



Plan Local d'Urbanisme



BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération d'arrêt du

Le cadre législatif

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :

Article L103-2 : Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision (...) du plan local d'urbanisme

[...]

Article L103-4 : Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L103-6 : A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

I - Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription du PLU

Par délibération du 16 Février 2022, la commune de Valeyrac a prescrit la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune a complété cette délibération par une nouvelle délibération (délibération du 27 Février 2025) fixant les modalités de la concertation :

- 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.

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.

Cette concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études.

II – Le calendrier du déroulé l'élaboration du PLU avant arrêt

Les étapes de l'élaboration du PLU ont été conduites en étroite relation avec la commune.

Des réunions d'échange et de dialogue se sont ainsi tenues à chacune des étapes, avec les élus communaux, mais également les Personnes Publiques Associées et 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 règlementaire, zonage, OAP et règlement

- ☐ Réunion de travail avec les PPA sur la déclinaison règlementaire 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.*

III - Déroulé de la concertation

☐ Les supports d'informations concernant le PLU

Les différents supports d'information de la commune de Valeyrac ont été utilisés pour informer les habitants : journal municipal, site internet de la commune.

Les informations concernant la révision du PLU ont été faites dans le journal local (journal du Médoc). Parution en date du 25 février 2022.

Bulletin municipal

Un point d'information sur le PLU est paru dans le bulletin municipal de la commune n°14 de janvier 2024.

Site internet

il est à noter que l'ensemble des compte-rendu des conseils municipaux sont publiés sur le site de la mairie (dont l'ensemble de ceux traitant du PLU).

L'information concernant la réunion publique du 4 juin à Valeyrac figure en page d'accueil du site de la commune.

RÉUNION PUBLIQUE

Le Mercredi 4 juin à 18h salle André Bagat

Téléchargement du DIAPORAMA



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Mercredi 4 juin à 18h
salle André BAGAT à Valeyrac

Déclinaison réglementaire du PADD :
Zonage, règlement et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Cabinet NOËL-COURTEY
Urbanisme - Environnement

GÉREA
Généraliste - Spécialiste

□ Les réunions publiques

Conformément à la délibération **définissant les modalités de la concertation avec la population**, la commune a organisé **deux réunions publiques** (*étapes de l'élaboration du PADD et étapes du règlement*).

• Réunion publique du 11 Septembre 2024

Une réunion publique a été organisée le 11 Septembre 2024, ayant pour objet :

- La déclinaison de la procédure de PLU : les différentes étapes, les pièces constitutives du dossier, la prise en compte des documents supra-communaux, les acteurs.
- Le rappel du contexte territorial et législatif.
- La présentation thématique des orientations du PADD.

Une vingtaine de personnes étaient présentes.

De nombreux échanges ont eu lieu entre les habitants, les élus et le bureau d'étude, sur des thèmes extrêmement diversifiés. Les réponses ont par ailleurs pu être apportées aux questions posées :

7

- Quelle gestion des cours d'eau et fossés avec les protections édictées au PLU (EBC, L.151-23),
- En dehors de l'assainissement collectif, comment sont gérées les autorisations pour l'assainissement individuel, en particulier dans les secteurs présentant une aptitude des sols à l'assainissement individuel défavorable ?
- Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'appliquent de la même manière sur l'agglomération bordelaise ?
- Comment peut-on valoriser le bâti existant ?
- Les ICPE sont prises en compte ?
- Peut-on protéger les boisements au sein de l'espace agricole situé en aire d'appellation AOC ?
- Dans le « mille-feuilles » administratif, existe-t-il des outils concernant les habitats abandonnés qui se dégradent ?
- Les lois restrictives concernant les extensions urbaines n'ont-elles pas pour objet de favoriser la revitalisation des centres-bourgs ?

