Plan Local d'Urbanisme







1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

Modification n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le 4 novembre 2026

SOMMAIRE

Chapitre I Justification des choix 6

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 7

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD 8

I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT 8

I.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU 10

I.1.2. Les orientations du PADD 11

I.1.2.1. La préservation des milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau 12

I.1.2.2. Les qualités paysagères et patrimoniales 15

I.1.2.3. Le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat 17

I.1.2.4. Le développement urbain 19

I.1.2.5. Le développement économique 21

I.1.2.6. Les transports et la mobilité 23

I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 25

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme) 25

I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones 25

I.2.1.2. Le règlement écrit 26

I.2.1.3. Les différents types de zones 27

I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement 28

➞ Le zonage constitue la déclinaison règlementaire du PADD 28

I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels 29

I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des villages 30

I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU 35

I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales 35

I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière 36

I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions règlementaires 36

I.2.3.4. La zone à urbaniser 1AU 50

I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires 52

I.2.4.1. Les espaces remarquables Ar, Nr et Nor 53

I.2.4.2. La zone agricole A 56

I.2.4.3. La zone naturelle N 57

I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N 58

I.2.4.5. La zone No 61

I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage 63

I.2.5.1. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier 63

I.2.5.2. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques 65

I.2.5.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC) 68

I.2.5.4. Les bâtiments identifiés pour un changement de destination 73

I.2.6. Les servitudes qui s'imposent au PLU qui sont reportées sur le plan de zonage 77

I.2.6.1. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) 77

I.2.6.2. La bande littorale de 100 m 77

I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD 79

I.3.1. Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle 79

I.3.1.1. Le contenu de l'OAP retenue au PLU 79

I.3.1.2. La cohérence avec le PADD 83

I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU 84

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme 84

I.4.1.1. Bilan général des zones 84

I.4.1.2. Evolution au regard de la carte communale actuelle 85

I.5. Le Le potentiel foncier constructible, les capacités de densification et capacités logements dans le cadre du projet de PLU 86

I.5.1. Le potentiel foncier constructible 86

I.5.2. Les capacités en logement 88

I.5.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU 89

I.5.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU 90

I.5.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU 92
I.5.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière 93
I.5.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers 93
I.5.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis 94

I.6. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral 95
I.6.1. La bande littorale des 100 m 96
I.6.2. La protection des espaces naturels remarquables 96
I.6.3. Les espaces proches du rivage 98
I.6.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération 100
I.6.5. Les coupures d'urbanisation 102
I.6.6. Les espaces boisés significatifs 103
I.6.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser 106

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur 108

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés 109

II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur 109
II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme 109
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique 110
II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique 115

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 116

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU 117

III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie 118
III.2.1. Les incidences du PLU 118
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire 118
III.2.1.2. La qualité des bâtiments 118
III.2.2. Les réponses du PLU 119
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles 119
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie 120

III.3. Sur les ressources en eau souterraine 121
III.3.1. Les incidences du PLU 121
III.3.2. Les réponses du PLU 122

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques 123
III.4.1. Les incidences du PLU 123
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques 123
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales 124
III.4.2. Les réponses du PLU 125

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers 127
III.5.1. Les incidences du PLU 127
III.5.2. Les réponses du PLU 127
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers 127
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers 129

III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité 131
III.6.1. Les incidences du PLU 131
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc » 131
III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides 144
III.6.2. Les réponses du PLU 145

III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques 148
III.7.1. Le bruit 148
III.7.1.1. Les incidences du PLU 148
III.7.1.2. Les réponses du PLU 148
III.7.2. Les risques naturels et technologiques 149
III.7.2.1. Les incidences du PLU 149
III.7.2.2. Les réponses du PLU 150

III.8. Sur le paysage et le patrimoine _____ 155
III.8.1. Les incidences du PLU _____ 155
III.8.2. Les réponses du PLU _____ 155

III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation ___ 158
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels _____ 158
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée _____ 160

Chapitre IV Indicateurs de suivi_____165

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU _____169

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU _____ 170

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides)_____ 171
V.2.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités _____ 172
V.2.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités ____ 172
V.2.3. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués_____ 174
V.2.3.1. Critère botanique_____ 175
V.2.3.2. Critère pédologique_____ 175

Chapitre VI Annexes_____178

Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée _____ 179

Chapitre I
Justification des choix

I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui visent à atteindre les objectifs suivants (article L.101.2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD

I.1.1.1. La prise en compte des orientations du SCOT

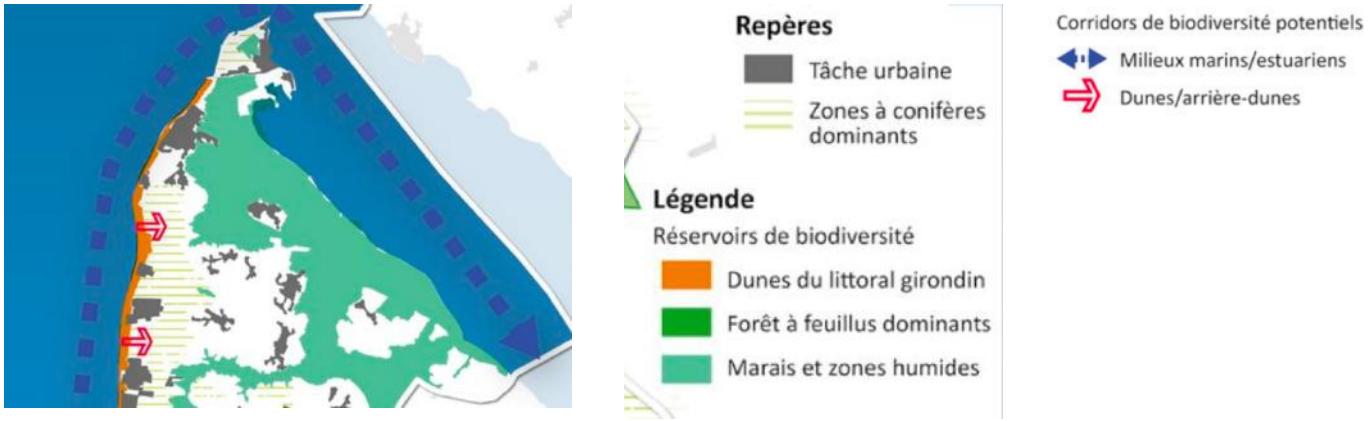
Le PLU de Valeyrac s'appuie sur les grands principes d'organisation du territoire et les orientations générales développés dans le cadre du SCOT Médoc Atlantique.

La stratégie de Médoc Atlantique est articulée autour de trois principaux objectifs :

- PRESERVER et VALORISER durablement patrimoniales du territoire l'identité et les ressources
- PROTEGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique
- PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire

I.1.1.1.1. PRESERVER et VALORISER durablement l'identité et les ressources patrimoniales du territoire

L'orientation du SCOT vise à préserver le bon fonctionnement des écosystèmes, ainsi que la qualité paysagère et patrimoniale du territoire donc la qualité du cadre de vie :
- Le renforcement de la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien constitue un axe fort, qui se décline au travers de la préservation et du développement d'une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle
- la gestion sur le long terme de la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique
- la maîtrise et la gestion de la ressource en eau sur le long terme



La commune de Valeyrac est fortement concernée par des réservoirs de biodiversité liés aux marais et zone humide.

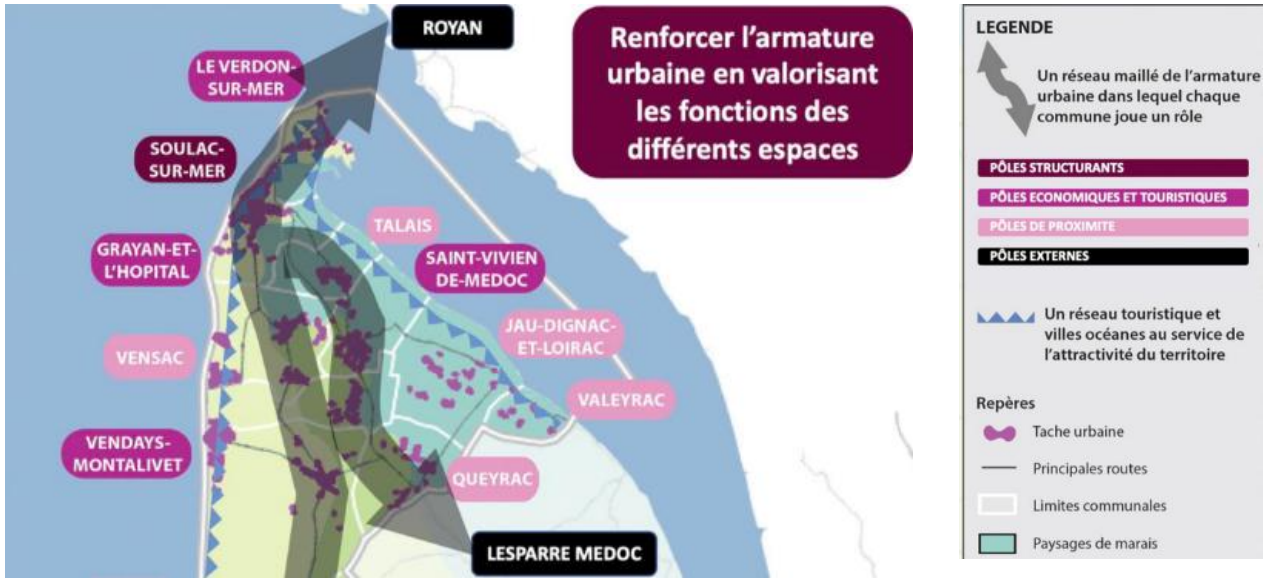
La valorisation du cadre de vie vise à préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique.
Sur la commune de Valeyrac, il s'agit de valoriser les paysages de mattes et des palus en conciliant usages agricoles et préservation des zones humides.
La valorisation du cadre de vie passe aussi par des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti.

I.1.1.1.2. PROTEGER les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique

L'orientation du SCOT vise à définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels.

Cela passe par la mise en œuvre d'une réorganisation spatiale et d'un développement multipolaire maîtrisé, avec l'affirmation de pôles structurants, la mise en valeur de pôles économiques et touristiques, le maillage de pôles de proximité.

Cela passe naturellement par une gestion des risques (en particulier liés au PPRI sur la commune de Valeyrac) pour la pérennisation des activités et la protection des habitants.



I.1.1.1.3. PROMOUVOIR le développement et la reconnaissance du territoire

L'orientation du SCOT consiste à développer le territoire Médoc Atlantique pour lui-même dans un rapport de coopération avec l'ensemble des entités du Médoc, l'autre rive de l'estuaire et la Métropole, autour d'une politique basée sur 4 piliers : Activités primaires-Services-Activités productives- Tourisme.
Il s'agit en particulier sur la commune de Valeyrac de valoriser les activités primaires locales, de faciliter leur développement, soutenir et promouvoir la vente directe réalisée par les producteurs du territoire.

I.1.1.2. La démarche de construction du PADD du PLU

La construction des orientations du PADD s'est faite dans le cadre des ateliers de travail participatif avec les élus et d'un échange avec les habitants.

- ❑ Echanges et réflexions avec les élus sur le volet environnemental du PADD le 18 juillet 2023 et sur le volet urbain et économique le 24 juillet 2023
- ❑ Présentation des orientations du PADD aux PPA le 14 décembre 2023
- ❑ *Réunion publique avec la population sur les orientations du PADD le 11 Septembre 2024.*

I.1.2. Les orientations du PADD

Les orientations du PADD s'articulent autour de 6 axes :

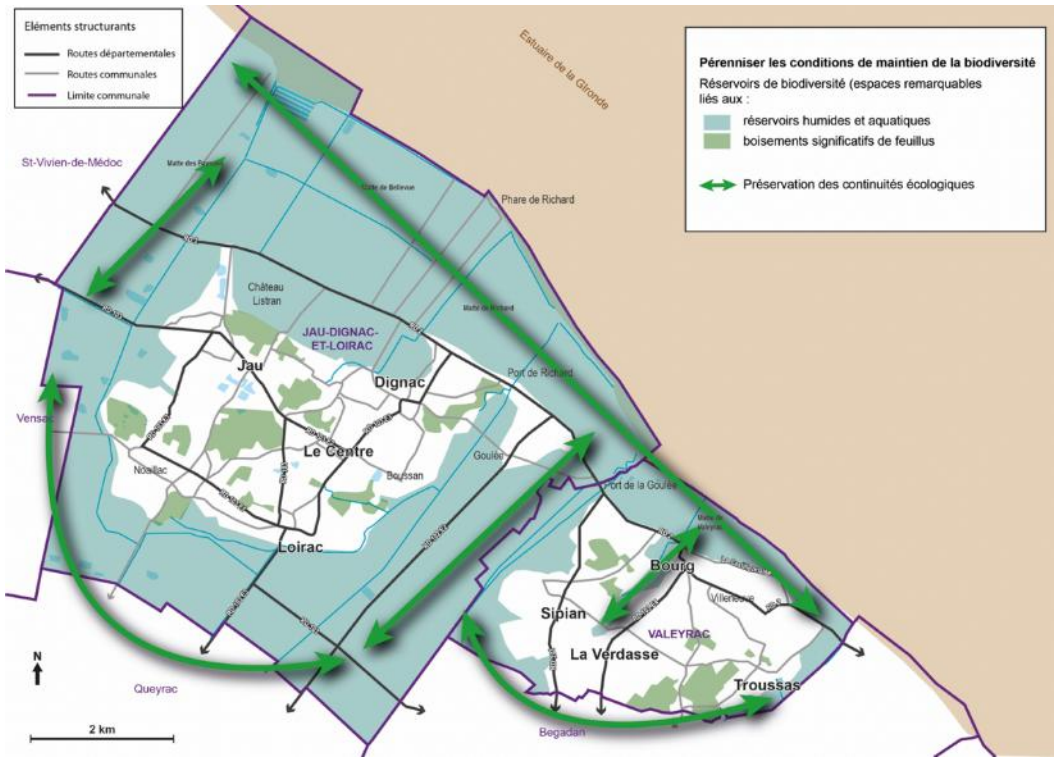
- Axe 1 : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants aux risques
- Axe 2 : Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité
- Axe 3 : Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat
- Axe 4 : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littorale
- Axe 5 : Conforter les atouts économiques du territoire
- Axe 6 : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

I.1.2.1. La préservation des milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau

I.1.2.1.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Une ressource en eau souterraine (aquifères semi-profonds exploités pour l'alimentation en eau potable) soumise à une pression de prélèvements importante. Un patrimoine naturel reconnu par de nombreux zonages d'inventaire et de protection. Des milieux bocagers constituant une richesse écologique particulière en matière d'habitats naturels et d'espèces patrimoniales Des milieux humides qui jouent un rôle d'épandage des eaux et de régulation notamment vis-à-vis de l'estuaire. Des boisements qui n'occupent que très peu d'espace sur le territoire communal ; imbriqués dans les vignes et le bâti. **Enjeux identifiés** ➢ **Préserver les secteurs de fort intérêt écologique, notamment les marais et leur diversité. D'une manière plus large, protéger l'enveloppe des zones humides existantes.** ➢ **Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire.**	**AXE I** **Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques**	**1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau** • Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable • Préserver la qualité des eaux superficielles **2. Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité** • Préserver les continuités écologiques • Assurer la pérennité des zones humides **3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques,** • Intégrer le risque inondation • Prendre en compte le risque mouvements de terrain

I.1.2.1.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
Carte - Préservation des espaces naturels sensibles et des ressources 	L'axe considéré a pour ambition de **concilier les choix de développement et les objectifs d'une meilleure performance environnementale.** Le développement porté par le PLU vise à **maintenir une quantité d'eau suffisante pour l'ensemble des usages du territoire** (résidentiels, agricoles, etc.) et à prendre en compte les impacts sur la gestion globale de la ressource en eau. Les choix du PLU visent à projeter un **développement urbain compatible avec la ressource en eau potable** et à optimiser l'utilisation des équipements existants (adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et visent également à permettre la diversification des techniques de traitement des eaux usées. Les espaces naturels du territoire forment une charpente écologique structurante. Le PADD fixe de **préserver les milieux humides de la plaine alluviale (réservoirs humides et aquatiques), ainsi que les continuités écologiques.** Dans le cadre du PLU seront ainsi prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire : Par ailleurs, compte tenu de leur importance, le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera la **préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique**.
LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD Le contexte naturel du territoire, de par son lien avec la plaine alluviale et inondable associée à l'estuaire de la Gironde, crée une mosaïque d'espaces naturels, agricoles et forestiers très particuliers articulés notamment autour des mattes et palus. Les choix retenus dans le cadre du PLU visent à maintenir les qualités attractives et fonctionnelles du territoire, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique (maîtrise de la pression anthropique qui s'exerce sur les espaces agricoles et naturels et développement préférentiel en densification de l'existant).	

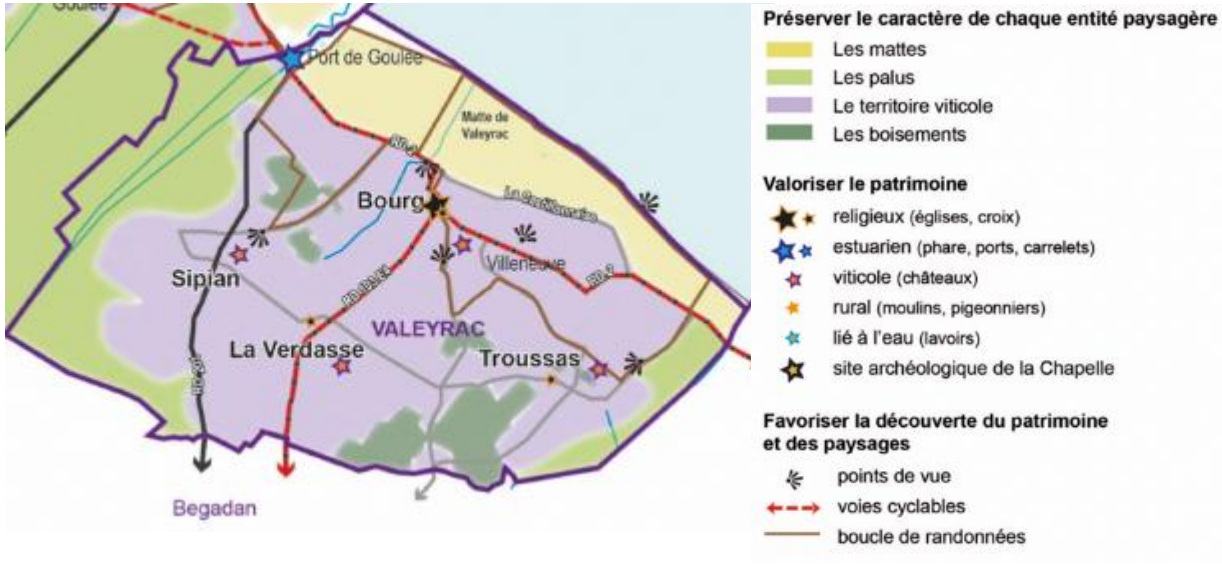
ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
Carte - Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques  **Intégrer les risques inondation** Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI Porter une attention particulière aux espaces de mobilité de cours d'eau et aux zones d'expansion de crue **Prendre en compte le risque mouvements de terrain** Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols en particulier dans les palus	**L'intégration des risques** dans les choix de développement traduit la volonté d'une prise en compte des éléments connus afin de ne pas aggraver les situations. Concernant le **risque inondation**, le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI sera scrupuleusement respecté. Il sera veillé à la **préservation des digues** et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien, tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ; **Les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols** (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, bandes enherbées …), seront préservés en particulier dans les palus.

