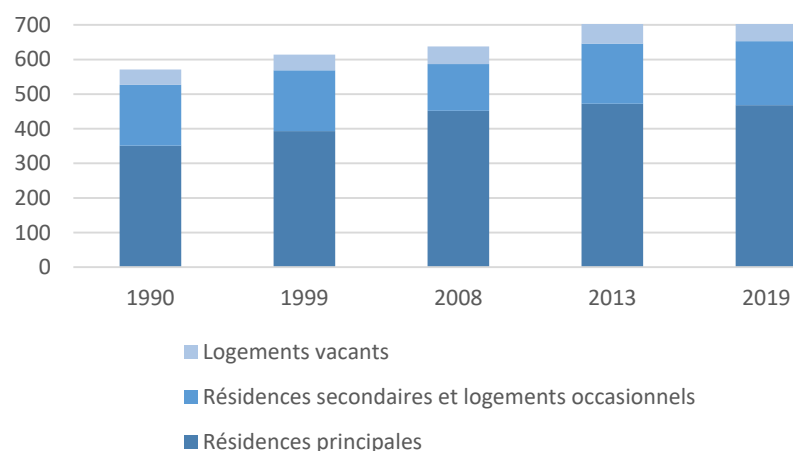


Figure 14

Catégorie et évolution des logements à Jau-Dignac-et-Loirac depuis 1990	1990	1999	2008	2013	2019	Taux de croissance annuel moy. (%) et évolution en point de pourcentage (p.p.)		
						1990-08	2008-19	1990-19
Résidences principales	351	393	452	472	468	1,4%	0,3%	1,0%
en %	61%	64%	71%	67%	66%	+ 10 p.p.	- 5 p.p.	+ 5 p.p.
Résidences secondaires et logements occasionnels	176	176	135	174	185	-1,5%	2,9%	0,2%
en %	31%	29%	21%	25%	26%	- 10 p.p.	+ 5 p.p.	- 5 p.p.
Logements vacants	44	45	51	63	54	0,8%	0,5%	0,7%
en %	8%	7%	8%	9%	8%	= 0 p.p.	= 0 p.p.	= 0 p.p.
Ensemble	571	614	638	709	707	0,6%	0,9%	0,7%

Source : INSEE

Figure 15

Evolution du parc de logements à Valeyrac depuis 1990

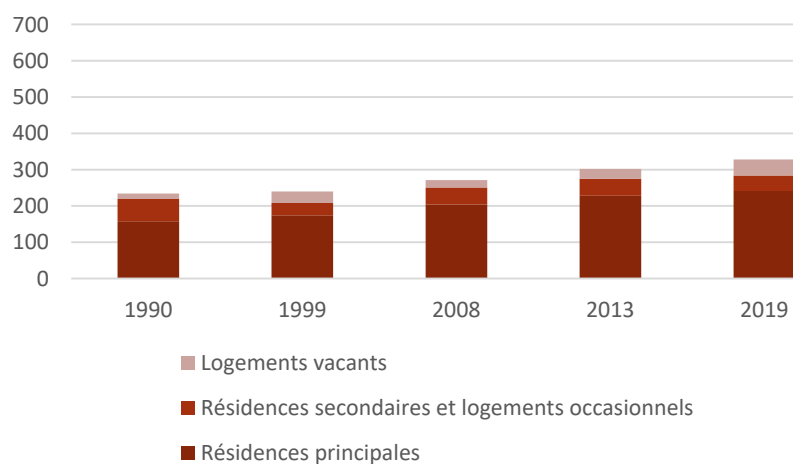


Figure 16

Catégorie et évolution des logements à Valeyrac depuis 1990	1990	1999	2008	2013	2019	Taux de croissance annuel moy. (%) et évolution en point de pourcentage (p.p.)		
						1990-08	2008-19	1990-19
Résidences principales	158	174	204	228	241	1,4%	1,5%	1,5%
En %	68%	73%	75%	75%	73%	+ 7 p.p.	- 2 p.p.	+ 5 p.p.
Résidences secondaires et logements occasionnels	61	34	47	47	43	-1,4%	-0,8%	-1,2%
En %	26%	14%	17%	16%	13%	- 9 p.p.	- 4 p.p.	- 13 p.p.
Logements vacants	15	32	20	27	44	1,6%	7,4%	3,8%
En %	6%	13%	7%	9%	13%	+ 1 p.p.	+ 6 p.p.	+ 7 p.p.
Ensemble	234	240	271	302	328	0,8%	1,8%	1,2%

Source : INSEE

Jau-Dignac-et-Loirac

En 2019 à Jau-Dignac-et-Loirac, le parc de logements se compose d'une **proportion majoritaire de résidences principales** (les 2/3 du parc de logements, et d'une proportion de résidences secondaires³ située aux environs de 25% depuis une dizaine d'années.

La part de logements vacants reste stable autour de 8%. Une valeur relativement importante en comparaison avec celle enregistrée à l'échelle de l'ensemble de la CCMA (3,2%). Cette vacance correspond pour partie à des logements en mauvais état ou insalubres.

Valeyrac

En 2019 à Valeyrac, **les résidences principales représentent les ¾ du parc de logements**.

Le parc de résidences secondaires se situe à 13% en 2019.

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.

Données actualisées. Période récente 2015-2021 (insee 2024),

Commune de Jau-Dignac-et-Loirac : la part des différentes catégories de logements (dont logements vacants) n'a pas évolué sur la dernière période.

Il en est de même pour la **commune de Valeyrac**.

108

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 18% pour Jau-Dignac-et-Loirac et de 10% pour Valeyrac.

³ N.B. Des changements dans la collecte des données concernant les résidences secondaires sont entrés en application à partir de l'enquête annuelle de recensement de 2007 de l'INSEE. Cela peut avoir un impact sensible sur l'évolution des dénombrements de résidences secondaires, et donc de logements.

III.2.1.2. Une prédominance de maisons individuelles

Jau-Dignac-et-Loirac

Le parc de maisons individuelles représente 96,2% du parc de logements en 2019 et la part d'appartements reste stable autour de 2%.
La maison reste de loin le mode d'habitat privilégié

Figure 17

Type de logement Jau-Dignac-et-Loirac	2008	%	2013	%	2019	%
Maisons	622	97,5	692	97,6	680	96,2
Appartements	16	2,5	16	2,3	16	2,3

Valeyrac

Une structure du parc similaire est enregistrée sur Valeyrac.

Figure 18

Type de logement Valeyrac	2008	%	2013	%	2019	%
Maisons	260	96,1	291	96,4	316	96,3
Appartements	10	3,5	7	2,3	9	2,7

A titre de comparaison, le parc de logements de la CCMA présentait une proportion de 74% de maisons individuelles pour 18% d'appartements en 2008. Cette proportion est passée à 81% de maisons pour 15% d'appartements en 2019. Cependant ces données sont à considérer avec précaution puisqu'on fait face à une grande différence de situation et de public entre les communes de la façade atlantique et les communes de la façade estuarienne. Pour preuve, les proportions entre maisons secondaires et principales y sont quasiment inversées.

A noter que la répartition entre maisons et appartements n'a pas connu d'évolutions en 2021 (Insee 2024).

➡ L'offre apparaît tout de même peu diversifiée et peu à même de répondre à l'ensemble des phases de la vie et du parcours résidentiel.

III.2.2. Les caractéristiques des résidences principales et de leur occupation

III.2.2.1. Une forte présence de propriétaires occupants

Jau-Dignac-et-Loirac

La structure du parc de logements de Jau-Dignac-et-Loirac comprend une forte représentation de propriétaires dont la part se maintient légèrement au-dessus des 75% (figure 19). Elle a même connu une légère progression (+1,6%) entre 2013 et 2019. Cette légère progression est due à part égale à une augmentation du nombre de propriétaires (+5) ainsi qu'à une diminution du nombre de locataires (-5). Cependant, la part de locataires se maintient à 19%.

La typologie des logements tend à s'uniformiser à Jau-Dignac-et-Loirac avec une diminution des résidences comprenant 1, 2 ou 3 pièces proposées. Les résidences principales comprenant 4 pièces ou plus sont majoritaires à plus de 70% (figure 20).

Figure 19

Résidences principales selon le statut d'occupation	2008		2013		2019	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	452	100	472	100	468	100
Propriétaire	344	76,1	359	76,1	364	77,7
Locataire	87	19,2	94	19,9	89	19
dont d'un logement HLM loué vide	0	0	0	0	0	0
Logé gratuitement	21	4,6	19	4	15	3,2

Figure 20

Résidences principales selon le nombre de pièces à Jau-Dignac-et- Loirac	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	452	100	472	100	468	100
1 pièce	3	0,7	5	1,1	4	0,9
2 pièces	32	7,1	33	7	27	5,8
3 pièces	114	25,2	106	22,5	100	21,3
4 pièces	124	27,4	146	30,9	146	31,2
5 pièces ou plus	179	39,6	182	38,6	191	40,8

Source : INSEE

Valeyrac

La structure du parc de logements de Valeyrac comprend aussi une forte représentation de propriétaires dont la part augmente depuis 2008 (figure 21). Elle était alors de 74,3% ; elle s'établit à 78% en 2019. Inversement, la part de locataires diminue pour passer de 20,2% en 2008 à 18,7% en 2019.

A l'inverse, **la typologie des logements tend à se diversifier à Valeyrac** (figure 22). **On observe une augmentation du nombre de résidences principales comprenant 1,2 ou 3 pièces proposées.** Leur part était de 22% en 2008, et elle est de 25% en 2019. Cependant, ici aussi les résidences principales comprenant 4 pièces ou plus sont majoritaires à plus de 70%. Cette constance d'une grande part de grands logements s'explique par la plus faible part de logements comprenant 3 pièces à Valeyrac (18,7%) qu'à Jau-Dignac-et-Loirac (21,3%).

Concernant la part de propriétaires, on retrouve des ordres de grandeur similaires sur l'ensemble de la communauté de communes (+ de 70%). En ce qui concerne les typologies de logements, on retrouve là aussi des ordres de grandeur similaires avec un nombre important de logements de 4 pièces et + (69%), ainsi qu'une plus faible représentation de logements de 1 à 3 pièces (31% dont 22% pour les seuls logements de 3 pièces). Les parts de chacune des typologies semblent stables dans le temps. Au sein du département, du fait du poids de la métropole, la répartition est plus équilibrée.

Figure 21

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

Figure 22

Résidences principales selon le nombre de pièces à Valeyrac	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	204	100	228	100	241	100
1 pièce	0	0	0	0	4	1,7
2 pièces	10	5	9	3,9	12	5
3 pièces	36	17,4	31	13,5	45	18,7
4 pièces	66	32,6	81	35,4	78	32,4
5 pièces ou plus	92	45	107	47,2	102	42,3

Source : INSEE

➡ La maison individuelle en propriété reste majoritaire au sein des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac. On y trouve un nombre important de grandes typologies de logements et, toutes choses égales par ailleurs, cette tendance ne semble pas avoir vocation à s'inverser.

III.2.2.2. Une offre locative sociale absente

Comme le laisse apparaître les deux tableaux (figure 18 et 20), le parc locatif social est inexistant. En 2023 aucune des communes ne dispose de logements locatifs sociaux.

Cependant les **communes disposent de logements communaux**.

Il en existe **3 à Jau-Dignac-et-Loirac et 6 à Valeyrac**. A terme il devrait y avoir cinq logements communaux à Valeyrac puisqu'un des logements communaux a vocation à devenir une Maison des Assistantes Maternelles (MAM).

Le manque de logements locatifs sociaux a des répercussions, en particulier sur les jeunes actifs dont le parcours résidentiel commence souvent par la location. Le parc locatif est une nécessité pour permettre de loger sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac des jeunes actifs indispensables au dynamisme économique du territoire.

Les orientations du PDH préconisent une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les polarités de la CCMA desservies par les transports collectifs en direction des zones d'emplois.

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac ne sont pas considérées comme telles dans le PDH. La production de logements sociaux sur la commune peut cependant répondre à des besoins endogènes et ponctuels dans de faibles proportions.

III.2.3. Les enjeux de requalification du parc existant

Jau-Dignac-et-Loirac

Le parc de logements ancien sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est extrêmement important, avec une part de résidences principales construite avant 1945 de près de 43 % (dont un tiers avant 1919).

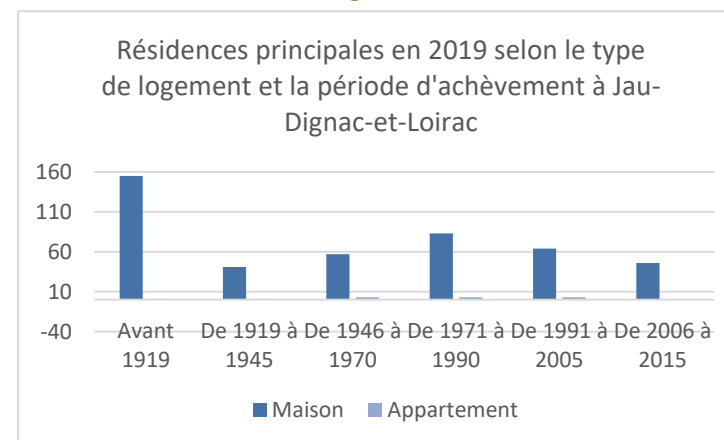
Cela peut être mis en relation avec des données chiffrées laissant apparaître un nombre relativement conséquent de logements de qualité médiocre.

Figure 23

Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement		
Période d'achèvement	Nombre	%
Avant 1919	156	33,6
De 1919 à 1945	42	9,1
De 1946 à 1970	62	13,5
De 1971 à 1990	88	19,1
De 1991 à 2005	67	14,5
De 2006 à 2015	48	10,3

Source : INSEE

Figure 24



Valey rac

Le même constat peut être opéré sur la commune de Valey rac, avec un parc de logements ancien sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac est extrêmement important, avec une part de résidences principales construite avant 1945 de près d'environ 38 %.

Là encore, cela peut être mis en relation avec des données chiffrées laissant apparaître un nombre relativement conséquent de logements de qualité médiocre.

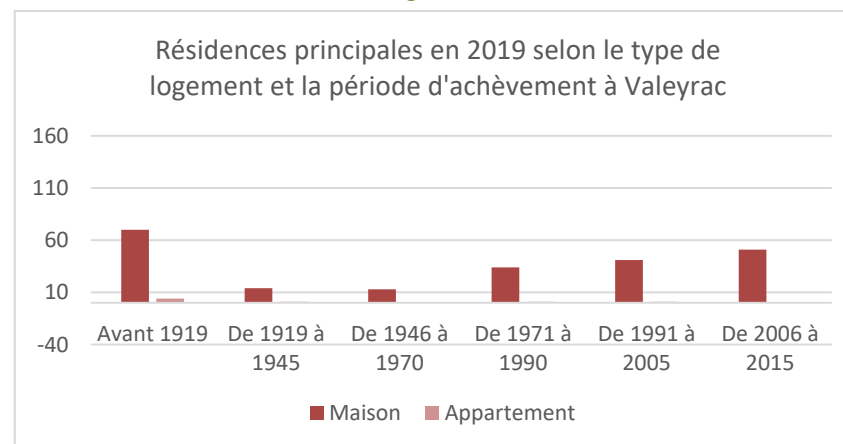
La part des logements construits depuis les années 70 représente cependant 56 % du parc de logements.

Figure 25

Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement		
Période d'achèvement	Nombre	%
Avant 1919	74	31,9
De 1919 à 1945	15	6,5
De 1946 à 1970	13	5,6
De 1971 à 1990	36	15,5
De 1991 à 2005	43	18,5
De 2006 à 2015	51	22

Source : INSEE

Figure 26



Compte-tenu de la date de construction des logements, il est donc vraisemblable que la qualité énergétique d'un nombre important de logements soit faible.

Il n'existe pas de dispositif type OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat) à l'échelle de la CdC.

Le PDH soutient le développement et le renforcement de ces programmes à une échelle pertinente (a minima le niveau intercommunal), afin de proposer une action permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.

La commune peut bénéficier cependant du PIG (programme d'intérêt général) PST (programme social thématique) du conseil départemental. Ainsi les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier d'aides de l'Anah et du Conseil départemental pour réhabiliter ou améliorer leurs logements dans le cadre d'un PIG du PST. Des subventions peuvent être accordées sous conditions aux propriétaires occupants et bailleurs.

III.2.4. La dynamique de construction et le marché immobilier

III.2.4.1. Environ 30 logements construits depuis 10 ans

Les chiffres du Ministère Aménagement du territoire Transition écologique précisent les logements commencés sur une période de 12 ans, 2011-2022.

Année	Individuel pur	Individuel groupé	Total
2011	6	0	6
2012	2	0	2
2013	2	0	2
2014	0	3	3
2015	5	0	5
2016	1	0	1
2017	0	0	0
2018	2	2	4
2019	2	0	2
2020	5	0	5
2021	6	0	6
2022	6	0	6
Total	37	5	42

Figure 27 – commune de Jau-Dignac-et-Loirac

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

Figure 28 – commune de Valeyrac

Les données disponibles concernant le nombre et le type de logement sur la **commune de Jau-Dignac-et-Loirac** laissent apparaître une valeur moyenne de construction relativement stable sur les dix dernières années.

La construction moyenne est ainsi de 3 logements / an sur la période 2011-2020.

Sur les deux dernières années, il est enregistré à nouveau un rythme plus soutenu.

Le logement individuel pur domine largement la typologie des constructions achevées.

Les données disponibles concernant le nombre et le type de logement sur la **commune de Valeyrac** laissent également apparaître 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 logement individuel pur domine largement la typologie des constructions. Il est cependant à noter la création de 2 logements en collectif.

III.2.4.2. Situation au regard des prévisions du SCOT

Si l'on examine les objectifs démographiques et les besoins de production de logements tels que définis au SCOT, la production déclinée sur les communes hors pôles structurants principaux et secondaires, fait état du tableau ci-dessous :

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique		OBJECTIFS POPULATION 2040					Variables retenues			Besoin de logements créer
		évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040	population en moyenne par RP (Résid. Ppale) à 2040	taux RS actuel (résid. seconda ires)	part des RS à 2040 dans la nouvelle offre	
DE PROXIMITE	Queyrac	1 700	1,00%	21%	19%	13%	2,04	21%	18%	204
	Vensac	1 300	1,12%				2,02	28%	20%	178
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%				2,20	34%	20%	73
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%				2,01	26%	18%	93
	Talais	1 000	1,23%				2,09	32%	20%	142
	Valeyrac	650	0,85%				2,20	13%	10%	60

Figure 29

Selon le SCOT le nombre de logements à créer (valeur haute) à horizon 2040 (à 20 ans) serait ainsi de :

- Jau-Dignac-et-Loirac : ~4 logements/an ; soit un total global de 93 logements
- Valeyrac : ~3 logements/an ; soit un total de 60 logements.

Les valeurs projetées semblent assez proches sur les 2 communes de la moyenne annuelle de logements construits sur les 10 dernières années

III.2.4.3. Des prix très fluctuant qui s'inscrivent dans le cadre d'une hausse général des prix sur le département

Selon les données de l'observatoire NAFU (période 2015-2019), les prix moyens des terrains et maisons font partie de l'ordre de grandeur bas à l'échelle de la CCMA.

	Indicateur	2015	2016	2017	2018	2019
Prix médian d'une maison (€)	Jau-Dignac-et-Loirac	104750	111250	110000	140880	120200
	Valeyrac	53000	110000	107000	62500	175045
	CCMA	155000	163750	168000	190000	191950

Figure 30

A l'échelle du département, les prix enregistrés se situent sur une valeur médiane, supérieurs aux prix établis sur le nord du département (blayais), avec bien entendu une prime au littoral et à l'agglomération bordelaise.

Ainsi tels qu'indiqués dans le SCoT, le prix moyen au m² est de 1 143 €/m² à Jau-Dignac-et-Loirac et de 1 368 €/m² à Valeyrac. Ces prix au m² sont les plus faibles de toute la CCMA. La médiane sur la CCMA est de 2 200 € et la moyenne de 2 279 €/m².

III.2.5. Les besoins spécifiques en logement

III.2.5.1. Le logement d'urgence et l'accueil de personnes en difficulté sociale

Le logement d'urgence permet de reloger un administré ayant subi un accident de la vie, une catastrophe naturelle, un incendie ou bien encore une inondation dans son logement.

Le territoire de la CCMA ne compte pas de logements d'urgence

III.2.5.2. Les besoins des personnes âgées

La part des plus de 75 ans représente 12,2% en 2019 (INSEE 2020) à **Jau-Dignac-et-Loirac**, une valeur stable depuis une décennie et légèrement en dessous de celle de la CCMA (13,4%).

La part des plus de 75 ans représente 8,9% en 2019 (INSEE 2020) à **Valeyrac**, une valeur en baisse de plus de 2 points de pourcentage depuis 2008 et inférieure à la moyenne de la CCMA, mais similaire à celle du département (8,9%).

116

L'adaptation au vieillissement constitue néanmoins une problématique nationale et locale.

Les politiques mises en œuvre visent à encourager au maintien et à l'accompagnement des personnes âgées à domicile.

A cet égard la réalisation de travaux d'adaptation des logements, dans le cadre de dispositifs tels que la mise en œuvre d'une OPAH, participe du maintien à domicile.

III.2.5.3. Les gens du voyage

Le Schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage Gironde a été publié le 1^{er} Octobre 2019.

Selon la loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'habitat des gens du voyage et sa circulaire d'application du 5 juillet 2001, le schéma départemental a vocation à définir les prescriptions applicables en matière d'équipements à partir de la mise à jour de l'évaluation des besoins et de l'offre existante en ce qui concerne :

- Les aires permanentes d'accueil
- Les aires de grand passage

- Les terrains familiaux locatifs publics

Le schéma a été établi sur la base d'un diagnostic de la situation concernant : L'accueil des itinérants ; l'accueil des grands passages ; la sédentarisation qui constitue une problématique dominante du département

Le diagnostic a débouché sur des enjeux territoriaux et des prescriptions par arrondissement.

La CCMA relève de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

L'examen des prescriptions du Schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage 2019-2024 laisse apparaître que le territoire de la CCMA est soumis à une prescription pour la réalisation d'une aire d'accueil sur la commune de Vendays-Montalivet, En revanche, il n'existe pas de prescription pour la réalisation des aires de grand passage ou de terrains familiaux locatifs publics.

III.2.6. Les capacités d'accueil en hébergements touristiques

Les communes de l'arrière-pays sont moins touristiques que leurs voisines littorales mais proposent néanmoins un cadre naturel et plus calme qui séduit de nombreux visiteurs. Leur capacité d'accueil est principalement tournée vers les campings et les gîtes, ainsi que quelques hébergements plus originaux (châteaux, cabanes en bois...). A noter que les communes ne disposent d'aucun hôtel.

117

Jau-Dignac-et-Loirac

A travers la collecte de la taxe de séjour, les registres font état de :

- 1 camping (20 emplacements) ;
- 4 chambres d'hôtes (17 lits) ;
- 20 meublés de tourisme (118 lits).

Ainsi au total la commune possède une capacité d'accueil touristique d'environ 135 lits. A cela s'ajoute les résidences secondaires (185 en 2019) qui constituent, en termes de capacité d'accueil, le mode d'hébergement dominant. Le nombre de nuitées déclarées est de 5 852 en 2022.

Valeyrac

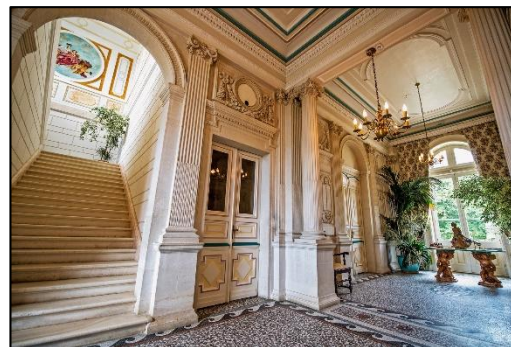
A travers la collecte de la taxe de séjour, les registres font état de :

- 4 meublés de tourisme (20 lits) ;
- 1 chambre d'hôtes (10 lits), le château Rousseau de Sipian.

Ainsi au total la commune possède une capacité d'accueil d'une trentaine de lits. A cela s'ajoute les résidences secondaires (43 en 2019) qui constituent, en termes de capacité d'accueil, le mode d'hébergement dominant. Le nombre de nuitées déclarées est de 401 en 2022.



Camping « Le Médoc aux 4 vents » à Dignac



Vue de l'intérieur du château Rousseau de Sipian

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

La couverture des besoins en équipements et services, outre l'offre disponible sur la commune, est à articuler avec les autres pôles de services structurants à l'échelle de la communauté de communes et plus largement de la métropole concernant par exemple la question de la santé.

118

III.3.1. Les équipements et services publics

Au sein de la communauté de communes, le principe d'une mutualisation des services a été mis en place dans le cadre des compétences transférées de la commune vers l'E.P.C.I.

Par ailleurs concernant certains équipements structurants (culturels, sportifs), ils sont répartis sur le territoire de la CCMA au bénéfice de l'ensemble des habitants.

III.3.1.1. Les équipements et services publics de caractère général : une offre quasi inexistante

Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac (figure 34), on recense un relais postal.

Sur la commune de Valeyrac (figure 35) on recense une agence postale communale.

III.3.1.2. Equipements scolaires, enfance, jeunesse : une offre limitée

III.3.1.2.1. Equipements scolaires

- Ecoles primaires

Jau-Dignac-et-Loirac

La commune dispose de :

- **Une école primaire** (maternelle et élémentaire), l'école Sophie Germain au 20 bis rue de la Mairie. Elle est composée de 2 classes en école élémentaire (donnée 2022), de 1 classe en école maternelle (donnée 2020), et d'un restaurant scolaire.
- L'école fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal dispersé (RPID) avec l'école primaire de Queyrac.
- L'école fait partie d'un Pôle Inclusif d'Accompagnement Localisé (PIAL) dont l'établissement tête de réseau est le Collège Georges Mandel de Soulac-sur-Mer.

Valeyrac

La commune dispose de :

- **Une école primaire** (maternelle et élémentaire) située au 20 rue du Huit Mai. Elle est composée de 2 classes en école élémentaire (donnée 2022), de 2 classes en maternelle (données 2019), et d'un restaurant scolaire.
- L'école fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal dispersé (RPID) avec l'école élémentaire de Civrac-en-Médoc située dans la communauté de communes voisine Cœur de Presqu'île.
- L'école fait partie d'un Pôle Inclusif d'Accompagnement Localisé (PIAL) dont l'établissement tête de réseau est le Collège Georges Mandel de Soulac-sur-Mer.
- Cet établissement est classé en Réseau d'Education Prioritaire (REP).

- Collèges et lycées

Au sein de la CCMA, le collège le plus proche est celui de Soulac-sur-Mer à une vingtaine de kilomètres. Le collège le plus proche se trouve cependant à Lesparre-Médoc, à une quinzaine de kilomètres.

Les lycées de secteur sont situés à Lesparre-Médoc (Lycée JP. Champo et l'annexe du Lycée Odilon Redon dont la structure principale se trouve à Pauillac).

III.3.1.2.2. Petite enfance – jeunesse

En ce qui concerne la petite enfance, aucune des deux communes ne dispose d'une crèche. Il est cependant prévu que la commune de Valeyrac transforme l'un de ses logements communaux en Maison des Assistantes Maternelles.

Les communes de Carcans et de Soulac-sur-Mer disposent d'un Relais Petite Enfance (RPE). Les communes de Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Lacanau, et Vendays-Montalivet disposent d'un Lieu d'Accueil Parents Enfants (LAEP) itinérant qu'elles partagent. On retrouve des Maisons des Assistantes Maternelles (MAM) à Saint-Vivien-de-Médoc, Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet, et Vensac. Une MAM devrait prochainement ouvrir à Valeyrac.

