

Département de la Gironde
Commune de Valeyrac

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

Rapport d'enquête publique

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

PRÉAMBULE	1
I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRAGE JURIDIQUE DU PROJET DE PLU	2
I1– Objet de l'enquête	2
I2– Cadre juridique général de l'élaboration d'un PLU	2
II - DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU PROJET DE PLU	3
II1 – Territoire	3
II2 – Objectifs du projet de PLU	4
II3 – Diagnostic et enjeux identifiés sur le territoire	4
II4 – Synthèse du PADD	9
II5 – Le zonage du PLU et le règlement	14
II6 – Conformité réglementaire et compatibilité avec les documents de rang supérieur	17
III – CONCERTATION ET AVIS DES PPA	19
III1 – Bilan de la concertation	19
III2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	20
IV - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	21
IV1 – Composition du dossier d'enquête publique	21
IV2 – Organisation de l'enquête publique	22
IV3 – Déroulement des permanences et recueil des observations	23
V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE	23
LISTE DES ANNEXES	28

PRÉAMBULE

L'enquête publique permet d'assurer l'information et la participation du public aux décisions le concernant ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ou la propriété privée (cas de l'expropriation).

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

Définie à l'origine par la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (loi Bouchardeau), la procédure d'enquête publique a notamment été confortée et renforcée en ce sens par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

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.

Concernant la suite de la procédure à l'issue de l'enquête et après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), éventuellement modifié suite aux conclusions émises par l'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil municipal par délibération. Le rapport d'enquête et les conclusions sont tenus à la disposition du public pendant un an.

Pour information, comme tout acte administratif, ces documents sont susceptibles d'être « portés » en justice devant le tribunal administratif. Le juge administratif peut prononcer son annulation pour vice de forme ou vice de fond et s'appuiera, entre autre, sur le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur. Enfin, pour information, il faut noter qu'à partir de la date de la délibération d'approbation, les recours auprès du Maire ou du juge administratif doivent être faits dans les deux mois.

Le rapport d'enquête a pour objet de présenter les points suivants :

- Généralités concernant le projet soumis à l'enquête et avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Organisation et déroulement de l'enquête
- Analyse des observations du publics et des réponses du maître d'ouvrage
- Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet

A noter que les observations et commentaires du commissaire enquêteur (CE) sont mentionnées en gras et se retrouvent tout au long du rapport. Les analyses sont ensuite regroupées et synthétisées dans la partie « conclusions motivées ».

I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE DU PROJET DE PLU

I1 – Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valeyrac.

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal de Valeyrac le 24 juillet 2025 (cf annexe).

L'arrêté municipal portant organisation de l'enquête publique a quant à lui été prescrit en date du 30 octobre 2025 (cf annexes).

Il faut souligner que les communes de Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac, dans un souci de cohérence et d'économie d'échelle, ont fait le choix de réaliser un PLU mutualisé et une élaboration conjointe des volets diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La déclinaison réglementaire du PADD a ensuite été réalisée à l'échelle de chacune des communes.

I2 – Cadre juridique général de l'élaboration d'un PLU

Les documents d'urbanisme définissent l'attribution et l'utilisation des sols dans une ou plusieurs communes.

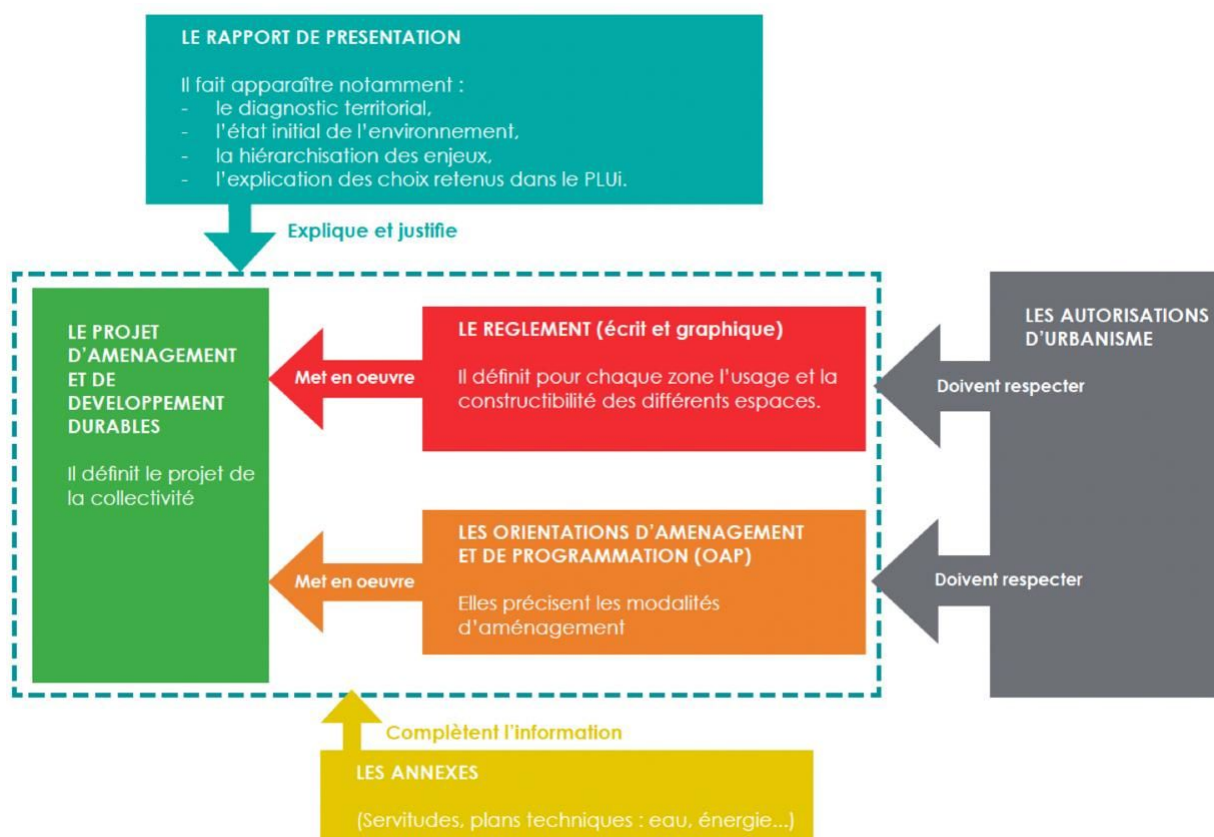
A ce jour, l'environnement juridique est régie par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), complétée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Il expose un diagnostic et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains, dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal.

Il faut souligner également que le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre-eux. Par exemple, le SCOT doit être compatible avec les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE), les Plans de Prévention des risques (PPR)...les PLU doivent l'être avec les SCOT, le Plan Local de l'Habitat (PLH)...En complément de ces plans ou programmes, le code de l'urbanisme prévoit que les

documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de schémas, par exemple les schémas départementaux des carrières, les schémas départementaux des espaces naturels sensibles...



Enfin, la procédure d'élaboration d'un PLU prévoit une concertation préalable avec les habitants, les associations et les personnes publiques associées.

La concertation avec la population est régie notamment par les articles L103-2, L103-4 et L103-6 du code de l'urbanisme.

La concertation font l'objet d'un chapitre ci-dessous et sont consultables dans le dossier de PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte du respect de la procédure d'élaboration du PLU et celle de la concertation avec la population et les personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

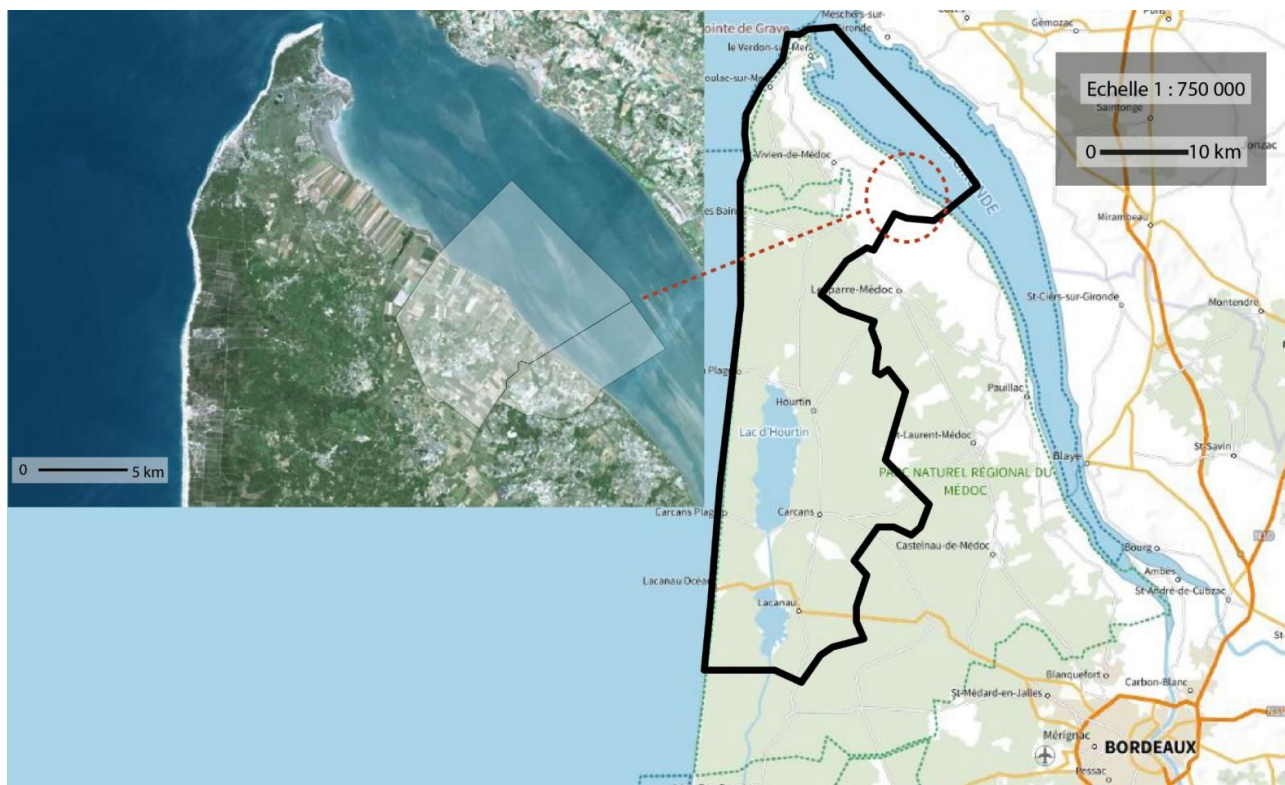
II – DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU PROJET DE PLU

II1 – Territoire

La commune de Valeyrac est située au nord ouest du département de la Gironde, au niveau de la pointe du Médoc en bordure de l'estuaire de la Gironde.

Elle s'étend sur 1349 hectares et sa population s'élève à 537 habitants.

La commune de Valeyrac appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA), créée au 1er janvier 2017.



II2 – Objectifs du projet de PLU

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 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

II3 – Diagnostic et enjeux identifiés sur le territoire

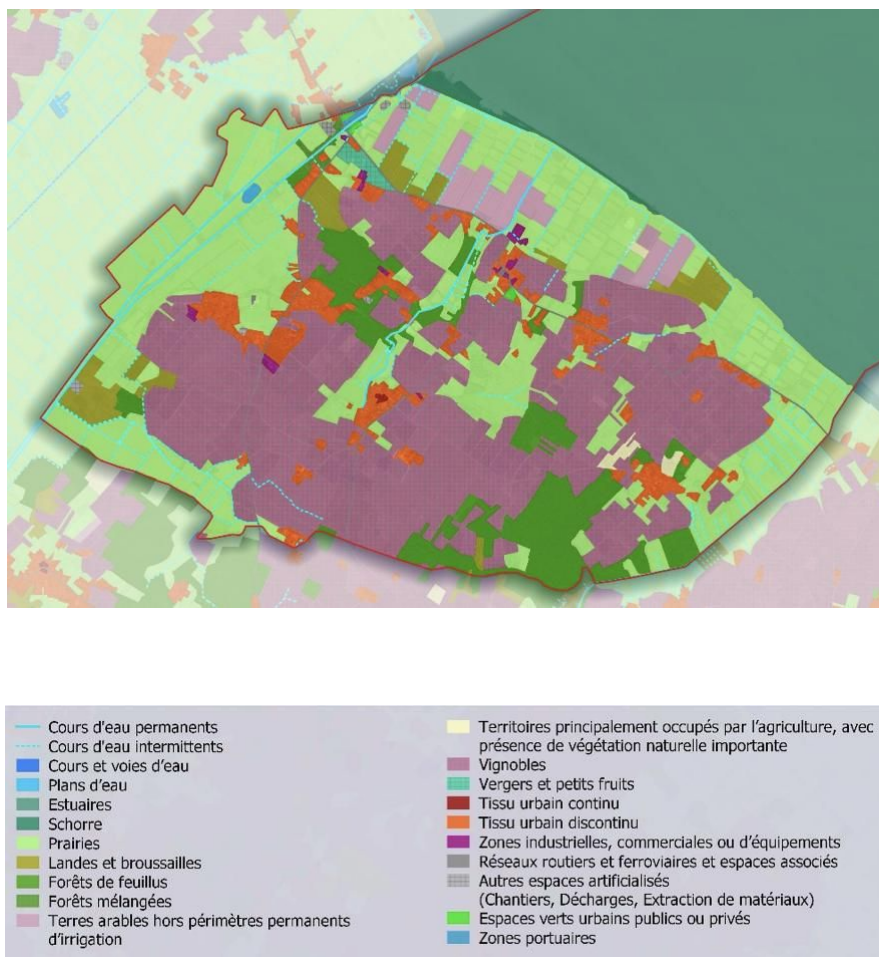
La commune de Valeyrac présente une topographie extrêmement plate et basse, délimitant une vaste zone inondable.

Les mattes et les palus présentent une altitude comprise entre 0 et 3 m de hauteur.

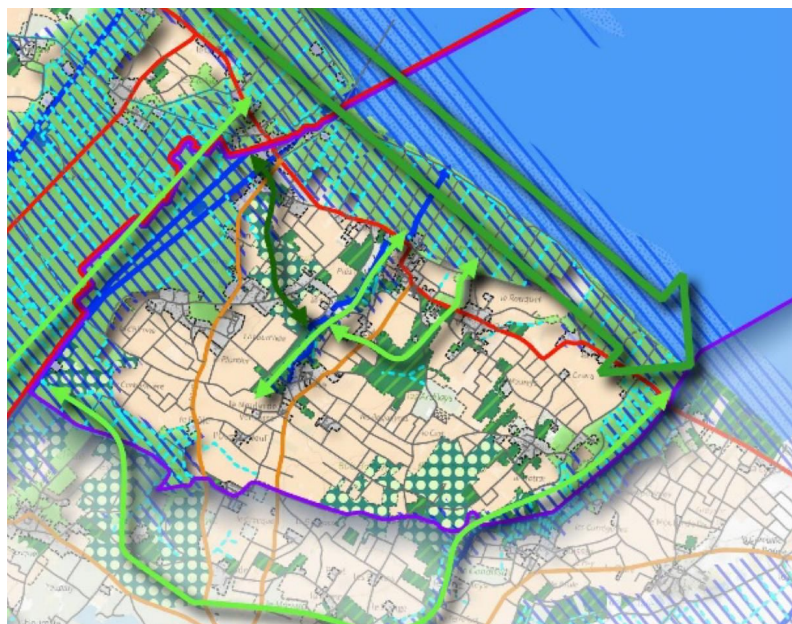
Les buttes des espaces bâtis et des terrasses viticoles présentent un relief plus marqué jusqu'à atteindre 17 m d'altitude à l'Ouest du lieu-dit Troussas.

Milieux naturels, paysages et patrimoines

La commune de Valeyrac se caractérise par un patrimoine naturel reconnu et par de nombreux zonages d'inventaire et de protection. Elle présente des paysages singuliers de marais pâturés ou cultivés et de basses terres où l'eau est très présente.



L'ensemble du territoire de la commune de Valeyrac est caractérisé par une trame verte et bleue particulièrement riche.