I.1.2.2. Les qualités paysagères et patrimoniales

I.1.2.2.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Paysage et patrimoine -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Des paysages singuliers de marais littoraux et de basses terres où l'eau est omniprésente. Un caractère bocager des zones de mattes et palus qui agrémente le paysage ; en particulier les haies de tamaris, qui agrémentent le paysage, forment écran au vent et maintiennent les sols. Des terres de graves qui offrent des horizons viticoles sur des surfaces assez étendues, et des reliefs très doux. Des éléments de patrimoine bâti de qualité (châteaux viticoles, habitat de caractère, patrimoine rural, patrimoine estuarien, petit port) fortement révélé par l'horizontalité des lieux. Une attractivité en lien avec l'œnotourisme et le tourisme estuarien, prenant appui sur le petit port de la Goulée, patrimoine, la randonnée ... **Enjeux identifiés** ➢ **La préservation de l'identité paysagère, architecturale, et culturelle des territoires communaux.** ➢ **Un écotourisme qui permette la découverte de l'estuaire, en lien avec le port** ➢ **Un soutien aux activités traditionnelles liées aux marais et aux palus, ainsi qu'au potentiel lié à l'aquaculture.** ➢ **Une organisation de l'occupation de l'espace qui préserve l'équilibre entre espaces aménagés et espaces naturels.**	**AXE II** **Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité**	**1- Préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais** • Préserver les structures naturelles des paysages estuariens par un classement en zones de protection • Porter attention à la structuration des lisières urbaines et au maintien de coupures d'urbanisation. • Favoriser la découverte des paysages estuariens en privilégiant les modes doux (cheminements cyclables et piétons, boucles de randonnées). **2- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine** • Proposer au PLU des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine identifiés. • Proposer au PLU une protection spécifique des boisements intéressants (Espace Boisé Classé, ou classement au titre des éléments de patrimoine ou des continuités écologiques).

I.1.2.2.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
Cet axe a pour ambition de **concilier les objectifs de développement et les objectifs de préservation des structures paysagères du territoire et de qualité du cadre de vie.** **Carte - Préserver le paysages et le patrimoine**  	S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires partagées. Le PLU s'attachera ainsi à préserver la **diversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.** Une attention sera portée aux zones de franges entre ensembles bâtis et espaces agricoles et naturels, Les structures paysagères liées aux éléments boisés seront préservées, comme autant d'éléments structurants d'un paysage assez linéaire. Le maintien de coupures paysagères entre les villages sera pris en compte dans les choix de développement. Le plateau viticole accueille une urbanisation dispersée de façon assez homogène et organisée à partir des hameaux. Le PLU veillera à respecter les objectifs du PADD de préservation des paysages : - Maîtrise de la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural. - Préservation de la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme une identité estuarienne…

I.1.2.3. Le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat

I.1.2.3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Attractivité résidentielle -DIAGNOSTIC/ ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Une croissance démographique dynamique dans les années 2000, portée par le solde migratoire, qui s'essouffle dans la dernière période 2013-2019. Une taille des ménages de bon niveau (2,2 personnes /ménage), en dépit d'une diminution de la taille des ménages en lien avec les évolutions sociétales et un vieillissement de la population (augmentation de la part importante de retraités). Une augmentation modérée du parc de logements sur la commune, avec une part de logements secondaires assez équilibrée (13% du parc global). Une part de logements vacants élevée, de l'ordre de 13% (en légère diminution) et de forts enjeux de requalification du parc ancien (environ 1/3 du parc est antérieur à 1919 sur la commune). Une majorité de maisons individuelles, de grandes typologies, en propriété qui ne favorise pas un parcours résidentiel fluide. Une dynamique de construction modérée (environ 3 logements / an sur les 10 ans). Une commune de petite taille présentant de ce fait un niveau de services limité. **Enjeux identifiés** ➢ **Examiner les évolutions futures en termes démographique et de l'habitat au regard des orientations du SCOT et des attentes des communes.** ➢ **Développer l'offre locative pour permettre un parcours résidentiel plus fluide** ➢ **Amorcer la diversification de l'offre de logements, et des typologies pour répondre aux nouveaux profils de la population.** ➢ **Prendre en compte les besoins en matière de rénovation du parc existant**	**AXE III** **Définir le projet d'accueil : les besoins du territoire pour la démographie et l'habitat**	**1. Anticiper les évolutions démographiques et traduire un projet de développement mesuré** **2. Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU** **3. Optimiser la consommation foncière pour l'habitat** **4. Valoriser le bâti existant et diversifier le parc de logements**

I.1.2.3.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe a pour ambition de proposer un **projet de développement respectueux du cadre fixé par le SCOT**, tout en appréciant, le plus objectivement possible, les potentialités et l'opportunité d'un développement résidentiel de la commune.

La CdC, après avoir examiné 3 scénarios (un scénario tablant sur une stricte logique de « préservation », un second visant une stratégie maximisant le potentiel en extension, un scénario intermédiaire) a fait le choix d'un scénario de développement proposant une stratégie volontariste et structurant, encadré par une **capacité d'accueil adaptée** aux enjeux.

La commune de Valeyrac **dans le même esprit que le travail conduit dans le cadre du SCOT, a examiné trois projections présentant des rythmes de développement différenciés.** Elle a fait le choix d'une **croissance moins soutenu que dans la période passée,** mais qui **renoue avec une croissance positive**, et permet un renouvellement des générations.
Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à **+0,85 %/an** ; soit une **population nouvelle attendue d'environ 50 habitants à horizon 2035**.

Dans le cadre du projet de PLU, le besoin global en logements est ainsi estimé à **35 logements,** besoin global qui couvre le besoin en logements liés à l'accueil de nouveaux ménages, ainsi que celui nécessaire au maintien de la population actuelle.

Outre l'aspect quantitatif de production de logements, les élus ont pour ambition de répondre à la diversité des besoins en logements, pour partie en encourageant les propriétaires à valoriser le bâti existant.

Afin de répondre à la nécessité de modérer la consommation foncière et en particulier celles des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, le PADD fixe un **objectif de densité pour les logements potentiellement réalisés en extension de l'enveloppe urbaine ; et une localisation des constructions préférentiellement au sein de la zone urbaine.**

I.1.2.4. Le développement urbain

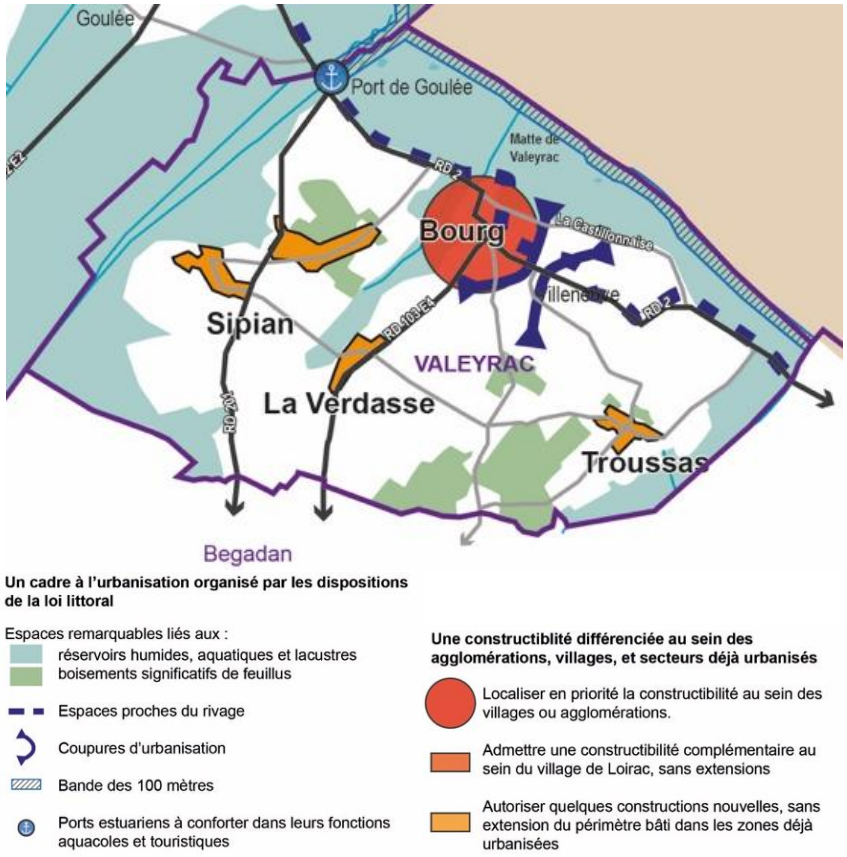
I.1.2.4.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement urbain -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Diagnostic Un développement urbain multipolaire : le centre bourg est complété par plusieurs villages de même taille. A noter également des développements diffus, sur certaines voies. Le territoire présente cependant un mitage du territoire relativement faible, de par les protections présentes. Un habitat pavillonnaire banalisé et parfois peu qualitatif (architecture, insertion urbaine, accompagnement végétal). Une consommation d'espaces à fin d'urbanisation qui affecte plus spécifiquement les espaces agricoles La persistance d'un patrimoine vernaculaire de qualité qui s'articule avec l'environnement et l'histoire du territoire. **Enjeux identifiés** ➢ **Poursuivre l'aménagement et la consolidation du bourg et principaux hameaux** ➢ **Travailler en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et du cadre défini par le SCOT et la loi littoral.** ➢ **Conserver la qualité du cadre de vie.** ➢ **Améliorer l'intégration du bâti neuf (adéquation avec l'identité architecturale et paysagère).**	**AXE IV** **Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral**	**1. Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral** • Le caractère prégnant des espaces remarquables • Respecter la délimitation de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage • Maintenir des coupures d'urbanisation **2. Une enveloppe conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés** • Localiser le développement urbain au sein de la centralité principale du bourg • Autoriser une densification des secteurs déjà urbanisés • Favoriser une bonne organisation des développements futurs

I.1.2.4.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

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



LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune est concernée par la loi littoral, qui **fonde le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral,** et repose en particulier sur la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Le PADD affirme les principes et objectifs de la loi Littoral, qui ont vocation à préserver le cadre paysager et le capital naturel, et ainsi préserver l'identité du littoral à travers un développement équilibré.

La loi notifie que « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le SCOT a déterminé à l'échelle du territoire du SCOT **les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en a défini la localisation.**

Le PADD fixe dans ses orientations que la délimitation précise de l'enveloppe urbaine et des zones du PLU sera établie dans le respect de l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation du SCOT.

Le PADD fixe dans ses orientations de décliner en outre l'ensemble des éléments clefs définis par la loi littoral : les espaces proches du rivage ; Les espaces remarquables ; La bande littorale (dite bande des 100 m) ; Les coupures d'urbanisation ; Les espaces boisés significatifs.

Une grande part du territoire communal est concernée par les **espaces remarquables liés aux réservoirs humides et boisements significatifs de feuillus.**

→ **Le PADD fixe de préserver l'intégrité des espaces remarquables, tout en excluant les petits secteurs spécifiques concernés par des bâtiments agricoles.**

→ Dans le respect de la bande des 100m, le PADD prône de consolider les activités de pêche et les cultures marines.

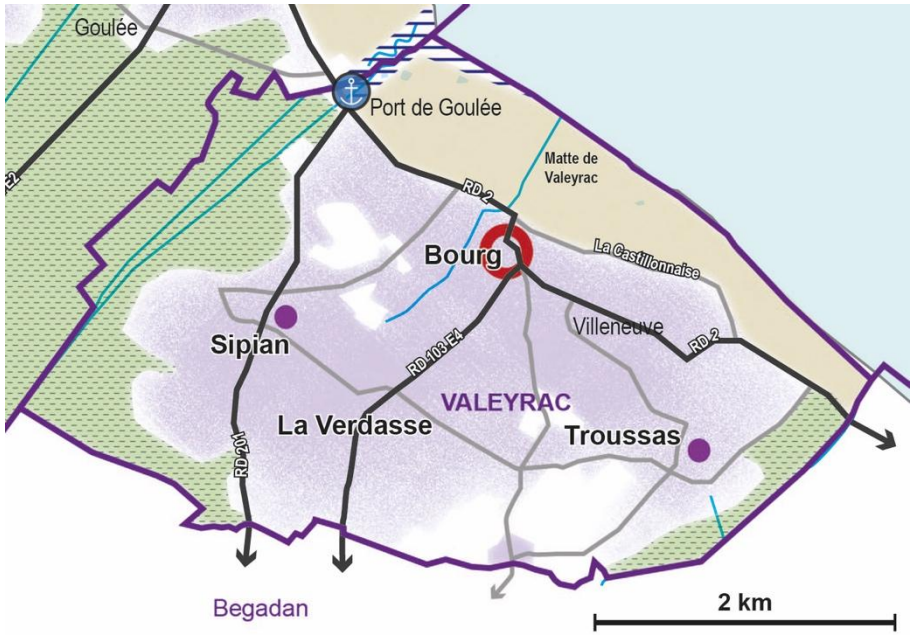
→ Enfin le PADD retient de préserver les espaces boisés de qualité.

I.1.2.5. Le développement économique

I.1.2.5.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement économique - DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
Principaux constats Un territoire caractérisé par la prégnance des activités primaires Une agriculture diversifiée (viticulture, élevage, cultures -prairies, céréales, oléagineux-), soutenue par l'activité viticole, qui reste dynamique et se maintient (évolution des superficies plantées positive entre 2008 et 2019). Des entreprises de petite taille et un tissu artisanal qui participe de la dynamique communale. A noter la présence d'un multiservices au bourg. En accompagnement du tourisme littoral, un potentiel de développement touristique fondé sur l'oeno-tourisme, les atouts naturels, le port de la Goulée (halte de plaisance), et le patrimoine. Une forte mobilité résidentielle et des trajets pendulaires domicile-travail à destination des communes voisines, ou de la métropole bordelaise, importants. Avec cependant un taux d'activité et un indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois ramené au nombre d'actifs) en progression sur la commune. **Enjeux identifiés** ➢ **Des activités commerciales et de services de proximité à soutenir pour un bourg vivant au service des habitants.** ➢ **Des opportunités en matière d'accueil et d'activités touristiques à soutenir et développer.** ➢ **Un potentiel agricole et viticole et des activités primaires à préserver.**	**AXE V** **Conforter les atouts économiques du territoire**	**1. Soutenir l'économie de proximité** • Favoriser le maintien des équipements, commerces et services pour répondre aux besoins de la population et conserver un bourg actif **2. Préserver les activités primaires liées au milieu naturel** • Favoriser le maintien d'une agriculture active • Garantir de bonnes conditions d'exercice des activités traditionnelles de l'estuaire, de la pêche et des activités liées à la mer. • Permettre la réalisation de projets d'accueil (dont oeno-touristiques) et d'hébergements liés, dans le respect de la loi littoral. **3. Valoriser le tourisme de nature** • Permettre l'accueil de loisirs/tourisme lié au Port de la Goulée • Elargir l'offre d'hébergements et permettre le développement de nouveaux projets.

I.1.2.5.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS DU PADD	LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD
Conforter les atouts économiques du territoire  **Soutenir l'économie de proximité** Favoriser le maintien des équipements et des services dans les centres-bourgs **Soutenir le secteur viticole** Préserver le vignoble Permettre le développement de l'œnotourisme **Préserver les activités primaires liées au milieu naturel** Favoriser le maintien d'une agriculture active : dans les mattes dans les palus (à dominante naturelle) Garantir de bonnes conditions d'exercice de la pêche et des activités liées à la mer **Valoriser le tourisme lié à l'estuaire** Accueil de loisirs/tourisme et de restauration liés aux petits ports	Dans le cadre de son PADD, la commune de Valeyrac retient des **orientations économiques qui s'articulent avec les orientations du SCOT** : avec un **soutien aux activités primaires locales**, emblématiques des ressources du territoire. Ainsi la commune se caractérise par une activité agricole encore active (productions agricoles et activité d'élevage, mais surtout viticole avec la présence de nombreux châteaux). Le soutien à la filière passe par une déclinaison règlementaire qui favorise les activités dans le respect de la loi littoral et permette autant que possible une diversification des activités, permettant d'allier **cultures primaires et tourisme de nature.** Cette orientation communale est parfaitement en cohérence avec le SCOT qui préconise de valoriser les activités primaires locales, de faciliter leur développement, et de promouvoir la vente directe réalisée par les producteurs du territoire. Il en est de même pour les **activités traditionnelles de l'estuaire, de la pêche et des activités liées à la mer.**

I.1.2.6. Les transports et la mobilité

I.1.2.6.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Transports - déplacements-DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD – Les choix établis
Diagnostic Un territoire « éloigné » (en particulier de la métropole) compte tenu de la position géographique de la commune en pointe nord du territoire. Une desserte assurée par la RD.1215, axe majeur du territoire, qui enregistre toutefois des conditions de circulation difficiles. Un réseau de voies secondaires, relativement dense, qui irrigue l'ensemble du territoire. Des déplacements très majoritairement effectués en voiture. Les transports collectifs ne concernent pas directement la commune. La desserte ferroviaire n'est accessible qu'à partir de Lesparre-Médoc ; de même que la ligne de bus. A noter cependant au plan ferré, un projet de RER métropolitain visant un développement des lignes et une fréquence accrue. Le réseau cyclable est principalement utilisé pour une fréquentation touristique ou de loisirs. **Enjeux identifiés** ➢ **Diminuer dans la mesure du possible l'usage de la voiture individuelle au profit des autres modes de déplacements** ➢ **Améliorer la desserte ferroviaire** (les élus sont favorables aux orientations en direction du développement du cadencement et des temps de parcours du TER). ➢ **Développer les cheminements doux (dont pour assurer une desserte sécurisée des équipements et services publics)**	**AXE VII** **Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**	**1. Favoriser la multi-modalité** **2. Valoriser le réseau des pistes cyclables** • Intégration dans le cadre du PLU, en tant que de besoin des réservations pour la réalisation de bandes cyclables du projet de schéma directeur cyclable du Médoc.

I.1.2.6.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

ORIENTATIONS ET CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

La commune de Valeyrac est dépendante sur les questions de mobilité de choix supra communaux à l'échelle plus large du territoire Médoc. L'accessibilité du territoire dépend en effet de l'organisation de nœuds de mobilités stratégiques qui permettent le déploiement de mobilités alternatives adaptées selon les échelles de déplacements.
Leur fonctionnement et leur efficacité nécessite de s'attacher à :
- améliorer la desserte par la route en termes de qualité, adaptation à la multimodalité, fluidité et sécurité
- améliorer la desserte ferroviaire (augmentation de la fréquence des trains, amélioration de l'intermodalité dans les gares, faisabilité de trains rapides sur l'axe Le Verdon-sur-Mer, Lesparre-Médoc, Pauillac et Bordeaux).

Les orientations du PADD du PLU de Valeyrac prennent appui et s'intègrent dans le schéma global des orientations du SCOT, à l'échelle des possibilités offertes pour la commune.

La commune est concernée par ailleurs par le schéma directeur cyclable du Médoc et le maillage prévu dans le cadre des travaux de la communauté de communes. La commune souhaite s'appuyer sur ce schéma pour développer des déplacements doux au service des déplacements du quotidien.

I.2. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

I.2.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)

Finalité première du document d'urbanisme, la traduction réglementaire du projet communal s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le PADD. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLU.

I.2.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.

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

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique),
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.
Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine …) ainsi que pour les zones naturelles (Cf. présentation détaillée en pages suivantes).

Des trames (prescription ponctuelles, linéaires ou surfaciques) peuvent être superposées aux quatre types de zones afin de traduire les objectifs et besoins spécifiques en matière de développement et de protection (emplacements réservés, éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux à préserver …).

I.2.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLU. Ce sont ces pièces qui sont directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle.

