



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement Médoc**

Bordeaux, le **21 OCT. 2025**

Le Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Maire de Valeyrac

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté

PL : Avis de synthèse des services de l'État et annexes

Par courrier reçu le 1 août 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal de Valeyrac le 24 juillet 2025.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Cette élaboration de 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.

Sur la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

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.

Sur le respect de la loi Littoral

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.

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 annexes et extensions, 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 (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.

Sur les risques feux de forêt

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.

Sur l'assainissement

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.

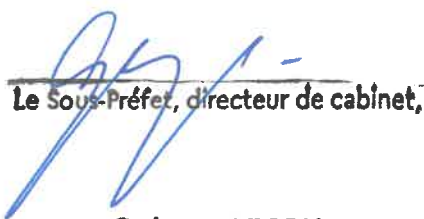
En l'état, j'émet un **avis réservé** à votre projet de PLU arrêté, qui vaut avis défavorable tant que les réserves ci-dessus ne seront pas levées. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment celles concernant le respect de la loi Littoral, la prise en compte du risque feu de forêt et l'assainissement devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Le sous-préfet de Lesparre-Médoc et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Je vous rappelle également que, conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, votre PLU et la délibération l'approuvant devront être publiées sur le géoportail de l'urbanisme afin d'être exécutoires.

Le Préfet,

Copie : Sous-Préfet de Lesparre-Médoc


Le Sous-Préfet, directeur de cabinet,
Grégory LECRU

Commune de Valeyrac

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2025

AVIS DE L'ÉTAT

Août 2025

Table des matières

1 – CONTEXTE.....	3
2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	3
A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique.....	3
B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins.....	6
C/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique.....	8
3 – MOBILITÉS.....	8
4 – GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE.....	9
5 – LITTORAL.....	13
A/ Détermination de la capacité d'accueil.....	13
B/ Espaces constitutifs du littoral.....	13
D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral.....	17
6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE.....	18
A/ Préservation du patrimoine naturel.....	18
B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Éviter-Réduire-Compenser »	20
C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel.....	21
7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE.....	22
8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES.....	25
9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	26
A/ Risques Naturels.....	26
B/ Risques Technologiques.....	28
10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE.....	28
11 – COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT.....	29
A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	29
B/ Analyse des documents.....	30

1 – CONTEXTE

Valeyrac est une commune à la fois viticole, agricole et littorale, située dans le nord du Médoc, entre Lesparre-Médoc et la Pointe de Grave. Elle appartient à la Communauté de Communes Médoc Atlantique, une intercommunalité qui s'étend de Lacanau jusqu'à l'embouchure de la Gironde, et qui s'inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional Médoc. Caractérisée comme commune rurale selon l'INSEE, Valeyrac compte près de 544 habitants (INSEE, 2022).

Valeyrac est dotée d'une Carte Communale (CC) approuvée le 10 janvier 2010. Par délibération du conseil communal le 16 février 2022, la commune a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil municipal le 26 août 2024.

Le PLU arrêté fixe les objectifs suivants :

- Intégrer les évolutions législatives et réglementaires en vigueur sur le territoire,
- Mettre en cohérence les documents d'urbanisme existants avec le nouveau SCOT Médoc Atlantique,
- Prendre en compte les contraintes environnementales, en définissant clairement et en délimitant précisément les zones à préserver et celles destinées à l'urbanisation.

Le projet communal, voté en conseil municipal du 24 juillet 2025, est traduit par les orientations générales du PADD qui se déclinent en six axes :

- Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources, tout en réduisant la vulnérabilité des habitants face aux risques.
- Assurer la protection et la valorisation des paysages et patrimoines dans toute leur diversité.
- Définir le projet d'accueil du territoire, ses besoins démographiques et en matière d'habitat.
- Encourager un développement urbain respectueux du cadre de vie, intégrant les spécificités du littoral.
- Renforcer les atouts économiques du territoire.
- Promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture pour un meilleur équilibre des mobilités.

2 – COHÉRENCE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE TERRITOIRE

A/ Dynamique et capacité d'accueil démographique

1. Développement démographique

En 2022, la commune comptait 544 habitants, pour un taux de croissance annuel moyen égal à - 0,2 % au cours des 6 dernières années (INSEE 2016-2022).

Le PADD (page 13) affiche l'objectif : « de traduire un projet de développement mesuré ». La commune a examiné trois hypothèses de développement démographique :

- Une hypothèse basse, qui présente une croissance nulle (0 % par an) ;
- Une hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé à +0,85 % par an ;

- Une hypothèse de croissance forte, de l'ordre de +1,5 % par an, dans la continuité de la période 2000-2010.

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.

L'armature urbaine du SCOT Médoc Atlantique ne considère pas la commune comme un pôle de proximité et préconise donc une croissance modérée d'accueil de population au profit des pôles structurants de Soulac, Hourtin et Lacanau.

Cet 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.

L'objectif démographique affiché dans le PLU est donc cohérent avec le rééquilibrage territorial inscrit dans le SCOT.

2. Objectifs de réalisation de logements

La commune ne dispose pas de Plan Local de l'Habitat (PLH) à ce jour.

Sur la commune de Valeyrac, 4 logements par an en moyenne ont été commencés entre 2013 et 2023 (données SITADEL).

Le PADD (pages 14 et 15) expose la méthode utilisée pour déterminer le nombre de logements à produire sur la durée du PLU. La collectivité a bien identifié la nécessité de prendre en compte à la fois les besoins de la population actuelle (point mort ou point d'équilibre) et les besoins des habitants supplémentaires au regard de l'objectif de croissance démographique fixé (+0,85 % par an sur 10 ans).

Le calcul du nombre de logements à produire afin d'accueillir la population supplémentaire se base sur une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes par ménage, revue légèrement à la baisse par rapport aux chiffres de l'INSEE (2,2 personnes par ménages en 2022) afin de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages actuellement à l'œuvre.

La méthode utilisée pour calculer les besoins de la population actuelle se base sur le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants.

- Le PADD se base sur un taux de renouvellement du parc de résidences principales de +0,15 % par an, ce qui équivaut à environ 5 logements sur la période ;
- Le PADD intègre également un objectif de remise sur le marché de 8 logements vacants afin d'atteindre une part de 10 % de logements vacants (contre 13,4 % en 2022) ;

Au total, le PADD fait état d'un besoin de 9 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Avec 13,1 % de résidences secondaires en 2022, la commune est impactée par ce type d'occupation saisonnière. Le PADD propose donc, conformément au SCOT, de prendre en compte l'estimation de

la part de la production dédiée aux résidences secondaires dans le calcul final des besoins. Cette part est estimée à 10 % de la construction nouvelle, pour environ 3 logements, qui ne seront pas, de fait, destinés à la population permanente de la commune.

Prospective 2025-2035	Valeyrac
Desserrément 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

Extrait du PADD, page 15

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).

3 Analyse des capacités foncières

Le rapport de présentation du PLU (justification des choix – page 79) détaille les capacités foncières disponibles à l'échelle de la commune.

Le potentiel foncier mobilisable a été identifié au regard des zones UA, UB et 1AU du projet de PLU. Il est précisé que l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes.

Un coefficient de pondération de 0,2 est ensuite appliqué en zone U pour tenir compte des facteurs de blocages fonciers ou techniques.

Après pondération, les capacités foncières à vocation d'habitat s'élèvent donc à 2,95 hectares, dont 2,62 hectares en zone U.

Le SCOT Médoc Atlantique ne fixe pas d'objectif de densité moyenne au sein des enveloppes urbaines. Le PLU retient donc des objectifs de densité différenciés selon la typologie et la vocation de chaque zone.

Extrait des justifications des choix, page 77

Potentiel constructible du PLU de Valeyrac				
Zone	Surface (ha)	Surface réelle* (ha)	Nb de logements potentiels	Densité estimée
UA	0,32	0,26	3	12 lgts/ha
UB	2,95	2,36	26	11 lgts/ha
1AU	0,48	0,33	4	13 lgts/ha
Total U et AU	3,75	2,95	33	

Au total, le PLU rapporte une capacité de production de 33 logements, dont 29 logements en densification, pour un objectif affiché de 35 logements à produire pour répondre aux besoins de la population en 2035. À noter que le PLU fixe un objectif de remise sur le marché de 8 logements vacants.

Le projet de PLU pourra donc théoriquement permettre de répondre aux besoins des populations actuelles et supplémentaires.

B/ Le développement d'une offre pour répondre aux besoins

1. Les outils en faveur de la production de logements

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.

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).

2. Densités

Pour les opérations en extension urbaine, le PADD (page 16) fixe une densité moyenne de 13 logements à l'hectare. En densification, le PLU fixe des objectifs différenciés, allant de 11 logements/ha en zone UB à 12 logements/ha en zone UA.

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.

3. Le développement d'une offre sociale

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.

Au 1^{er} janvier 2024, la commune ne comptait aucun logement social (source RPLS). La commune dispose toutefois de 6 logements communaux.

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.

3.1 La diversification de l'offre

Le diagnostic (page 111) met en évidence la forte proportion de logements de grande taille sur la commune : 96,3 % 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 (78 % en 2022).

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.

4. Les publics spécifiques

4.1 Les jeunes

En 2022, les moins de 30 ans représentaient 30,8 % de la population communale selon l'INSEE

Il apparaît donc nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des jeunes aux faibles ressources et des ménages en décohabitation.

4.2 Les personnes âgées

En 2022, les plus de 60 ans représentaient 31,5 % de la population communale, contre 24,4 % en 2011.

Les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Il apparaît également nécessaire de développer la production de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées.

4.3 L'accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024 prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur la commune de Vendays Montalivet.

A l'échelle de la Communauté de communes Médoc Atlantique, des familles de commerçants s'installent chaque année de manière illicite sur plusieurs communes de la façade océanique. Une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec l'accueil des autres travailleurs saisonniers.

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.

C/ Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

Sur la commune de Valeyrac, l'offre de services demeure resserrée mais fonctionnelle. Le bourg accueille une agence postale communale et une école primaire (maternelle et élémentaire) dotée d'un restaurant scolaire. En revanche, il n'existe pas d'équipements sportifs communaux hors itinéraires de randonnée, et l'accès aux soins repose surtout sur les pôles voisins, même si une infirmière est installée à Valeyrac ; ni CCAS communal ni CIAS intercommunal ne sont en place. Côté numérique, Valeyrac figurait en 2023 parmi les communes dont 50 à 80 % des locaux étaient déjà raccordables à la fibre. 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).

