



Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

RÉUNION PUBLIQUE
Mercredi 4 juin 2025
à 18h



Déclinaison règlementaire du PADD :
zonage, règlement, OAP

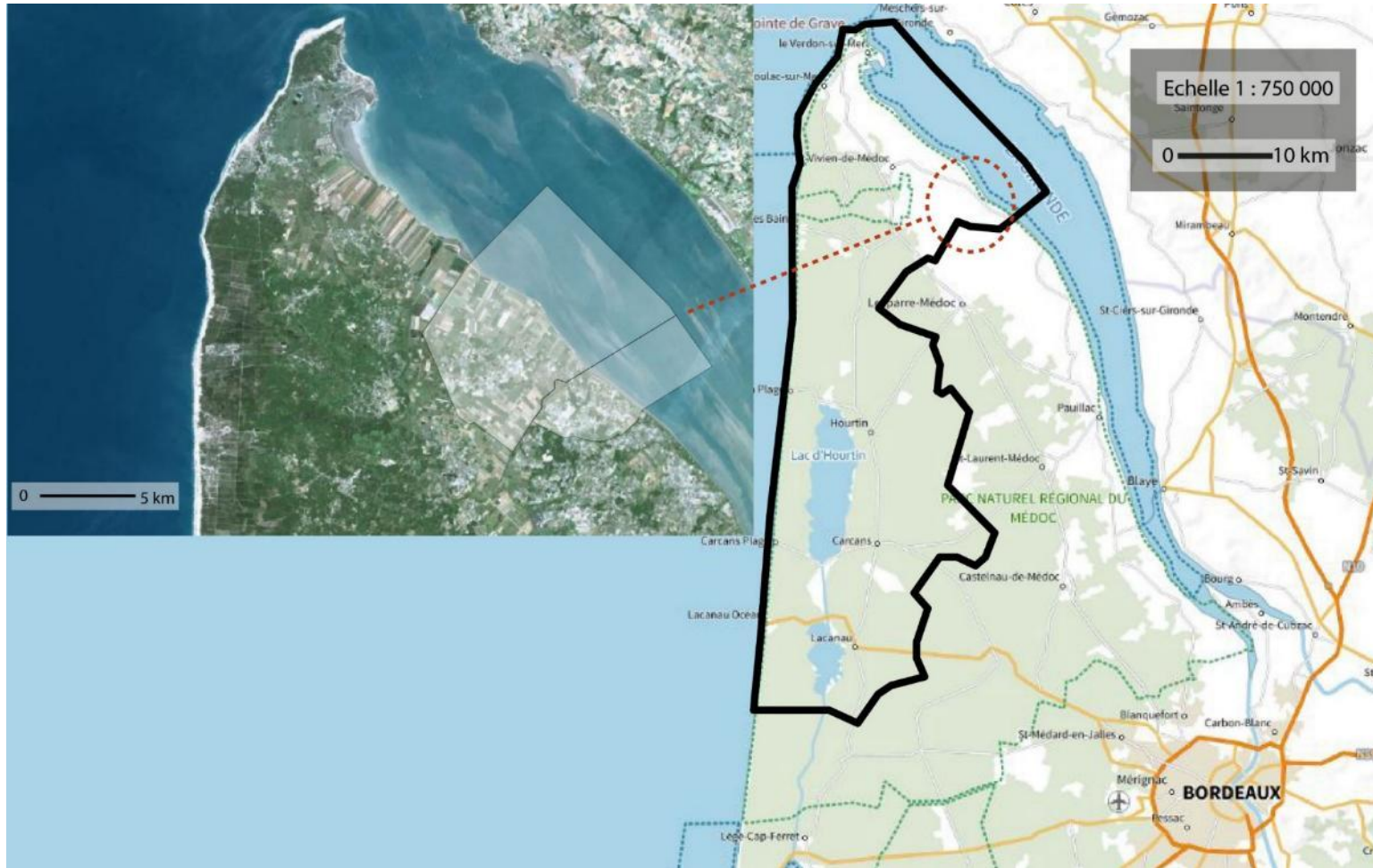


Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil



Le contexte territorial

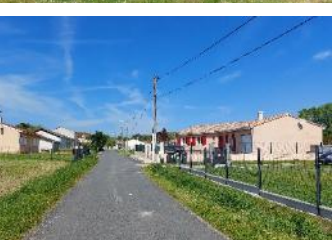
Les communes de Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac appartiennent à la **Communauté de Communes Médoc Atlantique (14 communes)**



L'élaboration des PLU de Valeyrac et de Jau-Dignac-et-Loirac doit être établie en compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique.

Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 22 février 2024

Le contexte administratif



- ❑ Les communes de Valeyrac et de Jau-Dignac-et-Loirac, disposent de deux cartes communales approuvées respectivement en 2006 et 2015.
- ❑ Les communes ont décidé de l'élaboration d'un PLU et ont retenu une procédure conjointe d'élaboration de leur PLU :
 - Les phases de diagnostic et réflexions sur le PADD sont réalisées conjointement.
 - **Les phases de déclinaison règlementaire du PADD seront menées séparément.**
- Une première réunion publique de présentation des orientations du PADD a eu lieu le 11 septembre 2024 à Valeyrac

Les étapes du PLU

La révision du PLU comporte plusieurs grandes étapes :

- **Une phase d'élaboration du dossier (études, concertation) :** diagnostic, PADD, traduction réglementaire
- **Une phase administrative :** Arrêt projet, et approbation après consultation des services et enquête publique



Les principales phases

Diagnostic du territoire

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

OAP, zonage, règlement

Evaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale

Elaboration du PLU

Diagnostic territorial

Élaboration du PADD

PLU : Zonage Règlement
Orientations aménagement
et programmation

Évaluation environnementale

État initial de l'environnement

Analyse incidences
environnementales

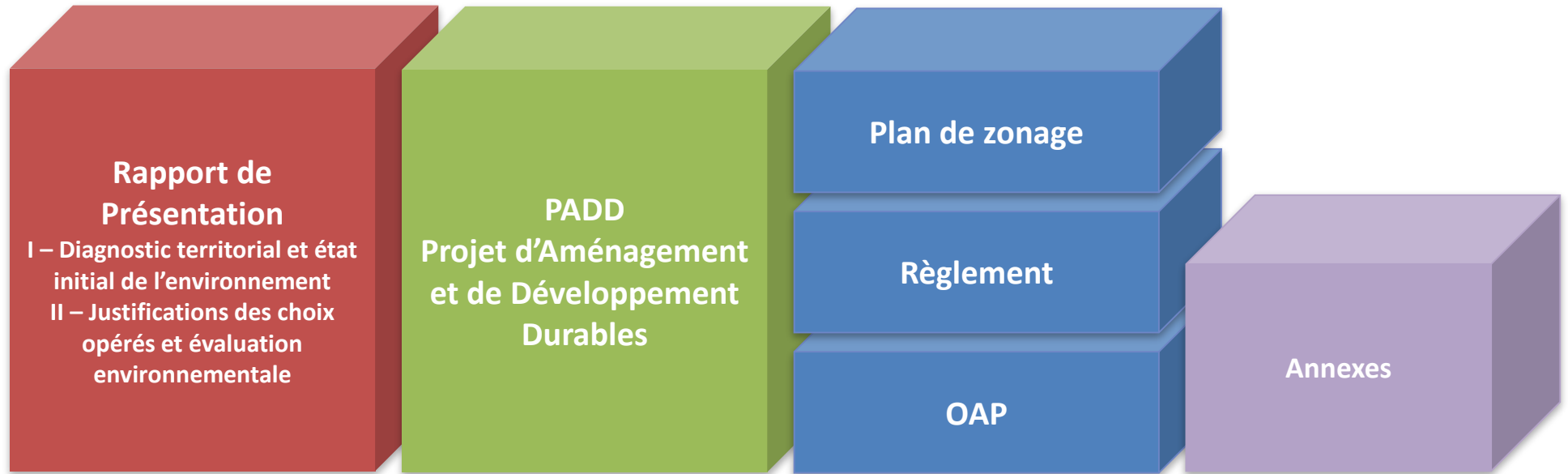
orientations Incidences
Mesures d'évitement,
atténuation, compensation

Rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale

- Evaluation environnementale des incidences potentielles du projet de PLU.
- Analyse approfondie sur les sites d'enjeux
- **L'évaluation des incidences doit permettre de proposer des alternatives aux choix initiaux quand cela paraît pertinent ou nécessaire.**

Les documents constitutifs du dossier de PLU

Le PLU forme un document très « encadré » : au niveau des pièces qui le composent et de leur contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



C'est un **un document stratégique** (cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années)

Et un document opérationnel (destination et constructibilité des sols, orientations d'aménagement, règles de construction).

La prise en compte des documents supra-communaux et du cadre législatif (fortes évolutions du Code de l'urbanisme)



Le cadre législatif : Loi Littoral (1986), Lois Grenelle I et II (2010), ALUR et LAAF (2014), loi de modernisation du PLU (2016), loi ELAN (2018), loi Climat Résilience (2021), ...

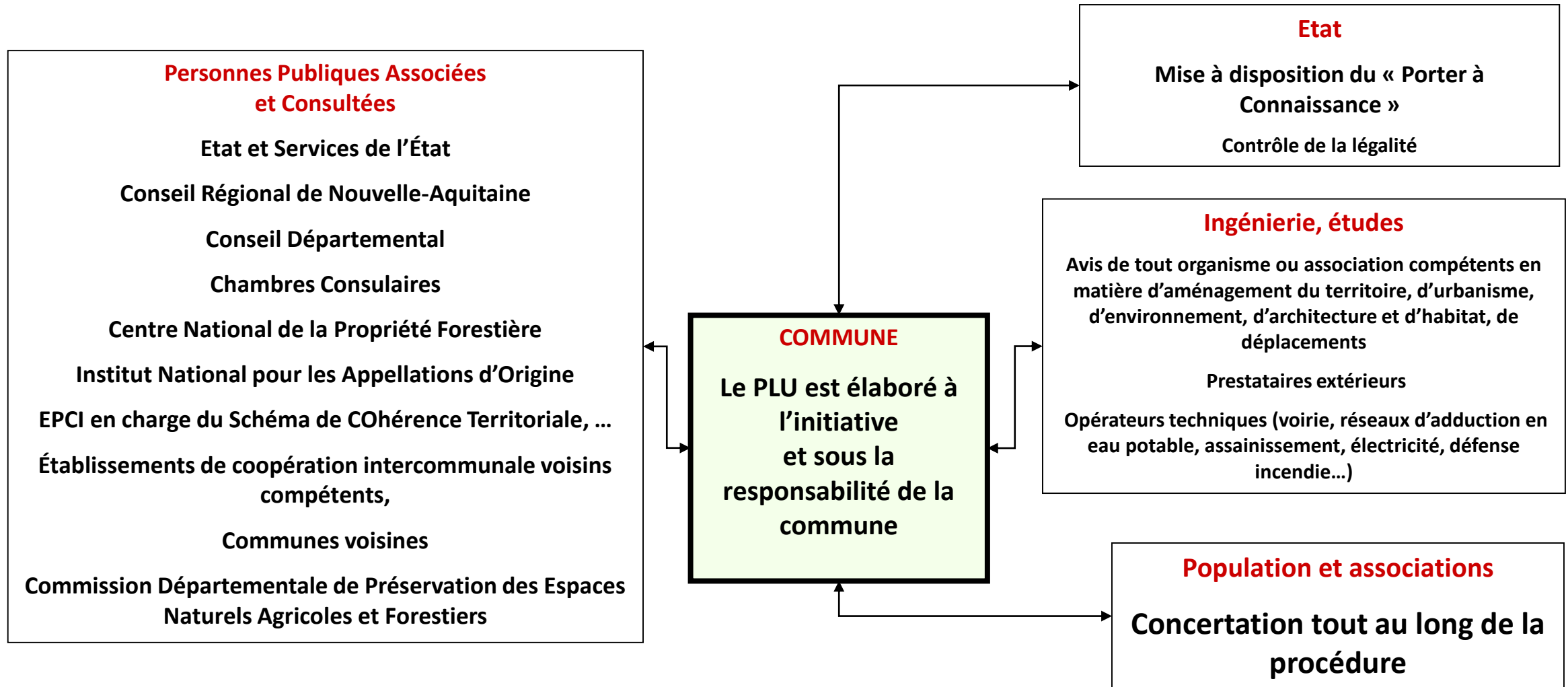
Des documents de planification
et documents sectoriels

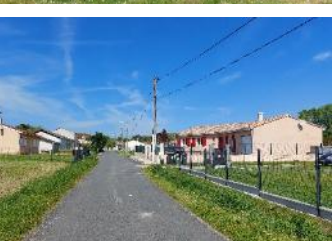
SRADDET - **SCOT** – SDAGE et SAGE - Trame Verte et Bleue Régionale -
Zones humides - PPRi

Schéma d'aménagement numérique - Plan déchets - Charte de paysage ...

PLAN LOCAL D'URBANISME

De nombreux acteurs interviennent dans sa mise en œuvre



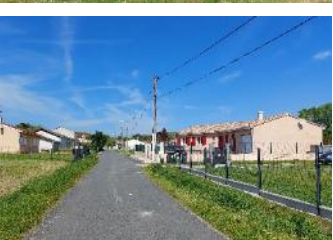


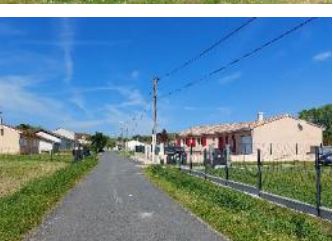
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD

6 axes

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



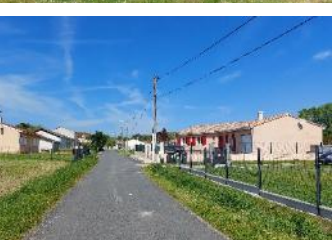


LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD



LE REGLEMENT DU PLU :

Les caractéristiques des différentes zones



La structure du règlement d'établit en 3 volets

⚠ C'est le Règlement National d'Urbanisme qui régit le droit à construire pour les cartes communales.

