



Plan Local d'Urbanisme



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU arrêté en conseil municipal le

Juillet 2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ 5

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

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

- ☛ L'alimentation en eau potable _____ 6
- ☛ La qualité des eaux superficielles _____ 6

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

- ☛ Préserver les continuités écologiques _____ 7
- ☛ Assurer la pérennité des zones humides _____ 7

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

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

- ☛ Intégrer les risques inondation _____ 9
- ☛ Prendre en compte le risque mouvements de terrain _____ 9

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

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

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

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

Carte - Préserver le paysages et le patrimoine _____ 13

III. Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat _____ 14

III.1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré _____ 14

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

- ☛ Les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages _____ 14
- ☛ Prendre en compte les besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle (calcul du « point d'équilibre ») _____ 15
- ☛ La question des résidences secondaires _____ 15
- ☛ Approcher le besoin global en logements _____ 15

III.3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat _____ 16

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

- ☛ Valoriser le bâti existant _____ 16
- ☛ Diversifier le parc de logements _____ 17

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral _____ 18

IV.1. Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral _____ 18

- ☛ Le caractère prégnant des espaces remarquables _____ 18
- ☛ Respecter la délimitation de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage _____ 18
- ☛ Maintenir des coupures d'urbanisation _____ 19

IV.2. Une enveloppe urbaine conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés _____ 19

- ☛ Localiser le développement urbain au sein de la centralité principale du bourg _____ 19
- ☛ Autoriser une densification des secteurs déjà urbanisés _____ 19
- ☛ Favoriser une bonne organisation des développements futurs _____ 20

Carte - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie, et prenant en compte la spécificité littorale _____ 21

V. Conforter les atouts économiques du territoire 22

V.1. Soutenir l'économie de proximité 22

- ☛ Maintenir des bourgs actifs et vivants 22

V.2. Préserver les activités primaires liées au milieu naturel 22

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

V.3. Valoriser le tourisme de nature 23

- ☛ L'accueil de loisirs/tourisme lié aux petits ports 23
- ☛ Elargir l'offre d'hébergement 23

Carte - Conforter les atouts économiques du territoire 24

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

VI.1. Favoriser la multimodalité 25

VI.2. Valorisation du réseau de pistes cyclables 25

INTRODUCTION

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

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

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

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

[...]

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

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

[...] ».

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

Le contexte naturel du territoire, de par son lien avec la plaine alluviale et inondable associée à l'estuaire de la Gironde, crée une mosaïque d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'intérêt.

Ils assurent de multiples fonctions :

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

La commune de Valeyrac forme un territoire rural présentant un tissu urbain particulièrement lâche et étalé qui a généré au fil du temps une problématique de fragmentations écologiques des milieux agricoles et naturels.

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

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

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

➡ L'alimentation en eau potable

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

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

➡ La qualité des eaux superficielles

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

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

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

chaque zone urbaine délimitée non desservie par l'assainissement collectif et de poursuivre l'amélioration des conditions d'assainissement autonome ;