Le tissu économique est marqué par une petite taille des établissements et une forte orientation productive liée à l'agriculture et à la vigne. En 2019, la commune compte 126 emplois pour 202 actifs ayant un emploi, avec un indicateur de concentration d'emplois de 62,4 et un taux de chômage de 11 % (INSEE). Seuls 24 % des actifs travaillent sur place, la majorité se déplaçant vers d'autres communes, signe d'un bassin de vie résidentiel et de trajets pendulaires prononcés. La structure sectorielle confirme la primauté de l'agriculture et des services de proximité : au total, 27 établissements actifs sont recensés (dont 18 en agriculture) pour environ 70 postes. À l'échelle locale, on trouve quelques commerces et entreprises ; l'hébergement touristique est porté principalement par le château Rousseau de Sipian.

L'économie primaire structure nettement le territoire. Valeyrac compte 26 exploitations et quatorze châteaux viticoles ; l'élevage demeure présent à petite échelle, avec deux éleveurs bovins, dont un également viticulteur. La forêt, exclusivement privée, couvre 76 ha (6 % du territoire), très morcelés.

Le tourisme, discret mais réel, s'appuie sur l'œnotourisme et le patrimoine estuarien. Le port de Goulée, partagé avec Jau-Dignac-et-Loirac, constitue un atout majeur à laquelle la commune reste attachée par son identité paysagère. Ainsi, si l'offre commerciale et de services est limitée et si la commune envoie beaucoup d'actifs travailler ailleurs, Valeyrac dispose d'appuis solides - vignoble, petites entreprises, port et « route des châteaux » - pour conforter une économie résidentielle et touristique de proximité.

3 – MOBILITÉS

La commune de Valeyrac reste pénalisée par un enclavement d'origine géographique. L'armature repose sur la RD 1215 Bordeaux-Le Verdon, artère centrale du Médoc classée en 1^{re} catégorie. Le temps de parcours Bordeaux-Valeyrac est d'environ 1h30 hors heures de pointes. La RD 1215, située à environ 10 km de Valeyrac dessert par la suite plusieurs routes départementales. La desserte locale est assurée par un réseau secondaire de catégorie 2 articulé autour des D 2, D 103E4 et D 201, avec des reculs hors agglomération de 25 m pour l'habitat et 20 m pour les autres constructions. La D 2 longe l'estuaire et joue localement un rôle de digue ; elle constitue aussi un itinéraire touristique mais plus chronophage du fait des traversées de bourgs. Le maillage communal est dense autour des bourgs et s'atténue vers les mattes.

Les déplacements domicile-travail sont dominés par l'automobile : en 2019, plus de 88 % des actifs utilisent la voiture et la part des transports collectifs reste inférieure à 1 %. En effet, l'offre de bus

inexistante combinée à un éloignement des gares (Lesparre-Médoc et Soulac-sur-Mer) et des services d'intermodalités, freinent l'usage de modes alternatifs par la population et participe à l'isolement de la commune.

Une convention a été signée entre le Parc Naturel Régional (PNR) et la CCMA afin de mettre en œuvre un schéma directeur cyclable intercommunale structurant. Sur Valeyrac, les propositions reposent sur l'aménagement de bandes cyclables le long des routes existantes, dans une configuration de voirie partagée accordant la priorité aux vélos. Les modes doux (marches et vélos) s'appuient aujourd'hui surtout sur des itinéraires de découverte sur Valeyrac : boucles de Goulée et de l'Estuaire. Le « chemin de l'Amador », partie prenante d'un projet de GR 81 de Soulac à Rocamadour, traverse la commune. L'usage est principalement touristique ou de loisirs.

Côté stationnement, aucune difficulté particulière n'est signalée : Valeyrac dispose d'environ 30 places autour de la mairie et de 40 places au port de Goulée. Pour autant, aucune borne de recharge pour véhicules électriques ni aire de covoiturage n'est recensée au titre de la Loi d'Orientation des Mobilités de 2019. Il conviendra pour la commune de s'y conformer.

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.

4 - GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Le bourg s'organise autour de l'église et concentre les principaux équipements, tandis que plusieurs hameaux structurent le reste du territoire : Sipian, La Verdasse ou encore Troussas. Sipian, étendu, se subdivise entre une partie ancienne et une autre plus récente où des lotissements des années 2000-2010 se sont développés. La Verdasse occupe le centre géographique de la commune, au milieu des vignes, et Troussas, au sud-est, connaît un fort essor ces dernières décennies. L'urbanisation récente, marquée par des constructions pavillonnaires linéaires ou en lotissements, s'est souvent implantée sur des terres agricoles, ce qui fragilise l'équilibre entre espaces bâtis et activités viticoles. Ces nouvelles formes contrastent avec le tissu ancien en pierre du centre-bourg (Valeyrac) et contribuent à un mitage diffus, diluant la trame paysagère traditionnelle. Le château de Sipian et son parc, situé entre deux sous-entités du hameau, illustre le lien entre patrimoine viticole et organisation spatiale. Globalement, le développement communal traduit une dynamique de croissance résidentielle récente, mais à un coût paysager et agricole important, posant la question de la préservation des terres et de l'identité architecturale.

4.1 La consommation des espaces NAF

La loi Climat et Résilience du 22/08/2021 a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 incluses.

Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

La loi ZAN du 20/07/2023 tend à faciliter sa mise en œuvre en fixant une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols avec une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.

Une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 au niveau national.

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.

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 ».

Sur la période 2011/2021.

La « Consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers », présente une analyse cartographique par photo-interprétation de la consommation d'espace sur les années 2011/2021 (dates de référence pour la première phase d'après la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience) en distinguant ce qui relève de la densification au sein des enveloppes urbaines et de la consommation par extension, qui consomme des espaces NAF. Les parcelles

faisant l'objet de division parcellaire, redécoupage du foncier etc, ont également été prises en compte dans l'élaboration de la consommation d'espaces NAF.

Le rapport de présentation du PLU indique une consommation effective d'ENAF de 4,89 hectares entre 2011 et 2021 dont 1,35 hectares d'espaces naturels et 3,24 hectares d'espaces agricoles (tome 1, p.161) et de 0,16 hectare en densification. La vocation des constructions est principalement de l'habitat et quelques entrepôts viticoles situés au sein du centre-bourg. Le site Mon Diagnostic Artificialisation indique quant à lui 7,37 hectares consommés sur la même période. Pour autant, l'explication de la méthodologie détaillée au sein du rapport de présentation (tome 2) justifie cette différence.

Sur la période 2021/2031.

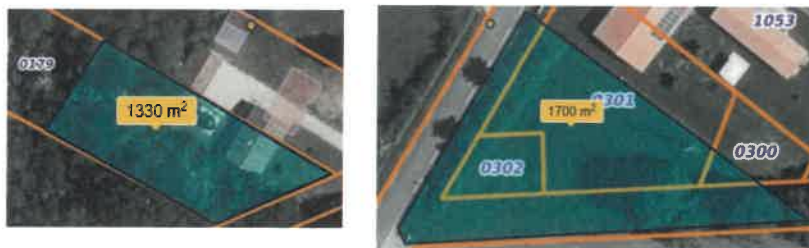
Dans le cadre du projet de PLU, une évaluation du potentiel foncier constructible a été menée. L'analyse des zones urbanisables (U et 1AU) révèle une surface brute de 3,75 hectares, ramenée à 2,95 hectares de surface réellement mobilisable après prise en compte de la rétention foncière (20%) et des espaces végétalisés en zone à urbaniser (AU). Sur cette base, le potentiel de développement est estimé à 33 logements, répartis entre les zones UA, UB et 1AU, avec une densité variant de 11 à 13 logements par hectare selon les secteurs, contre 35 logements inscrits au sein du PADD.

Concernant la consommation foncière, le projet de zonage urbain, plus restreint que celui de la carte communale (11 hectares densifiables (zones UA/UB et 1AU, hors UP et Villeneuve)), affiche une consommation théorique totale de 3,75 hectares, dont 2,15 hectares concernent des espaces naturels, agricoles ou artificialisés (NAF) et 1,6 hectare en densification (cartographie tome 2, p.80 et tableau tome 2, p.81). Or, le SCOT fixe pour Valeyrac une consommation maximale de 3 hectares répartis entre 2 hectares sur la période 2020-2030 et de 1 hectare entre 2030 et 2040. Ce chiffre dépasse légèrement les objectifs fixés par le SCOT, qui limitent la consommation à 2,02 hectares sur la période 2025-2040, soit un excédent de 0,13 hectare.

Par ailleurs, le suivi réalisé montre déjà une consommation progressive de l'enveloppe disponible : 0,18 hectare entre 2020 et 2021, puis environ 0,8 hectare entre 2022 et 2024, soit 0,98 hectare au total (tome 2, p.81). Le site Mon Diagnostic Artificialisation indique quant à lui 0,48 hectares consommés sur la période 2021/2023. Cette consommation anticipée réduit mécaniquement les marges foncières restantes à horizon 2040.

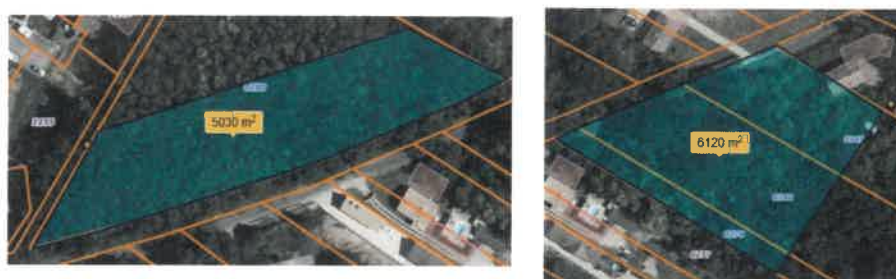
Le rapport souligne également certaines incohérences dans le classement des parcelles. Certaines d'entre elles (exemples ci-dessous), actuellement intégrées dans les secteurs de densification (UA et UB), présentent en réalité un caractère naturel, sans aménagement léger existant ou prévu. Elles devraient donc relever davantage de la consommation d'ENAF plutôt que de la densification. Ces surfaces représentent près de 2,06 hectares et posent la question de la conformité du PLU avec les principes de la loi Climat et Résilience de 2021, ainsi qu'avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette.





Captures d'écran (Géoportail) exposant les parcelles de moins de 5000m² relevant davantage d'une consommation ENAF que de la densification (secteurs UA et UB).

Le SCOT précise que seuls les espaces bâtis supérieurs à 5 000 m² inclus dans l'enveloppe urbaine sont à retenir. **Dans les zones UA et UB du PLU, 2 terrains à bâtir dépassent ce seuil représentant 1,1 hectare au total.**



Captures d'écran (Géoportail) exposant les parcelles de plus de 5000m² relevant davantage d'une consommation ENAF que de la densification (secteurs UA et UB).

