



Plan Local d'Urbanisme



1.1 - Tableaux de synthèse de l'avis des PPA et commission sur le projet de PLU

PLU arrêté en conseil municipal le 24 juillet 2025

Novembre 2025

SOMMAIRE

<i>Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (21 octobre 2025)</i>	4
<i>AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)</i>	7
<i>Avis RTE (5 Août 2025)</i>	25
<i>Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (6 Août 2025)</i>	25
<i>Avis Teréga (8 Août 2025)</i>	26
<i>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (9 septembre 2025)</i>	26
<i>Avis de l'INAO (13 octobre 2025)</i>	26
<i>Avis du PNR Médoc (6 Octobre 2025)</i>	27
<i>Avis du SDIS (9 Septembre 2025)</i>	29
<i>Avis de l'Autorité environnementale (31 octobre 2025)</i>	30
<i>Avis de la CDPENAF du 1^{er} Octobre 2025</i>	30
<i>Avis de la CDNPS du 5 novembre 2025</i>	31

Les avis des Personnes Publiques Associées, repris ci-dessous, ne reportent pas l'intégralité de l'avis. Ils ont été abrégés afin de ne retenir que les demandes de précisions, d'ajouts, de correctifs, etc. avec les éléments de contexte.
Les avis complets et détaillés sont disponibles dans un dossier spécifique.

Modalités de prise en compte :

- en noir, les explications / justifications concernant les remarques établies par les PPA
- en rouge, les modifications portées aux différentes pièces du projet de PLU, afin de prendre en compte les avis des PPA.

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
L'élaboration du PLU s'inscrit globalement dans les politiques de l'État en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le PLU permettra de mieux encadrer le développement de la commune dans les choix d'urbanisation, et de résoudre les problèmes d'application du droit des sols que la carte communale actuelle ne permettait pas de régler. Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations dans l'avis de l'État et nécessitent d'être corrigés, complétés ou motivés avant approbation. <u>Sur la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur</u> Conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Valeyrac doit être compatible avec les orientations du SCOT Médoc Atlantique approuvé le 08/05/2024. À la lecture du PLU, il s'avère que ce dernier n'adopte pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain, sur les EBC ainsi que sur la Loi Littoral. Tout au moins, le rapport de présentation du PLU n'en apporte pas la démonstration. Ainsi, il conviendra pour la commune d'apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCOT actuellement en vigueur. <u>Sur le respect de la loi Littoral</u> Les espaces boisés significatifs, identifiés par le SCOT conformément à l'article L.121-27, ne sont repris que partiellement dans le règlement graphique du PLU. La cartographie des Espaces Boisés Classés (EBC) est incomplète en ce sens qu'elle ne reprend pas les espaces identifiés au SCOT.	Outre la problématique des EBC (voir ci-après), le PLU s'est attaché à être compatible avec le SCOT, notamment sur la question de l'étalement urbain. La commune ne bénéficie que d'une très faible capacité de nouvelles constructions en extension de l'urbanisation, et ce, dans le respect des SDU identifiés au SCOT. Concernant les <u>espaces boisés de feuillus considérés au SCOT comme espaces remarquables</u>, le SCOT préconise : « <i>Les documents d'urbanisme précisent, à leur échelle, la <u>délimitation des espaces remarquables</u> à partir des enveloppes proposées à l'échelle du SCOT, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme :</i> • <i>Ils tiennent compte notamment des espaces ne présentant pas de caractère remarquable, incluant les espaces dégradés ou artificialisés....</i> <i>Ils prennent en compte les enjeux liés aux boisements significatifs de feuillus notamment pour la diversification des espèces et le risque incendie ;</i>

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
1. Sur le règlement écrit Le règlement écrit du PLU de Valeyrac présente plusieurs incohérences et imprécisions par rapport aux orientations fixées dans les autres pièces du dossier (PADD, rapport de présentation), ce qui compromet la lisibilité, la sécurité juridique et la conformité du document vis-à-vis du Code de l'Urbanisme. Le règlement n'encadre pas suffisamment les <u>annexes et extensions</u>, qu'il devrait limiter au strict prolongement du bâti existant ainsi qu'à une surface cohérente. Les références incomplètes ou imprécises du règlement devront également être corrigées. Le règlement écrit doit donc être retravaillé afin de garantir sa compatibilité avec la loi Littoral et sécuriser ainsi le projet d'aménagement communal. 2. Sur la définition des espaces urbanisés et le principe de continuité d'urbanisation Le PLU précise la méthodologie de définition des différentes enveloppes urbaines (villages, secteurs déjà urbanisés), ces derniers sont bien repris au sein du PLU. Toutefois, certains secteurs en «urbanisation diffuse» au titre de la loi littoral présentent des caractéristiques urbaines (densité, services), telles que définies par le SCOT Médoc Atlantique. Ces «poches» bâties classées en zones naturelles (N) ou agricoles	• Ils protègent ces espaces par un dispositif réglementaire où seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) : - Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ; -Des aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Les plans locaux d'urbanisme classent en espaces boisés classés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés <u>existants les plus significatifs</u> après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ainsi un classement en EBC n'est pas systématiquement attendu. Les EBC vont cependant être étendus sur les boisements de feuillus les plus significatifs. A voir lesquelles précisément. Réponses détaillées dans la suite de l'avis de l'état. <u>Annexes et extensions</u> Le libellé retenu pour les annexes prend en compte l'avis récent de la CAA de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025 : « Est permise la construction d'annexes de taille limitée, c'est-à-dire de constructions secondaires détachées des constructions existantes dont elles sont l'accessoire, <u>implantées à faible distance de celles-ci et dont l'ampleur est réduite en proportion de ces dernières</u> ». Voir les précisions apportées page 12 en réponse à l'avis de l'Etat. Le PLU n'intègre pas les châteaux de Sipian et Rousseau de Sipian en raison des vastes parcs arborés non bâtis et des vignes qui les entourent ; et identifie ainsi deux SDU distincts.

Avis de l'Etat - AVIS DE SYNTHESE (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
(A), sont à classer en zone urbaines (U) inconstructibles, ce qui aura pour effet de permettre outre la réfection, l'extension des constructions existantes, sans autoriser l'ajout de nouvelles unités d'habitation. <u>Sur les risques feux de forêt</u> Le SDIS 33 recommande de renforcer la défense incendie dans des zones « insuffisamment défendues » et sans défense incendie. Ainsi, la commune devra veiller à ne pas augmenter les enjeux existants en prévoyant des Points d'Eau d'Incendie supplémentaires (PEI), l'application stricte des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et l'instauration de bandes de sécurisation conformément au cadre législatif national en vigueur. <u>Sur l'assainissement</u> Les schémas d'assainissements collectifs et non-collectifs, ne sont pas annexés. Il conviendra d'y remédier en application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme. En l'état, j'émet un avis réservé à votre projet de PLU arrêté, qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant le respect de la loi Littoral, la prise en compte du risque feu de forêt et l'assainissement devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.	Un nouveau point sur la défense incendie sera fait avec la commune. Les OLD s'imposent à tous les propriétaires de constructions d'habitation situées à proximité de boisements. La commune va se rapprocher du prestataire afin d'obtenir le schéma d'assainissement.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
1 – CONTEXTE 2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE <u>A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique</u> <u>1. Développement démographique</u> ... <i>Le projet de PLU retient finalement l'hypothèse moyenne (+0,85 % par an), qui correspond à l'accueil de 49 habitants supplémentaires sur 10 ans, pour atteindre une population communale de 605 habitants en 2035.</i> L'objectif est matérialisé dans le SCOT par la prescription d'une évolution maximale souhaitée de la population communale de 650 habitants en 2040, soit environ 106 habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence 2022. <i>L'objectif démographique affiché dans le PLU est donc cohérent avec le rééquilibrage territorial inscrit dans le SCOT.</i> <u>2. Objectifs de réalisation de logements</u> ... Au regard des besoins exogènes et endogènes de la population permanente et saisonnière, le PLU fait état d'un besoin de 35 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit entre 3 et 4 logements par an. Ce volume annuel est compatible avec la prescription du SCOT (3 logements par an à produire jusqu'à 2040). <u>3. Analyse des capacités foncières</u> ... Après pondération, les capacités foncières à vocation d'habitat s'élèvent donc à 2,95 hectares, dont 2,62 hectares en zone U. <i>Le projet de PLU pourra donc théoriquement permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et supplémentaires.</i>	