Au sein de la CCMA des crèches se trouvent à Hourtin ; en dehors de celle-ci on trouve des crèches à Gaillan-en-Médoc ainsi qu'à Lesparre-Médoc. On retrouve des accueils de loisirs sans hébergement (ALSH) à Soulac-sur-Mer ainsi qu'à Saint-Vivien-de-Médoc et à Vendays-Montalivet.

III.3.1.3. Les équipements culturels sportifs et de loisirs : une offre éparse

III.3.1.3.1. Equipements culturels et d'animation

Jau-Dignac-et-Loirac

La commune dispose de plusieurs équipements culturels et d'animation qui sont répartis au sein de la commune.

- une salle des fêtes qu'il est possible de louer pour les particuliers.
- un phare, le phare de Richard, que l'on peut visiter. Au sein de celui-ci se trouve un musée qui retrace l'histoire du site et du territoire.
- un carreau pédagogique à proximité du phare qui appartient à l'Association Communale du Phare de Richard. Il est mis à disposition des membres de l'association pour des parties de pêche.

Valeyrac

La commune ne dispose pas d'équipements culturels et d'animation.

III.3.1.3.2. Equipements sportifs

Jau-Dignac-et-Loirac

La commune de Jau-Dignac-et-Loirac dispose d'un espace comprenant plusieurs équipements sportifs à proximité du centre-bourg, le stade municipal Marcel Thomas. On y trouve un terrain de football, une table de ping-pong, une aire de jeux pour enfant, ainsi qu'un terrain multisports.

Valeyrac

La commune de Valeyrac ne dispose pas d'équipements sportifs (hors itinéraires de randonnée).



Figure 33 – stade Marcel Thomas vu depuis la D103E3

III.3.1.4. Equipements sociaux et de santé

- **Equipements de santé :**

Les communes ne disposent pas d'équipements de santé. D'une manière générale, les équipements couvrant l'ensemble du spectre des soins se trouvent à Lesparre-Médoc. On y trouve notamment une clinique mutualiste. De manière plus ponctuelle sur la CCMA et dans les communes les plus proches de Jau-Dignac-et-Valeyrac on retrouve :

- des médecins généralistes à Grayan-et-l'Hopital, Saint-Vivien-de-Médoc et Vensac ;
- des dentistes à Saint-Vivien-de-Médoc et à Soulac-sur-Mer.
- des kinésithérapeutes et ostéopathes à Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc, et Soulac-sur-Mer
- une infirmière à Valeyrac et des infirmiers dans les communes alentour : Bégadan, Queyrac, Saint-Vivien-de-Médoc...

- **Equipements sociaux**

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac ne disposent pas d'un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) ; la CCMA ne dispose pas non plus d'un C.I.A.S (Centre Intercommunal d'Action Sociale).

Il existe 5 EPHAD sur la CCMA. 2 à Soulac-sur-Mer, et 1 à Lacanau, Saint-Vivien-de-Médoc, et Vendays-Montalivet.

Pour les équipements de santé et l'action sociale, le niveau d'équipement est faible, voire nul.

121

III.3.2. Les équipements et services de collecte et traitement des déchets

Sur la commune de Valeyrac le traitement des déchets ménagers ainsi que la collecte des Ordures Ménagères (OM) et des Déchets Ménagers Assimilés (DMA), la collecte en points d'apport volontaire et les services de déchetterie sont gérés par le Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICOTOM).

Il opère sur les territoires de la CCMA et de la communauté de communes Cœur de Presqu'Île ; ses missions sont :

- La collecte des déchets : emballages recyclables, bio-déchets et ordures ménagères résiduelles en porte à porte ;
- La collecte du verre en points d'apport volontaire ;
- La gestion des déchetteries (9 sur le territoire dont 1 à Jau-Dignac-et-Loirac)
- Le transfert des recyclables (1 quai de transfert situé à Saint-Laurent-Médoc) ;
- Le compostage des déchets organiques (une plateforme de compostage située à Naujac-sur-Mer) ;
- L'optimisation du réemploi (1 recyclerie située à Naujac-sur-Mer) ;
- L'enfouissement des déchets non recyclés (1 centre de stockage situé à Naujac-sur-Mer) ;
- La sensibilisation à la réduction des déchets.

La collecte des déchets en porte-à-porte est assurée par la SEMMGED, une Société Publique Locale (SPL) créée par la SMITOCOM.

La prévention fait aussi partie du champ d'intervention du syndicat que ce soit relatif à la réduction des déchets ou à l'économie circulaire. A cela s'ajoute une politique de distribution de composteurs débutée en 2007 afin de développer le compostage domestique dans les zones d'habitat pavillonnaire. Le syndicat gère aussi en régie directe les installations relatives au traitement des déchets collectés sur trois sites dédiés :

De plus, une recyclerie a été créée en 2017. Les objectifs qui ont présidé à sa création sont de détourner le flux d'objets réutilisables, de sensibiliser au réemploi, et de favoriser l'économie circulaire et solidaire.

Du fait de la forte attractivité touristique du territoire médocain des variations significatives de la population existe selon les saisons. Cette très forte saisonnalité démographique entraîne des conséquences sur la gestion et la collecte des déchets. Ainsi, en été la part de déchets valorisables collectés au porte-à-porte baisse alors que les déchets provenant d'activités commerciales ainsi que des services techniques augmente.

En 2020 environ 5197 tonnes d'emballages/papier, 2389 tonnes de biodéchets, 4105 tonnes de verre et 21 133 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur le territoire du SMITOCOM. Cela équivaut à une moyenne de 407kg/habitant.

III.3.3. La couverture numérique

Un accès à Internet «au bon débit » est aujourd'hui essentiel tant pour les particuliers que pour les entreprises, les collectivités locales ou les établissements publics. Actuellement, les accès internet haut débit sont essentiellement supportés par l'ADSL fonctionnant sur les fils de cuivre du réseau téléphonique.

Si le réseau national est désormais équipé en fibre optique, les réseaux au plus proche des abonnés (parties terminales) sont en effet encore équipés de câbles en cuivre. Ces « boucles locales cuivre » utilisent des technologies (ADSL, VDSL) vouées à l'obsolescence. Plus l'utilisateur est distant du répartiteur téléphonique (NRA : *nœud de raccordement abonné*) dont il dépend, plus les performances de l'ADSL se dégradent rapidement. Cette contrainte technique est à l'origine des zones non ou mal desservies par internet, et de la « *fracture numérique* ». De plus, avec l'augmentation continue des besoins en débit, l'ADSL atteint aujourd'hui ses limites, y compris là où elle permet le haut débit. Ainsi, il est devenu nécessaire de renouveler les parties terminales (à destination des abonnés) des réseaux télécoms. Cela nécessite de remplacer les câbles en cuivre par des câbles en fibre optique jusqu'à l'utilisateur. On parle ici de réseaux type fibre à l'abonné.

III.3.3.1. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de la Gironde (SDTAN)

Le SDTAN de Gironde a été adopté en 2011 avec une mise à jour en décembre 2015 ainsi qu'une mise à jour en 2020.

Gironde Numérique est la structure publique chargée de mettre en œuvre les orientations définies dans le SDTAN. Le SDTAN prévoit la desserte en Très Haut Débit (THD) en fibre optique jusqu'à l'abonné (FtTH) de 100% des logements résidentiels et professionnels à horizon 2024. . Actuellement, en ce qui concerne **Jau-Dignac-et-Loirac**, plus de 80% du territoire est couvert par l'offre FFTH, entre 50 et 80% du territoire l'est pour **Valeyrac**.

Ce plan de déploiement du réseau public de fibre optique en Gironde est divisé en 3 phases : la première s'étend de 2018 à mi 2021, la seconde de mi 2021 à mi 2023, la dernière de mi 2023 à mars 2025. Les **communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac** sont toutes deux situées en zone 2. Leur raccordement à la fibre devrait donc être finalisé d'ici la fin de l'année 2023.

En plus du SDTAN l'amélioration de l'accès au potentiel numérique du territoire a été identifiée comme un axe stratégique (axe 7) au sein du Schéma de Développement Economique (SDE) de la CCMA. Ce SDE s'inscrit dans le cadre des orientations du Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la région Nouvelle-Aquitaine avec lequel toutes actions et aides mises en œuvre en faveur des entreprises doivent être compatibles.

III.3.4. La défense incendie

Selon le document fourni par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS 33) au titre du Porter à Connaissance (PAC) en date du 12 mai 2022.

123

Jau-Dignac-et-Loirac

Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac certains PEI présentent un débit disponible inférieur à la limite minimale, soit 30m³/h, d'autres PEI sont indisponibles, enfin certains lieux-dits dépourvus de défense incendie.

Les PEI présentant un débit disponible inférieur à 30m³/h sont les PEI n° 11 et 12. Les PEI indisponibles sont les n° 16 et 19.

Ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie. Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.

Les lieux-dits dépourvus de défense incendie concernent des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400m d'un PEI. Ce sont :

- Port de Goulée	- Listran	- Semensan
- Les Cailloux	- Passe de Mondésir	- Le Gadet
- Port de Richard	- Le Broustéra	

Il appartient à la collectivité de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre. Contrôles effectués en mars 2022 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS 33).

N°	TYPE	ETAT	ADRESSE	DIAMETRE CANAL	NB COLONNE	DIAMETRE COLONNE	ANOMALIE CONTRÔLE	DERNIER
1	PI 70	Disponible	PCE DE DIGNAC	?				
2	PI 70	Disponible	CHE DE DIGNAC (FACE CHE DE PIGOT)	?			25	
3	PI 70	Disponible	CHE DE GOULEE (TOUREAU)	?				
4	BI100	Disponible	CHE DU CENTRE / CIMETIERE	?				
5	PI 70	Disponible	LE CENTRE (EGLISE)	?				
6	PI 70	Disponible	RUE DE LA MAIRIE	?				
7	PI 70	Disponible	RTE DE SAINT-VIVIEN (FACE ROND-POINT DE JAU)	?				
8	PI 70	Disponible	RTE DE SAINT-VIVIEN (FACE RUE ANTOINE SEAUX)	?				
9	PI 70	Disponible	RUE ANTOINE SEAUX / CHE DE CHARMAIL	?			11	
10	PI 100	Disponible	CHE DU CLOU / CHE DE NOAILLAC	?				
11	BI 100	Disponible	CHE DE LA POMPE	?				
12	PI 100	Disponible	CHE DU SABLE DES PINS / RTE DE VERTHAMON	?				
13	PI 100	Disponible	CHE DE TOUSQUIRON (LOIRAC)	?				
14	PI 100	Disponible	CHE DU CENTRE / CHE DU MOURET	?				
15	PI 100	Disponible	CHE DU CENTRE (LA SALLE)	?				
17	PI 100	Disponible	CHE DE NOAILLAC / CHE DE TOUSQUIRON	?				
18	PI 100	Disponible	CHE DE NOAILLAC / RTE DE ST VIVIEN	?				
19	PI 100	Indisponible	D2 RTE DE LA RIVIERE / PASSE DE RICHARD	?			76	
20	Réserve souple	Disponible	CHE DE PEREY	?				
21	Réserve souple	Indisponible	D102E2 / RTE PORT DE GOULEE	?			70	
22	Réserve souple	Disponible	CHE DU LAVOIR	100				
23	PI 100	Disponible	CHE DU CENTRE (JAU)	100				
24	PI 100	Disponible	CHE DU BROUSTERA	?	2	100		
25	Point d'eau	Disponible	PEY DE CLAIR	?				
26	Gravière	Disponible	CHE DE PONTAC – DECHETTERIE	?	1			
27	Réserve souple	Disponible	PASSE DU PHARE – BERGES FLEUVE	?	1			

Commune de Valeyrac,

Sur la commune de Valeyrac, un PEI est indisponible, et certains lieudits sont insuffisamment défendus ou dépourvus de défense incendie.

Le PEI indisponible est le n°13.

Ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie. Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.

Les lieux dits insuffisamment défendus ou dépourvus de défense incendie concernent des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI.

Insuffisamment défendus :

- Cantelaude	- Villeneuve
- Ladignac	- Moulin de la Verdasse

Sans défense incendie :

- Goulée, Janton, Laroque, Grignon, la Rivière, Le Grava, les Sarrasins, L'Oustau-neuf, Le Grazac, Le Temple, Lafon, Les Moureys, Le Brûle, Le Plantier, Saint-Paul, Le Bourdieu, Sipian et L'ardiley.

Il appartient à la collectivité de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre.

Contrôles effectués par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS 33).

125

N°	TYPE	ETAT	ADRESSE	DATE DERNIER CONTRÔLE	ORIGINE DERNIER CONTRÔLE	TYPE DERNIER CONTRÔLE	ANOMALIE DERNIER CONTRÔLE
4	PI 70	Disponible	RTE DE LA CASTILLONAISE PROX CIMETIERE	04/2021	SDIS	Reconnaissance opérationnelle	
5	PI 70	Disponible	RTE DE LA RIVIERE PROX EGLISE	04/2021	SDIS	Reconnaissance opérationnelle	
6	PI 70	Disponible	RTE DE VILLENEUVE	04/2021	SDIS	Reconnaissance opérationnelle	79
7	PI 70	Disponible	RTE DE VALEYRAC D103E4 FACE RTE DE L'OUESTEANEU	04/2021	SDIS	Reconnaissance opérationnelle	
8	PI 70	Disponible	RTE DE VALEYRAC D103E4 LD LA VERDASSE	04/2021	SDIS	Reconnaissance opérationnelle	
10	Réserve ciel ouvert	Disponible	LOT VIGNES DU PETIT PORT	02/2022	Mairie de Valeyrac	Indéterminé	76
12	Réserve ciel ouvert	Disponible	LE TROUSSAS	04/2021	SDIS	Reconnaissance opérationnelle	
13	Réserve souple	Indisponible	SIPIAN RUE DU MUGUET	02/2022	Mairie de Valeyrac	Indéterminé	76

Atouts/ Opportunités

- Une croissance démographique très dynamique dans les années 2000 sur les deux communes, qui se prolonge sur Valeyrac jusqu'en 2013.
- Une bonne représentation des classes jeunes (moins de 15 ans) sur Valeyrac ; qui s'accompagne d'une taille des ménages de bon niveau (2,2 personnes /ménage).
- Un parc de logements en expansion sur les 2 communes
- Une part de logements secondaires assez équilibrée, qui représente le 1/4 (Jau Dignac et Loirac) et 13% (Valeyrac) du parc
- Une dynamique de construction modérée sur les 2 communes (environ 3 logements / an sur les 10 ans)
- Un foncier et un bâti aux prix modérés
- La permanence d'une école primaire sur chacune des 2 communes.

Faiblesses / Menaces

- La croissance démographique, portée par le solde migratoire, s'essouffle dans la dernière période 2013-2019, en particulier sur Jau Dignac et Loirac.
- Une diminution constante de la taille des ménages en lien avec les évolutions sociétales
- Un vieillissement de la population en lien avec une part importante de retraités.
- Des revenus des ménages assez faibles, comparés aux différentes échelles territoriales
- Une part de logements vacants élevée en particulier sur Valeyrac et de forts enjeux de requalification du parc ancien (environ 1/3 du parc est antérieur à 1919 sur les 2 communes).
- Une majorité de maisons individuelles, de grandes typologies, en propriété qui ne favorise pas un parcours résidentiel fluide
- Des communes de petites tailles présentant de ce fait un niveau de services limité

Enjeux

- Examiner les évolutions futures en terme démographiques 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 (dont vacant) et d'amélioration énergétique des bâtiments.

Chapitre IV

Le développement économique

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

Le développement économique du territoire est une compétence de la CCMA qui englobe notamment le soutien aux activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, agricoles et forestières.

Le SCoT insiste sur **l'importance des activités primaires locales** comme ressources et emblèmes du territoire. Ainsi **l'agriculture** occupe une part importante dans la construction du territoire et son appartenance à l'appellation Médoc apparaît comme primordiale.

Dans un second temps, celui-ci insiste sur l'importance du **tourisme** qui doit s'appuyer sur les « espaces verts » et les « espaces bleus », à savoir la forêt, le littoral, et les lacs. A ce titre la condition environnementale apparaît comme fortement liée au développement touristique, ou du moins à son maintien.

Un autre axe mentionné dans le SCOT est celui de développement local dans un double objectif d'inclusion sociale et de gestion rationnelle des ressources. C'est de l'imbrication de ces enjeux que dépend le succès du développement économique de l'ensemble du territoire de la CCMA.

Au sein de la CCMA des pôles structurants dits « principaux » et « secondaires » sont identifiés. C'est autour de ceux-ci que les bassins de vie et les zones d'activités ont vocation à s'articuler.

Les premiers, dans lesquels la présence de services publics doit être maintenue et renforcée, sont ceux de Soulac-sur-Mer, Lacanau et Hourtin. Ceux-ci sont aussi des pôles d'emplois au sein du territoire (50% des emplois du territoire).

Les **pôles structurants « secondaires »**, plus nombreux, sont Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Le-Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc, et Vendays-Montalivet.

Au sein de ces pôles de même que sur l'ensemble du territoire, on dénombre une part importante de TPE (moins de 10 salariés) et d'entreprises avec 0 salariés. Ce phénomène s'observe de façon homogène sur tout le territoire, et de façon flagrante comparativement aux communautés de communes voisines.

En termes d'orientations, il est retenu par le SCOT que l'implantation d'activités économiques soit favorisée autour des pôles économiques locaux d'équilibre, permettant de valoriser l'économie résidentielle, afin d'en faire un vecteur du développement économique local.

Il faut cependant souligner le caractère dual de la CCMA ; avec d'une part la façade atlantique dont l'économie se veut plus présentielle, et d'autre part la façade estuarienne dont l'économie est plus résidentielle. C'est le cas des communes qui vont du Verdon-sur-Mer à Valeyrac. Cela se traduit concrètement par une moindre part des emplois productifs au profit de l'économie présentielle qui représente autour de 80% de l'emploi.

Le phénomène dual se réplique en ce qui concerne l'activité primaire. Les activités de sylviculture se développent sur toute la façade atlantique ; les activités agricoles sont plus présentes au nord et tournées vers la façade estuarienne.

Enfin il est à noter qu'avec un **taux de concentration de l'emploi** de 76 emplois pour 100 actifs, le territoire apparaît comme résidentiel plutôt que productif. Un taux de concentration de l'emploi qui doit en plus s'ajouter à la composition de la population et à la forte présence d'inactifs dont des retraités. La communauté de commune ne semble profiter que marginalement et partiellement de la proximité avec la métropole bordelaise. Cela peut notamment s'expliquer par un relatif enclavement de la CCMA.

IV.2. La population active et les emplois

IV.2.1. La population active

IV.2.1.1. Un taux d'activité en phase avec le territoire

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

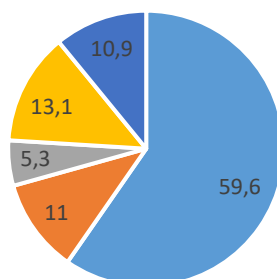
Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, le taux d'activité est de **70,6%** et le **taux de chômage de 11%**. On peut noter une hausse de 4 points de pourcentage du taux d'activité depuis 2008, qui s'accompagne d'une hausse similaire du taux de chômage.

- **Valeyrac**

Sur la commune de Valeyrac, le taux d'activité est de **75% dont 11% de chômeurs**, soit au-dessus de la moyenne au sein de la CCMA. En revanche on note une **tendance à la baisse du taux d'activité** puisque celui-ci était de 78% en 2008.

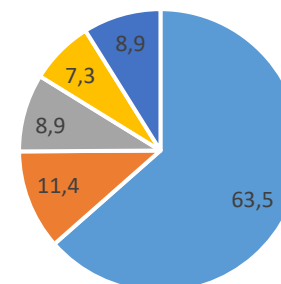
129

Jau Dignac et Loirac
Population de 15 à 64 ans par type d'activité



- Actifs ayant un emploi en %
- Chômeurs en %
- Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %
- Retraités ou préretraités en %
- Autres inactifs en %

Valeyrac
Population 15 à 64 ans par type d'activité



Sur l'ensemble de la CCMA, la population active (les 15-64ans en situation de travailler) représente 14 723 personnes en 2019, soit un taux d'activité de l'ordre de **72%** (dont 11,5% de chômeurs). Les performances départementales en la matière sont légèrement meilleures, puisque le taux d'activité est de 75% et le taux de chômage de 9,5%.

IV.2.1.1. Une mobilité professionnelle qui s'étend au-delà du territoire de la Communauté de Communes Médoc Atlantique

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 de territoires parfois éloignés.
Concernant les migrations internes à la CCMA, 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.

IV.2.1.1.1. Un nombre d'emplois dans la zone inférieur au nombre d'actifs y résidant

La population active ayant un emploi résidant sur la commune est plus importante que le nombre d'emplois offerts, tant sur Jau-Dignac-et-Loirac que Valeyrac.
Cela traduit des trajets pendulaires domicile-travail à destination des communes voisines, voire de la métropole bordelaise, importants.
A noter que les 2 communes se trouvent dans la zone d'emploi de Lesparre-Médoc.

• **Jau-Dignac-et-Loirac**

Le nombre d'emplois offerts sur la commune est en 2019 de 181 emplois, pour 335 actifs ayant un emploi résidant sur la commune, soit un peu plus de la moitié.
L'indicateur de concentration d'emplois (ICE), qui ramène le nombre d'emplois au nombre d'actifs, est de 54. Il est **en augmentation depuis 2008**.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	174	171	181
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	348	344	335
Indicateur de concentration d'emploi	50,1	49,8	54,1

Figure 5

• **Valeyrac**

Le nombre d'emploi offerts sur la commune est en 2019 de 126 emplois, pour 202 actifs ayant un emploi résidant sur la commune, en évolution globalement positive.
L'ICE est relativement élevé avec une valeur de 62,4.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	131	114	126
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	186	207	202
Indicateur de concentration d'emploi	70,6	55,2	62,4

Figure 6

IV.2.1.1.1. Une population active qui travaille majoritairement en dehors de sa commune de résidence

Sur les 2 communes, la population active ayant un emploi travaille majoritairement en dehors de sa commune de résidence.

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

La part des actifs de la commune qui travaillent sur son lieu de résidence est de 31 % ; cette valeur est en légère baisse depuis 2008, en dépit d'une augmentation du nombre d'emplois.

Ainsi, avec 181 emplois, la commune accueille également des actifs résidents à l'extérieur de la commune (pour 80 emplois environ).

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	348	100	344	100	334	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	112	32,2	119	34,6	104	31
dans une commune autre que la commune de résidence	236	67,8	225	65,4	231	69

Figure 3

- **Valeyrac**

La population active ayant un emploi représente en 2019, 202 actifs.

La part des actifs de la commune qui travaillent sur son lieu de résidence n'est que de 24 % ; cette valeur est en baisse significative depuis 2008 (40%).

La commune est néanmoins pourvoyeuse d'emplois pour l'extérieur (pour 80 emplois).

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	186	100	207	100	202	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	74	39,7	62	29,8	48	23,8
dans une commune autre que la commune de résidence	112	60,3	145	70,2	154	76,2

Figure 4

IV.2.1. Structure des entreprises : une dominante d'entreprises liées à la sphère productive

L'analyse des grandes filières présentes sur les communes laisse apparaître **l'importance des emplois liés à la sphère productive**, et plus particulièrement dans les secteurs d'activités liés aux domaines de l'agriculture, la viticulture et la pêche.

Cela s'explique par la nature rurale du territoire, associé à l'importance de la viticulture.

Une analyse plus fine de cette catégorie montre que la majorité des emplois au sein de cette filière sont répertoriés comme étant pourvus par le secteur agricole.

On remarque que les emplois proposés au sein de la commune de Jau-Dignac-et-Loirac sont légèrement plus diversifiés que pour la commune de Valeyrac, notamment du fait de la présence d'entreprises de construction.

A l'exception des emplois dans le domaine de « l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale », **la plupart des entreprises emploie en moyenne peu de personnes**, de 1 à 4.

	Nombre d'établissements et de postes	Agriculture, sylviculture, pêche	Industrie	Construction	Commerce, transports et services divers	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Total
Jau-Dignac-et-Loirac	Etablissements actifs	17	0	6	9	2	34
	Poste des établissements actifs	66	0	12	9	16	103
Valeyrac	Etablissements actifs	18	0	0	7	2	27
	Poste des établissements actifs	47	0	0	13	10	70

Emplois selon le secteur d'activités – Figure 7

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

Les communes de **Jau-Dignac-et-Loirac** et **Valeyrac** sont principalement des territoires agricoles dans lesquels on retrouve tout de même de l'emploi de service et artisanal de proximité.

132

IV.3.1. Industrie, artisanat, commerces et services localisés au sein des communes

Les différents artisans, commerces et services au sein des communes sont répertoriés sur les sites web de chacune des mairies. C'est à partir de ces sites que la liste suivante a été établie.

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

Tels que répertoriés sur le site internet de la commune au sein de l'annuaire des commerces et des entreprises, on retrouve :

Commerces et services,

12 entreprises sont identifiées :

- Au plan des commerces, un commerce multiservices rural (figure 8 - à noter que la commune est propriétaire du commerce multiservices), deux restaurants,

- Services à la personne et services divers :

Une entreprise de services administratifs, une entreprise de portage de repas à domicile, une assistante maternelle, un kinésologue, un salon de coiffure, un garagiste, un agent immobilier, un photographe plasticien,

Et également, un centre équestre, un centre de tourisme équestre ...

Artisans et entreprises de construction,

7 entreprises :

Une entreprise multi-service ; une entreprise de travaux publics ; deux entreprises de travaux de bricolage ; une entreprise de maçonnerie générale et de gros œuvre ; deux plombiers.

Entreprises en lien avec l'agriculture,

5 entreprises :

Une entreprise d'héliciculture et liée à la viticulture ; une entreprise de maraîchage ; une pêcherie ; deux entreprises de travaux agricoles ;

On retrouve aussi 5 entreprises en lien avec l'accueil et l'hébergement, chambres d'hôtes, gîtes, camping, location de chalets meublés...

Ainsi au total, **une trentaine d'entreprises (hors exploitation agricole)** sont recensées sur la commune.

Exploitation de graves,

La commune de Jau Dignac et Loirac a été concernée par plusieurs sites d'exploitation de graves, dont l'exploitation est aujourd'hui achevée.

Ainsi l'exploitation du site situé à proximité de Jau et du chemin de Broustera est désormais achevée. Le site après remise en état et mise en sécurité sera clôturé pour en empêcher l'accès.

En revanche, l'entreprise Courrian TP poursuit l'exploitation du site situé le Pey de Claire à proximité de la D2 et du chemin de Charmail.

133

- **Valeyrac**

Tels que répertoriés sur le site internet de la commune, on retrouve :

Parmi les services, 4 entreprises :

Un commerce multiservices rural (figure 9), un commerce d'antiquités/brocante, un restaurant, une entreprise de développement web. **A noter que la commune est propriétaire du commerce multiservices.**

Parmi les artisans et entreprises de construction, 5 entreprises :

Deux entreprises multiservices, deux entreprises multi-travaux, un peintre en bâtiment

Il existe une offre d'hébergement sur la commune, le château de Rousseau de Sipian qui est aussi un château viticole.

Ainsi au total, **une dizaine d'entreprises (hors exploitation agricole)** sont recensées sur la commune.



Figure 8 – multiservices dans le centre-bourg de Jau-Dignac-et-Loirac



Figure 9 - multiservices dans le centre-bourg de Valeyrac

Il apparaît donc que les deux communes disposent d'un **tissu de services et d'entreprises de petite taille destinées aux habitants** et pouvant rayonner sur les communes alentour.