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 hectares 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 traduit une volonté de concilier développement urbain et préservation des ressources environnementales en respectant les objectifs fixés par le SCOT.

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.

5 – LITTORAL

La commune est soumise à la loi Littoral, qui régit l'urbanisation des communes littorales en fixant des principes d'aménagement et de protection du littoral. Ces règles sont intégrées dans le Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L.121-1 à L.121-30.

A/ Détermination de la capacité d'accueil

Conformément à l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit être définie en tenant compte des équilibres locaux. Classée par le SCOT Médoc Atlantique comme « pôle de proximité », Valeyrac a vocation à accueillir de nouvelles constructions tout en respectant les principes de la loi Littoral.

Le rapport de présentation du PLU décrit cette capacité comme le niveau maximal de pression exercée par les activités ou les populations, permanentes ou saisonnières, que peut supporter le territoire sans compromettre ses spécificités (p.95, rapport de présentation, tome 2).

Dans le projet de PLU, la population permanente suivrait une croissance modérée de +0,64 % par an, soit la création de 35 logements, avec un objectif de réduction des résidences secondaires et de densification prioritaire dans les zones urbaines afin de limiter la consommation foncière. La population saisonnière repose essentiellement sur les résidences secondaires (44), les locations privées (20 lits en meublés touristiques et 10 lits en chambres d'hôtes, tome 1, p.117) représentant le mode d'hébergement dominant pour 401 nuitées déclarées en 2022. Aucun nouveau secteur touristique n'est prévu.

B/ Espaces constitutifs du littoral

1. La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-19 du Code de l'Urbanisme)

Le SCOT de la CCMA indique une bande littorale de 100m conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La bande littorale est bien identifiée sur le règlement graphique et est prolongée au niveau des chenaux de Richard et de Guy, jusqu'aux ports de Richard et de la Goulée conformément aux articles L.121-20 et L.121-16 à 121-19 du Code de l'Urbanisme. La hauteur des plus hautes eaux étant conditionnée à des facteurs maritimes naturels, il conviendra pour la commune de prendre en compte l'évolution de la bande littorale au sein du règlement graphique au titre de l'article L.121-22-2 du Code de l'Urbanisme.

De l'habitat diffus est localisé au sein de cette bande littorale correspondant aux zonages Nor (zone naturelle aquacole remarquable), No (zone naturelle à protéger) et Ar (zone agricole remarquable), correspondant tant au port de Goulée et ses abords immédiats, aux espaces proches du rivage, aux espaces remarquables et identifiant des réservoirs de biodiversités.

Conformément à la loi, aucune construction ou installation n'est permise dans la bande littorale hormis celles autorisées par le Code de l'Urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

2. Les espaces proches du rivage (art. L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme)

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.

3. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du Code de l'Urbanisme)

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.

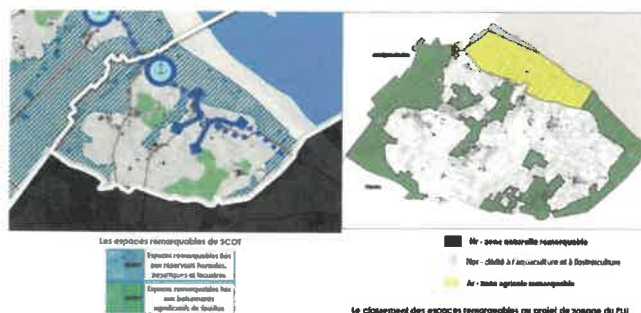
4. Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'Urbanisme)

En cohérence avec la préservation de la trame verte et bleue sur laquelle il s'appuie, le SCOT a identifié, comme espaces remarquables au sens de la loi Littoral, les réservoirs de biodiversité comprenant notamment les dunes, arrière-dunes, milieux humides aquatiques et lacustres, ainsi que les boisements significatifs de feuillus. Sur le territoire de Valeyrac, ils couvrent principalement les zones historiquement immergées - mattes et palus - qui ont fait l'objet de travaux d'aménagement au XVIII^e siècle (plantations de vignes notamment).

Ces derniers recouvrent essentiellement les pourtours de la commune. Par ailleurs, l'intégration d'espaces remarquables dans le cadre de l'élaboration du PLU renforce la protection de ces milieux sensibles grâce à un règlement écrit strict, ce que la carte communale en vigueur ne permettait pas pleinement. La réduction des zones urbaines d'environ 6,4 ha traduit une délimitation plus resserrée des secteurs constructibles, recentrés sur l'enveloppe urbaine existante.

Les espaces remarquables correspondent aux zonages « Ar (mattes), Nr (réservoirs de biodiversité) et Nor (chenal et abords immédiats) » au titre de l'article L.121-23 et du R.121-24 du Code de l'Urbanisme. Ces zonages environnementaux intersectent certains secteurs urbanisés.

Certains secteurs ont été retirés des espaces remarquables. Cela concerne notamment des zones A mais ont été artificialisés en raison de leur utilisation agricole et de la présence de bâtiments d'exploitation.



Capture d'écran (tome 2, p.86) comparant le classement des espaces remarquables au projet de zonage du PLU avec le DOO du SCOT

Ces espaces se situent essentiellement en frange nord-ouest le long de la RD 2, sur une bande étroite non soumise au PPRI. D'autres secteurs, initialement classés en zone N, ont également été artificialisés du fait de la présence de bâtiments isolés ou de constructions regroupées dans un environnement naturel, mais considérés comme non remarquables. Ces derniers se trouvent principalement en frange nord, et dans une moindre part au sud de la commune, sur une bande étroite également hors du périmètre du PPRI. À noter également que le cimetière et la station d'épuration, situés en bordure nord de la RD2, ont perdu leur qualification d'espaces remarquables et ont été reclassés en secteur Ne, destiné aux équipements.

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 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.

5. Les espaces boisés significatifs (EBS) (art. L.121-27 du Code de l'Urbanisme)

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.***



Captures d'écran du règlement graphique (gauche) et du DOO du SCOT (droite) exposant les EBC.

La commune de Valeyrac présente une couverture forestière limitée, représentant à peine 4 % de sa superficie. Les espaces boisés, peu nombreux et morcelés, se trouvent pour la plupart à l'intérieur de l'enveloppe parcellaire délimitée en AOC ou en périphérie des zones urbaines. Ces boisements ont souvent été réduits au profit de l'extension de l'activité viticole sur le territoire. Dans le cadre du projet de PLU, ils couvrent une superficie totale de 4 hectares d'EBC au travers du parc du château Rousseau de Sipian et du parc du château de Troussas.

En complément, des périmètres de protection des espaces boisés (ponctuels et surfaciques) sont identifiés sur le règlement graphique du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme venant compléter la Trame Verte et Bleue (continuité écologique).

C/ Définition des espaces urbanisés et principe de continuité avec l'urbanisation

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, 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.

1. Les Agglomérations et Villages (art. L.121-3 du Code de l'Urbanisme)

Le SCOT Médoc Atlantique, conformément à la loi Littoral et à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme, définit les villages et agglomérations selon des critères à la fois quantitatifs, liés à la taille et à la densité bâtie, et qualitatifs, fondés sur la fonctionnalité et l'aménagement. Sur le territoire communal, le bourg de Valeyrac est considéré comme un village au titre du SCOT. Il regroupe plus de 50 constructions, avec une densité moyenne de 10 bâtis par hectare (hors annexes). Il présente un caractère historique marqué, associé à une forte densité bâtie. L'essentiel des constructions est concentré dans le centre ancien, tandis que seules quelques grandes parcelles subsistent en périphérie, en extension. L'implantation des constructions y suit un rythme régulier, renforçant la cohérence urbaine et patrimoniale du tissu villageois.

La commune de Valeyrac ne dispose pas de centralité secondaire.

2. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) (art. L.121-8 du Code de l'Urbanisme)

Sur la commune de Valeyrac, le SCOT identifie 3 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) d'une superficie de 32,5 hectares : *Sipian ancien*, *Sipian nouveau* et *Troussas*.

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). Au sein du PLU projeté, la Verdasse est bien représenté et identifié comme SDU (p.40/43 tome 2) et zonée en UB.



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 (cf. illustrations page précédente).

D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

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.

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.

Concernant les extensions et annexes :

Le règlement d'urbanisme est beaucoup trop permissif concernant les annexes, extensions et piscines autorisées. Il devra être modifié pour limiter leur nombre 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 nombre d'annexes 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 250m² avec une extension limitée à 30 % est trop élevée et permettrait en réalité de construire des logements supplémentaires en extension.

En outre, il conviendra de préciser au sein du règlement écrit que les extensions, annexes et piscines devront être implantées dans le prolongement immédiat du bâti existant, afin de respecter les

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.

Focus en zone No (port de Goulée) :

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 reconversion et/ou changements de destinations 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.

Concernant le restaurant au sein de la zone No (p.72), le règlement écrit est trop permissif sur la surface de plancher maximale totale portée à 220m². 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.

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 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.

6 – ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE

A/ Préservation du patrimoine naturel

Valey rac se situe sur un relief très plat (0-17 m NGF), où mattes et palus occupent les zones basses (0-3 m), tandis que bâti et vignes reposent sur des buttes. La commune, au contact direct de l'estuaire de la Gironde, fait partie d'un système de marais, mattes et palus structuré par l'eau.

Presque tout le territoire est « potentiellement humide », sauf les points hauts. Le SAGE Estuaire de la Gironde (actualisé en 2014) y inclut marais du Bas-Médoc, du chenal du Guy, mattes et prés de Valeyrac, palus de Condissas et Bégadanet, complétés par des zones humides avérées recensées par le Conservatoire botanique. Le programme CARTHAM identifie vasières, bancs sableux nus, prairies à spartines, gazons pionniers salés et prés salés atlantiques.