Le règlement du PLU permet une adaptation au contexte territorial nettement plus fine.

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

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

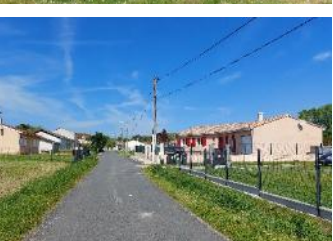
II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

III - Équipement et réseaux

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

I – Définitions des destinations et sous-destinations des constructions



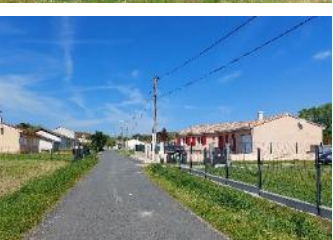
Destination des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil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

- 5 destinations
- 20 sous-destinations.

Elles sont prises en compte par le règlement du PLU.

Voir la définition des destinations et sous-destinations en début de règlement

Un **lexique national d'urbanisme** est disponible pour faciliter la rédaction et l'interprétation des termes les plus utilisés (**introduit au règlement**).



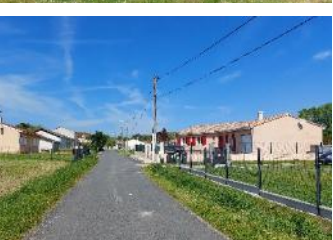
LA DELIMITATION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Définition du zonage - méthodologie

Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

❖ La spatialisation de la loi littoral a constitué le socle de réflexion majeur pour la définition des zones urbaines. Les orientations du PADD ont été transposées à une échelle plus fine :

- Délimitation à l'échelle cadastrale de l'agglomération (extension de l'urbanisation en continuité) et des secteurs déjà urbanisés (SDU).
- Délimitation des espaces remarquables de la loi littoral (réservoirs humides et aquatiques ; boisements significatifs de feuillus)
- Délimitation des autres espaces clefs de la loi littoral : espaces proches du rivage ; bande des 100 m ; Espaces Boisés Classés (EBC)
- Limitation de l'exposition des populations aux risques
 - Zones rouge et jaune du PPRI, espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crue, risque mouvements de terrain ...
- Prise en compte des grands ensembles paysagers des mattes, des marais et du vignoble
- Préservation des activités primaires liées au milieu naturel



LES ZONES URBAINES ET A URBANISER à vocation d'habitat et services



Rappel des orientations du PADD au plan urbain

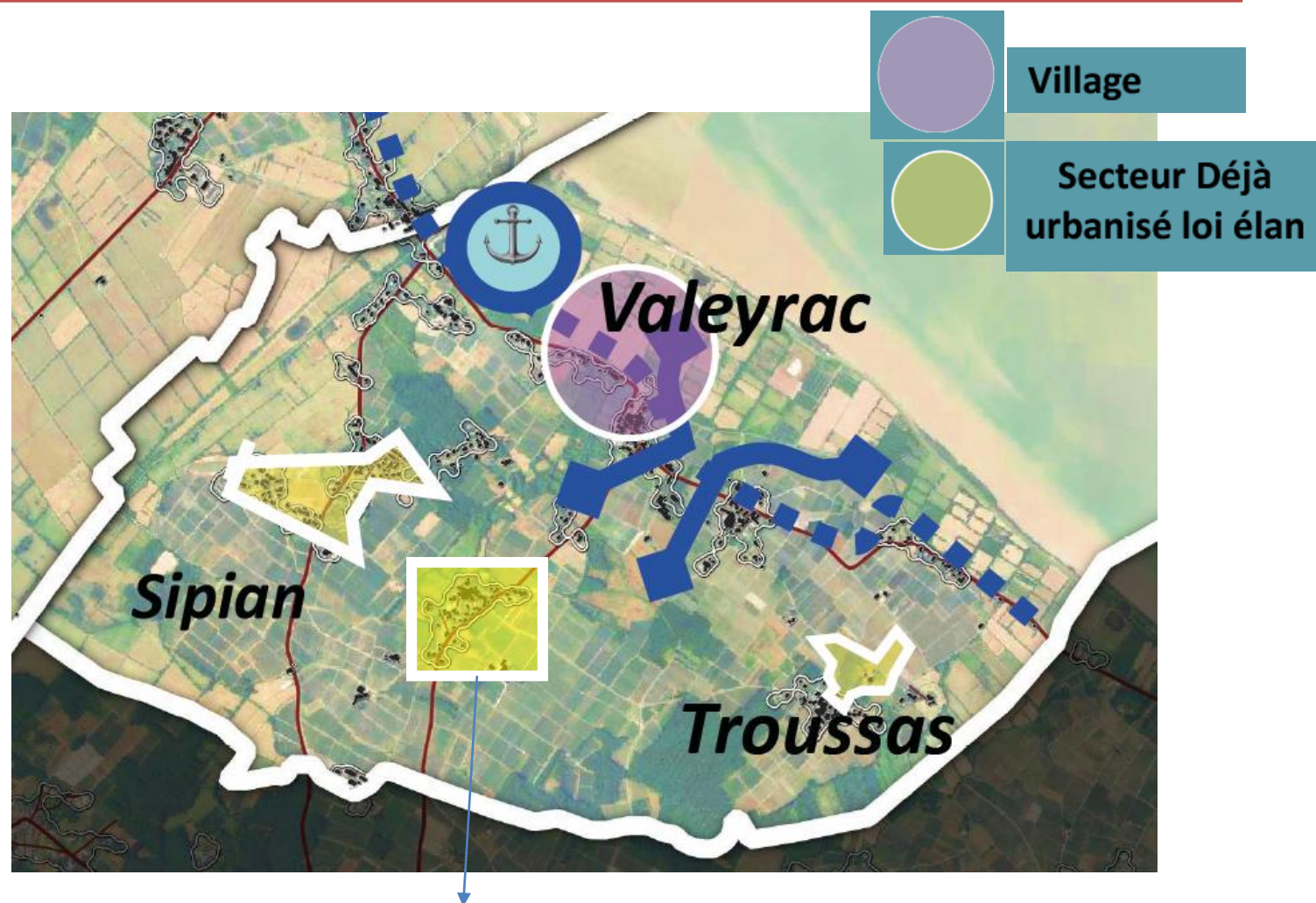


- Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral
- Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

Les orientations en matière de zones constructibles et de développement urbain sont fortement encadrées par le SCOT

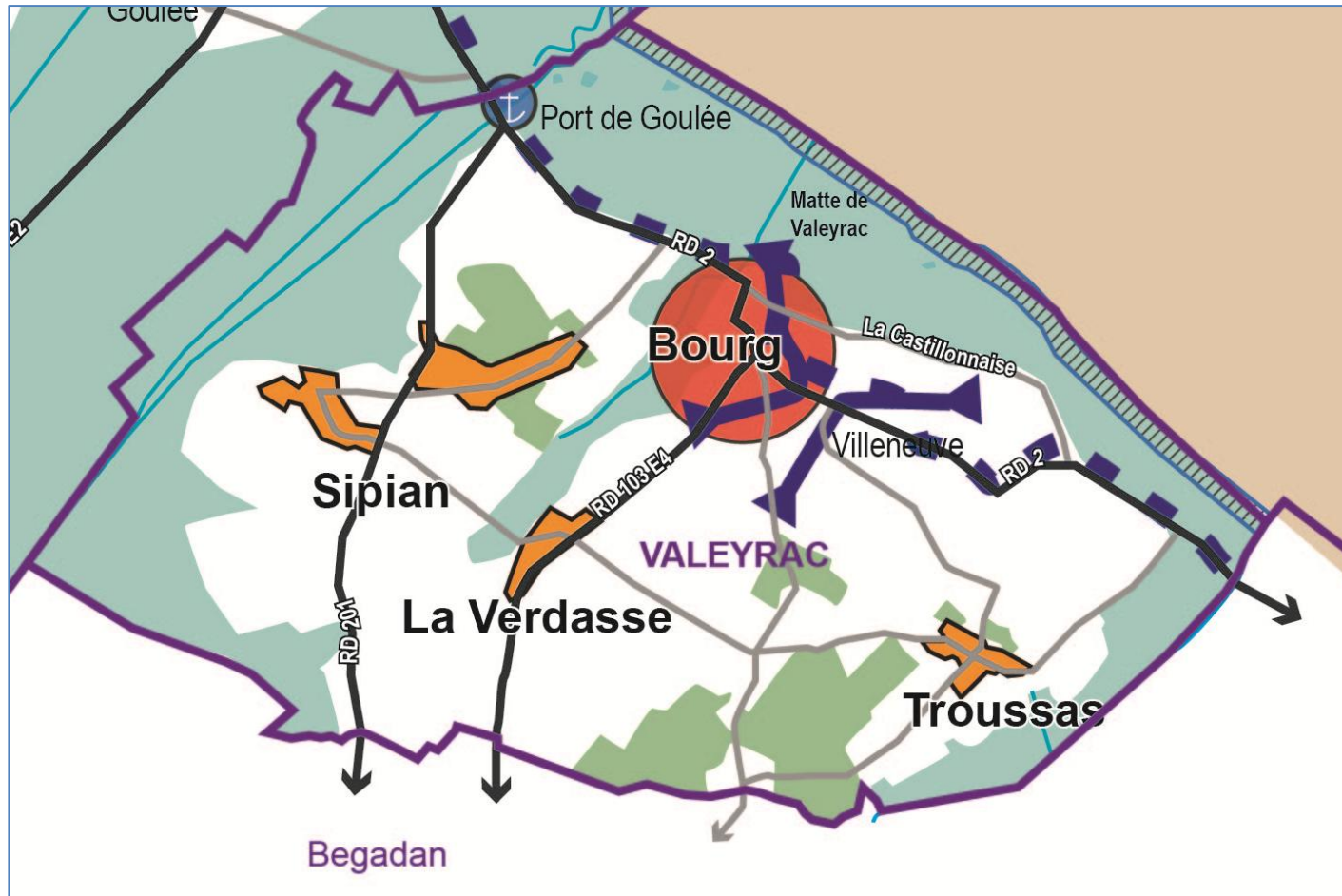
Le SCOT a déterminé à l'échelle du territoire du SCOT les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en a défini la localisation.

Il est précisé par les textes qu'il appartient ensuite au PLU de les délimiter.



⚠ A noter que le SCOT n'a pas « cartographié » le secteur de la Verdasse comme SDU, mais il est mentionné dans le corps du texte qu'il pourrait être identifié dans le cadre du PLU.

Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral



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

Espaces remarquables liés aux :

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

Espaces proches du rivage



Coupures d'urbanisation



Bande des 100 mètres



Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

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



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



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

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

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

Prospective 2025-2035	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

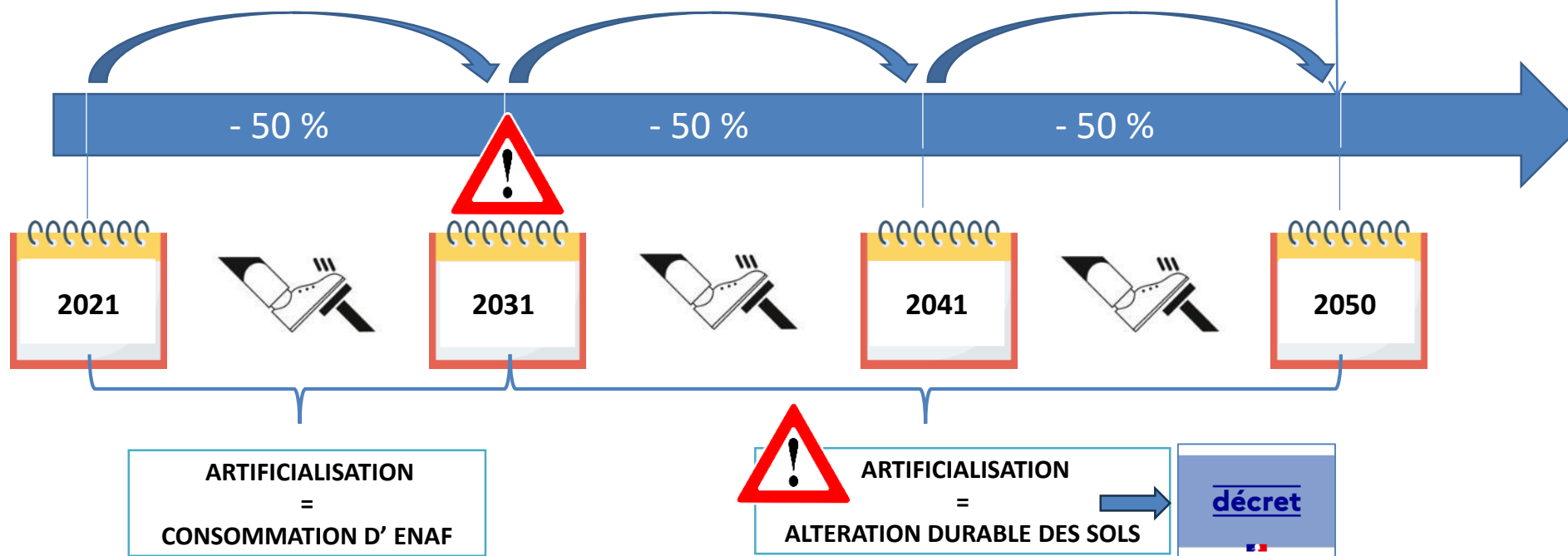
Effet démographique

Valeyrac : Une croissance établie à un taux annuel de variation de + 0,85 %/an (objectif du SCOT)

La déclinaison des obligations liées à la loi ZAN

OBJECTIF IMMEDIAT : Lutte contre l'artificialisation des sols
=
Adaptation des documents de planification + Intégration des nouveaux objectifs

OBJECTIF NATIONAL A TERME
=
Absence d'artificialisation nette des sols (ATNS)



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

➤ Optimiser la consommation foncière pour l'habitat

❑ Consommation foncière établie sur la période 2011-2021 dans le cadre du PLU

- 5 ha - dont 4,9 ha en Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers.