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins</u> <u>1. Les outils en faveur de la production de logements</u> Le projet de PLU comporte une seule OAP, située au sein de la zone 1AU au Nord Est du centre bourg. Ce secteur, d'une surface urbanisable d'environ 0,33 hectare doit permettre la production de 4 logements individuels, à raison d'une densité moyenne de 13 logements à l'hectare. <i>Il est regrettable que la programmation de l'OAP ne tende pas davantage vers la diversification de l'offre de logements au regard des besoins du territoire (peu d'offre locative et manque de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées).</i> <u>2. Densités</u> <i>Le SCOT ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. En revanche, à l'échelle de la commune, il préconise une densité moyenne de 12 logements à l'hectare en extension. En ce sens, l'objectif fixé dans le PLU respecte la volonté du SCOT.</i> <u>3. Le développement d'une offre sociale</u> La commune de Valeyrac n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et n'est donc pas dans l'obligation de disposer d'une offre sociale. A l'échelle de la CdC Médoc Atlantique, 464 demandes de logements sociaux ont été effectuées au 31 janvier 2024. Toutefois, seules 23 demandes ont été satisfaites au cours de l'année 2023 (source SNE). Le taux de tension à l'échelle de l'intercommunalité est donc très élevé (20,1 contre 7,9 à l'échelle de la Gironde). Le développement de programmes comportant une part de logements locatifs sociaux pourrait permettre d'atténuer la tension observée sur le territoire. <u>4. La diversification de l'offre</u> Le rapport de présentation (page 111) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 96,5 % des résidences principales sont des maisons individuelles (INSEE 2022). L'offre locative est peu représentée dans le parc de logements de la commune, avec une majorité de propriétaires occupants (79,4 % en 2022). <i>Bien que le diagnostic dresse le constat de cette carence, la programmation de l'OAP en centre bourg ne fixe pas d'objectifs en termes de diversification de l'offre de logements.</i>	Programmation : habitat individuel ou individuel groupé. En l'absence de projet il est difficile de contraindre trop fortement la programmation de la zone (seule zone d'extension au PLU). <u>Développement d'une offre sociale</u> Les orientations du PDH préconisent une production de logements locatifs sociaux prioritairement dans les polarités de la CCMA desservies par les transports collectifs en direction des zones d'emplois <u>Diversification de l'offre</u> On observe une augmentation du nombre de résidences principales comprenant 1,2 ou 3 pièces proposées. Par ailleurs, la commune dispose de 6 logements locatifs communaux. <i>De plus, un projet de logements pour les saisonniers est en cours de réalisation dans un bâtiment existant à côté de l'école.</i> il est difficile en milieu rural de contraindre trop fortement la programmation de la zone OAP du PLU.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>C/ Public spécifiques</u> [...] <i>La révision en cours du SDAHGV 2019-2025 donne lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.</i> <u>D/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique</u> [...] L'attractivité de la commune pourrait être renforcée par l'ajout d'équipements publics à visée sportive ou culturelle d'échelle communale ou intercommunale et éventuellement faire l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). 3 – MOBILITÉS [...] <i>Dans un souci de réduction de l'usage de la voiture au profit d'alternatives et d'amélioration de la desserte en transports collectifs, il est recommandé pour la commune de favoriser la création d'espaces de covoiturage ou a minima le rabattement vers des pôles multimodaux présents sur les communes à proximité. Egalement, la commune pourrait développer une offre de cheminements doux sécurisés desservant les principaux équipements et services via des emplacements réservés au règlement graphique et une signalétique dédiée.</i> 4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE [...] <u>4.1 La consommation des espaces NAF</u> Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.	Ce volet pourra être renseigné dans le cadre d'une révision qui prendrait en compte le nouveau schéma. La taille de la commune limite nécessairement la capacité d'investissement de la commune.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
À l'échelle nationale, le rythme de consommation réelle des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191). Le délai relativement court pour élaborer ces documents a nécessité l'utilisation d'outils d'observation existants, même s'ils n'étaient pas initialement conçus pour cet objectif et restent donc perfectibles. Pour ce faire, au sein du PLU, il a donc été utilisé plusieurs méthodes rappelées dans le rapport de présentation, à savoir : • Les photos satellites (IGN) 2010, 2014 et 2021 (la plus actualisée : 27/08/2021) ; • La photo satellite « RapidEye 2011 » (Geoportail) mais de faible résolution (forte pixellisation) ; • Complétées par Google Street View (permettant d'observer les évolutions dans le temps) ; • Le référentiel d'Occupation du Sol (OCS) 2009 (source PIGMA) pour la nature des sols ; • Superposition d'une photographie satellite de 2024 avec le référentiel d'occupation des sols « OCS -GE 2021 ». [...] En résumé, sur la période 2011/2020, la commune a consommé 4,89 hectares d'ENAF. En application de la loi Climat et résilience, elle aurait la possibilité de consommer 2,45 hectares sur la décennie suivante. Toutefois, le SCOT de la CCMA autorise une consommation foncière à hauteur de 3 hectares maximum sur 2020–2040, répartis en 2 hectares pour 2020–2030 puis 1 hectare pour 2030–2040. Le projet communal, retient une consommation de 3,75 hectares (dont 2,15 hectares en extension et 1,6 hectare en densification) pour la période 2025/2034. Après retranchement de la consommation d'ENAF sur la période 2021/2024 (2,08 hectares), et au regard des 3 hectares permis par le SCOT, les capacités foncières autorisées à l'horizon 2040, la consommation effective restante d'ENAF est de 0,07 hectare, toutes vocations confondues, d'ici 2040. Ainsi, au regard des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en matière de sobriété foncière, la commune <u>traduit une volonté de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales en respectant les objectifs fixés par le SCOT.</u> Cependant, le règlement graphique du PLU ne reprend pas de manière stricte les limites de l'enveloppe urbaine existante, et de ce fait, n'adopte donc pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain.	<u>Limites de l'enveloppe urbaine</u> <u>Methodologie (page 31 du RPII)</u> Les enveloppes urbaines ont ainsi été délimitées au plus près des constructions existantes à partir de la photo satellite la plus récente (ortho-express 2024). Ont été pris en compte les infrastructures de transports (routes, parkings) et les équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc). L'enveloppe urbaine a également intégré les jardins aménagés des constructions et les dents creuses (quand celles-ci sont situées entre 2 constructions distantes de moins de 60 m ou en continuité de l'urbanisation).