En ce qui concerne **Jau-Dignac-et-Loirac**, la **présence d'un nombre relativement important d'entreprises d'hébergement** laisse présager d'un apport touristique notable, d'autant plus durant l'été et en accord avec la proximité de l'océan ainsi que la présence d'un patrimoine remarquable. Ces entreprises sont exclusivement des entreprises de type gîte ou chambre d'hôte. Sur aucune des communes il n'existe d'hôtel, ou d'hébergement collectif.

134

Les habitants de la commune s'inscrivent au plan commercial dans une zone de chalandise plus large. Une palette d'autres petits commerces ainsi que de moyennes/grandes surfaces est atteignable à moins d'une trentaine de minutes en voiture sur les communes de Lesparre-Médoc, Soulac-sur-Mer, et Vendays-Montalivet.

IV.3.2. Le secteur primaire : la viticulture et l'agriculture structurent le territoire

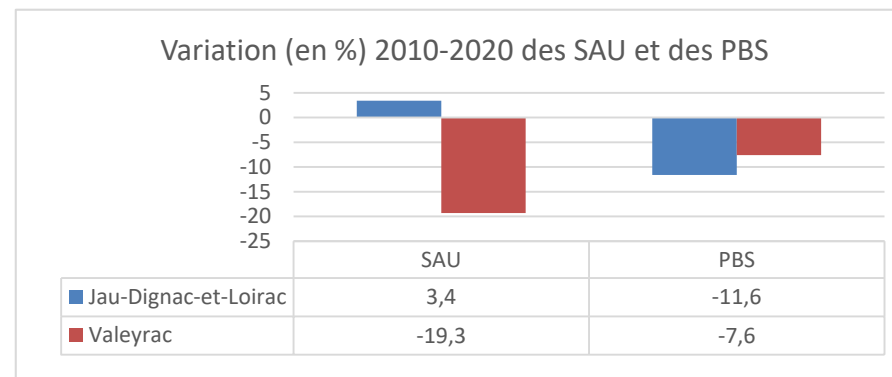
IV.3.2.1. L'agriculture : la prédominance de la viticulture

Le contexte naturel du territoire, de par son lien avec la plaine alluviale et inondable de la Garonne, structure l'activité agricole de la commune. Cette dernière est donc essentiellement tournée vers la production de céréales sur les mattes alors que les palus sont dédiés à l'élevage, plus ou moins extensif. Les Buttes forment un socle agricole support du vignoble des communes.

Il faut noter qu'un certain nombre d'exploitants qui ont une double activité : viticulture et élevage. On retrouve aussi une entreprise d'héliciculture sur chacune des communes.

Les cultures sont assez diversifiées sur le territoire des mattes : orge, maïs et tournesol notamment.

Indicateurs	Jau-Dignac-et-Loirac	Valeyrac
Nombre d'exploitations en 2020	29	26
PBS en 2020 (milliers d'€ standard)	7225	6956
SAU en 2020 (ha)	2279	663



L'orientation technico-économique dominante de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac est la viticulture selon le recensement agricole de 2020.

On dénombre un nombre important de châteaux viticoles sur les deux communes : 14 à Valeyrac ; 12 à Jau-Dignac-et-Loirac.

On n'observe pas de phénomène de déprise viticole comme cela peut être le cas sur d'autres territoires.

Un certain nombre de châteaux organisent **des visites / dégustations au château**, qui participent de l'activité touristique.

135

• Jau-Dignac-et-Loirac

➤ Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune a fortement diminué depuis 1970 :

128 exploitations étaient recensées en 1970, 61 en 1988, 35 en 2010 et 29 exploitations en 2020.

La Surface Agricole Utile (SAU) est fluctuante depuis 1970, passant de 2027 ha en 1970 à 1784 ha en 1988 mais remontant à 2155 Ha en 2000 pour une SAU de 2279 Ha en 2020. Ce sont les vignes et les jachères qui ont le plus augmenté selon le recensement agricole avec un accroissement du vignoble depuis les années 2000.

La valeur de la Production Brute Standard (PBS) a diminué de 11,6% à Jau-Dignac-et-Loirac entre 2010 et 2020. Elle est de 7 225 000€ en 2020. Durant la même période les SAU ont augmenté de 3,4%.

➤ Elevage

Quatre éleveurs bovins sont recensés sur Jau-Dignac-et-Loirac (dont un laitier) ; ainsi que deux éleveurs équins.

➤ Viticulture

Les données du casier viticole transmis par l'INOQ notifient en 2019 les données suivantes :

L'AOC se décompose comme suit :

Bordeaux 848 ha

Bordeaux Supérieur	848 ha
Crémant de Bordeaux	848 ha
Médoc	836 ha

La superficie plantée en vigne en 2019 de 532 ha sur 37 exploitations. L'évolution de la superficie plantée entre 2008 et 2019 est de + 11,9 %.

- **Valeyrac**

- **Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune a fortement diminué depuis 1970 : 7**

8 exploitations étaient recensées en 1970, 59 en 1988, 43 en 2010 et 26 exploitations en 2020.

La Surface Agricole Utile (SAU) diminue progressivement depuis 1970, passant de 1142 ha en 1970 à 996 ha en 1988 pour une SAU de 821 Ha en 2020.

Sur la commune de Valeyrac, ce sont les fourrages et superficies toujours en herbes qui ont connues un regain ces dernières années.

La valeur de la PBS a diminué de 7,6% à Valeyrac entre 2010 et 2020. Elle est de 6 956 000 € en 2020. Les SAU ont, elles, diminué de 19,3%.

- **Elevage**

il existe deux éleveurs bovins à Valeyrac (dont un aussi viticulteur).

- **Viticulture**

Les données du casier viticole transmis par l'INOQ notifient en 2019 les données suivantes :

L'AOC se décompose comme suit :

Bordeaux	726 ha
Bordeaux Supérieur	726 ha
Crémant de Bordeaux	726 ha
Médoc	726 ha

La superficie plantée en vigne en 2019 de 463 ha sur 44 exploitations. L'évolution de la superficie plantée entre 2008 et 2019 est de + 0,9 %.

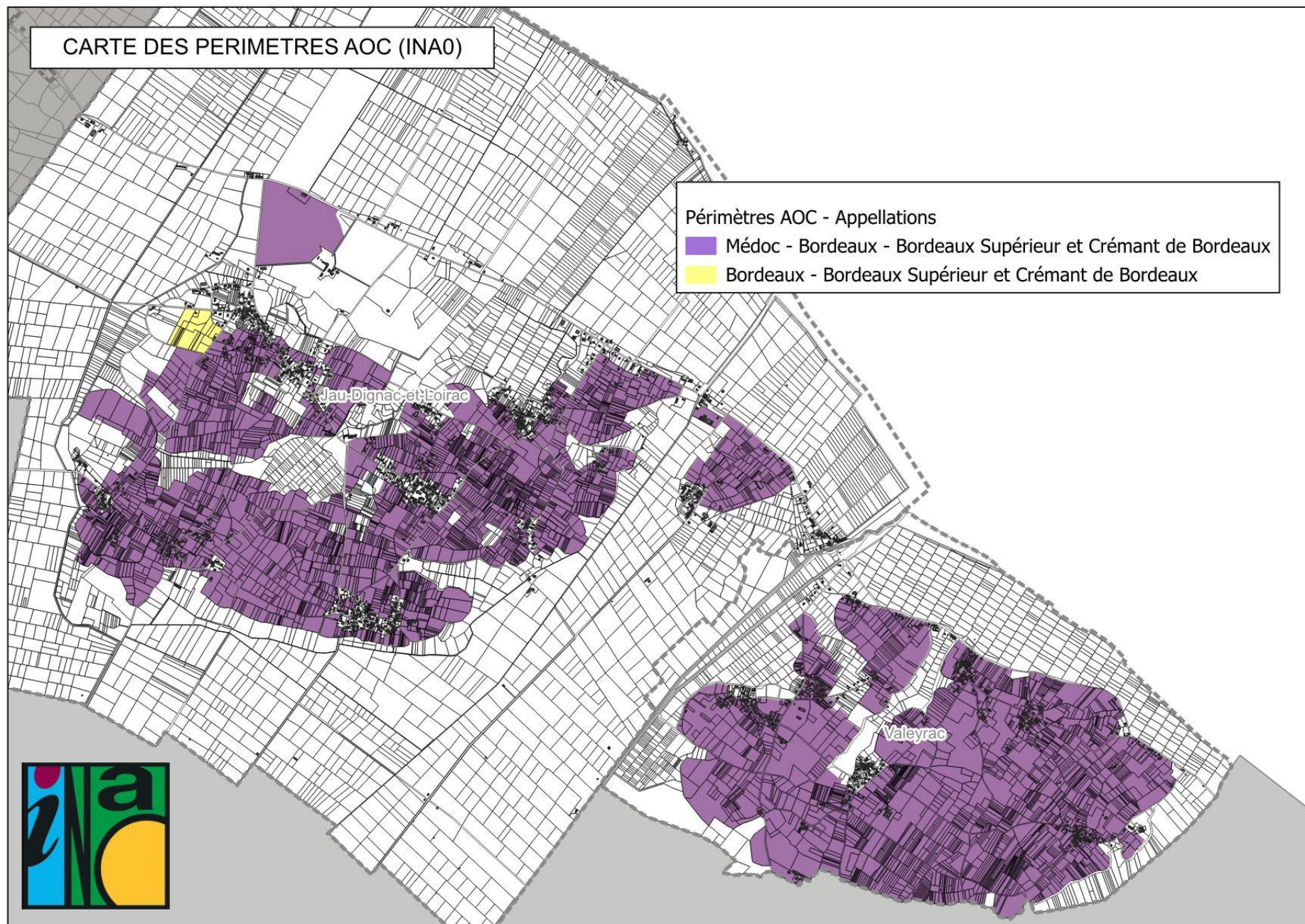


Jau Dignac et Loirac



Valeyrac

CARTE DES PERIMETRES AOC (INA0)



IV.3.2.2. La sylviculture

L'activité forestière et la filière bois sont des activités économiques importantes au sein de la CCMA. La filière est bien ancrée et structurée au niveau local.

Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac font partie de la **région forestière des Côteaux de la Garonne**. Les espaces forestiers sont peu nombreux et morcelés, **et pour la plupart inclus dans l'enveloppe parcellaire AOC délimitée. De ce fait, les boisements ont souvent subi l'extension de l'activité viticole sur le territoire.**

Selon la base de données d'occupation du sol, ces milieux sont en régression sur les deux communes depuis 2000, notamment pour les feuillus (respectivement -10% et -4%) au profit des zones agricoles notamment sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac. Sur cette dernière, les forêts de conifères sont en augmentation de 21%.

Il n'existe aucune forêt domaniale sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac.

La forêt est uniquement privée sur les deux communes.

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

En 2016, la commune compte un total de **128 hectares de forêts (soit 3% du territoire de la commune) appartenant à 186 propriétaires**. La plupart des propriétaires dispose d'une surface forestière de moins de 1 hectare, et les plus grandes parts de surfaces totales de forêt sont le fait de propriétaires de petites surfaces (42% de la surface totale des forêts privées appartient à des propriétaires de parcelles forestières de moins de 1 ha et 29% des propriétaires de parcelles dont la superficie est comprise entre 1 et 4 hectares).

- **Valeyrac**

La commune de Valeyrac compte un total de **76 hectares de forêts (soit 6% du territoire de la commune) appartenant à 108 propriétaires**. La plupart des propriétaires dispose d'une surface forestière de moins de 1 hectare, et les plus grandes parts de surfaces totales de forêt sont le fait de propriétaires de petites surfaces (41% de la surface totale des forêts privées appartient à des propriétaires de parcelles forestières de moins de 1 hectare et 33% à des propriétaires de parcelles dont la superficie est comprise entre 1 et 4 hectares).

IV.3.2.3. Pêche et aquaculture

La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. A cette époque, l'extension du Port du Verdon provoque l'envasement des parcs à huîtres des ostréiculteurs des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, qui sont expropriés par le Port autonome de Bordeaux. Peu après, dans les années 1990, le classement de l'Estuaire en zone D, en raison de la présence relevée de cadmium entraîne la mort de la pratique ostréicole sur ces deux communes. Mais suite à des analyses de la qualité de l'eau concluante, la pratique ostréicole est de nouveau autorisée depuis 2014.

Depuis cette date une entreprise ostréicole a été créée sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac.

IV.3.3. Tourisme et loisirs

L'activité touristique représente une ressource non négligeable pour les deux communes, notamment pendant la saison estivale. Plusieurs facteurs structurent l'activité touristique. On a d'abord, et de façon plus marginale, la proximité avec l'océan. Ensuite vient le **tourisme estuarien**. C'est un tourisme de découverte et de randonnée qui se développe en relation avec les paysages de marais et de mattes ainsi que les ports.

Enfin l'**œnotourisme et 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. Ces formes touristiques sont complémentaires avec le tourisme balnéaire de Soulac-sur-Mer et les sites d'hébergements touristiques tels qu'Euronat ou le Gurp de Grayan et l'Hôpital.

Les deux communes sont pourvues en hébergements touristiques (quoi que faiblement à Valeyrac), **principalement du fait de particuliers**, et cherchent également à développer les flux touristiques à travers la promotion du patrimoine historique et naturel (ports et cabanes en bord de chenal, zone des mattes...) et des activités présentes sur le territoire comme les châteaux viticoles.

La régie de la taxe de séjour dénombrerait pour l'année 2023 4 chambres d'hôtes (17 lits) à Jau-Dignac-et-Loirac et une à Valeyrac (10 lits). Et elle dénombrerait respectivement 20 et 4 meublés de tourisme à Jau-Dignac-et-Loirac (115 lits) et Valeyrac (20 lits). A ces hébergements s'ajoute un camping d'une vingtaine d'emplacements à Jau-Dignac-et-Loirac. Toujours selon la même source, le nombre de nuitées déclarées est de 5 852 pour Jau-Dignac-et-Loirac et de 401 pour Valeyrac en 2022.

Les ports présents sur le territoire sont des atouts considérables d'un point de vue touristique. Le port de Goulée se situe à Valeyrac et partiellement à Jau-Dignac-et-Loirac et le port de Richard se situe à Jau-Dignac-et-Loirac.

Le **port de Goulée** comprend une halte nautique et offre 48 anneaux (dont 1 emplacement visiteur) pour les plaisanciers. Il a connu une activité économique florissante au XIX^e et début XX^e siècle autour de la vente du vin et du fromage ainsi qu'en lien avec l'activité ostréicole.

Le port de Richard est plus petit et moins aménagé.



Port de Goulée



Phare de Richard

Le **phare de Richard accueille un musée** sur l'histoire du site et de l'activité ostréicole, avec en complément un **carrelet pédagogique** qui se visite.

Les pratiques de loisirs en lien avec les chevaux semblent assez développées sur le territoire. Ainsi on trouve à Jau-Dignac-et-Loirac un haras, le haras de la Mellerie, ainsi que des écuries, les écuries Todor Light.

Carte de localisation des activités économiques sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac



Atouts/ Opportunités

- Un taux d'activité de la population à un niveau satisfaisant.
- Une dominante des activités liées à la sphère productive (secteurs d'activités liés aux domaines de l'agriculture, de la viticulture et de la pêche)
- Une agriculture diversifiée (élevage, céréales, vigne), soutenue par l'activité viticole, qui reste dynamique et se maintient (évolution des superficies plantées positive entre 2008 et 2019).
- La présence d'un multiservices dans chaque bourg.
- Des entreprises de petites tailles et un tissu artisanal qui participe de la dynamique communale
- Un potentiel de développement touristique fondé sur l'œno-tourisme, les atouts naturels, les ports estuarien et le patrimoine des communes

Faiblesses / Menaces

- Des trajets pendulaires domicile-travail à destination des communes voisines, voire de la métropole bordelaise, importants.
- Et un faible nombre d'actifs travaillant sur leur commune de résidence.
- Une offre commerciale et de service limitée (mais présente).

Enjeux

- Soutenir les activités commerciales et de services de proximité
- Soutenir les opportunités en matière d'accueil et d'activités touristiques
- Préserver le potentiel agricole et viticole des communes, et les zones d'interface avec les espaces construits.

Chapitre V

Le développement urbain et la mobilité

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

V.1.1. L'analyse du développement urbain

V.1.1.1. Repères historiques

V.1.1.1.1. Jau-Dignac-et-Loirac, produit de l'histoire et des institutions

L'occupation du territoire remonte à l'époque romaine où la commune était alors nommée Jovis. La commune se compose alors de 3 paroisses distinctes : St Pierre de Jau, St Pierre de Dignac et St Romain de Loirac, chacune possédant son église et son cimetière (aujourd'hui disparus). Elles sont toutes situées sur une butte et entourées de marais ; on parle alors de l'île de Jau. **L'assèchement des marais au XVII^e siècle permet d'envisager la jonction terrestre entre ces différentes entités.** On retrouvait au sein de ses paroisses des hameaux qui étaient alors des exploitations agricoles regroupant fermiers et métayers : Méric, La Hourcade, Goulée et Noaillac. A la Révolution Française, la structuration locale se réorganise et la commune, dont le nom fait référence aux paroisses historiques, se substitue aux paroisses. **Par la suite, une nouvelle église est construite sur le territoire au centre d'un triangle dont les extrémités sont formées par Jau Dignac et Loirac. C'est « Le Centre ».** En 1851 l'Eglise est achevée et le culte y est célébré ; ainsi au territoire de la commune correspond celui de la paroisse. Dans cette nouvelle centralité se développent les nouvelles infrastructures et services communes : mairie, presbytère, cimetière. C'est à cette même époque que le port est aménagé.

En parallèle du développement urbain, on assiste à l'essor économique des communes durant la seconde moitié du 19^e siècle : la culture de la vigne s'intensifie, les mattes se structurent (digues, fossés, chemins et chenaux). Au début du XX^e siècle, l'ostréiculture se développe ce qui contribue d'autant plus à la prospérité du territoire.

V.1.1.1.2. Valeyrac une commune portuaire puis viticole

Le nom de la commune proviendrait selon les sources d'un colon romain Valérius, ou d'un nom celte Balira. Cela atteste **d'une occupation du territoire qui remonte à la période gallo-romaine**, confirmée par la présence de vestige de cette époque. A cette époque, le territoire est sans doute une île ou une presqu'île de la Gironde et il est connu pour son élevage d'huîtres. Par la suite, durant l'époque médiévale **le territoire est connu pour son port très attractif** et le fait qu'il soit une étape sur le pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle. Les premières installations semblent avoir été réalisées sur la pointe de la péninsule. Le **centre-bourg actuel est alors plus petit que les hameaux agricoles dispersés sur le territoire.** Durant le XVII^e siècle et jusqu'au début du XVIII^e siècle les marais sont asséchés ; par la suite, le port est réhabilité. Ce qui a notamment permis par la suite la culture de la vigne au XVIII^e siècle ; jusqu'alors ce sont les cultures céréalières autour desquelles se bâtit l'économie du territoire. On en garde comme trace la présence de quelques moulins à vent sur le territoire. **Au XIX^e siècle la ville connaît un essor économique** dû à plusieurs facteurs : viticulture, présence d'un port, et arrivée de la voie ferrée au mitan du siècle. Le bourg est constitué avec un bâti groupé autour de l'église Notre Dame et de la Mairie, sur un terrain plat au bord de la Matte, au nord du territoire communal. Les hameaux de Villeneuve (à proximité du bourg), de Sipian, de Pointon (Ouest), de la Verdasse (centre), et de Troussas (Est), sont tous plus ou moins de même dimension. Ils constituent des petits ilots urbains au

cœur du vignoble, relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire hors matte. Des fermes ou châteaux viticoles sont implantés ponctuellement dans l'espace viticole. La route des mattes fait l'objet d'une urbanisation linéaire sur plusieurs portions.

La présence de la voie ferrée va conduire au ralentissement du commerce et du transport fluvial. **Le port se consacre alors à la pêche qui compte jusqu'à 200 personnes y travaillant en 1970. De nos jours c'est la viticulture qui concourt principalement à l'économie du territoire.**

Sur la carte de Cassini (figure 1) on observe l'omniprésence des marais et les zones « hautes » en blanc, qui vont par la suite accueillir l'essentiel de l'urbanisation. On y distingue des paroisses avec quelques petits hameaux ou lieux-dits et des moulins à vents dont il ne reste plus beaucoup de trace.

Les différentes cartes d'époque (figure 1 et 2) montrent l'évolution toute relative de la configuration urbaine au fil du temps. A Jau-Dignac-et-Loirac la différence avec aujourd'hui étant principalement le développement du Centre dans lequel outre les infrastructures et services précédemment citées se sont ajoutées l'école et le bureau de poste. De nos jours encore l'essentiel des commerces et services de la commune s'y trouvent. C'est le cas par exemple du multiservices Vival. Les autres hameaux ne se sont que peu développés, comme par exemple Dignac (figure 3). A Valeyrac ce constat d'une organisation spatiale des bourgs inchangée est aussi de mise.

Globalement, l'urbanisation apparaît **concomitamment dispersée et regroupée**, ce qui paraît logique, entre les **zones inondables, la loi Littoral et le vignoble protégé**.



Figure 1- carte de Cassini (XVIII^e siècle)



Figure 2 – carte de l'état-major (1820-1866)



Figure 3 – Extrait de la carte de l'état-major et d'une photographie aérienne prise entre 1950 et 1965 de Dignac



Figure 4 - Extrait de la carte de l'état-major et d'une photographie aérienne prise entre 1950 et 1965 de Valeyrac et Villeneuve



V.1.1.2. Structuration et développement du bâti : des entités multipolaires

V.1.1.2.1. Jau-Dignac-et-Loirac

Cette histoire se répercute dans la structure urbaine de la commune qui est caractérisée aujourd'hui par **la présence de 4 villages : Le Centre, Dignac, Jau, et Loirac ; ainsi que les hameaux.**

Le centre-bourg s'est d'abord développé le long de la RD103E2. Il s'est ensuite densifié avec la création de 2 voies parallèles à la route départementale. Les extensions les plus récentes se sont faites sur les axes perpendiculaires et constituent un **habitat linéaire important.**

Parallèlement, **les trois villages historiques de Jau, Dignac, et Loirac ont continué à se développer de manière autonome.** Ils ont tous les trois préservé leur **structure urbaine.** Ils sont principalement constitués de vieux bâtiments en pierre. La morphologie urbaine de ceux-ci est celle de « villages-rues », c'est-à-dire alignés le long de la desserte principale. De nos jours il n'existe plus de commerce dans ces villages qui ont une **vocation essentiellement résidentielle**, mais il y a encore des artisans, professions libérales, ou encore des agricultures qui y ont toujours leur siège d'entreprise. La désertification des commerces reste récente et certains locaux commerciaux y sont encore présents, sans qu'à ce jour ceux-ci n'aient trouvé de repreneur.

Il faut tout de même remarquer qu'entre le milieu du XIX^e siècle et la période post guerre mondiale, **les enveloppes urbaines de Jau, Dignac, et Loirac ainsi que des hameaux ont très peu évolué.** Cela est illustré ici par la commune de Dignac (figure 6). La seule différence notable étant la création du Centre. Cela peut notamment s'expliquer par le fait que la population de la commune a connu son pic démographique durant ce siècle-là. En 1881, la population était de 1880 habitants. En 1962 elle était de 946 habitants soit moitié moins. **Ainsi le bâti existant était en mesure d'accueillir la population.** Toutefois, en 2019 la population est de 957 habitants, et **on observe la présence de nouvelles constructions.**

146

On retrouve au sein de ces 4 entités **certaines éléments architecturaux qui témoignent de cette histoire.** On retrouve dans les villages « originels » un **patrimoine vernaculaire avec des maisons en moellons** (figure 6). L'organisation est souvent celle de **communes traversées par une route principale, avec d'autres chemins, et sentiers qui se rejoignent dans la commune.** Le développement du bâti se fait de manière organique. Par exemple Jau est traversée par la route de Saint-Vivien-de-Médoc (actuelle D103), et le chemin de la Brasserie et de Broustera y convergent. On y retrouve une forte proportion de **maisons individuelles**, la plupart du temps en rez-de-chaussée, mais parfois en R+1. Les façades sont pour la plupart **alignées le long de la voie, avec ou sans retrait par rapport à la limite parcellaire.** Elles peuvent être accompagnées de **dépendances agricoles ou viticoles.** On remarque aussi parfois des maisons et dépendances avec toitures à pans asymétriques représentatives du territoire (figure 7). **Dans Le Centre on retrouve une trame viaire plus structurée et moins organique** avec une organisation orthonormée qui participe de l'aspect organisé du centre-bourg avec ses bâtiments institutionnels en pierre de taille (figure 8). Il existe tout de même **peu de front de rue sur l'ensemble des villages.**



Figure 5 - Jau



Figure 6 - Dignac



Figure 7 - Loirac



Figure 8 - Le Centre

L'existence de ces quatre pôles ne doit pas éclipser l'importance des hameaux qui sont nombreux et souvent aussi anciens que ces pôles. Ils sont **dispersés au sein de la commune**. On retrouve des regroupements d'habitats tournés vers les ports de l'estuaire et s'étirant le long de la RD2. Ils connaissent un développement très modéré du fait des contraintes naturelles (zone inondable) ainsi que des problèmes de connexion avec le centre-bourg. Certaines des maisons sont vacantes, procurant la sensation d'un manque de dynamisme. Ce phénomène récent est essentiellement dû à la crise ainsi qu'à la vente des résidences secondaires. On retrouve, insérés dans l'environnement terrestre et regroupés sur la croupe graveleuse de la commune les autres hameaux. Certains hameaux, notamment Noaillac, connaissent **un développement important et consommateur d'espace en s'étirant le long des voies de communication**.

Quant aux constructions isolées, elles sont peu nombreuses. Elles correspondent essentiellement à des sièges d'exploitations agricoles dont certaines ont perdu leur vocation initiale et ont été réhabilitées par la suite.

On peut tout de même distinguer quelques lieux qui ont accueilli de nouvelles constructions depuis la Seconde Guerre mondiale :

- **au nord-est de Dignac** le long de la D2 jusqu'au port de Richard, on retrouve de nombreuses habitations. Les parcelles à cet endroit sont, la plupart, de plus grande taille que ce que l'on retrouve sur le reste de la commune. Les constructions ont débuté après la Seconde Guerre mondiale et ont continué dans les années 2000 jusqu'à nos jours. **Cette urbanisation semble s'être faite ex nihilo sans rapport avec l'histoire ou le contexte territorial.** On ne peut ni les rattacher à Dignac, ni au port de Richard, ni au territoire agricole.



Figure 9 – évolution de Dignac et de ses alentours

- **le village de Jau qui s'est étiré le long de la D103.** Il a fini par rejoindre le hameau de La Hourcade qui s'est lui aussi étiré plus à l'ouest dès les années 2000, et tend maintenant à rejoindre Le Centre. Dans les faits, seules deux parcelles de vigne et un château viticole entre les celles-ci sépare les entités du centre et de Jau.



Figure 10 – évolution de Jau

- **Le Centre** dont la taille modeste au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, **n'a fait que croître depuis cette période pour devenir sinon l'entité la plus étendue, celle avec les densités les plus élevées.** Le développement s'est de plus fait **tous azimuts.**



Figure 11 – évolution du Centre

- **Loirac**, initialement organisée de part et d'autre de l'actuel chemin du Centre et qui s'est dans un premier temps épaissit, puisque les constructions se sont faites plus à distance du chemin. Par la suite, après les années 2000, l'enveloppe urbaine n'a que peu évolué, et on assiste principalement à une densification douce du village.



Figure 12 – évolution de Loirac

- **autour de Noaillac**, on a assisté à **un fort développement des hameaux jusqu'aux années 2000**, particulièrement à Loulan et à Noaillac. Puis ensuite à une logique d'étalement. Aujourd'hui les hameaux de Noaillac et de Loulan peuvent pratiquement être considérés comme **une seule entité de forme allongée**.