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

- **Consommation foncière maximale NAF fixée par le SCOT**

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

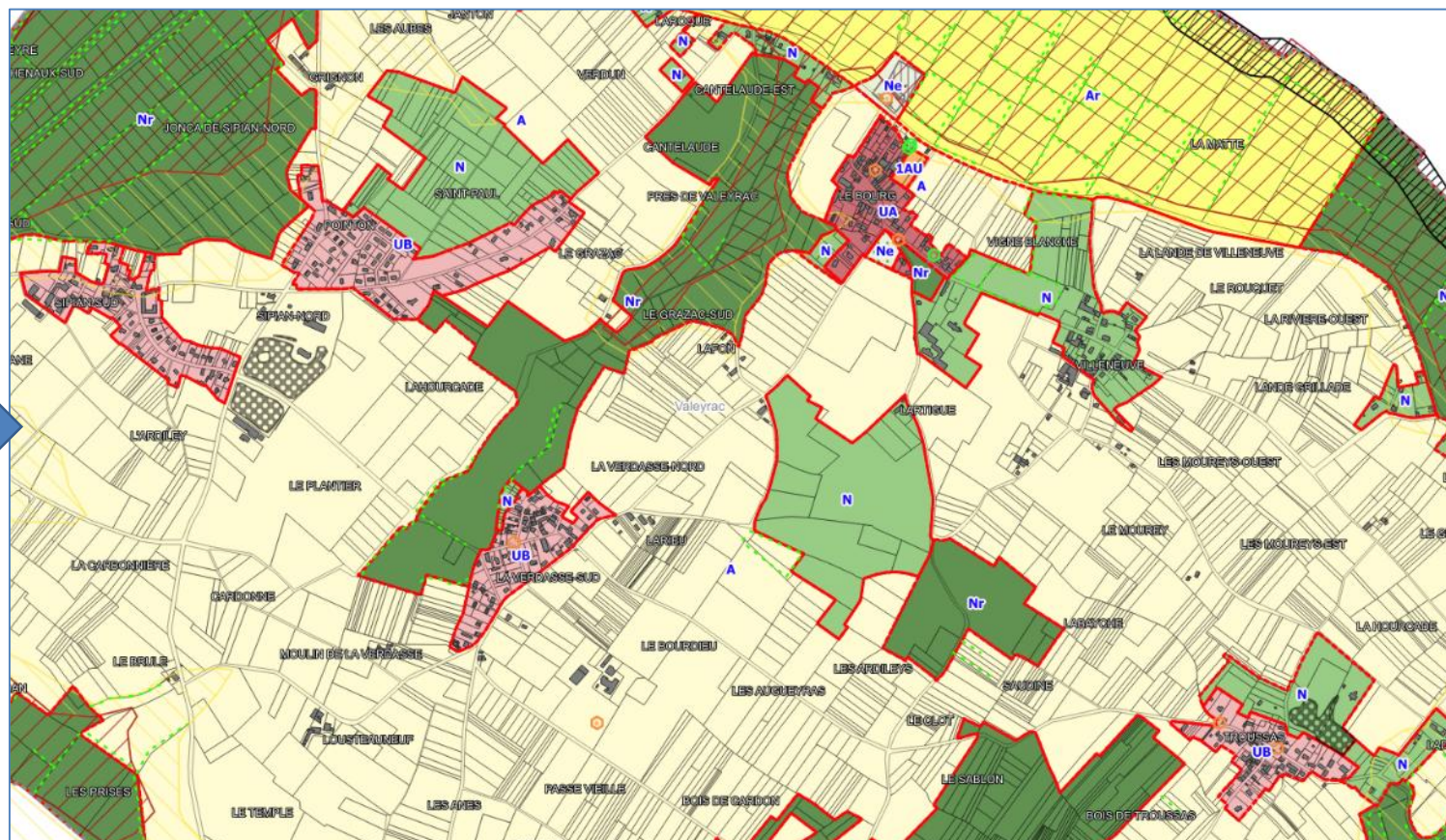
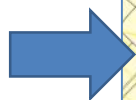
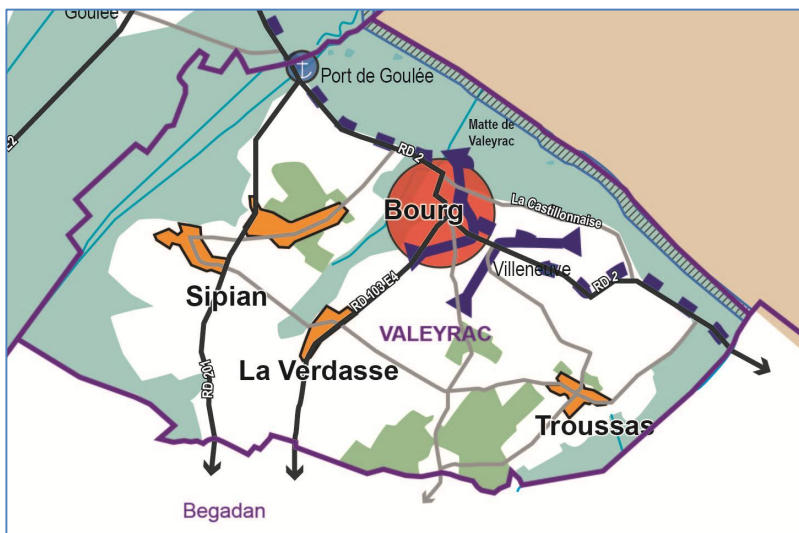
➤ **1,85 ha pour période 2025-2035**

❑ Les orientations du PLU

- **Optimisation foncière : pour les opérations d'ensemble, densité de l'ordre de 13 logements/ha (770 m² environ)**
- **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, valoriser le bâti existant.**

ZONAGE-Les zones urbaines et à urbaniser du PLU à vocation d'habitat, commerces et services

DU PADD → AU ZONAGE

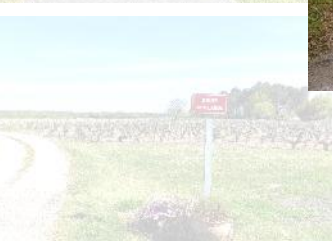


LES ZONES URBAINES au PLU à VOCATION D'HABITAT

En zone urbaine, les équipements publics et les réseaux (eau, électricité) doivent avoir une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions. Sont distinguées :

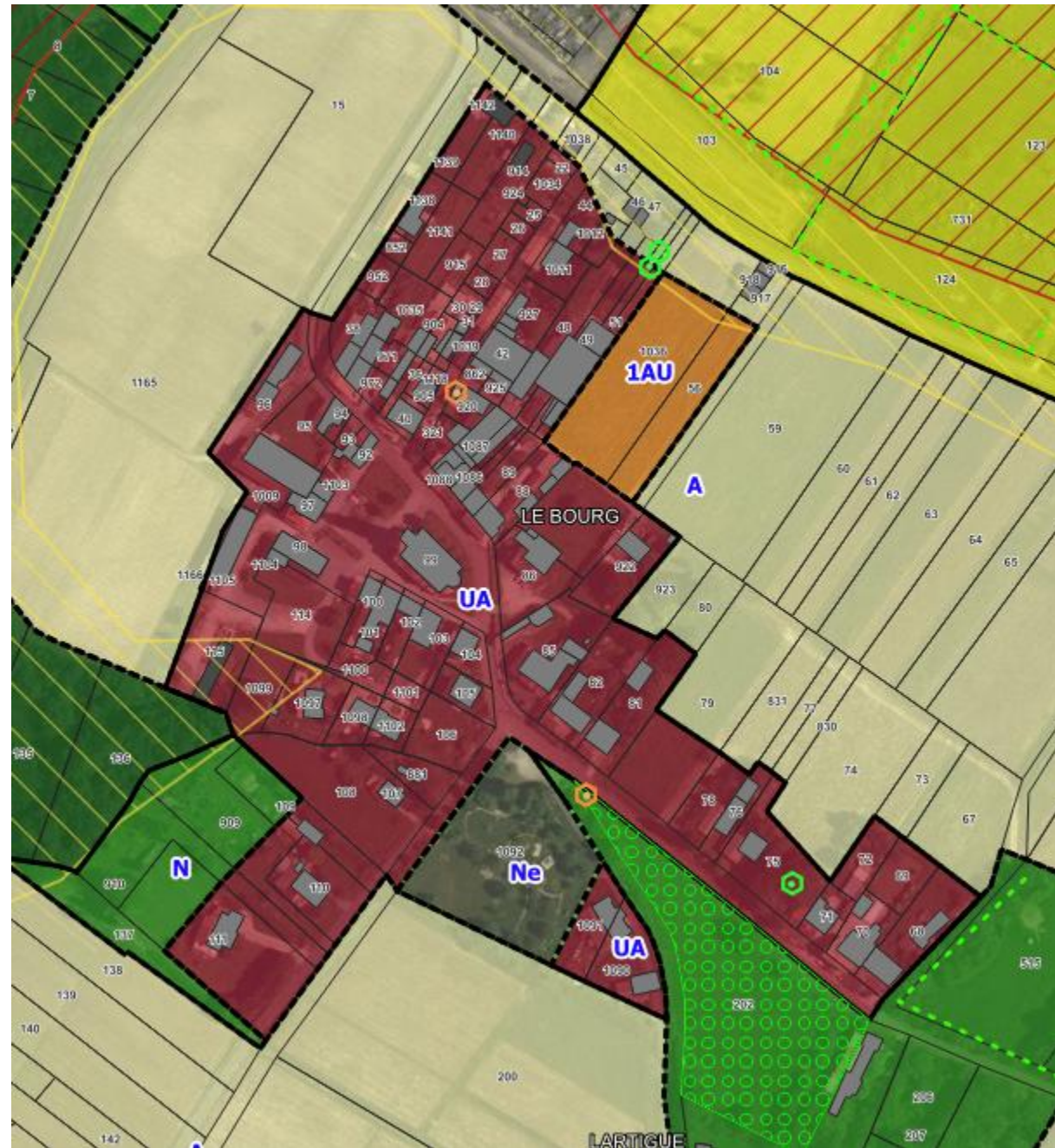
Les zones urbaines à vocation principal d'habitat (selon la nomenclature loi Littoral)

- **Zone UA** : Le village du bourg
- **Zone UB** : les Secteurs Déjà Urbanisés
 - Sipian ouest et Sipian est
 - la Verdasse
 - Troussas

