



Délibération n° 17_09_2025_B_04

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Valeyrac

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4, R. 181-31 et R333-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

VU le Décret n° 2019-512 du 24 mai 2019 portant classement du parc naturel régional Médoc ;

VU les statuts du Syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

VU le mail de la Commune de VALEYRAC daté du 30 juillet 2025,

VU le projet de PLU de VALEYRAC, transmis au Parc pour avis dans un délai de 3 mois,

Considérant que les élus de la Commune de VALEYRAC, se sont engagés dans la révision de leur Plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU de la commune de VALEYRAC a été arrêté par décision du Conseil municipal du 24 juillet 2025 et passe pour la première fois devant le groupe de travail « Avis ».

Considérant que le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc est consulté pour rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de VALEYRAC conformément à l'article L131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme, et aux articles L334-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant que, à la suite de l'arrêt du projet, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été saisi par mail en date du 30 juillet 2025 pour rendre un avis sur le document,

Considérant que l'avis que le Parc naturel régional doit rendre est un avis de compatibilité entre le projet et les dispositions et engagements de la Charte du Parc,

Considérant la particularité de ce projet de PLU, élaboré dans le cadre d'une procédure conjointe avec Jau-Dignac-et-Loirac,

Considérant qu'il inclut les dispositions réglementaires et opérationnelles classiques, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement détaillé, et un plan de zonage,

Considérant que le présent avis ne porte que sur le PLU de Valeyrac, celui de Jau-Dignac-et-Loirac n'ayant pas encore été arrêté et approuvé,

Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet le 14 décembre 2023, et le 16 juillet 2024.

Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU,

Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :

FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Les trames vertes et bleues du PLU s'appuient sur la déclinaison des trames vertes et bleues issues du SRADDET et du plan de parc. Un travail plus fin à l'échelle de la commune a été réalisé. L'analyse des éléments fragmentant sur les milieux bocagers et forestiers est intéressante et permet d'aboutir à une TVB locale précise. Néanmoins, malgré le fait que le corridor avifaune ait bien été cité comme figurant sur le plan de parc, ce corridor n'a pas été repris et décliné dans la TVB locale finale. Compte tenu des enjeux avifaunistiques de ce territoire, cela constitue un réel manque.

En matière de zones humides, on remarque un bon repérage, et une logique d'évitement : sur les 4 sites prévus à l'urbanisation, un seul a été retenu (malgré la présence d'une zone humide toutefois). Ce choix s'explique par le fait que ce site est de moindre enjeu écologique comparé aux trois autres.

La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est cohérente de manière plus générale. On peut ainsi retrouver un zonage protecteur et adapté (zones N et zones Nr et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU, et une OAP pertinente. Le règlement précise également dans ses dispositions générales que « l'introduction, sur le domaine public et au sein des espaces naturels, d'espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine, est interdite. », et il est plusieurs fois mentionné d'utiliser des essences végétales locales (et non invasives)

FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux

L'approche paysagère est qualitative, avec un rapport de présentation qui décrit bien les ambiances et les qualités paysagères de cette commune. La déclinaison réglementaire est bonne, avec un règlement classique mais convaincant, et l'utilisation du L151-19 pour préserver les éléments du patrimoine remarquable.

FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)

Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture, ce qui est positif.

Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme.

Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc.

FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire

Un effort de réduction de la consommation spatiale a été fait, même s'il est modeste : consommation sur les 10 dernières années de 5ha, et réduction à 4 ha pour la période 2024-2034.

Afin d'agir sur la diversification de l'offre d'habitat comme le mentionne le PADD qui décrit l'objectif d'« Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements », il aurait été pertinent d'intégrer des prescriptions sur le locatif et la taille des logements.

FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie

Le PADD comporte une carte sur les pistes cyclables, et révèle une réflexion intéressante sur le volet des mobilités. Elle aurait pu être poursuivie via des emplacements réservés ou une OAP mobilité, à même de rendre opérationnelle cette intention d'un maillage cyclable.

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ;
- Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs de diversification figurant au PADD.

Suffrages exprimés : 64,912 - Pour : 64,912

Contre : 0 - Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,

Henri SABAROT



Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.