



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement Médoc**

Affaire suivie par :

Guillaume FORGERIT

Chargé d'études aménagement et planification

Tél : 05 47 30 53 43

Mél : guillaume.forgerit@gironde.gouv.fr

Bordeaux, le 13 août 2026

LE CHEF DU SERVICE ACCOMPAGNEMENT
TERRITORIAL

à

MONSIEUR LE MAIRE DE VALEYRAC,
3 PLACE DU 11 NOVEMBRE 1918
33340 VALEYRAC

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par courriel en date du 22 juillet 2026, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) engagée par arrêté municipal du 10 juin 2026.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié ce projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La modification vise à lever les remarques émises par le contrôle de légalité suite à l'approbation de votre PLU le 19 février 2026.

Les objectifs exposés dans la notice de présentation consistent à :

- Répondre aux exigences réglementaires de la Loi Littoral, et notamment de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, qui exige une extension d'urbanisation en continuité avec les villes et villages existants.
- Dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, autoriser les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- Modifier la rédaction du règlement écrit de la zone No, secteur du port de la Goulée, en apportant des précisions sur la qualification des cabanes portuaires afin d'en prohiber tout changement de destination par l'ajout de la locution « existantes à la date d'approbation du PLU ».

Au regard des considérants, votre commune indique que ces évolutions n'ont pas pour conséquence de modifier l'économie générale du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) et s'inscrivent de fait, dans le cadre de la procédure de modification, conformément à l'article L.153-26 du Code de l'Urbanisme.

Il est regrettable que le Service d'Accompagnement Territorial (SAT) de la DDTM n'ait pas été mis à contribution pour vous soutenir dans cette démarche. L'ensemble des observations formulées par le contrôle de légalité dans son courrier du 16 avril 2026, aurait ainsi pu être abordé afin d'en sécuriser juridiquement le contenu.

Après examen du dossier transmis, il ressort que **le dossier du PLU modifié est incomplet car ne comportant pas le règlement graphique du PLU projeté**. Il conviendra donc d'ajouter les pièces manquantes.

Les modifications substantielles apportent des évolutions favorables au PLU notamment sur :

- Le règlement écrit portant sur les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU du secteur de Sipian, La Verdasse et Troussas, matérialisés par un zonage UB) a été modifié afin de tenir compte des dispositions réglementaires de la Loi Littoral, et plus particulièrement de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Cependant, il est encore trop permissif.

Les constructions autorisées au sein des SDU doivent être à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantations des services publics comme mentionné à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. De surcroît, les constructions et installations ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. **Ces dispositions devront être rappelées en préambule du règlement de la zone urbaine UB afin d'encadrer de manière stricte les constructions autorisées.**

- Le secteur du port de la Goulée est identifié par un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), zoné No pour le port et ses cabanes. Ce dernier devra se conformer aux dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. Celui-ci limite les aménagements possibles à ceux liés à une activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau, au sens de l'article L.121-10 du même code, tels que la pêche, la conchyliculture ou encore l'aquaculture. **De ce fait, la reconversion et/ou changements de destinations de bâtis pour un usage commercial autres que la ressource première liée à la proximité immédiate de l'eau, qui y est exploitée est proscrite et illégale quel que soit l'usage d'habitat, de commerce de type café, de restaurant, d'artisanat d'art au titre de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme.** Il en va de même avec les constructions nouvelles qui devront être justifiées et motivées par des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au titre de l'article L 121-13 du même Code.

Par ailleurs, le règlement écrit de la zone « No » admet, sous conditions, l'implantation d'aires de campings-car. Toutefois, « les terrains de camping, de caravanage, et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes, [...] les logements de fonction et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone », ainsi que l'implantation de « constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau » (CAA de

Nantes, 13 février 2015, n°13NT00246 (commune de Plouha)) méconnaissent les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme (CAA de Marseille, 5 avril 2018, n°18MA00918 (commune de Vias)). Il en résulte que l'aire de camping-car doit être regardée comme permettant une extension de l'urbanisation au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme (CE 16-12-16, commune de Pénestin, n°389079). **Il conviendra à la commune d'en retirer la mention au sein du règlement écrit de la zone « No ».**

Enfin, la mention « date d'approbation du PLU » devra être remplacé par « date de construction initiale » afin d'en limiter l'extension à la stricte nécessité au titre de la Loi Littoral.

- Les risques de feux de forêt et inondation par remontée de nappe ont été pris en compte dans le règlement écrit de chaque zone concernée, en articulation avec les différents plans de prévention des risques (PPR) en vigueur. À ce titre, le PPRI est mentionné pour chacune des zones concernées, et les caves ainsi que les sous-sols sont interdits en zones urbaines. Par ailleurs, un recul minimal de 12 mètres est imposé pour toute construction jouxtant une ou plusieurs parcelles boisées, conformément aux dispositions du Porter à Connaissance (PAC) relatif au risque feu de forêt en vigueur.

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et au regard des récents événements liés au risque d'incendie de forêt, **il conviendra d'intégrer dans le règlement écrit la prescription n°47 du SCOT de la CCMA**. Celle-ci prévoit **une « zone de protection » inconstructible de 50 mètres par rapport à l'espace boisé, afin de limiter le risque de propagation des incendies (DOO, p.97).**

Nous vous recommandons de procéder à l'intégration de ces éléments dans un souci de compatibilité réglementaire avec la législation en vigueur et afin de sécuriser juridiquement votre procédure de modification.

Le Sous-Préfet de Lesparre-Médoc et le Service Accompagnement Territorial de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

P/O L'adjointe au Chef du Service
Accompagnement Territorial



Valérie BOUSQUET