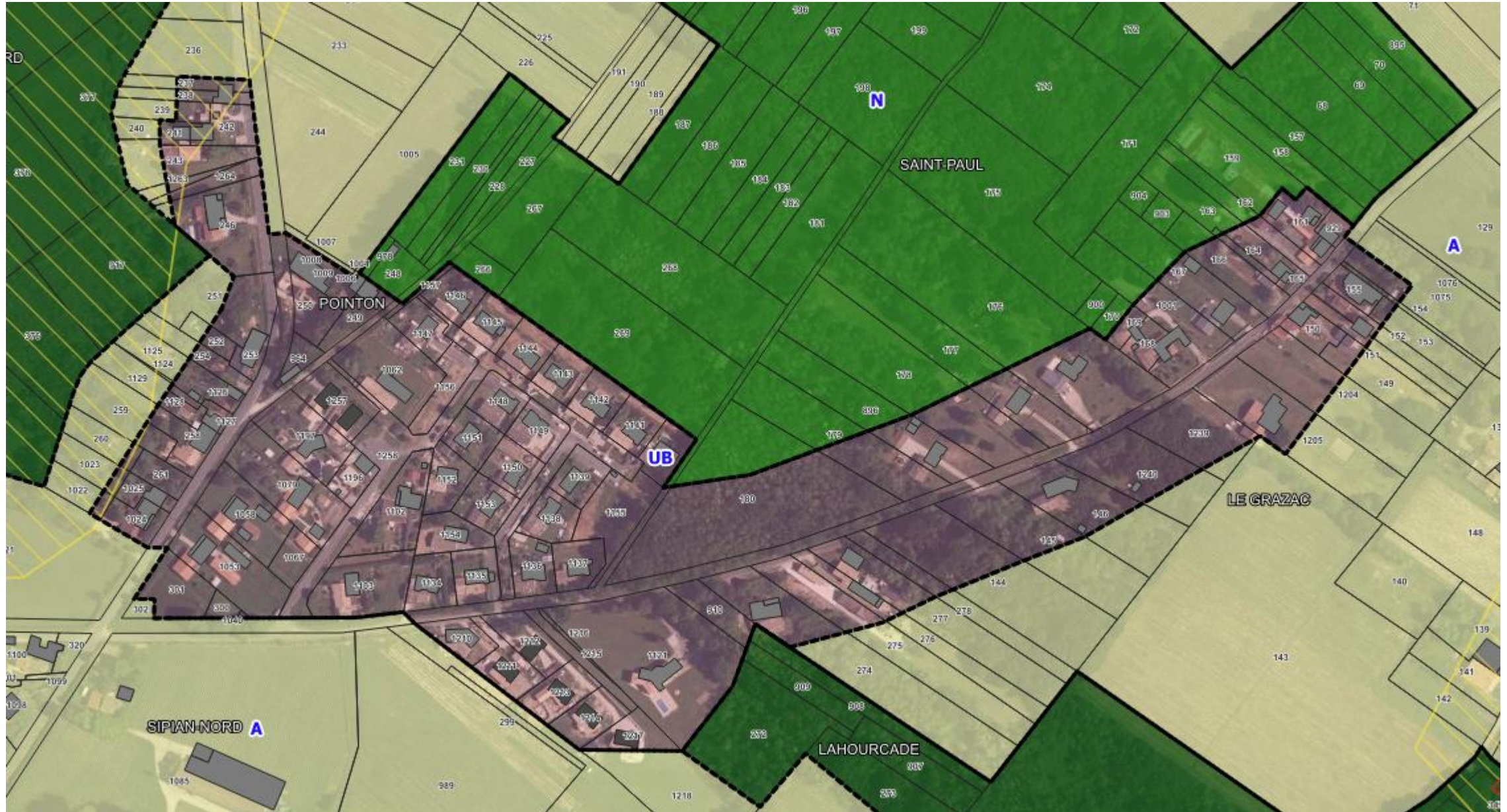




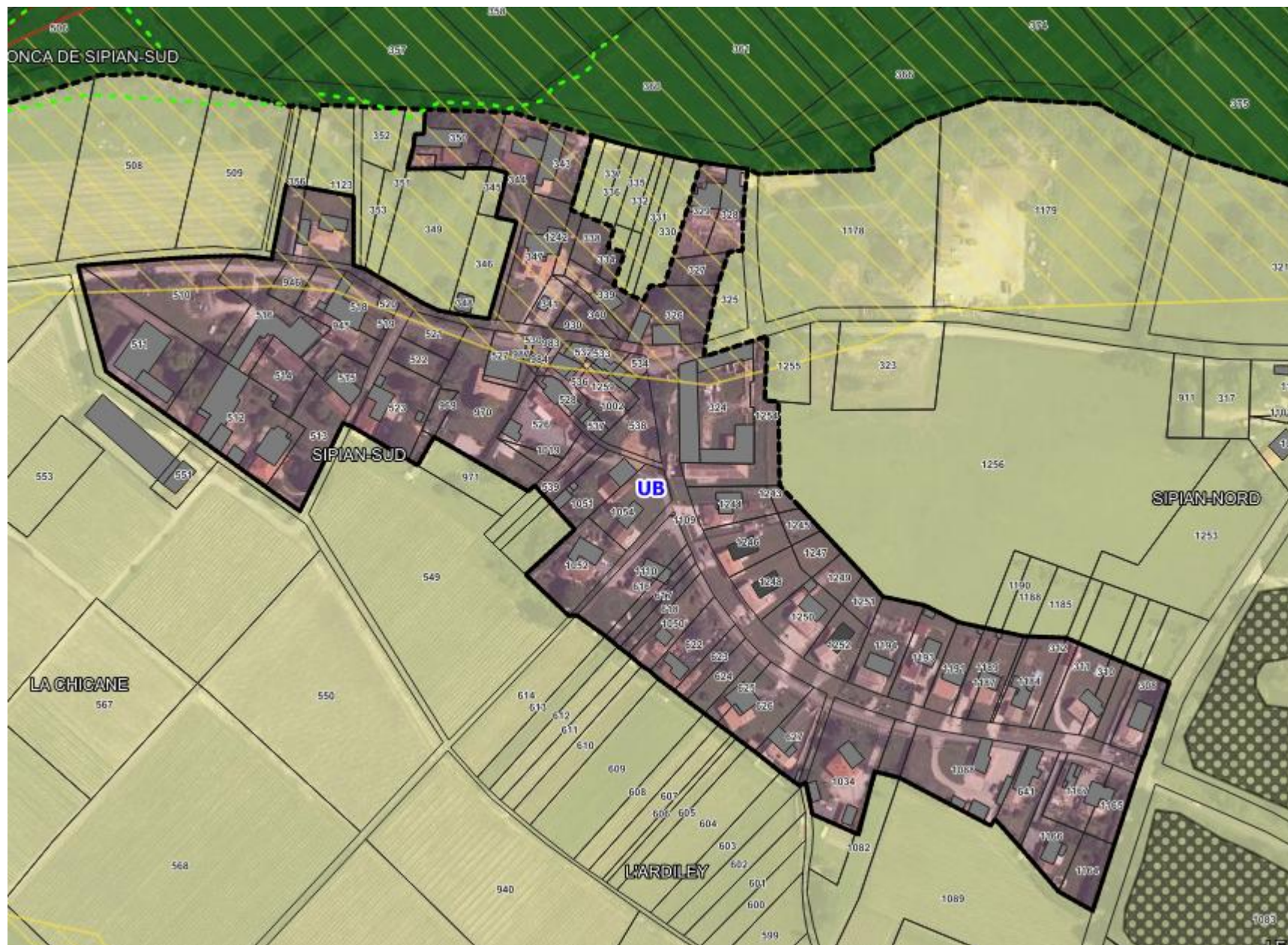
Zone UA du bourg



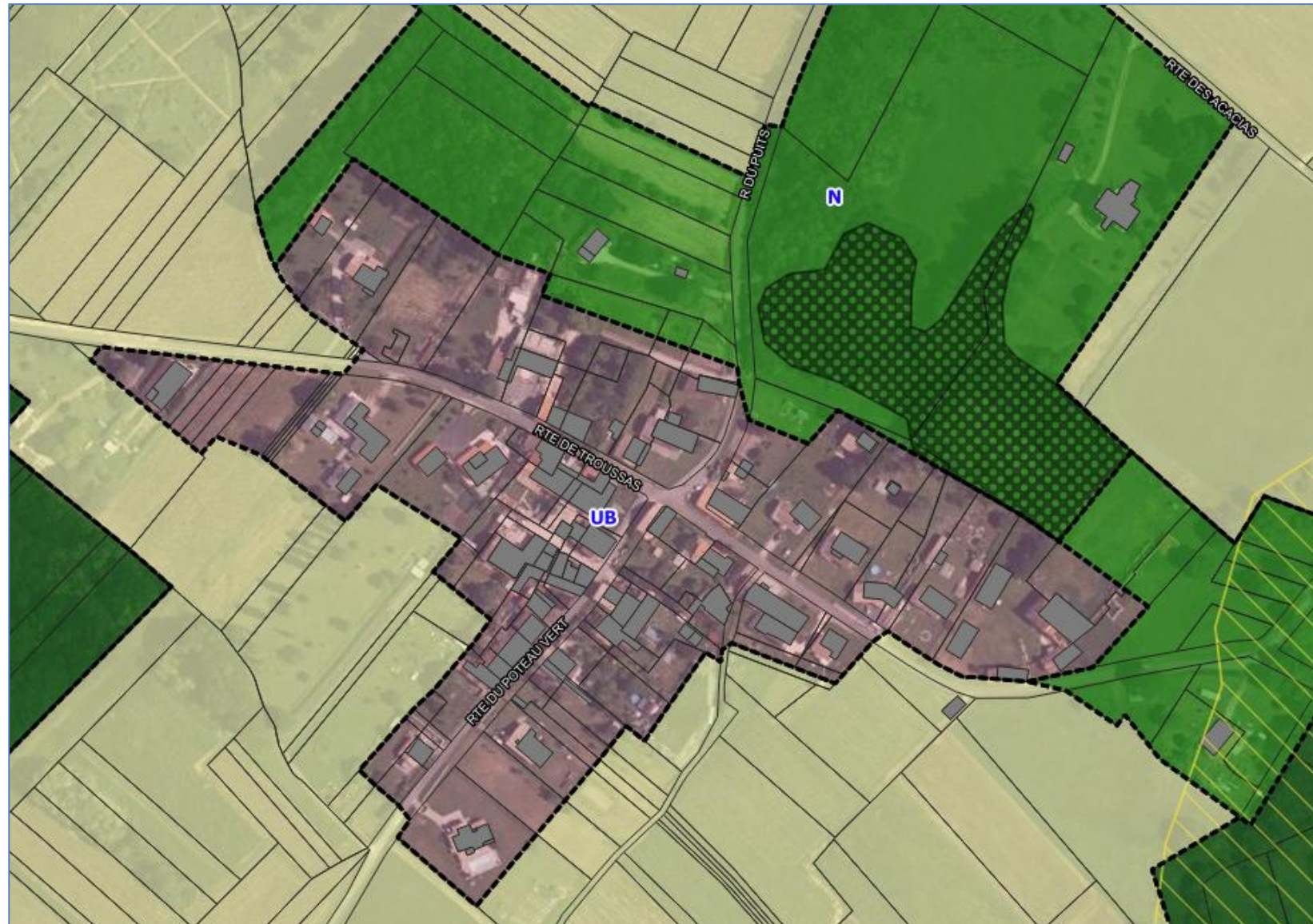
Zone UB - Sipian est



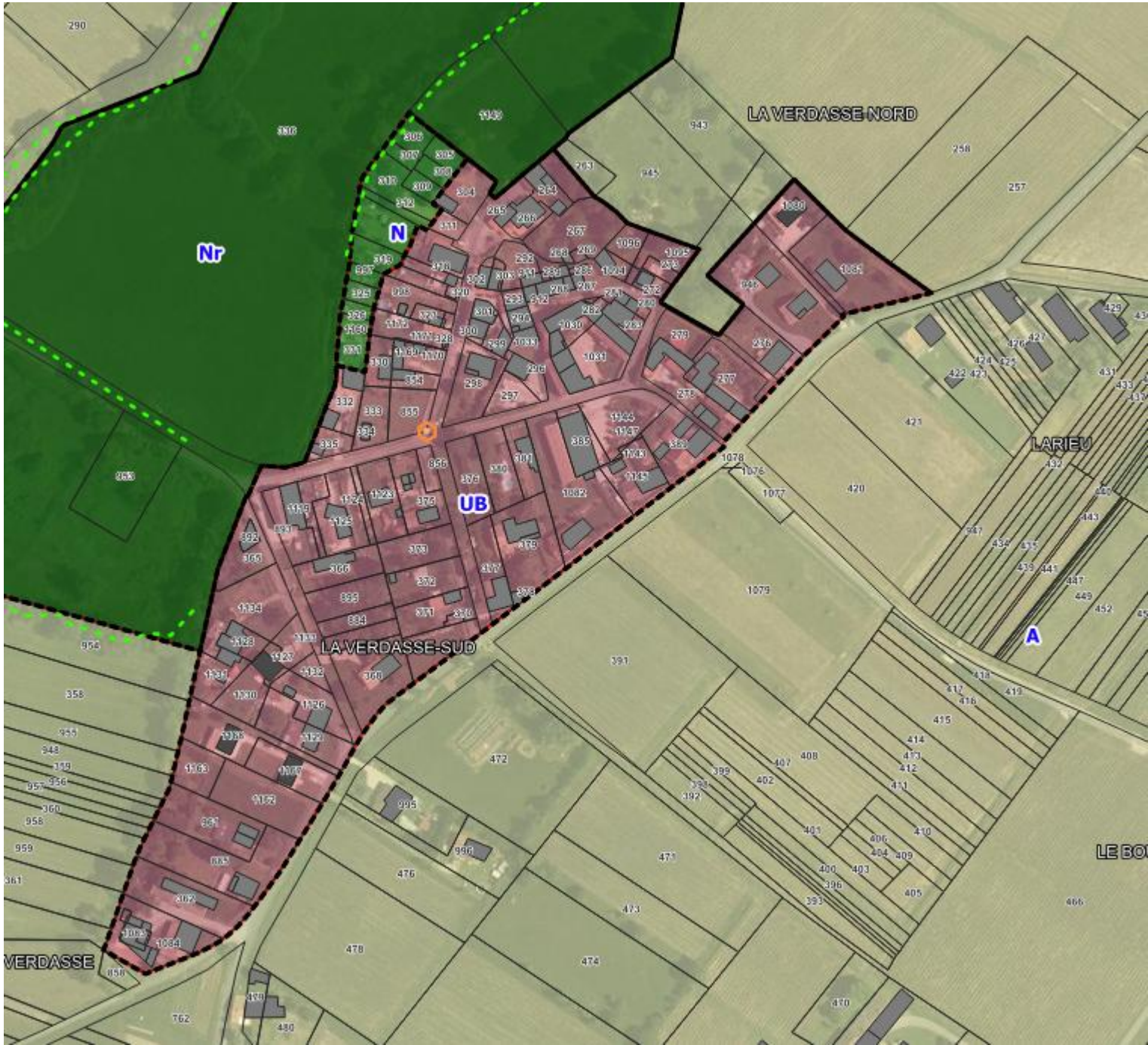
Zone UB - Sipian ouest



Zone UB - Troussas



Zone UB – La Verdasse



Les zones urbaines à vocation d'habitat : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- **Bâtiments agricoles et forestiers** : travaux sur l'existant et extension pour les bâtiments existants pour favoriser notamment leur mise aux normes.
- **Installations classées** soumises à déclaration ou enregistrement , dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur
- **Artisanat, commerces de détail et entrepôts** à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes

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

Intitulés	Zone UA	Zone UB
Définition, enjeux, objectifs	La zone UA correspond au bourg de Valeyrac. Forme urbaine relativement dense - constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu Vocation : zone d'habitat, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat. ➤ Favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis. ➤ Promouvoir une certaine densité bâtie et conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité	La zone UB recouvre les zones déjà urbanisées (SDU de la loi littoral) constituées par les hameaux de Sipian, la Verdasse et de Troussas. Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles. Vocation : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat. ➤ Permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux et promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.
Implantation par rapport aux voies	Implantation à l' alignement (<i>privilégier un front bâti qui structure l'espace public</i>) ou à une distance minimum de 4 mètres .	Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.
Distances aux limites séparatives	- Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Les constructions <u>peuvent être implantées sur au moins</u> une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.	