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
5 – LOI LITTORAL <u>A/ Détermination de la capacité d'accueil</u> [...] <u>B/ Espaces constitutifs du littoral</u> <u>1. La bande littorale</u> [...] <u>2. Les espaces proches du rivage</u> La définition des espaces proches du rivage (EPR) repose sur l'identification d'ensembles paysagers homogènes en lien physique et visuel avec le littoral, principalement constitués de milieux naturels côtiers. La commune a intégré cette délimitation dans le PLU, couvrant à la fois des zones naturelles, des secteurs déjà urbanisés et des espaces d'urbanisation future. La limite des espaces proches du rivage est matérialisée par la RD 2, qui marque la séparation entre les mattes et les palus. Le PLU mentionne le cas des activités aquacoles, de cultures marines et du port estuarien dont le développement devra être pris en considération. En ce qui concerne le règlement écrit, se référer à la partie D/ portant sur la compatibilité du règlement écrit avec la Loi Littoral. <u>3. Les coupures d'urbanisation</u> Les coupures d'urbanisation sont conformes au SCOT actuellement en vigueur. Le SCOT identifie 2 coupures d'urbanisation sur la commune qui ont été précisées au sein du PLU et visent à maintenir une zone non urbanisée entre le centre-bourg à l'Est des dernières parcelles en bordures de voie et au hameau de Villeneuve, afin de préserver une continuité entre les espaces de biodiversité bocagers et viticoles (tome 2, p.91). Ces espaces sont classées en zones N (naturelle) afin d'en garantir la préservation. <u>4. Les espaces remarquables</u> <i>En raison de l'évolution des paysages, les espaces remarquables apparaissent de manière éparse et ponctuelle sur le territoire. Ainsi, au regard de l'existant, le PLU assure une protection stricte de ces espaces, à travers le zonage retenu, le maintien de secteur AOC et les règles d'urbanisme mises</i>	Le PLU reprend les enveloppes définies au SCOT. La limite des espaces proches du rivage est matérialisée par la RD.2 (qui marque la séparation entre mattes et palus), à l'exception du léger détour qu'elle opère au niveau du centre-bourg de Valeyrac et du hameau de Villeneuve, La limite des espaces proches du rivage sera redessinée de manière plus précise à une échelle beaucoup plus fine.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
en place définies par la Loi Littoral. Seuls sont autorisés les aménagements légers listés à l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme et énumérés à l'article R.121-5 du même Code. <u>5. Les espaces boisés classés</u> Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et identifiés au sein du règlement graphique par un classement en zone naturelle remarquables (Nr) du PLU conformément au SCOT de la CCMA en vigueur. Toutefois, le zonage identifié au sein du DOO du SCOT n'est que partiellement repris au sein du règlement graphique du PLU. En effet, bien que le règlement écrit du secteur Nr, soit naturel remarquable soit moins permissif qu'en zone naturelle, certains secteurs devraient être classés en Espaces Boisés Classés (EBC), en référence à la carte ci-dessous. Il est donc recommandé à la commune de retravailler ces EBC au regard du SCOT et de la Loi Littoral.  <u>Captures d'écran du règlement graphique (gauche) et du DOO du SCOT (droite) exposant les EBC.</u> <u>C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation</u> Bien que le tome 2 du rapport de présentation (p.88/90) détaille la méthodologie retenue pour définir les enveloppes urbaines, ces dernières mériteraient d'être ajustées au sein du règlement graphique. En effet, bien qu'il subsiste un habitat diffus sur la commune, certains secteurs présentent des caractéristiques urbaines (densité, présence de services), telles que définies par le SCOT de la CCMA et par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs d'habitat diffus pourraient être classés en zone urbaine inconstructible, permettant la réfection du bâti existant sans création de volumes supplémentaires (conformément à la jurisprudence du Conseil d'État : CE, 3 novembre 1982, n°30396,	Il est retenu, en plus du classement actuel en zone Nr de protection, pour lequel le règlement est renforcé (voir ci-après), l'ajout d'EBC correspondant à des boisements significatifs de feuillus sur les secteurs de St-Paul et de la Hourcade et plus largement sur le secteur Sud-Est de la commune. Il est retenu de porter en complément au règlement de la zone Nr, le libellé ci-dessous, permettant une totale prise en compte des boisements remarquables et de leur protection. <u>Occupations et utilisations du sol interdites :</u> « Le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique ». <u>Définition des espaces urbanisés</u> Le projet de PLU n'a pas intégré les châteaux de Sipian et Rousseau de Sipian en raison des vastes parcs arborés non bâtis et des vignes qui les entourent. Concernant Sipian ont ainsi été retenus deux SDU distincts. Le même parti a été retenu pour le secteur de Troussas et le château de Troussas. Il n'apparaît pas d'autres secteurs reconnus au titre de SDU, en dehors de ceux cités et de Troussas.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
n°30419, n°30459 ; CE, 25 septembre 2013, n°352616, Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 30/07/2021, 437709), ce que ne permet pas le règlement écrit en zone A (agricole) et N (naturelle). Il est donc recommandé à la commune de retravailler tant les enveloppes urbaines que les zones associées au regard de la loi Littoral et du Code de l'Urbanisme. <u>1. Les Agglomérations et Villages (art. L.121-3 du Code de l'Urbanisme)</u> [...] <u>2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) (art. L.121-8 du Code de l'Urbanisme)</u> [...] Bien que non représenté cartographiquement au sein du DOO du SCOT, ce dernier indique que l'appréciation de la qualification du secteur de « La Verdasse » incombe à la commune. Elle a donc la possibilité de le désigner comme SDU ou non (soit urbanisation inconstructible) (p.60 du DOO du SCOT de la CCMA). <u>Au sein du PLU projeté, la Verdasse est bien représenté et identifié comme SDU (p.40/43 tome 2) et zonée en UB.</u> Sipian ancien et Sipian nouveau : Ces deux secteurs présentent des caractéristiques similaires. Leur identité repose sur un caractère historique fort et la présence d'un patrimoine notable, notamment le château et son parc, lequel contribue à diminuer la densité bâtie dans l'enveloppe urbaine. Chacun des deux secteurs comprend plus de 50 constructions pérennes, avec une densité moyenne de 7 à 8 bâtis par hectare hors annexes. L'organisation spatiale est structurée en linéaire le long des axes de circulation, mais le rythme d'implantation reste irrégulier, avec des inter-distances variables entre les constructions. Troussas : Ce secteur se distingue également par son caractère historique et son patrimoine, en particulier le château et son parc, dont la superficie réduit la densité apparente. On y dénombre plus de 50 constructions pérennes, avec une densité moyenne de 8 bâtis par hectare hors annexes. La structure urbaine est duale : une partie historique à forte densité, et des implantations plus lâches et irrégulières en périphérie, caractérisées par des inter-distances variables. Le château de Troussas, au Nord-Est, n'a pas été intégré au SDU (contrairement au SCOT) car situé bien à l'écart des autres constructions (tome 2, p.33). La Verdasse : Le hameau ancien, situé dans la partie centre de la commune, regroupe plus d'une cinquantaine de constructions caractérisées par une forte compacité du bâti. L'enveloppe urbaine du SDU se limite à l'ensemble dense situé à l'ouest de la RD 103E4.	Dans le cadre du projet de PLU, les zones A et N autorise la réfection et l'extension du bâti : « La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<u>D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral</u> <i>La loi Littoral n'est pas fidèlement retranscrite dans le règlement écrit car les conditions nécessaires à une urbanisation strictement encadrée ne semblent pas établies.</i> Au sein du règlement écrit, plusieurs points mentionnent « à la date d'approbation du PLU », néanmoins le règlement écrit du PLU ne peut instaurer que des règles applicables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, etc.) et ne doit pas ajouter de formalités ou de dispositions autres que celles prévues par la loi ou ses règlements d'application. Par ailleurs, une telle mention reviendrait à autoriser de manière générale l'ensemble des règles qu'elle vise, sans permettre une instruction formelle, précise et adaptée des autorisations d'urbanisme correspondantes. Cette approche risque de créer une insécurité juridique et de nuire à la bonne application du règlement. Ainsi, il conviendra à la commune d'enlever cette mention. <u>Concernant les extensions et annexes :</u> Le règlement d'urbanisme est beaucoup trop permissif concernant <u>les annexes</u>, extensions et piscines autorisées. Il devra être modifié pour <u>limiter leur nombre</u> dans une logique de « compléments de fonctionnalités » de la construction principale associée au titre du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il conviendra de préciser, tant dans le règlement écrit que dans le rapport de présentation, que la mise aux normes, la réfection ainsi que l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées, mais de manière encadrée et limitée en nombre. En tout état de cause, la surface de l'extension devra rester inférieure à celle du bâti principal. Également, il est recommandé d'abaisser tant le <u>nombre d'annexes</u> autorisées (1 ou 2) qui apparaissent trop importantes au regard du Code de l'Urbanisme. Il est recommandé d'encadrer de manière plus stricte les extensions qui pourraient être limitées à 20 % dans la limite de 20 m² par rapport à la surface plancher de la construction initiale. Il serait préférable également d'abaisser la surface plancher autorisée à l'issue des projets d'extensions, car la limite fixée à 250 m² avec une extension limitée à 30 % est trop élevée et permettrait en réalité de construire des <u>logements supplémentaires en extension</u>. En outre, il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les extensions, annexes et piscines devront être <u>implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant</u>, afin de respecter les	« A la date d'approbation du PLU », <i>La mention sera supprimée au PLU pour approbation. Au profit du libellé « surface de plancher de la construction initiale ».</i> <u>Extensions et annexes :</u> <u>Les annexes</u> Les annexes au projet de PLU sont actuellement limitées à 3. <i>La commune propose de les limiter à 2.</i> <u>Les extensions :</u> Au projet de PLU, l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m². Pour précision, 250 m² est une surface maximum à ne pas dépasser. Cad qu'un bâtiment de 240 m² existant ne pourrait pas aller au-delà de 250 m² ; pour un bâtiment plus petit (100 m² par exemple) l'extension maximale serait de 30 m², soit 130 m² au total. <i>Il est proposé d'ajouter aux règles d'extension actuelles le libellé suivant :</i> <i>« Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement. »</i>