Trame Verte

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité majoritairement bocagers
- Réservoirs de biodiversité majoritairement forestiers
- Formations boisées ou prairies favorisant le déplacement d'espèces

Corridors

- ⇔ Corridors de la matrice bocagère de la Vallée de la Garonne
- ⇔ Corridors majoritairement forestiers
- ⇔ Corridors majoritairement bocagers

Trame bleue

Réservoirs de biodiversité

- Plans d'eau
- Zones humides

Corridors

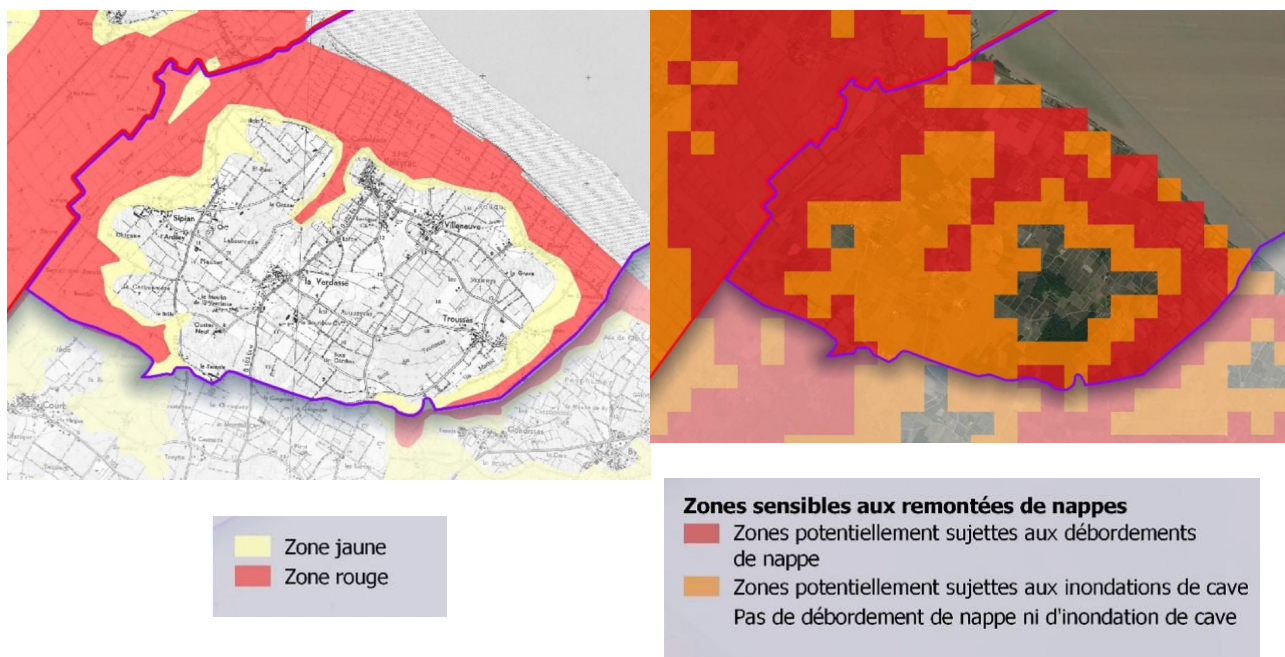
- ⇔ Corridor aquatique majeur de l'estuaire de la Gironde
- ⇔ Corridors aquatiques
- Autres cours d'eau et fossés participants à la continuité aquatique du territoire

Elements fragmentants

Infrastructures de transport :

- Routes très fragmentantes
- Routes fragmentantes
- Autres axes routiers secondaires
- Zones artificialisées et rudérales associées

Au niveau des risques naturels, le territoire communal est marqué par la contrainte du risque inondation (inondations fluviomaritimes et par remontées de nappes).



Concernant le patrimoine, le territoire est notamment marqué par du bâti de qualité : châteaux viticoles, habitat de caractère, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petit port.

Il ressort de ce diagnostic les enjeux suivants :

- Préserver les secteurs de fort intérêt écologique, notamment les marais et leur diversité. D'une manière plus large, protéger l'enveloppe des zones humides existantes
- Prendre en compte dans les orientations de développement urbain, les continuités écologiques
- Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire, et en particulier concernant les risques d'inondations
- La préservation de l'identité paysagère, architecturale, et culturelle des territoires communaux
- Un écotourisme qui permette la découverte de l'estuaire et en lien avec les petits ports à favoriser
- Un soutien aux activités traditionnelles liées aux marais et aux palus, ainsi qu'au potentiel lié à l'aquaculture
- Une organisation de l'occupation de l'espace qui préserve l'équilibre entre espaces aménagés et espaces naturels

Démographie et habitat

En 2021, la population de Valeyrac s'élève à 537 habitants.

La commune connaît une croissance démographique dynamique dans les années 2000, qui se prolonge dans les années 2008 à 2013, puis devient peu significative ensuite sur la période récente 2015-2021.

La commune de Valeyrac a connu une augmentation sensible de son parc de logements ces 30 dernières années. Il est majoritairement constitué de maisons individuelles de grandes typologies avec une très grande majorité de propriétaires occupants et un parc locatif limité.

A noter que la part des logements vacants avec 44 logements et 13% des logements est élevée. Elle est en augmentation depuis 10 ans.

Concernant la dynamique de construction, les données disponibles sur la commune laissent apparaître une valeur moyenne de construction relativement stable sur les dix dernières années avec un bilan de 3 logements / an sur la période 2011-2020.

Le diagnostic sur ces thématiques fait apparaître les enjeux suivants :

- Examiner les évolutions futures en termes démographique et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes de la commune,
- Développer l'offre locative pour permettre un parcours résidentiel plus diversifié
- Amorcer la diversification de l'offre de logements, et des typologies pour répondre aux nouveaux profils de la population
- Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant

Développement urbain, transports et consommation foncière

La commune de Valeyrac présente un développement urbain multipolaire : le centre bourg est complété par plusieurs villages de même taille.

A noter également des développements diffus, sur certaines voies.

La consommation foncière sur la commune établie sur la période 2011-2021, soit une période de 10 ans, conformément à la loi Climat Résilience, s'élève à 5 hectares. Elle intègre les constructions, leur parcelle aménagée et les accès.

Elle a impacté majoritairement des parcelles agricoles (3,24 ha) mais concerne faiblement les espaces naturels (1,65 ha).

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Poursuivre l'aménagement et de la consolidation du bourg et des principaux hameaux
- Travailler en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT et la loi littoral
- Conserver la qualité du cadre de vie
- Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère)

Développement économique

Valeyrac est caractérisée par la prégnance des activités primaires.

L'agriculture est dominée par la viticulture, l'artisanat est présent mais l'offre commerciale et de service est limitée.

De par ses atouts, le territoire a un potentiel de développement touristique important, fondé sur l'oeno-tourisme et le tourisme estuarien (découverte du milieu naturel, des paysages et du patrimoine).

Cependant, compte tenu du relatif enclavement du territoire ainsi que de son éloignement des principaux pôles d'emplois, il est observé une augmentation des relations domicile-travail en direction des communes voisines ou de territoires parfois éloignés.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- Des activités commerciales et de services de proximité à maintenir tout au long de l'année pour un bourg vivant au service des habitants
- Des opportunités en matière d'accueil et d'activités touristiques à soutenir et développer
- Un potentiel agricole et des activités primaires à préserver

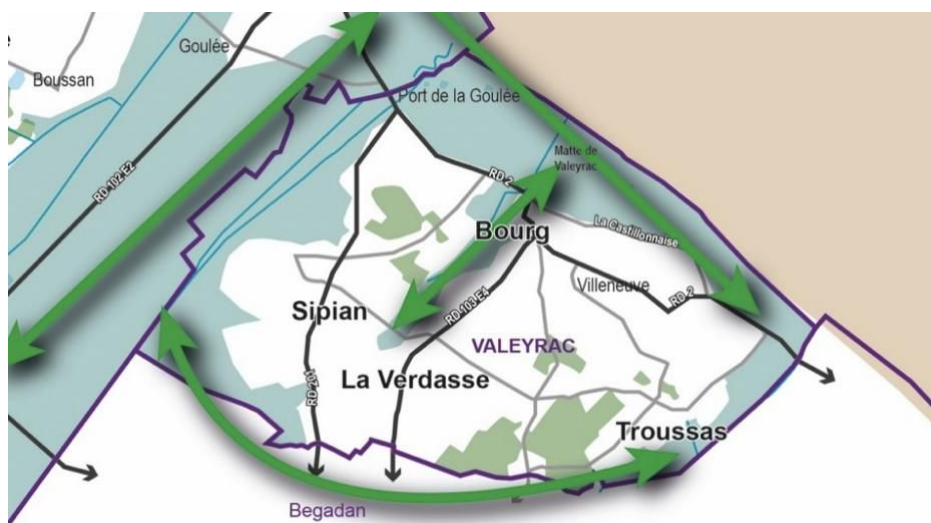
Le commissaire enquêteur prend acte des enjeux de :

- **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'oenotourisme et du tourisme estuarien**

II4 – Synthèse du PADD

Suite au diagnostic et aux enjeux identifiés ci-dessus, il est proposé un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Valeyrac. Il se décline en 6 axes :

Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques



Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité

Réservoirs de biodiversité (espaces remarquables liés aux :

réservoirs humides et aquatiques

boisements significatifs de feuillus

↔ Préservation des continuités écologiques



Intégrer les risques inondation

Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI

Porter une attention particulière aux espaces de mobilité de cours d'eau et aux zones d'expansion de crue

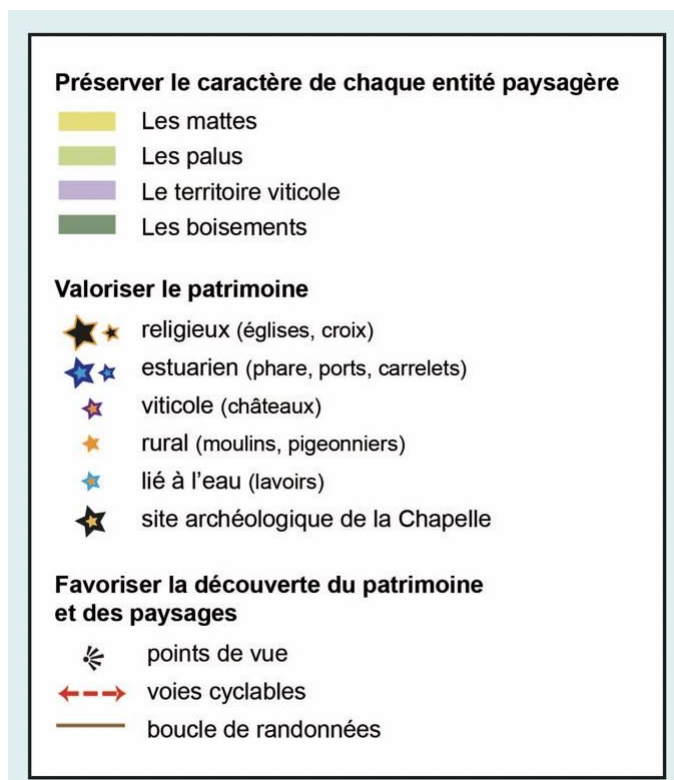
Prendre en compte le risque mouvements de terrain

Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols en particulier dans les palus

Limites communales :

Jau-Dignac-et-Loirac

Axe II - Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité



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

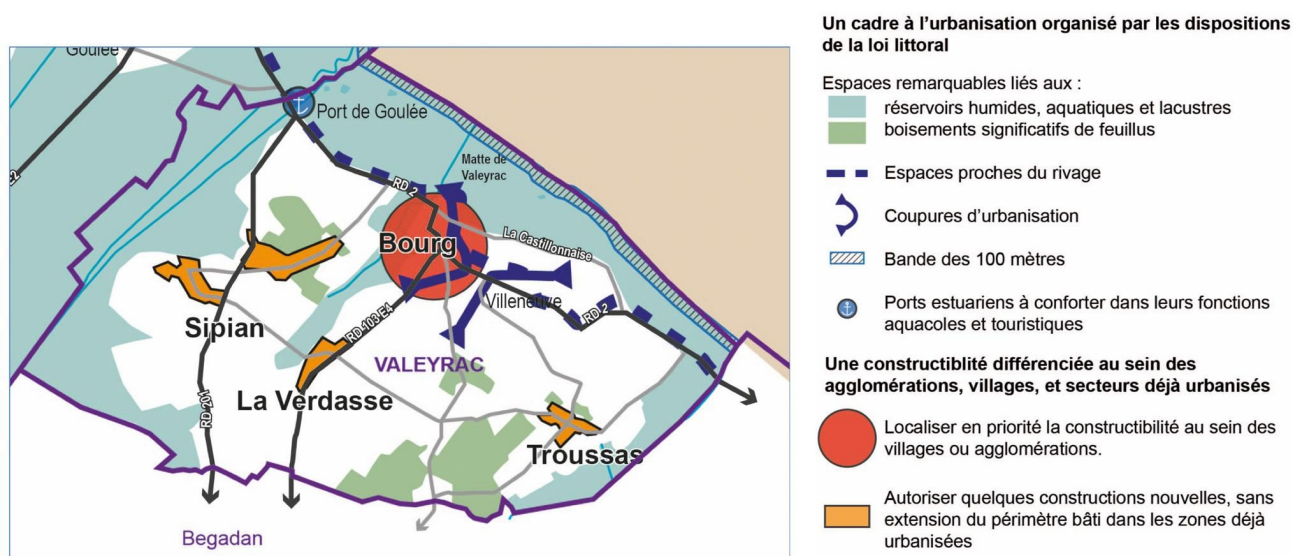
Prospective 2025-2035	Valeyrac
Desserrement des ménages 2,1 personnes/ ménage	12
	+
Renouvellement du parc (taux de renouvellement de 0,15%/an)	5
	-
Variation du parc de logements vacants	8
	=
Point d'équilibre : logements nécessaires pour maintenir la population	9
	+
Effet démographique (accueil nouveaux ménages)	23
	+
Résidences secondaires	3
TOTAL LOGEMENTS À PRODUIRE	35

Dans ce cadre, il est notamment acter qu'il est nécessaire d'optimiser la consommation foncière pour l'habitat en s'appuyant sur une plus grande densité de construction et et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine.

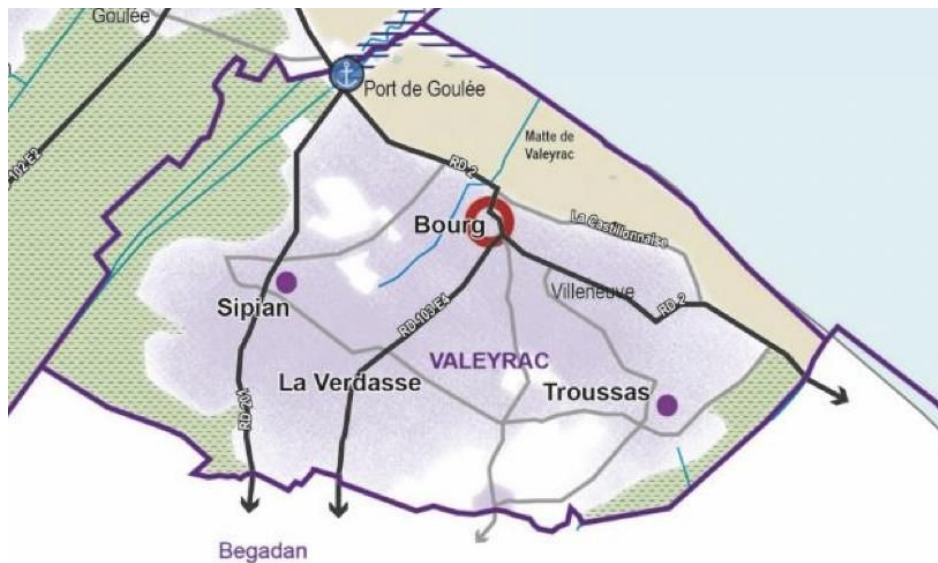
Au sein de la zone urbaine, il sera veillé au désenclavement de certains îlots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservie.

Axe IV - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale


Il s'agit d'intégrer dans les différentes composantes du PLU les principes et objectifs de la loi Littoral, qui ont vocation à préserver le cadre paysager et le capital naturel et ainsi préserver l'identité du littoral à travers un développement équilibré.





Axe V - Conforter les atouts économiques du territoire



Soutenir l'économie de proximité



-  Favoriser le maintien des équipements et des services dans les centres-bourgs


Soutenir le secteur viticole

-  Préserver le vignoble
-  Permettre le développement de l'œnotourisme


Préserver les activités primaires liées au milieu naturel

Favoriser le maintien d'une agriculture active :

-  dans les mattes
-  dans les palus (à dominante naturelle)

-  Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer

Valoriser le tourisme lié à l'estuaire

-  Accueil de loisirs/tourisme et de restauration liés aux petits ports

Axe VI - Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Il est proposé de favoriser la multimodalité et de valoriser le réseau des pistes cyclables (défini au schéma directeur cyclable du Médoc).