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

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

➡ Préserver les continuités écologiques

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

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

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

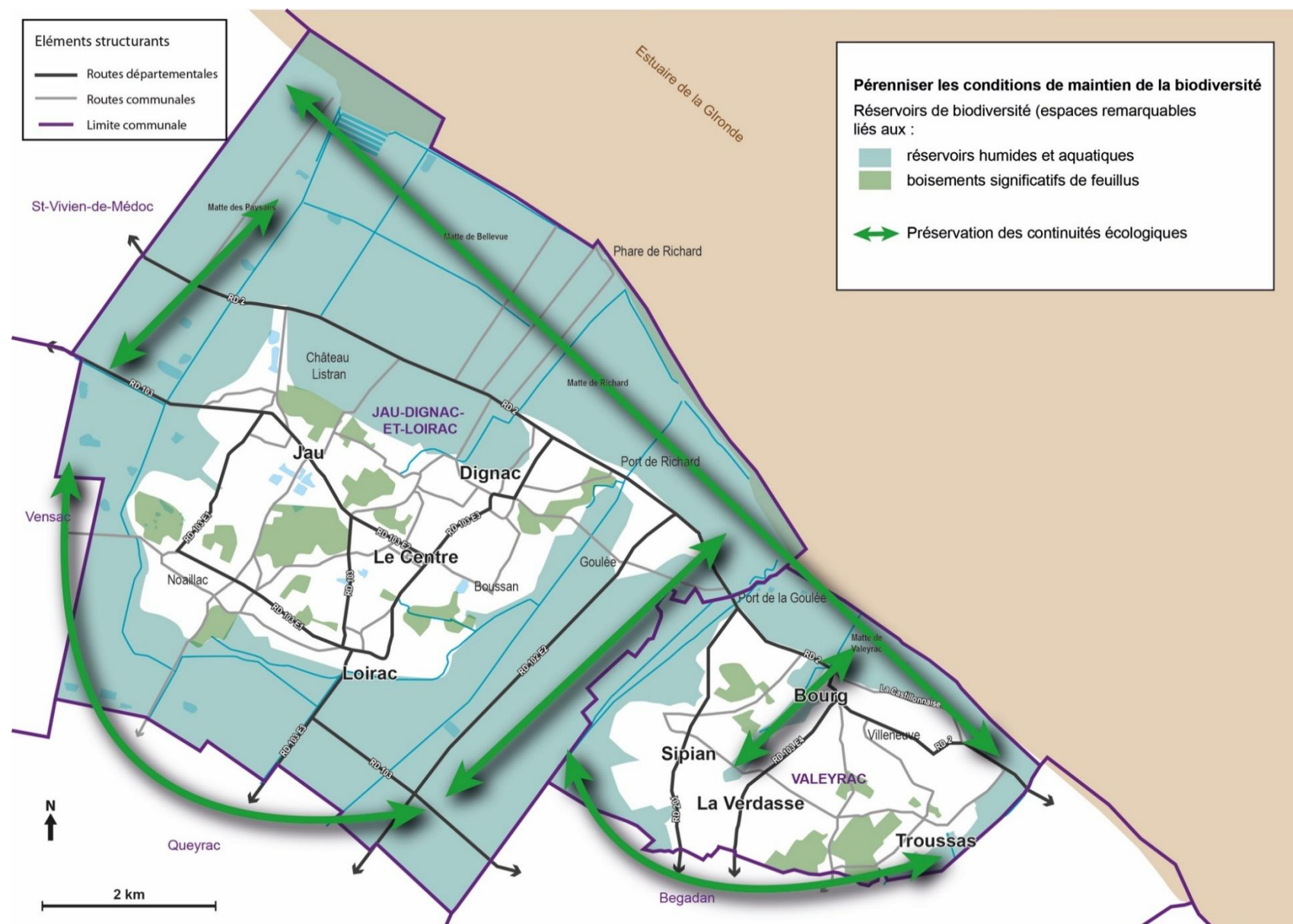
effet.

➡ Assurer la pérennité des zones humides

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

- ✚ **Le principe qui guidera les réflexions en matière de développement urbain sera la préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique.**
- ✚ **Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.**

Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources



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

☛ Intégrer les risques inondation

Le territoire est directement contraint par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'estuaire de la Gironde dont les limites viennent au contact direct de l'enveloppe urbaine par endroits. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque sont particulièrement fortes en zone rouge. Il convient de préciser que la RD.2 constitue une délimitation naturelle du champ d'expansion de crue maximum théorique en l'absence d'ouvrage de lutte contre les inondations.

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

- ☛ **Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI ;**
- ☛ **En dehors des secteurs concernés par le PPRI, porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage ;**
- ☛ **Veiller à préserver les digues et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage à l'exception des emprises portuaires et des installations nécessaires aux cultures marines ;**
- ☛ **A l'ouest de la RD 2, veiller à réduire l'exposition au risque du bâti existant et n'autoriser les constructions nouvelles (qui ne peuvent être envisagées que dans les espaces déjà urbanisés en zone d'aléa faible) que si elles prennent en compte les principes constructifs de la nature précise de l'aléa afin de réduire l'exposition au risque ;**
- ☛ **Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue.**