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
dispositions de la loi Littoral et d'éviter qu'elles ne soient assimilées à des extensions de l'urbanisation, conformément à l'article L121-8 et L.121-13 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, au-delà des extensions de l'habitat diffus, qui devront rester limitées, les projets d'extension des exploitations agricoles sont soumis à l'avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Ils devront justifier d'une nécessité de service directement liée à l'exercice d'une activité agricole impérative. <u>Focus en zone No (port de Goulée) :</u> Le port de la Goulée, classée en zone No est considéré comme un STECAL au sein du PLU. La zone No correspond à la bande littorale protégée au titre de la Loi Littoral. Il est rappelé, à titre informatif, que les parcelles concernées, situées dans la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral (règlement graphique) et au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), devront se conformer aux dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. Celui-ci limite les aménagements possibles à ceux liés à une activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau, au sens de l'article L.121-10 du même code, tels que la pêche, la conchyliculture ou encore l'aquaculture. De ce fait, la reconversion et/ou changements de destinations pour un usage commercial autres que la ressource première qui y est exploitée est proscrite et illégale au titre de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en va de même avec les constructions nouvelles qui devront être justifiées et motivées par des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau au titre de l'article L 121-13 du même Code. Pour rappel, la <u>reconversion et/ou changements de destinations</u> de bâtis à activité économique liées à la proximité immédiate de l'eau est proscrite quel que soit l'usage habitat, commerce de type café, restaurant, artisanat d'art au titre de l'article 121-10 du Code de l'Urbanisme. <u>Concernant le restaurant</u> au sein de la zone No (p.72), le règlement écrit est trop permissif sur la surface de plancher maximale totale portée à 220 m². La mention « date d'approbation du PLU » devra être remplacé par « date de construction initiale » afin d'en limiter l'extension à la stricte nécessité au titre de la Loi Littoral. <i>La révision du PLU traduit une volonté affirmée de concilier développement urbain et préservation du littoral, en intégrant les grands principes de la loi Littoral, notamment via le renforcement des coupures d'urbanisation, la limitation des extensions en zones sensibles et la protection des</i>	Annexes implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant <u>Le libellé du règlement est en accord avec l'avis récent de la CAA de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025, relatif aux annexes : « Est permise la <u>construction d'annexes de taille limitée, c'est-à-dire de constructions secondaires détachées des constructions existantes dont elles sont l'accessoire, implantées à faible distance de celles-ci et dont l'ampleur est réduite en proportion de ces dernières</u> ».</u> Le projet de définition du PLU a tracé la limite de la bande des 100 m sur la base de la limite haute du rivage (qui permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers). La bande des 100 m est prolongée au niveau du chenal de Guy, jusqu'au Port de Goulée, non compris (car considéré comme espace urbanisé). <u>Reconversion et/ou changements de destinations de bâtis à activité économique :</u> Il est proposé de modifier le règlement comme suit : Autorisées sous conditions - <u>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.</u> <u>Restaurant</u> L'extension sera limitée à 25 m². Pour information le bâtiment initial fait 151 m².