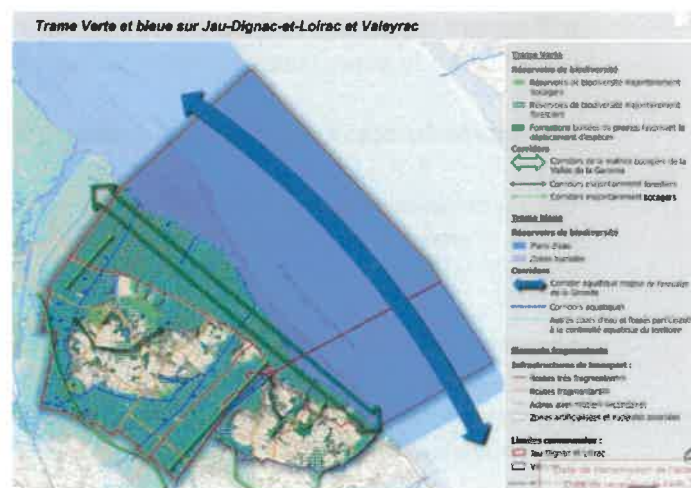
L'occupation du sol est dominée par l'eau et les milieux humides (56 %). Les prairies (élevage) couvrent 16 %, les vignes 90 % des terres agricoles (concentrées sur les buttes), les cultures annuelles se situent dans les mattes. Les boisements ne représentent que 4 %, insérés dans les vignes et le bâti, et les surfaces artificialisées 3 %. Ce gradient écologique structure trois usages : céréales sur mattes, élevage en palus, vigne sur buttes.

Concernant le paysage, Valeyrac relève de l'ensemble « estuaire et ses rivages » : au nord-ouest, « Médoc des mattes » ; ailleurs, « Médoc de Saint-Christoly », où les reliefs viticoles dominent les marais. Les digues, chenaux (Guy, Calupeyre, Maréchale, By, Troussas-La Reille) et bocage de palus composent un paysage ouvert ponctué de haies (dont tamaris) et de vues lointaines ; là où l'entretien recule, la végétation se referme et modifie la naturalité. Hameaux et voies (routes-digues, chemins de canaux) s'implantent sur buttes et dans cette trame. Les rares milieux forestiers sont fortement fragmentés et de plus faibles superficies. Les routes RD 2 (traversant le bourg) et RD 102E2 forment des barrières écologiques majeures, accentuées par des dessertes locales. En zone littorale, la RD 2 délimite les espaces soumis à protection renforcée en raison de leur co-visibilité avec l'estuaire et des usages associés.

Le réseau hydrographique est dominé par le chenal du Guy et son petit chenal, complété par le Graveyron et le chenal de Troussas, tous exutés dans l'estuaire. Des ouvrages hydrauliques (portes à flots, vannes) régulent les écoulements à marée basse et limitent les remontées salines.

Le territoire est couvert par des zonages de protection/connaissance majeurs. Quatre sites Natura 2000 couvrent Valeyrac : les ZSC « Estuaire de la Gironde » (FR7200677), « Marais du Bas-Médoc » (FR7200680) et « Marais du Haut-Médoc » (FR7200683), ainsi que la ZPS « Marais du Nord-Médoc » (FR7210065). D'autre part, les ZNIEFF incluent la ZNIEFF de type 2 « Marais du Bas-Médoc » (≈ 1 116 ha, recouvrant largement Valeyrac), la ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Gironde » (≈ 59 660 ha), ainsi que des ZNIEFF de type 1 liées aux marais et au chenal du Gue à Vison d'Europe. Egalement, la ZICO « Estuaire de la Gironde : marais du Nord Médoc » confirme l'enjeu avifaunistique de premier plan. Le DOCOB « Marais du Bas-Médoc » recense 16 habitats d'intérêt communautaire (dont prés salés, prairies subhalophiles, forêts alluviales...) et 9 espèces d'intérêt communautaire. Par ailleurs, ces zonages de protections confèrent une reconnaissance européenne des sites de nidification et haltes migratoires (oiseaux et poissons amphihalins) et d'hivernage, soulignant l'importance des connexions chenaux-estuaire. Egalement, il souligne la sensibilité du site à la gestion des niveaux et de la qualité des eaux. En effet, sur le « Marais du Haut-Médoc », la partie nord – présente à Valeyrac – est dominée par des prairies séparées par des fossés, soumises à l'influence d'eaux saumâtres.

À Valeyrac, la trame verte et bleue issue du SCOT et du PNR Médoc met en évidence un maillage écologique ponctué de boisements feuillus et mixtes associés aux espaces viticoles et urbains



reliant trois axes aquatiques structurants (chenal du Guy, chenal de Richard et canal de Clas), complétés localement par les haies bocagères et vastes réservoirs de zones humides, notamment en bordure du Graveyron. Ces derniers jouent un rôle majeur pour l'avifaune, les chiroptères et la petite faune de bocage. Le diagnostic alerte toutefois sur une fragmentation croissante du bocage, qui fragilise ces continuités et renforce la nécessité de préserver les haies anciennes et les prairies inondables.

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 ($\approx 59,2$ %).

B/ Évaluation environnementale et mise en œuvre de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser »

Inventaires faunistiques et floristiques

Le secteur 1AU a fait l'objet d'expertises naturalistes (faune-flore-habitats-zones humides) menées entre le 31 janvier et le 28 mai 2024. Les autres secteurs en développement ont été investigués du 18 avril au 28 mai 2024, complétées par des sondages pédologiques le 6 mars 2025. La méthodologie repose sur des parcours exhaustifs, relevés GPS et analyse des potentialités d'habitats pour les espèces patrimoniales, avec statuts de protection et rareté. Des sondages pédologiques ont confirmé des zones humides avérées au sein de secteurs initialement envisagés pour l'urbanisation. La commune a priorisé l'évitement et appliqué la séquence ERC, en redimensionnant les secteurs et en ajoutant des prescriptions.



Localisation du site investigué sur la commune de Valeyrac.

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, $\approx 0,5$ 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 inventaires intègrent une recherche spécifique des EEE. À l'échelle de la grille d'analyse des zones d'urbanisation, l'Ailante glanduleux est la seule EEE présente au sein de la commune. Ces constats orientent les mesures de gestion végétale lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Les données d'inventaire, présentées au sein du tome 2, seront à téléverser 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 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)

L'élaboration du PLU a été soumise à évaluation environnementale au sens du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021. L'analyse porte sur les incidences prévisibles des choix de PADD, règlements et OAP, sans se substituer aux études d'impact ultérieures des projets. La démarche a été conduite de manière itérative en suivant strictement la séquence ERC, avec ajustements successifs pour réduire les impacts, notamment au regard des sites Natura 2000.

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 Espaces Boisés Classés (EBC) 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.

À l'échelle du plan, l'évitement vise en priorité la préservation des réservoirs humides et aquatiques, des prairies inondables et des boisements de feuillus identifiés par la TVB et les recommandations du PNR, en évitant toute nouvelle artificialisation au sein des espaces proches du rivage et du corridor estuarien. La réduction porte sur la limitation des emprises et la gestion qualitative des lisières et interfaces eau/terre (désimperméabilisation, gestion à la source des eaux pluviales, maintien des haies estuariennes), ainsi que sur la requalification des coupures écologiques liées à la RD 2 et à la RD 102E2. En dernier ressort, d'éventuelles compensations doivent viser des gains écologiques mesurables sur les habitats humides d'intérêt communautaire et sur la continuité piscicole/avifaunistique, conformément aux orientations Natura 2000.

C/ Préservation du patrimoine architectural et culturel

Le diagnostic territorial met en évidence un riche héritage bâti, paysager et naturel, dont la préservation guide les choix d'aménagement. Les protections patrimoniales s'expriment à travers l'identification des sites d'intérêt archéologique, des éléments bâtis remarquables, des paysages caractéristiques et des structures végétales notables. Ainsi, la liste complète du patrimoine identifié conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, accompagnée des références cadastrales et de photographies est présentée. Leur destruction est interdite et toute intervention doit respecter leurs matériaux, techniques constructives et caractéristiques patrimoniales. Egalement, subsistent 2 zones de présomptions de prescriptions archéologiques, sans cependant qu'un périmètre de protection en soit associé (cartographie RP tome 1, p.189). Pour autant, aucun monument historique classé ou inscrit, ni périmètres de protections spécifiques (Servitudes d'Utilités Publique au titre du Code du Patrimoine L.522-5) ne sont présents sur la commune. Le patrimoine archéologique est également mis en valeur. L'ensemble de ces mesures garantit une gestion équilibrée entre développement et préservation, assurant que la mise en œuvre du PLU ne porte pas atteinte à la qualité du grand paysage ni au cadre de vie, tout en renforçant l'identité culturelle, historique et écologique du territoire.

Le PLU vise aussi à encadrer le développement urbain pour limiter le mitage et protéger les grands ensembles paysagers des mattes, marais et palus. L'unique zone 1AU identifiée évite toute interférence avec les zones de présomption archéologique, bien qu'elle jouxte celle liée à l'église.

Le patrimoine végétal – arbres remarquables, allées plantées, boisements – bénéficie également de protections spécifiques, notamment par des classements en Espaces Boisés Classés (EBC). Les structures paysagères, haies de tamaris ou prunelliers, ainsi que les boisements d'intérêt, sont maintenus via un zonage agricole ou naturel et des prescriptions réglementaires (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Les orientations privilégient la densification de l'enveloppe urbaine existante et la construction de formes moins consommatrices d'espace.

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, mattes, 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.

7 – SALUBRITÉ PUBLIQUE

1. Gestion de l'eau

La commune de Valeyrac est structurée par un maillage hydraulique dense en lien direct avec l'estuaire de la Gironde. Trois chenaux principaux l'organisent : le chenal de Guy, frontière avec Jau-Dignac-et-Loirac, le Graveyron et le chenal de Troussas. Tous se jettent dans l'estuaire, et leur élargissement en aval a favorisé l'implantation de petits ports. Ces chenaux sont équipés d'ouvrages hydrauliques (portes à flots, vannes) permettant l'évacuation gravitaire à marée basse et la régulation des remontées salines. Le territoire fonctionne également grâce à un vaste réseau de crastes et fossés (ouvrages de surfaces), véritable armature de la gestion pluviale locale, mais il ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales ni d'un réseau pluvial urbain structuré.

Le chenal de Guy, seule masse d'eau rivière de la Directive-Cadre sur l'Eau (DCE) sur Valeyrac (code FRFRT4_4), est classé en bon état chimique mais en mauvais état écologique (SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, données 2015-2017), sous l'effet de rejets industriels (macro-polluants), de pressions diffuses liées aux pesticides et d'une forte altération morphologique. L'estuaire de la Gironde aval (FRFT09), masse d'eau de transition, est en état chimique mauvais (déclassé par le cadmium) et en état écologique médiocre (évaluation 2012-2017). Trois cours d'eau, dont le chenal de Guy, sont classés en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'environnement, interdisant toute création d'obstacle à la continuité écologique. L'ensemble du territoire communal est en Zone de Répartition des Eaux (arrêté du 28/02/2005), ce qui abaisse les seuils de déclaration/autorisation des prélèvements, notamment dans les nappes de l'Éocène moyen et supérieur. Valeyrac n'est pas concernée par une zone vulnérable « nitrates ».