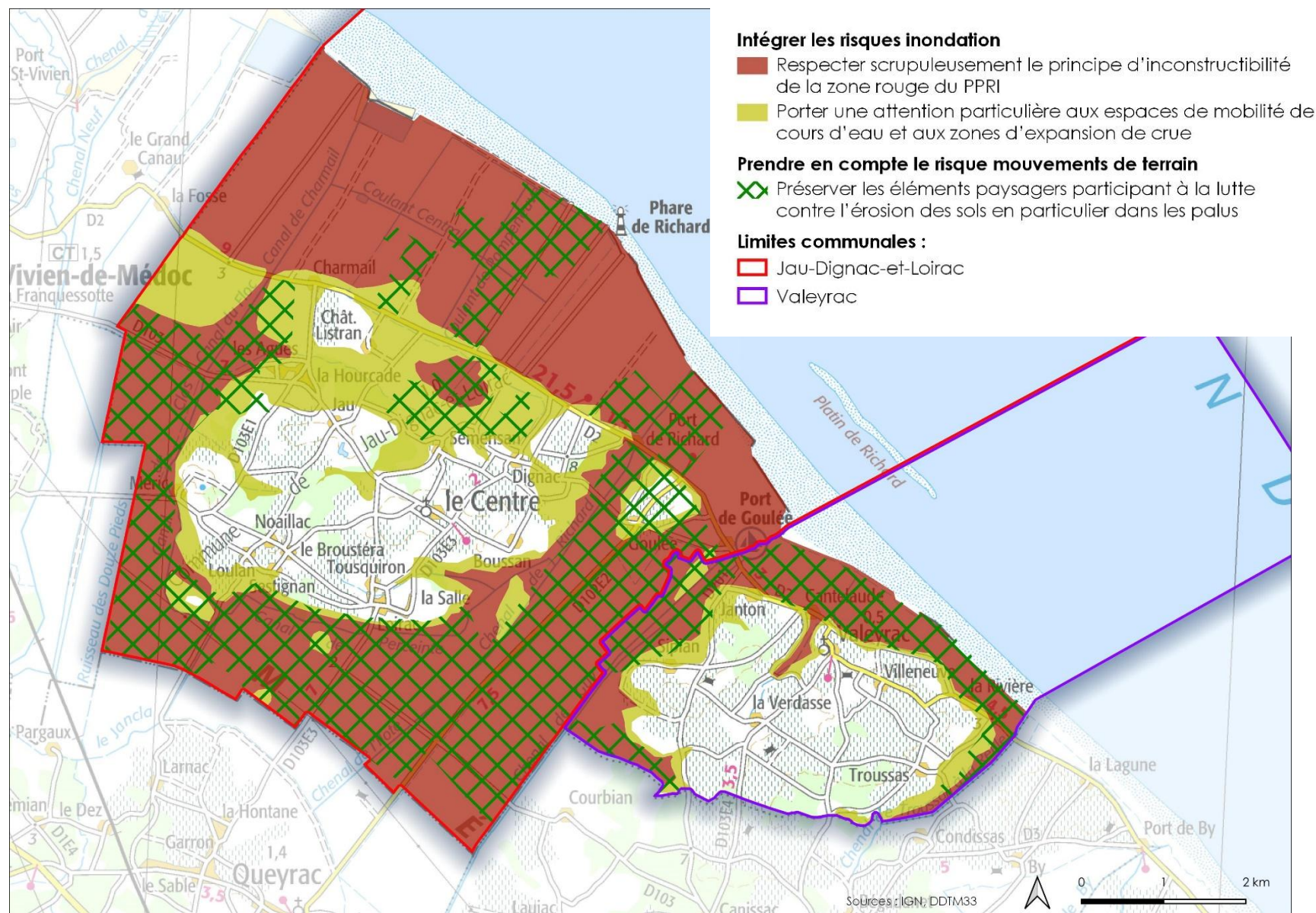
☛ Prendre en compte le risque mouvements de terrain

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

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

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

Carte - Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques



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

La commune de Valeyrac fait partie du vaste ensemble paysager de « l'estuaire et de ses rivages »

La commune est concernée dans sa frange Nord /Nord-Ouest par l'unité du « Médoc des mattes », dernière unité estuarienne avant la pointe du Verdon, plus tournée vers l'océan ; mais la grande majorité de la commune fait partie du « Médoc de Saint-Christoly ».

Le Médoc de Saint-Christoly offre les ultimes reliefs du Médoc qui prennent la forme d'un éperon très peu marqué. 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 aval.