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<i>espaces remarquables. Cependant, certaines dispositions du règlement écrit apparaissent encore trop permissives ou juridiquement imprécises, notamment en matière d'annexes, d'extensions, de constructibilité, de gestion des zones à risques et une définition imprécise des espaces urbanisés. Le PLU doit être réajusté en conséquence.</i> 6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE <u>A/ Préservation du patrimoine naturel</u> [...] Le projet de PLU resserre fortement l'enveloppe urbaine : par rapport à la carte communale, les zones U diminuent de 17,3 ha (-30 %), et la somme des zones U + AU ne représente plus que 3,14 % du territoire, ce qui renforce la préservation des espaces naturels et agricoles. En parallèle, les zones remarquables et agricoles portent la protection de 559 ha (~43 % du territoire) et 761,7 ha (~59,2 %). <u>B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire- Compenser »</u> Inventaires faunistiques et floristiques [...] Les résultats à l'échelle des sites confirment des sensibilités différenciées. Dans ce cadre, la seule zone à urbaniser 1AU est strictement calibrée à 0,33 ha, au nord-est du bourg, en extension immédiate de la zone bâtie et sur une parcelle aujourd'hui en vigne, à proximité des réseaux disposant des capacités nécessaires. Son ouverture est conditionnée à une OAP qui encadre voiries, cheminements doux, implantation et qualité urbaine. À Sipian sud (UB, ≈ 0,5 ha), l'enjeu global est « faible à modéré », avec un corridor écologique local majoritairement forestier tandis que sur le site n°3 au sud du bourg, l'enjeu est catégorisé comme « fort » au regard de la sensibilité écologique présente sur la zone (l'orchis à fleurs lâches, l'ali rose, etc. espèces quasi-menacées en Gironde). Inventaires Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) [...] Les données d'inventaire, présentées au sein du tome 2, seront à télé-verser sur la plateforme nationale avant l'enquête publique conformément à l'arrêté du 10 mars 2021. Enfin, le document gagnerait à faire référence tant au « Guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA), qu'à celui élaboré par le Parc Naturel Régional du Médoc. Ce guide, disponible sur le site https://obv-na.fr/, constitue	Ces données seront télé-versées. Les références évoquées seront ajoutées au règlement. Une référence au « guide des plantes » du PNR Médoc sera également ajoutée.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
une ressource précieuse pour le choix d'essences locales adaptées à la substitution des espèces exotiques envahissantes. Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) [...] La protection réglementaire des espaces naturels remarquables découle à la fois de la loi Littoral et de l'armature écologique locale. Les zones « Nr », « Ar » et « Nor » couvrent les réservoirs humides et aquatiques ainsi que des boisements feuillus significatifs ; elles sont accompagnées de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour sauvegarder ripisylves et réseaux de haies constitutifs des continuités écologiques (maintien d'un coefficient de pleine terre, conservation des boisements, etc.). Le règlement recense et protège en outre des éléments de patrimoine bâti et végétal (repérage L.151-19). Des <u>Espaces Boisés Classés (EBC)</u> complètent ce dispositif de manière parcellaire (cf. partie Espaces Boisés Classés), il conviendra pour la commune de retravailler et compléter ce classement par un zonage approprié (EBC) au regard de la cartographie du SCOT de la CCMA. <u>C / Préservation du patrimoine architectural et culturel</u> [...] <i>Valeyrac présente un territoire fortement marqué par l'eau et les milieux humides, inscrits dans un système estuarien fragile et protégé (zones Natura 2000, ZNIEFF, ZICO). Son paysage, structuré par les marais, mottes, palus, vignobles et bocages, constitue un patrimoine naturel, paysager et agricole à préserver. Le diagnostic révèle une forte valeur écologique mais aussi une fragmentation croissante, renforcée par les infrastructures routières. Le PLU intègre la séquence Éviter-Réduire-Compenser, resserre l'enveloppe urbaine afin de protéger les continuités écologiques. Enfin, la valorisation du patrimoine bâti, archéologique et végétal, associée à des règles protectrices, garantit un équilibre entre développement maîtrisé, qualité paysagère et identité écologique et culturelle du territoire.</i> 7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE <u>1. Gestion de l'eau</u> [...]	Les EBC vont être retravaillés dans le PLU pour approbation et seront étendus à de nouveaux ensembles boisés les plus significatifs.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
<i>La gestion de l'eau à Valeyrac s'appuie sur un maillage hydraulique dense et fonctionnel, mais exposé à des pressions écologiques et morphologiques notables, en particulier sur le chenal de Guy et l'estuaire de la Gironde. L'alimentation en eau potable, assurée par le SIAEPA du Médoc, demeure sécurisée avec des prélèvements largement en deçà des autorisations, une station d'assainissement performante et une qualité de l'eau conforme aux exigences sanitaires.</i> <i>Néanmoins, plusieurs nappes souterraines régionales sont en mauvais état quantitatif, appelant à une vigilance accrue. Par ailleurs, la sensibilité du territoire aux ruissellements et aux pollutions diffuses impose une vigilance renforcée. Le PLU en tient compte en limitant l'imperméabilisation, en imposant des dispositifs de rétention et de prétraitement des eaux pluviales et en protégeant les haies comme éléments régulateurs. Ainsi, la planification locale participe à la préservation de la salubrité publique et à l'atteinte des objectifs fixés par la Directive-Cadre sur l'Eau et le SDAGE Adour-Garonne.</i> <u>2. Assainissement</u> <u>2.1 Assainissement collectif</u> À Valeyrac, le bourg et les lotissements sont raccordés à la station d'épuration (STECAL Ne, à proximité du cimetière) mise en service en 2012, dimensionnée pour 400 équivalents-habitants (EH), équipée de 4 postes de refoulement et fonctionnant avec des filtres plantés de roseaux. Les eaux traitées sont rejetées dans l'estuaire de la Gironde. Cette station assure un traitement efficace et fournit un effluent de bonne qualité. Selon les données 2023, elle est conforme aux exigences réglementaires tant en matière d'équipement que de performance, la charge réelle observée restant très faible (34 EH), largement en deçà de sa capacité nominale. <i>Le schéma d'assainissement collectif n'est pas annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme. Le PLU devra donc intégrer ces éléments.</i> <u>2.2 Assainissement non collectif</u> <i>Le schéma d'assainissement non collectif n'est pas annexé au titre de l'art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme. Le PLU devra donc intégrer ces éléments.</i> <i>A noter que dans le cadre de l'instruction du Gouvernement relative à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines du 4 juillet 2025, les agences de l'eau, la Banque des Territoires ainsi que le Département peuvent apporter une aide technique et financière afin de concourir vers une amélioration des performances des systèmes d'assainissement.</i> <u>3. Gestion des déchets</u>	<i>La commune prévoit de contacter le prestataire afin d'obtenir le schéma d'assainissement.</i>

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
La quasi-totalité du territoire de Valeyrac est exposée aux remontées de nappe : l'aléa principal est le « débordement de nappe » (l'eau franchit le terrain naturel), tandis que le bourg connaît plutôt un risque d'« inondation de cave ». En réponse, le règlement du PLU introduit une règle spécifique : positionner les planchers à une cote au moins égale à la référence locale, afin de réduire la vulnérabilité des constructions nouvelles vis-à-vis des épisodes de battement de nappe. Les cartes au 1/100 000 du BRGM sont indicatives et ne remplacent pas des études hydrogéologiques précises. 2. Mouvements de terrain [...] Le règlement du PLU rappelle dans chaque zone l'existence de l'aléa et invite les pétitionnaires à prendre les mesures constructives appropriées, sans pouvoir toutefois les imposer réglementairement, et intègre en annexe la cartographie de référence établie par le BRGM. 3. Le risque feu de forêt Bien que la Gironde soit fortement concernée à l'échelle départementale, Valeyrac n'est pas classée en aléa feu de forêt dans le DDRM. Le PLU attire néanmoins l'attention sur l'interface urbanisation/forêt : éviter toute extension dans les massifs, créer des espaces tampons et veiller à la défense incendie. Un état des lieux du SDIS 33 signale, sur Valeyrac, un PEI indisponible sur huit, des secteurs « insuffisamment défendus » (Cantelaude, Ladignac, Villeneuve, Moulin de la Verdasse) et d'autres sans défense incendie (par exemple Goulée, Janton, Laroque, Grignon, la Rivière, le Grave, les Sarrasins, l'Oustauneuf, Grazac, le Temple, Lafon, Les Moureys, le Brûle, le Plantier, Saint-Paul, le Bourdieu, Sipian, l'Ardiley). La commune devra veiller à ne pas augmenter les enjeux existants en prévoyant des Points d'Eau d'Incendie supplémentaires (PEI), l'application stricte des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et l'instauration de bandes de sécurisation conformément au cadre législatif national en vigueur. 4. Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP), Changements de destinations, Emplacements réservés et zonages à urbaniser (1AU). La réduction de l'emprise de la zone 1AU limite l'exposition future et place l'effort de production de logements dans l'enveloppe urbaine existante ou en continuité immédiate, tout en intégrant des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à l'échelle des secteurs (gestion à la parcelle, bassins de rétention/infiltration).	Un point sera fait sur le dernier état des lieux du SDIS. A noter que concernant le secteur de Goulée, le chenal peut servir de réservoir (ce qui a été le cas lors d'un précédent incendie).