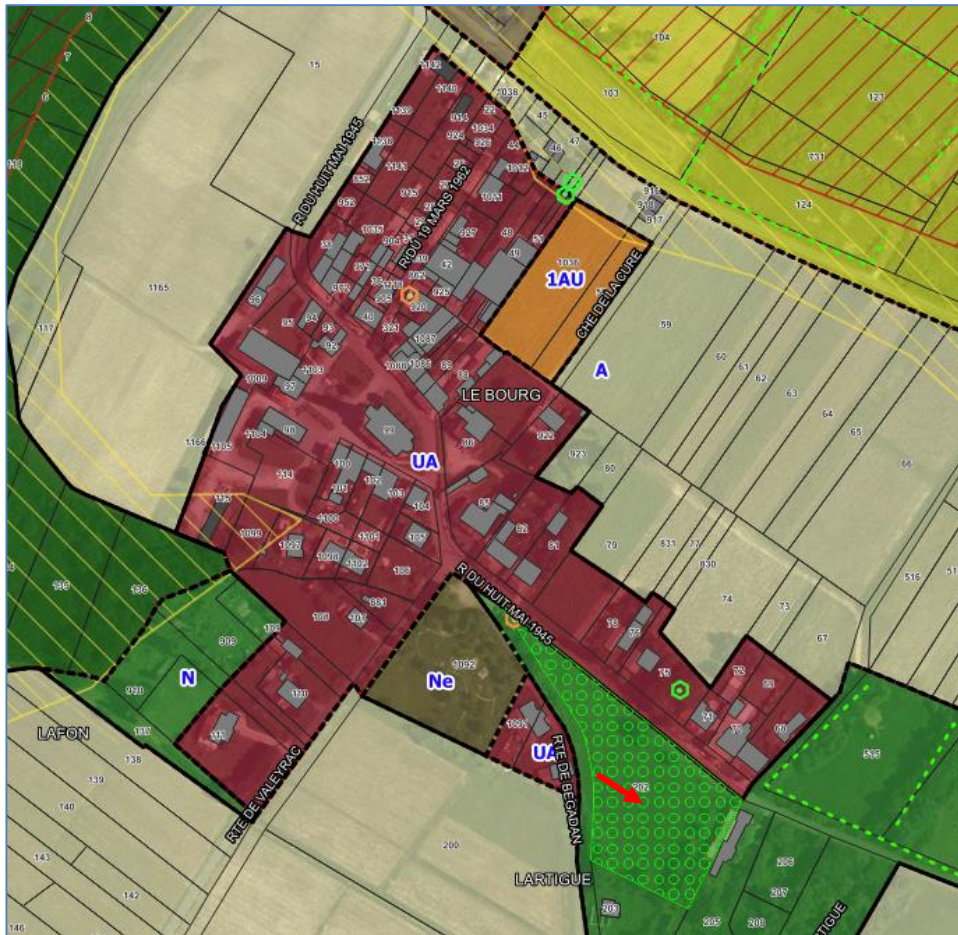
❑ Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

Intitulés	Zone UA	Zone UB
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Distance au moins égale à 3 m, <u>hors annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et piscines.</u>	
Emprise bâtie des constructions	L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface du terrain.	L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est limitée à limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ; à 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes non intégrées à la construction principale	
Espaces libres espaces de pleine terre	Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.	Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

LES ZONES A URBANISER (1AU)

Le PLU définit des zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Une zone 1AU a été délimitée au plan : au nord du bourg.



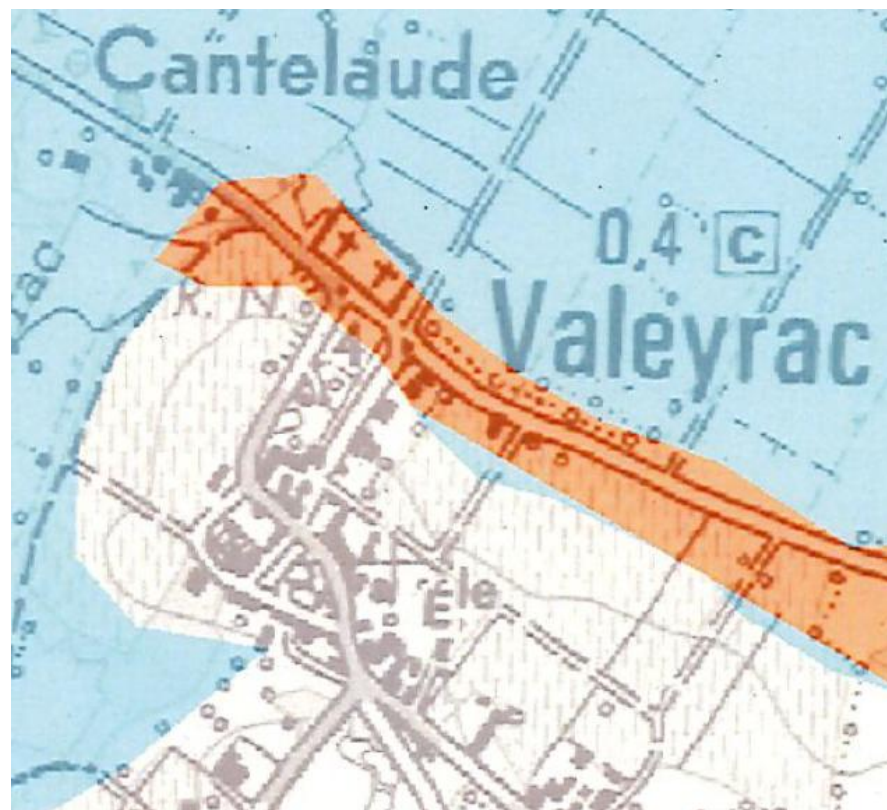
Un autre secteur a été investigué (↗) en extension de l'enveloppe urbaine mais a révélé la présence d'une zone humide, il a ainsi été classé en zone N doublée de prescriptions afin de préserver la zone humide.

La zone 1AU se situe entre la Castillonnaise et le bourg, en extension de celui-ci, sur une parcelle actuellement en vigne.

Le classement en 1AU nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble, afin de respecter les prescriptions du SCOT.

L'ajustement du zonage par rapport au risque inondation

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.



zone de plus d' 1 m d'eau pour un évènement de type 99



zone réglementée par le PPRI

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

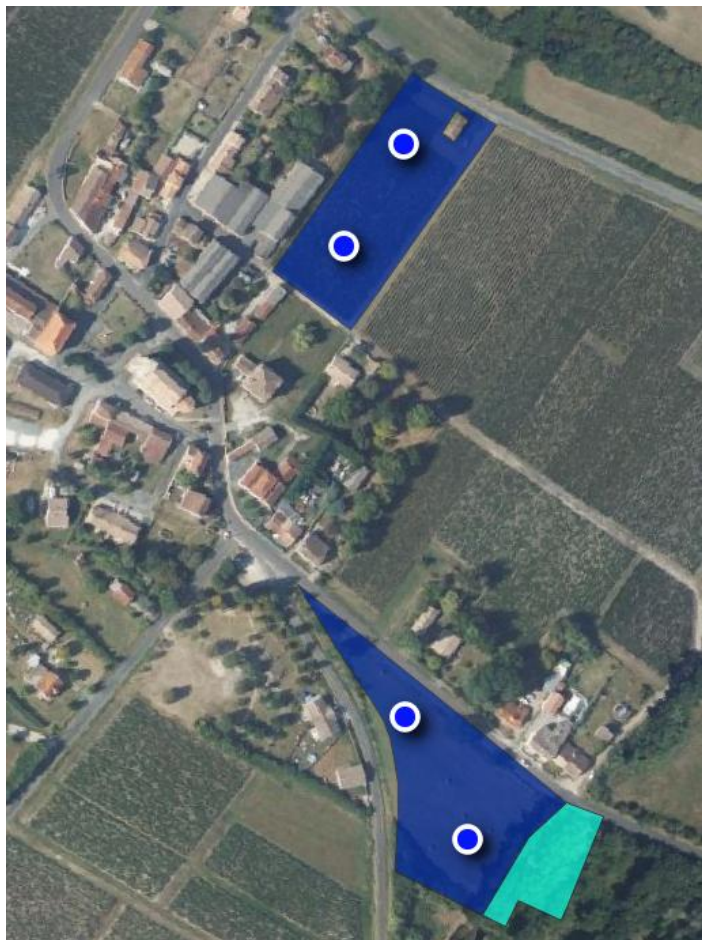


Sondages

- Oui
- Oui, probable
- Non (limite)
- Non

Zones humides pédologiques

- Oui
- Oui (probable)
- Non



Inventaires naturalistes (zones humides, faune, flore) réalisés fin d'hiver – printemps/été 2024 + compléments zones humides 2025

- Sondages pédologiques → présence avérée de zones humides selon le critère sol → **Démarche d'évitement priorisée**
- Présence avérée d'une orchidée protégée, *Anacamptis laxiflora* sur toute la prairie – **poursuite de la démarche ERC (évitement et ajout de prescriptions)**



©GEREA2024

❖ La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'aménagement

- **Prévoir des liaisons douces** (piéton, vélo...) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants ainsi qu'aux pôles d'équipement.
- **Réduire l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion optimale des eaux pluviales.**

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,
/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,
/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

L'OAP sectorielle du bourg

Et des orientations spécifiques au secteur :



Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
-  Chemin existant qui sera utilisé pour la desserte
-  Interface avec la vigne à planter d'une haie dense
-  Arbre existant à préserver
-  Respecter les prescriptions du PPRI (zone jaune)

Programmation

- Typologie : habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité : 13 logements/ ha, soit un potentiel de minimum 4 logements



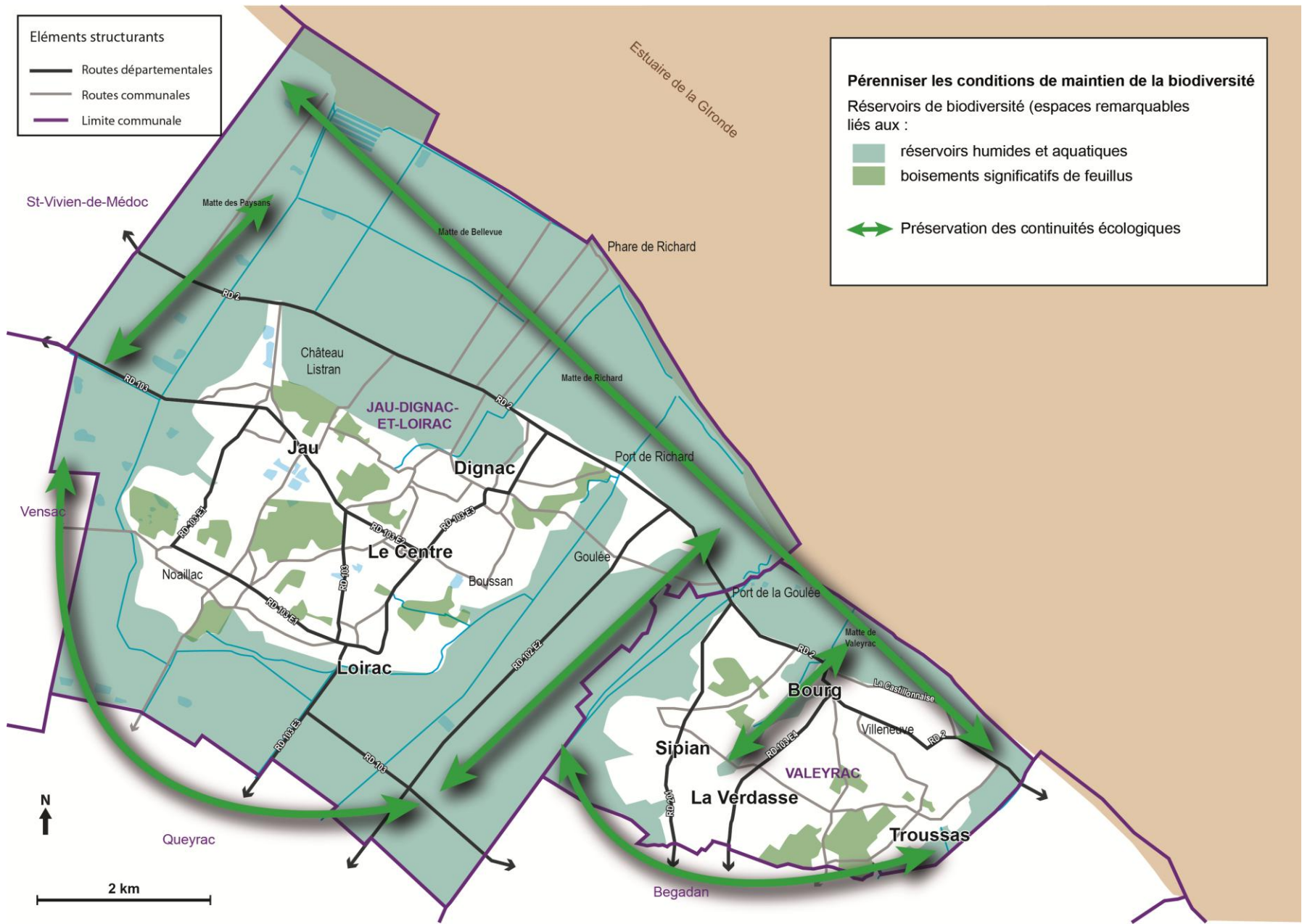
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