Aux Mattes succèdent les palus, qui forment un parcellaire bocager de prairies humides, de milieux naturels marécageux, de mares de chasse. La végétation est plus présente, les parcelles non entretenues gagnées par les boisements. Les boisements humides des rives des chenaux et fossés, les boisements marécageux animent l'espace. La préservation des espaces passe par le maintien des activités traditionnelles.

Le plateau viticole est le siège de la vigne et accueille une urbanisation dispersée de façon assez homogène.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Valeyrac présente des éléments de patrimoine intéressants, caractéristiques du Pays médocain (châteaux viticoles, chais et cuiviers, bâtisses bourgeoises ...)

Elle est riche en particulier d'un petit patrimoine rural ; petit port et cabanes en bord de chenal, cabanes de pêche et de chasse ; petit patrimoine lié à l'eau, patrimoine estuarien.

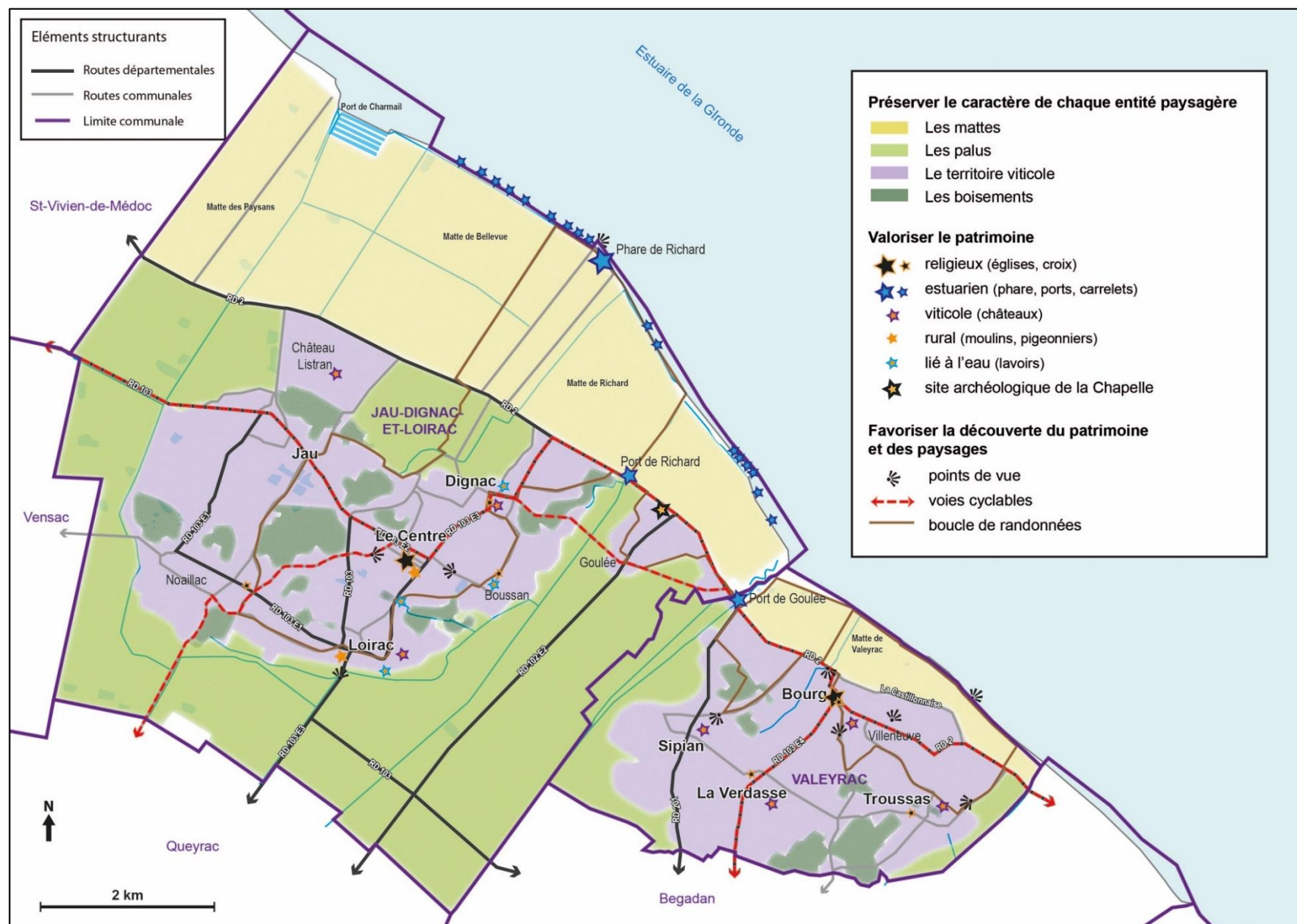
Sur la base d'une identification des éléments identitaires que les communes souhaitent préserver, les éléments retenus seront signalés au PLU.