Le sous-sol du nord-Médoc recèle de l'eau douce dans toutes les strates géologiques, du Quaternaire au Crétacé supérieur. La nappe superficielle est représentée par les alluvions modernes de la Gironde (aquifère 944AA01), en bon état quantitatif et chimique. Les aquifères plio-quaternaires (FRFG045A) présentent également un bon état. Les nappes semi-profondes sont associées à deux

masses d'eau : FRFG113 (bon état) et FRFG114 (mauvais état quantitatif, bon état chimique, avec pression de prélèvement significative). Enfin, les nappes profondes correspondent à quatre masses d'eau : FRFG072 (mauvais état quantitatif, bon état chimique), FRFG073A (bon état), FRFG075A (bon état) et FRFG080C (mauvais état quantitatif, bon état chimique). Le SDAGE 2022-2027 note une pression de prélèvement significative sur certaines d'entre elles .

L'alimentation en eau potable est assurée par le SIAEPA du Médoc, qui a délégué sa gestion à la société AGUR depuis 2018. Valeyrac relève du secteur de Bégadan, alimenté par deux forages dans l'Éocène : « La Verdotte » (Civrac-en-Médoc, périmètre de protection du 30/04/2009) et « Petit Moulin » (Gaillan-en-Médoc, périmètre du 27/03/2017). Les forages de Noailac (Jau-Dignac-et-Loirac) ont été abandonnés pour mauvaise qualité. En 2023, les volumes prélevés étaient de 280 021 m³ à La Verdotte (46,7 % de l'autorisation annuelle de 600 000 m³) et 220 181 m³ au Petit Moulin (55 % des 400 000 m³ autorisés). Le total des prélèvements du syndicat atteignait 771 477 m³, soit 82,1 % des 940 000 m³ autorisés. Le secteur de Saint-Yzans (Plautignan, Ordonnac) représentait 271 275 m³ (67,2 % d'une autorisation de 400 000 m³). Ainsi, les prélèvements sont en-deçà des plafonds réglementaires. En 2023, le syndicat desservait 6 150 abonnés pour une consommation moyenne de 94 m³ par abonné. Le rendement du réseau, long de 410 km, était de 83 %, et l'ARS a confirmé la conformité de la qualité de l'eau distribuée .

L'analyse des diagnostics de réseaux indique qu'en 2023, le rendement du secteur de Bégadan (Syndicat du Médoc) atteint 83 %, ce qui correspond à 17 % de pertes sur les volumes prélevés. L'augmentation prévue de la population générera à l'horizon 2034 une consommation supplémentaire d'environ 3 270 m³ d'eau potable par an.

Les mécanismes liés à l'imperméabilisation dans un contexte hydro-estuarien, sont particulièrement sensibles dans un territoire où les crastes et chenaux jouent un rôle d'exutoire direct vers l'estuaire : toute accélération ou concentration des ruissellements accroît mécaniquement les pressions sur ces milieux. Le PLU de Valeyrac intègre des réponses précises pour limiter ces incidences. En zone UA, au moins 40 % des surfaces doivent être en pleine terre, 50 % en UB et 40 % en 1AU à l'échelle de l'unité foncière. Tout projet doit permettre l'écoulement des eaux vers un exutoire identifié ; à défaut de réseau, les aménagements de rétention/régulation incombent au pétitionnaire sur la parcelle (fosses, noues, bassins, toitures stockantes, etc.), avec un débit de fuite maximal fixé à 3 l/s/ha pour écrêter les crues urbaines et ne pas surcharger crastes et chenaux. Les activités à risque doivent installer des dispositifs de prétraitement (déshuileurs, séparateurs d'hydrocarbures, etc.) afin de protéger les eaux superficielles. Enfin, l'identification et la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme renforcent les « freins naturels » aux écoulements, contribuant à la décantation, à l'infiltration et à la continuité écologique (Trame Verte et Bleue). Ces règles pluviales se combinent avec l'organisation de l'assainissement : là où le collectif existe, la station dimensionnée et performante de Valeyrac absorbe les effluents supplémentaires ; là où il n'existe pas, les projets neufs s'équipent d'un assainissement autonome conforme, validé par le SPANC en amont du permis.

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.

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.

2. Assainissement

2.1 Assainissement collectif

Le syndicat intercommunal dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement révisé en 2020, qui définit un zonage d'assainissement. La première carte d'aptitude des sols de 2000 s'étant révélée peu fiable et imprécise, à l'origine de dysfonctionnements, il a été décidé de recourir à des études de conception à la parcelle pour adapter les filières d'assainissement aux caractéristiques réelles des sols.

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.

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.

2.2 Assainissement non collectif

En matière d'assainissement individuel, la commune relève du Service public d'assainissement non collectif (SPANC), géré en régie par le SIAEPA.

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif est estimé à 179 en 2023 (données SPANC). Au cours de cette année, 16 contrôles de fonctionnement ont été réalisés : 50 % des installations ont été jugées conformes.

Ces résultats mettent en évidence un besoin important de réhabiliter les installations existantes en raison d'un risque sanitaire pour l'environnement, les derniers contrôles généralisés des installations remontant à plus d'une dizaine d'années.

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.

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.

3. Gestion des déchets

À Valeyrac, la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés sont assurés par le SMICOTOM qui fluctue selon la saisonnalité touristique. Dans ce cadre, le syndicat mène une politique de prévention (réduction des déchets, économie circulaire).

4. Nuisances sonores

La commune de Valeyrac n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres défini par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023.

8 – ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

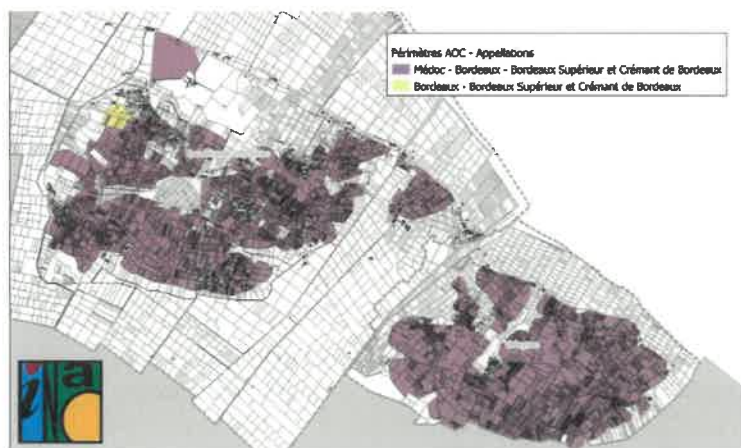
L'organisation agricole de la commune est directement liée au fonctionnement de la plaine alluviale de la Garonne : les mattes, mises en culture, portent surtout sur des céréales (orge, maïs, tournesol), tandis que les palus restent dévolus à l'élevage – plutôt extensif. Les buttes de graves constituent, elles, le socle du vignoble. 1 exploitant combine vigne et élevage et 1 seulement élevage. Cette répartition, héritée des usages agraires locaux, reste très lisible dans les paysages classés en zone agricole (A) pour 610 hectares et en espaces proches du rivage (agricole remarquable, Ar) pour 152 hectares, soit 762 hectares au total.



Capture d'écran (tome 2, p.50) exposant les zones agricoles du PLU (en jaune).

Sur le plan structurel, l'agriculture a connu une concentration marquée. Le nombre d'exploitations ayant leur siège à Valeyrac passe de 78 en 1970 à 26 en 2020. La Surface Agricole Utilisée (SAU) diminue passant de 1142 ha (1970) à 821 ha en 2020.

Il convient de noter que la zone A inclut quelques petits secteurs situés au sein d'espace remarquable, mais qui ont été artificialisés en raison de leur utilisation agricole et de la présence de bâtiments d'exploitation. Ces micro-secteurs se trouvent principalement en frange nord, et dans une moindre mesure au sud, le long de la RD 2, sur une bande étroite non soumise au PPRI. Ils comprennent également certaines exploitations agricoles, telles que le château Listran, La Grande Prade ou encore une importante exploitation en limite ouest de la commune.



Carte des périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) sur la commune selon l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) extrait du rapport de présentation (tome 1, p.137).

La viticulture structure l'économie primaire locale au sein des AOC du Bordelais; 14 châteaux viticoles sont recensés sur la commune et aucune déprise notable n'est observée. En 2019, la superficie plantée atteint 463 ha (44 exploitations), en hausse de +0,9 (2019) % par rapport à 2008. A noter que la majorité des boisements du territoire sont inclus dans l'enveloppe AOC délimitée.

Les zones boisées, traduisent un équilibre agro-paysager : 76 ha de forêt privée en 2016 (≈ 6 % du territoire communal), répartis entre 108 propriétaires majoritairement très petits (moins

de 1 ha), signe d'un morcellement prononcé. Depuis 2000, les boisements feuillus régressent ($\approx - 4$ %) au profit des usages agricoles, tandis que les conifères progressent d'environ 21 %. Il n'existe pas de forêt domaniale sur la commune. Cet ensemble forme un maillage de lisières et de bosquets étroitement imbriqués avec les vignes et les prairies, jouant un rôle écologique et paysager dans la réalisation/continuité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le PLU tient compte des activités agricoles en classant 762 ha en zones agricoles (A et Ar), incluant certains secteurs artificialisés mais conservant une logique de protection des espaces productifs et paysagers. Il prend ainsi acte de la spécialisation viticole prégnante de la commune tout en identifiant les enjeux de préservation des prairies et des lisières, qui conditionnent à la fois l'équilibre écologique et l'identité locale.

9 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A/ Risques Naturels

1. Le risque inondation

1.1 Débordement de cours d'eau

À Valeyrac, le risque majeur est d'origine estuarienne : l'estuaire de la Gironde peut provoquer des submersions « fluvio-maritimes » selon les coefficients de marée, le vent, les surcotes et, plus marginalement, le débit des fleuves. Le territoire est couvert par un PPRi approuvé le 25 octobre 2002, annexé au PLU, qui vaut servitude d'utilité publique et distingue des zones rouge et jaune avec des prescriptions d'inconstructibilité ou de constructibilité réglementée selon l'aléa. Les événements de 1982, 1999 et 2010 — dont Xynthia — ont conduit l'État à préciser, via la circulaire du 7 avril 2010 et un porter-à-connaissance de 2011, les secteurs de « risque fort » où des règles plus strictes s'appliquent, notamment dans la bande de 100 m derrière les ouvrages de protection. Le bassin est en outre inscrit dans un PAPI de l'estuaire de la Gironde, afin d'organiser l'action de prévention des inondations à l'échelle pertinente.