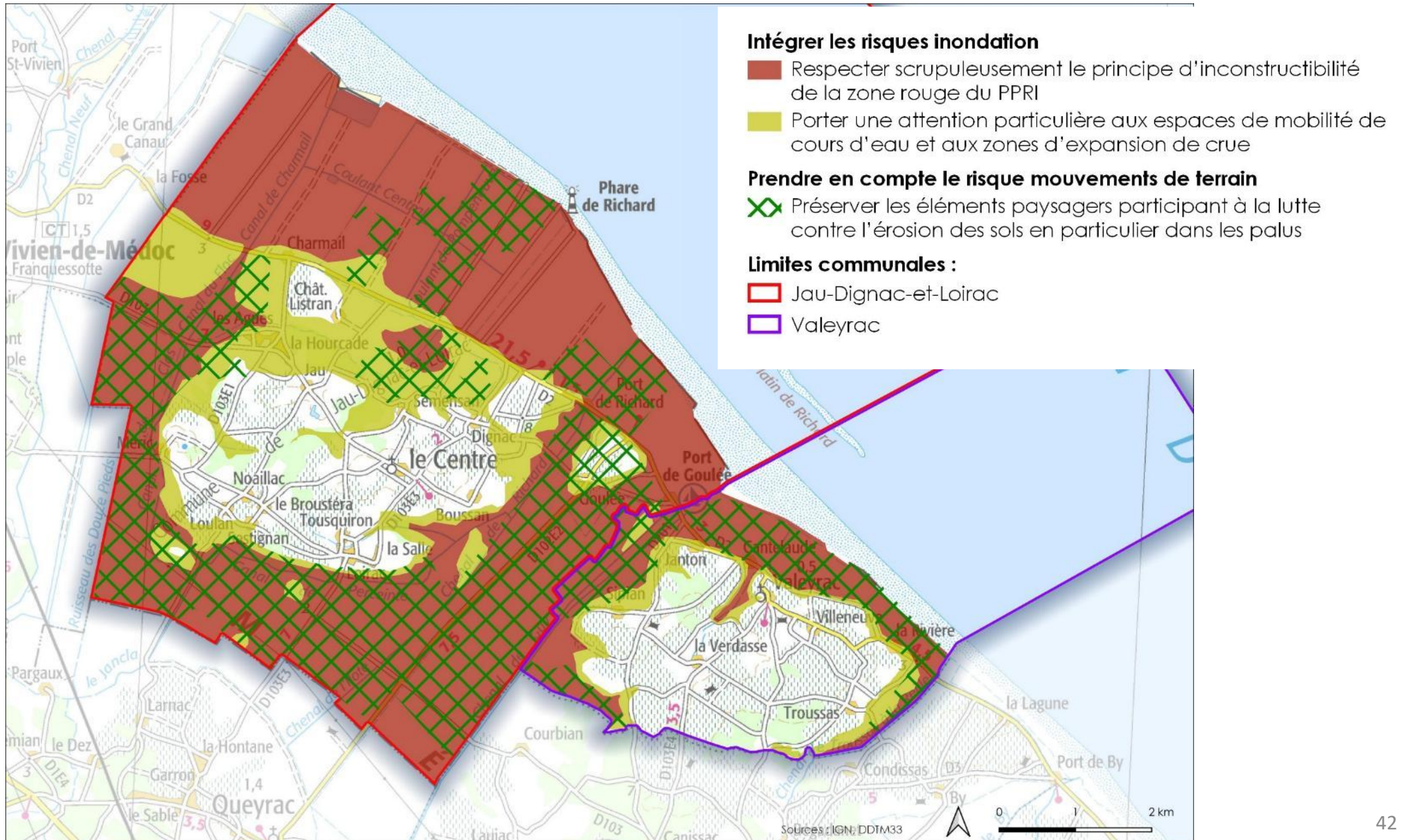
Rappel des orientations du PADD

- **Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques**
- **Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité**
- **Conforter les atouts économiques du territoire**

PADD - Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources



PADD - Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



PADD - Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité



PADD - Conforter les atouts économiques du territoire



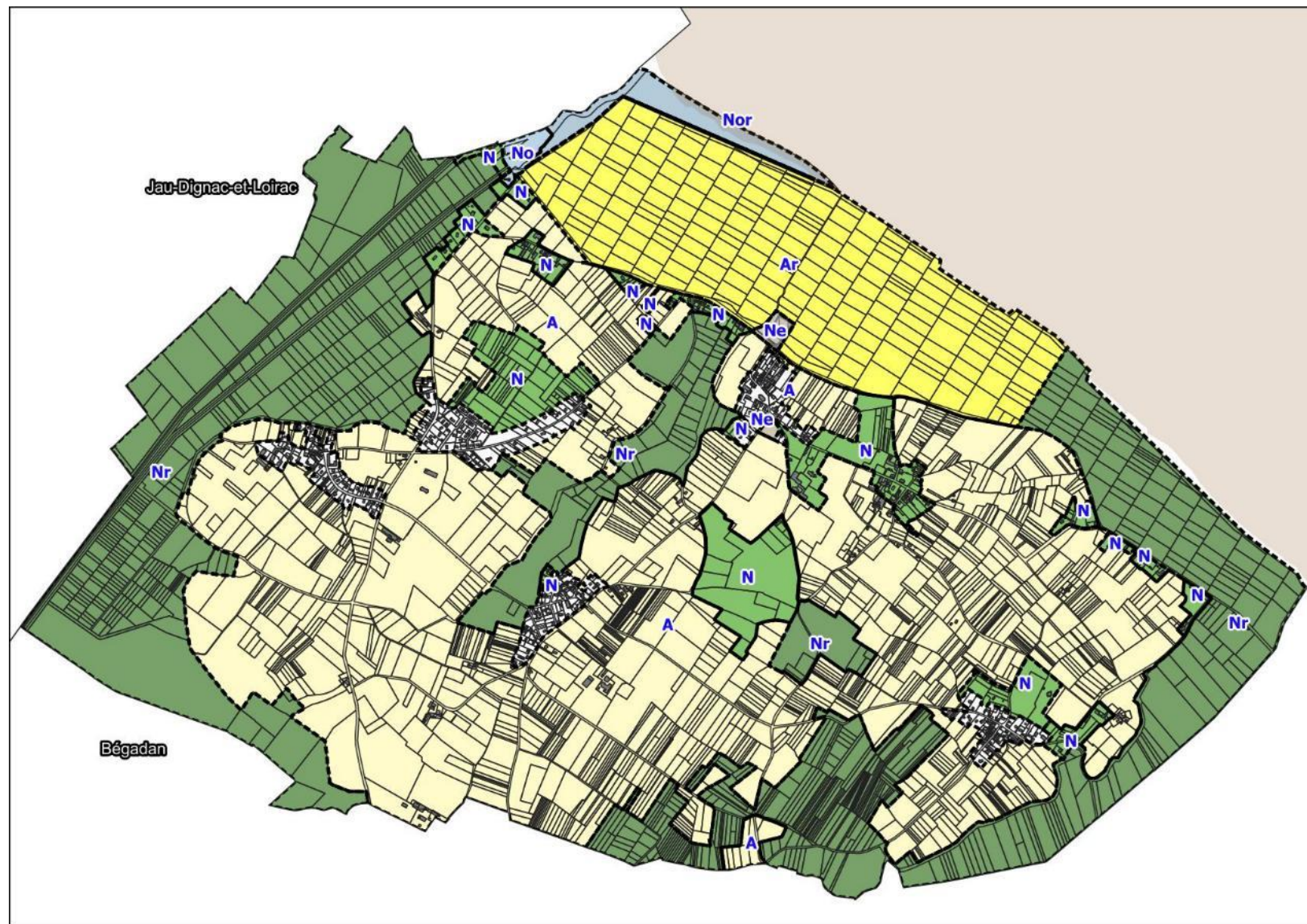
ZONAGE - LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zones agricoles (A)

- Ar - zone agricole remarquable
- A - zone agricole

Zones naturelles (N)

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



□ LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Prise en compte de la loi littoral : un indice « r » sur tous les espaces « remarquables » au titre de la loi littoral : zones agricoles, naturelles et aquacoles « remarquables » : zones Ar, Nr et Nor.

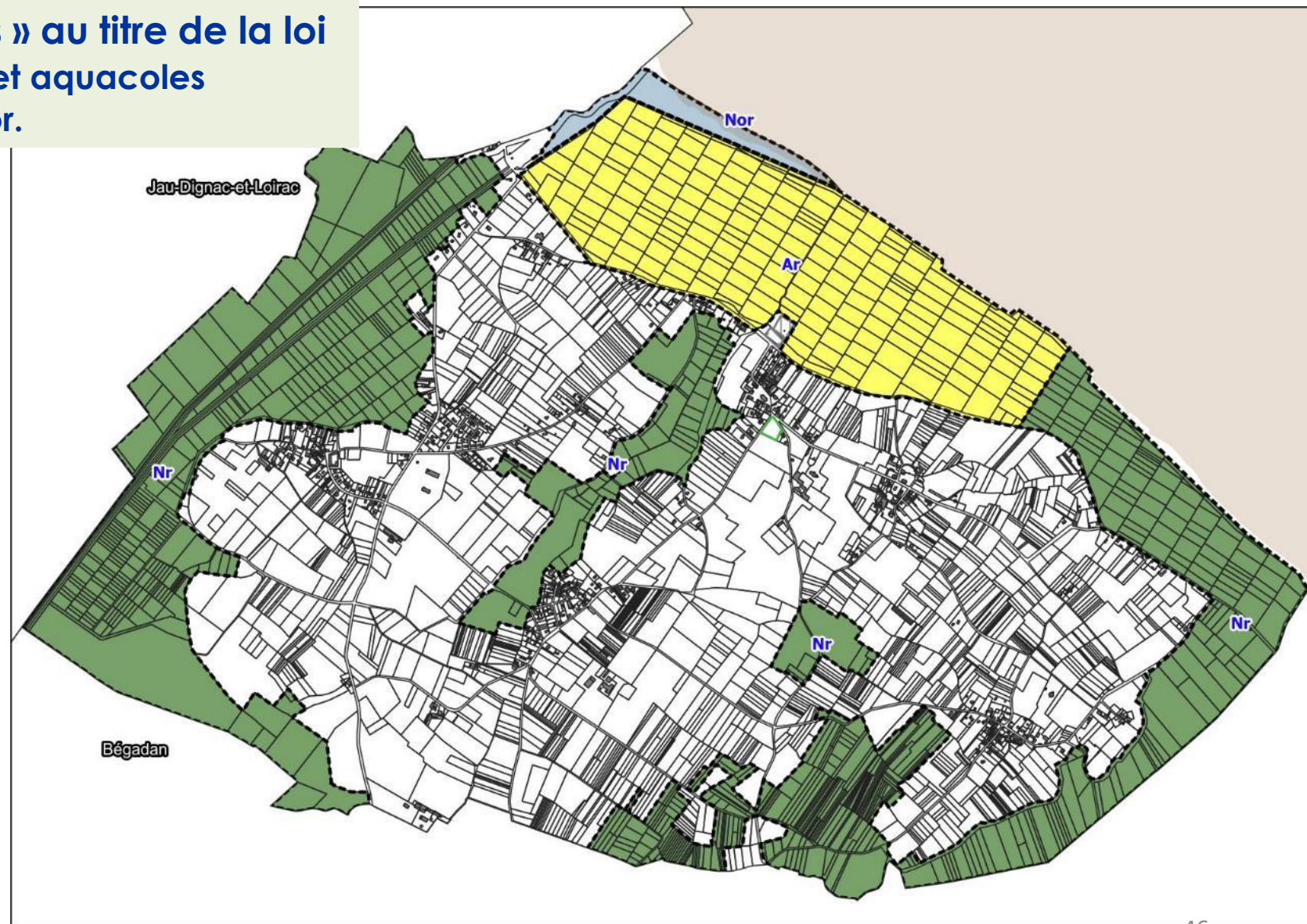
Zones agricoles (A)

 Ar - zone agricole remarquable

Zones naturelles (N)

 Nr - zone naturelle remarquable

 Nor - dédié à l'aquaculture et à l'ostréiculture

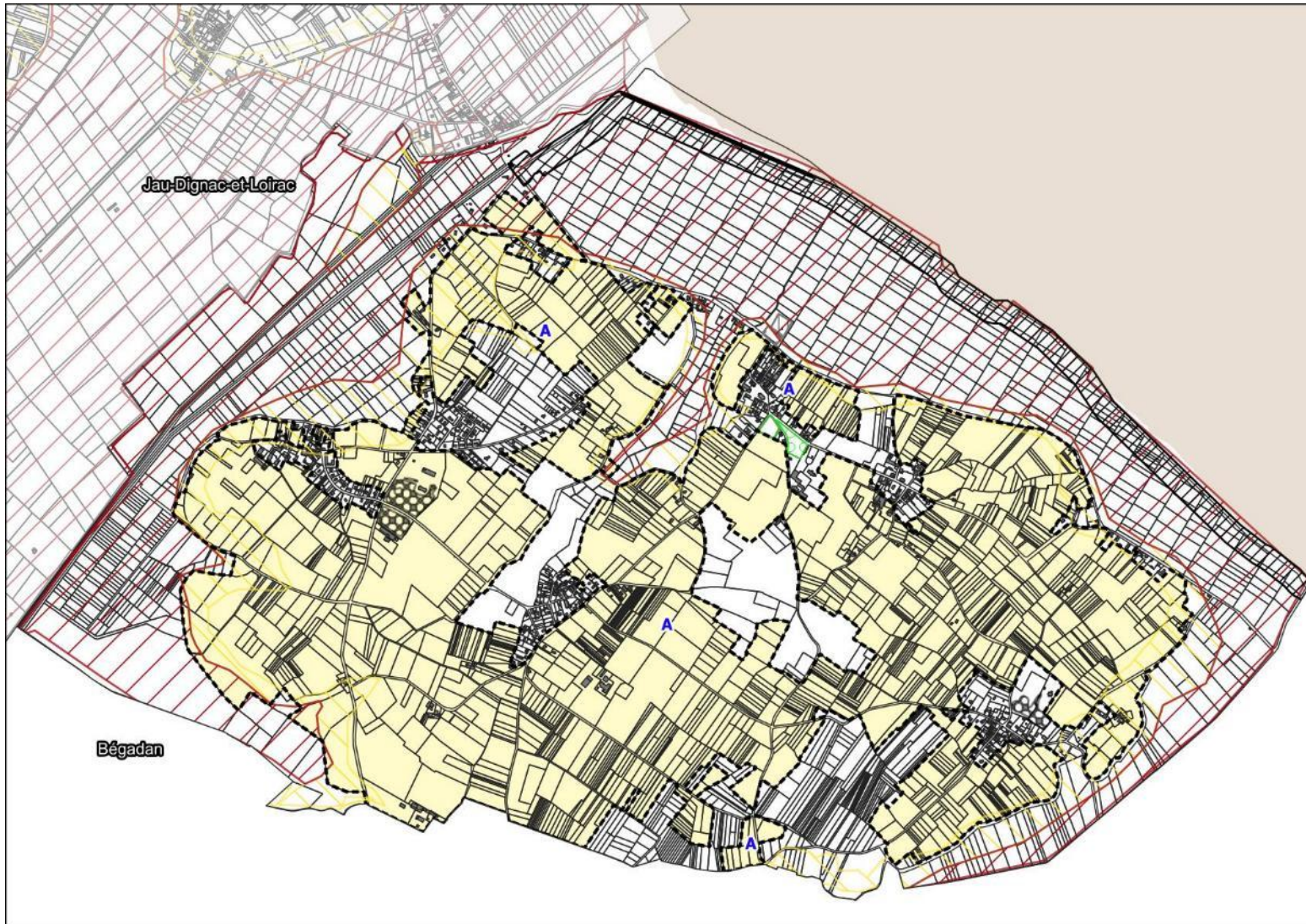


❑ Une grande majorité de zones agricoles et naturelles « remarquables » : zones Ar ou Nr, Nor.