II5 – Le zonage du PLU et le règlement

Le zonage et le règlement écrit du PLU constituent la trame réglementaire du PADD et définissent ainsi les zones et secteurs de zones suivants :

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

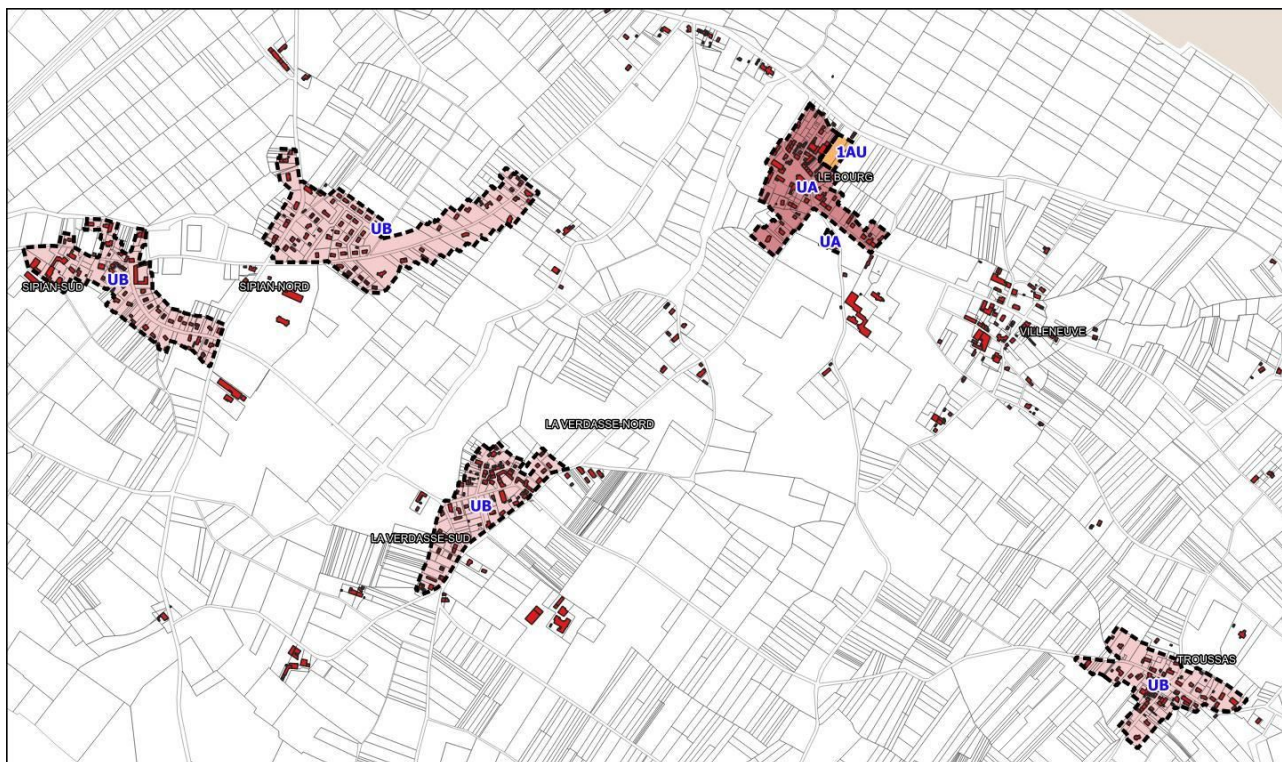
Zones à urbaniser (AU)

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

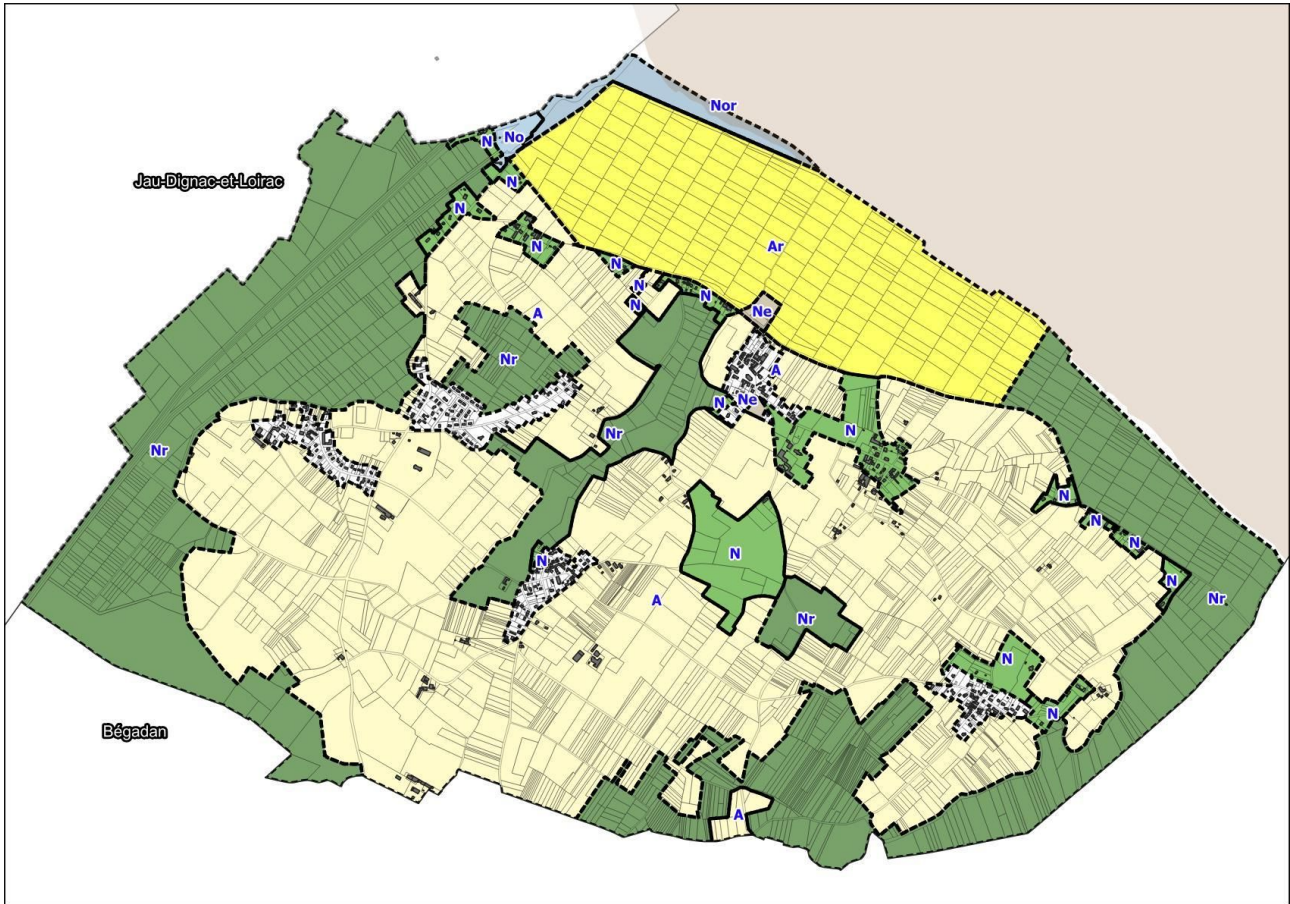
Zones naturelles (N)

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

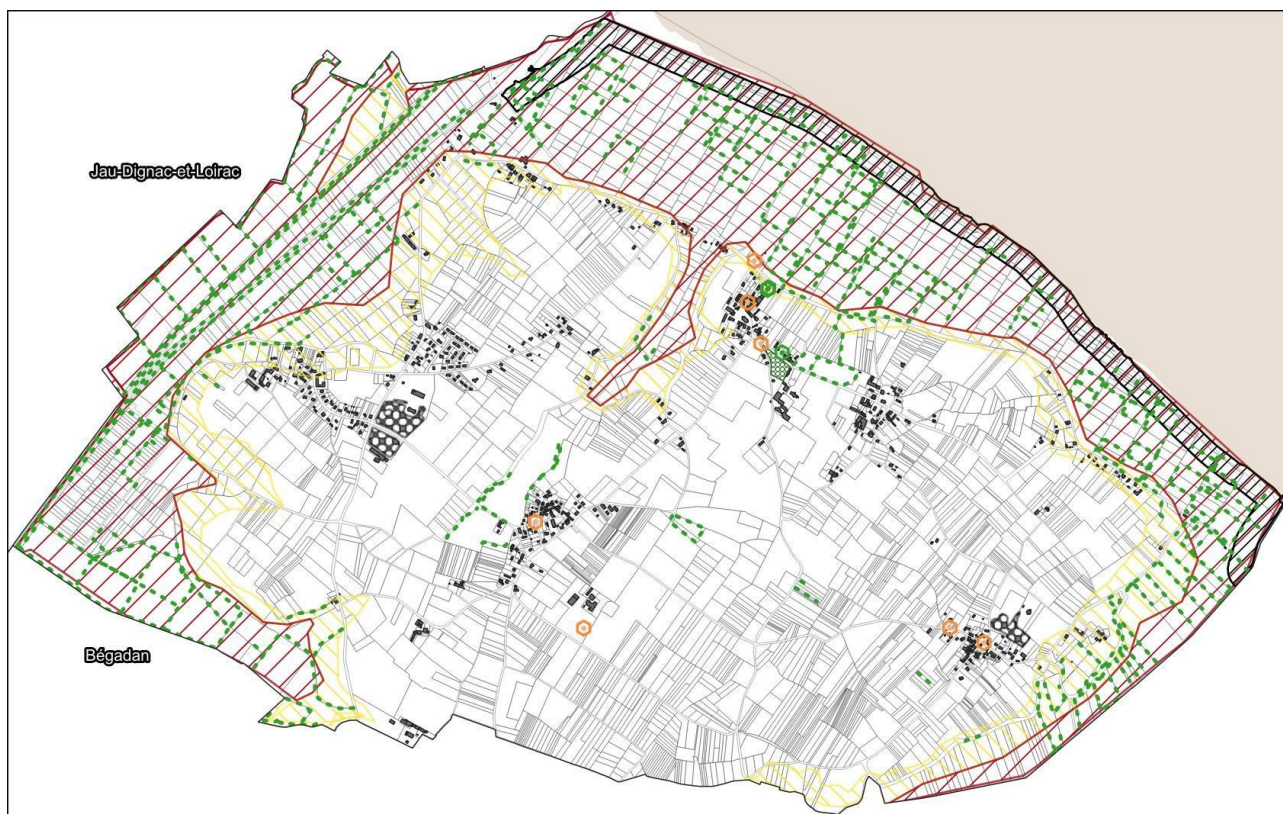
Les zones urbaines et à urbaniser :







Les zones naturelles et agricoles :



Les prescriptions à prendre en compte :





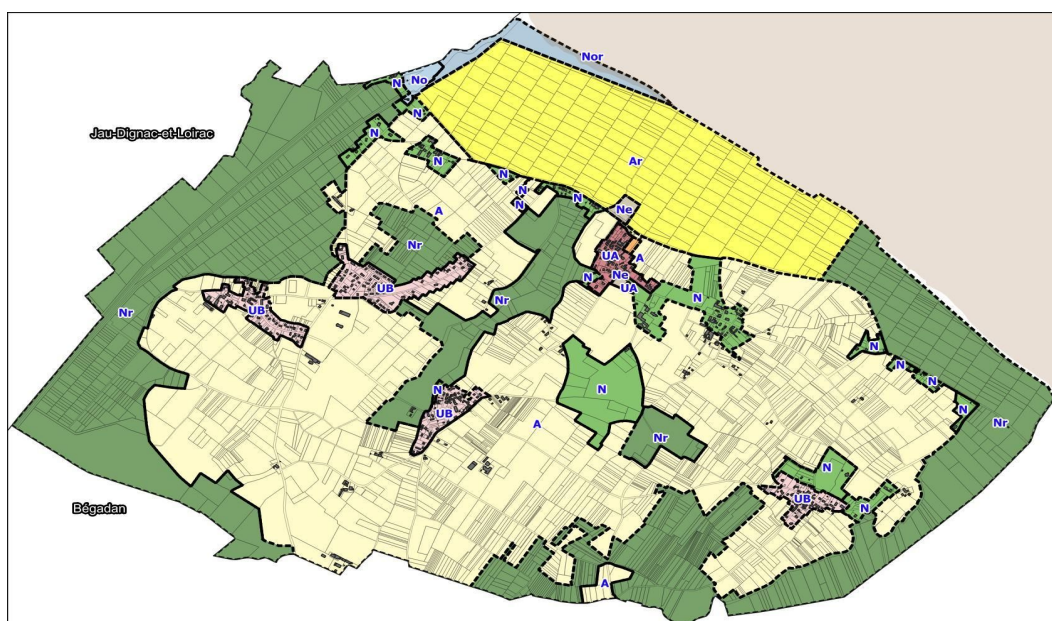
Prescriptions

-  Elément patrimonial protégé, bâti ou végétal - art. L151-19 du CU.
-  Espace boisé classé (EBC) - art. 113-1 du CU
-  Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU
-  Bande des 100 m de la loi Littoral - art. 121-16 du CU

Informations

Report du Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRi)

-  Zone rouge (inconstructible)
-  Zone jaune (constructible sous conditions)



En comparaison de la carte communale, le PLU propose notamment au bénéfice des zones naturelles et agricoles, une réduction des zones urbaines de plus de 17,3ha (soit 30%) avec notamment la suppression de la zone U de Villeneuve – hors loi littoral (non définies en village, agglomération ou SDU) et de la réduction globale de l'ensemble des autres zones U.

Le potentiel foncier constructible disponible à la construction s'établit, dans le cadre du projet de PLU à 3,75 ha. Il est ramené à 2,95 ha en tenant compte de la rétention foncière enregistrée sur la commune illustrant la surface constructible réelle.

Concernant la densité, dans le cadre du SCOT, il a été fixé un objectif de densité dans le cas d'une production de logements en extension urbaine pour la commune de Valeyrac à un objectif de 13 logements/ha.

Il n'est pas précisé d'objectif de densité pour les logements à créer dans l'enveloppe urbaine, compte tenu d'une nécessaire adaptation au tissu existant et aux différenciations morphologiques des ensembles urbains.

Sur la commune de Valeyrac, les zones urbaines UA et UB retenues au projet de PLU sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine. Compte tenu des caractéristiques urbaines des zones considérées, il a été retenu une approche des densités attendues, différente selon la typologie et la vocation de chacune des zones (12 logements/ha en zone UA et 11 lgts/ha en zone UB).

Au bilan, sur la base des densités retenues, le projet de PLU offre un potentiel de 33 logements ce qui est en adéquation avec l'évaluation à 35 logements faite dans le cadre du PADD pour le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux ménages.

A noter également que le projet de PLU, avec une superficie de 2,15 ha de potentiel foncier constructible concerné par des espaces Naturels et Agricoles, est très légèrement supérieur (+0,13 ha) à l'objectif de consommation foncière de 2,02 ha établi dans le cadre du SCOT sur la commune de Valeyrac.

La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation principale d'habitat. Il est rappelé que les OAP sont opposables dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

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.

II6 – Conformité réglementaire et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Dans un premier temps, il est important de préciser la notion d'«opposabilité». La notion d'«opposabilité» recouvre trois niveaux de contraintes différenciés. Leur interprétation découle essentiellement de la jurisprudence.

- La conformité implique la retranscription de la règle de rang supérieur à l'identique, sans possibilité d'adaptation.

- La compatibilité nécessite que le document de rang inférieur ne soit pas contraire aux orientations générales du document de rang supérieur, tout en laissant une marge de manœuvre.

- La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de «ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie».

La commune de Valeyrac fait partie de la Communauté de Communes Médoc Atlantique (CCMA) qui a fait l'objet d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc Atlantique approuvé en conseil communautaire le 22 février 2024.

Le PLU de la commune de Valeyrac doit ainsi être établi en compatibilité avec le SCOT et s'articuler avec le PADD et le DOO du SCOT au regard des projets de développement et d'accueil du territoire.

En outre, elle fait partie du bassin versant des côtiers de la Pointe de Grave à l'embouchure de la Leyre. Son territoire est concerné par deux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : le SAGE nappes profondes en Gironde et le SAGE estuaire de la Gironde et milieux associés.