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

La commune présente assez peu de boisements. Leur préservation est intéressante car les boisements constituent des éléments structurants du paysage très ouverts, mais assurent également un rôle de maintien des sols et de protection au vent.

- ✚ Proposer au PLU une protection spécifique des boisements intéressants (Espace Boisé Classé, ou classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Carte - Préserver le paysages et le patrimoine



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

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

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

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

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

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

La commune de Valeyrac a connu une croissance démographique dynamique depuis les années 2000, soutenue par le solde migratoire. Sur la dernière période l'évolution démographique a enregistré une dépression, liée en particulier au solde migratoire moins élevé.

La commune a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés dans le même esprit que le travail conduit dans le cadre du SCOT.

3 hypothèses ont ainsi été posées.

- Une hypothèse basse, **sans croissance**, dans le prolongement de la période 2015-2021, qui confirmerait la faiblesse du solde migratoire.

- Une hypothèse de croissance forte, de l'ordre de **1,5%/an**, qui renouerait dans une moindre mesure avec la croissance de la période 2000-2010 (2%/an).

- Une hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé mais qui **renoue avec une croissance positive**, et permet un renouvellement des générations

Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à 0,85 %

✚ **Après analyses, la commune retient le scénario de développement démographique établi au SCOT**

Population de la commune à horizon 10 ans (2025-2035) :

Croissance de +0,85%/an, soit 605 habitants à 10 ans **(+ 49 habitants)**

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

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

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

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

Pour les 10 années à venir, il est retenu, pour Valeyrac, un maintien d'une taille des ménages assez élevée, en lien avec l'accueil de ménages actifs.

- **Valeyrac** : base retenue de 2,1 personnes/ ménage (2,2 en 2021).

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

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

Le renouvellement du parc

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

Pour la commune de Valeyrac, il est établi sur la base d'un taux de renouvellement de 0,15%/an du parc de résidences principales, besoin estimé à 5 logements.

La variation du parc de logements vacants

La part de logements vacants est passée sur la commune de Valeyrac de 9,2% en 2015 à 13,4% en 2021.

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

Sur la commune de Valeyrac, il est proposé d'inverser la tendance et d'amorcer une diminution d'un point de la part de logements vacants à horizon PLU (soit 10 % du parc, **environ 8 logements à réhabiliter, et donc à soustraire du besoin global en constructions neuves**).

➡ **La question des résidences secondaires**

La commune retient l'ambition du SCOT d'une diminution du parc de résidences secondaires, au profit de la population permanente, même si cette question apparaît beaucoup moins prégnante que sur les communes du littoral.

La part des résidences secondaires dans le parc total de logements représente environ 13% des logements à Valeyrac en 2020.

Il a été pris en compte dans le cadre du PADD un besoin en résidences secondaires, établi, comme retenu dans le cadre du SCOT, à 10% de la construction nouvelle, soit une légère baisse de la part actuelle.

Sur la base de cet objectif, le PLU établit à 10 ans le besoin en résidences secondaires à 3 logements.

➡ **Approcher le besoin global en logements**

Le besoin en logements

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

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

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

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

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

- Consommation de 5,05 ha, dont la quasi-totalité en Espaces agricoles, naturels ou forestiers (4,89 ha).
- La consommation moyenne par construction s'établit ainsi à environ 1455 m²/logement, avec des moyennes différenciées selon que l'on se trouve en zone centrale du bourg (990 m²/logement) ou en secteurs plus excentré (de l'ordre de 1500 m²/logement).

Les approches établies dans le cadre du SCOT

Un objectif de densité a été posé dans le SCOT.

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

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

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

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

- **Valeyrac**

3 ha pour la période 2020-2030 et 1 ha pour la période 2030-2040.