Compte-tenu de l'importance et de l'imbrication des différentes pièces réglementaires, il apparaît opportun de rappeler la façon dont est construit le règlement écrit.
Le règlement du PLU est établi selon les règles du contenu modernisé du règlement, dont l'objet est de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.
Il précise :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où puis-je construire ?) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte mon environnement ?) ;
- Les équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

Le règlement d'urbanisme est organisé comme précisé ci-après :

➞ **Un lexique général** précise les définitions retenues dans le cadre du PLU

- **Un rappel est fait des destinations et sous-destinations** définies par le Code de l'urbanisme, pour chacune des zones est précisé les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites
- **Des dispositions générales** précisent les règles applicables à toutes les zones

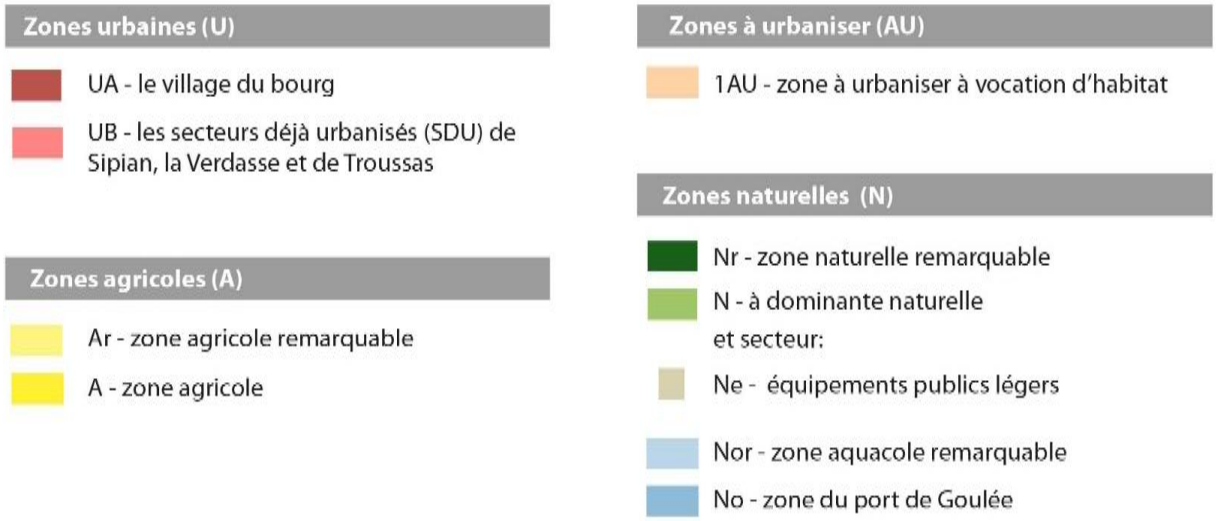
- **Les dispositions applicables à chacune des zones, conformément au règlement modernisé du PLU est structuré en trois chapitres :**

  - **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
    - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
    - Mixité fonctionnelle et sociale
  - **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
    - Volumétrie et implantation des constructions
    - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
    - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
    - Stationnement
  - **III - Équipement et réseaux**
    - Desserte par les voies publiques ou privées
    - Desserte par les réseaux

La rédaction du règlement intègre par ailleurs les préoccupations liées au développement durable (favoriser les énergies nouvelles dans l'habitat, les techniques alternatives pour des aménagements « durables »).
L'écriture du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisées de manière concomitante.

I.2.1.3. Les différents types de zones

Le zonage et le règlement du PLU définissent ainsi les zones et secteurs de zones suivants :



I.2.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement

→ Le zonage constitue la déclinaison règlementaire du PADD

La déclinaison règlementaire du projet de PLU a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet en précisant :

- **La délimitation de l'enveloppe urbaine correspondant à l'agglomération et aux secteurs déjà urbanisés (extension de l'urbanisation en continuité)**

- **La délimitation des espaces remarquables de la loi littoral (réservoirs humides et aquatiques ; boisements significatifs de feuillus)**
  - *Quelques secteurs comprenant des bâtis isolés et des constructions regroupées, insérés au sein de l'espace remarquable, ont été retirés de cet espace et justifiés au RP.*

- **La délimitation des autres espaces clefs de la loi littoral : espaces proches du rivage ; bande des 100 m ; EBC**
  - Limitation de l'exposition des populations aux risques
    - Zones rouge et jaune du PPRI, espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crue, risque mouvements de terrain ...)

- Prise en compte des grands ensembles paysagers des mattes et des marais
- Préservation des activités primaires liées au milieu naturel

I.2.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations (photos satellite, sources cartographiques sous SIG, terrain) :

☛ ***Délimitation des espaces naturels remarquables sensibles (zones Ar, Nr et Nor)***

Ils recouvrent les espaces remarquables au titre de la loi littoral (réservoirs humides et boisements significatifs de feuillus) à l'exception des quelques secteurs, ne répondant pas aux caractéristiques évoquées.

☛ ***Délimitation des espaces à dominante naturelle (N)***

La zone N concerne l'ensemble des secteurs naturels qui ne sont pas situés au sein des espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral.
Elle englobe en outre des secteurs comprenant des bâtis isolés ou quelques constructions regroupées.

☛ ***Délimitation de la zone agricole (A)***

Le bâti agricole et les sièges d'exploitation ne faisant pas partie des espaces remarquables font l'objet d'un classement en zone agricole A, qui permet les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et viticole.
A noter que les secteurs de zone A sont tous situés hors zone rouge du PPRI.

☛ ***Délimitation de la zone du Port de Goulée (No)***

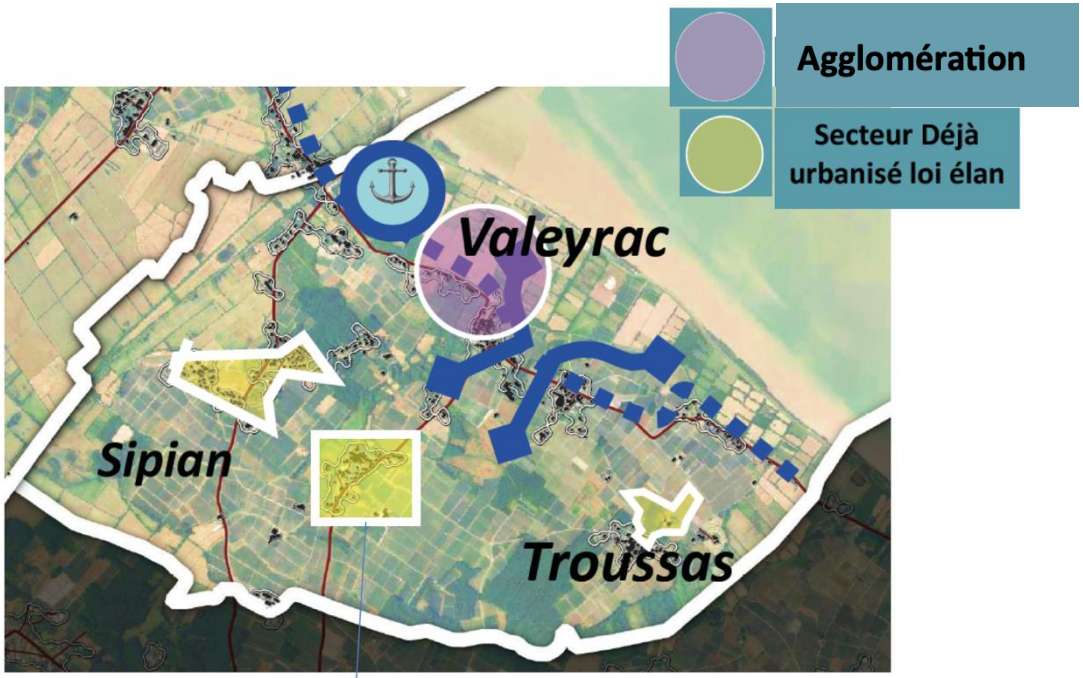
Le port de Goulée se situe en majeure partie sur la commune de Valeyrac. Les activités de restauration liées au port ont été délimitées en zone No.

I.2.2.2. La définition de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des villages

DU PADD → AU ZONAGE



Comme notifié précédemment, le SCOT a déterminé à l'échelle du territoire du SCOT **les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en a défini la localisation.**



⚠ **A noter que le SCOT n'a pas « cartographié » le secteur de la Verdasse comme SDU, mais il est mentionné dans le corps du texte qu'il pourrait être identifié dans le cadre du PLU.**

Un travail a ainsi été conduit dans le cadre du PLU pour **dessiner précisément le périmètre de la délimitation spatiale proposée dans l'atlas cartographique** pour l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation du SCOT.
De la même manière, il a été délimité comme proposé au SCOT une enveloppe urbaine et une délimitation de la zone constructible de la Verdasse.

Les enveloppes urbaines ont ainsi été délimitées au plus près des constructions existantes à partir de la photo satellite la plus récente (ortho-express 2024).
Ont été pris en compte les infrastructures de transports (routes, parkings) et les équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc).
L'enveloppe urbaine a également intégré les jardins aménagés des constructions et les dents creuses (quand celles-ci sont situées entre 2 constructions distantes de moins de 60 m ou en continuité de l'urbanisation).

L'enveloppe urbaine du « l'agglomération » de Valeyrac



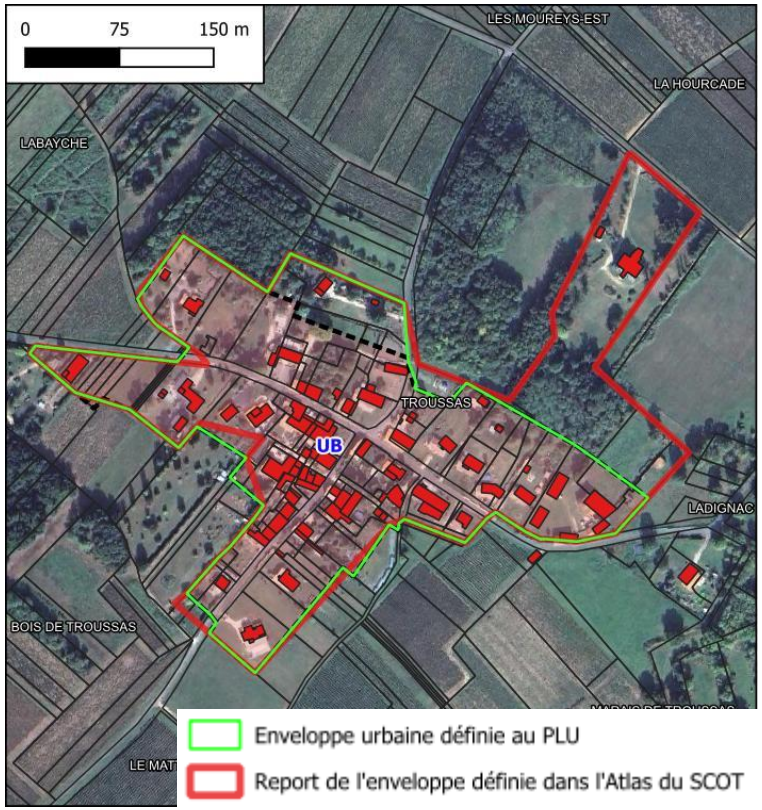
Centre historique de la commune avec la place du village encadrée par la mairie, la salle des fêtes et l'église. Bâti mitoyen majoritairement à l'alignement des voies publiques.
Outre les équipements cités plus haut, le bourg accueille aussi l'école, un parc public et un multiple rural.
De taille assez modeste, il s'est étendu de façon mesurée le long des voies (au Sud-Ouest, Sud-Est et au Nord).

Le cimetière et la station d'épuration ont été intégrés à l'enveloppe urbaine en raison de leur proximité directe avec les dernières constructions du bourg car ils **constituent des espaces artificialisés.**
Ils sont néanmoins implantés au Nord de la RD 2/ Castillonnaise au sein des espaces proches du rivage.

Le parc public (zone Ne au Sud) a lui aussi été intégré à l'enveloppe urbaine car il se situe au cœur du bourg et fait la jonction avec des habitations au Sud-Est.

Le développement du bourg est fortement contraint par la zone inondable, les espaces sensibles sur le plan environnemental et le vignoble.

L'enveloppe urbaine du SDU de Troussas



Une quarantaine de bâtis en dur autour d'un hameau ancien.
L'enveloppe urbaine du SDU s'étend de part et d'autre de la route de Troussas (Ouest/ Est).
Elle offre encore quelques possibilités de densification et de comblement des dents creuses.
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.

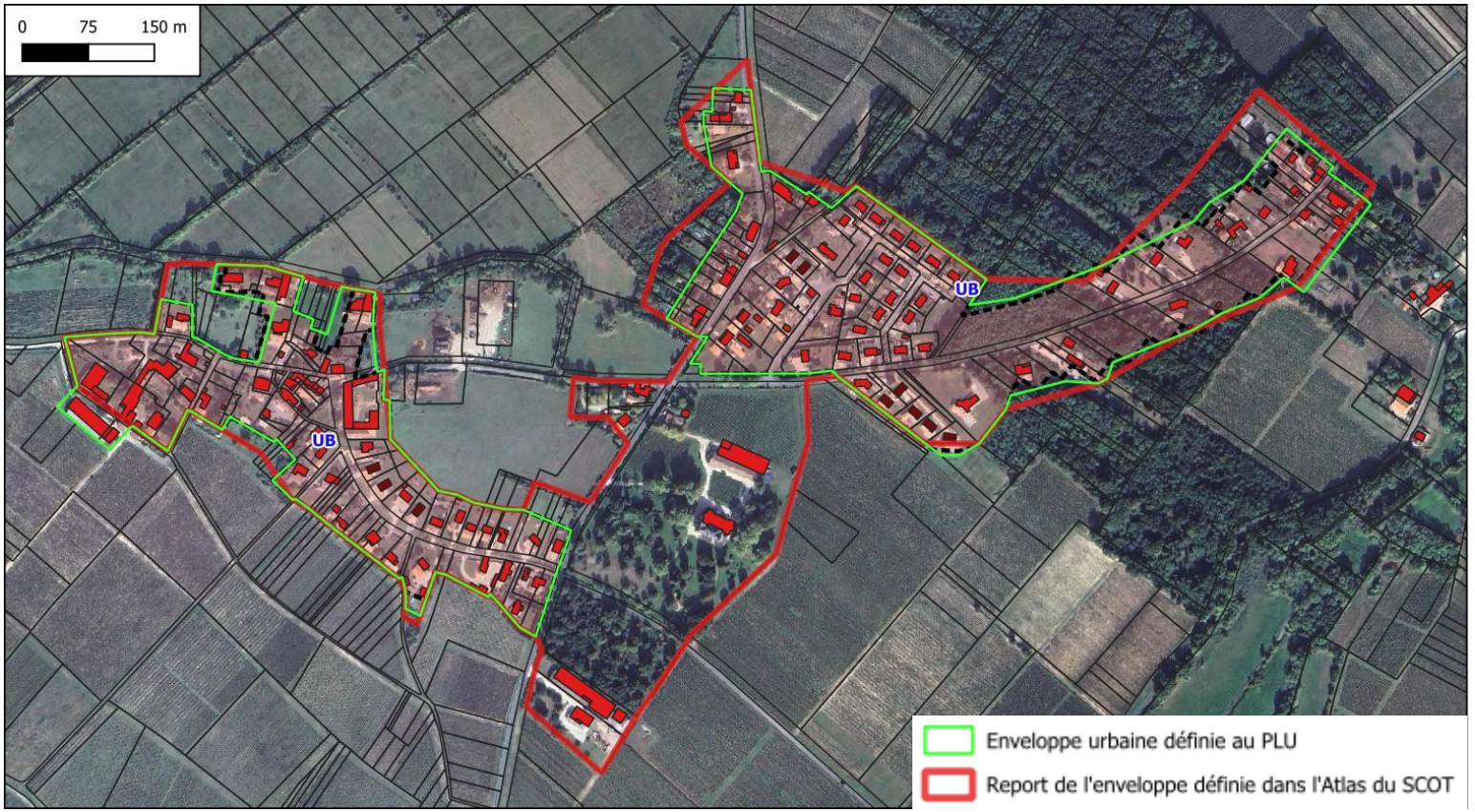
L'enveloppe urbaine du SDU de la Verdasse



Plus d'une cinquantaine de bâtis en dur dans ce hameau ancien (partie nord) caractérisée par un bâti très regroupé.

L'enveloppe urbaine du SDU se limite à l'ensemble bâti dense à l'Ouest de la RD 103E4.
Elle n'offre que quelques opportunités de densification au sein du tissu bâti sans aucune extension possible.

L'enveloppe urbaine des SDU de Sipian



Sipian-ouest (la partie ancienne) et Sipian-est (bâtis plus récents) constituent deux entités urbaines bien identifiées.

L'Atlas du SCOT englobe l'entièreté du lieu-dit dans une seule enveloppe urbaine continue.

Le PLU n'intègre pas les châteaux de Sipian et Rousseau de Sipian en raison des vastes parcs arborés non bâtis et des vignes qui les entourent ; et identifie ainsi deux SDU distincts.

L'enveloppe urbaine délimitée au PLU est plus resserrée sur le bâti en préservant les arrières de parcelles en zone inondable (à l'Ouest) ou boisées (à l'Est).

I.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU

La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU s'est appuyé sur les orientations du PADD.

- Bien entendu, le cadre à l'urbanisation retenant le village du bourg comme centralité principale constitutive de « l'agglomération », et les « Secteur Déjà Urbanisés » comme pouvant admettre une constructibilité limitée.
Mais également :
- Les besoins d'accueil du territoire pour la démographie et l'habitat ; et en conséquence une adaptation des capacités d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU.
- La nécessaire optimisation de la consommation foncière.

I.2.3.1. Prise en compte des analyses environnementales

Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, les sensibilités naturalistes ont été prises en compte.

Des inventaires naturalistes (zones humides, faune, flore) ont été réalisés en fin d'hiver et printemps/été 2024, ainsi que des compléments zones humides en 2025.

Les sondages pédologiques réalisés ont conclu à la présence avérée de zones humides selon le critère sol, sur des secteurs envisagés pour un développement urbain.

De même, les investigations ont révélé la présence avérée d'une orchidée protégée, *Anacamptis laxiflorora* sur un espace de prairie.









Une démarche d'évitement a été priorisée et la démarche ERC (évitement et ajouts de prescriptions) s'est poursuivie.

I.2.3.2. Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière

Comme notifié précédemment, l'approche a été itérative.
Les disponibilités foncières ont été approchées dans le cadre de la première enveloppe urbaine établie.
Elles ont permis une première évaluation des capacités logements, sur la base de l'objectif d'optimisation de la consommation foncière retenue dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.
Les capacités ont été confrontées au besoin en logements neufs, identifié dans le cadre du projet.
Des aller- retours et réflexions ont eu lieu avec les élus afin de préciser le zonage.
Les besoins de mobilisation du foncier en extension ont ainsi été affinés au fur et à mesure des travaux.