Sont limitativement admis, dans les zones Ar, Nr, Nor, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1° [...], les **équipements légers et démontables** [...], les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres **ni cimentés, ni bitumés**, ...
- 2° **Les aires de stationnement** [...] à condition que ces aires ne soient **ni cimentées ni bitumées** et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;
- 4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** ... :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²** ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, **les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau** ...

La zone agricole A

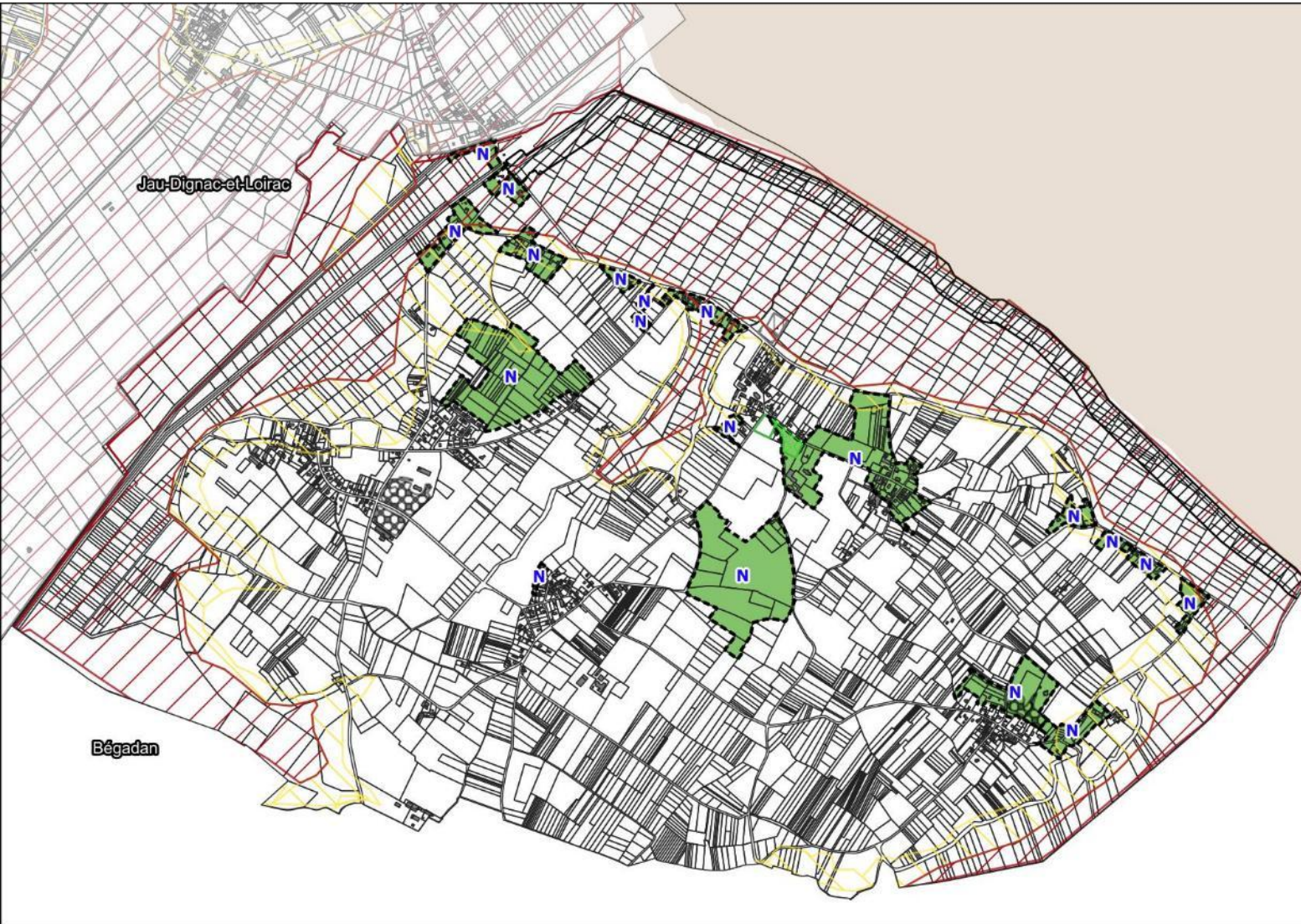


La zone A englobe :

- Le vignoble classé en AOC situé « hors eaux ».



La zone naturelle N



La zone N recouvre l'ensemble des secteurs à dominante naturelle non remarquables :

- Les ensembles bâtis hors espaces urbains (village et SDU) définis au SCOT dans le cadre de la loi Littoral.
- Le bâti isolé non agricole.
- Les prairies et boisements de conifères hors espaces remarquables



❑ LE REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

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

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m², sans création d'un logement nouveau.
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.
- **Les annexes à l'habitation** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront situées à proximité immédiate de l'habitation. Elles seront limitées au nombre de 3, pour une superficie totale maximum de 50 m² ; chaque annexe ne pouvant excéder 40 m² ...).



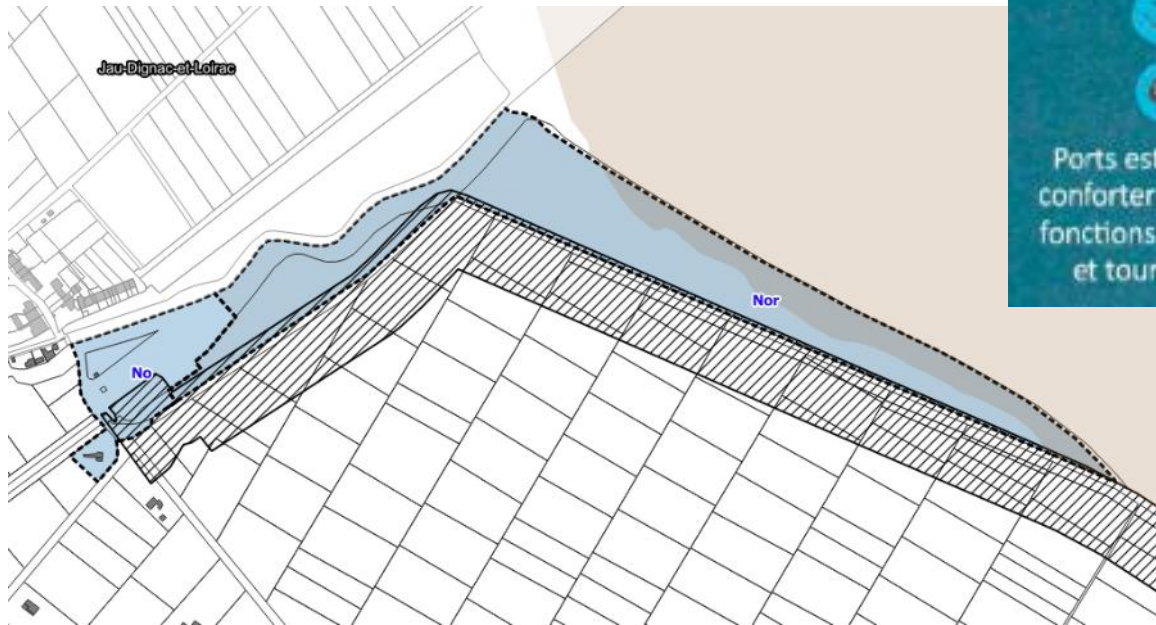
❑ LE REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.
- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

LE PETIT PORT DE VALEYRAC

La zone Nor réservée aux activités aquacoles



La zone No autour du port et du restaurant



Classement en zone No du port de Goulée, elle admet les constructions et installations liées et nécessaires :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole.
- Les constructions type « cabanes ostréicoles » : « cabanes » reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation,
- Les équipements et aménagements type halte de plaisance,
- Les abris de type « carport »,
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les aires de camping-car.

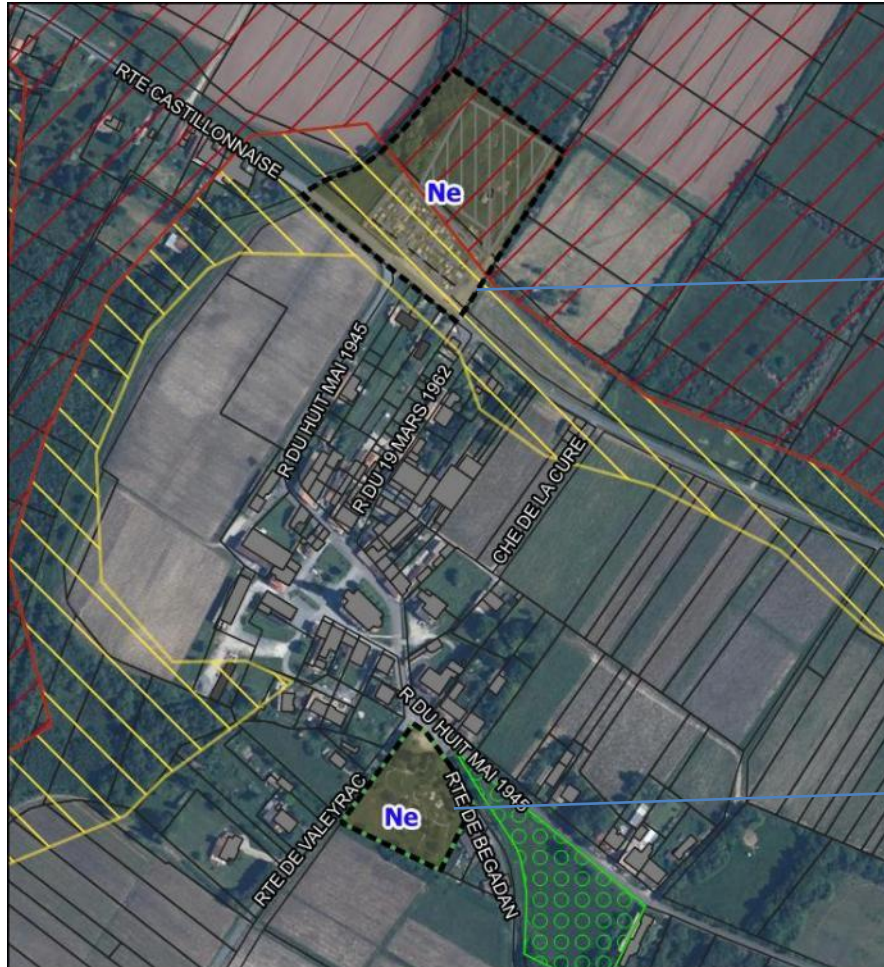


Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

❑ LES SECTEURS DE ZONE NATURELLE

La zone N comprend un autre secteur :

- **Secteur Ne** : secteur d'équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc)





**Superficie des différentes zones – Evolutions –
Analyse du potentiel foncier pour la construction – consommation d'ENAF**

Les zones du projet de PLU

Zones urbaines (U)

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

Zones agricoles (A)

-  Ar - zone agricole remarquable
-  A - zone agricole

Zones à urbaniser (AU)