Le projet de PLU limite l'urbanisation dans les secteurs à aléa fort avec l'inconstructibilité stricte en zone rouge du PPRi ; l'attention aux espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion des crues lors des choix de zonage ; la préservation des digues et levées, et l'interdiction de toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage, hors emprises portuaires et installations nécessaires aux cultures marines. Le PLU mise sur la préservation des espaces naturels et agricoles pour limiter l'imperméabilisation des sols. Le règlement prévoit la gestion à la parcelle des eaux pluviales, des dispositifs de prétraitement sur parkings et l'usage de revêtements perméables. L'efficacité de ces mesures dépendra de leur application et du contrôle à l'échelle locale et intercommunale. Le rapport pourrait être complété par des données sur les débordements de cours d'eau secondaires, utiles au plan de gestion du risque d'inondation Adour-Garonne.

Enfin, pour traduire ce cadre dans le zonage, l'emprise de la zone 1AU a été réduite afin d'intégrer les inondations constatées en 1999, démontrant l'adaptation du projet urbain au retour d'expérience local (tome 2, p.139).

1.2 Le risque inondation par remontée de nappe

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.

1.3 Le risque inondation Littoral et Recul du trait de cote

Sur le littoral estuarien, l'enjeu central est la submersion par débordement et la robustesse du système d'endiguement plus que le recul du trait de côte océanique. Le PLU acte la nécessité de préserver les digues et levées jouant un rôle essentiel et d'interdire toute constructibilité à leur arrière jusqu'à la limite des espaces proches du rivage, hors activités portuaires et de cultures marines.

2. Mouvements de terrain

2.1 Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)

Valeyrac est en quasi-totalité en exposition moyenne au phénomène de retrait-gonflement des argiles, avec quelques secteurs en exposition forte. Aucun mouvement de terrain ni effondrement de cavités n'est recensé à ce jour, et aucun PPR « mouvements de terrain » n'est en vigueur. Le document rappelle les mesures constructives de l'arrêté du 22 juillet 2020 : ancrage homogène et suffisamment profond des fondations, rigidité des structures, maîtrise des eaux autour des fondations, raccords souples pour les canalisations, etc., recommandations à diffuser à l'occasion des permis de construire. 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 SDIS33 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 Programmations (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). 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 conchyliques.

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.

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. 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. Les autres aléas naturels font l'objet de mesures constructives et d'exigences de défense incendie. Le risque technologique est limité, concentré sur une seule installation classée et des risques diffus de transport, sans site pollué recensé dans la commune. L'ensemble compose un cadre d'aménagement sobre et résilient, compatible avec les documents supérieurs et adapté à la spécificité estuarienne de Valeyrac.

10 – TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : CLIMAT, AIR, ÉNERGIE

La commune de Valeyrac ne relève d'aucun Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) et n'a pas engagé d'étude énergétique détaillée. Le territoire de Valeyrac relève d'un climat océanique à hivers doux et étés modérés ; les vents dominants sont d'ouest et les jours > 30 °C tournent autour de trente par an d'après la station de Bordeaux-Mérignac (normales 1991-2020), avec un ensoleillement moyen annuel d'environ 2054h. La qualité de l'air est globalement satisfaisante au regard des stations régionales de référence (Ambès, Le Temple), malgré des dépassements liés à l'ozone et des évolutions contrastées sur 2012-2021 : baisse marquée des NO₂, SO₂ et particules, hausse légère de l'ozone et du benzène. À l'échelle de la CC Médoc Atlantique, les émissions par habitant pèsent davantage que la moyenne girondine pour plusieurs polluants, en lien surtout avec la route, le résidentiel (bois) et l'agriculture.

Au titre du PLU, les incidences et réponses sur l'air et l'énergie visent d'abord à limiter la dépendance automobile et l'étalement. Le projet oriente l'urbanisation vers le renforcement de la polarité historique du centre-bourg de Valeyrac mais il est regrettable que la commune n'ait pas davantage effectué une compacité des zones immédiatement constructibles (cf. partie 4/), en recherchant des alternatives à la voiture : maillage cyclable intercommunal et prise en compte de réserves pour pistes cyclables (axe cyclable sur la RD 2). Cette stratégie est cohérente au titre du PADD, avec un tissu bâti multipolaire et éparé, où la consommation d'espace récente est restée diffuse et majoritairement résidentielle.

Sur le parc bâti, ancien et énergivore, le diagnostic met en avant la faiblesse probable des performances et l'absence d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle intercommunale. La commune peut toutefois mobiliser le PIG/PST du Département (d'une durée de 1 à 5 ans) et les aides de l'Anah pour la réhabilitation et la lutte contre la précarité énergétique. Le volet réglementaire du PLU autorise le recours aux solutions favorisant la sobriété et les énergies renouvelables (y compris la récupération d'eaux pluviales), sous réserve d'une insertion soignée.

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

A/ Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

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. Valeyrac s'engage à :

- **Favoriser le renouvellement urbain**, en orientant prioritairement les nouveaux développements à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.
- **Concilier habitat et emploi**, en prévoyant un développement équilibré de l'habitat et des activités économiques, adapté aux besoins démographiques et économiques 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.

B/ Analyse des documents

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

1. Le rapport de présentation (articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

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, 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.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme)

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.

3. Les OAP (art. L. 151-6 à L. 151-7-2 et R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

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).

Le règlement écrit et graphique

Le Règlements 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.

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 soumis 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).***

Secteurs agricoles

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

Secteurs urbains

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.

Secteurs Naturels

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

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).

4. Le règlement écrit et graphique

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.

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 soumis 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).***

Secteurs agricoles

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral

Secteurs urbains

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.

Secteurs Naturels

Se référer à la partie : D/ Compatibilité du règlement avec la loi Littoral



Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Le Directeur Départemental,

à

**Monsieur le Directeur des Territoires
et de la Mer de la Gironde**
SUAT/Unité planification
Cité Administrative
Rue Jules Ferry - BP 90
33090 BORDEAUX Cedex

à l'attention de M. PONNOU DELAFFON

Bordeaux, le

09 SEP. 2025

Groupeement Prévision, Risques Industriels et Urbanisme
Service Risques Urbanisme
GPRIU/SRU/BDA/PHE/AB/A.44724/2025- 49914
Vos réf. : V/Transmission en date du 4 août 2025
Affaire suivie par le Capitaine PEZET

**Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêté du PLU
Commune de VALEYRAC**

P.J. : - Fiches de contrôle des points d'eau incendie
- Annexe « Les voies engins »
- Annexe « Les voies échelles »
- Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »
- Avis du SDIS au stade du Porter à Connaissance en date du 12 mai 2022

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valeyrac au titre de l'arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance.

J'attire votre attention sur le fait que mes 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).

1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques inondation, risque retrait gonflement d'argile, risque sismique faible, et risque nucléaire. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

3.1. Réglementation applicable

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies.

Le Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction de 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtementaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m³/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m³ minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

3.2.1. Résultats de contrôle des PEI

Les PEI de la commune de Valeyrac sont opérationnels.

3.2.2. 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 :

Insuffisamment défendu :

Lieu-dit : Cantelaude, Ladignac, Villeneuve, Moulin de la Verdasse

Sans défense incendie :

Lieu-dit : Goulée, Janton, Laroque, Grignon, la Rivière, Le Grava, les Sarrasins, L'oustau- neuf, Le Grazac, Le Temple, Lafon, 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.

Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.

3.2. Les secteurs à urbaniser pour lesquels une DECI est à prévoir

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 de mes services, 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.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI.

4. Modification du Plan

Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde.

 Le Directeur Départemental,

Contrôleur Général Marc VERMEULEN

Copies pour information à :

- Monsieur le chef du Groupement Territorial Nord-Ouest
- Monsieur le chef du CIS Lesparre



Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Le Directeur Départemental,

à

**Monsieur le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
SUAT/Unité planification
Cité Administrative
Rue Jules Ferry - B.P. 90
33090 BORDEAUX Cedex**

à l'attention de M. PONNOU DELAFFON

Bordeaux, le

12 MAI 2022

Groupement Opération Prévision
Service Prévision
GOP/PRS/RMU/PHE/NPS/A.23442- 37717
Vos réf. : V/Transmission en date du 07 mars 2022
Affaire suivie par le capitaine PEZET

**Objet : Plan Local d'Urbanisme - Porter à Connaissance
Commune de VALEYRAC**

- P.1. :**
- Fiches de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI)
 - Annexe « Les voies engins »
 - Annexe « Les voies échelles »
 - Annexe « Dispositifs de restriction d'accès »

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur la défense incendie de la commune de VALEYRAC dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme au titre du Porter à Connaissance.

1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours

Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.

Les dispositifs de restriction d'accès devront être compatibles avec les principes évoqués dans l'annexe correspondante.

2. Prise en compte des risques majeurs

La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques inondation, risque retrait gonflement d'argile, risques sismiques et risque nucléaire. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

3. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

3.1. Réglementation applicable

La DECI doit permettre de disposer des ressources en eau nécessaires à la lutte contre les incendies. Elle doit être dimensionnée en fonction du niveau de risque évalué par le SDIS.

Le règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Gironde (RDDECI), élaboré par le SDIS et approuvé par arrêté préfectoral le 26 juin 2017, définit les principes de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce règlement adapte le dimensionnement de la défense incendie en fonction 5 niveaux de risque courant (très faible, faible, ordinaire, important, très important). A chaque niveau de risque correspond un volume d'eau ou débit ainsi qu'une distance maximale entre le point d'eau incendie et l'enjeu bâtiminaire à défendre.

Ainsi, pour les niveaux de risque très faible et faible, le règlement permet d'accepter une DECI correspondant à 30 m³/h pendant 1 h, soit une réserve de 30 m³ minimum à une distance maximale de 400 m (risque très faible) et 200 m (risque faible) du bâti à défendre.

Le RDDECI de la Gironde est consultable sur le site des services de l'Etat : <https://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite>

3.2. État de la défense incendie existante

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, mes services sont en mesure de vous communiquer les résultats de contrôle des Points d'Eau Incendie (PEI), ainsi que la liste des lieux-dits dépourvus de toute défense incendie.

Cependant depuis 2017, date du dernier contrôle (débit/pression) réalisé par le SDIS, aucune mesure de débit/pression n'a été transmise au SDIS, par votre prestataire. Mes services ont cependant réalisé des reconnaissances opérationnelles sur ces P.E.I.

Je me permets d'attirer votre attention sur la nécessité que vous avez à transmettre au SDIS les résultats des contrôles réalisés, par votre prestataire, pour intégration dans la base de données départementale opérationnelle des P.E.I. gérée par mes services.