I.2.3.3. Délimitation des zones urbaines – Justification des dispositions règlementaires

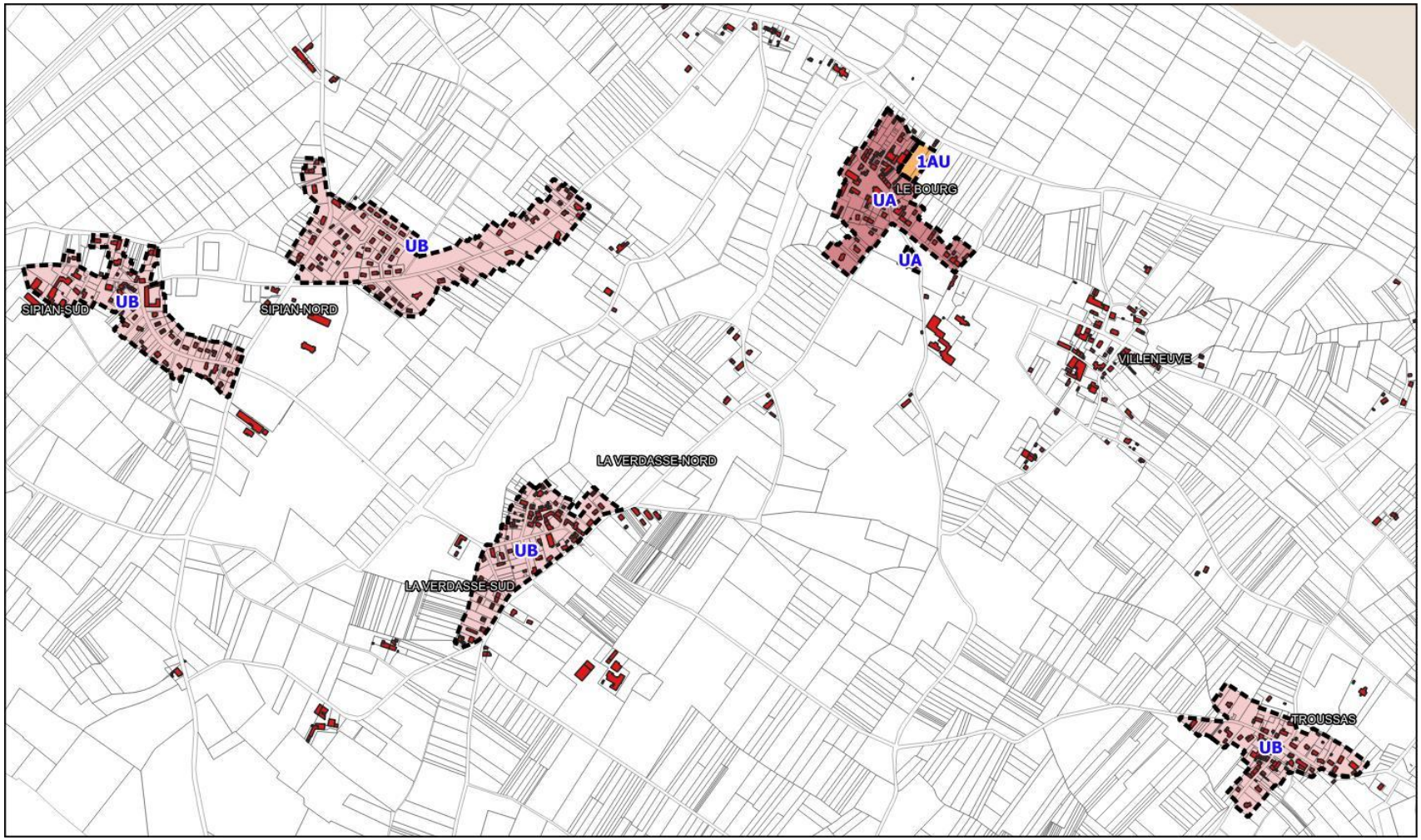
Article R151-18 du code de l'urbanisme
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ensemble des zones urbaines délimitées sur la commune de Valeyrac sont des zones à vocation d'habitat, commerces et services.

La commune ne présente pas de zones spécifiques dédiées aux équipements ou de zones à vocation d'activités.
Elle ne dispose pas de zone urbaine à vocation touristique.

Les zones urbaines différenciées en zone UA et zone UB, sont distinguées en fonction de leurs caractéristiques morphologiques.

Les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU



I.2.3.3.1. La zone UA :

I.2.3.3.1.1. Délimitation de la zone UA

La zone UA, d'une superficie de 6,8 ha, recouvre le bourg de Valeyrac.

La zone UA présente une forme urbaine relativement dense, avec des constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu.

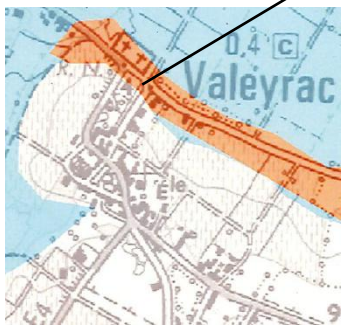


La zone a vocation à accueillir des habitations, des commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

A noter qu'une frange tout au nord du bourg a été exclue de la zone UA en raison du risque inondation « type 99 » (en complément du PPRI existant, potentielle inondation de plus d'1 mètre d'eau lors d'évènements climatiques violents).



zone de plus d' 1 m d'eau pour un évènement de type 99





I.2.3.3.1.2. Règlement de la zone UA – Justification des dispositions édictées

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone urbaine constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et de ce fait non spécialisée.
La plus grande part des destinations et sous-destinations y sont ainsi autorisées.

Cependant afin d'assurer un cadre de vie de qualité, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UA les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	**Le règlement définit :** ▪ **Des règles d'implantation (*Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte*)** **- Une règle générale qui favorise une implantation en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes *(principe d'implantation qui permet de respecter les fronts bâtis traditionnels des noyaux urbains historiques)*** ⇒ Implantation **à l'alignement** *(privilégier un front bâti qui structure l'espace public)* **ou à une distance minimum de 4 mètres.** - **Par rapport aux limites séparatives,** Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu ***: la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle*.** ⇒ Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à **3 mètres.** - **Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière** ○ Recul égal à un minimum de 3 m Les constructions annexes de moins de 40 m2 d'emprise au sol et les piscines peuvent être implantées différemment. ▪ **Des règles d'emprise au sol :** ○ Elle est limitée à 50% (Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières, tout en maintenant des espaces de respiration).

	En outre, l'emprise au sol est couplée à la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre. Les constructions devront justifier qu'une part minimum de 40% de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé. ▪ **Des règles de hauteur :** **Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion dans le gabarit du bourg.** ⇒ La hauteur des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.** ⇒ La hauteur des annexes est limitée à **3,5 mètres à l'égout du toit.**

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales*, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,** Il a été retenu d'adopter : - **Des dispositions communes** à l'ensemble des constructions (aspect général, dispositions particulières, énergies renouvelables ...) - **Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles ou de constructions neuves *(pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte)*** - **Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails** *Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.*

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	**En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages, des dispositions particulières sont retenues :** ⇒ Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur une superficie au moins égale à **40% de leur surface**. ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. **Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».**

Stationnement	**En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans le bourg, des règles de stationnement sont édictées.**

	⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour les bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions. ⇒ **Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.**

III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources,* des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que, lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

I.2.3.3.2. La zone UB

I.2.3.3.2.1. Délimitation de la zone UB

La zone UB, d'une superficie de 32,5 hectares, recouvre les zones déjà urbanisées (SDU de la loi littoral) constituées par les hameaux de Sipian, la Verdasse et de Troussas.

Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles.

Zone UB - Sipian Est



La zone UB reprend l'enveloppe urbaine du SDU avec une délimitation au plus près des constructions existantes (notamment à l'Ouest, afin de préserver le caractère boisé des fonds de parcelles).
La zone UB s'étend de part et d'autre de la route de Sipian, qui fait l'objet d'un renforcement des réseaux (investissement important de la part de la collectivité). La délimitation de la zone s'attache à prendre en compte la réalité parcellaire (jardins clôturés) avec une profondeur autour des 40 mètres (parfois ajustée notamment en cas de constructions existantes)

La zone UB de Sipian-Est, bien desservi par les réseaux, constitue la principale zone d'accueil de nouvelles constructions de par l'absence d'enjeux environnementaux majeurs et de zones inondables.

Zone UB - Sipian Ouest



La zone ouest offre nettement moins de possibilités de densification. La zone UB intègre les constructions existantes et aucune dent creuse n'est à observer.

Zone UB - Troussas



La zone UB reprend globalement la limite de l'enveloppe urbaine (hormis sur une petite portion au Nord ↙).

Zone UB – La Verdasse



La zone UB se limite à l'enveloppe urbaine identifiée comme SDU.

I.2.3.3.2.2. Règlement de la zone UB – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UB, l'objectif est de **promouvoir une densification contrôlée**, **prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.**

La modification du PLU vise en particulier à répondre aux exigences réglementaires de la Loi Littoral, et notamment de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, article selon lequel seules peuvent être autorisées les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

L'écriture du règlement de la zone UB dans le cadre du PLU modifié répond à cette exigence.

En préambule du règlement de la zone, il est fait rappel des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :
« Afin de répondre aux exigences réglementaires de la Loi Littoral, et notamment de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations autorisées doivent être à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.
En outre, les constructions et installations ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Dans le cadre de la modification du PLU le tableau des destinations et sous-destinations est repris pour répondre aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, comme suit :

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Des ajustements sont portés à divers articles du règlement de la zone UB afin de répondre aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions	**Le règlement définit, *en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment (zone UA)* :** ▪ ***Des règles d'implantation :*** **- Par rapport aux voies et emprises publiques** ⇒ Implantation à une distance minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, édifier des bâtiments annexes …). ***Pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).*** ⇒ Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation - **Par rapport aux limites séparatives,** Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu ***: la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle*.** ⇒ Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à **3 mètres.** - **Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière** ○ Recul égal à un minimum de 3 m Les constructions annexes de moins de 40 m2 d'emprise au sol et les piscines peuvent être implantées différemment. ▪ **Des règles d'emprise au sol :** ○ Elle est limitée à 40% (Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières, tout en maintenant des espaces de respiration). ***En outre, l'emprise au sol est couplée à la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre***. ▪ **Des règles de hauteur :** **Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion.** ⇒ La hauteur des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.** ⇒ La hauteur des annexes est limitée à **3,5 mètres à l'égout**

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	***Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichée dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales*, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,** Il a été retenu d'adopter : - **Des dispositions communes** à l'ensemble des constructions (aspect général, dispositions particulières, énergies renouvelables ...) - **Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de restaurations de constructions existantes traditionnelles ou de constructions neuves *(pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte)*** - **Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails** *Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.*

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	**En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages, des dispositions particulières sont retenues :** ⇒ **Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.** ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dument justifiée. ⇒ Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. **Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».**

Stationnement	**En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, des règles de stationnement sont édictées.** ⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique. ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements). ⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols. ⇒ Des normes sont précisées pour les constructions à usage d'habitat et services publics. ⇒ **Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.**

III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.
Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité.
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources,* des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement, intégrant la question des piscines.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que, lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements seront également privilégiés en enterré.
- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

I.2.3.3.3. Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

Intitulés	Zone UA	Zone UB
Définition, enjeux, objectifs	**La zone UA correspond au bourg de Valeyrac.** Forme urbaine relativement dense - constructions implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu **Vocation :** zone d'habitat, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat. ☛ **Favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis.** ☛ **Promouvoir une certaine densité bâtie et conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité**	**La zone UB recouvre les zones déjà urbanisées (SDU de la loi littoral) constituées par les hameaux de Sipian, la Verdasse et de Troussas.** Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles. **Vocation** : zone d'habitat et équipements complémentaires à l'habitat. ☛ **Permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux et promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.**
Implantation par rapport aux voies	Implantation **à l'alignement** *(privilégier un front bâti qui structure l'espace public)* **ou à une distance minimum de 4 mètres.**	Toute construction ou installation doit être implantée **à une distance minimum de 4 mètres** des voies et emprises publiques.
Distances aux limites séparatives	- **Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu.** Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à **3 mètres.**	

Intitulés	Zone UA	Zone UB
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	Distance au moins égale à 3 m, hors annexes de moins de 40 m2 d'emprise au sol et piscines.	
Emprise bâtie des constructions	L'emprise au sol ne peut excéder **50% de la surface du terrain.**	L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain.**
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions est limitée à limitée **à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** ; **à 3,50 mètres à l'égout du toit** pour les annexes non intégrées à la construction principale	
Espaces libres espaces de pleine terre	Une superficie au moins égale à **40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. **L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé**.	Une superficie **au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre**. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées. **L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé**.

I.2.3.3.4. Réflexions relatives à la définition de zones urbaines (U) inconstructibles

Les services de l'Etat suite à la consultation des PPA ont préconisé la définition de zones urbaines inconstructibles de certains secteurs en « urbanisation diffuse », afin de permettre, outre la réfection, l'extension des constructions existantes, sans autoriser l'ajout de nouvelles unités d'habitation.

Un tel classement pourrait permettre de répondre à la réalité d'une occupation des sols présentant un certain nombre de constructions regroupées, mais, outre une réelle difficulté de compréhension par le citoyen (une zone urbaine est à priori constructible), il pose par ailleurs de grandes difficultés

quant à la délimitation de telles zones : **où commencer et où arrêter la délimitation des zones ? À partir de combien d'habitations regroupées ? À quelle distance les unes des autres ?**

Aussi, pour simplifier la lecture et la cohérence du document, il a été retenu de :

- **Réserver les zones urbaines constructibles (U) aux seuls espaces urbanisés (agglomération et SDU) définis par le SCoT.**
- **Classer l'ensemble du bâti situé hors de ces espaces urbanisés en zone Naturelle (N) ou Agricole (A), afin d'homogénéiser les règles de zonage appliquées au bâti diffus.**

I.2.3.4. La zone à urbaniser 1AU

Le PLU définit une zone 1AU qui comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

La zone 1AU est délimitée en partie Nord-Est du bourg, en extension de la zone UA du bourg.
La zone retenue se situe entre la Castillonnaise et le bourg, en extension de celui-ci, sur une parcelle actuellement en vigne.



Comme le laisse apparaître l'extrait de plan ci-contre un autre secteur en extension de l'enveloppe urbaine a été investigué (→ flèche positionnée sur la parcelle considérée au Sud-Est) .

Cependant il a été révélé la présence d'une zone humide.
De ce fait, il a été classé en zone naturelle N doublée de prescriptions afin de préserver la zone humide.

La zone 1AU retenue présente une superficie de 0,5 ha. Elle constitue une zone en extension de l'urbanisation.

Dans la zone 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme précisé dans un chapitre suivant.

I.2.4. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires

L'ensemble des zones naturelles et agricoles au projet de PLU sont figurées sur l'extrait de plan ci-dessous :

Zones agricoles (A)

Ar - zone agricole remarquable

A - zone agricole

Zones naturelles (N)

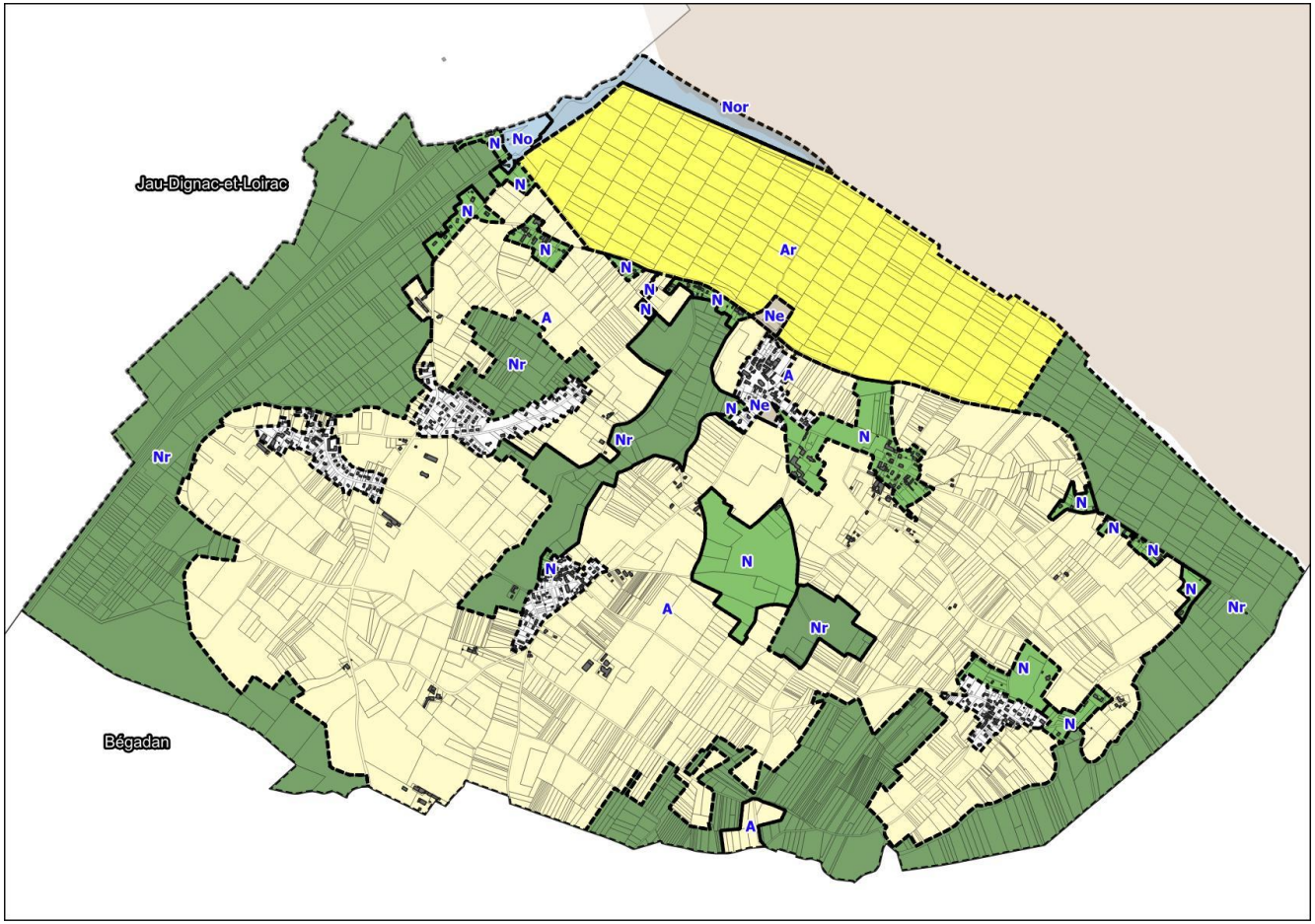
Nr - zone naturelle remarquable

N - à dominante naturelle et secteur:

Ne - équipements publics légers

Nor - zone aquacole remarquable

No - zone du port de Goulée

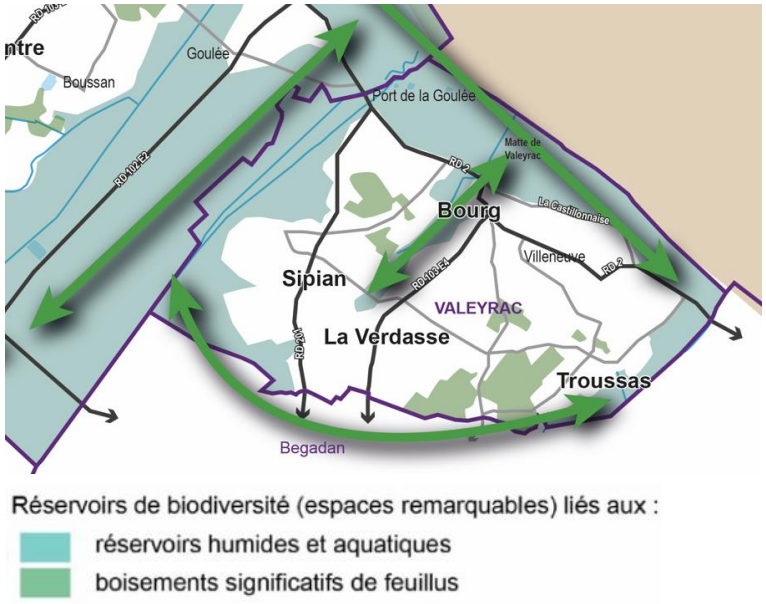


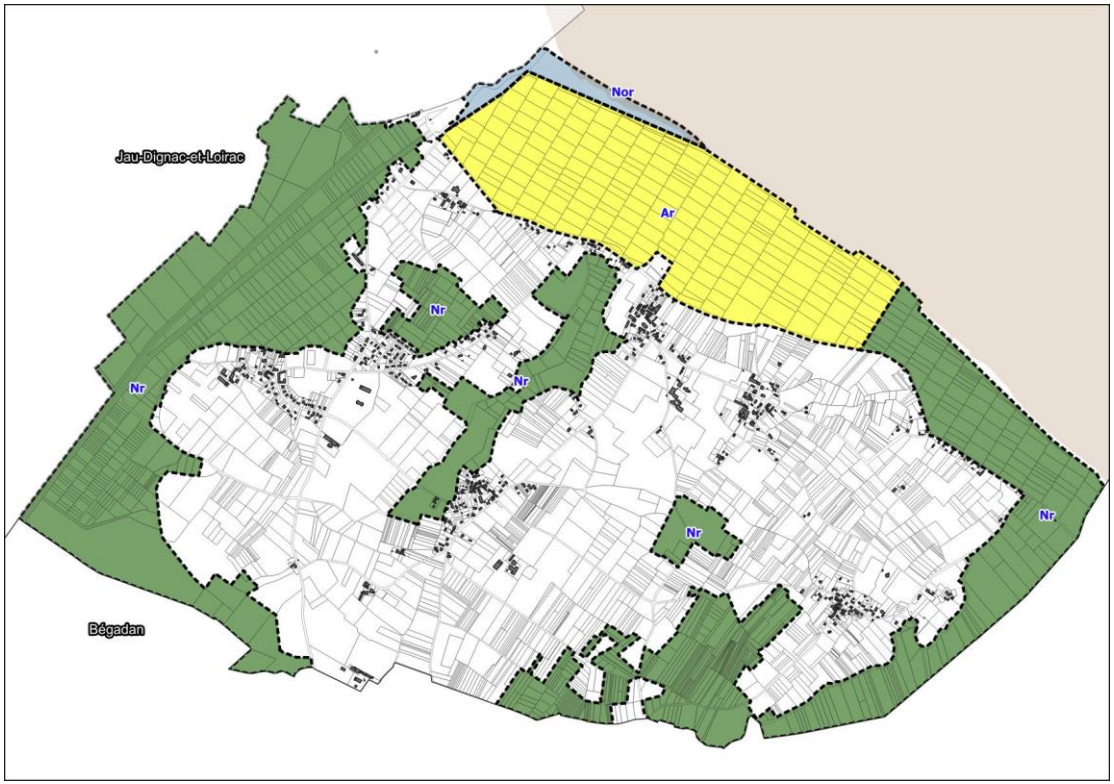
I.2.4.1. Les espaces remarquables Ar, Nr et Nor

I.2.4.1.1. Délimitation des zones Ar, Nr et Nor

Comme notifié précédemment, la prise en compte de la loi littoral a conduit à proposer une protection stricte de tous les espaces remarquables au titre de la loi littoral qui correspondent aux réservoirs de biodiversité que constituent les réservoirs humides et aquatiques et les boisements significatifs de feuillus.