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Également, l'OAP intègre une bande de sécurisation au Nord de la parcelle dans le respect des prescriptions du PPRI (zone jaune). L'OAP prévoit la plantation d'une haie dense à l'interface avec la vigne permettant la protection des populations des risques phytosanitaires et feux de forêts. 4.1 Compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs La compatibilité avec le SCOT est réalisée concernant le volet risques naturels. Le PLU prend donc de fait en compte la carte du PNR Médoc concernant « la mesure phare N° 1.1.3 : Anticiper et prévoir les adaptations aux risques naturels et anthropiques » sur les volets relatifs au risque feux de forêts, littoraux, inondations, et mouvements de terrains. Les réponses du PLU s'alignent explicitement sur le PPRI (inconstructibilité en zone rouge, vigilance en zones d'expansion des crues) et sur la loi Littoral en matière de protection des digues et d'interdiction de construire à l'arrière des ouvrages jusqu'à la limite des espaces proches du rivage, sous réserve des activités portuaires et conchylicoles. B/ Risques Technologiques S'agissant des installations classées, Valeyrac compte un établissement soumis à autorisation : « NICOLI Daniel », dépôt de véhicules, pièces automobiles et ferrailles. Les bases nationales indiquent par ailleurs l'absence de sites et sols pollués connus sur la commune. Ces éléments confirment une exposition technologique faible à moyenne, le principal enjeu local relevant du suivi de l'ICPE. Conclusion <i>Le risque structurant est l'inondation, sous ses deux formes : la submersion estuarienne encadrée par le Plan de Prévention des Risques inondations et le rabattement de nappe très largement répandu.</i> <i>Le PLU internalise ces contraintes : ajustement du zonage (réduction de la 1AU), interdictions et précautions à l'arrière des digues jusqu'aux espaces proches du rivage, planchers calés sur des cotes de référence, gestion alternative des eaux pluviales et préservation des trames paysagères luttant contre l'érosion des sols.</i> <i>Les autres aléas naturels font l'objet de mesures constructives et d'exigences de défense incendie.</i> <i>Le risque technologique est limité, concentré sur une seule installation classée et des risques diffus de transport, sans site pollué recensé dans la commune.</i> <i>L'ensemble compose un cadre d'aménagement sobre et résilient, compatible avec les documents supérieurs et adapté à la spécificité estuarienne de Valeyrac.</i> 10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
[...] La commune de Valeyrac affiche une démarche volontariste pour accélérer sa transition énergétique et écologique. La commune dispose d'un important potentiel de production d'énergies renouvelables et amorce une transition vers une urbanisation plus sobre et résiliente. Bien que les orientations du PLU en la matière soient louables, au regard de la dépendance électrique et automobile du territoire, il est recommandé de renforcer les actions locales en matière de mobilité durable, d'efficacité énergétique des bâtiments existants et de diversification des sources d'énergie. L'État encourage également la commune à s'inscrire dans une démarche territoriale plus large, type PCAET, pour structurer et approfondir sa stratégie énergétique et climatique. 11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT <u>A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur</u> Compatibilité avec le SCOT Médoc Atlantique Le PLU est aligné avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc Atlantique qui constitue le cadre de référence pour l'aménagement du territoire. Toutefois, la commune n'adopte pas une approche rigoureuse dans la maîtrise de son étalement urbain en ne respectant pas strictement les limites des formes et enveloppes urbaines existantes. <u>B/ Analyse des documents</u> Le PADD ainsi que le rapport de présentation de Valeyrac incluent des éléments et cartographies concernant la commune de Jau-Dignac et Loirac. S'agissant d'un PLU communal, il convient d'y intégrer uniquement les sections relatives à la commune de Valeyrac. Enfin, la gestion économe de l'espace, ainsi que le volet relatif à la Loi Littoral sont abordés dans les diverses pièces du PLU. Des éléments parfois contradictoires apparaissent entre le rapport de présentation, le règlement (graphique et écrit) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces incohérences devront être corrigées. Néanmoins, l'ensemble demeure globalement satisfaisant au regard des perspectives d'évolution et d'aménagement du territoire communal <u>1. Le rapport de présentation</u> Le rapport de présentation s'appuie sur des données globalement actualisées du point de vue démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équipements et de services, et économique. Certains choix retenus pour établir le règlement d'urbanisme semblent peu justifiés et/ou peu clairs dans le rapport de présentation (ex : règlement écrit trop permissif au regard de la loi Littoral,	Les actions en direction de mobilité durable sont largement dépendantes de politiques supra communales. Voir les réponses apportées précédemment. Les communes de Valeyrac et Jau-Dignac-et-Loirac ont fait l'objet d'une élaboration conjointe sur les volets relatifs au diagnostic et PADD ; et ainsi d'un seul document.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
définitions des espaces urbanisés, discontinuité d'urbanisation, gestion économe de l'espace etc.). De plus, le rapport de présentation pourrait être optimisé par des ajustements pour mieux anticiper les défis futurs (comme le réchauffement climatique), notamment en matière de renouvellement urbain, de densification de l'habitat et de mixité sociale par des OAP associées. Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Valeyrac semble conforme aux dispositions des articles L151-4 et R 151-1 à R151-5 du Code de l'Urbanisme excepté sur le volet « loi Littoral », et prise en compte du risque feu de forêt qui devront être modifiés afin d'être compatibles avec la législation actuellement en vigueur. <u>2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> Le PADD dresse le projet de la commune sur les dix prochaines années. Il définit la politique d'aménagement et d'équipement du territoire dans une logique de développement durable. La trame du document permet de comprendre globalement le projet. Les objectifs majeurs affichés sont la maîtrise de l'étalement urbain, une continuité du rythme de croissance communal et une articulation avec le projet du SCOT Médoc Atlantique. En l'état actuel de la législation et au regard des éléments présentés, les capacités foncières nettes identifiées en consommation ENAF sont en deçà des 3 hectares mobilisables à l'horizon 2040 au titre du SCOT de la CCMA. La commune s'inscrit donc dans un cercle vertueux qui traduit une volonté claire de concilier développement urbain et préservation des ressources foncières. <u>3-Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)</u> Il existe une zone 1AU (à urbaniser, de 0,33 hectare) disposant d'une OAP au sein du PLU, située chemin de la Cure au sein du centre-bourg de la commune. Il est regrettable que celle-ci ne fixe pas d'objectifs en matière de diversification de logement à destination de populations spécifiques (seniors, jeunes, jeune couple, etc.) ainsi que des objectifs d'aménagements qualitatifs plus détaillés. En revanche, l'OAP fixe un objectif de densité de 13 logements/ha, ce qui est cohérent avec la densité affichée au sein du village de Valeyrac (soit environ 10 logements/ha). <u>Le règlement écrit</u> Le Règlement d'Urbanisme tant sur la partie écrite que graphique présente des erreurs et n'est pas cohérents avec l'ensemble des documents composant le PLU (PADD et RP) notamment sur la Loi Littoral. Se référer à la partie : C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation.	<u>OAP</u> Programmation : habitat individuel ou individuel groupé. En l'absence de projet il est difficile de contraindre trop fortement la programmation de la zone (seule zone d'extension au PLU). Voir page 12 du tableau.