Loi littoral	<p>L'enveloppe urbaine et la délimitation des zones urbaines et de la zone à urbaniser respectent la définition de l'agglomération et des secteurs déjà urbanisés tels que définis au SCOT au titre de la loi littoral</p> <ul style="list-style-type: none">- Les espaces proches du rivage ne constituent pas sur Valeyrac un enjeu majeur compte tenu du fait qu'ils sont concernés par des espaces remarquables et par ailleurs en quasi-totalité en zone rouge du PPRI- La bande des 100 m est portée au projet de PLU à compter de la limite haute du rivage et prolongée au niveau du chenal de Guy, jusqu'au Port de la Goulée- Le projet de PLU est conforme aux capacités d'accueil telles que définies dans le cadre du PADD- Le PLU prend en compte les coupures d'urbanisation de l'espace communal <p>A noter enfin que le projet de PLU a délimité plusieurs ensembles d'espaces boisés classés, localisés au sein de l'espace viticole et correspondant à des parcs boisés de châteaux, pour une superficie de 4 ha.</p>
Schéma de COhérence Territorial	<p>Le PLU de la commune de Valeyrac est compatible avec le SCOT Médoc Atlantique et respecte les orientations définies dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO : document</p>

(SCOT) Médoc Atlantique	opposable). Il est notamment fait remarquer que le projet de zonage urbain, réduit par rapport à la carte communale actuelle, respecte les objectifs de surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers et dépasse très légèrement, sans incidence, l'objectif de consommation foncière établi.
SAGE Nappes Profondes en Gironde SAGE Estuaire de la Gironde	La compatibilité n'est démontrée dans le dossier mais le PLU étant conforme au SCOT, les prescriptions des SAGE(s) ont de fait été prises en compte et respectées.
Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	Le projet de PLU intègre le règlement du PPRI et son zonage.

Le commissaire enquêteur prend acte de la conformité réglementaire et de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieurs mais regrette que le dossier n'aborde pas spécifiquement la compatibilité avec les SAGE(s) et notamment le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés en détaillant leurs déclinaisons locales.

III – CONCERTATION ET AVIS DES PPA

Des réunions d'échange et de dialogue se sont tenues à chacune des étapes de l'élaboration du PLU, avec les élus communaux, mais également les Personnes Publiques Associées et la population.

III1 – Bilan de la concertation

Par délibération en date du 16 Février 2022, la commune de Valeyrac a lancé une 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 (11 septembre 2024 et 4 juin 2025 avec une vingtaine de personnes par réunion).

- 2 réunions de travail ont été organisées avec les PPA(s) (14 décembre 2023 et 16 juillet 2024).

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. Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 24 juillet 2025 (cf annexe).

Le commissaire enquêteur prend acte du bilan de la concertation avec la population et des questions posées. Il n'y a eu qu'une observation sur la diminution des zones urbaines actées dans le PLU en regrettant que le zonage de la carte communale n'ait pas été conservé.

III2 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avis de l'État

De nombreuses remarques ont été formulées par l'État en août 2025. Ces remarques font l'objet d'une réponse de la commune point par point.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune et considère que les réponses apportées sont recevables.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF émet un avis défavorable unanime sur la procédure en cours en date du 1^{er} octobre 2025 notamment quant au choix de la commune d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en loi littoral en zone N et l'insuffisance des explications apportées dans le dossier. Une observation sur l'absence d'encadrement des piscines est également formulée.

La commune de Valeyrac apporte de nouvelles explications quant aux objectifs de ces STECAL et propose notamment de préciser le règlement en indiquant : une autorisation sous conditions pour les habilitations ou reconstructions des cabanes de 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, sans extension du périmètre bâti.

Il est également proposé de compléter le règlement sur l'encadrement des piscines.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et considère que les réponses apportées sont recevables.

Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

En date du 5 novembre 2025, la CDNPS émet un avis défavorable à la majorité, car le classement ne respecte pas les principes de protection des espaces littoraux et ne tient

pas compte de l'intégralité des espaces boisés classés identifiés au SCOT.

La commune de Valeyrac précise que les EBC vont être retravaillés dans le PLU pour approbation et seront étendus à de nouveaux ensembles boisés les plus significatifs.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et émet une réserve sur l'étendue des espaces boisés classés proposée dans le dossier de PLU mis à l'enquête.

Avis du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

Après délibération en date du 6 octobre 2025, le bureau syndical estime que le projet est compatible avec la charte du Parc Naturel Régional et propose de prévoir un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs figurant au PADD.

Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Les services ont identifié et listé des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance.
La commune indique qu'elle va contacter le SDIS afin de faire un point sur la défense incendie.

Avis de l'Autorité environnementale

Absence d'avis dans le délai imparti.

Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB)

Une proposition de modification de rédaction d'un paragraphe est proposé par le GPMB et accepté par la commune.

Avis de RTE, Téréga, INAO, Chambre des métiers et de l'Artisanat

Avis favorables formulés

IV - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV1 - Composition du dossier d'enquête publique

Enquête publique	<ul style="list-style-type: none">- Arrêté municipal en date du 30 octobre 2025 prescrivant une enquête publique relative au projet de PLU sur la commune de Valeyrac (cf annexe)- Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 22 septembre 2025 désignant Monsieur Morizot Hugues en qualité de commissaire enquêteur (cf annexe)
-------------------------	--

	- Registre d'enquête publique côté et paraphé, ouvert le 18 novembre 2025 par Mr Le Maire de Valeyrac, et clôturé le 18 décembre 2025 par le commissaire enquêteur
Dossier technique	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation - PADD - Règlement - OAP - Plan de zonage - Bilan de la concertation - Avis du CDPENAF - Avis et tableaux de synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des commissions

Avis sur la complétude du dossier d'enquête	Dossier complet
--	------------------------

IV2 - Organisation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 22 septembre 2025 (n°E25000160/33).

Date de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2025 soit pendant 31 jours.

Modalités de l'enquête

- Une réunion d'informations avec le pétitionnaire a été organisée en date du 24 octobre 2025.

- Un arrêté municipal a été pris le 30 octobre 2025 soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête. L'arrêté indiquait :

- ✓ l'objet et la durée de l'enquête
- ✓ la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
- ✓ le nom du commissaire enquêteur
- ✓ les lieux, jours et heures de consultation du dossier et des permanences
- ✓ la durée et le lieux où le rapport pourra être consulté à l'issue de l'enquête
- ✓ les moyens de dépôt des observations (registre d'enquête, courrier)
- ✓ les coordonnées du responsable du projet
- ✓ les conditions de publicité

- La publicité a été faite dans 2 journaux régionaux à savoir Sud Ouest et le Courrier Français de Gironde et publiée au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement (cf annexes). Les dates de publication sont les suivantes :

- ✓ Sud Ouest: 21 octobre 2025 et 20 novembre 2025

- ✓ Courrier Français de Gironde: 31 octobre 2025 et 21 novembre 2025

L'avis a été affiché au tableau des annonces de la mairie, sur les panneaux d'affichage de la commune et sur le site internet de la mairie. L'affichage de l'avis a bien été fait quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée (constat d'affichage, cf annexe). Le format des affiches respectait l'arrêté en date du 9 septembre 2021.

- Concernant les permanences, il a été décidé, en concertation avec la commune, autorité organisatrice de l'enquête, de programmer 3 permanences :

- mardi 18 novembre 2025 de 9h à 12h (ouverture de l'EP)
- vendredi 5 décembre 2025 de 9h à 12h
- jeudi 18 décembre 2025 de 13h à 16h (clôture de l'EP)

- Le registre d'enquête a été clôturé le 18 décembre 2025 par le commissaire enquêteur. Un procès verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire enquêteur à la commune de Valeyrac le 22 décembre 2025 soit moins de 8 jours après la clôture.

- Les réponses de la commune ont été réceptionnées par le commissaire enquêteur le 5 janvier 2026 soit moins de 15 jours après la remise du procès verbal des observations.

- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune le 16 janvier conformément au délai de 30 jours inscrit dans l'arrêté municipal.

Avis sur l'organisation de l'enquête	Avis favorable
---	-----------------------

IV3 - Déroulement des permanences et recueil des observations

Les permanences en mairie de Valeyrac se sont déroulées dans de bonnes conditions de réception.

D'un point de vue comptable, durant l'enquête publique, 7 observations ont été déposées et une 10aine de personnes s'est déplacée lors des permanences.

V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Au regard du relativement faible nombre d'observations du public et du caractère « au cas par cas » de chaque observation, le parti de retranscription a été de lister les observations synthétisées dans le tableau ci-dessous pour permettre une réponse individualisée de la commune. Le détail des courriers est consultable dans le registre des observations.

A noter que le courrier du château SIPIAN a été joint intégralement au procès verbal des observations (cf annexe) pour que la commune puisse prendre en considération dans sa réponse l'ensemble des arguments développés par le demandeur.

Ce courrier est joint au présent rapport en annexe.



Observations formulées lors de l'EP	Réponse de la commune	Commentaires et/ou avis du CE
OBS 1: Mme FERRIS Marie-Christine demande à ce que la parcelle B 282 dans le secteur de Troussas actuellement zonée en constructible (zone U) dans la carte communale soit maintenue en zonage déjà urbanisé (UB) ou en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) dans le futur PLU au lieu du zonage agricole proposé dans le projet	Parcelle agricole de 750m ² située hors Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCOT (cf localisation ci-dessous) Ne peut pas être intégré à la zone UB (loi littoral)	Obligation réglementaire imposée par le SCOT et la loi littoral
OBS 2: Mme MESURET Eliane, Mr DUPORT Joël et Mr DUPORT Patrice sont satisfaits du classement de la parcelle C 1036 en zonage à urbaniser (1AU) dans le projet de PLU et qu'elle fasse l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	RAS	RAS
OBS 3: Courrier du CHATEAU SIPIAN par l'intermédiaire de son avocat (Mr Castera). La demande concerne le classement d'une partie de la parcelle D 989 située sur le secteur Sipian nord en bordure de zone déjà urbanisée, en zone UB ou à urbaniser 1AU au regard des objectifs affichés dans le PADD (cf courrier en annexe du PV).	Parcelle agricole de 7000m ² située hors Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCOT (cf localisation ci-dessous) Ne peut pas être intégré à la zone UB (loi littoral)	Obligation réglementaire imposée par le SCOT et la loi littoral Le potentiel agronomique du secteur n'est pas remis en cause du fait de l'arrêt d'une mise en culture et les projets d'aménagement doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT
OBS 4: Mr ROUX Eric souligne que le PLU est conforme à ses attentes. Il relève cependant qu'il aurait été judicieux d'accroître le taux constructible au coefficient de 0,8 afin de mieux valoriser l'artificialisation des sols	RAS	RAS
OBS 5: Mme CAMPET Claudine représentée par sa fille Mme LAMBERT Béatrice demande à ce que la parcelle B 406 située dans le secteur de Villeneuve soit zonée en constructible au regard de la proximité avec d'autres habitations existantes au lieu du zonage agricole proposé. Si ce n'est pas le cas, il est demandé d'intégrer dans le règlement du zonage agricole de pouvoir permettre les constructions nouvelles sur les parcelles où il existe déjà une habitation.	Parcelle bâtie (2030 m ²) mais située au sein de l'espace agricole. Aucun Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié au SCOT à proximité. Ne peut pas être intégré à la zone UB (loi littoral) Il n'est pas possible d'autoriser les constructions nouvelles hors usage agricole en zone Agricole	Obligation réglementaire imposée par le SCOT et la loi littoral

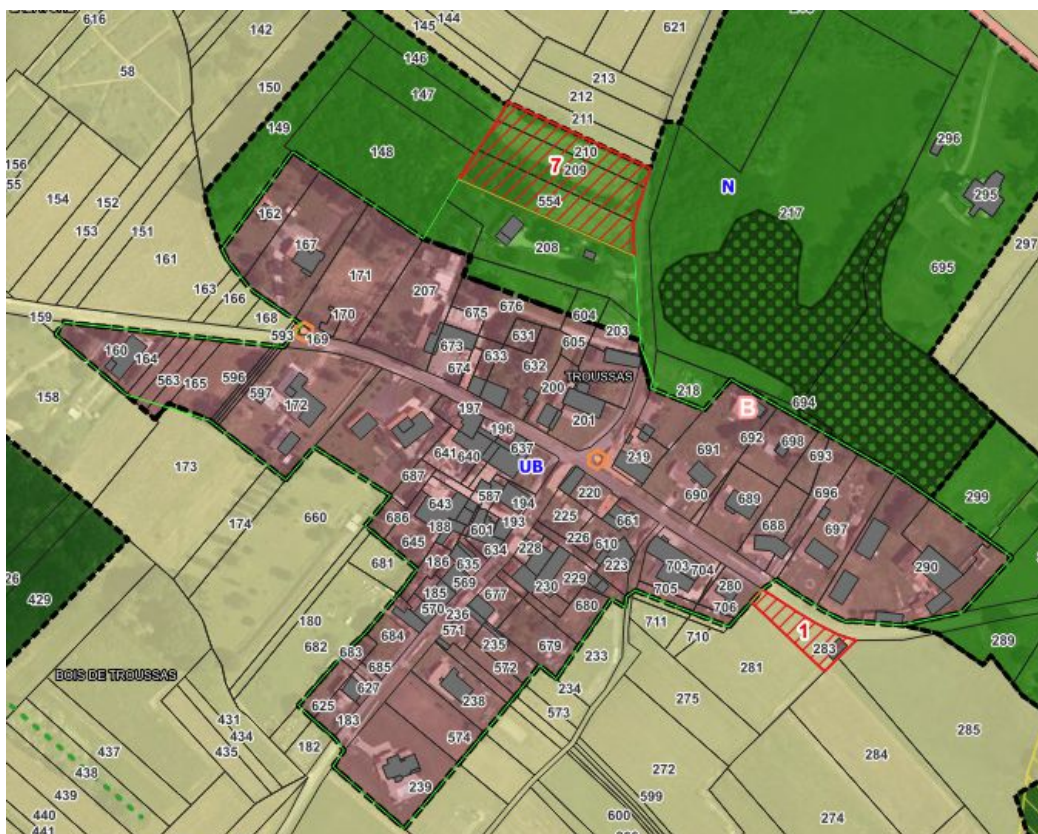
<p>OBS 6: Mr HOSTEING Frédéric représenté par son père Mr HOSTEING Jean demande à ce que les parcelles B 220 et B 448 soient zonées en constructible au regard de la proximité des habitations, de l'existence des réseaux de viabilisation et de l'altitude favorable. Parcelles situées dans un environnement agricole de ce secteur par rapport aux autres hameaux et au risque inondation.</p> <p>Il est demandé des précisions sur les raisons du classement du hameau de Villeneuve en zonage naturel et non en déjà urbanisé (UB) comme c'est le cas sur les autres hameaux.</p>	<p>Parcelles (1190 m² et 120 m²) situées dans un environnement agricole (partiellement bâti). Aucun Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié au SCOT à proximité.</p> <p>Ne peuvent pas être intégrées à une zone constructible (loi littoral).</p>	<p>Obligation réglementaire imposée par le SCOT et la loi littoral</p>
<p>OBS 7: Mlle COUTHURES Magalie représentée par son père Mr COUTHURES Robert demande à ce que les parcelles B 554, 209, 210 situées sur le secteur de Troussas actuellement zonée en constructible (zone U) dans la carte communale soit maintenue en zonage déjà urbanisé (UB) ou en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) dans le futur PLU au lieu du zonage agricole proposé dans le projet.</p> <p>Il est demandé des précisions pour son classement en naturel dans le projet de PLU alors qu'elles bénéficient des réseaux de viabilisation.</p>	<p>Parcelle de 4010 m² située hors Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCOT.</p> <p>Ne peuvent pas être intégrées à la zone UB (loi littoral).</p>	<p>Obligation réglementaire imposée par le SCOT et la loi littoral</p>

Suite de la réponse de la commune de Valeyrac (cf annexe) :

Localisation des demandes (par lieu-dit) :

Hameau de Troussas:

	Village ou secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la loi Littoral
	Demandes issues de l'Enquete publique