DU PADD → **AU ZONAGE**





Les zones Nr, Ar et Nor du projet de PLU de Valeyrac

La zone Nr

Elle recouvre les espaces naturels d'intérêt majeur concernés par une protection au titre de Natura 2000 référencés sous l'appellation « Estuaire de la Gironde », et correspondant aux prairies humides des palus et des mattes ; et ZNIEFF de type 1 (marais de Condissas et de Begadanet) à l'Est.
Elle englobe également divers boisements (chênes ou mélange de feuillus) en partie Sud de la commune.

Elle représente une superficie d'environ 391 ha.

La zone Ar

- La zone Ar de stricte protection recouvre les espaces d'intérêt majeur concernés par la protection au titre de Natura 2000 sous l'appellation « Estuaire de la Gironde », et correspondant à l'espace cultivé des mattes.
Elle est concernée par la bande littorale de 100 m en bordure d'estuaire.

Elle représente une superficie d'environ 152 ha.

La zone Nor

La zone Nor correspond à la zone du chenal de Guy (jusqu'au port de Goulée) et à la portion d'estran qui le prolonge.

Elle complète les zones de protection des espaces remarquables, avec une superficie d'environ 12 ha.

I.2.4.1.1.1. Le règlement des zones Ar, Nr et Nor

Dans les zones considérées, les occupations et autorisations du sol sont strictement limitées.

Conformément à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° - **Les aires de stationnement** indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° - La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

4° - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;**
b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés,** les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé

6° - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Concernant la zone Nr, et suite à la consultation des PPA, pour assurer une protection complète des boisements, il a par ailleurs été porté en complément au règlement de la zone Nr une interdiction de défrichement.

***« Le défrichement** est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique ».*

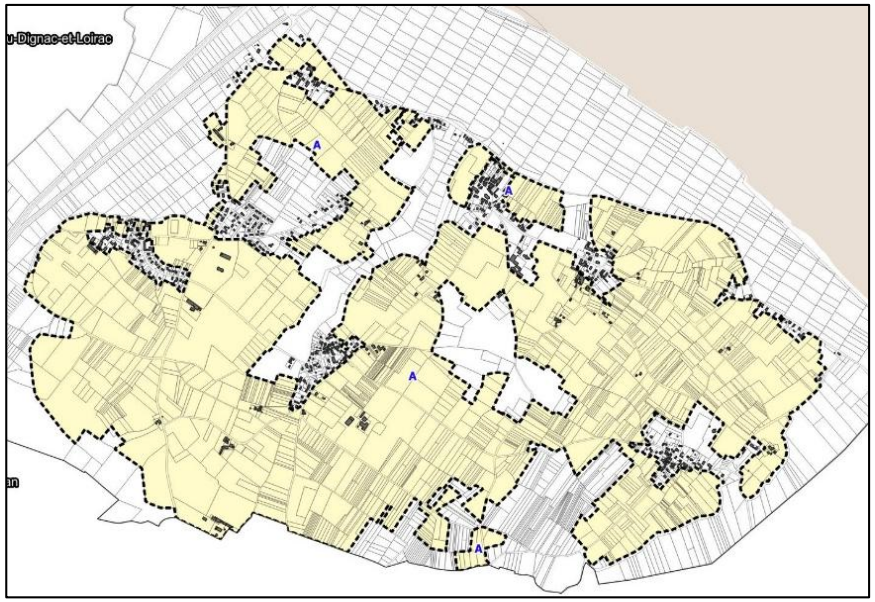
I.2.4.2. La zone agricole A

Les espaces remarquables Ar ont une vocation agricole et sont cultivés. Il s'agit d'espaces fortement contraints au plan règlementaire comme précisé ci-dessus, compte tenu de leur qualité « d'espaces remarquables de la loi littoral ».



La commune de Valeyrac comprend aussi une vaste zone agricole A, qui correspond pour l'essentiel à la zone viticole concernée par une AOC Médoc.
Elle est très majoritairement occupée par le vignoble et par des espaces de prairies (avec une activité d'élevage).
Elle couvre ainsi **une partie du périmètre AOC Médoc de la commune, mais non la totalité** (l'AOC représente 848 ha), **car l'AOC recouvre le bourg, le village de Troussas, une grande partie des villages de Sipian Est et Ouest, et une partie Sud du village de La Verdasse.**

La zone A représente une superficie de 610 ha.



La zone agricole A du projet de PLU



Le parcellaire AOC viticole sur le territoire de Valeyrac

La zone A n'est concernée par le PPRI, que sur la frange Ouest et un peu Est de sa délimitation.

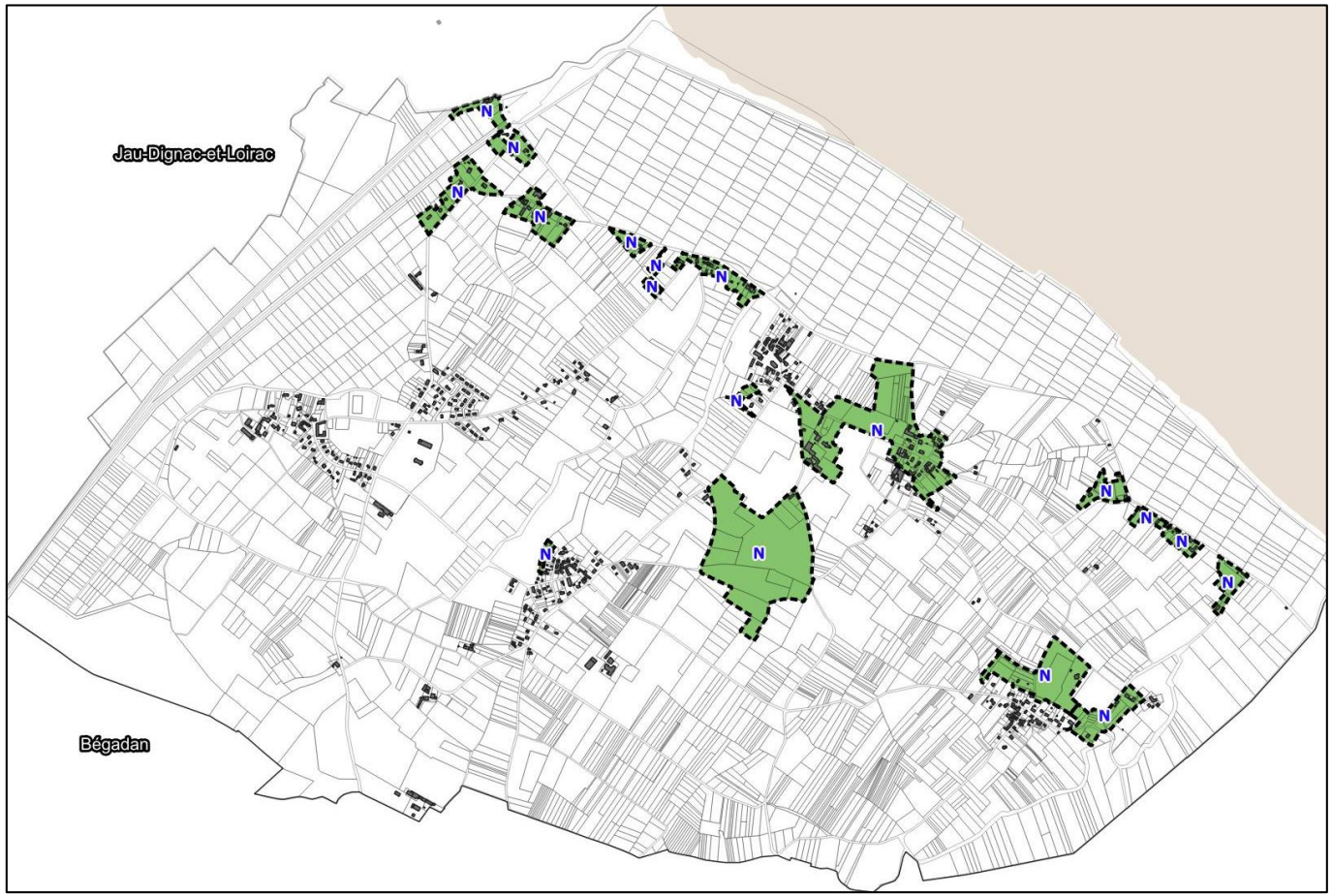
L'ensemble des zones A et Ar forme un ensemble de 762 ha, soit près de 60% du territoire communal.

I.2.4.3. La zone naturelle N

La zone N, recouvre des ensembles naturels qui ne relèvent pas de l'espace remarquable.
Elle recouvre ainsi notamment des boisements, des hameaux (Villeneuve) ou ensembles de constructions éparses.

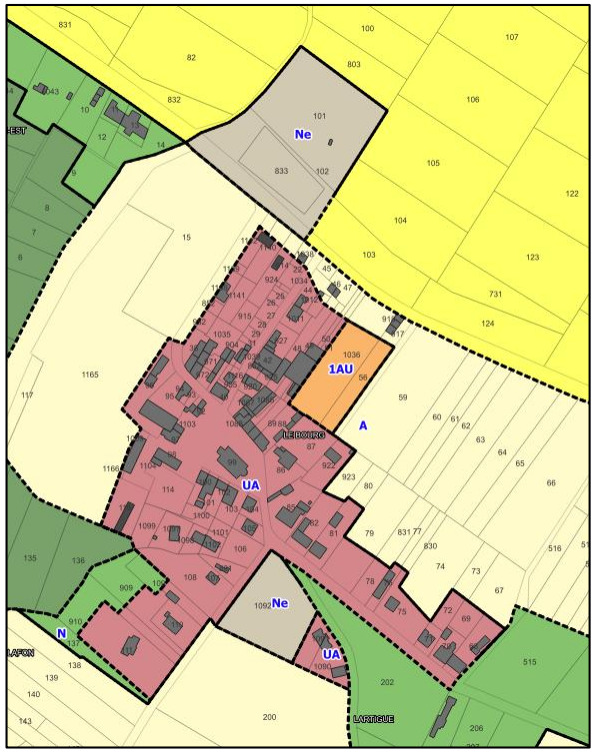
La superficie de la zone N est de 60,5 ha.

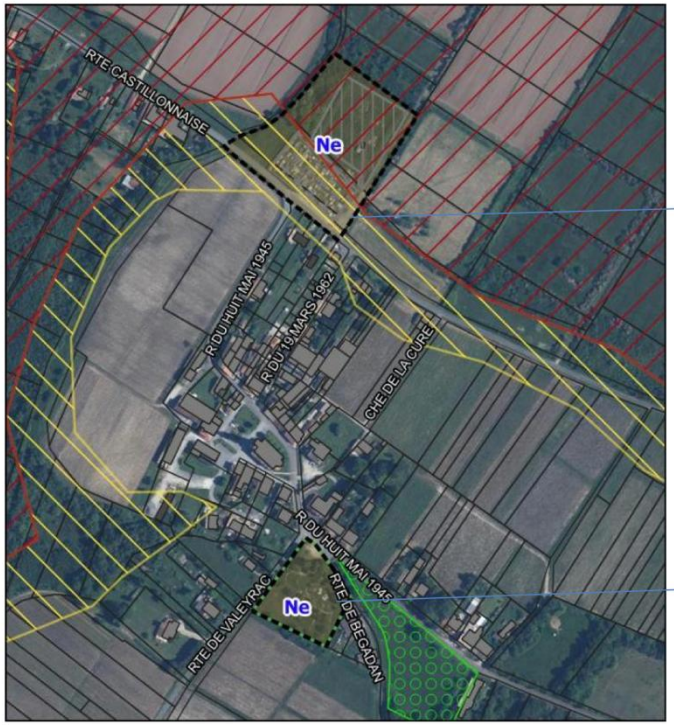
Les zones N du PLU



<u>Par ailleurs la zone N comprend un secteur spécifique Ne,</u> correspondant à divers équipements publics : cimetière, station d'épuration, parc public.

Le secteur Ne (environ 2 ha) recouvre 2 ensembles parcellaires :
- l'un au Nord du bourg, correspondant au cimetière et à la station d'épuration positionnée à l'arrière.
- l'autre au Sud du bourg correspondant au parc public









La superficie globale de la zone N (dont secteur Ne) est de 62,6 ha.

I.2.4.4. Le règlement des zones agricole A et naturelle N

Le règlement des zones A et N est adapté aux caractéristiques d'un espace à dominante agricole et naturelle, mais qui présente des ensembles bâtis en leur sein.
Il convient de permettre une évolution dans le temps de ces constructions.

Le règlement permet ainsi les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, et les annexes sous conditions (dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).

I.2.4.4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

En zone agricole et naturelle, les occupations et utilisations du sol, autorisées sous conditions, sont les suivantes :

En zone agricole spécifiquement :

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

En zone naturelle spécifiquement :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m^2.

Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont également admis sous conditions :

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. L'extension sera limitée à 30%** de l'emprise au sol de la construction initiale pour une emprise au sol maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **Les surfaces de plancher créées par extension ou surélévation ne devront pas conduire à la création d'un nouveau logement.**

- **Les annexes à l'habitation et les piscines, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Elles seront situées en continuité de l'habitation. Les annexes (hors piscine) seront limitées au nombre de 2, pour une superficie totale maximum de 40 m^2 chacune et 50 m^2 au total. Les piscines ne pourront excéder 40 m^2

Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti (bâtiments participant du patrimoine paysager du territoire « leur donner une nouvelle vie »), est admis sous conditions :

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 ; et identifiés au plan de zonage.
- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans le secteur de zone Ne, sont limitativement admises, les installations liées aux équipements considérés.

I.2.4.4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	*Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* ***Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement des zones A et N définit :*** ▪ ***Des règles d'implantation :*** ⇒ Recul minimum de 4 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique. ⇒ Implantation des constructions à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. ▪ ***Des règles d'emprise au sol*** ⇒ Extension des constructions à usage d'habitation limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale. Avec une limite à la superficie du bâtiment (emprise au sol initiale du bâti existant + extension) de 250 $m^{2.}$ ⇒ L'emprise totale au sol des annexes sera limitée à 50 m^2 ; des piscines à 40 m^2 ▪ ***Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)*** ⇒ Hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour les annexes, 3,50 mètres à l'égout du toit. ▪ ***Le règlement retient des règles relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions et installations, ainsi que des règles relatives au traitement environnemental et paysager :*** essences végétales locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ; structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes conservées.

I.2.4.4.3. Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone A et N visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- A la distribution en eau potable
- Aux conditions d'assainissement
- A la gestion des eaux pluviales.

I.2.4.5. La zone No

La zone No correspond au Port de Goulée, situé à cheval sur les communes de Jau-Dignac-et-Loirac et Valeyrac. **Elle couvre une surface de 2,7 ha.**



Port de Goulée et restaurant municipal au sud



Le port de Goulée en vue aérienne



Le restaurant acquis par la commune, en continuité du port

Les principales caractéristiques de la zone

Concernant le secteur du port de Goulée, le changement de destination des constructions ou installations liées à des activités agricoles ou cultures marines n'est pas autorisé (espaces proches du rivage) comme notifié à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

La modification du PLU concernant la zone No du Port de la Goulée répond aux demandes faites dans le cadre du contrôle de légalité :

« Modifier la rédaction du règlement écrit de la zone No, secteur du port de la Goulée, en apportant des précisions sur la qualification des cabanes portuaires afin d'en prohiber tout changement de destination par l'ajout de la locution « existantes » à la date d'approbation du PLU ».

La zone No admet les constructions et installations ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole ; dont halle ostréicole.
- Les équipements et aménagements liées et nécessaires à la halte nautique,
- Les réhabilitations ou reconstructions des cabanes de type "cabanes ostréicoles" : cabanes reconverties pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art, **existantes** à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, et sans extension du périmètre bâti.
- Les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.
- Les aires de camping-car.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone

Dans le cas d'une reconstruction de cabane de type "cabanes ostréicoles", elle doit respecter l'implantation actuelle à l'alignement des constructions existantes.

Les cabanes en dur devront être peintes ou enduites de couleur blanche ou pierre. Elles seront couvertes de tuiles colorées, couleur « brique » et l'on privilégiera la construction en bois, de type volige verticale avec couvre joint.





Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

I.2.5. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage

I.2.5.1. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier

Le PLU offre la possibilité d'identifier des éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage.

Ainsi l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

« D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur les éléments de patrimoine ainsi identifiés, comme il l'est précisé à l'article R.421-17d/ du code de l'Urbanisme : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».*

Deux typologies d'éléments patrimoniaux ont été identifiées sur les documents graphiques : le patrimoine bâti et le patrimoine végétal (paysager).

Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L151-19 du CU

I.2.5.1.1. Patrimoine bâti

Il se compose d'un patrimoine vernaculaire : patrimoine lié à l'eau (puits), patrimoine religieux (calvaires, croix en pierre), patrimoine rural (moulin).

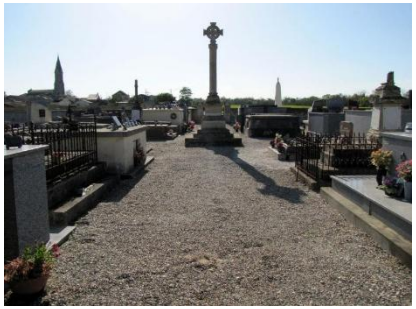


Moulin de Bourdieu



Puits à Troussas



Croix à Troussas, La Verdasse, dans le centre-bourg et au cœur du cimetière

Ces patrimoines caractérisent l'identité du territoire et méritent une attention particulière.

L'indentification du patrimoine au plan est accompagnée de prescriptions particulières portée au règlement d'Urbanisme au titre I du document « Dispositions générales » (article 3).

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du règlement du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti identifiés :

La destruction d'un élément de patrimoine bâti identifié est interdite.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

La liste complète du patrimoine identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, accompagnée de références cadastrales et de photos, est présentée dans le document 5- règlement (Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage).

I.2.5.1.1. Le patrimoine végétal

L'identification d'un patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 recouvre des arbres remarquables dans le bourg :





Feuillus de haute tige qui ponctuent le bourg

Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du PLU, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine végétal identifiés :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

I.2.5.2. Les éléments de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent*. »

Les éléments identifiés au titre de l'article L.153.23 sont portés au plan de zonage	Elément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU

Dans le cadre du projet de PLU, il a été retenu de porter en éléments du patrimoine naturel et paysager diverses structures végétales ou naturelles les haies et ripisylves de tamaris et/ou de pruneliers (parfois d'autres arbustes et de ronces) au sein des mattes et des palus, qui présentent un rôle majeur à plusieurs égards : lutte contre l'érosion des sols, épuration des eaux, abris pour la faune et le bétail, protection des cultures contre le vent, barrière physique contre les produits phytosanitaires, etc.