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

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

Une optimisation foncière pourra être obtenue en proposant :

- Pour les opérations d'ensemble en extension urbaine une **densité** de l'ordre de **13 logements/ha** sur la commune de Valeyrac

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

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

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

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

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

Valoriser le bâti existant

Le parc ancien sur la commune de Valeyrac est extrêmement important, avec une part de résidences principales construites avant 1945 de plus de 38 % (dont 32% avant 1919). Il en ressort un nombre relativement conséquent de logements de qualité médiocre.

Par ailleurs, compte tenu du nombre de logements vacants (une quarantaine sur Valeyrac), la remise sur le marché d'une part de ce parc est à prendre en compte.

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

Diversifier le parc de logements

La commune se caractérise par la présence quasi exclusivement de maisons individuelles (plus de 96 %).

La part de locataires s'établit à un peu moins de 20% pour la commune de Valeyrac, avec une quasi-absence de logements locatifs sociaux (1 logement locatif social). A noter cependant 5 logements communaux sur la commune.

Même si la commune ne constitue pas une commune cible pour le logement social, le renforcement du segment est à favoriser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le caractère prégnant des espaces remarquables

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

- aux réservoirs humides aquatiques et lacustres.

- aux boisements significatifs de feuillus (entités boisées structurantes ...), qui participent de la qualité des paysages et de la préservation de coupures d'urbanisation.

Les espaces naturels remarquables recouvrent globalement sur la commune les zones Natura 2000 et ZNIEFF.

La délimitation des espaces remarquables, à l'échelle du zonage du PLU, extrait de petits secteurs correspondant à des espaces artificialisés, qui ne présentent pas de caractère remarquable en termes de biodiversité : bâtiments d'habitation, équipements publics non intégrés à l'enveloppe urbaines (cimetière, station d'épuration). C'est également le cas pour le Port de Goulée, port de pêche et de plaisance.

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

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

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

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

Sur la commune de Valeyrac, la limite des espaces proches du rivage est constituée par la RD.2.

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

✚ **Le PLU veillera au sein de ces espaces à maintenir et consolider les activités liées au port, ainsi que les activités agricoles dans les mattes.**

➡ Maintenir des coupures d'urbanisation

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

Le SCOT localise deux coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral sur la commune.

Elles visent, sur Valeyrac, à afficher un espace de non urbanisation entre le bourg et le hameau de Villeneuve et ainsi d'assurer une continuité entre des espaces de biodiversité bocagers.

- ✚ Dans le cadre du PLU, les coupures d'urbanisation ainsi identifiées à l'échelle de la commune seront préservées

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

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

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

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

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

➡ Localiser le développement urbain au sein de la centralité principale du bourg

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

Les agglomérations se caractérisent par :

- Le caractère historique de leur implantation et/ou une mixité fonctionnelle (équipements, services, activités ...) en rapport avec leur taille :
- Un nombre de constructions, variant d'une petite centaine (+ de 90 pour Valeyrac) à 5 000 ; ainsi que des densités, de l'ordre de 7 à 10 constructions par hectare.

- Valeyrac

Sur la commune, outre sa forte densité, **le bourg de Valeyrac** est retenu comme agglomération et centralité principale.

- ✚ Définir au PLU l'enveloppe urbaine de l'agglomération au sein de laquelle les constructions seront privilégiées en densification de l'enveloppe urbaine.
- ✚ Les développements en extension de l'urbanisation seront limités au maximum.

➡ Autoriser une densification des secteurs déjà urbanisés

Des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sont identifiés dans le SCOT, sur la base, outre la présence des réseaux, des critères suivants :

- Une identification lisible dans l'espace se traduisant par la présence d'un nombre significatif de logements (une trentaine environ) qui traduit le dynamisme du lieu de vie.
- Une identification lisible dans l'espace, ainsi qu'une implantation historique
- La présence de réseaux d'accès aux services publics.

- **Valeyrac**

Plusieurs Secteurs Déjà Urbanisés sont identifiés sur la commune :

- **Troussas**

Issu d'un village identifié au début du XVIIIème siècle, il présente plus de 50 constructions.

- **Sipian ancien et nouveau**

Structurés autour d'un ensemble patrimonial constitué d'un château et d'un vaste parc situé au cœur du SDU, chaque secteur comporte également plus de 50 constructions.