Figure 13 – évolution de Noaillac et des hameaux environnants

V.1.1.2.2. Valeyrac,

Les premières installations semblent avoir été **réalisées sur la pointe de la péninsule**. L'installation d'habitants restant encore tributaire des conditions **topographiques des sites**. Le **centre-bourg actuel est alors plus petit que les villages dispersés sur le territoire**. Ces villages sont implantés sur le **plateau**, à distance des terres de palus, des fonds de marais desséchés et des prairies.

Le bourg est constitué avec un bâti groupé autour de l'église Notre Dame et de la Mairie, sur un terrain plat au bord de la Matte, au nord du territoire communal. Les hameaux de Villeneuve (à proximité du bourg), de Sipian, de Pointon (Ouest), de la Verdasse (centre), et de Troussas (Est), sont tous **plus ou moins de même dimension**. Ils constituent **des petits îlots urbains au cœur du vignoble**, relativement **bien répartis sur l'ensemble du territoire hors matte**. Ce n'est que progressivement que la centralité de Valeyrac va se traduire par un agrandissement de sa taille. Cela reste toutefois dans des proportions similaires aux autres hameaux, et le centre-bourg est toutefois moins étendu que le hameau de Sipian. **Des fermes ou châteaux viticoles sont implantés ponctuellement dans l'espace agricole**.

Tout comme Jau-Dignac-et-Loirac, **le tissu urbain et la répartition du bâti ne semble pas avoir beaucoup changé entre le milieu du XIX^e siècle et l'après Seconde Guerre mondiale** (figure 17). Cela s'explique pour partie par la démographie. En effet, **la commune a connu son pic démographique en 1881**, où il y avait alors 913 habitants. Durant l'après-guerre, on en compte moitié moins. Pour rappel, en 2019 la population est de 539 habitants. **Malgré cette relative baisse de la population depuis un siècle, on observe l'implantation de nouvelles constructions en dehors, et au sein des villages**. Parfois de manière spectaculaire (figure 19). **Les changements sociétaux (décohabitation et réduction de la taille des ménages) peuvent expliquer ce phénomène parallèlement au succès du modèle pavillonnaire**.

Schématiquement, on retrouve **deux types de structuration des hameaux**. D'une part **ceux plus longilignes** qui longent des voies de communication, c'est notamment le cas dans le centre-bourg et à proximité du port. D'autre part, des hameaux certes traversés par des voies de communication, **mais plus agglomérés et sans plans réguliers**. C'est notamment le cas de Troussas, et Villeneuve. **La topographie en est l'un des facteurs explicatifs**.

Au sein des hameaux, on peut diviser le **patrimoine bâti en deux typologies**. D'une part l'**architecture vernaculaire** caractérisée par la **maison en moellon**, en rez-de-chaussée ou en R+1 avec ses toitures à pans asymétriques. Ces maisons sont parfois mitoyennes dans les centres des hameaux et du centre-bourg et en alignement de la voie (figure 16). Elles peuvent être accompagnées de dépendances agricoles ou viticoles qui témoignent de la nature rurale du territoire. D'autre part un **patrimoine bâti plus récent** dont l'exemple type est celui de la **maison individuelle en rez-de-chaussée en milieu de parcelle**. Le **caractère organique et spontané des constructions se traduit par une diversité dans les implantations du bâti** : orientation des façades vers la route avec un retrait de parcelle, voire une installation au milieu de la parcelle, pignons côté rue, implantation de biais par rapport à la rue, ou en parallèle... Dans tous les cas, on pourra noter un « **effet rue** » très faible du fait des **frontages peu marqués et très localisés** (une section à Troussas et une au centre-bourg). La **maison individuelle a une présence hégémonique et les parcelles sont logiquement plus grandes dans les extensions des bourgs historiques que dans leur centre**.

Les constructions isolées sont peu nombreuses et correspondent pour la plupart à des sièges d'exploitations agricoles dont certaines ont perdu leur vocation initiale et ont été réhabilitées par la suite.



Figure 14 – Sipian



Figure 15 – Port de Goulée



Figure 16 - Valeyrac



Figure 17 - Villeneuve

Globalement, l'**urbanisation apparaît relativement regroupée et contrainte : entre zones inondables, loi Littoral et vignoble protégé**. Dans cet environnement contraint, la multiplicité des entités ne s'est pas traduite par un développement uniforme. Ainsi, on peut préciser la manière dont les différentes entités ont accueilli de nouvelles constructions depuis la Seconde Guerre mondiale :

-Villeneuve et Valeyrac ont connu un développement modéré depuis la Seconde Guerre mondiale et qui semble n'avoir que peu, voire pas évolué depuis le début des années 2000. A noter pour ces deux entités, une **proportion importante de bâti traditionnel** avec une qualité architecturale importante qui leur confère une certaine typicité.



Figure 18 – le centre-bourg et Villeneuve

- **Sipian qui a connu un développement extrêmement important et linéaire** qui n'a eu de cesse de croître. Les nouvelles implantations semblent décorrélées de l'implantation initiale du bâti et du territoire. Ce développement a été **consommateur d'espaces naturels et forestiers**. On pourrait presque parler de construction de quartiers avec création de voirie tant ce développement est important. Les constructions sont principalement **des logements individuels en lotissements** qui par endroits sont identiques les uns aux autres (figure 13). Une parcelle agricole a conservé sa fonction et se situe au centre du hameau, lui conférant une configuration spatiale inhabituelle. Les constructions les plus récentes semblent aussi disposer des parcelles les plus petites.

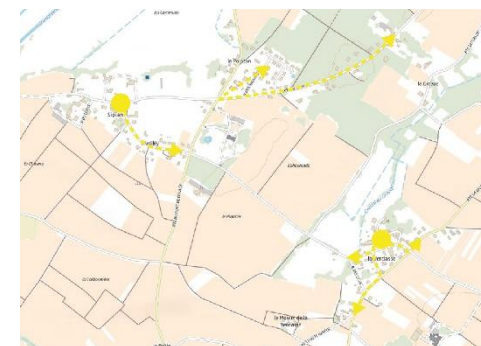


Figure 19 - Sipian

- **Troussas qui s'est développé sans pour autant s'étendre de façon trop importante sur les terres agricoles voisines**. Les constructions les plus récentes se sont **agglomérées au tissu urbain** ; certaines semblent correspondre à l'exercice d'une activité agricole. En revanche le hameau s'est aussi densifié en son sein de façon régulière jusqu'à aujourd'hui. On retrouve une **mixité de typologie de bâti** : traditionnel et plus contemporain.



Figure 20 - Troussas

- le **port de Goulée qui a peu évolué depuis l'après-guerre**. On peut remarquer quelques constructions plus récentes, mais la plupart semblent en lien avec l'exercice d'une activité agricole. A noter qu'entre le port et Sipian, et entre le port et le centre-bourg, on a assisté avant les années 2000 à des constructions de logements pour la plupart sur d'anciennes terres agricoles et sans lien avec leur environnement naturel. **Ces constructions empêchent une bonne lisibilité du paysage et tendent à donner un caractère périurbain à ce territoire rural.** Cependant, on remarque une **part substantielle de constructions vernaculaires en rez-de-chaussée ou R+1 avec façade en pierre**. Cela se traduit au niveau du port par une séquence urbanistique intéressante avec une succession de maisons mitoyennes qui constituent un front bâti et permettent de créer une ambiance plus conviviale (figure 14). Cette convivialité est renforcée par la présence du restaurant du port.

Il faut préciser que si le port de Goulée se trouve à Valeyrac, une partie de l'habitat qui s'y est développé à proximité, à l'ouest, se trouve sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac.

153



Figure 21 – le Port de Goulée et la route bordant les mattes

V.1.1.2.3. Conclusion : Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac : un développement urbain multipolaire

A Jau-Dignac-et-Loirac, une organisation quadripolaire...

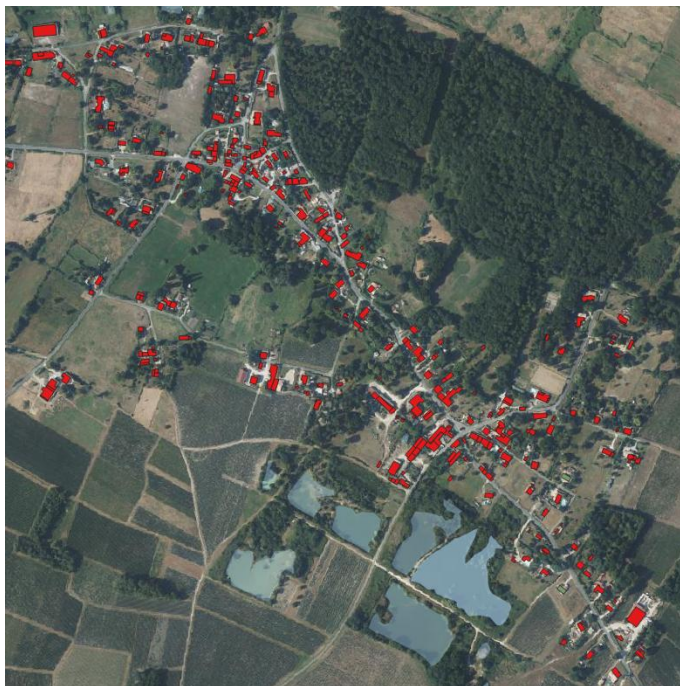


Figure 22 - Jau

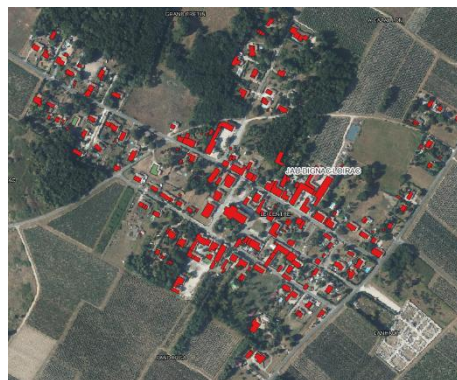


Figure 23 – Le Centre

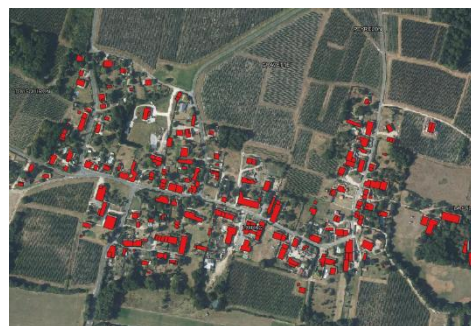


Figure 25 - Loirac



Figure 24 - Dignac



Figure 26 – photo de la mairie

Jau représente l'entité urbaine la plus étendue avec un développement très linéaire du nord-ouest au sud-est. On peut aussi y remarquer la présence des carrières au sud. Le Centre est structuré par un maillage orthonormé autour de la place centrale. Cela est représentatif d'une constitution plus récente du centre-bourg. Dignac, et Loirac sont les deux entités dont la configuration a le moins changé depuis le XIX^e siècle

... équilibrée par des hameaux et des ports d'importance

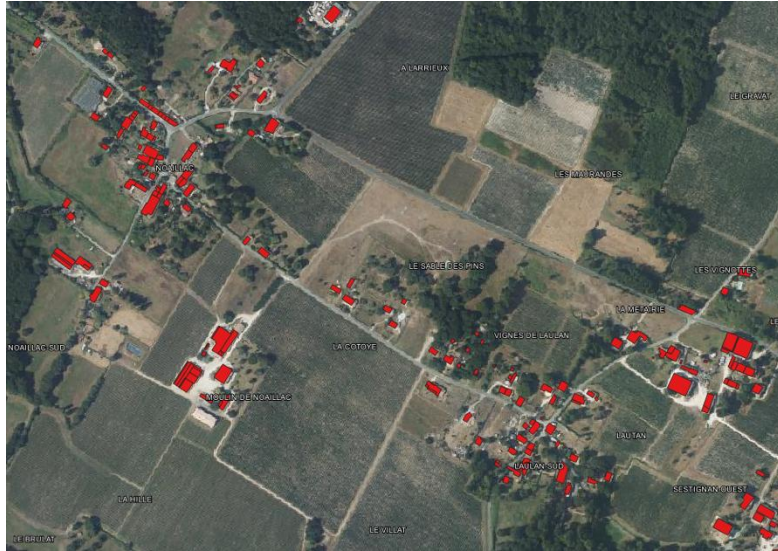


Figure 27 – Noaillac et Loulan



Figure 28 - Boussan



Figure 29- Goulée



Figure 30 – le port de Richard



Figure 31 – le port de Goulée et le développement linéaire de l'habitat le long de la D2

Les deux hameaux de Noaillac et de Loulan (figure 27) se rejoignent presque avec le développement de l'habitat pavillonnaire le long de la voie communale. Cette urbanisation est symptomatique des logiques à l'œuvre sur le territoire. On retrouve aussi les hameaux de Boussan et Goulée, ainsi que les ports de Richard et le port de Goulée (à cheval sur la commune voisine de Valeyrac).

A Valeyrac, une centralité conférée par la présence d'institutions publiques



Figure 32 – le centre-bourg



Figure 33 – Villeneuve



Figure 34 – La Verdasse



Figure 35 - Troussas

Comme on peut le voir, le centre-bourg (figure 32) bien qu'hébergeant équipements et commerces, ne se distingue pas en termes de superficie. Le hameau de Villeneuve (figure 33) est le plus petit et se situe à proximité du bourg. Il offre une vue ouverte sur le fleuve. La Verdasse (figure 34) est situé au centre géographique de la commune au milieu des vignobles. Quant au Troussas (figure 35), il est situé à l'extrême sud-est de la commune et s'est fortement développé ces dernières décennies.

... plutôt que par la dynamique de construction de logements

Figure 36 – Sipian



Le hameau de Sipian est particulier du fait de son étendue. On peut le subdiviser en deux. On a d'une part la partie Sipian/l'Ardiley à l'ouest qui correspond au hameau ancien et où s'est développé de l'habitat pavillonnaire en linéaire sur la route de l'Ardiley au sud-est. On peut y noter la présence au milieu d'une exploitation agricole. D'autre part on a la partie nord du Sipian/le Grazac, dans laquelle des lotissements ont été construits dans les années 2000-2010 ainsi qu'une extension le long de la route de Sipian vers l'est. Le château Sipian et son parc font la jonction entre les deux sous-entités.

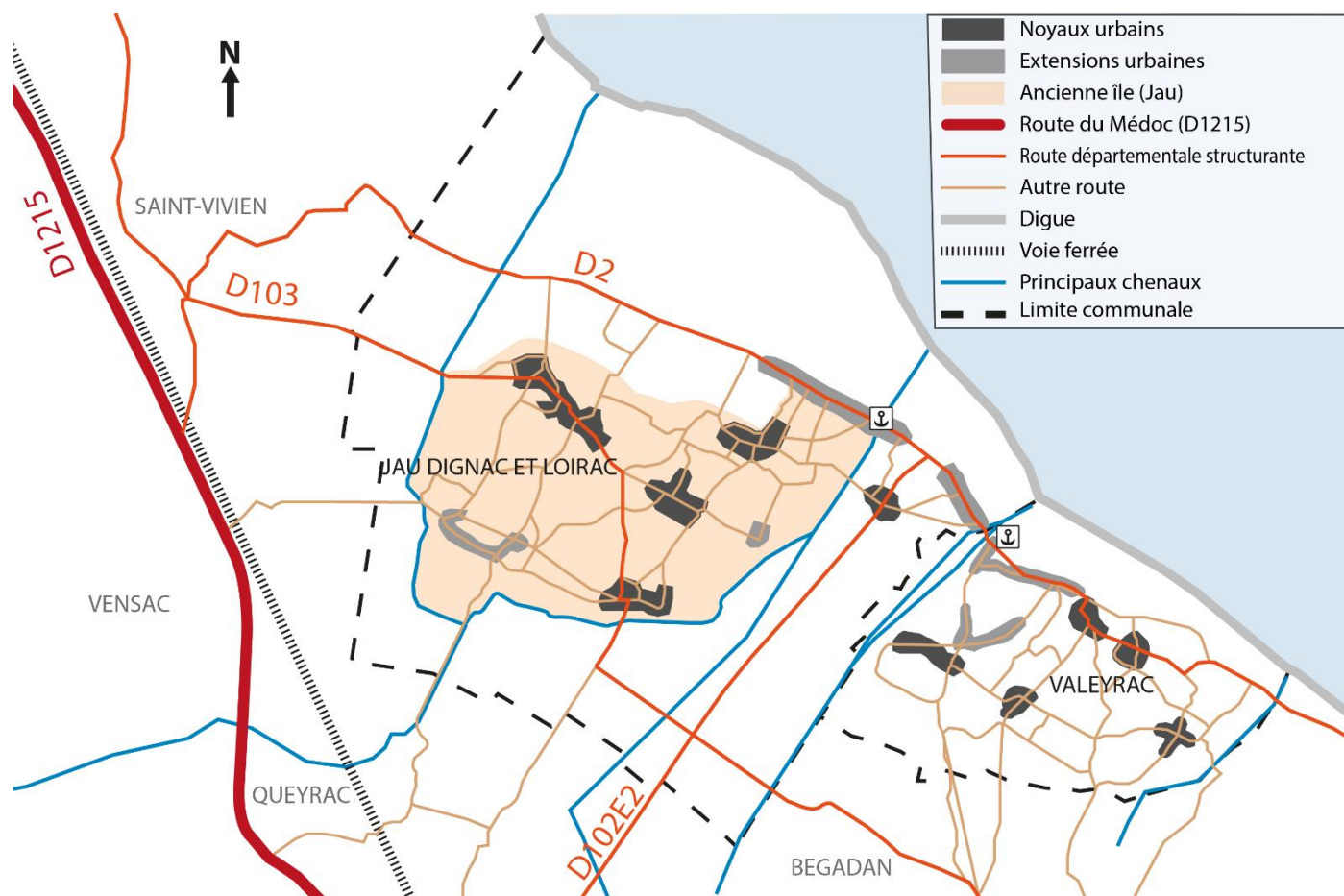


Figure 37 – organisation actuelle des communes et structures urbaines

Sur l'ensemble du territoire, **l'urbanisation récente tend à se développer sur des espaces agricoles**, à proximité des groupements d'habitat générant des formes pavillonnaires peu qualifiées et qui contrastent avec le tissu urbain ancien existant. De plus, cela tend à isoler les terres agricoles et diluer le tissu urbain. Ces formes urbaines conjuguées au mitage du territoire produisent des effets néfastes de banalisation de l'architecture avec un fort impact sur la trame paysagère urbaine traditionnelle. **Elles résultent cependant d'un coût de construction réduit plus accessible aux ménages du territoire.**

V.1.2. La consommation foncière 2011-2021

V.1.2.1. Méthodologie

L'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 ;

L'analyse de la consommation foncière est basée sur les outils d'analyse suivants :

- les photos satellites (IGN) 2010, 2014 et 2021 (la plus actualisée : 27/08/2021) ;
- la photo satellite « RapidEye 2011 » (Geoportail) mais de faible résolution (forte pixellisation)
- Compétées par Google Street View (permettant d'observer les évolutions dans le temps)



159

- le référentiel d'Occupation du Sol (OCS) 2009 (source PIGMA) pour la nature des sols.

Méthodologie :

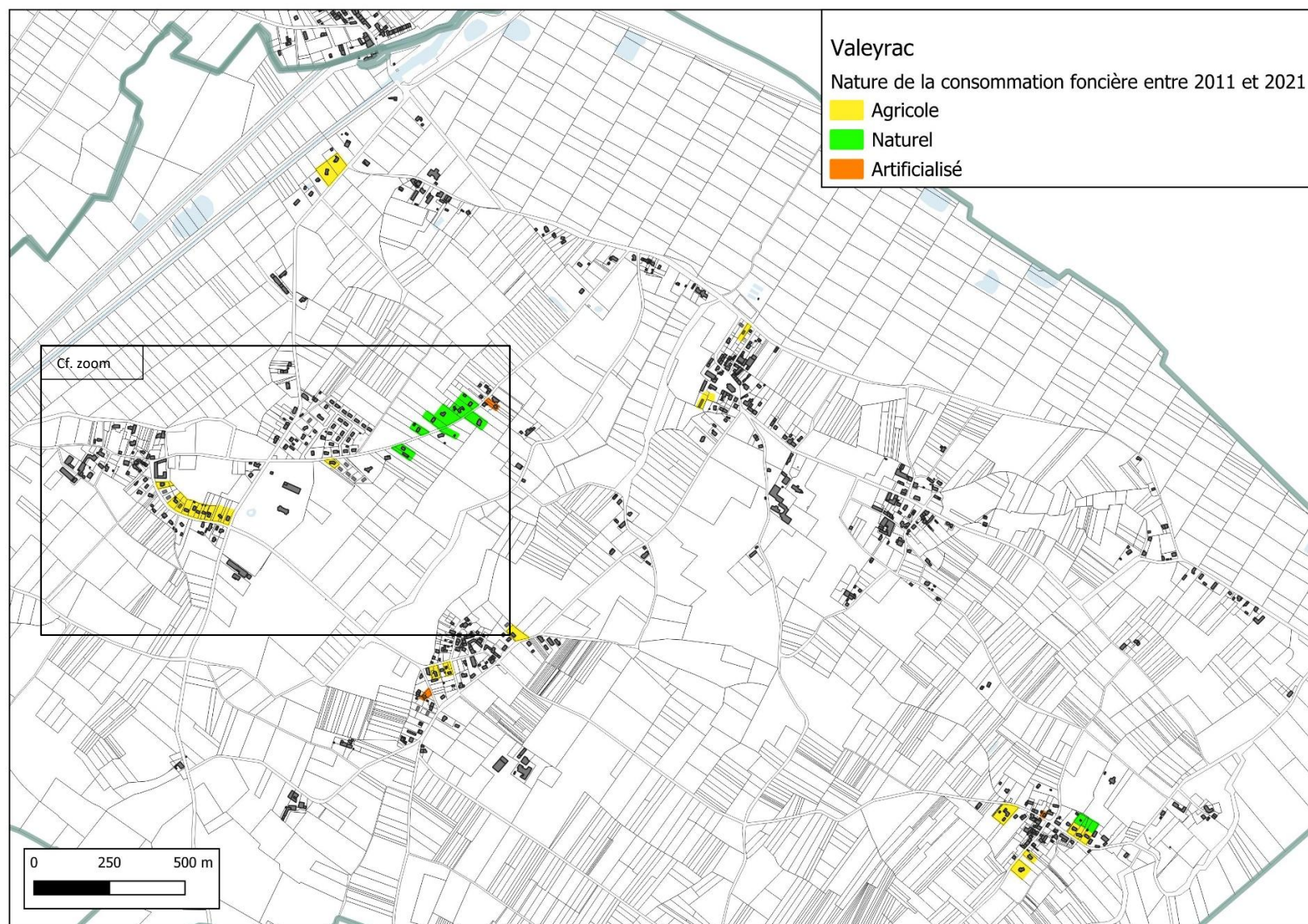
- o 1^{ère} étape : → identification des parcelles consommées depuis 2011 (à partir d'une comparaison entre les photos satellites de 2011 et 2021) ;
- o 2^e étape : avec l'ensemble des constructions 2011-2021, analyse approfondie sur les parcelles réellement consommées : délimitation précise comprenant les divisions parcellaires, le redécoupage du foncier, etc.
- o 3^e étape : chaque parcelle consommée entre 2011 et 2021 est renseignée à partir des données OCS⁴ 2009 dans un nouveau champ « nature des espaces consommés » avec une symbologie par couleur pour les distinguer.
- o 4^e étape : identification de la vocation de la construction : habitat, activité, équipement, agricole, autres.

Au final, l'analyse identifie : la nature et la vocation des parcelles consommées, leur surface ; avec leur localisation

⁴ Référentiel national pour l'occupation des sols établi à des dates précises : 2009, 2015, 2020. Il distingue 4 grandes catégories de sol : les territoires agricoles, les forêts et milieux semi-naturels, les territoires artificialisés et les milieux humides.

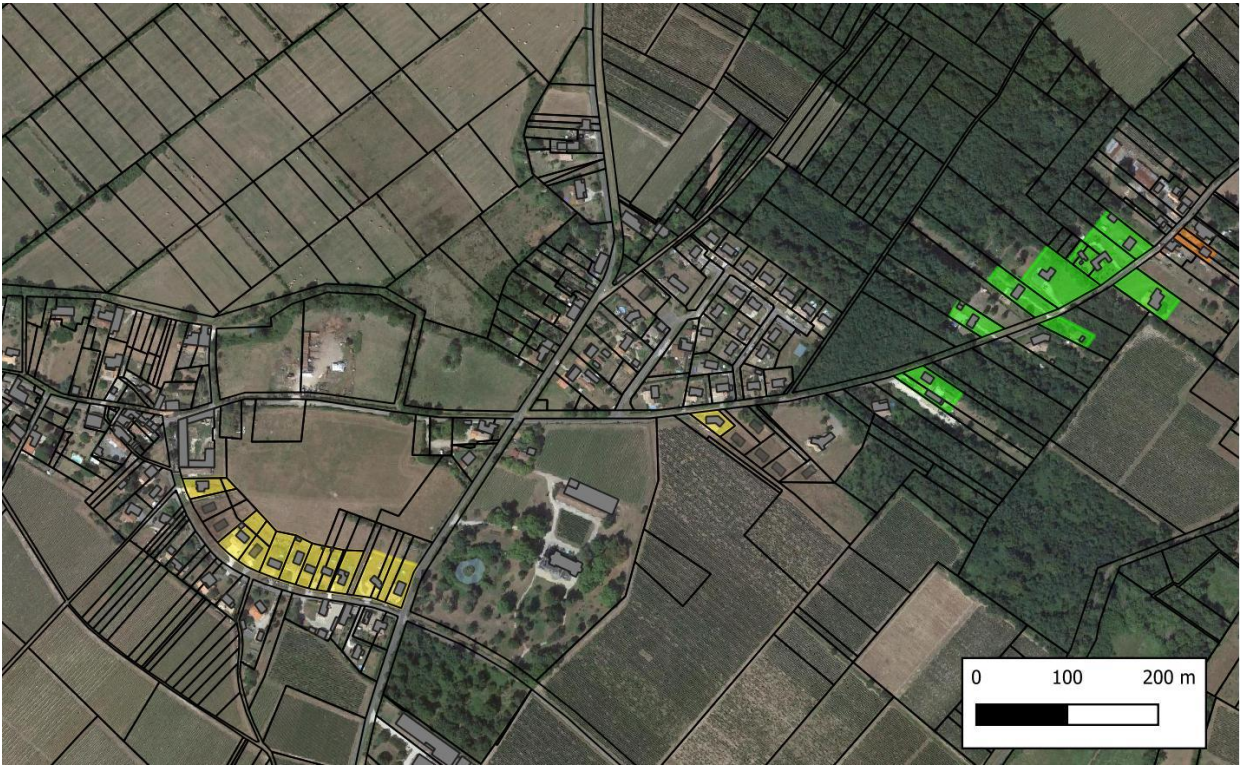
V.1.2.2. Consommation foncière 2011-2021 à Valeyrac

Consommation cumulée de la période 2011-2021 (10 ans) = 5 ha. Elle intègre les constructions, leur parcelle aménagée et les accès.



On observe, à Valeyrac des constructions dans presque tous les hameaux, mais c'est surtout au lieu-dit de Sipian (photo ci-dessous) que la consommation d'espaces a été la plus importante (53% de la surface totale).
Sur la nature des parcelles urbanisées, les 2/3 sont agricoles et 1/3 naturelles, avec seulement 3% de terrains déjà artificialisés.