L'identification de cet ensemble d'élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'accompagne de prescriptions particulières visant à en assurer leur préservation.

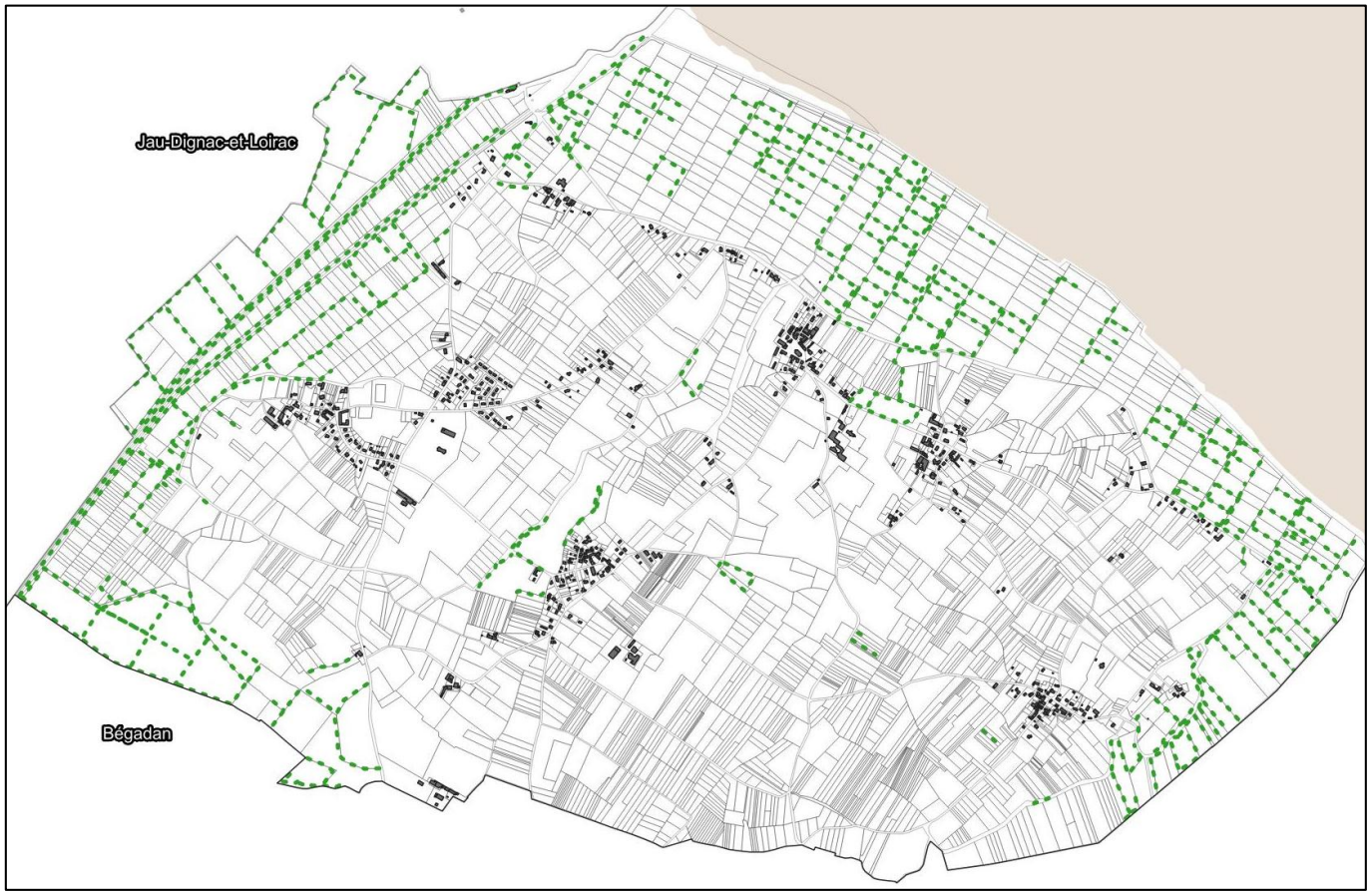
Prescriptions particulières

Les structures végétales existantes, telles que **ripisylves et haies identifiées**, doivent être préservées.

Un arrachage partiel pourra cependant être réalisé sous condition. Il sera exigé en compensation la replantation des haies ou bosquets afin de permettre le maintien ou la reconstitution des continuités écologiques.

☛ **Le recours aux outils visant la préservation du patrimoine végétal et d'un ensemble de ripisylves, haies, arbres, zones humides, constitutive des continuités écologiques répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Pérenniser les conditions de maintien de la biodiversité **(Axe I.2 du PADD)**
  - ☛ Assurer la pérennité des zones humides
  - ☛ Préserver les continuités écologiques
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols **(Axe 1.3. du PADD)**





Haies aux abords des canaux des palus



Haies le long des champs cultivés des mattes

I.2.5.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

*« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent** ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

En application de l'article L.113-2 : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »*

Il est fait obligation dans le PLU, au titre de la loi littoral, de classer en espaces boisés, avec les conséquences qui en découlent, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale des sites.

La commune de Valeyrac est peu boisée.

Les espaces forestiers sont peu nombreux et morcelés, représentant environ 4% de la superficie communale.
La majorité d'entre eux sont inclus dans l'enveloppe parcellaire AOC ; Ils sont souvent imbriqués dans les vignes et le bâti.





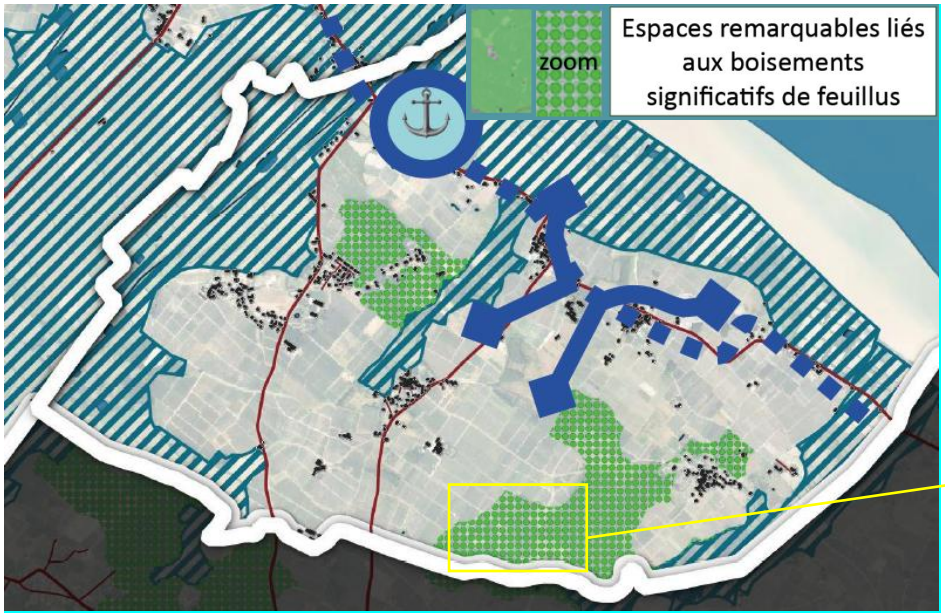
Les boisements majoritaires concernent des boisements mixtes de chênes (parfois en îlots purs) d'ormes et de frênes. Ces boisements sont principalement situés autour des zones humides et à proximité immédiate de l'habitat, parfois en ripisylves notamment le long du Graveyron. Quelques forêts de robiniers et des peupleraies ponctuent également le territoire.

La délimitation des EBC a largement été complétée entre la phase arrêt et la phase approbation du PLU, en réponse à l'avis de la DDTM et de la CDNPS, et afin de mieux prendre en compte la loi littoral.

En effet, dans le cadre du projet de PLU phase « arrêt », les boisements significatifs de feuillus identifiés au titre des espaces remarquables avaient fait l'objet uniquement d'un classement en zone de protection Nr.

La délimitation revue des EBC s'est appuyée sur la carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements.

Cette carte a été croisée avec un examen de la couverture effective des espaces par un boisement de feuillus.

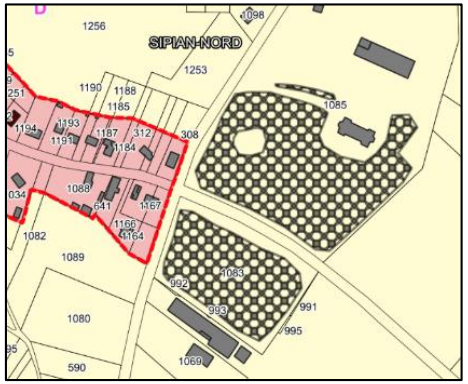


Si l'on compare la carte du SCOT des espaces remarquables à la carte de l'occupation des sols ou à l'extrait ci-dessous, il apparaît que les boisements sont nettement plus fragmentés que ne laisse apparaitre la carte du SCOT.

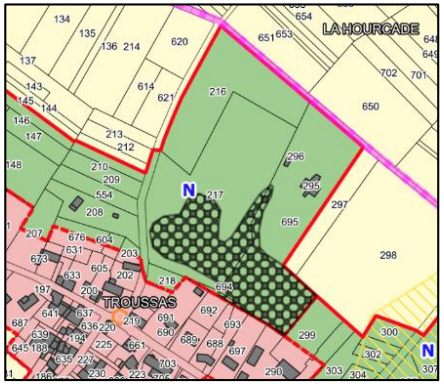


Sur la base de la carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements, croisée avec un examen de la couverture effective des espaces par un boisements de feuillus, identifiés à la photo satellite, la couche des Espaces Boisés Classés a été entièrement reprise.

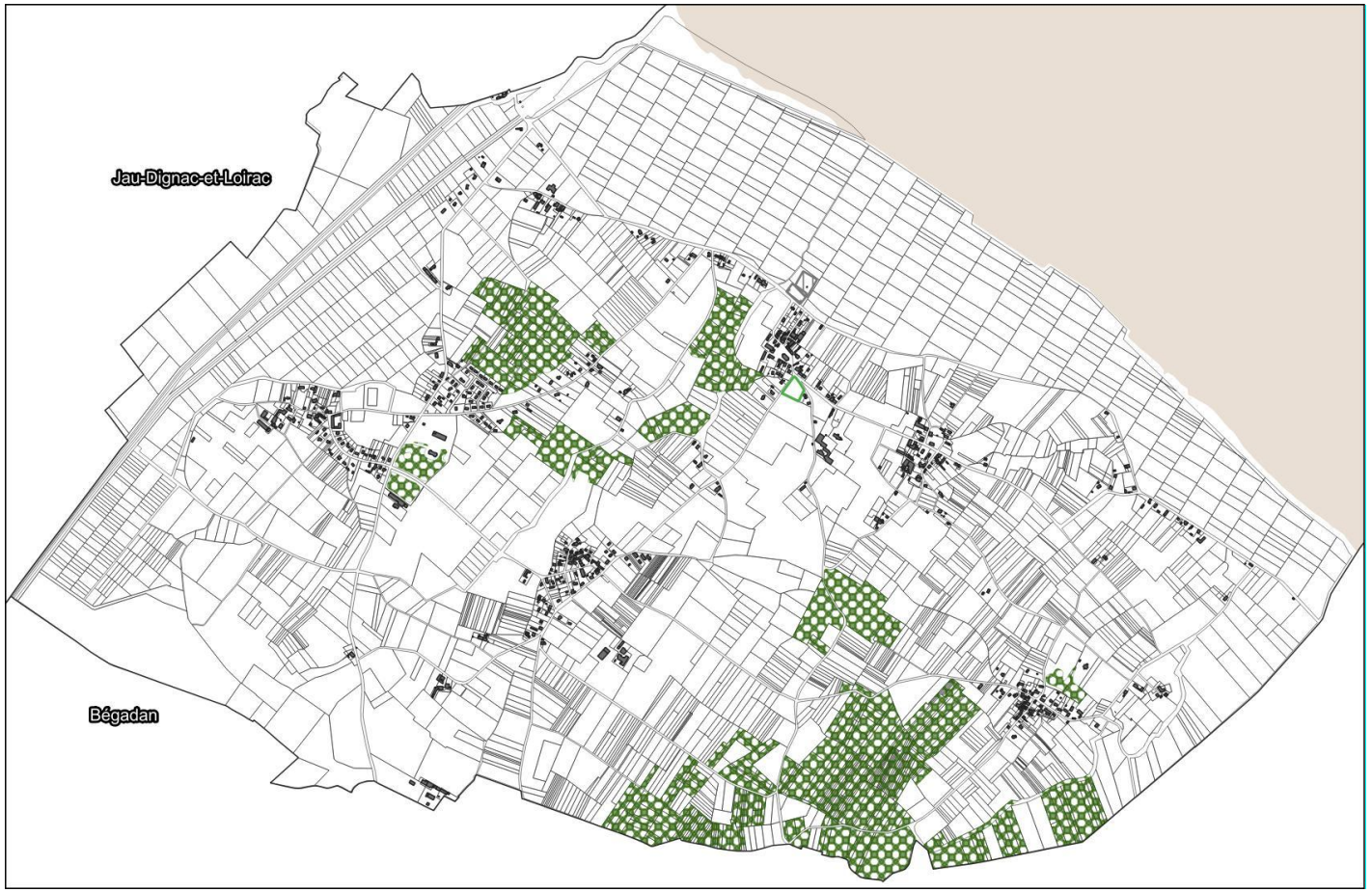
Les secteurs proposés pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC) en phase arrêt qui concernent le parc boisé du château Rousseau de Sipian ainsi que celui du château de Troussas sont maintenus.



Parc du château Rousseau de Sipian

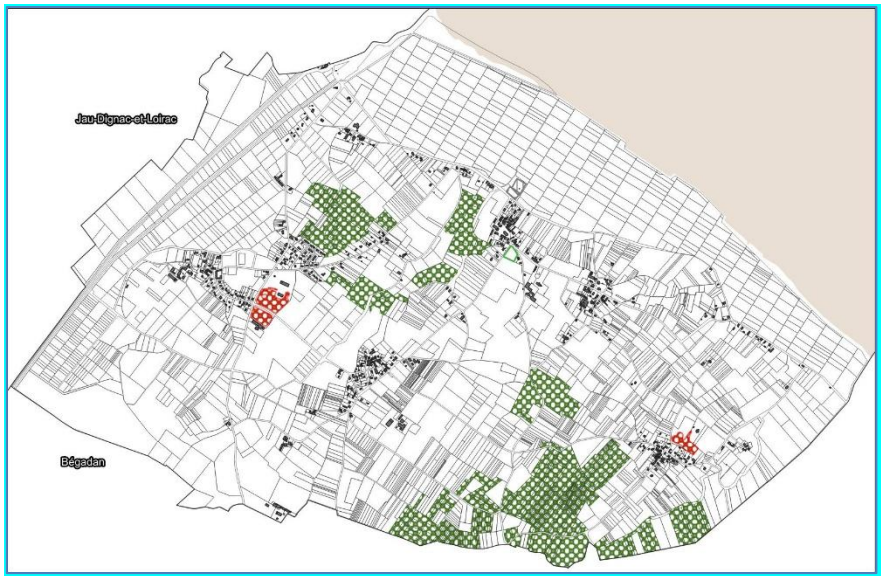


Parc du château de Troussas



Les EBC identifiés au PLU

☛ **La surface des EBC au PLU pour approbation est ainsi portée de 4ha à 106,2 ha.**



Les EBC identifiés au PLU arrêt (en rouge) et ceux proposés pour ajout pour l'approbation (en vert)

Outre leur intérêt paysager et leur rôle écologique, les EBC participent de la lutte contre les phénomènes d'érosion des sols, de la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur au sein de l'enveloppe urbaine, et de la régulation des eaux pluviales.

Superposé au classement en EBC, le classement en zone Nr, qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre de *l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme* (relatifs aux espaces remarquables) est complété par une interdiction du défrichement (« le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels -tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique- » ; **ce qui assure une double protection des boisements.**

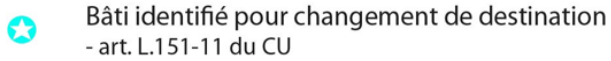
Enfin, en complément, le PLU assure la protection des formations linéaires telles que les haies de tamaris et de pruneliers ou ripisylves, via la prescription L.151-23 du CU.

I.2.5.4. Les bâtiments identifiés pour un changement de destination

« Dans les zones agricoles ou naturelles …, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans les communes concernées par la loi Littoral, seul le **changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et identifiés au plan de zonage, est autorisé.

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile ***« bleu turquoise »*** sur le plan de zonage).

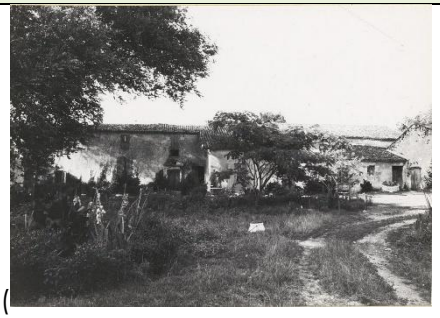


En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
En zone agricole, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** ; **en zone naturelle**, il est soumis à **l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :
1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
1	Grange en pierre	Lartigue Zone N	OC 213	
2	Ancien bâtiment agricole du château Lartigue	Lartigue Zone N	OC 213	 1974  2023

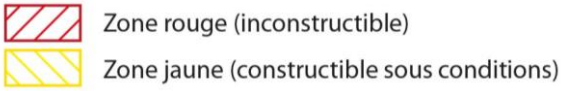
N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
3	Anciennes dépendances du château Lartigue	Lartigue Zone N	OC 213	 1974  2023
4	Ancien chai du château Lartigue	Lartigue Zone N	OC 205	

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
5	Bâtiment agricole	Le Temple Zone A	OC 1150	
6	Bâtiment agricole	Le Temple Zone A	OC 1051	
7	Bâtiment agricole	Le Temple Zone A	OC 828	

I.2.6. Les servitudes qui s'imposent au PLU qui sont reportées sur le plan de zonage

I.2.6.1. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)

Le territoire Saint-Vivien-de-Médoc est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 25/10/2002 (PPRi de l'estuaire de la Gironde – secteur de la pointe du Médoc).
Le PPRI vaut servitude d'utilité publique (voir annexes du PLU).