- Qu'en est-il de la prise en compte du coût beaucoup plus élevé en matière de réhabilitation du bâti ancien par rapport à celui d'une construction neuve ?
- Comment sont pris en compte les espaces tampons avec l'espace viticole ?
- Quelles sont les prochaines étapes du PLU, le calendrier ?
- Comment est assuré le contrôle du respect des prescriptions ? Si une haie est arrachée, quel pouvoir de police s'applique et quelles peuvent être les sanctions ?

• Réunion publique du 4 juin 2025

Une seconde réunion publique a été organisée le 4 Juin 2025.
Environ vingt-cinq personnes étaient présentes à la salle des fêtes de Valeyrac



La réunion avait pour objet :

- Le rappel du PLU : les différentes étapes, les pièces constitutives du dossier, la prise en compte des documents supra-communaux, les acteurs.
- Le rappel des orientations du PADD
- La déclinaison réglementaire du PADD :
 - le règlement : déclinaison des zones et de leurs principales caractéristiques,
 - le zonage : extraits de plan de la commune, méthodologie appliquée pour délimiter les zones, tableau des superficies.
 - les éléments liés à la loi Littoral : les espaces remarquables, l'agglomération, la bande des 100 mètres, etc.
 - les prescriptions : les emplacements réservés (ER), les espaces boisés classés (EBC), etc.
 - les évolutions entre la carte communale et le projet du PLU
 - les objectifs chiffrés de consommation d'espace Naturels, Agricoles et Forestier (NAF), de production de logements.
- Les prochaines étapes et le calendrier

Les remarques et les échanges ont portés sur les points suivants :

- il semblerait que le hameau de Genton/Villeneuve ne soit pas inscrit au SCoT, pas plus que dans les espaces potentiellement urbanisables ?
- Quels ont été les critères du SCoT pour déterminer que tel ou tel hameau soit cartographié ou pas ?
- Comment la problématique des eaux pluviales est-elle gérée à la Verdasse ? Le Graveyron pose problème à l'heure actuelle n'évacuant pas efficacement les eaux pluviales. La hauteur des busages est également obsolète aujourd'hui sur le réseau pour assurer une bonne gestion.
- Le Graveyron s'envase et est bordé d'arbres qui tombent régulièrement dans le cours d'eau, créant des embacles. Or, le syndicat de bassin versant ne peut aujourd'hui intervenir pour curer le cours d'eau qu'après de longues procédures administratives liées à la loi sur l'eau, alors qu'il s'agirait d'un problème technique facile à gérer (curage rapide à exécuter).
- Les surfaces constructibles disponibles pour chacune des zones constructibles délimitées ont-elles pu être estimées/calculées précisément ?
- N'y-a-il que pour l'activité agricole que des bâtiments sont autorisés en zone A ? Les bâtiments à vocation artisanale sont-ils autorisés ?

- Un garage doit-il obligatoirement être accolé à l'habitation ?
- Vous dites qu'on peut potentiellement construire 33 logements sur la base d'une densité de 13 logements/ha ? Or, on augmente le potentiel de constructions si on augmente la densité.
- Beaucoup de démarchage en lien avec des projets agrivoltaïques est aujourd'hui constaté sur la commune. La possibilité d'interdire explicitement les projets photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle dans le règlement écrit est-elle évoquée.
- L'identification de la Verdasse en zone urbaine est-elle acquise ?
- il est regrettable que les zonages de la carte communale n'aient pas été pris en compte.

IV - La concertation avec les Personnes Publiques Associées

Comme précisé dans le calendrier du déroulé des études pour la révision du PLU, des réunions d'étape ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

- Une réunion de travail, organisée le 14 décembre 2023, a porté sur les orientations du PADD, en lien avec la synthèse du diagnostic.
- Une seconde réunion a été organisée le 16 juillet 2024 sur la déclinaison réglementaire des orientations du PADD.

10

Ces réunions ont permis, de recueillir l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLU, et de mieux appréhender la doctrine de l'Etat sur un certain nombre de sujets, en particulier sur l'application de la loi littoral.

A l'issue des différentes réunions et échanges avec les élus, les services et la population, le dossier a été ajusté et précisé pour répondre à certaines remarques.