3.2.1. Résultats de contrôle des PEI

Au vu des données en notre possession, il s'avère que sur le territoire communal de Valeyrac un PEI est indisponible (n°13).

Conformément au RDDECI de la Gironde, ces PEI ne sont pas utilisables pour la lutte contre l'incendie (cf. Résultats de contrôle).

Il y a lieu d'étudier les solutions permettant d'augmenter les performances du réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) ou de suppléer ces PEI par d'autres solutions techniques.

3.2.2. 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 :

- **Insuffisamment défendu :**
Cantelaude, Ladignac, Villeneuve, Moulin de la Verdasse
- **Sans défense incendie :**
Goulée, Janton, Laroque, Grignon, la Rivière, Le Grava, les Sarrasins, L'oustau-neuf, Le Grazac, Le Temple, Lafon, Les Moureys, Le Brûle, Le Plantier, Saint Paul, Le Bourdieu, Sipian et L'ardiley (la réserve incendie n°13 est actuellement indisponible).

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.

Les grilles de couverture sont consultables dans le RD DECI page 17.

4. Schéma Communal de DECI (SCDECI) (facultatif)

Afin d'avoir une vision prospective de la défense incendie, la collectivité peut faire le choix, de réaliser un Schéma Communal de DECI.

Ce document facultatif d'analyse et de planification de la DECI permettra :

- ✓ de réaliser un état des lieux précis de la DECI existante,
- ✓ d'établir un bilan des écarts au règlement départemental de DECI,
- ✓ de définir des priorités d'équipements,
- ✓ de corrélérer le plan d'équipements de DECI aux projets de développements urbains.

Pour réaliser ce SCDECI, il est possible de récupérer le positionnement des PEI du territoire sous forme de données SIG (Système d'Information Géographique).

A ce sujet, le système d'information géographique, dont le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde bénéficie, s'avère être mutualisé au travers d'un partenariat inter-services placé sous l'égide d'un Groupement d'Intérêt Public dénommé Aménagement du Territoire et Gestion des Risques (GIP ATGeRi), implanté sur Bordeaux.

En conséquence, la collectivité peut se rapprocher de cette entité (05.57.85.40.42) afin d'étudier les modalités pratiques d'une mise à disposition des données souhaitées.

Mes services restent à votre disposition, pour tout conseil technique en matière de DECI et pour apporter son aide dans la démarche d'élaboration du SCDECI.

5. Modification du Plan

Tout projet ultérieur de modification doit faire l'objet d'une consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Le Directeur Départemental,



Contrôleur Général Marc VERMEULEN

Copies pour information à :

- Monsieur le chef du Groupement Territorial Nord-Ouest
- Monsieur le chef du CIS Lesparre

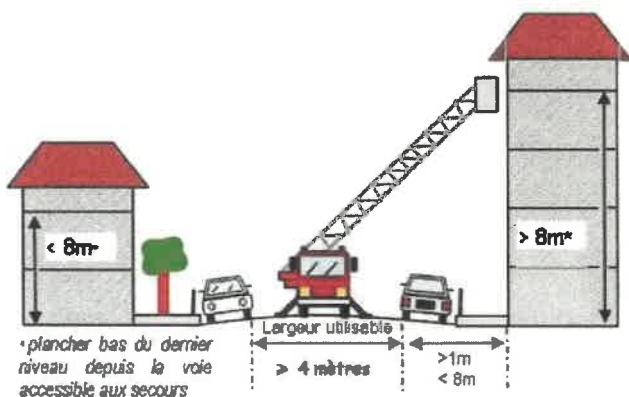
OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

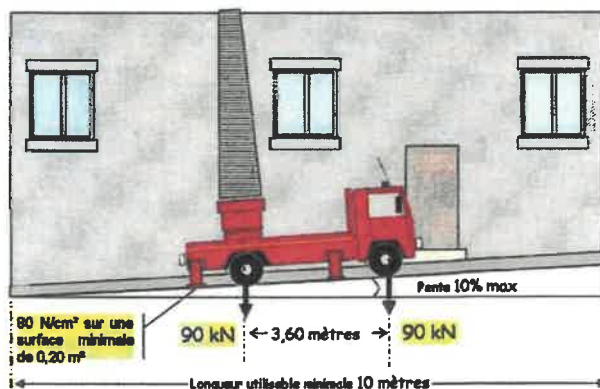
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §2 « section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES



- **Largeur utilisable : ≥ 4 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins 7 mètres pour les Etablissements Recevant du Public.
- **Longueur utilisable : ≥ 10 mètres**
- **Distances vis-à-vis des façades**
 - voie échelle en parallèle : $> 1\text{m}$ et $< 8\text{m}$
 - voie échelle perpendiculaire : $< 1\text{m}$
- **Pente de la section de mise en station $\leq 10\%$**
- **Force portante :**
 - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

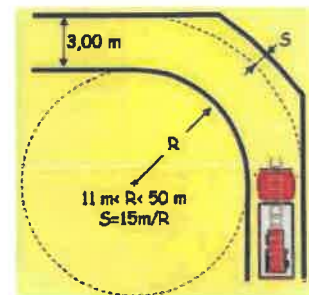
► **Résistance au poinçonnement :**
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

► **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$ mètres

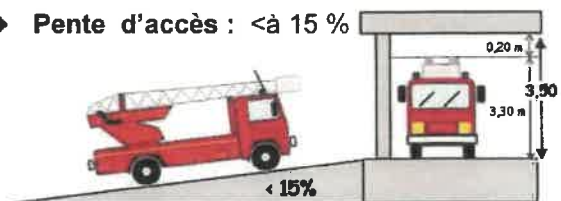
► **Sur largeur :**

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



► **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

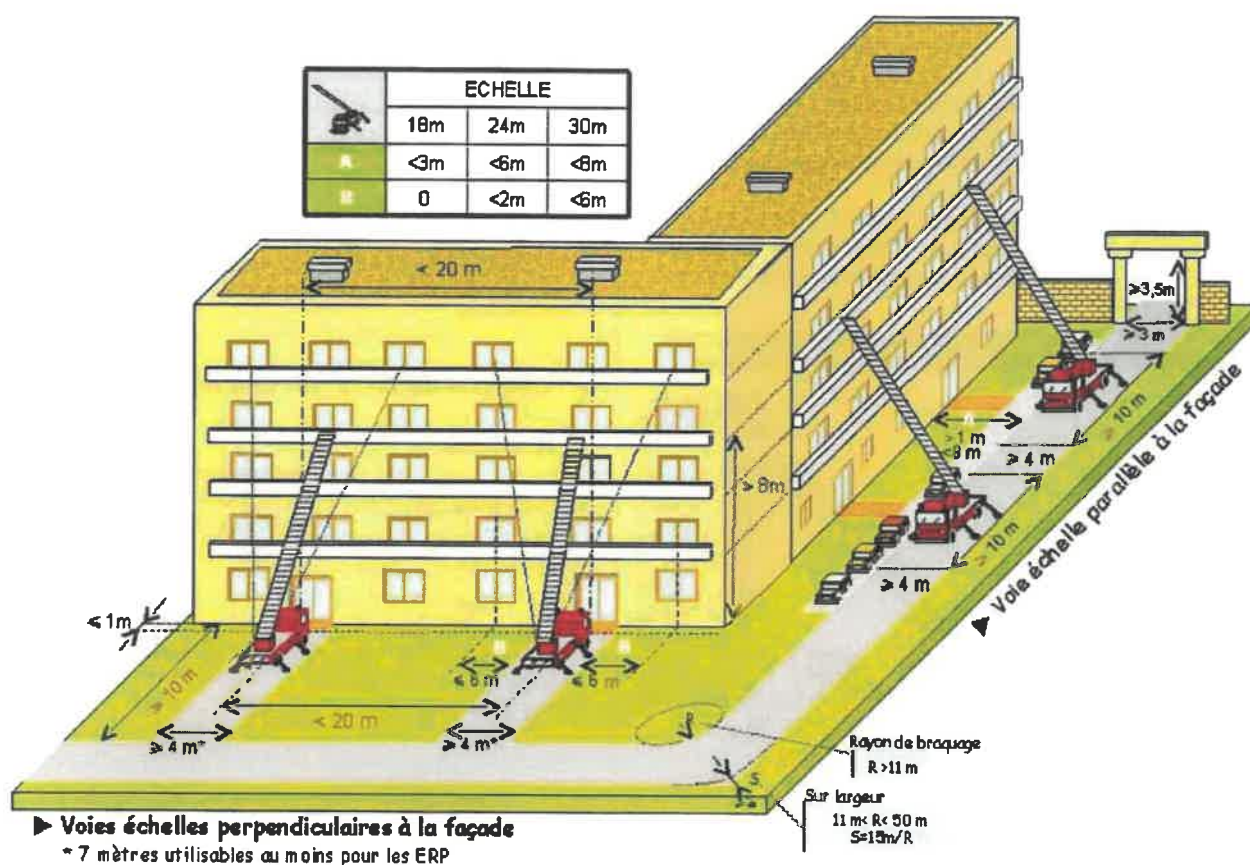
► **Pente d'accès : $< 15\%$**



► **Disposition par rapport à la façade**

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de 20 mètres.

SCHEMA GENERAL CARACTERISTIQUES



OBJET

Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP. (art. CO2- §1)

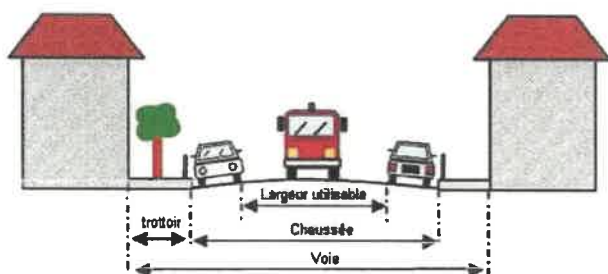
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A).