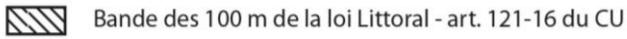


Le PPRI définit deux types de zones :

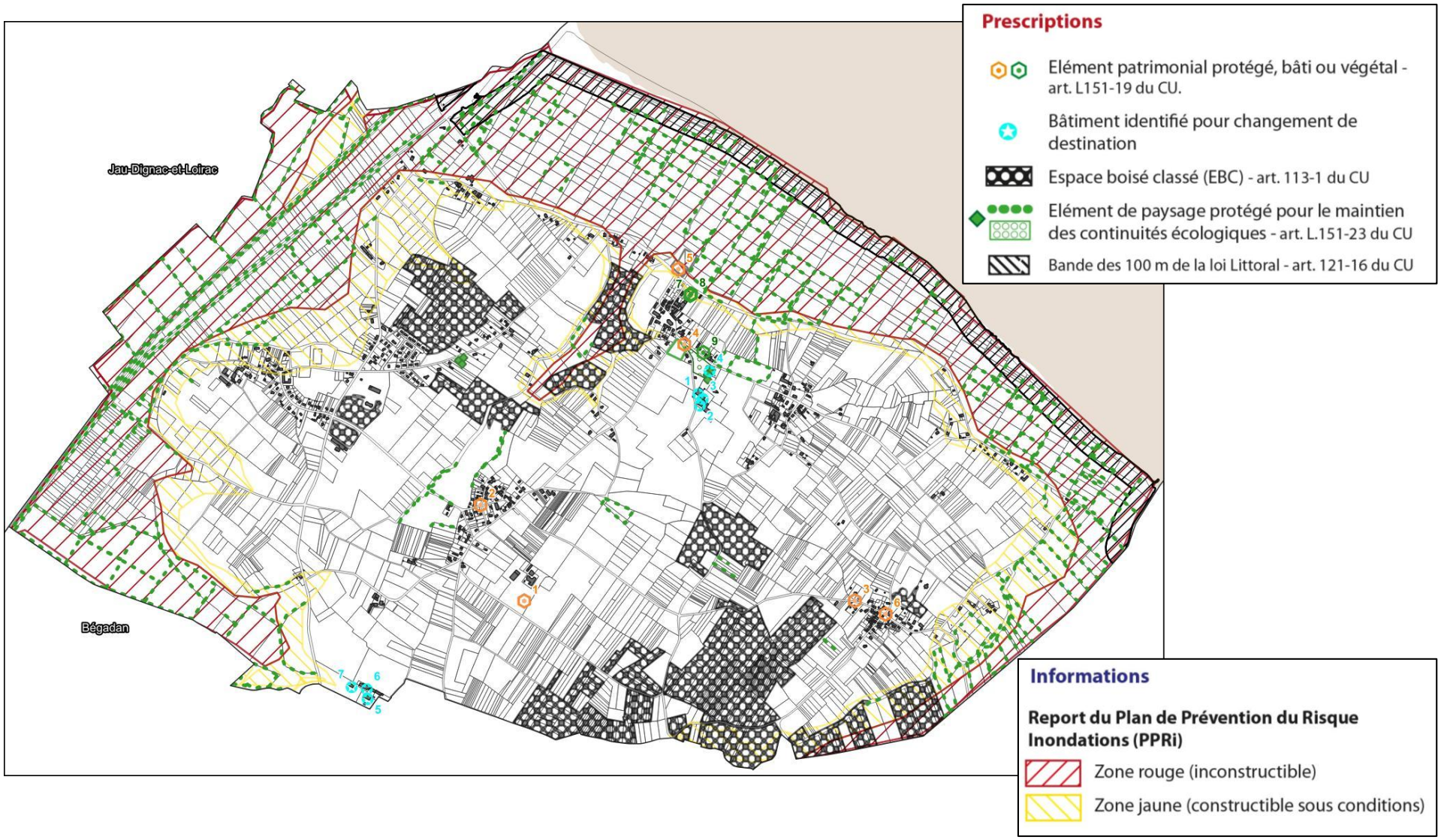
- La **zone rouge** correspond aux terrains les plus exposés à des risques élevés pouvant mettre en péril les constructions et les personnes. Ces terrains ne sont pas ou très peu urbanisés. Ils correspondent pour la plupart à des secteurs agricoles ou à des secteurs naturels susceptibles de servir de champs d'expansion des crues afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.
- La **zone jaune** correspond à des risques moins élevés où l'aléa d'inondation dépend de la fiabilité des ouvrages de protection. Ce sont des secteurs protégés mais dominés par la crue de référence centennale. C'est une zone dans laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence étant, en l'état des connaissances actuelles, très faible. Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.

I.2.6.2. La bande littorale de 100 m

Voir chapitres sur la loi Littoral : RP I chapitre VI.3.4 et RP II chapitre I.5.1



Carte des prescriptions mises en place dans le cadre du projet de PLU



I.3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) et cohérence avec le PADD

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que l'OAP est une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L151-2.
Son contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

I.3.1. Une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité. Elles permettent ainsi de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du PADD à l'instar du document écrit et graphique.
Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui sont l'expression opérationnelle du projet de territoire.
Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique.
Les OAP indiquent des principes d'accès, de desserte, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, zone 1AU, comporte une OAP sectorielle.
L'OAP réalisée sur la commune de Valeyrac concerne ainsi l'aménagement de la zone 1AU du bourg.

I.3.1.1. Le contenu de l'OAP retenue au PLU

Les principes généraux d'aménagement de l'OAP retenue au PLU prennent en compte les prescriptions et orientations issues du SCOT Médoc Atlantique et du guide pratique 'formes urbaines' du PNR.

Le document relatif à l'OAP comporte 2 volets :

La présentation des principes généraux

Les principes généraux ci-dessus évoqués déclinent un certain nombre de points relatifs :

- A la prise en compte du contexte paysager environnant et du contexte d'implantation (traitement des limites, prise en compte du tissu urbain existant ; enjeux de préservation de la trame arborée existante, …).
- Au développement de continuité des espaces publics et des liaisons douces (piéton, vélo…) ;
- A la gestion des eaux pluviales (en favorisant une réduction de l'imperméabilisation des sols et en intégrant des dispositifs de gestions EP), …

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

La présentation de l'OAP du secteur

L'OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Les objectifs de programmation et de densité attendue

La 1ère page décrit le contexte, la localisation, les accès et la présence des réseaux. La seconde page précise les orientations d'aménagement (texte et schéma) et la programmation :

Zone 1AU du bourg – 0,48 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

→ La zone 1AU est située dans le prolongement nord-est du bourg de Valeyrac.

→ Elle est entièrement occupée par une vigne (en AOC).

→ La zone ne présente pas de dénivelé.

→ Le périmètre de la zone jaune du PPRi borde la zone au Nord.

Accès et réseaux

→ La zone est accessible depuis le chemin de la Cure.

→ Réseaux :

- le réseau AEP est présent le long de cette même voie
- La zone est en secteur d'assainissement collectif

→ Une borne incendie est présente à moins de 150 m au croisement de la Castillonnaise et de la RD 2 (au niveau du cimetière).



Vue de la zone depuis la Castillonnaise au Nord



Localisation de la zone 1AU dans le secteur du bourg avec le zonage du PLU

Première page :

Le contexte :

→ la situation de la zone au regard du bourg (avec le plan).

→ la nature de l'occupation du sol (avec la photo)

→ les spécificités

Les accès et réseaux :

→ par quelle(s) voie(s) la zone est accessible

→ la situation des réseaux

→ la protection incendie

Principes d'aménagement

Desserte

- La route goudronnée existante (chemin de la Cure) sera utilisée pour la desserte de la zone.

Végétalisation et interfaces

- L'interface avec la vigne à l'Est sera plantée d'une haie végétale dense.
- Les interfaces avec les constructions existantes seront traitées de façon qualitative.
- Les arbres existants aux abords de site seront préservés.

Risques

- La frange nord-est de la zone devra respecter le règlement de la zone jaune du PPRi.

Réseaux

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu.
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif.

Programmation

- **Typologie : habitat individuel ou individuel groupé**
- **Objectif de densité : 13 logements/ ha**

La surface constructible de la zone (hors interface) est d'environ 0,33 ha.



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Chemin existant qui sera utilisé pour la desserte
- Interface avec la vigne à planter d'une haie dense
- Arbre existant à préserver
- Respecter les prescriptions du PPRi (zone jaune)

Deuxième page :

☛ ***Les principes d'aménagement :***

→ Desserte
→ Végétalisation et interfaces
→ Risques
→ Réseaux

☛ ***La programmation :***

→ Typologie des logements
→ Densité prescrite

☛ ***Le schéma indicatif des orientations d'aménagement***

Pour précision, la zone n'est pas concernée par la proximité d'ensembles boisés et le risque feux de forêt.

I.3.1.2. La cohérence avec le PADD

L'OAP répond aux orientations du PADD, en particulier :

- **Volet III.2 du PADD** : Adapter la capacité d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU

La programmation de l'OAP répond aux besoins en logements liés au scénario de développement et à l'objectif de densité fixé par le SCOT,

- **Volet IV.2 du PADD** : Une enveloppe urbaine conditionnée par l'identification des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés : Favoriser une bonne organisation des développements futurs

La zone 1AU est en extension de la centralité principale du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau secteur se fera dans le respect de l'OAP, qui fixe des intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, …), d'implantation des constructions, de qualité urbaine.

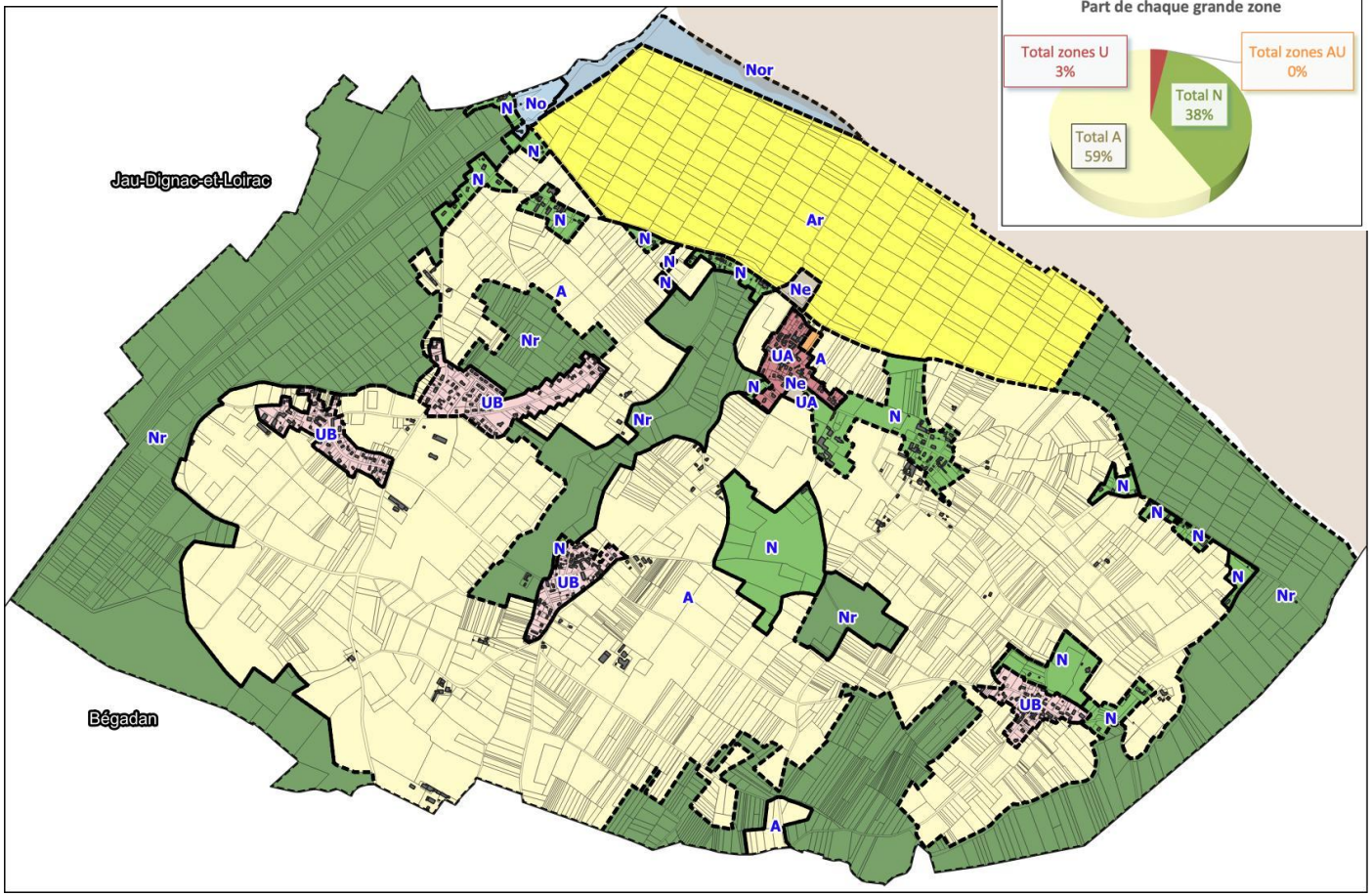
I.4. Bilan de la délimitation des zones du PLU

I.4.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme

I.4.1.1. Bilan général des zones

Les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 3 % du territoire communal.
Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr, Ar et Nor représentent 570,7 ha, soit plus de 44% du territoire communal.

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
UA	6,8	0,5%
UB	32,5	2,5%
Total zones U	**39,3**	**3,1%**
Zones à urbaniser		
1AU	0,5	0,04%
Total zones AU	**0,5**	**0,04%**
Zones naturelles		
Nr	407,3	31,7%
N	60,5	4,7%
Ne	2,1	0,2%
No, Nor	14,6	1,1%
Total N	**484,5**	**37,7%**
Zone agricole		
Ar	151,5	11,8%
A	610,2	47,4%
Total A	**761,7**	**59,2%**
Total PLU	**1 286,0**	



I.4.1.2. Evolution au regard de la carte communale actuelle

Le bilan général des zones et la comparaison avec la carte communale actuelle met en exergue :

Zones du PLU	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines et à urbaniser		
U	39,3	
AU	0,5	
Total zones U et AU	**39,8**	**3,1%**
Zones agricoles et naturelles		
A	761,7	
N	484,5	
Total zones A et N	**1 246,2**	**96,9%**
Total PLU	**1 286,0**	

Zones de la carte communale	Surfaces en ha	Part de la surface totale
Zones urbaines		
U	52,3	
UP	4,8	
Total zones U	**57,1**	**4,4%**
Zones agricoles et naturelles		
N	1 229,1	
Total N	**1 229,1**	**95,6%**
Total CC	**1 286,2**	

- **Une réduction des zones urbaines de 17,3 ha** (soit 30%), marquant la suppression de la zone U de Villeneuve - hors loi Littoral (non définies en village, agglomération ou SDU) et de la réduction globale de l'ensemble des autres zones U.

- Une augmentation concomitante des zones agricoles et naturelles (regroupées sans distinction au sein de la zone N de la carte communale).

☛ **Un bilan positif pour les zones naturelles et agricoles**

I.5. Le Le potentiel foncier constructible, les capacités de densification et capacités logements dans le cadre du projet de PLU

L'analyse du potentiel foncier constructible et des capacités de densification des espaces constructibles recouvre les terrains mobilisables constitués par les dents creuses non bâties, les parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions parcellaires, les logements vacants à réhabiliter et les ensembles bâtis mutables.



La méthodologie d'analyse du potentiel foncier constructible a été développée au RPI (potentiel de densification page 172). Le potentiel prend en compte les parcelles disponibles : dents creuses (mutabilité aléatoire en lien avec rétention foncière, occupation du sol -parcelle en vigne, boisée, etc-), parcelles en second rang ou nécessitant un découpage parcellaire (mutabilité faible ; le phénomène de découpage parcellaire en 2nd rang étant presque absent sur le territoire jusqu'à maintenant),
Les parcs et jardins appartenant à de vastes demeures (type château viticole ou ancienne ferme), n'ont pas été pris en compte.

Les constructions récentes n'apparaissant pas au cadastre ont été ajoutées manuellement.

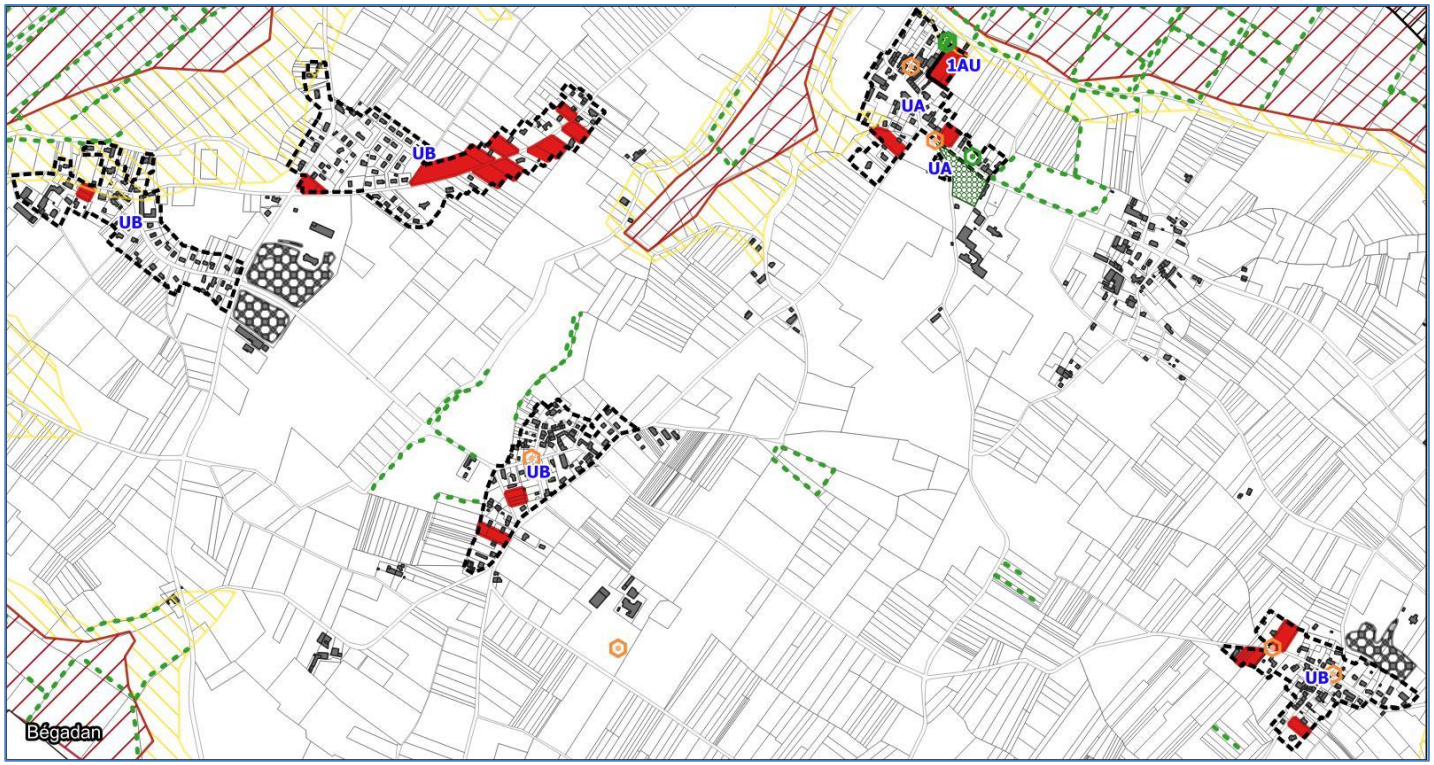
La commune de Valeyrac ne présente pas d'ensembles bâtis anciens publics ou privés susceptibles de mutation.

Concernant la question de la prise en compte des logements vacants, celle-ci a été opérée en approchant une part de logements à réhabiliter, et donc à soustraire du besoin global en constructions neuves.
De même la prise en compte d'une diminution du parc de résidences secondaires, au profit des résidences principales a été prise en compte, comme notifié au PADD.

I.5.1. Le potentiel foncier constructible

Une approche du potentiel foncier au sein des zones constructibles du PLU a été établie comme précisé.

La cartographie et le tableau ci-dessous précisent les parcelles (à-plats rouge) et les surfaces concernées :
Pour précision, l'approche a été réalisée en excluant les jardins des constructions existantes.



Potentiel foncier constructible

Potentiel constructible PLU		
Zone	Surface (ha)	Surface réelle*
UA	0,32	0,26
UB	2,95	2,36
1AU	0,48	0,33
Total U et AU	**3,75**	**2,95**

I.5.2. Les capacités en logement

Le potentiel foncier constructible disponible à la construction au sein des zones U et de la zone 1AU, comme notifié ci-dessus, s'établit dans le cadre du projet de PLU à 3,75 ha.

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**	

Surface constructible réelle*

Il a été retenu un **coefficient de rétention foncière** peu élevé de 0,2 en zone U, correspondant à la rétention foncière observée sur le territoire.
Il a été pris en compte en outre en zone AU les surfaces retenues en **espace végétalisé** ; ce qui ramène le potentiel foncier « réel » à 2,95 ha.

Le potentiel foncier réel constructible s'établit dans le cadre du projet de PLU à 2,95 ha.

Densité des constructions

Dans le cadre du SCOT, il a été fixé un objectif de densité dans le cas d'une production de logements **en extension urbaine** (à savoir pour la commune de Valeyrac, un **objectif de 13 logements/ha).**
Il n'est pas précisé d'objectif de densité pour les logements à créer dans l'enveloppe urbaine, compte tenu d'une nécessaire adaptation au tissu existant et aux différenciations morphologiques des ensembles urbains.