Valeyrac	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha
Parcelle bâtie (dont VRD)	Espaces naturels	1,65
	Territoires agricoles	3,24
	Territoires artificialisés	0,16
Total		5,05



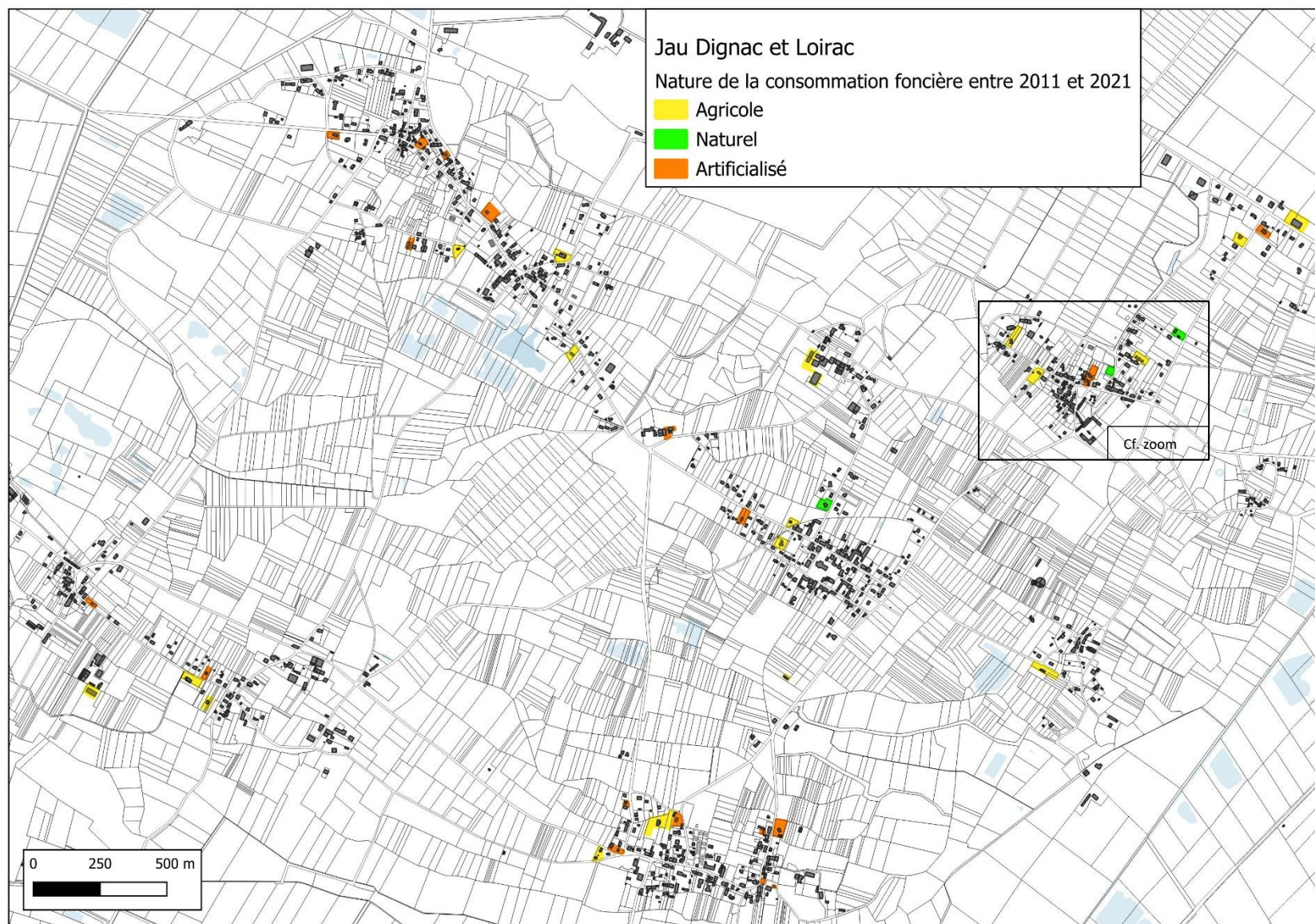
*Zoom sur le hameau de Sipian (Ancien et nouveau)
[on remarque sur la photo satellite des constructions non comptabilisées, elles sont postérieures à 2021]*

A Sipian, on observe une urbanisation similaire à l'Ouest comme à l'Est avec le découpage en bande des parcelles en linéaire de voirie avec des constructions individuelles. D'un côté on est venu entamer une vaste parcelle agricole, de l'autre c'est l'espace forestier qui a été « grignoté ».

Sur la vocation des constructions, elles sont quasi uniquement de l'habitat, à l'exception d'un entrepôt viticole dans le centre-bourg.

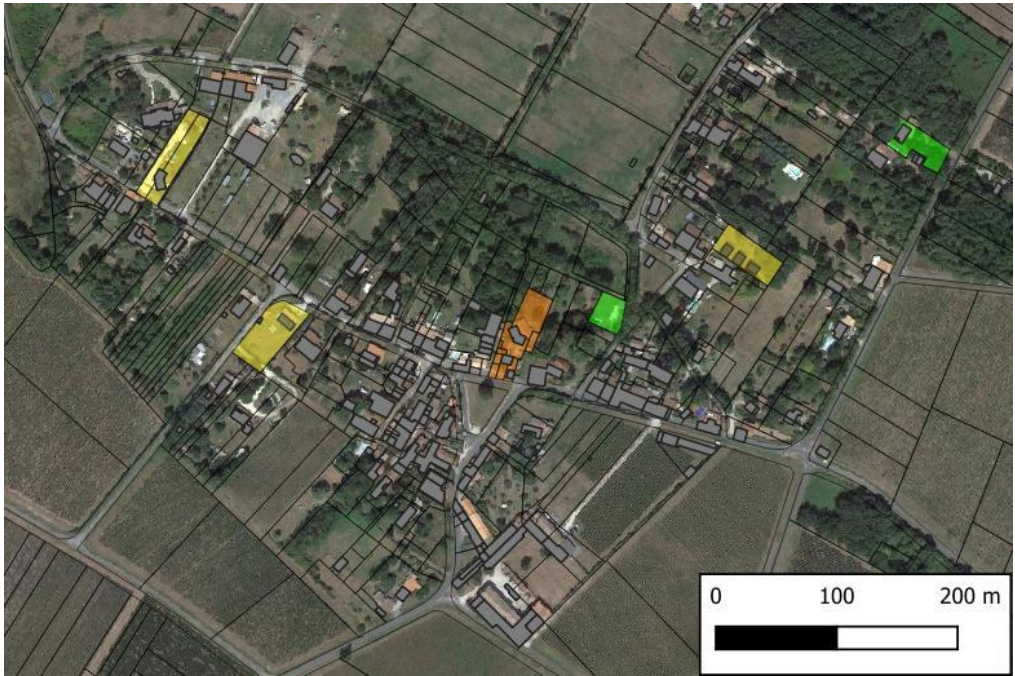
V.1.2.1. Consommation foncière 2011-2021 à Jau-Dignac-et-Loirac

Consommation cumulée de la période 2011-2021 (10 ans) = 5,9 ha. Elle intègre les constructions, leur parcelle aménagée et les accès.



On constate une consommation très dispersée sur l'ensemble des entités urbaines de la commune et au sein de chacune de ces entités. C'est une urbanisation au coup par coup selon les opportunités dans le tissu existant (pas de mitage).

Jau-Dignac-et-Loirac	Nature des espaces consommés	Surfaces en ha
Parcelle bâtie (dont VRD)	Espaces naturels	0,33
	Territoires agricoles	3,64
	Territoires artificialisés	1,91
Total		5,88



Zoom sur le village de Dignac

Sur la vocation des constructions, elles sont plus diverses qu'à Valeyrac, avec notamment 1,4 ha consommé pour des bâtiments agricoles (et 0,2 ha pour des activités et équipements).

V.1.3. La densité de construction

- **Valeyrac**

31 habitations pour 4,9 ha, soit **1600 m² par construction en moyenne**.

- La plus petite surface enregistrée : 720 m²
- La plus grande surface enregistrée : 3030 m²

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

29 habitations pour 4,19 ha, soit **1450 m² par construction en moyenne**.

- La plus petite surface enregistrée : 570 m²
- La plus grande surface enregistrée : 2940 m²

→ **Avec une moyenne aux alentours de 1500 m² par construction sur les 2 communes, on constate une surface assez courante pour des territoires ruraux** (surtout en l'absence d'opérations d'ensemble, qui génèrent bien souvent des densités plus élevées).

V.1.4. La construction sur la période 2022-2024

Les constructions ont évidemment continué de s'implanter depuis fin 2021, bien que cela n'apparaisse pas forcément sur les cadastres (qui ont toujours au minimum 2 ans de retard).

L'analyse de la photo satellite Ortho-express, de 2024, laisse apparaître un certain nombre de nouvelles constructions.

- **Valeyrac**

12 constructions pour 1,3 ha de surfaces consommées supplémentaires (soit 1085 m² par construction).

Sur cette surface totale, **0,8 ha sont des terrains agricoles (donc NAF)** selon l'OCS-GE de 2021.

- **Jau-Dignac-et-Loirac**

7 constructions pour 0,92 ha de surfaces consommées supplémentaires (soit environ 1315 m² par construction).

A noter que la totalité de la surface consommée est à usage résidentiel selon l'OCS-GE de 2021, **ainsi aucun ENAF n'a été consommé**.

V.1.5. Le potentiel de densification

Nous avons calculé le potentiel de densification à partir des zones constructibles (U) des cartes communales actuelles⁵.

Ont été exclus :

- les espaces publics type parkings, parcs, les délaissés de voirie
- les accès indispensables pour certaines habitations
- Les jardins d'agrément plantés et clôturés
- les espaces de stockage et de manœuvre (pour les activités)
- les seconds rangs inaccessibles
- les cimetières

- **Valeyrac**

Dans les zones U (hors Villeneuve et UP), **potentiel de 11 ha.**

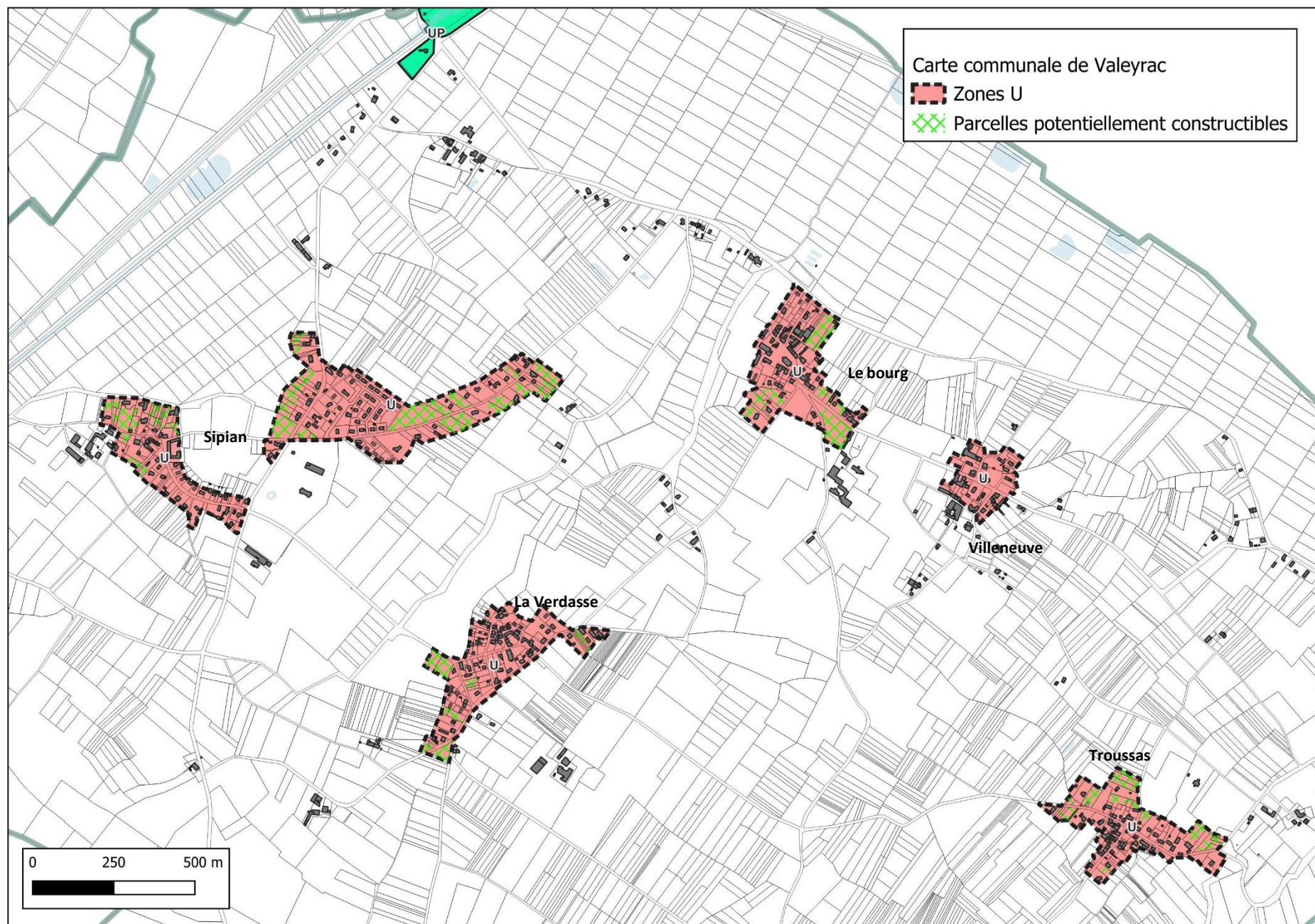
La carte communale de Valeyrac offre encore de vastes possibilités de constructions sur l'ensemble de ses zones U (voir plan ci-après).

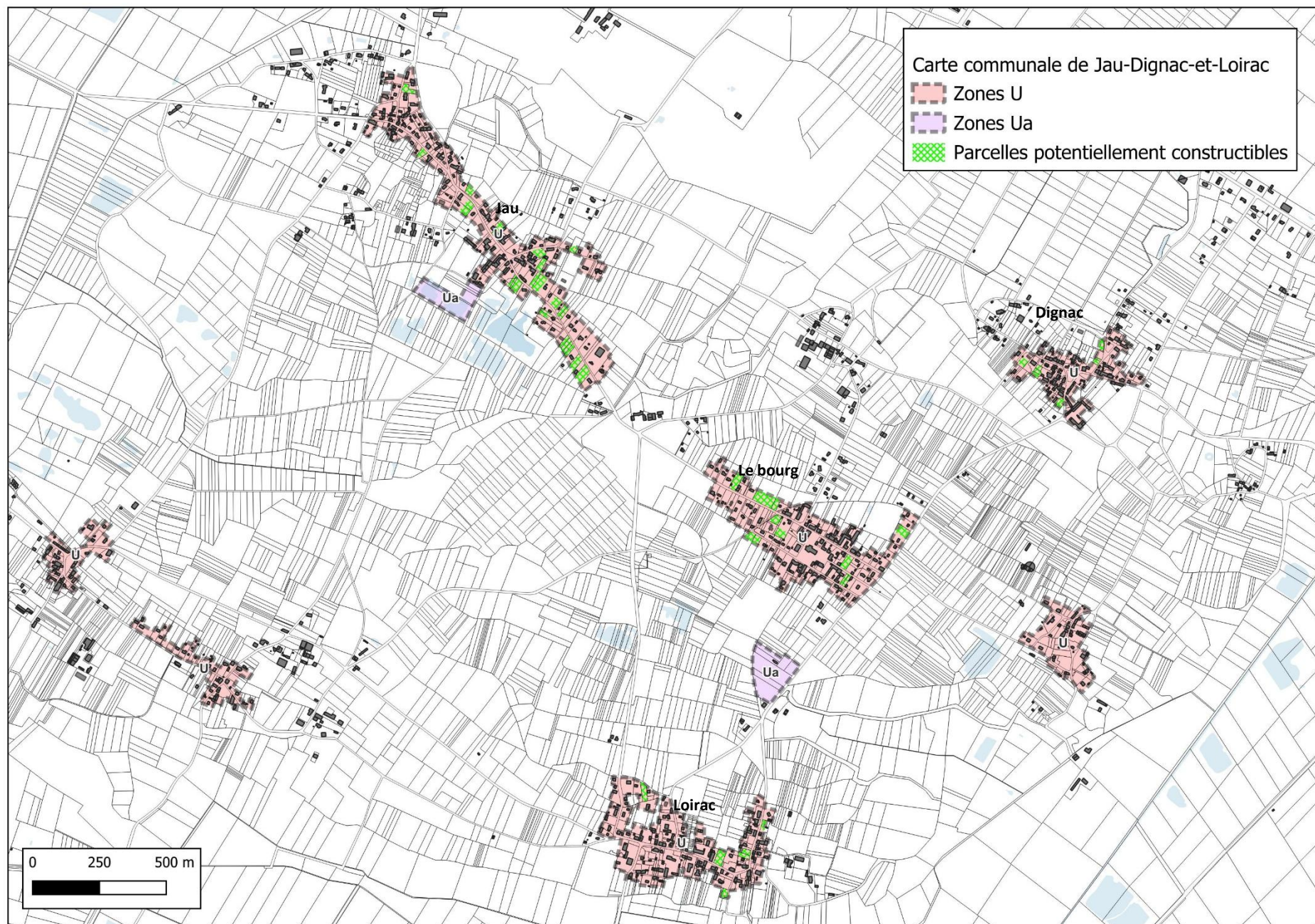
- **Jau-Dignac-et-Loirac**

Dans les zones U de Jau, du centre-bourg, de Dignac et de Loirac, **potentiel de 5 ha.**

Potentiel plus restreint, principalement présent autour de la route de St-Vivien (zone U de Jau/ la Hourcade).

⁵ A Jau-Dignac-et-Loirac, certaines zones U ont été exclues du calcul car depuis le durcissement de l'application de la loi Littoral, tous les permis de construire (PC) sont refusés dans ces secteurs (considérés par l'Etat comme hors village/agglomération ou SDU (Secteurs Déjà Urbanisés). Les zones Ua (activités ou équipements) n'ont pas non plus été prises en compte.
A Valeyrac, le hameau de Villeneuve n'a pas été retenu pour les mêmes raisons (loi Littoral) et la zone UP du port non plus (entièrement en zone rouge inconstructible du PPRI).



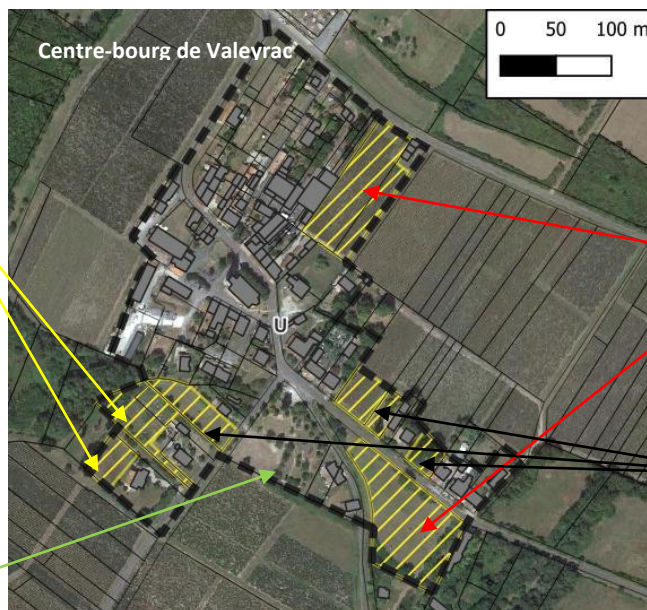


- Exemples de la méthodologie de prise en compte du potentiel de densification

Second rang de parcelle, mutabilité faible (phénomène de découpage parcellaire en 2nd rang presque absent sur le territoire jusqu'à maintenant).



Parc public, non inclus dans le calcul.

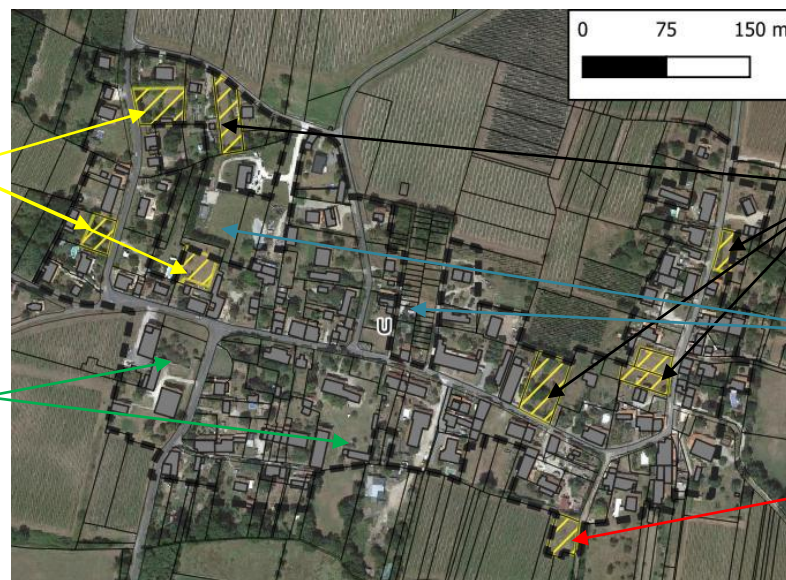


Grandes parcelles d'un seul tenant (5700 m² et 7100 m²), potentiel de constructions important mais sans garantie (en carte communale, aucune prescription de densité)

Parcelles « en dents creuses », mutabilité aléatoire (rétention foncière, parcelle en vigne, boisée, etc.)

Parcelles en second rang ou nécessitant un découpage parcellaire, mutabilité faible.

Parcs et jardins appartenant à de vastes demeures (type château viticole ou ancienne ferme), non pris en compte.



Parcelles « en dents creuses », mutabilité aléatoire.

Secteurs dans l'enveloppe urbaine mais hors zone U

Parcelle en extension aisément constructible, mais accès privé.

Ancien village de Loirac (Jau-Dignac-et-Loirac)

Atouts/ Opportunités

- La persistance d'un patrimoine vernaculaire de qualité qui s'articule avec l'environnement et l'histoire du territoire.
- Un développement urbain mutipolaire, avec néanmoins des centralités qui restent affirmées malgré un certain étalement urbain.
- Un faible mitage du territoire de par les nombreuses protections présentes.

Faiblesses / Menaces

- Des développements diffus, pavillonnaires sur les « villages », en linéaires de bord de voies.
- Un habitat pavillonnaire banalisé parfois peu qualitatif (architecture, insertion urbaine, accompagnement végétal).
- Une consommation d'espaces à fin d'urbanisation qui affecte plus spécifiquement les espaces agricoles

Enjeux

- Poursuivre l'aménagement et la consolidation des bourgs et principaux hameaux
- Travailler à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT et la loi Littoral.
- Favoriser une bonne organisation des développements futurs :
 - Concevoir des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser
 - Encadrer la densification du tissu urbain.
- Conserver la qualité du cadre de vie.
- Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère).
- Rechercher dans le cadre du PLU une réduction de la consommation foncière des espaces agricoles naturels et forestiers.

V.2. Les transports et la mobilité

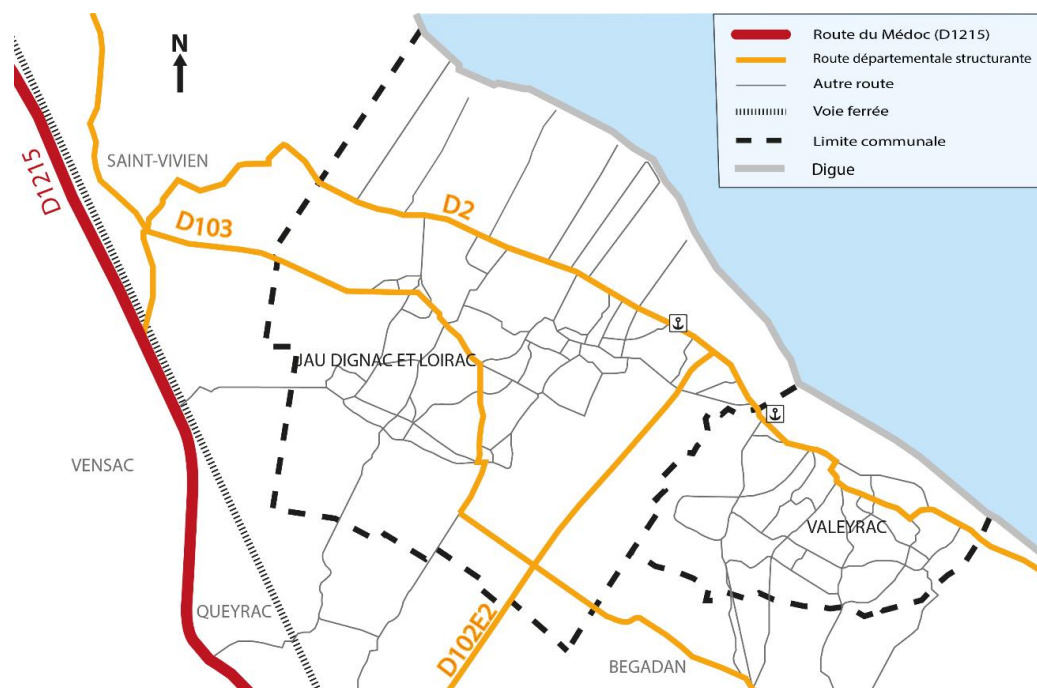
L'enclavement issu de la géographie n'est pas entièrement surmonté par les infrastructures et les services de transport. Cela constitue une limite au développement du territoire mais permet d'espérer des progrès significatifs en cas d'amélioration notable des liaisons du territoire. Actuellement cela **concourt fortement à l'utilisation massive de la voiture et limite le recours aux modes de déplacement alternatifs**.

V.2.1. L'armature des infrastructures de transport routier

Le réseau routier est façonné par le caractère « presque-ilien » du territoire, entre estuaire et océan. Le réseau ne comporte ni autoroute, ni route express, ni route nationale.

La communauté de communes ne dispose pas de la compétence mobilité, et c'est la région qui est autorité organisatrice de la mobilité.

V.2.1.1. La RD.1215, un axe majeur du territoire médocain à distance des communes



« **Axe routier structurant répondant à une logique de désenclavement** » et faisant partie du réseau routier d'intérêt régional dans le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT), la **Route Départementale 1215** (anciennement RN.215) **relie Bordeaux au Verdon-sur-mer**. Elle est incontestablement **l'artère centrale du Médoc**. La RD 1215 permet aussi une articulation avec le réseau de la rive nord de la Garonne via la liaison maritime Pointe de Grave/Royan. C'est une route à grande circulation classée en 1^{ère} catégorie. Au niveau de Queyrac ; le nombre de véhicules l'empruntant en 2022 est estimé à 7260 véhicules par jour, dont 4% de poids lourds.

Prenant acte de l'importance de cette route, **le département a engagé un plan de mobilité spécifique pour améliorer la desserte du Médoc, le plan Médoc, portant principalement sur la RD1215.**

Il consiste à adapter les infrastructures existantes aux enjeux de sécurité et de desserte du territoire en créant des voies nouvelles lorsque nécessaires ou en modernisant les voies existantes.

L'objectif est de réduire et fiabiliser le temps de parcours entre la métropole et la pointe du Verdon notamment en sortant le trafic de transit des zones urbanisées. **Actuellement ce plan porte exclusivement sur les communes en amont de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac** (une déviation au Taillan-Médoc, la mise à 2x2 voies Arsac/Castelnau-de-Médoc, une étude d'aménagement de Saint-Laurent-de-Médoc, le contournement de Lesparre-Médoc).