- **La Verdasse**

L'étude d'un périmètre de SDU au lieu-dit « la Verdasse » à Valeyrac a été engagée dans le cadre du SCOT, mais celui-ci en a renvoyé l'identification et la définition au PLU.

- ✚ **Autoriser quelques constructions nouvelles au sein des SDU, à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sans extension du périmètre bâti.**

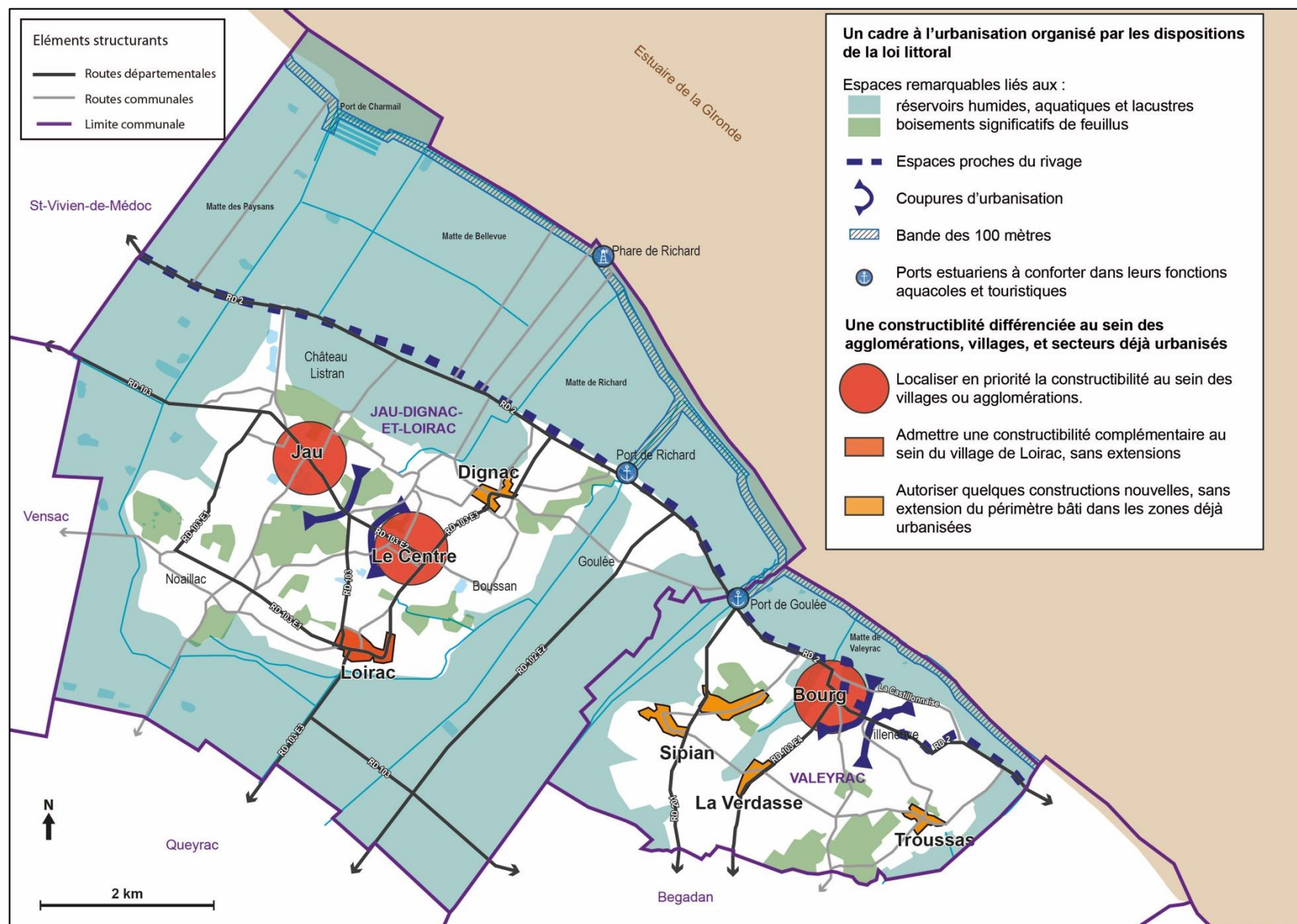
Favoriser une bonne organisation des développements futurs

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

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

- ✚ **Les principes à respecter dans les projets d'aménagement et d'urbanisme s'appuieront sur la Charte du PNR qui constitue un document de référence**
- ✚ **Les lisières entre l'urbanisation et secteurs agricoles ou naturels environnants devront être aménagées ou traitées.**

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



V. Conforter les atouts économiques du territoire

Comme de nombreuses communes médocaines, la commune est fortement concernée par une mobilité professionnelle des actifs et l'importance des relations domicile-travail en direction des pôles d'emplois du Médoc ou de l'agglomération bordelaise.