DISTANCE CONSTRUCTION - VOIE ENGIS

En dehors de toute réglementation plus contraignante (ERP, habitat collectif, installations classées, etc), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres de l'entrée de tout bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :



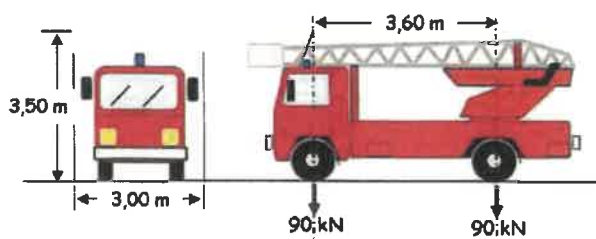
- **Largeur utilisable : ≥ 3 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)

► Force portante

- calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

► Résistance au poinçonnement

- 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

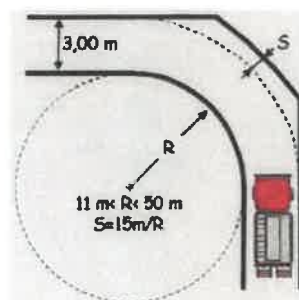


► Rayon intérieur minimum de braquage :

$R > 11$ mètres

► Sur largeur

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



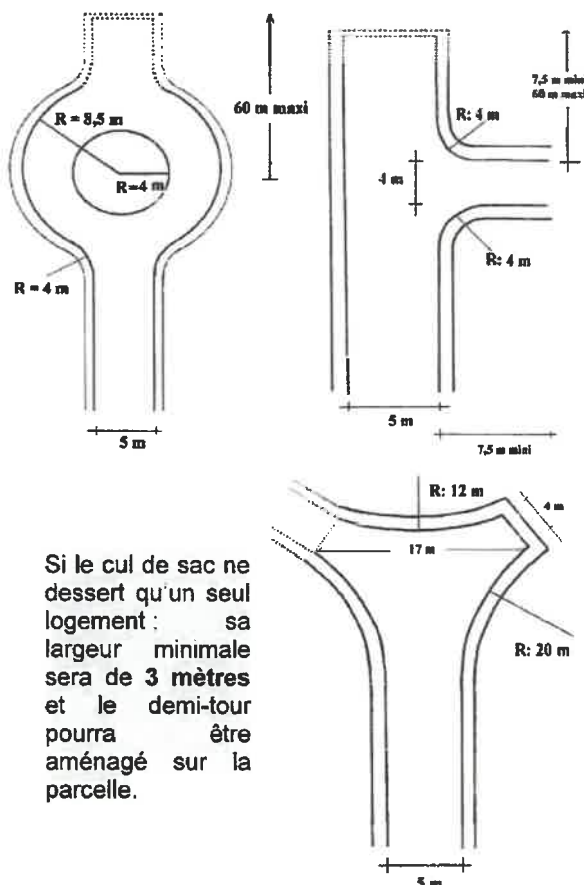
► Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

► Pente : inférieure à 15 %



► Voie en cul de sac > 60 mètres

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement : sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

DISPOSITIFS DE RESTRICTION D'ACCÈS

Les équipements, mobiliers et dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes (voir exemples ci-contre) doivent faire l'objet d'une maintenance régulière.

Afin de permettre l'intervention des secours, ils doivent être **manoeuvrables ou manoeuvrés, à tout moment et sans délais**, par l'une des solutions suivantes :



SYSTÈME D'OUVERTURE OU DE DÉVERROUILLAGE manoeuvrable avec la clé multifonction (normée NF S61-580) en dotation des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 33 ;



DISPOSITIF FRAGILISÉ, SÉCABLE, ET REPÉRABLE par les sapeurs-pompiers permettant l'ouverture ou le déverrouillage ;



DISPOSITIF D'OUVERTURE MANUELLE OU COMMANDABLE À DISTANCE mis en oeuvre par le gestionnaire du dispositif de restriction ou les occupants du site, sur simple demande des sapeurs-pompiers qui se présentent sur les lieux ou sur demande téléphonique du Centre de Traitement de l'Alerte (18/112)*.

Les **systèmes électriques** doivent être à « **sécurité positive** » en cas de rupture de l'alimentation ou dysfonctionnement.

* uniquement pour les collectivités, établissements, sites, à risques particuliers répertoriés par le SDIS 33 et disposant d'une veille permanente.



**ACCESSIBILITÉ
AUX VÉHICULES ET
AUX PERSONNELS
DU SDIS**

PORTAIL D'ACCÈS



CADENAS « POMPIER »



BORNE ESCAMOTABLE



LA MISE À DISPOSITION PREVENTIVE DE BADGES, CLÉS, CODE D'ACCES SPECIFIQUES N'EST PAS ACCEPTÉE.

TOUTEFOIS, IL EST POSSIBLE DE COMMUNIQUER UN CODE D'ACCÈS LORS DE L'APPEL DES SECOURS (18 OU 112).

LES OUTILS COMPATIBLES

EN DOTATION DES VÉHICULES DU SDIS 33

1 LE COUPE BOULON

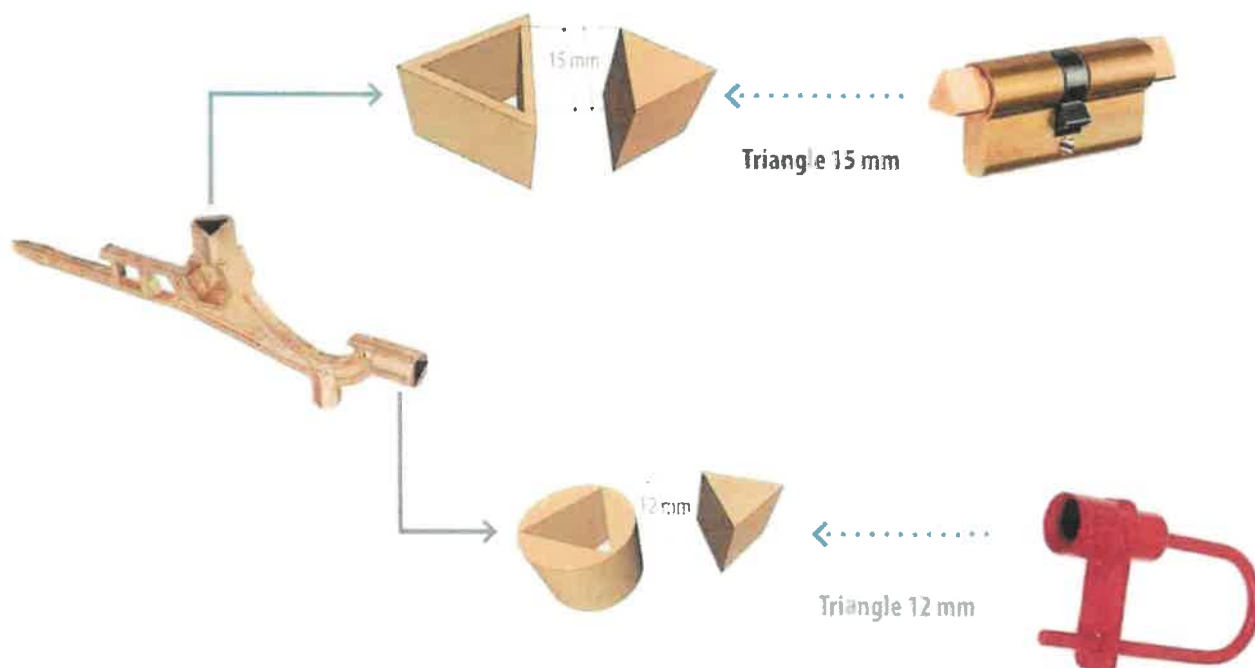


Le coupe boulon permet de sectionner un maillon de chaîne ou à défaut un cadenas d'un diamètre de 10 à 12 mm.



LA RESPONSABILITÉ DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS NE SAURAIT ÊTRE ENGAGÉE SUITE À UN RETARD DANS LE DÉPLOIEMENT DES SECOURS LIÉ À LA PRÉSENCE DE DISPOSITIFS DE RESTRICTION D'ACCÈS.

2 LA CLÉ MULTIFONCTION « POLYCOISE »



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 Église	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'ousteauneu	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

**Monsieur Christian PONNOU DELAFFON
Unité PRAC Direction Départementale des
Territoires et de la Mer
Cité Administrative
33090 BORDEAUX**

Direction Stratégie et Aménagement

Objet : Commune de Valeyrac Avis de l'État sur PLU arrêté – Consultation

Affaire suivie par : Jocelyn DEBAYS

Monsieur,

Par courrier en date du 04 août 2025, vous nous avez communiqué le projet d'élaboration du PLU de Valeyrac arrêté par délibération en date du 24 juillet 2025.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier.

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).

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe Renier
Directeur Général Adjoint



Direction Opérations Études Projets
DOEP/ETR/PMATT
7 rue de la Linière 64140 BILLERE -
0557265400 -
travaux-tiers.billere@terega.fr

DDTM 33/SUPEM/PRAC
Cité Administrative
BP 90
33090 BORDEAUX CEDEX

A l'attention de Christian DELAFFON

N/Ref - CATT-2025-1343
Affaire suivie par : Sylvie KOLASA

Billère, le 8 août 2025

V/Ref - Votre mail du 4 août 2025
Objet - Avis de l'Etat sur PLU arrêté
Commune de VALEYRAC

Monsieur,

Nous avons bien reçu une demande concernant le l'Avis de l'Etat sur PLU arrêté de la commune citée ci-dessus.

En réponse, nous vous informons que nous n'avons aucune canalisation dans la commune désignée.

Nous n'avons pas non plus de projet d'intérêt général dans cette localité.

Vous remerciant de nous avoir consultés,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Responsable PMATT

Jean-Alain MOREAU
P/O Sylvie KOLASA

TERÉGA S.A.

Siège social : 40, avenue de l'Europe • CS 205 22 • 64010 Pau Cedex
Tél. +33 (0)5 59 13 34 00 • Fax +33 (0)5 59 13 35 60 • www.terega.fr

Capital de 17 579 086 euros • RCS Pau 095 580 841



TERÉGA S.A.

Siège social : 40, avenue de l'Europe • CS 205 22 • 64010 Pau Cedex
Tél. +33 (0)5 59 13 34 00 • Fax +33 (0)5 59 13 35 60 • www.terega.fr

Capital de 17 579 086 euros • RCS Pau 095 580 841



VOS RÉF. Consultation du 04/08/2025
NOS RÉF. 2025_60_PA_PLU_Valeyrac
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-TOU-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 05.62.14.91.00
E-MAIL : rte-cdi-tou-urbanisme@rte-france.com

OBJET : PA – Elaboration du PLU de la
commune de **Valeyrac**

DDTM de la GIRONDE

Cité Administrative
BP 90
33090 Bordeaux Cedex

MR Ponnou Delaffon
[christian.ponnou-](mailto:christian.ponnou-delaffon@girondeddtm.gouv.fr)
delaffon@girondeddtm.gouv.fr

Toulouse, le 05/08/2025

Monsieur le Préfet de la Gironde,,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 04/08/2025 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **Valeyrac**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons 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). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

**Le chef de service
Concertation, Environnement, Tiers
Centre D&I TOULOUSE**

Stéphane CALLEWAERT

Copie : Mairie de Valeyrac contact@valeyrac.fr