La RD.1215 connaît de nombreux problèmes d'engorgement et la circulation y est souvent difficile. Il faut presque deux heures pour relier Bordeaux au Verdon, hors période de pointe, avec une vitesse moyenne qui dépasse à peine les 50 kilomètres par heure.

S'il a été question durant les dernières décennies d'aménager cette route pour la faire passer en 2x2 voies sur l'ensemble de son parcours, cela ne semble plus d'actualité.

La RD 1215 ne traverse pas les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, passant au sud-est de leur territoire par les communes de Gaillan-Médoc, Queyret et Vensac, et opérant une coupure à la fois physique et visuelle entre forêt des Landes de Gascogne et paysages estuariens. La RD1215 se situe à une dizaine de kilomètres de Jau-Dignac-et-Loirac et à douzaine de kilomètres de Valeyrac.

En dehors des espaces urbanisés, la RD.1215 est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose un recul de 75 mètres de part et d'autre de la chaussée.

171

V.2.1.2. Un réseau de voies secondaires et communales qui assure la desserte des bourgs et des hameaux

Le réseau secondaire s'appuie sur de petites routes départementales qui relient les bourgs à la RD 1215 et entre eux. Il constitue d'une part l'itinéraire touristique de découverte, et d'autre part « l'itinéraire malin » qui permet d'éviter l'axe principal saturé.

Il est composé, pour Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, des routes D103, D2, D102E2 qui sont classées en catégorie 2 (voie à vocation de transit). Pour les voies classées en catégorie 2, le recul hors agglomération par rapport à l'axe est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions. Le nombre de véhicules utilisant quotidiennement la D201 au niveau de Bégadan, laquelle permet de relier Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac à Lesparre, est estimé à environ 1400 en 2020. Ce chiffre apparaît en baisse depuis 2017 (1700 soit une baisse d'environ 20%), mais ce chiffre est à prendre avec précaution compte tenu de la période de confinement liée au Covid.

La RD2 relie St-Vivien-de-Médoc à Bordeaux en longeant l'estuaire de la Gironde et faisant office de digue et de limite (dans une certaine mesure) à la zone inondable.

A Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac elle longe les mattes et **traverse le centre-bourg de Valeyrac**. Elle traverse dans la longueur le vignoble médocain passant par des villes comme Pauillac ou Margaux. C'est un itinéraire touristique prisé. Perpendiculaires à celles-ci, de longues voies rectilignes traversent les mattes pour desservir les zones en bordure du fleuve. Elle est plus courte d'une dizaine de kilomètres pour rejoindre Bordeaux, mais plus chronophage du fait des nombreuses traversées de bourg où la vitesse est limitée.

La D102E2 a pour unique fonction de relier la RD1215 à la D2 en traversant Queyrac.

La D103 relie Saint-Vivien-de-Médoc à la D2 au niveau de Saint-Yzans-de-Médoc en passant par Jau-Dignac-et-Loirac, Bégadan et Couquèques.

Ces axes départementaux ne concernent pas la commune de Valeyrac.

La commune est concernée par la RD 201 qui, à partir du Port de Goulée, forme un axe sud qui rejoint Lesparre-Médoc ; ainsi que par la RD.103^{E4} qui, à partir du bourg, dessert le village de la Verdasse et rejoint le village de Bégadan sur la commune du même nom.

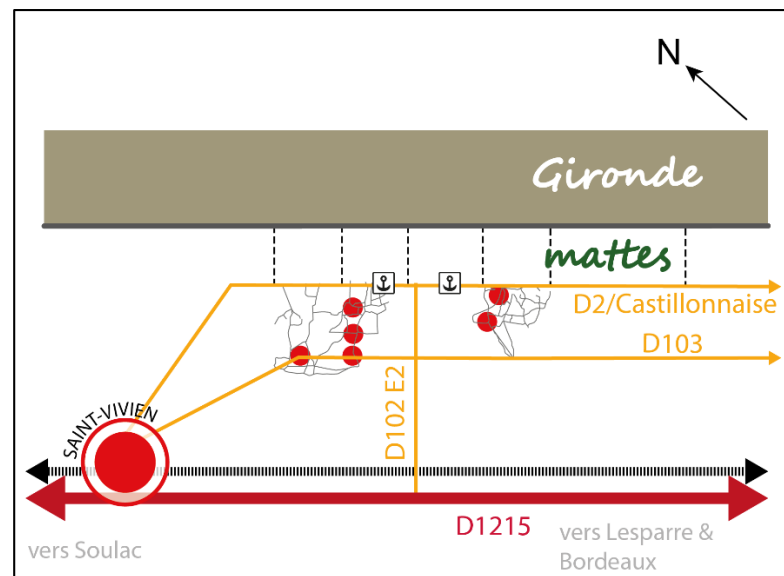


Figure 2 - Schéma d'organisation du réseau de déplacement

Un réseau de voies communales se tisse à partir de ces routes départementales et dessert toutes les zones d'habitation. Le maillage des bourgs est relativement dense, et le réseau et le réseau devient progressivement plus ténu en s'éloignant des bourgs.

V.2.2. Le développement des transports collectifs

Les déplacements sont, pour une écrasante majorité, réalisés en voiture, camion ou fourgonnette.

L'INSEE précise les moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2019 sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac.

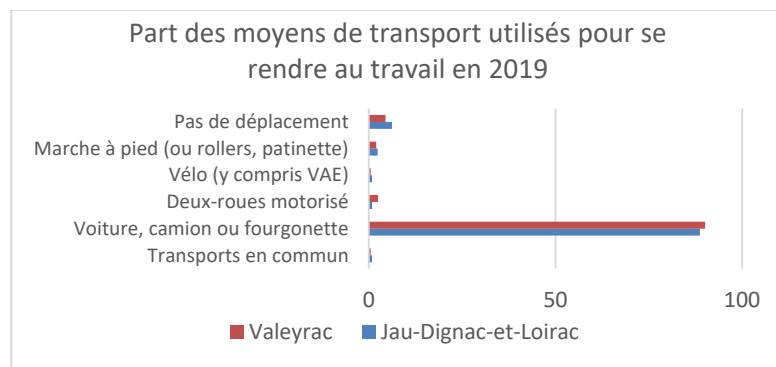


Figure 3

A Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, plus de 88% des déplacements sont ainsi effectués en voiture individuelle.

La part des déplacements en transports en commun se situe en dessous de 1%.

V.2.2.1. La desserte ferroviaire

Le réseau ferré du territoire comprend une seule ligne (n°42) à voie unique Bordeaux/Pointe de Grave via Lesparre-Médoc, Soulac-sur-Mer et Le Verdon-sur-Mer. La gare la plus proche de Valeyrac est celle de Lesparre-Médoc tandis que Jau-Dignac-et-Loirac se situe à équidistance entre les gares de Soulac-sur-Mer et Lesparre-Médoc.

Le trajet Bordeaux-Soulac dure environ 1h45 et seulement une demi-douzaine de trajets sont effectués dans chacun des sens en semaine ; le nombre de desserte est à peu près équivalent durant les weekends. **Ainsi, la durée des trajets et les horaires ne permettent qu'exceptionnellement d'utiliser cette ligne depuis le territoire de la CCMA pour le travail ou les études vers le territoire métropolitain.** Il faut toutefois remarquer qu'au départ de Lesparre-Médoc, qui se trouve à une vingtaine de minutes en voiture des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, on peut disposer de fréquences supérieures (une douzaine de départs quotidiens).

De plus, **les possibilités d'intermodalité sont quasi-inexistantes**, et l'interconnexion entre train et liaison maritime reste théorique vu le nombre résiduel de voyageurs du train.

Le SCOT indique cependant que la fréquentation de la ligne est en forte augmentation, mais à partir de chiffres relativement bas (une moyenne de 100 voyageurs quotidiens au total des deux sens pour Soulac-sur-Mer) avec des pics de fréquentation estivale.

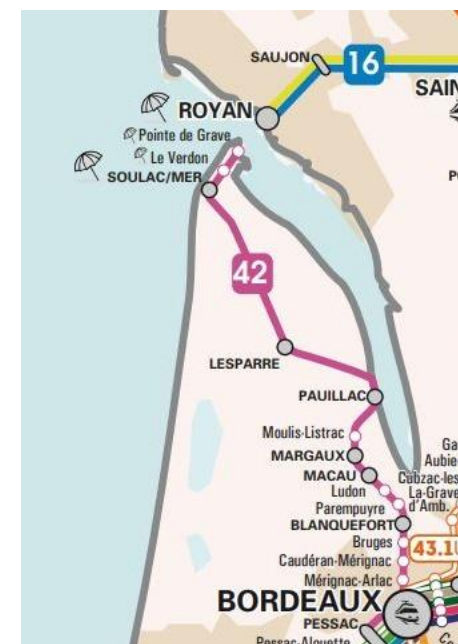


Figure 4 – Extrait du plan de réseau TER de Nouvelle Aquitaine

A noter, **le projet d'un RER métropolitain** qui prévoit de transformer l'actuel réseau ferroviaire en trois lignes principales. L'un des objectifs est aussi d'augmenter le nombre de trains en circulation avec une fréquence accrue : toutes les 30 minutes en heure de pointe et un train par heure hors heure de pointe. **La ligne Pessac-Bordeaux-Pointe de Grave devrait être opérationnelle entre 2028 et 2030.**

V.2.2.1. La liaison entre les rives de l'estuaire de la Gironde

Le département de la Gironde assure la liaison entre les rives de l'estuaire de la Gironde avec une ligne intégrée au réseau Trans'Gironde : Située à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde : la liaison maritime « Le-Verdon-sur-Mer/Royan ». Elle permet d'éviter le long détour de l'estuaire et le franchissement des ponts sur la Dordogne et la Garonne. La distance est de 3 miles (6 kilomètres) et la traversée de 30 minutes environ. Les navires, au nombre de deux, permettent de transporter des deux roues, voitures, cars, camping-cars, camions, conteneurs, engins agricoles, convois exceptionnels, etc...

La cadence des départs change souvent et fortement selon la période de l'année : d'une demi-douzaine en basse saison à une quinzaine en haute saison. **Cette liaison reste importante pour le territoire et présente des niveaux importants de fréquentation** : en moyenne (avec des pics estivaux), 1000 véhicules-jour et 3000 passagers.

V.2.2.2. Le réseau de bus

Il n'existe pas de réseau de bus au sein de la CCMA entre les différentes communes ou au sein de celles-ci. Cela s'explique notamment par la faible densité de population du territoire ainsi que les coûts que la mise en place d'un réseau de transport en commun engendrerait au regard des bénéfices qui peuvent en être espérés.

Il existe une ligne régionale de bus qui relie la Pointe de Grave à Lesparre-Médoc via Saint-Vivien-de-Médoc et Queyrac, la ligne 713. Une fois à Lesparre-Médoc, il est possible de rejoindre Naujac-sur-Mer et Hourtin par la ligne 711, Vendays-Montalivet et Grayan-l'Hôpital « Le Gurp » par la ligne 712, et Bordeaux par la ligne 703. Cependant la faible cadence des bus ainsi que la longueur du temps de trajet ne font pas de cette option une solution viable pour des déplacements réguliers.

V.2.2.3. Les orientations du SCOT

Le DOO du SCOT met en avant **la multipolarité du territoire, organisé autour des pôles structurants** de Hourtin, Lacanau, et Soulac-sur-Mer d'une part, et sur **les pôles économiques et touristiques** de Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Le-Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc, et Vendays-Montalivet d'autre part. **Il préconise la mise en place d'un schéma communautaire des mobilités qui organise la multimodalité en fonction des objectifs poursuivis et des sites choisis pour organiser des nœuds de mobilité.** Les nœuds de mobilité sont des lieux de rencontre de plusieurs modes de déplacements complémentaires permettant aux usagers de poursuivre leur parcours en utilisant des moyens de déplacements alternatifs.

Le SCOT détermine deux grands types de nœuds de mobilité en fonction de leur rôle dans les déplacements : les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurant et les nœuds de mobilité d'irrigation qui ont pour objectifs principaux de faciliter le rabattement vers les nœuds structurants. Ainsi le SCOT prescrit de :

- développer le cadencement et les temps de parcours du TER pour faciliter l'intermodalité train/bus/TAD ;
- organiser les pôles multimodaux majeurs liés aux transports collectifs structurants ;
- organiser le rabattement sur ces pôles et sur la gare de Lesparre-Médoc depuis des nœuds de mobilité secondaires ;
- faire du numérique un outil d'amélioration de la gestion des mobilités et lutter contre la fracture numérique ;
- aménager l'espace pour développer les mobilités douces au quotidien.



Figure 5 – Extrait du plan de réseau interurbain de bus

V.2.3. Les déplacements doux

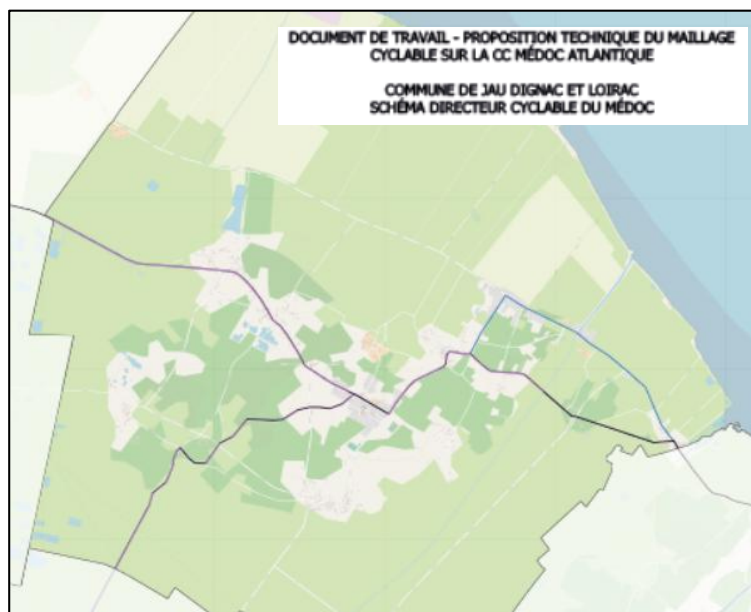
• Aménagements cyclables

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac ne disposent pas à ce jour d'un réseau cyclable structuré à leur échelle.

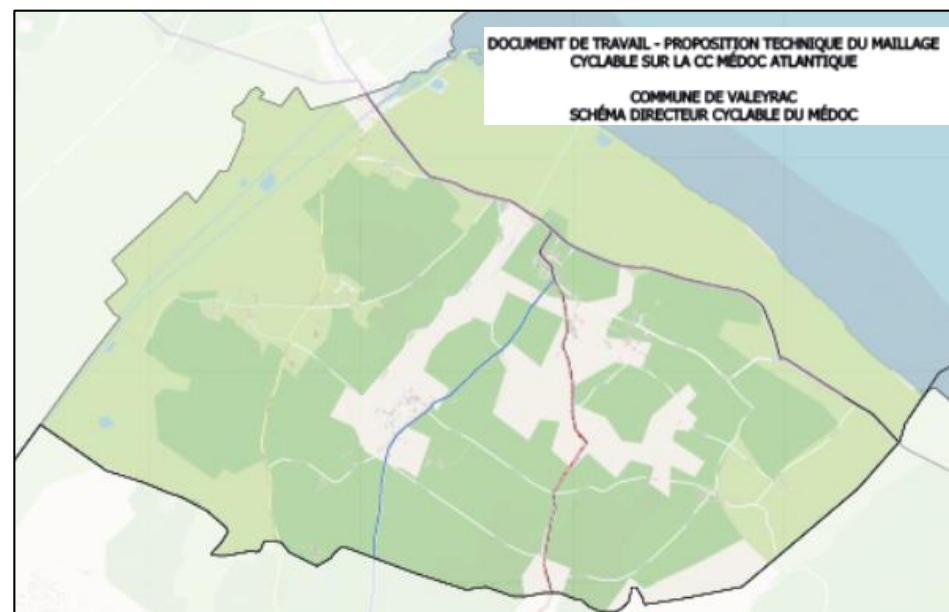
Une convention a été rédigée entre le PNR et les communautés de communes du Médoc pour la mise à disposition d'un chargé de mission contribuant au suivi et à **la réalisation d'un schéma directeur cyclable.**

L'objectif est de structurer un maillage cyclable à l'échelle intercommunale.

Sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac, les propositions s'appuient sur la **création de bandes cyclables sur les routes existantes avec une voirie qui serait partagée, avec priorité aux vélos** (ci-après les plans de travail avec les itinéraires proposés).



Jau-Dignac-et-Loirac



Valeyrac

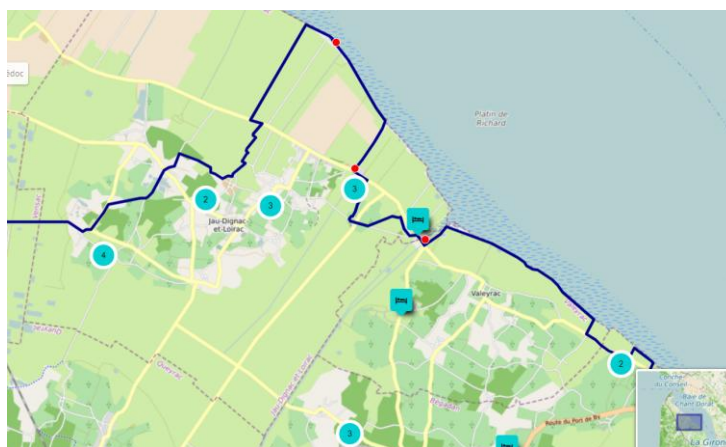
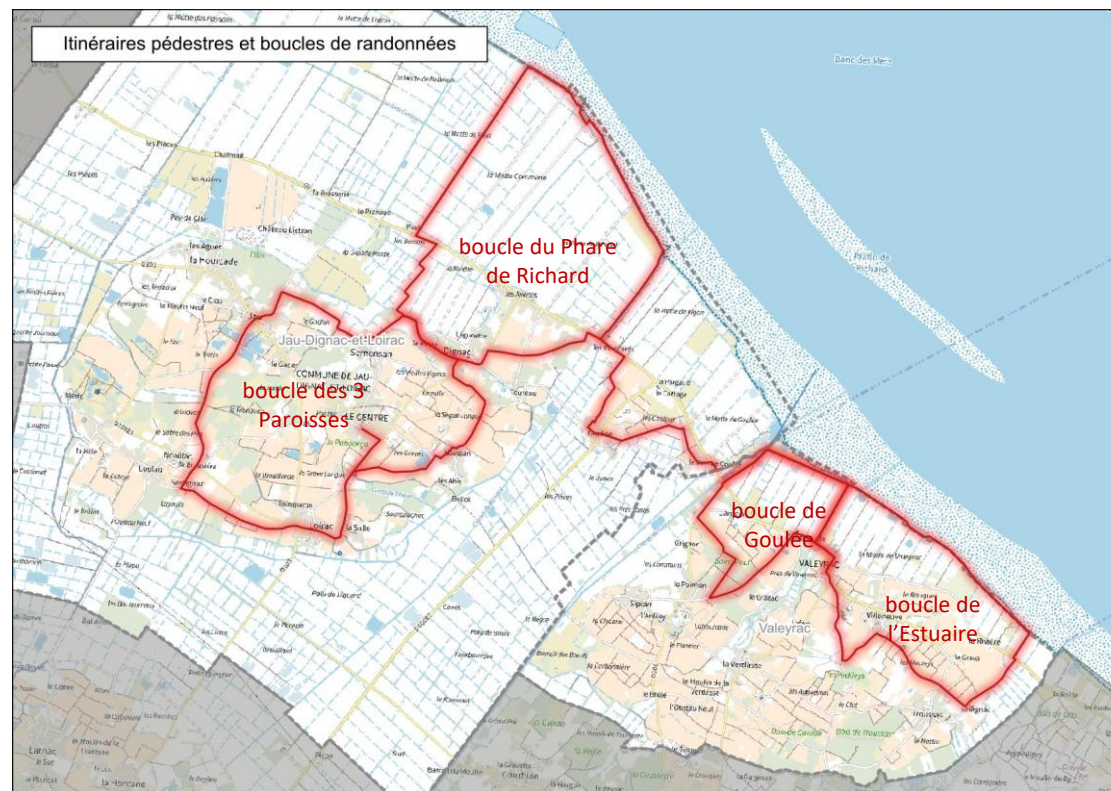
- **Les itinéraires pédestres et boucles de randonnées**

Les 2 communes présentent des cheminements pédestres pour la découverte du territoire (estuaire/ ports/ mattes/ vignobles/ villages)

On distingue ainsi les boucles du Phare de Richard et des 3 Paroisses à Jau-Dignac-et-Loirac ; les boucles de Goulée et de l'Estuaire à Valeyrac.

Ces liaisons douces correspondent à une fréquentation touristique ou de loisirs.

Un itinéraire nommé « chemin de l'Amadour », qui emprunte une partie des boucles précédemment citées, fait partie d'un projet de création d'un « GR 81 », qui relierait Soulac à Rocamadour et qui passerait ainsi par Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac.



« Chemin d'Amadour » <https://www.chemin-amadour.fr/>



Panneau d'information sur les randonnées à Valeyrac

V.2.4. Les autres transports

L'aéroport le plus proche est celui de Bordeaux-Mérignac situé à environ 80 km.

Le territoire compte aussi deux aérodromes, à Soulac-sur-Mer et à Vendays-Montalivet. Ils ne sont pas ouverts au trafic commercial.

V.2.5. Le stationnement

Jau-Dignac-et-Loirac

La commune compte deux parkings publics dans le centre-bourg :

- un à proximité de la mairie avec de nombreuses places dispersées autour de la mairie. Il comprend une centaine de places ;
- un à proximité du phare de Richard. Il comprend une vingtaine de places.

Valey rac

La commune compte deux parkings publics :

- un le centre-bourg, place du 11 novembre, à proximité de la mairie : Il comprend une trentaine de places ;
- un au port de Goulée. Il comprend une quarantaine de places.

Les communes comptent par ailleurs de nombreux stationnements disponibles qui ne sont pas toujours aménagés en tant que tels. Il n'existe pas de problème spécifique lié au stationnement.

A noter que les communes ne disposent ni de borne de recharge électrique, ni d'une aire de covoiturage.

Atouts/ Opportunités

- Une desserte assurée par la RD.1215, route à grande circulation classée en 1ère catégorie et axe majeur du territoire ; elle est située à l'Ouest du territoire et ne concerne pas directement les communes
- Le territoire communal est parcouru par la RD 2, artère touristique de l'estuaire et des vignobles médocains
- Un réseau de voies secondaires, relativement dense, irrigue l'ensemble du territoire des communes.
- Un projet d'un RER métropolitain (qui dessert Lesparre-Médoc) visant un développement des lignes et une fréquence notablement accrue
- Des cheminements piétons qui favorisent la découverte du territoire

Faiblesses / Menaces

- Un territoire « éloigné » (en particulier de la métropole) compte tenu de la position géographique des communes en nord Médoc.
- La RD.1215 enregistre des conditions de circulation qui se dégradent en dépit du plan de mobilité du département.
- Des déplacements très majoritairement effectués en voiture, camion ou fourgonnette (plus de 88 %).
- Une desserte ferroviaire qui n'est accessible qu'à partir de Lesparre-Médoc.
- Une ligne de bus qui relie également Lesparre-Médoc, mais ne dessert pas les communes de Jau Dignac et Loirac et Valeyrac.
- Un réseau cyclable qui répond pour l'essentiel à une fréquentation touristique ou de loisirs.

Enjeux

- Diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements
- Améliorer la desserte par les transports en commun ou à minima la desserte à destination des pôles multimodaux
- Développer les cheminements doux en particulier pour assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics

Chapitre VI - Paysage et patrimoine Loi Littoral

VI.1. Les grands traits des paysages

VI.1.1. Le vaste ensemble de l'estuaire et de ses rivages

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et de Valeyrac font partie du vaste ensemble paysager de « l'estuaire et de ses rivages » (Atlas des paysages de la Gironde – Conseil Général de la Gironde - <http://atlas-paysages.gironde.fr/>) : « Le plus vaste estuaire d'Europe se divise en un grand nombre d'unités de paysage, depuis sa naissance à la confluence Dordogne-Garonne jusqu'à son embouchure maritime. A la rencontre des deux fleuves, l'accumulation d'alluvions a formé le Bec d'Ambès, extension marécageuse de l'Entre-Deux-Mers. En rive droite, un ancien méandre a laissé la place au marais de Prignac-et-Marcamps, replat agricole au pied des coteaux de Bourg, annonciateur des plus vastes espaces agricoles du marais de Braud-et-Saint-Louis, en aval. En rive gauche, après les palus de Ludon-Médoc, terres humides aux portes de Bordeaux, les terrasses graveleuses et marais forment différents paysages dans le Médoc viticole : le Médoc de Margaux et ses vignobles prestigieux ; la clairière de Listrac, encadrée par le massif forestier ; le Médoc de Pauillac, résolument tourné vers l'estuaire ; le Médoc de Saint-Christoly, territoire partagé entre vignes et marais ; le Médoc des Mattes, aux terres gagnées sur les eaux, nettement marqué par les marais agricoles. A l'embouchure enfin, la pointe de Grave forme la connexion entre Gironde et Atlantique, et clôture les paysages de l'estuaire et ses îles. »

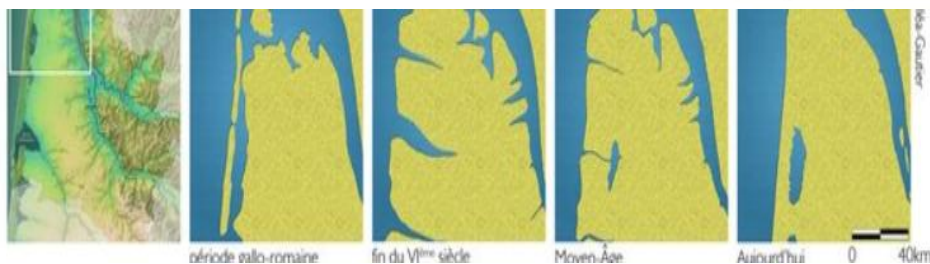
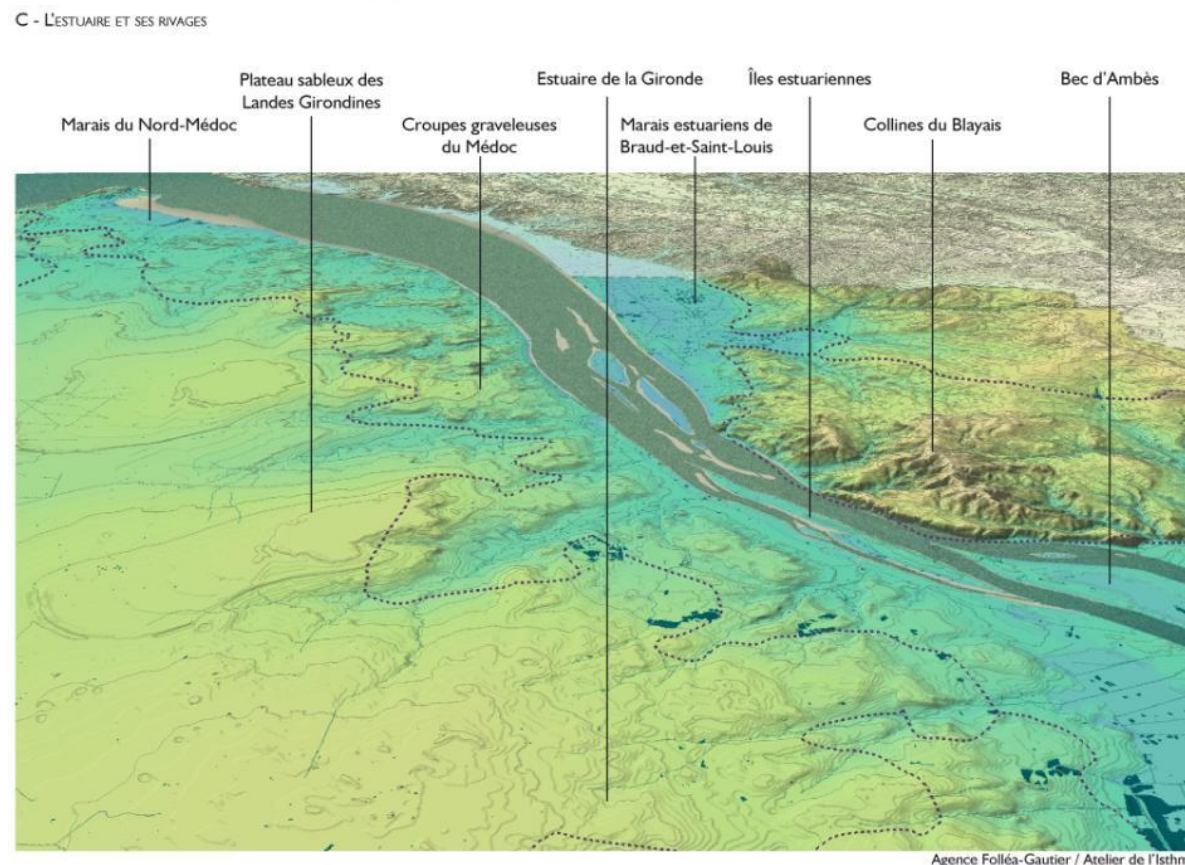


Figure 1 Les sous-ensembles paysagers des îlots à la Pointe

A l'intérieur de ce vaste ensemble, onze unités paysagères ont été identifiées.