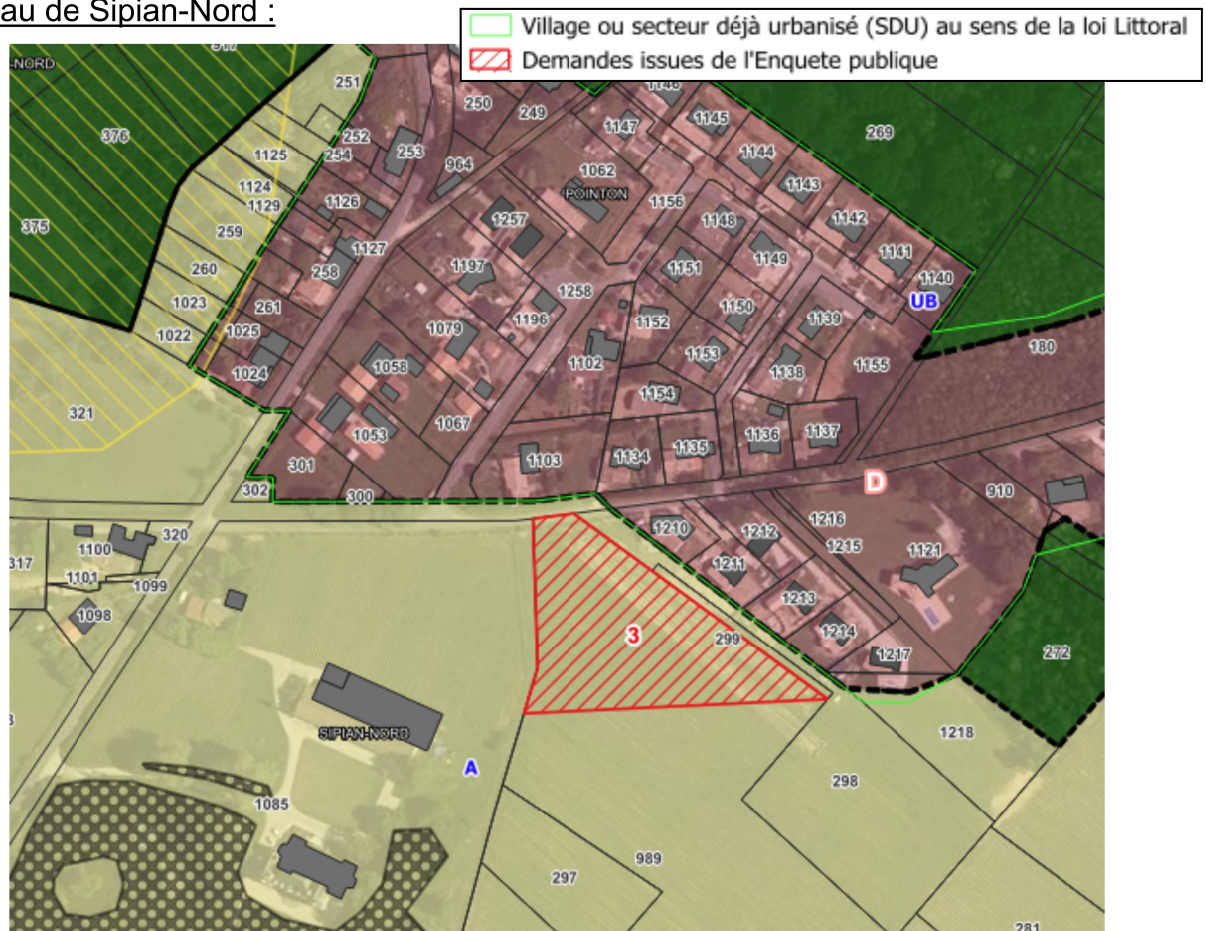
Observations n°1 et n°7

Hameau de Villeneuve:



Observations n°5 et n°6

Hameau de Sipian-Nord :



Observation n°3

Fait à Talence, le 16 janvier 2026.

Hugues MORIZOT
Commissaire Enquêteur

LISTE DES ANNEXES

- Arrêté municipal en date du 30 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique
- Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU en date du 24 juillet 2025
- Certificat d'affichage de l'avis d'enquête
- Parutions dans le Sud Ouest
- Parutions dans le Courrier Français de Gironde
- Procès verbal des observations et réponses de la commune
- Courrier SCI château SIPIAN



MAIRIE DE VALEYRAC 33340

Département de la GIRONDE

ARRETE : AR_2025_156

**Arrêté portant ouverture de l'enquête publique du projet de l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire de la Commune de Valeyrac,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1 et suivants, L.132-3, L.151-1 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal N° DE 2022 006 du 16 février 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la présentation des orientations générales du PADD, dont le projet a été débattu lors du conseil municipal du 26 août 2024.

VU la délibération DE 2025 010 du conseil municipal du 27 Février 2025, par laquelle le conseil municipal a fixé les modalités de concertation ; enfin la délibération DE 2025 011 du 7 Avril 2025, ayant rappelé les modalités de la concertation opérée depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLU.

VU la délibération du Conseil Municipal n° DE 2025 022 du 24 juillet 2025, arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale du CGEDD (MRAE) sur l'évaluation environnementale ;

VU les avis de l'Etat et des personnes publiques associées auxquelles le dossier du PLU a été notifié ;

VU les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

VU la décision n° E25000160/33 en date du 22 septembre 2025 du président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant M. Hugues MORIZOT, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Mme Eva MONDINI en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, chargés de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VALEYRAC;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Durée et date de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Valeyrac pour une durée de 31 jours consécutifs à compter du 18 Novembre 2025 à 8h30 jusqu'au 18 Décembre 2025 à 16h.

Date de transmission de l'acte: 30/10/2025

Date de reception de l'AR: 30/10/2025

033-213305386-AR_2025_156-AR

A G E D I

ARTICLE 2 : Désignation du commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique et par décision n° E25000160/33 en date du 22 septembre 2025, le président du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné M. Hugues MORIZOT, en qualité de commissaire-enquêteur.

Il recevra sans rendez-vous le public dans les locaux de la Mairie aux jours et heures suivants :

Le mardi 18 novembre 2025 de 9h à 12h

Le vendredi 5 décembre 2025 de 9h à 12h

Le jeudi 18 décembre 2025 de 13h à 16h

ARTICLE 3 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître la date d'ouverture, le lieu et la durée de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché sur tous les emplacements prévus habituellement sur le territoire pour l'information du public.

Il sera également consultable sur le site internet de la commune : www.valeyrac.fr

ARTICLE 4 : Modalités de mise à disposition du dossier au public et recueil des observations

Le dossier complet du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis) ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par M. Hugues MORIZOT, commissaire-enquêteur, seront mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir :

du lundi au vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h

Le dossier complet du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et les pièces qui l'accompagnent (y compris tous les avis émis) sera consultable sur le site internet de la commune : www.valeyrac.fr

Chacun pourra ainsi prendre connaissance du dossier d'élaboration et consigner ses observations sur le registre d'enquête ; Adresser ses observations à monsieur le commissaire-enquêteur :

- Par écrit à la Mairie de VALEYRAC 3, place du 11 novembre 1918 - 33340 VALEYRAC
- Par e-mail à : contact@valeyrac.fr

ARTICLE 5 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, le registre déposé en Mairie sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et pourra être clos par lui.

Il disposera d'un délai de trente 30 jours, à compter de la fin de l'enquête, pour remettre son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A partir de la remise du rapport et des conclusions, le public pourra les consulter, pendant 1 an, en Mairie durant les heures d'ouverture, à savoir :

du lundi au vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h

Ainsi que sur le site internet de la commune : www.valeyrac.fr

La copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront adressés à M. le Maire de la commune de Valeyrac et à M. le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX

Date de l'acte: 30/10/2025
Date de reception de l'AR: 30/10/2025

ARTICLE 7 : approbation finale du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 8 : Conditions de recours

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, qui peut faire l'objet, dans les deux mois à compter de la publication ou de la notification de la présente décision, soit d'un recours gracieux auprès de la Mairie de Valeyrac, soit d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site <https://citoyens.telerecours.fr/>

ARTICLE 9 :

M. Hugues MORIZOT, commissaire-enquêteur et le Maire de la commune de Valeyrac sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 10 : Notification

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde ;
- Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de LESPARRÉ-MEDOC ;
- Monsieur le président du Tribunal Administratif de BORDEAUX ;
- Monsieur le commissaire-enquêteur ;
- Monsieur le commissaire-enquêteur suppléant ;

Valeyrac, 30/10/2025

LE MAIRE

Jean-Louis BRETON



COMMUNE DE VALEYRAC

République française
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

DELIBERATION

Séance du jeudi 24 juillet 2025

Date de la convocation: 17/07/2025

Membres en exercice :

14

Le vingt-quatre juillet deux mille vingt-cinq à 18h30, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Jean-Louis BRETON, le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance conformément à l'article L.2122-17 du CGCT

Présents :

10

Présents : Jean-Louis BRETON, Jean-claude LACROIX, Dominique JOANNON, Marie-Viviane BAGAT, Mireille DUPUIS, Didier CHEVET, Sébastien COUTHURES, Norbert BAISSAC, Dominique JACQUEMIN, Xavier DUCOS

Votants :

11

Représentés : Loïc BERGEY représenté par

Secrétaire de séance :
Dominique JOANNON

Marie-Viviane BAGAT

Excusés : Boris LINCK

Absents : Stéphane BERINGUER, Monique CORTINOVIS

DE 2025_022

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Arrêt du projet et bilan de concertation

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 153-14 et suivants, R 153-1 et suivants, L 103-2 et suivants,

Vu la délibération DE 2022 006 du conseil municipal du 16 Février 2022, par laquelle le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU communal, et défini les objectifs poursuivis,

Vu la présentation des orientations générales du PADD, dont le projet a été débattu lors du conseil municipal du 26 août 2024.

Vu la délibération DE 2025 010 du conseil municipal du 27 Février 2025, par laquelle le conseil municipal a fixé les modalités de concertation ; enfin la délibération DE 2025 011 du 7 Avril 2025, ayant rappelé les modalités de la concertation opérée depuis le lancement de la procédure d'élaboration du PLU.

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme prêt à être arrêté comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et ses documents graphiques, ainsi que les annexes,

Vu le bilan de la concertation tel qu'annexé,

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le plan local d'urbanisme (PLU) a été élaboré et à quelle étape de la procédure le dossier se situe.

Il rappelle les objectifs poursuivis par la procédure de révision du PLU communal :

- La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires applicables au territoire de l'acte: 28/07/2025
- La mise en compatibilité des documents d'urbanisme antérieurs par rapport au nouveau 28/07/2025

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.

Monsieur le Maire revient sur la procédure d'élaboration du PLU et rappelle l'importance des orientations générales du PADD, qui est le document structurant du PLU duquel découle tous les éléments réglementaires :

- 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 littorale
- Axe 5 : Conforter les atouts économiques du territoire
- Axe 6 : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Monsieur le Maire expose la traduction de ces objectifs dans le document d'urbanisme, conformément à l'article R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme : à savoir, le règlement des zones urbaines, U (zone UA et zone UB) ; zone à urbaniser, 1AU ; zones naturelles et forestières, N (zones Nr et Nor de stricte protection, zones N et secteur Ne ; zone No des ports) ; zones agricoles A (zone Ar de stricte protection, zone A), ainsi que les documents graphiques l'accompagnant.

Monsieur le Maire rappelle les modalités de concertation avec la population mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet, définies comme ci-après rappelées :

- 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.

Monsieur le Maire indique que l'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet du PLU.

Considérant que les modalités de concertation fixées par la délibération du conseil municipal du 27 février 2025 ont bien été respectées,

Considérant qu'il convient de rappeler que le public aura l'occasion de se prononcer sur le projet et de faire valoir ses observations et propositions au moment de l'enquête publique,

Considérant que le PLU a été élaboré en association avec les Personnes Publiques Associées,

Considérant que le projet présenté est composé des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comprend un diagnostic complet du territoire, la justification des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le règlement, et les incidences du projet sur l'environnement,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Le règlement. Il reprend la nouvelle structure réglementaire issue de la loi ALUR, autour de 3 axes (la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, et les équipements et réseaux),
- Le plan de zonage
- Des annexes, qui comprennent entre autres les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, les annexes sanitaires.

Considérant que l'ensemble des pièces constituant le dossier du PLU a été mis à la disposition des conseillers municipaux,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être arrêté,

Date de transmission de l'acte: 28/07/2025

Date de réception de l'AR: 28/07/2025

LE CONSEIL MUNICIPAL
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE de tirer le bilan tel qu'annexé à la présente délibération et de l'approuver.

DECIDE d'arrêter le projet du PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

PRECISE que le PLU arrêté sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées :

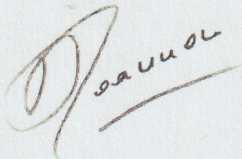
- Préfet /Sous-Préfet
- Directeur de la DDTM
- Président de la CDC Médoc Atlantique
- Président du Parc Naturel Régional Médoc
- Président du Conseil Régional
- Président du Conseil Départemental de la Gironde
- Président de la Section Régionale de la Conchyliculture
- Président de l'INAO
- Maire JAU-DIGNAC-LOIRAC
- Maire de BEGADAN
- Président du Syndicat Mixte des Bassins Versants de la Pointe du Médoc
- Président du Syndicat des Mattes du Bas Médoc
- Président du CPIE Médoc
- Directrice du Parc Naturel Marin de l'Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis
- Président du Centre National Propriété Forestière
- Président de la Chambre d'Agriculture
- Président de la Chambre des Métiers
- Président de la Chambre des Commerces et de l'Industrie
- à la commission départementale de la nature, des paysages et des site
- au représentant de la Mission Régionale de l'autorité environnementale

Dit que, que conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Dit que le Maire prendra un arrêté pour organiser l'enquête publique sur le projet de PLU

Rendu exécutoire le 28.07.25
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Ont signé au registre les membres présents,

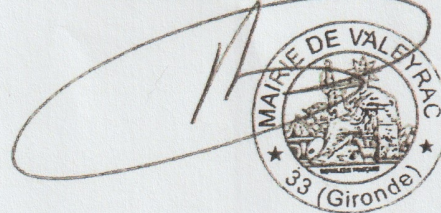
Le secrétaire de séance
Dominique JOANNON



Valeyrac, le 24 juillet 2025

LE MAIRE

Jean-Louis BRETON



Date de transmission de l'acte: 28/07/2025

Date de reception de l'AR: 28/07/2025

033-213305386-DE_2025_022-DE

AGEDI

COMMUNE DE VALEYRAC

République française
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

DELIBERATION

Séance du jeudi 24 juillet 2025

Date de la convocation: 17/07/2025

Membres en exercice :

14

Le vingt-quatre juillet deux mille vingt-cinq à 18h30, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Jean-Louis BRETON, le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance conformément à l'article L.2122-17 du CGCT

Présents :

10

Présents : Jean-Louis BRETON, Jean-claude LACROIX, Dominique JOANNON, Marie-Viviane BAGAT, Mireille DUPUIS, Didier CHEVET, Sébastien COUTHURES, Norbert BAISSAC, Dominique JACQUEMIN, Xavier DUCOS

Votants :

11

Secrétaire de séance :
Dominique JOANNON

Représentés : Loïc BERGEY représenté par Marie-Viviane BAGAT

Excusés : Boris LINCK

Absents : Stéphane BERINGUER, Monique CORTINOVIS

DE_2025_022BIS

Objet : Annexes dossier PLU - Arrêt du projet et bilan de la concertation

suite de l'envoi du dossier "Plan Local d'urbanisme" délibération DE 2025 022

Rendu exécutoire le 28.07.25
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Ont signé au registre les membres présents,

Le secrétaire de séance
Dominique JOANNON

Joannon

Valey rac, le 24 juillet 2025

LE MAIRE

Jean-Louis BRETON



Date de transmission de l'acte: 28/07/2025

Date de reception de l'AR: 28/07/2025

033-213305386-DE_2025_022BIS-DE
AGEDI



MAIRIE
33340 VALEYRAC
Tél : 05.56.41.52.01
Mail : contact@valeyrac.fr
Site : www.valeyrac.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Louis BRETON, Maire de la commune de Valeyrac, certifie que l’avis d’enquête publique sur le projet d’élaboration du Plan Local d’Urbanisme de Valeyrac a été affiché du 18 novembre 2025 au 18 décembre 2025 au tableau des annonces en Mairie, sur tous les panneaux d’affichage de la commune et mis en ligne sur le site internet de la commune.

Délivré le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Valeyrac, le 16 janvier 2026.