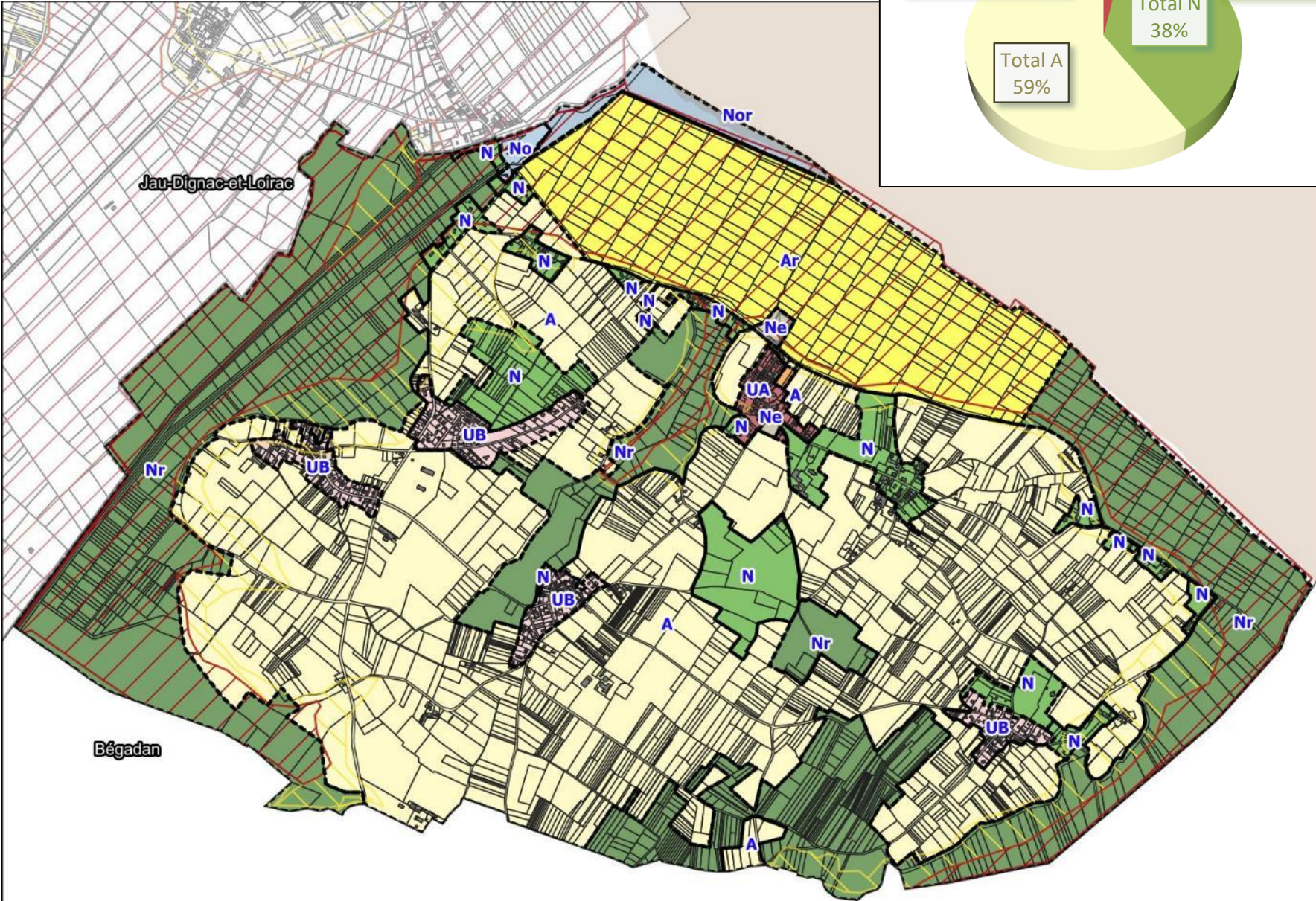
-  1AU - zone à urbaniser à vocation d'habitat

Zones naturelles (N)

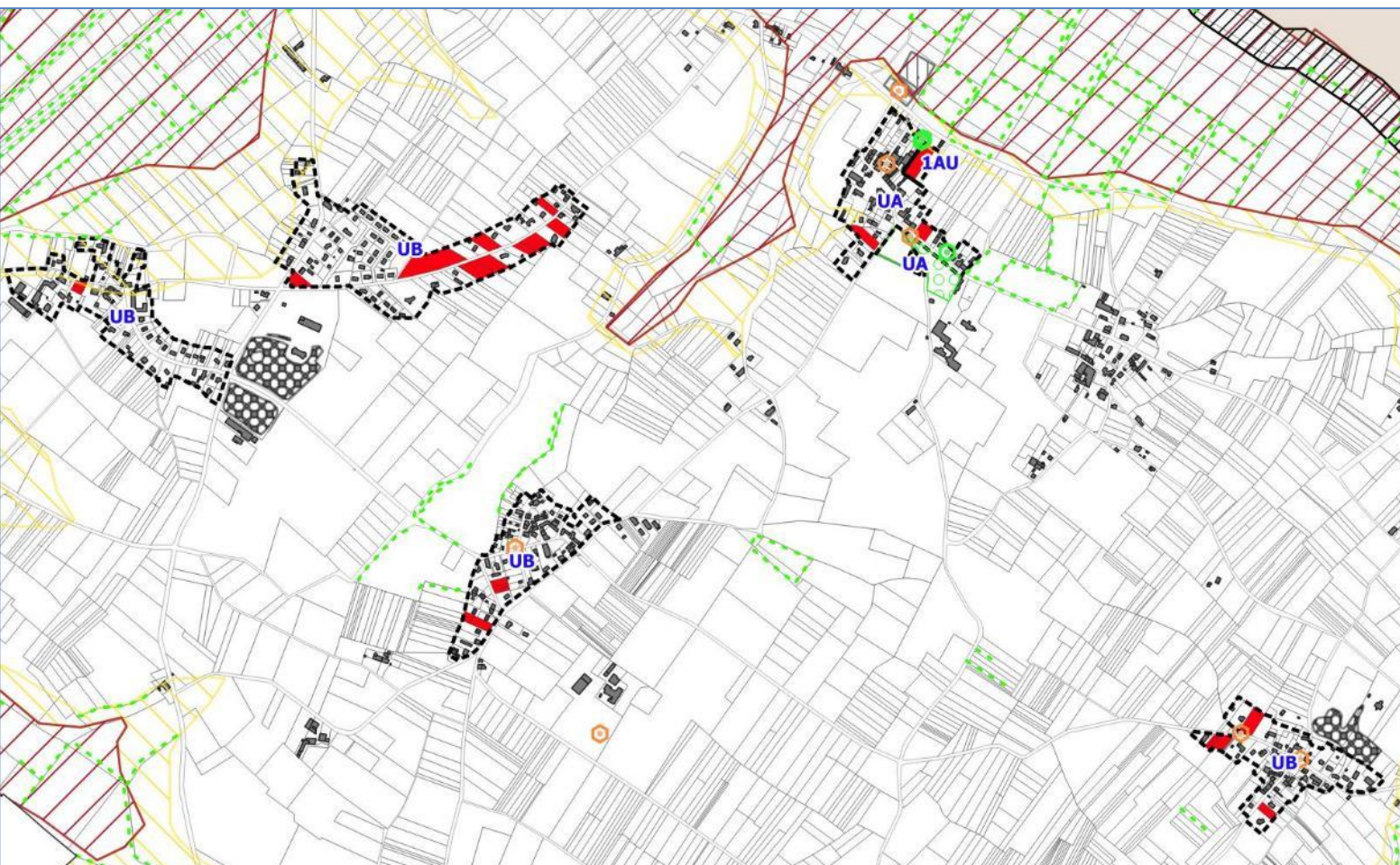
-  Nr - zone naturelle remarquable
-  N - à dominante naturelle et secteur:
-  Ne - équipements publics légers
-  No - zone du port de Goulée et secteur Nor - autour du chenal

Le zonage du PLU

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	6,6	0,5%
UB	32,5	2,5%
Total zones U	39,1	3,0%
Zones à urbaniser		
1AU	0,5	0,04%
Total zones AU	0,5	0,04%
Zones naturelles		
Nr	391,2	30,4%
N	76,9	6,0%
Ne	2,1	0,2%
No, Nor	14,6	1,1%
Total N	484,7	37,7%
Zone agricole		
Ar	151,5	11,8%
A	610,2	47,4%
Total A	761,7	59,2%
Total PLU	1 286,0	



Le potentiel foncier constructible dans le cadre du projet de PLU



Potentiel constructible PLU		
Zone	Surface (ha)	Surface réelle*
UA	0,32	0,26
UB	2,93	2,34
1AU	0,48	0,33
Total U et AU	3,73	2,93

Au sein des zones U et AU, 3,7 ha de terrains sont disponibles pour des constructions (ils apparaissent en rouge sur le plan ci-contre).

* Intégration d'une rétention foncière estimée à 20% en zones U, et prise en compte espaces végétalisés en zone AU, qui ramène le potentiel foncier « réel » à 2,9 ha.



Les capacités en logement dans le cadre du projet de PLU

Potentiel constructible PLU Valeyrac				
Zone	Surface (ha)	Surface réelle (ha)	Nb de logements potentiels	Densité estimée
UA	0,32	0,26	3	12 lgts/ha
UB	2,93	2,34	26	11 lgts/ha
1AU	0,48	0,33	4	13 lgts/ha
Total U et AU	3,73	2,93	33	

Le potentiel foncier réel constructible s'établit dans le cadre du projet de PLU à 2,9 ha.

- **Le PADD fixe un objectif logements à horizon du PLU de 35 logements pour la commune .**
- **Le projet de PLU, sur la base des densités retenues, offre un potentiel de 33 logements, très proche de la capacité d'accueil attendue au regard des besoins projetés à horizon du PLU.**
 - **Le zonage proposé est ainsi en conformité avec les orientations du projet.**

La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU



Parcelles potentiellement constructibles

Nature des sols consommés

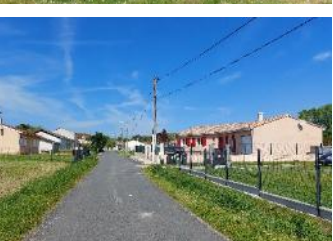
Agricole

Déjà artificialisé

Naturel

Zones U du PLU

UA, UB, 1AU



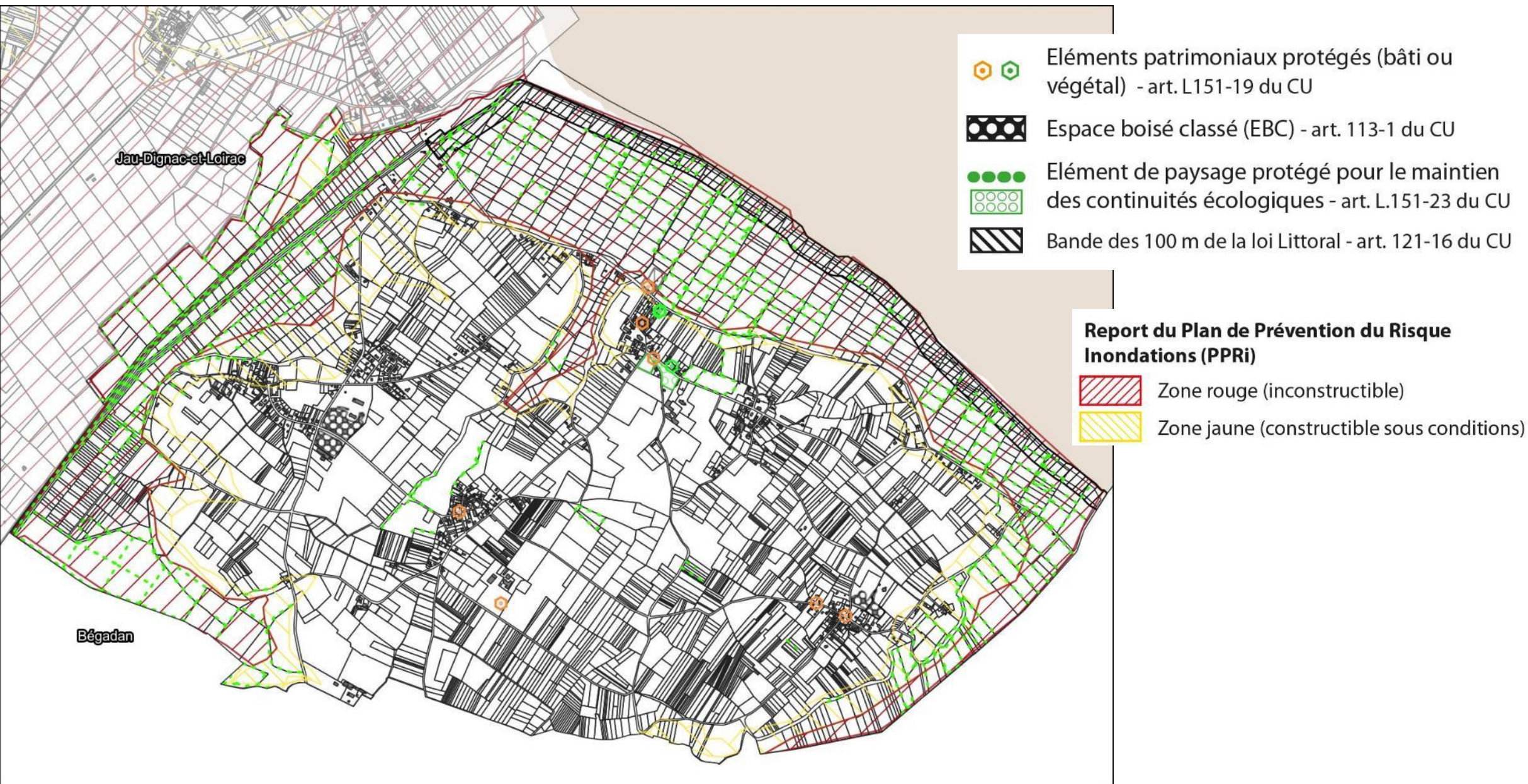
La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU

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

Consommation foncière et Espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers)

- Le projet de zonage urbain, réduit par rapport à la carte communale actuelle, affiche une consommation foncière potentielle totale de 3,7 ha.
- Au sein de cet ensemble, les ENAF représentent 2,1 ha.
 - **Le projet de PLU est légèrement supérieur à l'objectif de consommation foncière de 1,85 ha d'ENAF établie dans le cadre du SCOT sur la commune de Valey rac.**

Les prescriptions du PLU





Calendrier : les prochaines étapes

Arrêt du PLU

- Juillet 2025

Analyse par les
PPA du dossier
pour avis

- Août à Novembre
2025 (3 mois)

Enquête
publique

- Décembre 2025 –
janvier 2026 (2 mois)