- Jau Dignac-et-Loirac appartient à l'unité dite du « **Médoc des mattes** », dernière unité estuarienne avant la pointe du Verdon, plus tournée vers l'océan, est en très grande partie constitué de terres gagnées sur les eaux après les grands travaux du XVIIIème siècle.

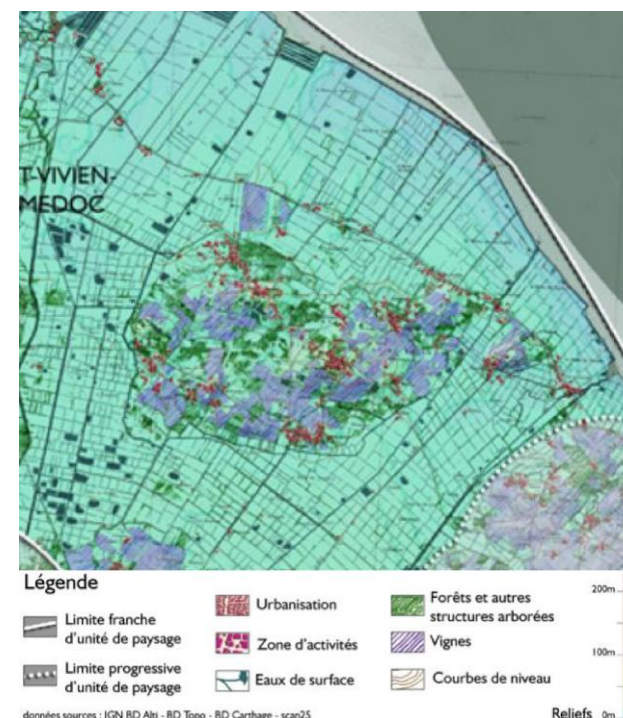
- Valeyrac est concernée dans sa frange Nord /Nord-Ouest par l'unité du Médoc des mattes mais la grande majorité de la commune fait partie du « **Médoc de Saint-Christoly** ». Alors que l'estuaire commence à s'évaser, et qu'en rive droite le département de la Gironde laisse place à celui de la Charente Maritime, les ultimes reliefs du Médoc prennent la forme d'un éperon très peu marqué à l'est de Lesparre. A proximité des berges, quelques légères buttes de graves dessinent les dernières 'îles' viticoles conséquentes au nord du département.

VI.1.1. Le Médoc des Mattes⁶

VI.1.1.1. Les marais, paysage fabriqué et omniprésent

Dans ces paysages de basses terres, humides et absolument horizontales, un décor très particulier s'offre au regard : les larges parcelles de **marais pâturés** (bovins, ovins, chevaux) ou **cultivés** (céréales, lin...) se succèdent, dégagant des vues très lointaines où les éléments verticaux prennent une grande importance (arbres isolés, lignes électriques...). L'abondance de l'eau se fait sentir par une profusion verte, à perte de vue. Les haies forment les limites de ces perspectives, qu'il s'agisse des tamaris traditionnels - souvent sur le déclin et peu remplacés - ou de ripisylves touffues accompagnant les divers canaux.

Réseau hydraulique, digues et routes forment la trame de ce paysage. Souvent associés, ils permettent d'appréhender le fonctionnement de ce territoire, entièrement dépendant d'aménagements anthropiques, et offrent une diversité de situations qui enrichit les perceptions du visiteur. Les routes-digues, légèrement surélevées, proposent un regard différent sur les mattes ; celles bordant les canaux, flanquées de longues ripisylves opaques, révèlent soudain les marais à l'occasion d'une ouverture. Enfin, la variété des chenaux eux-mêmes est intéressante : plus ou moins profonds, sinueux ou rectilignes, dégagés ou étouffés sous les broussailles... Ils apportent une diversité bienvenue dans ce paysage sans reliefs.



⁶ Source : (Atlas des paysages de la Gironde - Conseil Général de la Gironde - <http://atlas-paysages.gironde.fr/>)



Figure 4 – paysage de palus typique ouvert



Figure 5 –paysage de palus typique fermé

VI.1.1.1. Les berges, limite et connexion entre deux univers

Les premiers signes de la proximité avec l'estuaire se découvrent bien loin des berges : sur les chenaux les plus importants sont installés de petits ports, parfois jusqu'à deux kilomètres de l'embouchure. De petites embarcations de pêche ou de loisirs suivent ici le rythme des marées, flottant ou s'échouant sur la vase. Des villages de cabanes bordent ces quais : souvent autoconstruites, celles-ci sont composées de pans de bois goudronnés.

En poursuivant la route vers l'estuaire, l'horizon reste résolument bouché : la haute digue côtière est la seule perspective au bout du chemin. Construite tout au long des mattes, elle est un élément clef dans le maintien hors d'eau des marais littoraux, et forme une interface entre ces deux paysages. Après les avoir cachés l'un à l'autre, elle se révèle le meilleur point de vue pour observer leur rencontre, donnant à voir les lointains horizons de la rive droite de l'estuaire, comme les vastes parcelles dégagées des marécages.



Figure 6 –le port de Richard

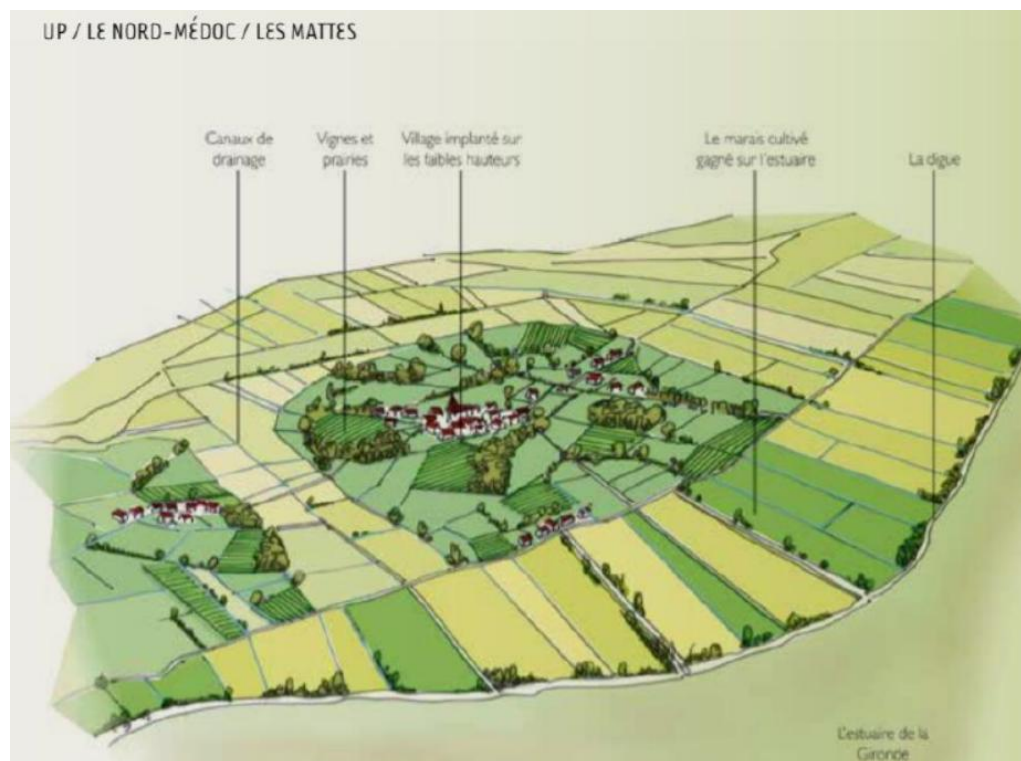


Figure 7

VI.1.1.2. Une naturalité contrastée des marais

L'estuaire de la Gironde forme un site-clef au regard des flux migratoires aviaires, et ce notamment grâce aux vastes étendues de marais, aptes à accueillir les oiseaux au cours de leur périple. Ces milieux façonnés par l'homme offrent en effet des conditions très riches en termes d'habitat et de biodiversité. Mais les évolutions récentes de l'agriculture, et la déprise du pâturage en particulier, ont modifié ces facteurs. D'une part, les grandes cultures céréalières diminuent fortement, par leur mode de gestion, la naturalité de ces espaces : les fossés n'assurant pas un drainage suffisant pour la production recherchée, ils sont complétés ou remplacés par des réseaux souterrains ressuyant totalement le sol.

D'autre part, les palus à l'ouest ont été réinvestis en grande partie par les chasseurs. En acquérant des superficies importantes de zones humides et en y aménageant des mares de chasse, ils permettent le maintien des milieux naturels marécageux. Néanmoins, contrairement au pâturage, leur action n'évite pas nécessairement l'enfrichement de ces parcelles, et les paysages très ouverts des palus tendent par endroits à se refermer.

VI.1.1.3. Les îlots cultivés des villages

Cette unité de paysage reste très peu habitée : les quelques zones urbanisées sont séparées par de larges prairies inoccupées. Cet état de fait est évidemment lié à la nature de ces terrains, marécageux et uniquement maintenus hors d'eau par de complexes aménagements. Les villages sont donc installés sur les quelques relatives hauteurs (à peine perceptibles) dépassant de façon un peu plus marquée le niveau de la mer, îlots au cœur des palus ou limites du plateau sableux landais.

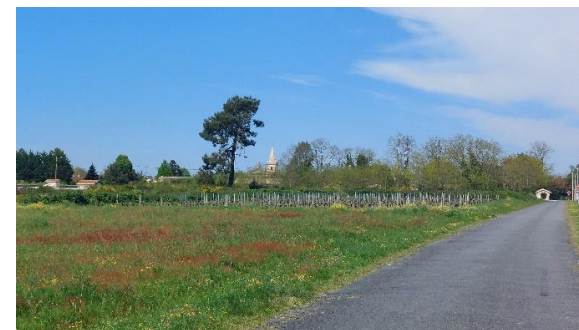


Figure 8 – aperçue du Centre (Jau-Dignac-et-Loirac) depuis l'est.

VI.1.2. Le Médoc de Saint-Christoly

VI.1.2.1. Un vignoble perché sur les derniers reliefs

Si la vigne reste la culture principale, et occupe une grande majorité du territoire de cette unité, **elle cède cependant bien plus de place aux marais qu'en amont** : seuls les terrains légèrement surélevés, et donc plus secs, offrent les conditions nécessaires à son développement. Ces horizons viticoles couvrent néanmoins des surfaces très étendues, sur des reliefs très doux (mais soulignés par la régularité des règes). Les terres de graves, qui constituent les quatre légères buttes au long de l'estuaire, sont ici moins visibles et moins lumineuses que dans les vignobles en aval. Qu'il s'agisse de haies, d'arbres isolés, de buttes boisées ou de la sombre lisière quasi-omniprésente au-dessus des vignes, la présence forestière prend ici une grande importance visuelle, et ce, même si les arbres qui la constituent sont souvent assez éloignés.

Au sein de ces vastes terres viticoles, une urbanisation sans grande qualité est dispersée de façon assez homogène. Moins réputés qu'autour de Pauillac ou Margaux, les vignobles ne permettent pas de résister, par leur valeur intrinsèque, aux pressions urbaines qui peuvent s'exercer. Des domaines aux bâtiments et abords soignés agrémentent tout de même ces paysages : châteaux, chais et allées plantées émergent parfois au sommet d'une butte viticole, complétant le tableau.

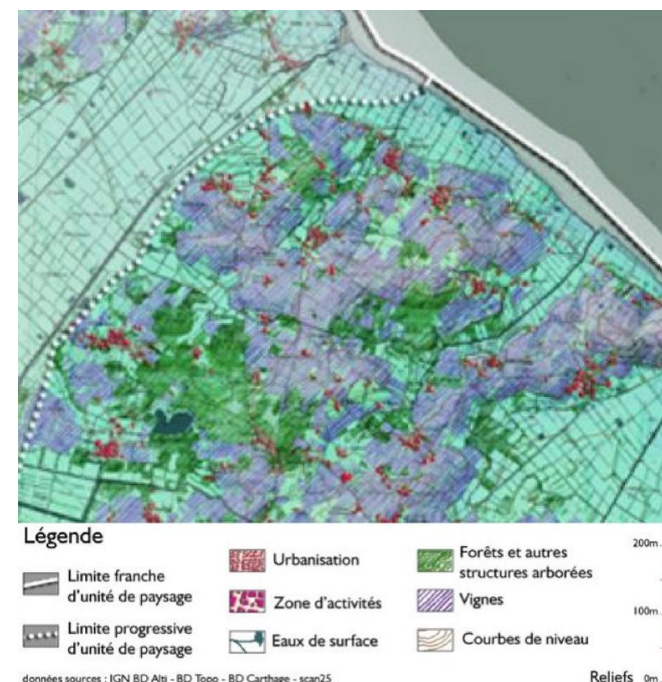


Figure 9 – le Médoc de Saint-Christoly

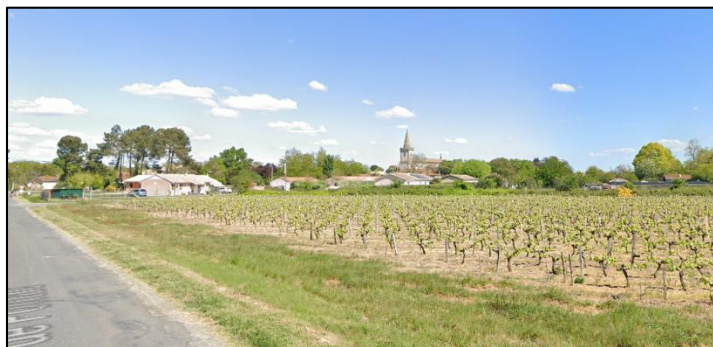


Figure 10 et 11 – paysages typiques du Médoc de Saint-Christoly

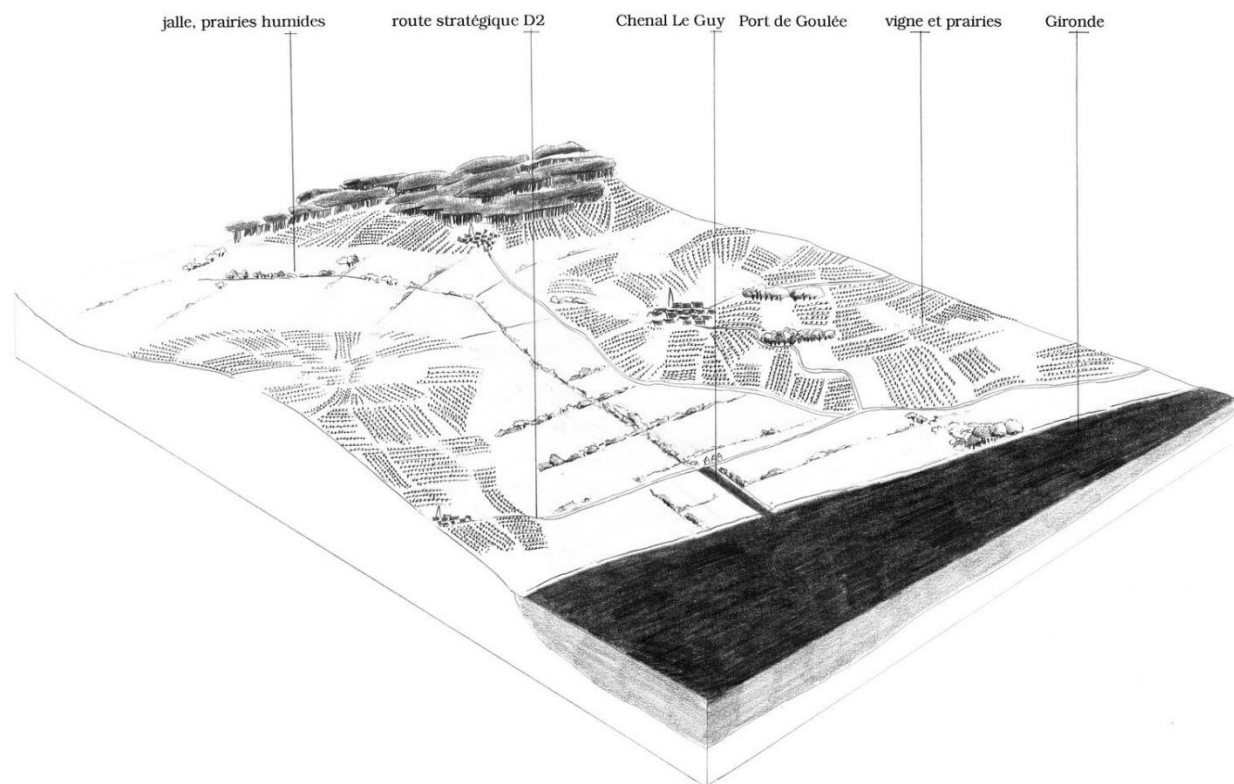


Figure 12 – bloc diagramme de Valeyrac

VI.1.2.2. Des zones humides qui prennent de l'importance

Deux vallées délimitent nettement l'unité au nord et au sud, et forgent ces paysages : autour du chenal de Guy et du chenal de la Calupeyre - cours principaux de réseaux hydrauliques complexes - se constituent les marais formant ces limites. Entre les îlots de graves s'immiscent aussi le chenal de la Maréchale, les chenaux de By ou encore le chenal de Troussas à la Reille. A chaque fois, ces basses vallées dessinent des paysages de marais pâturés ou cultivés, palus exploitables grâce aux grands travaux des ingénieurs hollandais au XVIIIème siècle. Les prairies sont surtout groupées au long des berges de l'estuaire et sur les parties les plus basses, tandis que les cultures se retrouvent plus en amont des cours d'eau, la terre grasse et noire des champs contrastant fortement avec les tons plus lumineux des buttes viticoles.

De nombreuses haies et ripisylves traversent ces paysages, soulignant les structures confondues du parcellaire et du réseau hydraulique et accompagnant les cours d'eau. Ainsi, bien que très peu de réels boisements ne poussent ici, l'arbre garde une place dans ces paysages. Dans certains marais, des parcelles de pâturage en déprise commencent d'ailleurs à s'enfricher, soulignant un déséquilibre dans l'évolution de ces paysages.

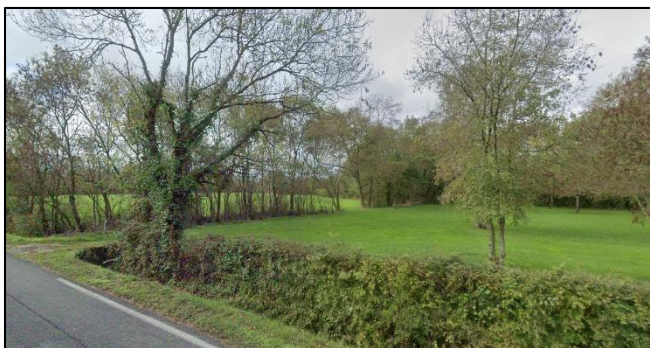


Figure 13 – des arbres, des haies et de simples herbacées soulignent le réseau hydraulique



Figure 14 - le Petit chenal de Guy, trait d'union entre Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac

VI.2. Le patrimoine

VI.2.1. Les protections patrimoniales

A noter qu'il n'y a pas de monument historique classé ou inscrit (ni de périmètre de protection limitrophe) sur les communes.

Les protections au titre de l'archéologie

Commune	Site	Epoque			
		Préhistoire	Antiquité	Moyen-Age	Epoque moderne
Jau-Dignac-et-Loirac	Jau		Bâtiment		
	La Chapelle		Bâtiment	Cimetière, chapelle	
	Listran	Occupation			
	Nord de Dignac	Occupation			
	Port de Goulée				Port
Valey rac	Les Prises, Le Temple			Cimetière, Hôpital, chapelle	
	Près de l'Eglise		Vestiges		Chapelle, sépultures

188

« Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

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

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



Cartographie des différents sites protégés au titre de l'archéologie à Jau-Dignac-et-Loirac (1) et Valeyrac(2).

VI.2.2. Le patrimoine bâti et paysager

Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac accueillent un patrimoine bâti et végétal (souvent associés) de qualité.

Il s'agit en particulier de diverses maisons et fermes présentant des éléments de patrimoine intéressants, caractéristiques du Pays médocain : logements d'ouvriers agricoles/viticoles (à Goulée, Semensan, Noaillac et Charmail) ; des maisons ayant appartenu à des douaniers au port de Goulée ; des maisons, de type maisons de maître, sièges d'un domaine viticole et portant à ce titre le nom de "château".

Pour de plus amples informations sur le patrimoine des communes : <https://inventaire.nouvelle-aquitaine.fr/>

VI.2.2.1. Le patrimoine vernaculaire

Certaines habitations sont très caractéristiques du Pays médocain. Ces maisons sont dans la grande majorité en rez-de-chaussée, bâties en moellon de calcaire et situées en alignement de la voie (dans le bourg) ou perpendiculaire à celle-ci. Rares sont les maisons qui datent du XVIII^e siècle, la période de construction la plus dynamique est la seconde moitié du XIX^e siècle.



Les maisons en pierre constituent un exemple du patrimoine vernaculaire des communes de Valeyrac (3) et de Jau-Dignac-et-Loirac (4)

VI.2.2.2. Les lavoirs et ouvrages de gestion de l'eau

Les lavoirs sont aménagés au cours des XIX^e et XX^e siècles dans un esprit hygiéniste puis ont progressivement disparus des usages du fait du progrès technique. Edifiés à ciel ouvert ou couverts près d'un cours d'eau ou à proximité d'une source, ils sont emblématiques du petit patrimoine rural.



Lavoirs à Jau-Dignac-et-Loirac (8 et 9) et à Valeyrac (10)

Les puits sont aménagés à la même époque et sont pour la plupart aujourd'hui condamnés. Ils peuvent être localisés dans les cours privées ou sur l'espace public, généralement en bordure de voie. Ils sont couverts, pour la plupart circulaires, et bâtis en pierre de taille. Ils peuvent être dotés d'une manivelle ou d'une pompe.



On retrouve de nombreux puits disséminés sur le territoire : puit avec manivelle au Centre (11), puit circulaire avec manivelle en bordure de la matie de Richard (12), avec poulie dans une cour de maison au Centre (13), puit circulaire à Noaillac (14),

VI.2.2.3. Les croix monumentales

Les croix monumentales sont des reliques historiques de la foi des communautés médocaines. Elles agrémentent les bourgs et les hameaux. On les rencontre souvent aux carrefours, elles guident et protègent le voyageur.



On trouve de nombreuses croix sur le territoire notamment à Troussac (15), La Verdasse (16), et dans le centre-bourg (17).

VI.2.2.4. Les châteaux

Les territoires de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont parsemés de quelques constructions remarquables, illustrant un passé riche. Ces constructions sont liées à l'activité viticole. Le château Rousseau de Sipian (figure 18) associe une offre d'hébergement à la production viticole. Il a été construit dans les années 1870 par l'architecte Jean Edouard Bonnore, tout comme le château Ricaudet-Troussas (figure 19).



Les châteaux Rousseau de Sipian (18), Lartigue (19), Ricaudet-Troussas (20), et Bourdieu (21), situés à Valeyrac

VI.2.2.5. L'habitat de caractère

Aux dimensions plus modestes, mais disposant de qualités architecturales remarquables, on retrouve de nombreuses demeures disséminées au sein et en dehors de l'agglomération des communes. On trouve aussi d'anciens moulins qui sont repérables sur les cartes anciennes. La plupart ont disparus, mais certains subsistent encore comme le moulin des Poulards restauré par un particulier à Jau-Dignac-et-Loirac (figure 22).



Le moulin des Poulards (22), le pigeonnier et ancienne forge du château de Loirac (23), une bâtisse bourgeoise à Valeyrac (24).

VI.2.2.6. Le patrimoine rural

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac ont toujours connu une activité agricole. Cette activité a marqué le territoire en termes paysagers, au plan de l'organisation urbaine du territoire, ainsi qu'au travers d'un maillage de bâtis agricoles traditionnels. La plupart de ces constructions datent de la seconde moitié du XIX^e siècle, date à laquelle la culture de la vigne s'intensifie. Les cuiviers à étage, dits « médocains », sont bâtis à la fin du XIX^e voire au début du XX^e siècle.



Domaine de Lassalle et cuvier de type « médocain » (25) et cuvier du château Noaillac (26) à Jau-Dignac-et-Loirac ; cuvier du château Lousteauneuf à Valeyrac (27)

VI.2.2.7. Le patrimoine estuarien

L'estuaire de la Gironde est un des plus grands d'Europe. De tout temps les habitants du territoire ont entretenu un lien particulier. 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.

L'aménagement des ports est lié au développement de l'agriculture et son évolution au succès de l'ostréiculture dans les années 1870. De nos jours, ils permettent des activités de pêche et de plaisance. Les ports hébergent aussi d'anciennes cabanes ostréicoles et permettent des activités de pêche et de plaisance. Ces petits ports révèlent des paysages maritimes où le marnage estuarien est naturellement mis en valeur.

Caractéristique des estuaires atlantiques, **la pêche au carrelet** est inscrite à l'inventaire du patrimoine culturel immatériel national. Les cabanes de pêche dites « carrelets » sont installées sur les rives de l'estuaire. Elles sont construites sur pilotis, équipées de filets descendus et remontés par une manivelle en fonction des marées. Ces constructions insolites émergeant des roselières, des prairies, ou accrochées au rivage, offrent aux visiteurs des paysages bucoliques originaux. La fragilité de ce patrimoine est à souligner. En effet, les carrelets sont une des premières victimes des tempêtes qui balayent le Médoc.



Le phare de Richard construit en 1843 et déclassé en 1953 (28) et le port (29) à Jau-Dignac-et-Loirac, et le port de Goulée (30) à Valeyrac



Les cabanes du port de Goulée (31) et un carrelet à Jau-Dignac-et-Loirac (32)

VI.2.2.8. Le patrimoine archéologique

L'occupation humaine du territoire date de plusieurs siècles comme l'atteste le site archéologique de La Chapelle à Jau-Dignac-et-Loirac (figure 33). Le site archéologique a été découvert en 2000 lors de travaux agricoles. Un temple antique est attesté du I^{er} siècle avant J.-C. au IV^e siècle après J.-C. Après une période d'abandon, le temple est investi au début du VII^e par une famille de l'aristocratie puis une chapelle y est construite entre le XII^e et le XIII^e siècle. La chapelle est fermée en 1787 est probablement détruite par la suite.