LE MAIRE
Jean-Louis BRETON

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce

Réf. : L2504613

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 31 octobre 2025

Fait à Bordeaux, le 27 octobre 2025

L'éditeur du Groupe SUD OUEST



COMMUNE DE VALEYRAC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° AR 2025 156 en date du 30 octobre 2025, le maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de Valeyrac. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

A cet effet, **M. Hugues MORIZOT, chargé d'intervention en environnement, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.**

L'enquête se déroulera en mairie du **18 novembre 2025 au 18 décembre 2025** aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique à l'adresse du site internet suivant : <https://www.valeyrac.fr>

Le dossier comprend une évaluation environnementale. Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur l'adresse internet de la MRAE à l'adresse suivante : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1462.html>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie : le mardi 18 novembre de 9h à 12h, le vendredi 5 décembre de 9h à 12h et le jeudi 18 décembre de 13h à 16h.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues en mairie par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : contact@valeyrac.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire.

Le Maire,

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce

Réf. : L2504613

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Jean-Louis BRETON

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 31 octobre 2025

Fait à Bordeaux, le 27 octobre 2025

L'éditeur du Groupe SUD OUEST

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

Un service dédié à la publication de vos annonces légales
mail : contact-legales@sudouest.com

sudouest-legales.com

Contact service

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES :
05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce

Réf. : L2504613

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 20 novembre 2025

Fait à Bordeaux, le 27 octobre 2025

L'éditeur du Groupe SUD OUEST



COMMUNE DE VALEYRAC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° AR 2025 156 en date du 30 octobre 2025, le maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de Valeyrac. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

A cet effet, **M. Hugues MORIZOT, chargé d'intervention en environnement, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.**

L'enquête se déroulera en mairie du **18 novembre 2025 au 18 décembre 2025** aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique à l'adresse du site internet suivant : <https://www.valeyrac.fr>

Le dossier comprend une évaluation environnementale. Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur l'adresse internet de la MRAE à l'adresse suivante : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1462.html>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie : le mardi 18 novembre de 9h à 12h, le vendredi 5 décembre de 9h à 12h et le jeudi 18 décembre de 13h à 16h.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues en mairie par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : contact@valeyrac.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire.

Le Maire,

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce

Réf. : L2504613

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Jean-Louis BRETON

Edition : Sud Ouest / Edition Gironde

Département : 33

Date de parution : 20 novembre 2025

Fait à Bordeaux, le 27 octobre 2025

L'éditeur du Groupe SUD OUEST

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

Bruges, le 28 octobre 2025

PARUTION :**Département : 33****Journal : Courrier Français de Gironde****Date de parution : 31 octobre 2025**

Référence n°A2505658

Annonces administratives

Projet d'élaboration du PLU - 1ere parution

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

COMMUNE DE VALEYRAC**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE****Mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme**

Par arrêté n° AR 2025 156 en date du 30 octobre 2025, le maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de Valeyrac. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

A cet effet, M. Hugues MORIZOT, chargé d'intervention en environnement, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie du 18 novembre 2025 au 18 décembre 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique à l'adresse du site internet suivant : <https://www.valeyrac.fr>

Le dossier comprend une évaluation environnementale. Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur l'adresse internet de la MRAE à l'adresse suivante : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1462.html>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie : le mardi 18 novembre de 9h à 12h, le vendredi 5 décembre de 9h à 12h et le jeudi 18 décembre de 13h à 16h.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues en mairie par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : contact@valeyrac.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire.

Le Maire,**Jean-Louis BRETON**

Vérifiez l'authenticité de cette attestation
en scannant le QR Code ci-contre.



ALC REGIE
6 Rue Pierre et Marie Curie
CS 42110
33525 BRUGES Cedex
Tél : 05.56.44.72.24

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/afakgFzGr>

Bruges, le 28 octobre 2025

PARUTION :**Département : 33****Journal : Courrier Français de Gironde****Date de parution : 21 novembre 2025****Référence n°A2505660****Annonces administratives****Projet d'élaboration du PLU - 2eme parution**

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

COMMUNE DE VALEYRAC**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE****Mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme**

Par arrêté n° AR 2025 156 en date du 30 octobre 2025, le maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier d'élaboration du PLU de Valeyrac. Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale.

A cet effet, M. Hugues MORIZOT, chargé d'intervention en environnement, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera en mairie du 18 novembre 2025 au 18 décembre 2025 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h.

Le dossier pourra être consulté sur support papier et informatique à l'adresse du site internet suivant : <https://www.valeyrac.fr>

Le dossier comprend une évaluation environnementale. Un avis de l'autorité environnementale a été formulé et accompagne le dossier. Il est également consultable sur l'adresse internet de la MRAE à l'adresse suivante : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1462.html>

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie : le mardi 18 novembre de 9h à 12h, le vendredi 5 décembre de 9h à 12h et le jeudi 18 décembre de 13h à 16h.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé en mairie ou reçues en mairie par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : contact@valeyrac.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie et sur le site internet de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le conseil municipal approuvera le projet d'élaboration du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire.

Le Maire,**Jean-Louis BRETON**

Vérifiez l'authenticité de cette attestation
en scannant le QR Code ci-contre.



ALC REGIE
6 Rue Pierre et Marie Curie
CS 42110
33525 BRUGES Cedex
Tél : 05.56.44.72.24

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/afakglh0l>

Préambule

L'enquête publique dont l'objet est mentionné ci-dessus 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 a été clôturé le 18 décembre à 16h par Mr Hugues MORIZOT, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Bordeaux.

Concernant la suite à donner à la clôture de l'enquête publique, l'article R. 123-18 du code de l'environnement précise que :

- le commissaire enquêteur doit transmettre au responsable du projet, dans les 8 jours suivants la clôture de l'enquête, une synthèse des observations émises par le public,
- le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

D'un point de vue comptable, durant l'enquête publique, 7 observations ont été déposées et une 10aine de personnes s'est déplacée lors des permanences.

Au regard du relativement faible nombre d'observations du public et du caractère « au cas par cas » de chaque observation, le parti de retranscription a été de lister les observations synthétisées dans le tableau ci-dessous pour permettre une réponse individualisée de la commune. Le détail des courriers est consultable dans le registre des observations.

A noter que le courrier du château SIPIAN est joint en annexe de ce procès-verbal dans son intégralité pour que la commune puisse prendre en considération dans sa réponse les arguments développés par le demandeur.

Les courriers des collectivités et personnes publiques associées ont fait l'objet d'une réponse intégrée dans le dossier de PLU.

Synthèse des observations du public

Observations formulées	Avis de la commune de Valeyrac
OBS 1 : Mme FERRIS Marie-Christine demande à ce que la parcelle B 282 dans le secteur de Troussas actuellement zonée en constructible (zone U) dans la carte communale soit maintenue en zonage déjà urbanisé (UB) ou en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) dans le futur PLU au lieu du zonage agricole proposé dans le projet	Parcelle agricole de 750 m ² située hors Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCoT (voir localisation en annexe) Ne peut pas être intégrée à la zone UB (loi Littoral).
OBS 2 : Mme MESURET Eliane, Mr DUPORT Joël et Mr DUPORT Patrice sont satisfaits du classement de la parcelle C 1036 en zonage à urbaniser (1AU) dans le projet de PLU et qu'elle fasse l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	RAS.
OBS 3 : Courrier du CHATEAU SIPIAN par l'intermédiaire de son avocat (Mr Castera). La demande concerne le classement d'une partie de la parcelle D 989 située sur le secteur Sipian nord en bordure de zone déjà urbanisée, en zone UB ou à urbaniser 1AU au regard des objectifs affichés dans le PADD (cf courrier en annexe du PV).	Parcelle agricole de 7000 m ² située hors Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCoT. Ne peut pas être intégrée à la zone UB (loi Littoral).
OBS 4 : Mr ROUX Eric souligne que le PLU est conforme à ses attentes. Il relève cependant qu'il aurait	RAS.

été judicieux d'accroître le taux constructible au coefficient de 0,8 afin de mieux valoriser l'artificialisation des sols	
<p>OBS 5: Mme CAMPET Claudine représentée par sa fille Mme LAMBERT Béatrice demande à ce que la parcelle B 406 située dans le secteur de Villeneuve soit zonée en constructible au regard de la proximité avec d'autres habitations existantes au lieu du zonage agricole proposé. Si ce n'est pas le cas, il est demandé d'intégrer dans le règlement du zonage agricole de pouvoir permettre les constructions nouvelles sur les parcelles où il existe déjà une habitation.</p>	<p>Parcelle bâtie (2030 m²) mais située au sein de l'espace agricole. Aucun SDU identifié au SCoT à proximité.</p> <p>Ne peut pas être intégrée à une zone constructible (loi Littoral).</p> <p>Il n'est pas possible d'autoriser les constructions nouvelles hors usage agricole en zone Agricole (A).</p>
<p>OBS 6: Mr HOSTEING Frédéric représenté par son père Mr HOSTEING Jean demande à ce que les parcelles B 220 et B 448 soient zonées en constructible au regard de la proximité des habitations, de l'existence des réseaux de viabilisation et de l'altitude favorable de ce secteur par rapport aux autres hameaux et au risque inondation.</p> <p>Il est demandé des précisions sur les raisons du classement du hameau de Villeneuve en zonage naturel et non en déjà urbanisé (UB) comme c'est le cas sur les autres hameaux.</p>	<p>Parcelles (1190 m² et 120 m²) situées dans un environnement agricole (partiellement bâti). Aucun Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCOT à proximité.</p> <p>Ne peuvent pas être intégrées à une zone constructible (loi Littoral).</p>
<p>OBS 7: Mlle COUTHURES Magalie représentée par son père Mr COUTHURES Robert demande à ce que les parcelles B 554, 209, 210 situées sur le secteur de Troussas actuellement zonée en constructible (zone U) dans la carte communale soit maintenue en zonage déjà urbanisé (UB) ou en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) dans le futur PLU au lieu du zonage agricole proposé dans le projet.</p> <p>Il est demandé des précisions pour son classement en naturel dans le projet de PLU alors qu'elles bénéficient des réseaux de viabilisation.</p>	<p>Parcelles de 4010 m² situées hors Secteur Déjà Urbanisé (SDU) identifié par le SCoT.</p> <p>Ne peuvent pas être intégrées à la zone UB (loi Littoral).</p>

Courriers en annexe pour réponse :

- SCI Château de SIPIAN via le cabinet d'avocats CASTERA - SASSOUST

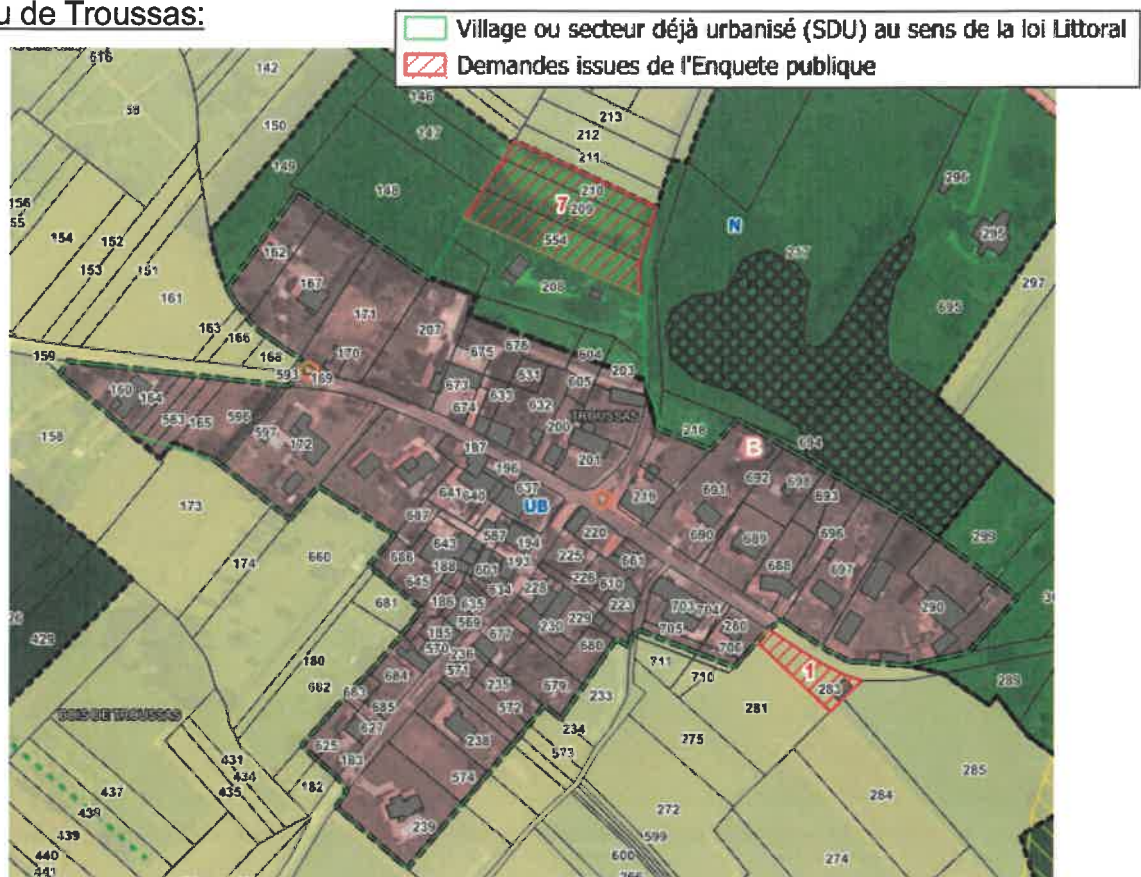
Fait à Talence, le 19 décembre 2025

Hugues MORIZOT

Commissaire enquêteur

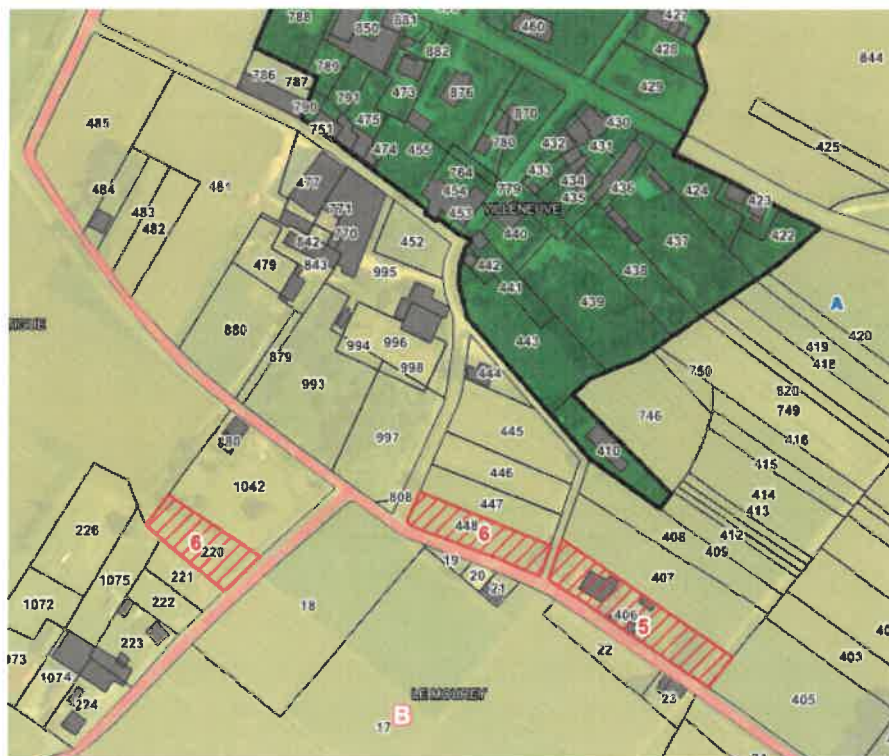
Localisation des demandes (par lieu-dit) :

Hameau de Troussas:



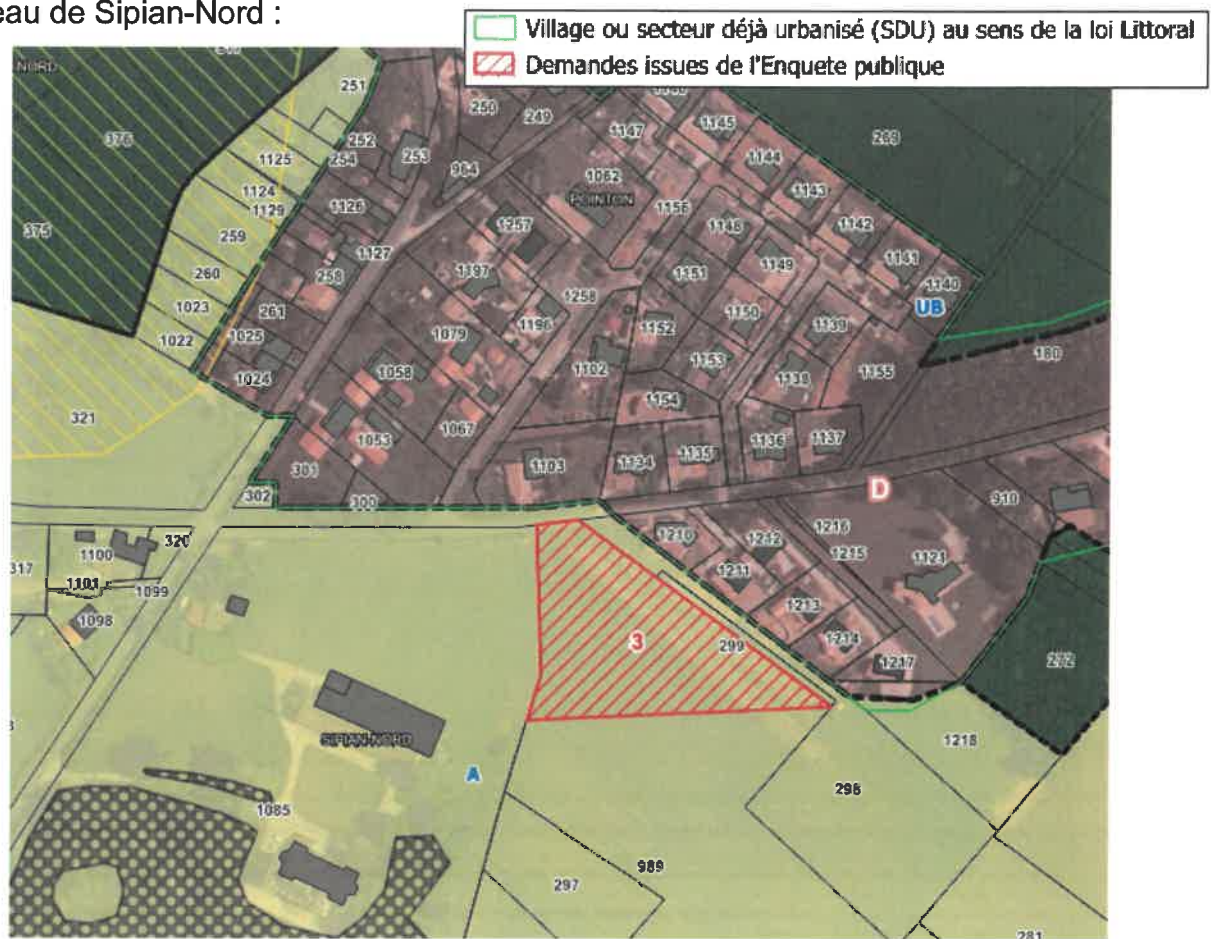
Observations n°1 et n°7

Hameau de Villeneuve:



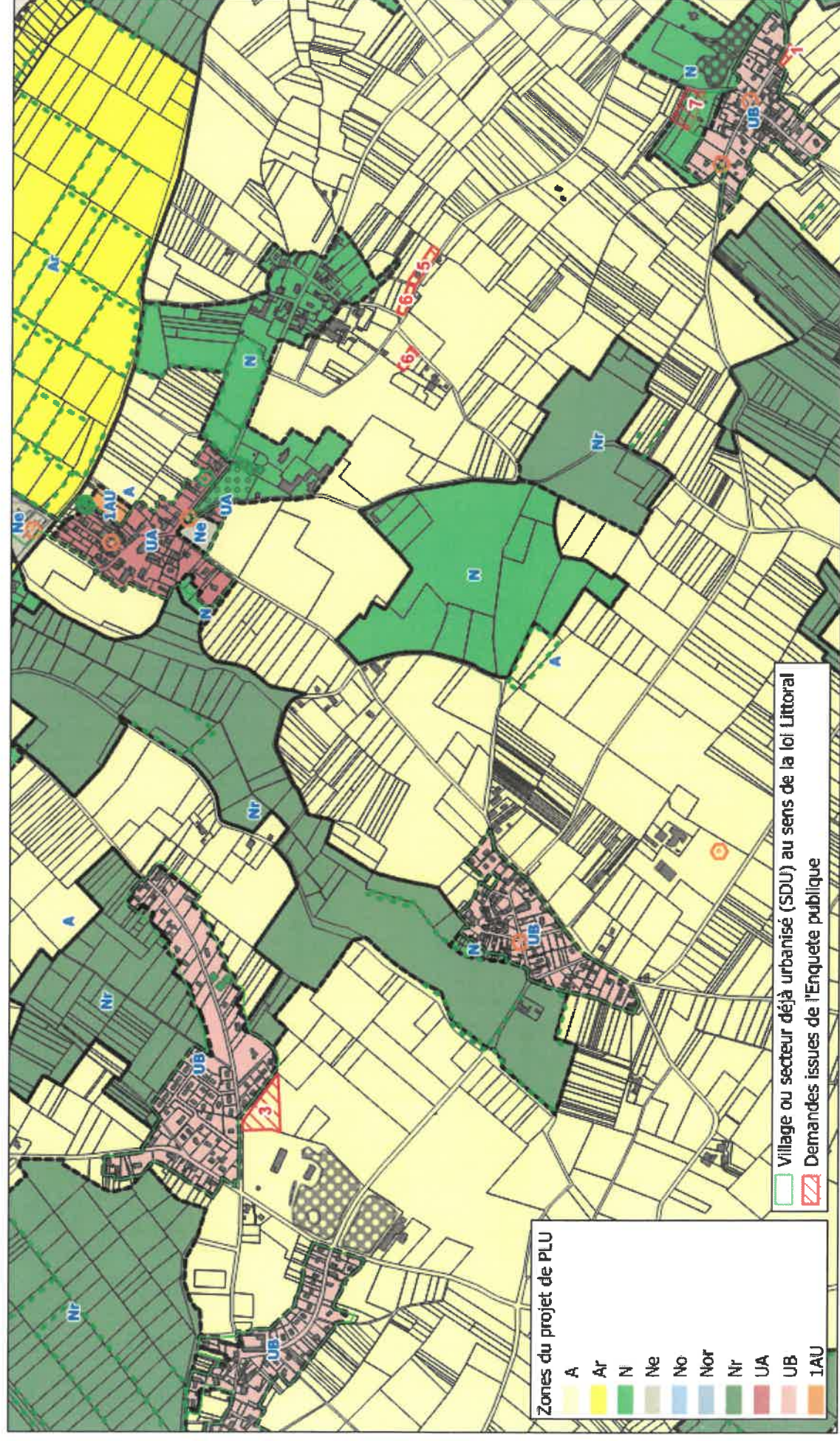
Observations n°5 et n°6

Hameau de Sipian-Nord :



Observation n°3

Localisation des demandes sur l'ensemble des parties urbanisées de la commune :



MAIRIE VALEYRAC
01 DEC. 2025
COURRIER ARRIVÉ

Monsieur Hugues MORIZOT

Président de la commission d'enquête
publique

Mairie de Valeyrac,
3 place du 11 novembre 1918,
33340 Valeyrac

Bordeaux, le 21 novembre 2025

Envoi par Recommandé et Email :
contact@valeyrac.fr

Nos réf. : CHATEAU SIPIAN - PLU VALEYRAC

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Conseil de la Société Civile du château de SIPIAN, propriétaire de la parcelle cadastrée section D n° 989, située sur la commune de Valeyrac, dans le cadre de la révision actuellement en cours du plan local d'urbanisme (PLU).



84 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX
Tél : 05 57 77 11 70
Courriel : pierre.castera-avocat@outlook.fr



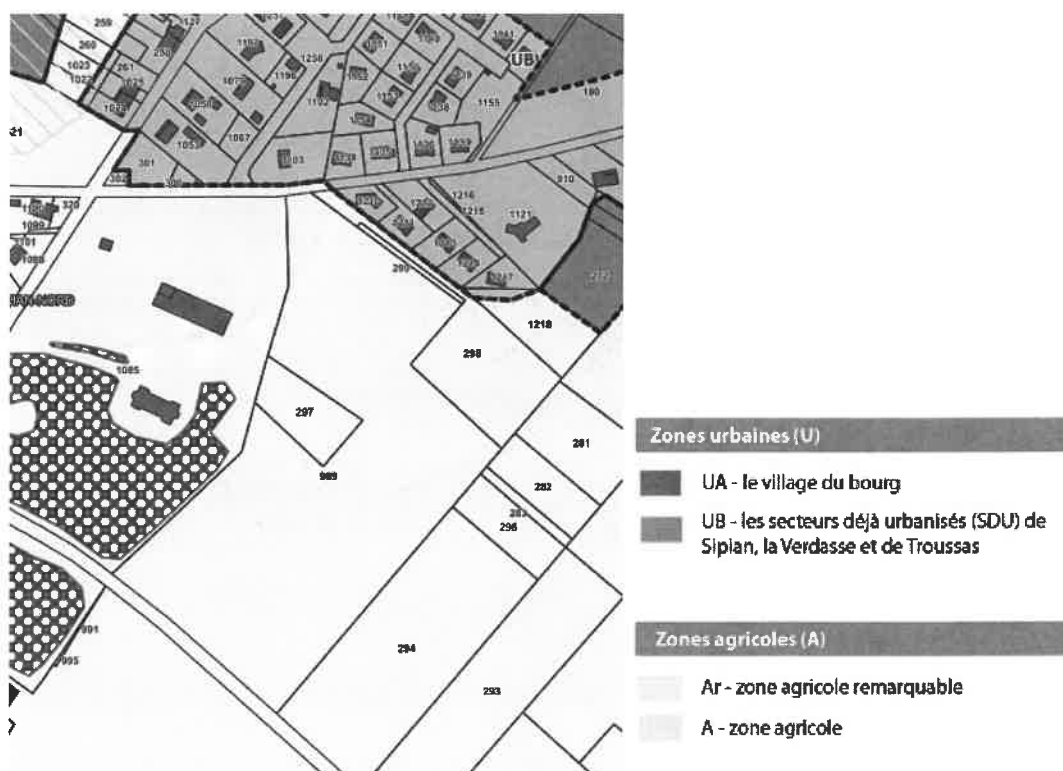
51P332006FR0000110209

Cette parcelle, d'une superficie de plus de 5 hectares, se situe à proximité immédiate du Château de Sipian ainsi que d'une zone urbanisée :



Par une délibération du 24 juillet 2025, la commune de VALEYRAC a prescrit l'arrêt du projet de PLU.

Ayant pris connaissance de la procédure d'élaboration du PLU lors de l'avis d'enquête publique, mon client a constaté que la parcelle précitée demeure entièrement classée en zone agricole (Zone A), alors même que sa nature et son usage ont significativement évolué.



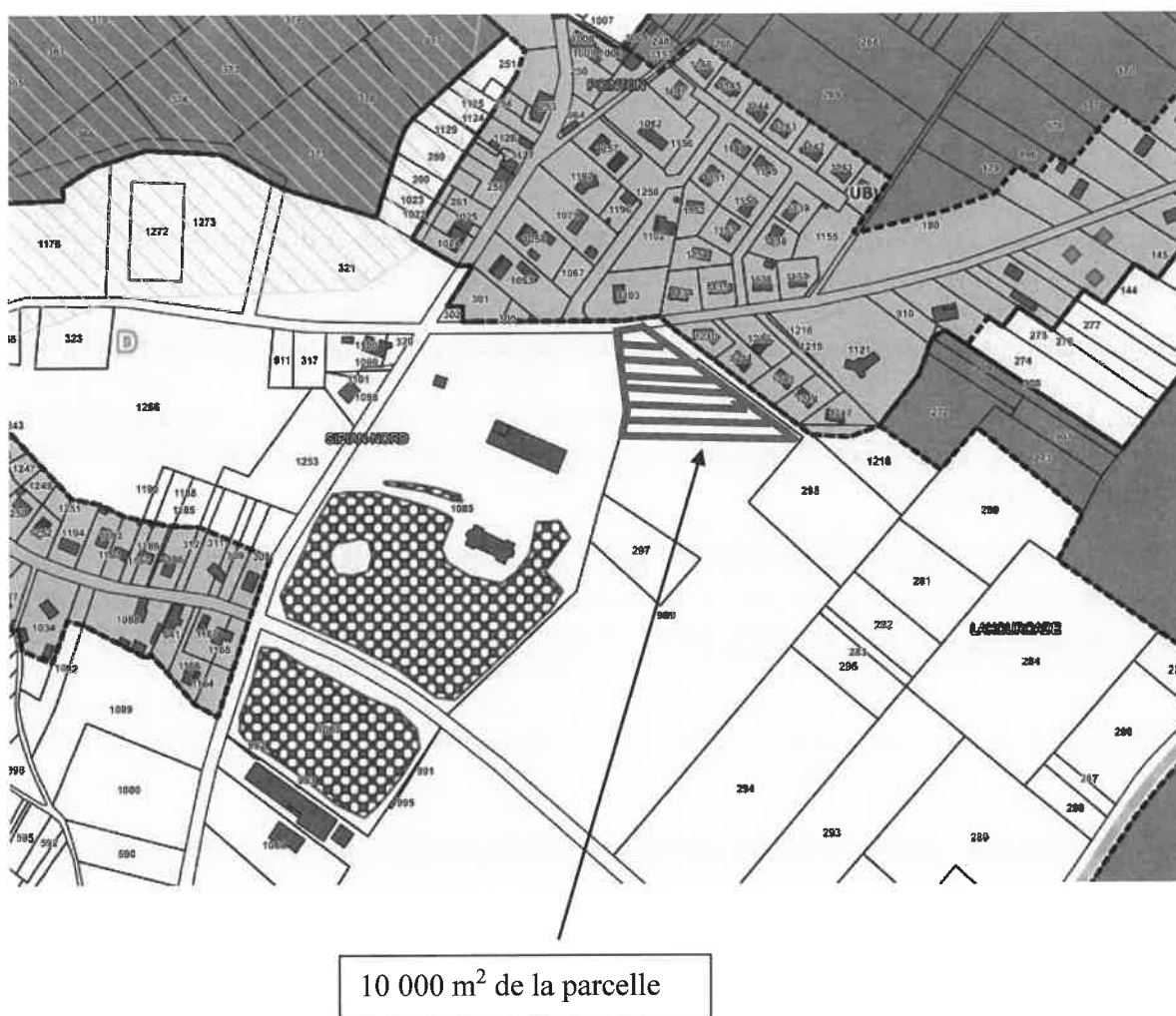
En effet, l'ensemble des vignes qui y étaient implantées sont aujourd'hui en cours d'arrachage, de sorte que le terrain ne présente plus de vocation agricole résiduelle, ni potentiel agronomique, biologique ou économique justifiant son maintien dans cette zone.

Or, le projet de PLU actuellement soumis à enquête ne prévoit aucune adaptation du zonage pour tenir compte de cette évolution ou des caractéristiques de la zone.

Alors même qu'au regard du plan de zonage du projet de PLU de Valeyrac, il apparaît que ladite parcelle se situe en prolongement d'un secteur déjà urbanisé (zone UB).

La Société Civile du Château de SIPIAN souhaiterait que soit ouvert à l'urbanisation une partie de 10 000 m² de la parcelle cadastrée D n° 989.

Ce reclassement pourra s'effectuer en continuité de la zone UB :



Par la présente, elle sollicite donc que soit émis un avis favorable à un reclassement partiel de cette parcelle en zone UB ou, à défaut, en zone 1AU afin d'assurer une cohérence entre le zonage retenu et les orientations et objectifs des documents du PLU.

I- UN MAINTIEN EN « ZONE A » INCOHERENT

1- Changement de nature du terrain

L'article R. 151-22 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Ainsi, les zones A correspondent aux secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Ces zones peuvent intégrer des vignobles, des exploitations agricoles ainsi que des éléments de bâti isolé. Afin de les préserver, les seules constructions et installations autorisées sont celles nécessaires à l'exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (article R. 151-23 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, le projet de règlement du PLU de Valeyrac reprend les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en disposant que les zones A doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il en résulte que le classement en zone A est conditionné à l'existence d'un potentiel agricole.

Selon la jurisprudence, les auteurs du PLU doivent déterminer le zonage en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir. C'est-à-dire de l'état réel du site et des évolutions envisageables.

« Il appartient aux auteurs d'un plan d'occupation des sols de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, de et fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts » (CE, 3 novembre 1982, M^{lle} Bonnaire, n° 30396).