AVIS DE L'ETAT (21 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
En application de l'article L 121-10 du CU, le changement de destinations des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines est interdit, sauf pour les bâtis construits avant le 15 juin 1943, (sous réserve de démontrer qu'historiquement ces constructions aient perdu leur vocation agricole, marine ou forestière). Le cas échéant, ces bâtiments doivent faire l'objet d'une identification, de photographies, de cartographies et de représentation graphique inscrits au sein du projet de PLU (règlement graphique et rapport de présentation). Sur la commune de Valeyrac, cette identification n'a pas été effectuée au sein du projet de PLU. Dès lors, conformément à l'article L.151- 11 du Code de l'Urbanisme, toutes les demandes de changement de destination de bâtiments seront refusées. En cas d'identification, les demandes de changement de destination seront soumises à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). <u>Secteurs agricoles</u> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral. <u>Secteurs urbains</u> Le faîtage maximum autorisé est à 6m, ne permettant pas la réalisation de logement en R+1 donc une relative densification en centre-bourg. Ainsi augmenter la hauteur de faîtage à 10 m permettrait la création de logements en R+2 et une meilleure densification conformément aux orientations du PADD (tome 2, p.19) autorisant une densification des zones déjà urbanisées. Les constructions dans les zones d'exposition forte et moyenne de retrait gonflement des argiles et de risques d'inondations par remontées de nappes seront précédées d'études géotechniques obligatoires, afin d'évaluer et prévenir les impacts potentiels sur la stabilité des bâtiments (lors de la phase préliminaire et durant les travaux (loi Elan, et du décret n° 2019-495 de 22 mai 2019). En outre, dans un contexte d'augmentation et de récurrence des aléas naturels, il serait intéressant d'inscrire au sein du règlement écrit la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm à minima et de la prise en compte des aléas pour les nouvelles constructions. <u>Secteurs Naturels</u> Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.	<u>Changements de destination</u> Lors d'une réunion en présence des PPA, ce point d'avait pas été établi (possibilité de changement de destination pour les constructions antérieures à 1943, sans nécessité de les identifier). La commune va examiner si des bâtiments correspondant aux critères (bâtiments édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943) peuvent être identifiés. Le PLU fixe la règle à 6 mètres à l'égout du toit, qui autorise ainsi le R+1. Les maisons d'habitation sont la plupart du temps en rez-de-chaussée, et parfois en R+1, mais pas en R+2. C'est un choix de la commune de ne pas autoriser le R+2, pour garantir une bonne insertion dans le tissu existant. Concernant le retrait gonflement des argiles, les recommandations portées au RPI seront ajoutées en annexe du règlement ; dont la recommandation de réalisation d'un vide sanitaire de 80 cm.

Avis RTE (5 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, RTE n'exploite pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). RTE n'a donc aucune observation à formuler.	

Avis du Grand Port Maritime de Bordeaux (6 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Rapport de présentation : Le paragraphe IV.3.2.3 Pêche et Aquaculture p. 138 indique ceci : « La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. A cette époque, l'extension du Port du Verdon provoque l'envasement des parcs à huîtres des ostréiculteurs des communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac, qui sont expropriés par le Port autonome de Bordeaux. Peu après, dans les années 1990, le classement de l'Estuaire en zone D, en raison de la présence relevée de cadmium entraîne la mort de la pratique ostréicole sur ces deux communes. Mais, suite à des analyses de la qualité de l'eau concluante, la pratique ostréicole est de nouveau autorisée depuis 2014. Depuis cette date une entreprise ostréicole a été créée sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac. » Le GPMB propose de substituer la rédaction ci-dessus par le paragraphe ci-dessous qui correspond au contexte local : « La pêche et l'ostréiculture ont permis aux deux communes de prospérer jusqu'aux années 1970. A cette période, des expropriations de parc d'ostréiculteurs sont mises en œuvre afin de réaliser le projet du Grand terminal du Verdon. L'activité ostréicole dans cette zone est définitivement arrêtée dans les années 1990 en raison de la contamination par le cadmium engendré par l'usine Vieille Montagne située plus en amont dans le Lot. Mais, suite à des analyses de la qualité de l'eau concluante, la pratique ostréicole est de nouveau autorisée depuis 2014. » Servitudes : Le GPMB confirme le bon report de la servitude de marchepied le long de la Gironde (EL.3).	La rédaction sera modifiée comme proposé.

Avis Teréga (8 Août 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Térega ne dispose d'aucune canalisation dans la commune ; ni de projet d'intérêt général dans cette localité.	

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (9 septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Ce projet de PLU semble adapté au contexte communal et n'appelle pas de remarque particulière. Avis Favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valeyrac.	

Avis de l'INAO (13 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
La commune de Valeyrac est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Médoc », « Bordeaux », « Crémant de Bordeaux », « Bordeaux supérieur ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) « Bœuf de Bazas », « fine Bordeaux », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « volailles des Landes », « Agneau de Pauillac », « Asperge des Sables des Landes », « Porc du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Atlantique » L'aire parcellaire délimitée en AOC représente une superficie de 726 hectares en AOC « Médoc », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux » pour une superficie totale de la commune de 1 276 hectares. En juin 2025, environ 398 hectares étaient plantés en vignes répartis entre 37 exploitations dont 20 ayant leur siège sur la commune. <u>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent</u> : [...] Dans les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune vise à garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité. A ce titre, le plateau viticole doit être préservé et une attention particulière est portée à la structuration des lisières urbaines et au maintien de coupures d'urbanisation. Le projet de zonage identifie 3,75 ha en potentiel constructible dont une zone 1AU sur une parcelle viticole délimitée en AOC en extension au nord-est du bourg sur 0,48 ha et des espaces en densification au sein des zones UA et UB. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation associée à la zone 1AU du bourg comprend un traitement de la zone de contact avec les vignes voisines par la mise en place d'une haie dense à créer en interface. Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence majeure sur les AOC et IGP concernées.	Le RPI du PLU sera actualisé des données manquantes.

Avis du PNR Médoc (6 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
[...] Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet le 14 décembre 2023, et le 16 juillet 2024. Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU, Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional : FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection Les trames vertes et bleues du PLU s'appuient sur la déclinaison des trames vertes et bleues issues du SRADDET et du plan de parc. Un travail plus fin à l'échelle de la commune a été réalisé. L'analyse des éléments fragmentant sur les milieux bocagers et forestiers est intéressante et permet d'aboutir à une TVB locale précise. Néanmoins, malgré le fait que le <u>corridor avifaune</u> ait bien été cité comme figurant sur le plan de parc, ce corridor n'a pas été repris et décliné dans la TVB locale finale. Compte tenu des enjeux avifaunistiques de ce territoire, cela constitue un réel manque. En matière de zones humides, on remarque un bon repérage, et une logique d'évitement : sur les 4 sites prévus à l'urbanisation, un seul a été retenu (malgré la présence d'une zone humide toutefois). Ce choix s'explique par le fait que ce site est de moindre enjeu écologique comparé aux trois autres. La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est cohérente de manière plus générale. On peut ainsi retrouver un zonage protecteur et adapté (zones Net zones Nr et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU, et une OAP pertinente. Le règlement précise également dans ses dispositions générales que « l'introduction, sur le domaine public et au sein des espaces naturels, d'espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine, est interdite. », et il est plusieurs fois mentionné d'utiliser des essences végétales locales (et non invasives). FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux L'approche paysagère est qualitative, avec un rapport de présentation qui décrit bien les ambiances et les qualités paysagères de cette commune. La déclinaison réglementaire est bonne, avec un règlement classique mais convaincant, et l'utilisation du L151-19 pour préserver les éléments du patrimoine remarquable.	<u>Corridor avifaune</u> En effet, un parallèle avec le corridor avifaune du parc aurait utilement pu être ajouté dans l'analyse de la trame verte et bleue locale, cette mention sera ajoutée au dossier puisque les corridors écologiques locaux déclinés sont liés en particulier à l'avifaune.