Depuis juin 2016, le site est ouvert au public, visible et accessible par l'intermédiaire d'une maquette grandeur nature matérialisant et expliquant les vestiges archéologiques.



Site de la Chapelle (33)

VI.2.2.9. Le patrimoine végétal

Il existe aussi au sein des communes un patrimoine végétal remarquable. Les châteaux sont souvent accompagnés d'un patrimoine végétal de qualité, mais il peut s'agir également d'ensembles boisés remarquables, d'allées plantées, d'arbres isolés ...

Dans le cadre du PLU, la collectivité peut retenir un classement en Espace Boisé Classé (EBC) des boisements d'intérêt.

Elle peut aussi, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifier tout ou partie de ces éléments de patrimoine (bâti ou végétal) et fixer si elle le souhaite des prescriptions spécifiques.



Des arbres remarquables Chemin de Sestignan à Jau-Dignac-et-Loirac (34) et à proximité du château Ricaudet à Valeyrac (35)

VI.3. La définition des éléments clefs de la loi littoral

La commune est concernée par la loi dite « Loi littoral » qui fixe pour les communes littorales des dispositions intégrées dans le code de l'urbanisme (nouveaux articles L.121-1 à L121-30 / anciens articles L. 146-1 à L. 146-9 du code).

La loi fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral, qui reposera en particulier sur la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Elle instaure des règles générales d'orientations et de limitation de l'urbanisation qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Elle définit des notions clefs :

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

Elle fixe en outre des règles spécifiques aux conditions d'implantation à certains ouvrages et aux routes nouvelles.

La loi ELAN a modifié les articles L.121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme.

196

L'article L.121-8 notifie que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Il supprime ainsi la possibilité de réaliser une urbanisation « en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

L'article L.121-3 notifie que « le SCOT ... détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 et en définit la localisation ».

Il appartient ensuite au PLU de les délimiter.

Ainsi, alors que depuis sa promulgation en 1986 la loi littoral ne permet l'urbanisation que dans la continuité de l'urbanisation existante formée soit par des « agglomérations » soit par des « villages » existants, **il est désormais possible, sous certaines conditions de densifier des « secteurs déjà urbanisés ».**

L'article L.121-8 précise que « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

VI.3.1. Les agglomérations et les villages ; les secteurs déjà urbanisés

VI.3.1.1. Les agglomérations et les villages

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

Le SCOT a ainsi défini, à l'échelle des communes, les agglomérations ou villages au sens de la loi Littoral en les hiérarchisant selon 5 catégories :

- Les agglomérations et villages constituant des centralités principales ;
- Les villages constituant des centralités secondaires ou d'accompagnement (2 catégories) ;
- Les villages touristiques majoritairement affectés à de l'hébergement et des services touristiques ;
- Les agglomérations et villages à vocation d'activité économique.

Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac ne sont pas concernées par les deux dernières catégories (villages touristiques, agglomération ou village à vocation d'activité économique).

VI.3.1.1.1. Les agglomérations et villages constituant des centralités principales

Les agglomérations et villages ont vocation à constituer la capacité d'accueil principale de la commune.

Toutes les communes disposent donc au moins d'une centralité principale.

Les agglomérations et villages constituant des centralités principales 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 (exception faite sur Valeyrac où la valeur est inférieure) 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.

Commune de Jau-Dignac-et-Loirac

Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, trois entités sont retenues en tant qu'agglomération et villages constituant des centralités principales.

- **Agglomération : Le Centre**

Le Centre forme la seconde centralité principale.

Elle comporte un nombre de constructions de plus de 200 bâtis durs dont plus de 150 hors annexes. La densité est de 7 bâtis durs hors annexes par hectare.

Le Centre s'affiche comme une centralité à l'échelle communale, et possède une densité de bâti moyenne. Le village est très structuré autour de plusieurs axes avec un rythme d'implantation des constructions régulier.

- **Village de Jau**

Jau constitue la centralité secondaire à l'échelle de la commune.

Elle possède un nombre important de constructions en lien avec son histoire. Sa densité moyenne est liée à son organisation à partir de deux entités historiques (Jau et Hourcade).

Le nombre de constructions y est de plus de 300 bâtis durs dont environ 250 hors annexes. La densité est de 7 bâtis durs hors annexes par hectare.

La structuration est linéaire, avec un tissu bâti s'étalant en longueur sur une distance importante et qui relie les deux anciennes entités.

Commune de Valeyrac

Sur la commune de Valeyrac le Village comporte un nombre de constructions de plus de 50 bâtis. La densité est de 10 bâtis durs hors annexes par hectare.

Le village revêt un caractère historique et est caractérisée par une forte densité.

Le bâti est essentiellement regroupé dans le centre historique avec quelques rares parcelles de grande taille en extension. Le rythme d'implantation des constructions est régulier.

198

VI.3.1.1.2. Les villages constituant des centralités secondaires ou d'accompagnement

Les villages constituant des centralités secondaires ou d'accompagnement se caractérisent par :

- Un nombre de constructions de l'ordre de plus de 70 constructions et une densité supérieure à environ 7 constructions par hectare ;
- Par la présence ponctuelle ou non d'équipements ou de services, ou d'activités économiques et touristiques ;

Commune de Jau-Dignac-et-Loirac

Le SCOT retient sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac une centralité secondaire ou d'accompagnement :

- **Loirac**

Loirac se caractérise par une densité plutôt importante pour sa taille. Le village revêt également un caractère historique.

Le nombre de constructions y est de plus de 150 bâtis durs. La densité est de 9 bâtis durs hors annexes par hectare.

Les constructions sont implantées de manière continue le long (ou proche) de la voirie. Les inter-distances sont régulières dans l'ensemble à l'exception de quelques grandes parcelles.

Concernant Loirac, le SCOT prend en compte les enjeux environnementaux à ses abords pour en limiter l'évolution.

Il prescrit de ne pas réaliser d'extension du périmètre (extension consommatrice d'espaces remarquables et de vigne en AOC) mais de seulement conforter le village dans le cadre d'une densification adaptée.

Commune de Valeyrac

La commune de Valeyrac ne dispose pas de centralité secondaire ou d'accompagnement.

VI.3.1.2. Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Les SDU sont identifiés dans le SCOT, outre la présence des réseaux visés à l'article L. 121-8 du code de l'Urbanisme, sur la base des critères suivants :

- Une continuité et une structuration manifeste en lien avec la topographie ;
- Une identification lisible dans l'espace se traduisant par :
 - Un nombre de constructions suffisant pour compenser les faibles densités du territoire, soit une quarantaine,
 - Et/ou la présence d'un nombre significatif de logements (une trentaine environ) qui traduit le dynamisme du lieu de vie, et/ou une implantation historique

Les espaces construits présentant des ruptures d'urbanisations fortes ou répétées ont été écartées ou réduits pour ne pas intégrer ces ruptures. De plus, la présence de services ou d'équipements est un plus mais n'est pas considérée comme un critère obligatoire par le SCOT.

199

Le PLU devra apprécier, sur la base de l'identification et de la localisation établie par le SCOT, la délimitation des secteurs déjà urbanisés afin que d'éventuelles constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant et de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Commune de Jau-Dignac-et-Loirac

Sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac, le SCOT identifie **un Secteur Déjà Urbanisé, il s'agit de Dignac.**

- **Dignac**

Dignac revêt un caractère historique. Le secteur possède un nombre de constructions important et une densité élevée : le nombre de constructions y est de plus de 100 bâtis durs. La densité y est de 12 bâtis durs hors annexes par hectare.

Le secteur est structuré en étoile avec une épaisseur significative dans le centre. Le rythme d'implantation des constructions est variable et les inter-distances sont irrégulières.

Commune de Valeyrac

Sur la commune de Valeyrac, le SCOT identifie trois Secteurs Déjà Urbanisés. Il s'agit de Sipian ancien, Sipian nouveau, et Troussas. Les secteurs de Sipian ancien et nouveau ont des caractéristiques similaires.

Il est précisé (page 60 du DOO du SCoT), bien que n'apparaissant pas sur la cartographie, que **le secteur de Verdasse pourrait aussi faire l'objet d'un SDU.**

L'étude d'un périmètre de SDU au lieu-dit « la Verdasse » à Valeyrac a été engagée mais il a semblé préférable d'en renvoyer l'identification et la définition au PLU mutualisé, actuellement en cours d'élaboration, entre les communes de Valeyrac et de Jau-Dignac-et-Loirac.

- **Sipian ancien et nouveau**

Sipian revêt un caractère historique et possède un patrimoine notable, à savoir son château, dont le grand parc tend à affaiblir la densité des constructions au sein de l'enveloppe.

Le nombre de constructions y est de plus de 50 bâtis durs pour chaque SDU. La densité y est de 7 à 8 bâtis hors annexes par hectare.

Le secteur est structuré en linéaire le long des axes. Le rythme d'implantation des constructions est irrégulier et les inter-distances variables.

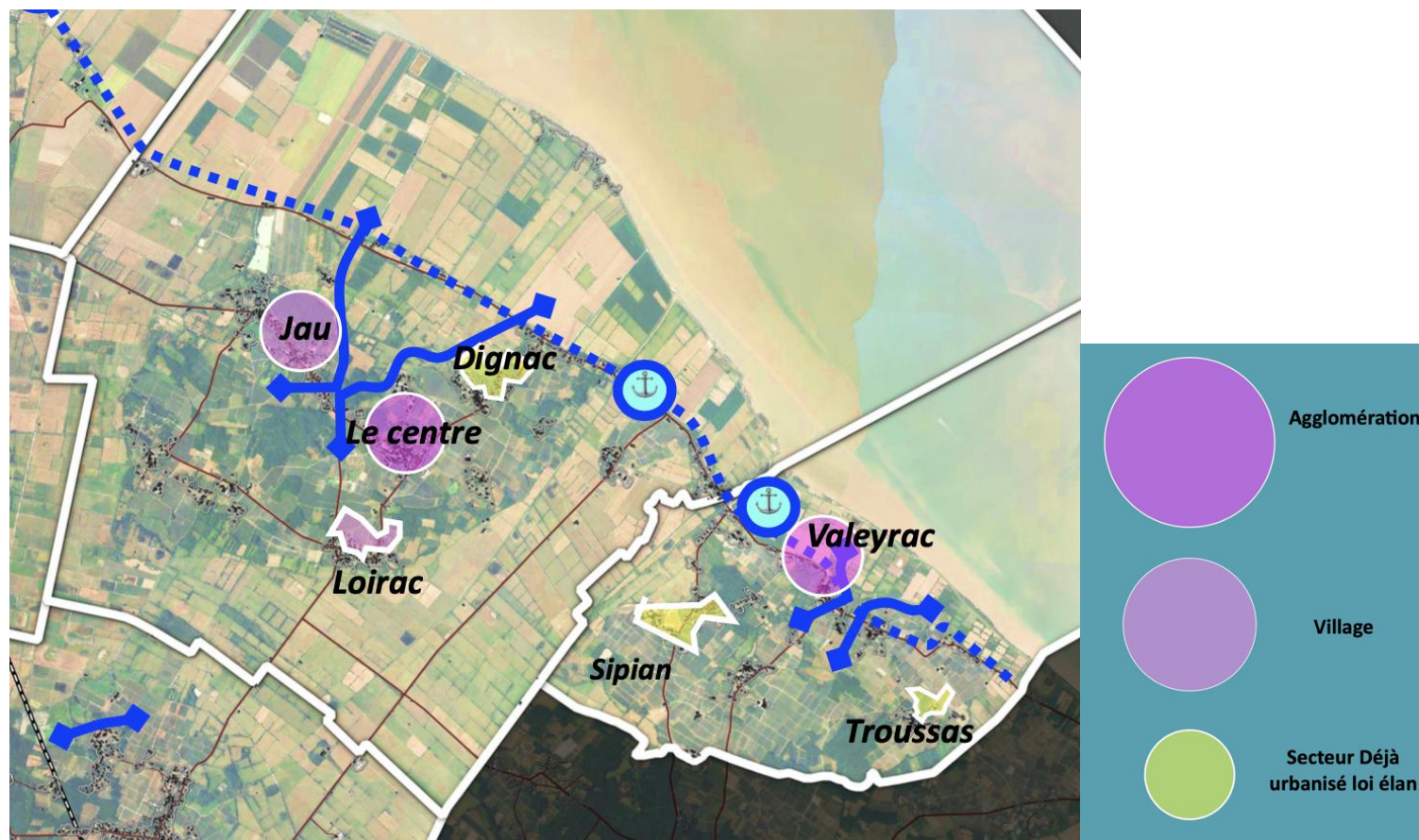
- **Troussas**

Troussas revêt un caractère historique et possède un patrimoine notable, à savoir son château, dont le parc tend à affaiblir la densité qui serait sinon assez forte.

Le nombre de constructions y est de plus de 50 bâtis durs. La densité y est de 8 bâtis durs hors annexes par hectare.

Le secteur se caractérise par une structuration duale : une épaisseur significative dans la partie historique et des implantations irrégulières en dehors. Les inter-distances sont variables.

Extrait de la carte des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés du SCOT



VI.3.2. Les espaces proches du rivage (EPR)

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches 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.

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

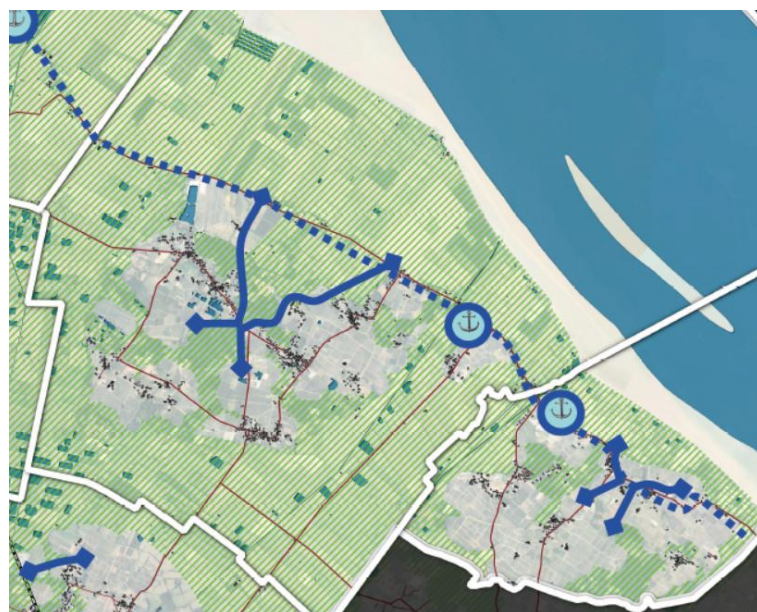
Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac

Ainsi sur les deux communes, la limite des espaces proches du rivage est constituée par la RD.2, qui marque, à l'exception du léger détour qu'elle opère par le centre-bourg de Valeyrac et par le hameau de Villeneuve, la séparation entre mattes et palus.

A noter qu'au sein des espaces proches du rivage, **les petits ports estuariens et les activités aquacoles et cultures marines** bénéficient d'un statut un peu particulier.

A cette fin le PLU devra maintenir et consolider les espaces de production aquacole et notamment les espaces conchylicoles et prendra en compte les projets de développement, ainsi que les besoins de transformation dans les espaces portuaires ou en parc d'activités.

Extrait de la carte des espaces proches du rivage du SCOT



Espace proche du rivage


PORTS


Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

VI.3.3. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

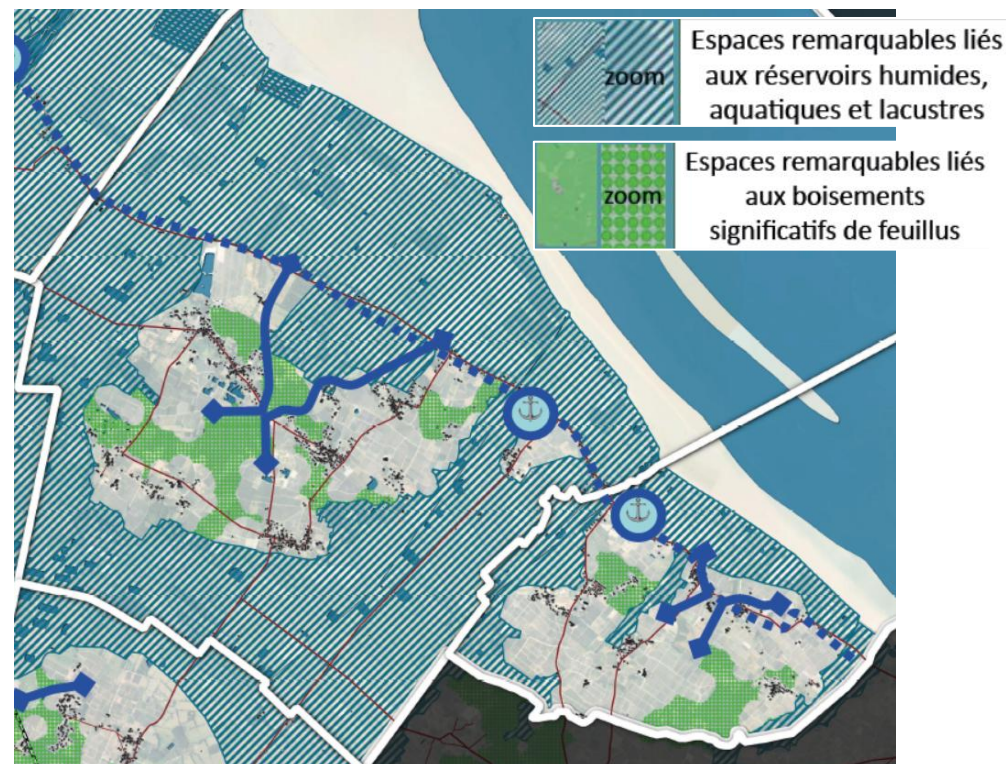
Les articles L. 121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme disposent que « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ».

Ils précisent la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment les marais, les vasières, les zones humides, les landes côtières, les plages et les estrans, les forêts et zones boisées côtières, les parties naturelles des estuaires, les espaces délimités pour conserver les espèces, les parties naturelles des sites inscrits ou classés.

Il a pu être jugé que les catégories d'espaces et milieux à préserver sont mentionnés de façon non limitative.

En cohérence avec la préservation de la trame verte et bleue sur laquelle il s'appuie le SCOT a localisé, comme espaces présumés remarquables de la loi Littoral, les réservoirs de biodiversité incluant les dunes, arrières dunes, milieux humides aquatique et lacustres, les boisements significatifs de feuillus.

Extrait de la carte du SCOT délimitant les espaces remarquables



Sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, les espaces remarquables recouvrent principalement les parties historiquement immergées, mottes et palus, qui ont subi des travaux d'aménagement durant le XVIII^e siècle.

VI.3.4. La bande des 100 mètres

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés. Cette interdiction ne s'applique pas :

- dans les espaces urbanisés,
- aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- à l'aménagement des routes
- aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers.

Selon les instructions gouvernementales (fiche technique du Ministère Aménagement du Territoire - Transition écologique) :

Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent [...] :

- aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde

La limite haute du rivage est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles³ (CE, 12 octobre 1973, Kreitmann, n° 86682) et **est assimilable à la limite du domaine public maritime** (CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n° 151359).

La délimitation du domaine public maritime permet donc de connaître la limite haute du rivage de la mer à compter de laquelle se mesure la distance de 100 m de la bande littorale.

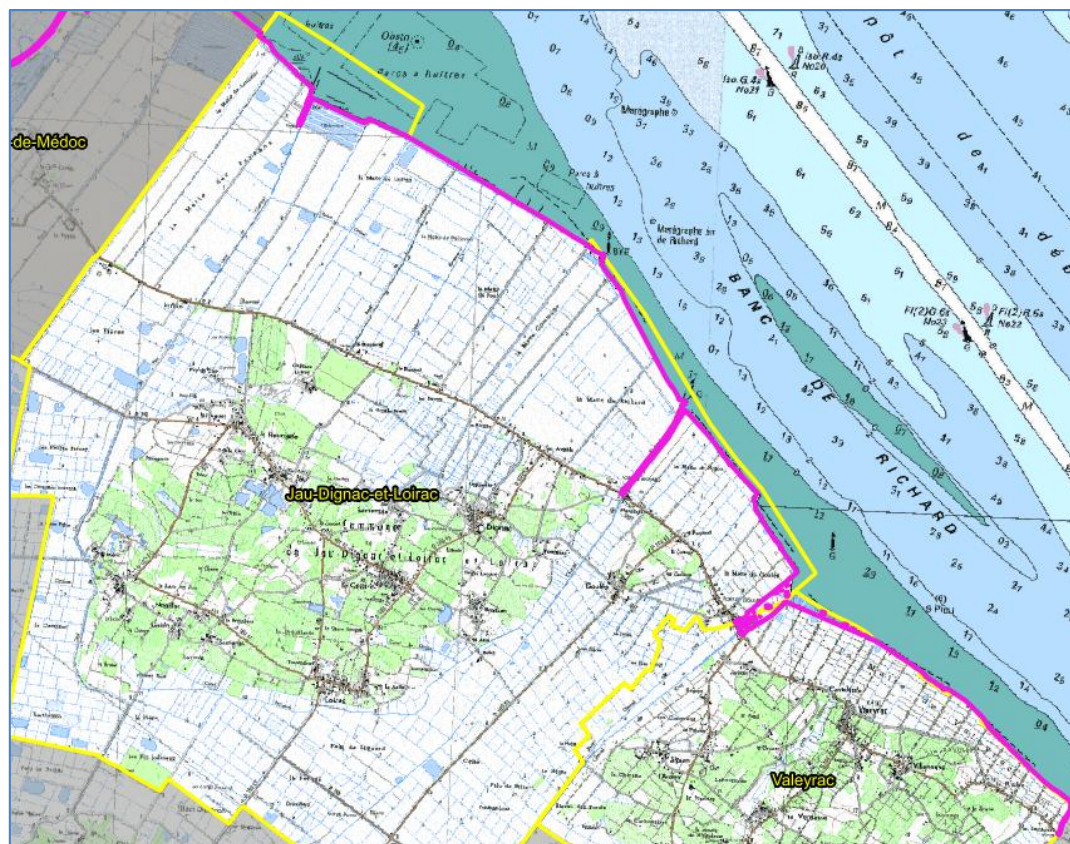
Les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac

La limite haute du rivage est matérialisée par la présence de la digue.

La DDTM indique que les chenaux qui desservent les ports font partie de l'estuaire et doivent ainsi être considérés comme faisant partie de la limite haute du rivage.

La limite du domaine public maritime, aussi appelée limite « terre-mer » intègre les cours d'eau et chenaux en lien avec l'estuaire.

Ainsi, concernant Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, cette limite terre-mer est la suivante (en rose sur la carte - source : <https://geoservices.ign.fr/limite-terre-mer>) :



Dans cette bande, le principe est l'interdiction totale des constructions et installations **en dehors des espaces déjà urbanisés**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

VI.3.5. Les coupures d'urbanisation

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

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

Le SCOT localise quatre coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral sur les communes. Celles-ci se font en profondeur vers l'intérieur des terres.

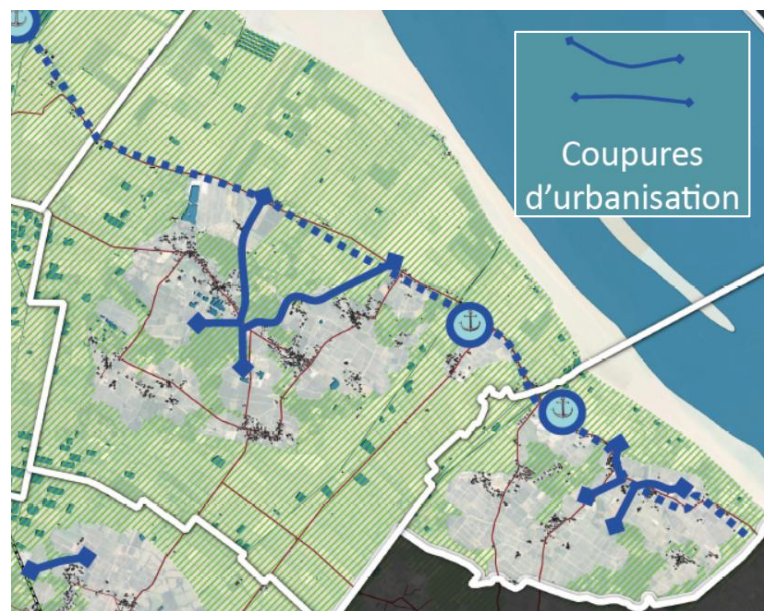
Jau-Dignac-et-Loirac

Deux coupures d'urbanisation se situent à Jau-Dignac-et-Loirac ; elles marquent des séparations entre le village de Jau et Le Centre. Le château de Pontac-Gadet se situe entre ces deux séparations. A Jau la coupure passe au niveau du croisement de la route de Saint-Vivien et de l'impasse de la Lande. Par la suite, elle suit l'impasse de la Lande et longe la lisière de la forêt adjacente.

Au Centre, la coupure passe par la limite ouest des hameaux de Dignac et de Semensan puis suit le chemin de Saint-Vivien et la D103.

Valeyrac

Deux coupures se situent à Valeyrac, marquant une séparation entre le bourg et le hameau de Villeneuve à l'Est.



Extrait de la carte des coupures d'urbanisation définies au SCOT

VI.3.6. La détermination des capacités d'accueil

L'article L. 121-21 du code de l'urbanisme dispose que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

La capacité d'accueil doit ainsi s'attacher à prendre en compte les ressources du territoire et les interactions entre ces ressources et les besoins de la population en place ou à accueillir.

Le SCOT a précisé l'armature de développement à l'échelle du territoire, en distinguant des pôles structurants majeurs, des polarités secondaires et des communes de moindres dimensions.

Les capacités d'accueil à l'échelle du territoire et des communes ont ainsi été fixées au regard de l'armature de développement proposée.

Par ailleurs, la définition des espaces urbanisés au sens de la loi littoral (villages et agglomérations, SDU), susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, permet de préciser le cadre spatial du développement.

Les PLU préciseront, à leur échelle, les capacités maximales attendues dans le respect des prescriptions du SCOT. Pour rappel Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac sont définis dans le SCOT comme des polarités non structurantes.

Atouts/ Opportunités

- Des paysages singuliers de marais littoraux et de basses terres où l'eau est omniprésente.
- Des éléments de patrimoine bâti de qualité (maisons bourgeoises, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petits ports) fortement révélé par l'horizontalité des lieux.
- Un classement en loi littoral qui permet une urbanisation maîtrisée.

Faiblesses / Menaces

- Un caractère bocager des zones de mattes et palus mis à mal avec le développement des grandes cultures ; en particulier les haies de tamaris, qui agrémentent le paysage, forment écran au vent et maintiennent les sols
- Des éléments de patrimoine végétal ponctuels marquant dans le paysage ont disparu
- Une attractivité du tourisme estuarien, prenant appui sur le patrimoine et l'animation culturelle qui reste à renforcer en lien avec des hébergements diversifiés

Enjeux

- Préserver l'identité paysagère, architecturale, et culturelle des territoires communaux.
- Favoriser un écotourisme qui permette la découverte de l'estuaire et en lien avec les petits ports.
- Soutenir les activités traditionnelles liées aux marais et aux palus et développer le potentiel lié à l'aquaculture.
- Organiser l'occupation de l'espace en préservant l'équilibre entre espaces aménagés et espaces naturels