La commune de Valeyrac est caractérisée par la présence d'une économie où les activités primaires (agriculture et plus particulièrement viticulture ; pêche) restent très présentes.

Les commerces et services sont à l'échelle de la taille de la commune et le secteur artisanal assez bien représenté.

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

V.1. Soutenir l'économie de proximité

Maintenir des bourgs actifs et vivants

La commune dispose d'une petite offre commerciale (commerce multiservice communal) dans le bourg.

Elle est conjuguée à une offre de services complémentaires répartis sur les villages et à un tissu associatif dynamique, qui participe de la vitalité communale.

- ✚ Favoriser le maintien des équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population et conserver un bourg actif

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

L'agriculture

La commune de Valeyrac présente une agriculture encore active, **avec une orientation technico-économique dominante viticole.**

L'activité de production agricole (céréales, oléagineux, légumineuses ; ainsi que prairies) est complétée par une activité d'élevage (bovins).

La viticulture est implantée sur les terrasses.

Les châteaux viticoles pour un certain nombre d'entre eux organisent des visites-dégustation au château.

- ✚ Favoriser le maintien d'une viticulture et d'une agriculture active

La pêche et les cultures marines

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

La pêche reste active en bord d'estuaire avec les carrelets et le petit port.

- ✚ Garantir de bonnes conditions d'exercice des activités traditionnelles de l'estuaire, de la pêche et des activités liées à la mer.

Favoriser un accueil touristique complémentaire aux activités

Certaines activités agricoles, en particulier la viticulture et les châteaux, sont associés à une activité touristique par le biais d'un accueil au château, de visites et de dégustations.

Des projets d'accueil complémentaire sous la forme d'hébergements, d'accueil événementiel, de vente seront potentiellement à examiner.

- ✚ Permettre la réalisation de projets d'accueil (dont œnotouristiques) et d'hébergements liés, dans le respect de la loi littoral.

V.3. Valoriser le tourisme de nature

L'accueil de loisirs/tourisme lié aux petits ports

Outre la pêche et les cultures marines, le petit port de goulée et le chenal associé permet le développement d'un tourisme de nature (halte nautique de 48 anneaux au Port).

Y est associé restauration et balades (boucles de randonnée).

-  **Doter le petit port et chenal associé d'un zonage permettant la pérennité des activités d'accueil de loisirs et de tourisme.**

Elargir l'offre d'hébergement

La commune dispose d'hébergements touristiques, principalement sous la forme de gîtes, meublés, chambres d'hôtes (château Rousseau de Sipian), chalets, accueil à la ferme.

-  **Assurer la pérennité des structures d'accueil et d'hébergement et permettre dans la mesure du possible le développement de nouveaux projets.**

Carte - Conforter les atouts économiques du territoire



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

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

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

Elle ne concerne pas directement la commune qui est située à l'Est de la RD.1215.

VI.1. Favoriser la multimodalité

Le DOO du SCOT met en avant la multipolarité du territoire, organisé autour des pôles économiques de Lesparre, Le-Verdon-sur-Mer, Saint-Vivien-de-Médoc.

Il préconise la mise en place d'un schéma communautaire des mobilités qui organise la multimodalité via des nœuds de mobilité (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 ainsi 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.

VI.2. Valorisation du réseau de pistes cyclables

La commune est concernée par le schéma directeur cyclable du Médoc et le maillage prévu dans le cadre des travaux de la communauté de communes.

Sur la commune de Valeyrac, le schéma s'appuie sur la création de bandes cyclables sur les routes existantes avec une voirie qui serait partagée, avec priorité aux vélos.

Le maillage prévoit un axe cyclable qui emprunte la RD2, la RD103E4, ainsi que l'axe en direction de Begadan.

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