

Département de la Gironde
Commune de Valeyrac

**Enquête publique relative à l'élaboration du PLU
de la commune de Valeyrac**

Conclusions motivées

Commissaire enquêteur : Hugues MORIZOT
Date de remise du rapport : 16 janvier 2026

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les informations générales ci-dessous ne sont qu'un résumé sommaire du projet et de l'objet de l'enquête publique. Ces informations ainsi que les remarques et commentaires du commissaire enquêteur sont détaillés dans le rapport joint aux conclusions motivées.

L'enquête publique, dont l'objet est détaillés ci-dessous, s'est déroulée en mairie de Valeyrac, sur une période de 31 jours consécutifs, du 18 novembre au 18 décembre 2025. Le registre d'enquête regroupant l'ensemble des observations a été clôturé le 18 décembre 2025 à 16h par Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique est la commune de Valeyrac.

Par délibération du 16 Février 2022, la commune de Valeyrac a prescrit une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et d'un projet de territoire suite au constat des limites actuelles de la carte communale en vigueur depuis le 6 Janvier 2010.

Les objectifs de l'élaboration d'un PLU 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

Concernant les enjeux identifiés sur le territoire de la commune de Valeyrac (détaillés dans le rapport), le commissaire enquêteur retient principalement les enjeux de :

- Préservation des milieux naturels notamment humides et agricoles et de l'impact du risque inondation sur l'aménagement du territoire communal
- Développement urbain, démographique et de l'habitat qui doit être contenu à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et qui est contrainte par le cadre réglementaire du SCOT et de la loi littoral
- Développement de l'activité touristique autour de l'oénotourisme et du tourisme estuarien

De ces enjeux, il en découle des grands axes définissant le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (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
- Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat
- Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale
- Conforter les atouts économiques du territoire
- Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

et la partie réglementaire du PLU à savoir le zonage et le règlement écrit.

En terme de bilan, le commissaire enquêteur prend acte du plan de zonage proposé qui correspond aux enjeux identifiés sur le territoire et aux grands axes du PADD. Il est noté l'évaluation du potentiel foncier constructible et une offre de 33 logements en adéquation avec les spécificités du territoire et adaptés aux objectifs de consommation foncière affichés dans le SCOT Médoc Atlantique.

Concernant la concertation publique durant l'élaboration du projet et la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), il en ressort un ensemble de remarques et d'observations qui sont prises en compte dans le projet de PLU.

Il faut cependant souligner 2 avis défavorables dans les PPA (CDPENAF et CDNPF) et notamment sur l'insuffisance de l'étendue des espaces boisés classés (EBC) dans le projet de PLU par rapport aux enjeux identifiés sur l'espace boisé existant. La commune indique que ce volet sera retravaillé avant l'approbation du projet.

Enfin, concernant la participation à l'enquête, 7 observations ont été déposées et une 10aine de personnes s'est déplacée lors des permanences. Un courrier a également été déposé par la SCI du château SIPIAN.

Les observations sont majoritairement en lien avec la diminution des surfaces constructibles proposées par le PLU par rapport à la carte communal en vigueur. Il est rappelé que cette diminution et la concentration dans l'enveloppe urbaine du SCOT est une obligation législative et réglementaire (loi littoral et SCOT) et ne peut faire l'objet de dérogation au cas par cas.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

En considérant,

- que l'organisation de l'enquête a été réalisée selon les règles en vigueur et que le dossier d'enquête était complet,
- que la maîtrise d'ouvrage, représentant également l'autorité organisatrice, en l'occurrence, la commune de Valeyrac, s'est rendue disponible et ouverte à toute demande du commissaire enquêteur,
- la nécessité pour la commune d'engager cette démarche d'élaboration d'un PLU en lieu et place de la carte communal actuelle pour inscrire le territoire dans un projet de développement durable conforme aux enjeux identifiés et aux exigences réglementaires actuelles notamment concernant la compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique et la conformité avec la loi littoral,
- la diminution des impacts sur l'environnement et la santé proposé par le PLU par rapport à la situation actuelle confirmant l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure,
- que les observations et demandes du publics et des PPA, les réponses de la commune et les avis ou commentaires du commissaire enquêteur n'étaient pas de nature à remettre significativement en cause le projet d'élaboration du PLU de Valeyrac,

- que l'insuffisance de l'étendue des espaces boisés classés (EBC) dans le projet de PLU sera retravaillé avant l'approbation du PLU et sera validé par les PPA,

je donne un AVIS FAVORABLE avec réserve au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valeyrac. La réserve concerne l'étendue des espaces boisés classés proposée dans le dossier de PLU mis à l'enquête qui ne convient pas notamment à la CDNPS (avis défavorable). Pour lever la réserve, le projet devra obtenir un avis favorable de la CDNPS ou de l'Etat sur cet aspect.

Fait à Talence, le 16 janvier 2026.

Hugues MORIZOT