Or, l'évolution du terrain démontre que la parcelle n'a plus vocation à présenter des qualités agronomiques, biologiques ou économiques permettant son maintien en Zone A.

En effet, le terrain :

- N'est plus cultivé ;
- Ne présente plus un potentiel agronomique, biologique ou économique susceptible de justifier sa protection ;

Ainsi, il n'a plus besoin d'être protégé au titre d'une zone A.

Par conséquent, ce changement de nature rend possible l'adaptation de son zonage afin qu'il reflète l'état réel du site et que sa protection ne soit pas disproportionnée.

2- Proposition d'un classement en zone UB

L'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- ***Le rapport de présentation***

Le tome II du rapport de présentation dispose que *« L'ensemble des zones urbaines délimitées sur la commune de Valeyrac sont des zones à vocation d'habitat, commerces et services. La commune ne présente pas de zones spécifiques dédiées aux équipements ou de zones à vocation d'activités. Elle ne dispose pas de zone urbaine à vocation touristique. ».*

Il distingue deux zones urbaines : la zone UA et la zone UB, en fonction de leurs caractéristiques morphologiques.

La zone UB constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles (p° 41 du tome II du rapport de présentation).

De plus, l'article 1.2.3.3.2.1. délimite les zones UB en disposant qu'elles recouvrent les zones déjà urbanisées constituées par les hameaux de Sipian, la Verdasse et Troussas.

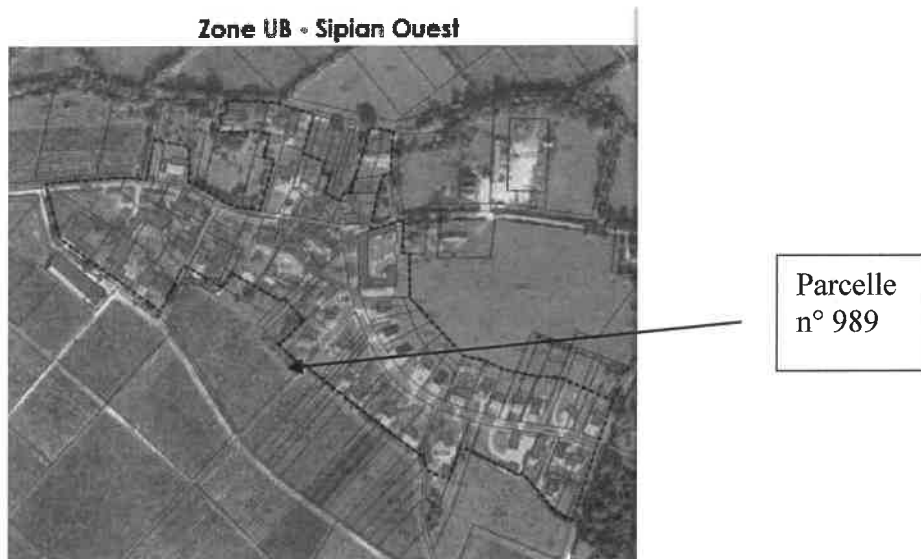
Par ailleurs, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation dans cette zone doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Ainsi, le rapport de présentation justifie le classement en zone UB par la présence d'un habitat formé de maisons individuelles regroupées en hameau, dont la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre des constructions.

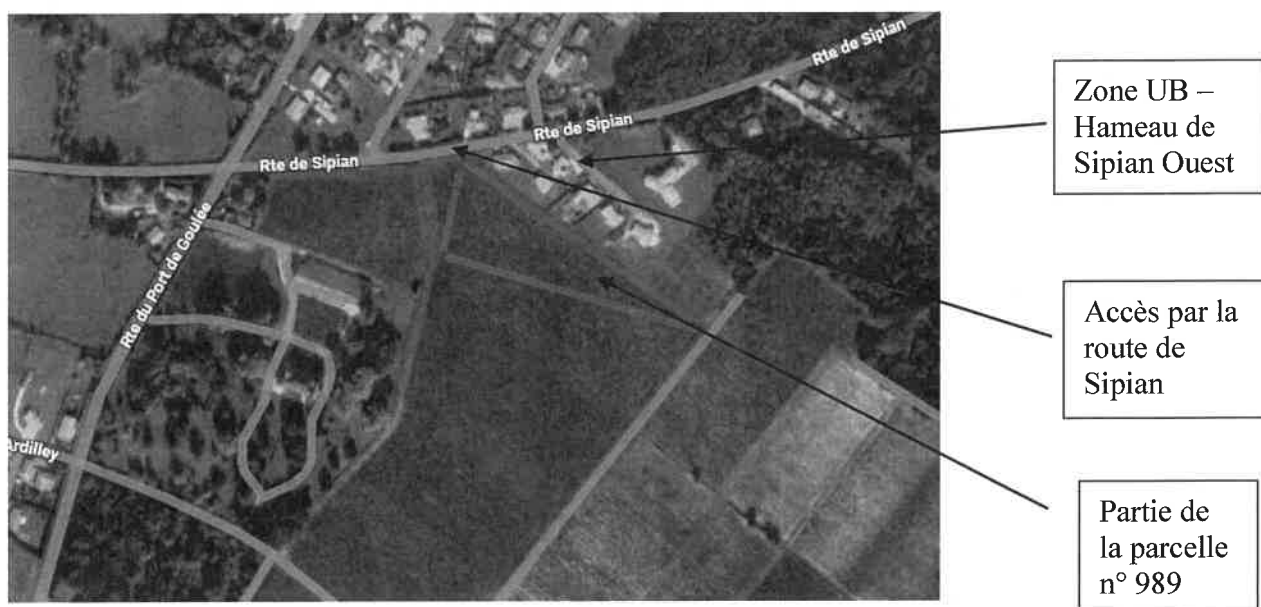
L'objectif fixé par le rapport de présentation est de permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux et promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.

En l'espèce, la parcelle D n° 989 se situe à côté de la zone UB du hameau de Sipian Ouest :





Des maisons d'habitation sont situées à proximité de la parcelle et des équipements publics (voie et réseaux) sont présents et permettent d'accueillir des constructions.



Par ailleurs, on distingue clairement la présence de maisons d'habitation en bordure du terrain (la parcelle n° 989 se situe à droite de la route et à gauche de celle-ci, se trouve un premier lotissement) :



De surcroît, des constructions ont été réalisées en bordure de la parcelle.



Par conséquent, le terrain remplit toutes les conditions nécessaires afin d'être reclassé en zone UB :

- Il se trouve en bordure du hameau de Sipian Ouest



- Il dispose d'équipements publics permettant d'accueillir immédiatement des constructions
- Il est entouré de maisons individuelles à caractère d'habitation
- Il est dépourvu de potentiel agronomique, biologique ou économique

- **Le PADD**

Ensuite, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), fixe divers objectifs à réaliser notamment en termes de densification urbaine.

Il en ressort, une nécessité de produire un projet de développement mesuré permettant de suivre la croissance démographique de la commune de Valeyrac et d'adapter la capacité d'accueil aux besoins liés à l'accueil de nouveaux ménages et celui lié au maintien de la population actuelle (P° 14 du PADD).

En ce sens, la zone UB doit pouvoir accueillir de nouvelles habitations. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord de la parcelle n° 989 en continuité de cette zone permet de répondre aux objectifs de PADD.

A défaut de classement en zone UB, le classement en zone 1AU pourrait être retenu.

3- Proposition d'un classement en zone 1AU : localisation de la parcelle dans un secteur urbanisé

Les secteurs concernés par les zones à urbaniser (Zones AU) sont ceux destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'article R. 151-20 distingue deux catégories de zones AU selon la capacité des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Ainsi, cet article distingue deux types de zones à urbaniser :

- La zone 1AU qui concerne des parcelles déjà desservies par des voies et réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement d'une capacité suffisante pour desservir les futures constructions ;
- La zone 2AU qui correspond à des parcelles desservies par de tels réseaux mais en capacité insuffisante pour les futures constructions, et qui sont subordonnées à une modification ou une révision du PLU (CE, 6 déc. 2023, n° 466055).

A ce titre, concernant les zones 1AU, le rapport de présentation (tome II) du PLU de Valeyrac dispose dans son article 1.2.3.1. (p° 49) que :

« Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité sont présents à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat. »

Le règlement du rapport de présentation définit la zone 1AU comme une zone comprenant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

En l'espèce, la parcelle de la société civile du Château de Sipian est entourée de voies et de réseaux :



En effet, on distingue clairement deux chemins situés de part et d'autre du terrain et deux routes implantées au nord et au sud de celui-ci.

Accès n° 1 depuis la route de Sipian au nord de la parcelle :



Accès n° 2 par l'un des chemins longeant la parcelle :



La parcelle se situe également dans la continuité immédiate d'un secteur urbanisé, à proximité directe du Château de Sipian et d'unités denses d'habitat existantes.



51P332006FR0000110709

De surcroît, ce classement en zone A est en contradiction avec les besoins et objectifs identifiés par le document d'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme impose une cohérence obligatoire entre le règlement du PLU, le PADD et les servitudes d'utilisation des sols.

Le Conseil d'Etat vient de rappeler avec fermeté que ces dispositions ne se bornent pas à imposer un simple rapport de compatibilité (CE, 2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole, n° 398322 : le Conseil d'Etat a validé le raisonnement de la Cour administrative d'appel de MARSEILLE qui a jugé un PLU illégal du fait du classement d'un secteur en zone agricole par le règlement alors que le PADD prévoyait, dans ce même secteur, des zones d'extension économiques et d'équipements nécessitant une certaine urbanisation.).

En l'espèce, la parcelle en cause est située en zone A conformément au plan de zonage.

Selon l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le juge apprécie le caractère agricole au regard :

- de la vocation du secteur en cause, et non de la parcelle : peuvent ainsi être classés en zone A des terrains dépourvus de potentiel agricole mais qui s'insèrent de manière cohérente dans un secteur présentant les caractéristiques nécessaires ;
- de la cohérence du classement avec les orientations générales et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Or, le PADD de Valeyrac comporte un volet intitulé « *Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat* ».

Il se décompose en sous parties précisant que le projet d'accueil doit notamment anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré.

Mais aussi, adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à l'horizon du PLU, c'est-à-dire :

- « *Les besoins en logements liée à l'accueil de nouveaux ménages*
- *La prise en compte des besoins en logements nécessaires au maintien de la population actuelle*
- *La question des résidences secondaires*
- *Approcher le besoin global en logements*
- *Diversifier le parc de logement* »

Le PADD met donc en avant 5 grands objectifs :

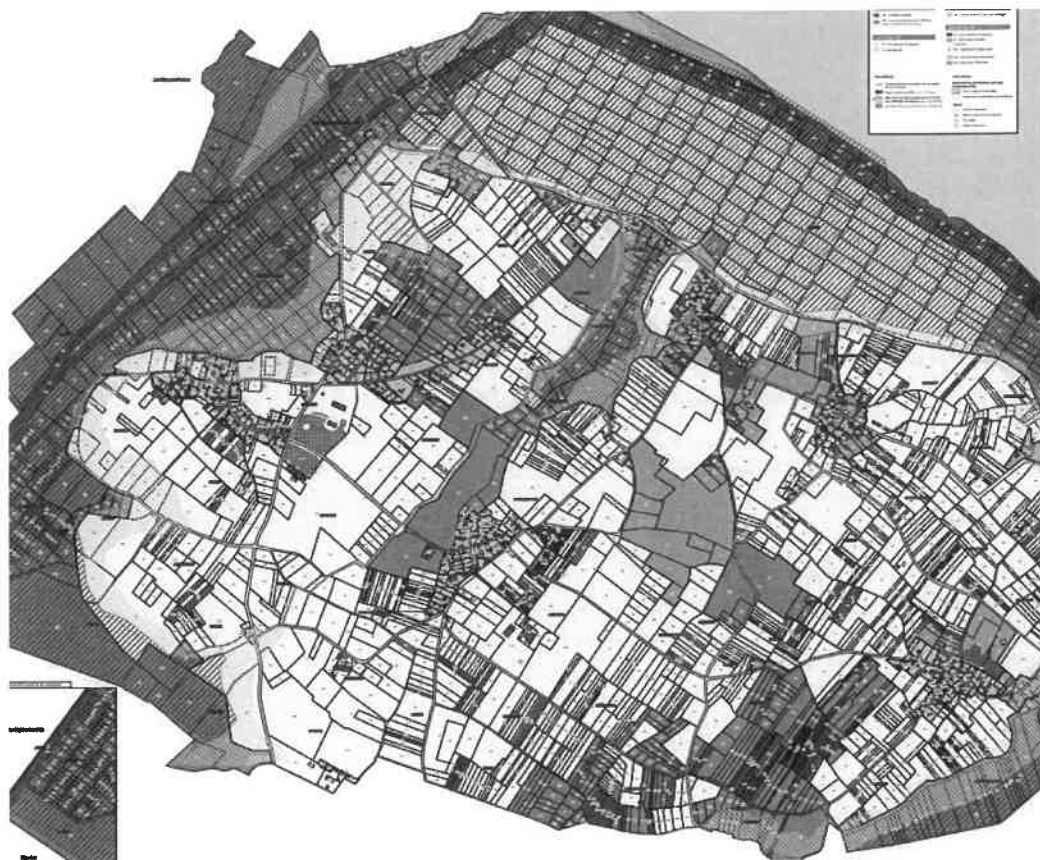
- Accueillir de nouveaux ménages
- Maintenir la population existante
- Diversifier l'offre de logements
- Répondre aux besoins en résidence principales
- Assurer un développement mesuré mais réel de l'habitat

Ces orientations traduisent une volonté claire : augmenter l'offre de logements pour accompagner la dynamique démographique.

Il convient donc de constater que la commune de Valeyrac est en manque de logement ce qui pourrait notamment produire des effets négatifs sur son économie.

Malgré cela, le projet de PLU de Valeyrac ne semble pas répondre de manière suffisante aux orientations formulées dans le PADD. Ce projet n'offre qu'une capacité extrêmement limitée d'accueil résidentiel.

En effet, l'examen du plan de zonage révèle que les zones 1AU, figurant en rose sur le document graphique, ci-dessous, sont particulièrement limitées.



De plus, il ressort des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qu'une seule zone 1AU a vocation principale d'habitat a été ajoutée dans ce nouveau projet.

Cette zone d'une superficie de 0.48 ha avec une surface constructible de 0.33 ha, permettrait la réalisation d'environ 13 logements, desservis par un unique chemin.

Il s'agit de la parcelle n° 1036 qui se situe à côté d'une zone urbanisée et d'une zone agricole :





Nouvelle
parcelle ouverte
à l'urbanisation
par le projet
PLU

Ainsi, le PLU n'ouvre à l'urbanisation qu'une seule parcelle, représentant une capacité d'accueil très limitée et manifestement insuffisante pour répondre aux besoins identifiés dans le PADD qui fait ressortir un besoin de 35 logements.

Prospective 2025-2035	Valey rac
Desserment 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

Ainsi, la zone 1AU ci-dessus ne peut permettre d'assurer tous les besoins projetés dans le PADD (assurer l'accueil de nouveaux ménages, maintenir une dynamique démographique, répondre aux besoins en logements de la population actuelle et diversifier le parc résidentiel).

Le projet de PLU n'offre pas d'alternative. En limitant ainsi les possibilités d'urbanisation à une seule et très petite unité foncière, le règlement et le zonage du PLU se placent en contradiction directe avec les objectifs fixés par son propre PADD.

Par conséquent, le critère tenant à la cohérence du classement avec les orientations générales et les objectifs du PADD, n'est pas rempli. En cas de contentieux, cela conduirait le juge

administratif à prononcer l'illégalité du PLU de Valeyrac pour non-respect des dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, le classement en zone 1AU apparaît logique eu égard :

- **À la situation géographique de ce terrain et à sa nature ;**
- **Aux lignes directrices fixées par le PADD ;**
- **Aux objectifs fixés par le rapport de présentation du PLU ;**
- **À la cohérence vis-à-vis du classement des parcelles voisines ;**
- **Au caractère urbanisé du secteur ;**

A défaut d'un changement de zonage postérieur à l'enquête publique, la société civile du château de SIPIAN se verra contraint de contester la légalité du Plan Local d'Urbanisme devant le Tribunal Administratif de BORDEAUX.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre CASTERA



Déposé le : 28.11.2025
51P332006FR00001
LR RI AR

SD : 87001312675479B



Mairie de Valeyraç
commission d'enquête publique
3 PLACE DU 11 NOVEMBRE 1918
33340 VALEYRAC



51P332006FR0000110109