Avis du PNR Médoc (6 Octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol) Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture, ce qui est positif. Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme. Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc. FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire Un effort de réduction de la consommation spatiale a été fait, même s'il est modeste : consommation sur les 10 dernières années de 5 ha, et réduction à 4 ha pour la période 2024-2034. Afin d'agir sur la diversification de l'offre d'habitat comme le mentionne le PADD qui décrit l'objectif d'« Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements », il aurait été pertinent d'intégrer des prescriptions sur le locatif et la taille des logements. FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie Le PADD comporte une carte sur les pistes cyclables, et révèle une réflexion intéressante sur le volet des mobilités. Elle aurait pu être poursuivie via des emplacements réservés ou une OAP mobilité, à même de rendre opérationnelle cette intention d'un maillage cyclable. Après délibération, le Bureau syndical décide : ➤ Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ; ➤ Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs de diversification figurant au PADD. Suffrages exprimés : 64,912 - Pour : 64,912 Contre: 0- Abstention: 0	

Avis du SDIS (9 Septembre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance. Les services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance (cf. avis du SDIS en date 12/05/2022). [...] <u>3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)</u> <u>3.1. Réglementation applicable</u> [...] 3.1.1. Résultats de contrôle des PEI Les PEI de la commune de Valeyrac sont opérationnels. 3.1.2. Liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie Il s'agit des secteurs dont certains bâtis sont situés à plus de 400 m d'un PEI : <u>Insuffisamment défendu :</u> Lieu-dit: Cantelaude, Ladignac, Villeneuve, Moulin de la Verdasse <u>Sans défense incendie :</u> Lieu-dit : Goulée, Janton, Laroque, Grignon, la Rivière, Le Grava, les Sarrasins, L'oustau- neuf, Le Grazac, Le Temple, Laton, Les Moureys, Le Brûle, Le Plantier, Saint Paul et Le Bourdieu. Il appartient à la collectivité, à partir de la grille de dimensionnement de la DECI, de s'assurer que chaque bâti dispose d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre. <u>3.2. Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir</u> 3.2.1. Zones à urbaniser relevant du risque très faible, faible, ordinaire ou important Zone 1AU Secteur Le Bourg 3.2.2. Zones à urbaniser relevant du risque particulier Concernant ces zones à urbaniser, la consultation des services du SDIS, lors des instructions d'autorisations d'occupation du sol (demandes de permis de construire, de lotir, d'aménager), permettra d'apporter une réponse de DECI adaptée à chaque projet.	

COMMUNE DE VALEYRAC					
N° PEI	ADRESSE	TYPE	DISPONIBLE	CAPACITE	STATUT
4	Rte De La Castillonnaise Prox Cimetiere	PI de 70(65) + 2*45	Oui		Public
5	Rte De La Riviere Prox Eglise	PI de 70(65) + 2*45	Oui		Public
6	Rte De Villeneuve	PI de 70(65) + 2*45	Oui		Public
7	Rte De Valeyrac D103e4 Face Rte De L'ouesteauneu	PI de 70(65) + 2*45	Oui		Public
8	Rte De Valeyrac D103e4 Ld La Verdasse	PI de 70(65) + 2*45	Oui		Public
10	Rue Des Saudines - Lot Vignes Du Petit Port	Réserve non alimentée	Oui	120	Public
12	Rte De Troussas	Réserve non alimentée	Oui	120	Public
13	Sipian Rue Du Muguet	Réserve non alimentée	Oui	120	Public

Tableau à mettre à jour dans le RP
La commune va contacter le SDIS afin de faire un point sur la défense incendie.

Avis de l'Autorité environnementale (31 octobre 2025)	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
Absence d'avis dans le délai imparti. Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valeyrac (33) Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme Absence d'avis du 31 octobre 2025 / PP-2025-18476 2025ANA157	

Avis de la CDPENAF du 1 ^{er} Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
DÉBAT ET CONCLUSION La CDPENAF prend acte qu'elle est amenée à émettre un avis sur un unique document synthétisant la procédure de révision. Si la mise à disposition d'une synthèse est de nature à faciliter la lecture du document, les membres souhaitent avoir accès à la totalité du document d'urbanisme soumis à leur avis. Le représentant de la DDTM relève que la commune a fait le choix d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en loi Littoral en zone N. Pour rappel, la création de STECAL en loi Littoral ne permet pas de créer des droits supplémentaires alors que d'autres dispositions supérieures encadrent déjà les constructions possibles.	Le bureau d'étude s'étonne de cette remarque dans la mesure où le service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour la CDPENAF disposait de l'entièreté du dossier de projet de PLU et pouvait le transmettre aux membres de la commission. Le bureau d'étude avait par ailleurs transmis au service de l'Etat chargé d'instruire le dossier pour la CDPENAF un document de synthèse, permettant une lecture plus aisée. La zone N détermine 2 secteurs Ne correspondent à des équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc public) existants ; secteurs qui ne nécessitent pas de construction nouvelle. Ce point sera précisé au règlement.

Avis de la CDPENAF du 1 ^{er} Octobre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
La commission indique que les STECAL doivent être justifiés et suffisamment encadrés pour répondre au caractère exceptionnel de ces secteurs délimités en zones naturelles, agricoles ou forestières. Elle s'interroge sur les STECAL pour lesquels le règlement stipule que sont autorisées des constructions et installations. La commission indique qu'en dehors de l'extension de carrière et des dérogations accordées dans le cadre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ne peuvent être admises dès lors qu'elles sont prévues dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 mètres. La CDPENAF regrette ainsi <u>l'insuffisance des explications apportées</u> pour justifier la délimitation de secteurs en zones agricoles ou naturelles et ceux qui sont à désigner comme étant des STECAL en tant que tel. Ces derniers doivent être justifiés et strictement encadrés pour répondre au caractère exceptionnel et ne pas permettre de constructions nouvelles en dehors des demandes de dérogations prévues dans le cadre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme. La CDPENAF regrette ainsi <u>l'insuffisance des explications apportées</u> pour justifier la délimitation de secteurs en zones agricoles ou naturelles et ceux qui sont à désigner comme étant des STECAL en tant que tel. Ces derniers doivent être justifiés et strictement encadrés pour répondre au caractère exceptionnel de ces secteurs. En ce qui concerne les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants admises par le règlement écrit des zones A et N, la commission indique le nécessaire encadrement des piscines. En conclusion, la CDPENAF émet un avis défavorable unanime sur la procédure en cours.	Concernant le second secteur, il s'agit du secteur spécifique du Port (secteur No). Il n'est pas situé dans la bande des 100 m (la bande des 100 m est prolongée au niveau du chenal de Guy, jusqu'au Port de Goulée, non compris). Afin de mieux répondre aux exigences, il est proposé les modifications ci-après : <u>Reconversion et/ou changements de destinations de bâtis à activité économique :</u> Il est proposé de modifier le règlement comme suit : Autorisées sous conditions - <u>Les habilitations ou reconstructions des cabanes</u> 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, <u>sans extension du périmètre bâti.</u> <u>Insuffisance des explications apportées</u> Le RP II pages 62 à 72 détaille la définition et la délimitation des zones A et N et des secteurs spécifiques de zone N (Ne) ; ainsi que les caractéristiques de la zone No du Port. Des précisions complémentaires pourront être apportées. Le règlement pourra être complété concernant l'encadrement des piscines.

Avis de la CDNPS du 5 novembre 2025	Précisions / avis de la commune – Modalités de prise en compte
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.	Les EBC vont être retravaillés dans le PLU pour approbation et seront étendus à de nouveaux ensembles boisés les plus significatifs.