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

- Pour rappel, les objectifs de densité traduisent cependant une **forte modération de la consommation foncière par logement**, puisque sur la période 2011-2021, la densité en zone U était de l'ordre de 6,3 logements / ha.

Au bilan, sur la base des densités retenues, le projet de PLU offre un potentiel de 33 logements.

Pour rappel le besoin en logements, liés à la fois au maintien de la population actuelle, ainsi qu'à l'accueil de nouveaux ménages, a été évalué, dans le cadre du PADD, ***à 35 logements.***

Le potentiel logements, ouvert dans le cadre du projet de PLU apparait ainsi très proche de la capacité d'accueil attendue au regard des besoins projetés à horizon du PLU.

☛ ***Le zonage proposé est ainsi en cohérence avec les orientations du projet.***

I.5.3. La consommation foncière globale des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans le projet de PLU

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.
Elle a posé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon de 2050.

Les deux principaux objectifs du ZAN sont :
> Une diminution de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031
> Un objectif de « zéro artificialisation nette des sols » en 2050 ; l'artificialisation nette étant le solde entre les surfaces nouvellement artificialisées (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges…) et les surfaces nouvellement désartificialisées (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...).

L'objectif ZAN s'articule entre les trois documents clés de la planification territoriale : le SRADDET, le SCOT et le PLU. Le SRADDET fixe la trajectoire de réduction de l'artificialisation à l'échelle de la région sous la forme d'un objectif chiffré, qui doit être pris en compte par les SCOT.
Le SCOT doit fixer par tranches de 10 années l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation en compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET.
Ces objectifs peuvent être déclinés par secteurs géographiques et le SCOT peut identifier des zones préférentielles pour la renaturation.

La trajectoire ZAN retenue dans le SCOT vise globalement une trajectoire de réduction de 75 % de la consommation à horizon 2040.

I.5.3.1. Méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF au projet de PLU

Les sources cartographiques

L'approche des disponibilités foncières au sein d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers a été réalisée à partir d'une analyse de l'occupation du sol établie à partir de la photo satellite la plus récente (2024) à laquelle nous avons superposé le référentiel d'occupation des sols national « OCS GE 2021 ».

Parcelle constructible au sein des zones U et AU

Nomemclature OCS GE

- Agriculture (ENAF)
- Sylviculture (ENAF)
- Sans usage (ENAF)
- Usage résidentiel
- Production tertiaire
- Réseaux routiers



Les classifications : agriculture, sylviculture (boisements) et « sans usage » sont considérés comme des ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers).

A contrario, les parcelles contenues dans le périmètre des espaces « déjà artificialisés » (usage résidentiel, production tertiaire et réseaux routiers) ne sont pas constitutives d'ENAF.

La cartographie ci-dessous illustre la méthode mise en œuvre sur l'ensemble des zones urbaines du projet de PLU.


1AU
UA
UA
UB
UB
UB
UB
Parcelles potentiellement constructibles
Nature des sols consommés
Agricole
Déjà artificialisé
Naturel
Zones U du PLU
UA, UB, 1AU

I.5.3.2. La consommation foncière des espaces NAF dans le projet de PLU

- Le projet de zonage urbain, réduit par rapport à la carte communale actuelle, affiche une consommation foncière potentielle totale de 3,75 ha.
- Au regard de la méthodologie retenue pour l'approche des disponibilités foncières en ENAF, les espaces NAF représentent une superficie de 2,15 ha.

Valeyrac	**Nature des espaces consommés**	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	1,4	2,15
	Territoires agricoles	0,7	
	Territoires artificialisés	1,6	
Total		**3,75**	

Pour rappel, la consommation foncière maximale NAF établie dans le cadre du SCOT pour la commune de Valeyrac a été établie à :
- 2 ha sur la période 2020-2030
- 1 ha pour la période 2030-2040

Consommation foncière NAF au PLU au regard du SCOT

→ La commune a consommé 0,18 ha d'ENAF en 2020-2021[1] et **0,8 ha d'ENAF** (selon l'OCS-GE 2021) entre 2022 et 2024 (voir paragraphe V.1.4 du RP I). Soit un résiduel maximum de consommation d'espaces NAF au regard du SCOT de **1,02 ha** sur la période 2025-2030.
Auquel il faut adjoindre pour la période 2030-2040, **1ha.**

Ce qui correspond sur la période 2025-2040, à une valeur résiduelle maximum de consommation d'espaces NAF au regard du SCOT d'environ 2,02 ha

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

[1] Analyse effectuée à partir des photos satellites « SPOT 6-7 2020 » et « Ortho-express 2021 ».

I.5.4. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière

I.5.4.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

I.5.4.1.1. Le choix du zonage

La définition des zones U, dans le règlement graphique s'est appuyée sur les orientations du PADD :
- Le cadre à l'urbanisation retenant le bourg de Valeyrac comme constitutif de « l'agglomération » et centralité principale, les ensembles bâtis retenus au SCOT en tant que Secteur Déjà Urbanisés ; ainsi que les enveloppes urbaines définies au projet de PLU.
- Les besoins d'accueil du territoire pour la démographie et l'habitat ; et en conséquence une adaptation des capacités d'accueil aux besoins projetés à horizon du PLU.
- La nécessaire optimisation de la consommation foncière.

Le projet d'élaboration du PLU laisse apparaître un réel resserrement des zones urbaines au regard du zonage de la carte communale actuelle ; avec une réduction des zones urbaines de 30% (soit 17,3 ha), marquant une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante ; et conduisant à une réduction très positive de la consommation d'ENAF. Les zones urbaines et à urbaniser ne représentent au final qu'un peu plus de 3% du territoire.

I.5.4.1.2. Le choix du règlement

Le classement en zones naturelles, agricoles et du chenal **au titre des espaces remarquables**, Nr, Ar et Nor est important puisqu'il représente 44 % du territoire communal.
Il faut leur adjoindre les zones A qui représentent environ 610 ha et les zones N, moins importantes sur environ 61 ha (soit au total 52 % du territoire communal).

Les zones A et N autorisent une petite constructibilité, par le biais en particulier des extensions de constructions à usage d'habitation ; mais ces extensions sont encadrées : **30%** de la surface de plancher du bâtiment existant pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m² ; et soumises à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

Le secteur de zone N, secteur Ne, **correspond** aux équipements de cimetière, station d'épuration, et parc public pour une superficie totale de 2 ha.

I.5.4.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Un des principaux objectifs ayant guidé l'élaboration du PADD est la préservation des espaces naturels sensibles et des activités primaires liées au milieu naturel.
Ainsi les zones urbaines UA et UB retenues au projet de PLU ont été localisées au sein de l'enveloppe urbaine existante.

L'optimisation des espaces déjà artificialisés a été un second axe de travail en complément de cet axe premier. Les dispositions mises en place pour traduire le PADD ont été guidées par cet objectif.

Comme notifié précédemment, figurent le choix des zonages : en permettant aux tissus urbains d'évoluer dans le respect du bâti existant, en favorisant des possibilités d'implantations des constructions plus diversifiées (règlement autorisant les constructions à l'alignement, les maisons accolées ou en bande).

Un objectif de densification a par ailleurs été retenu pour la zone 1AU d'extension du centre, pour une valeur **de 13 logements/ha ;** à mettre en relation avec la densité en zone U qui était inférieure à 7 logements / ha sur la période 2011-2021.

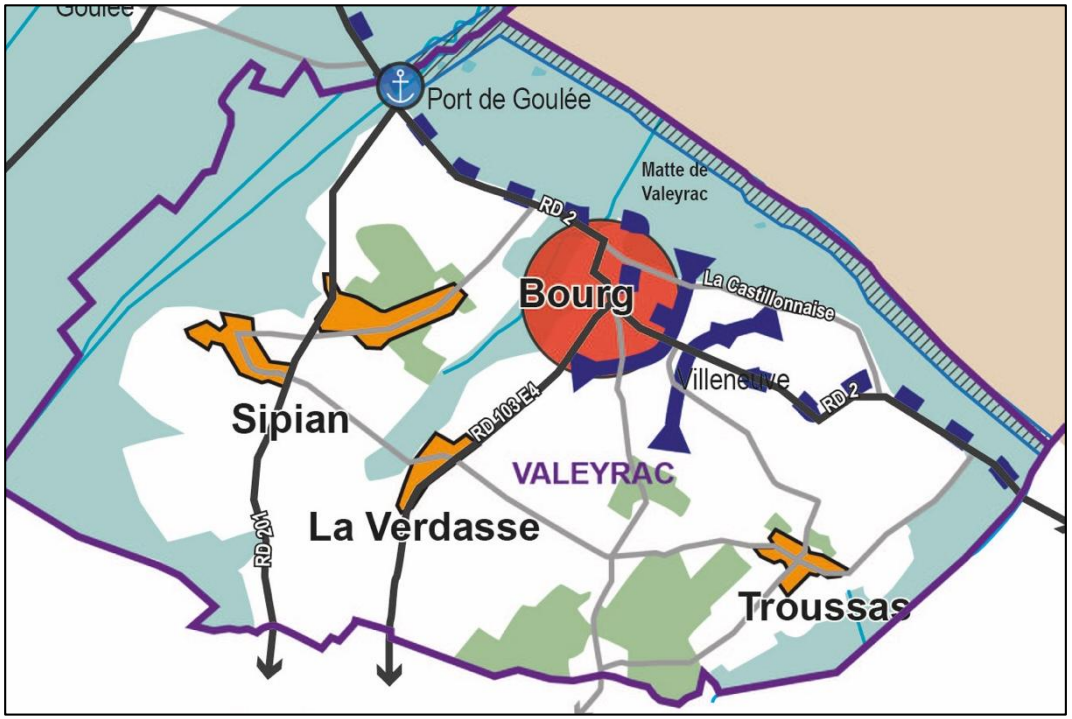
Au sein du règlement des zones urbaines, un équilibre a été par ailleurs recherché entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés.
Les règles d'emprise au sol ont été couplées avec la mise en place de règles en matière de surfaces en espaces verts de pleine terre.

Il a ainsi été retenu l'obligation du maintien en pleine terre d'une part de la superficie de l'unité foncière (superficie **traitée en espace vert de pleine terre**, au moins égale à 40% en zone UA, à 50% en zones UB). A noter que l'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé ; ce qui constitue un encouragement à la non imperméabilisation de ces espaces).

I.6. Le projet de PLU est établi dans le respect de la loi littoral

Le projet de révision du PLU est établi dans le respect des éléments clefs de la loi littoral :

- La bande littorale (dite bande des 100 m),
- Les espaces remarquables,
- Les espaces proches du rivage,
- Les coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs.
- Les agglomérations,
- Les villages
- Les secteurs déjà urbanisés



Un cadre à l'urbanisation organisé par les dispositions de la loi littoral

Espaces remarquables liés aux :

réservoirs humides, aquatiques et lacustres

boisements significatifs de feuillus

Espaces proches du rivage

Coupures d'urbanisation

Bande des 100 mètres

Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques

Une constructiblité différenciée au sein des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés

Localiser en priorité la constructibilité au sein des villages ou agglomérations.

Autoriser quelques constructions nouvelles, sans extension du périmètre bâti dans les zones déjà urbanisées

I.6.1. La bande littorale des 100 m

L'objectif de délimitation de la bande des 100 m (article L. 121-16 du code de l'urbanisme), qui dispose que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage », vise à préserver cette bande sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

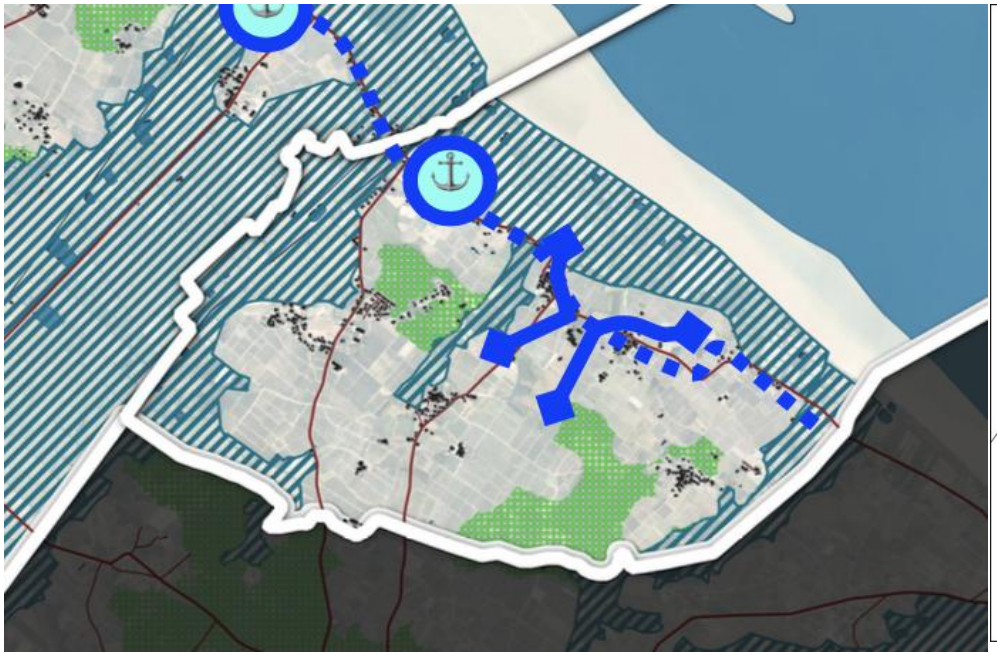
Le projet de définition du PLU a tracé la limite de la bande des 100 m sur la base **de la limite haute du rivage** (qui permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers).
A noter que **la bande des 100 m est prolongée au niveau du chenal de Guy, jusqu'au Port de Goulée.**

☛ **L'ensemble des espaces situés dans la bande des 100 m sont classés en zones Nor et Ar.**

I.6.2. La protection des espaces naturels remarquables

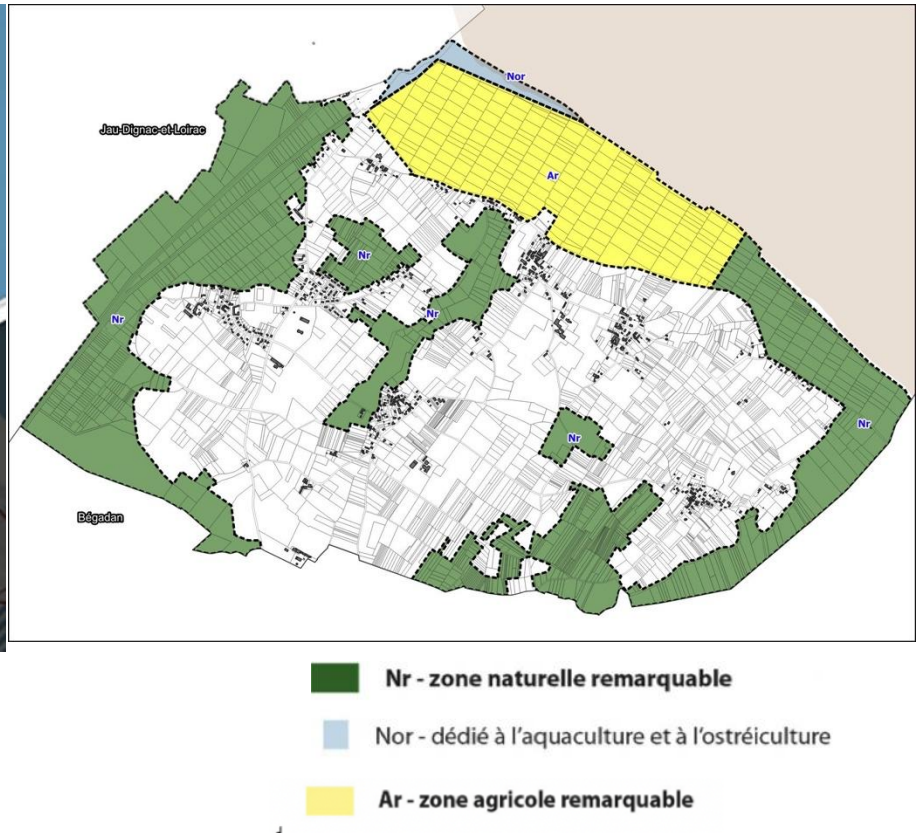
Comme précisé précédemment le PLU a proposé le classement en zone de protection Ar, Nr et Nor des espaces remarquables identifiés au SCOT au titre de la loi littoral qui correspondent aux réservoirs de biodiversité que constituent les réservoirs humides et aquatiques et les boisements significatifs de feuillus.

☛ **Le règlement des zones Ar, Nr et Nor reprend les termes de l'article *R121-5* du code de l'urbanisme.**



Les espaces remarquables du SCOT

zoom	Espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres
zoom	Espaces remarquables liés aux boisements significatifs de feuillus



Nr - zone naturelle remarquable

Nor - dédié à l'aquaculture et à l'ostréiculture

Ar - zone agricole remarquable

Le classement des espaces remarquables au projet de zonage du PLU

⇒ **Quelques parcelles ont fait l'objet d'un retrait des espaces remarquables.** Ce sont de petites parcelles artificialisées car bâties, situées en partie Nord-Ouest de la commune. Placées en contexte naturel, et considérées comme non remarquables, elles sont classées en zone N,

⇒ A noter également le cimetière et la station d'épuration, situés en bordure Nord de RD2, qui ont perdu leur caractère d'espaces remarquables, et ont été retenus pour un classement en secteur Ne d'équipement.

I.6.3. Les espaces proches du rivage

Dans la loi, la notion d'espace proche du rivage représente un espace contigu à la bande littorale. Aucune définition ne vient préciser l'étendue vers l'intérieure des terres, mais l'espace proche du rivage peut être précisé en prenant en compte :
- la distance au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage : la jurisprudence retient communément la distance de 2 000 m
- le caractère urbanisé ou non,
- la co-visibilité appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres,
- la nature de l'espace séparant la zone concernée du rivage (secteurs exposés au risque inondation, influence des eaux saumâtres…)

Le SCOT a défini les espaces proches du rivage à l'échelle de l'intercommunalité en cherchant la continuité et la cohérence des éléments permettant d'apprécier cette limite.
La mise en œuvre des critères de co-visibilité entre les secteurs concernés et l'estuaire ; de distance par rapport à l'estuaire ; ainsi que de la nature et de l'occupation des espaces a conduit le SCOT à s'appuyer sur les voies.

La limite des espaces proches du rivage est matérialisée par la RD.2, qui marque, à l'exception du léger détour qu'elle opère par le centre-bourg de Valeyrac et par le hameau de Villeneuve, la séparation entre mattes et palus.

Une exploration des points de vue à partir de la voie laisse apparaitre que les points de vue sur l'estuaire à partir de la voie sont fugitifs et confirme la délimitation des **espaces proches du rivage** s'appuyant sur cette voie.


vue sur l'estuaire depuis le hameau de Villeneuve - commune de Valeyrac -



La limite des espaces proches du rivage

I.6.4. Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération

Le SCOT conformément à l'article L121-3 du code de l'Urbanisme a déterminé les critères d'identification des villages, agglomérations à l'échelle du territoire sur la base de critères d'ordre quantitatifs et morphologiques (aussi appelés « critères socles ») émanant de la loi Littoral, et d'autre part de critères d'ordre qualitatif, convergeant avec les précédents, qui traduisent le parti d'aménagement (aussi appelés « critères complémentaires »).

Le SCOT a ainsi défini, à l'échelle des communes, les agglomérations au sens de la loi Littoral.

- **L'agglomération** définie par le SCOT se caractérise par le caractère historique de son implantation et une mixité fonctionnelle (équipements, services, activités ...) en rapport avec sa taille ;
  Un nombre de constructions, variant d'une petite centaine à 5 000 ; ainsi que des densités, de l'ordre de 7 à 10 constructions par hectare.

Sur la commune de Valeyrac, le bourg constitue la centralité principale et à ce titre est retenue au titre d'agglomération.

- **Les Secteurs Déjà Urbanisés,** au titre de la loi Elan, sont définis au SCOT :
  Un regroupement de constructions (de l'ordre de 50), une identification lisible dans l'espace, une implantation historique qui induit une ou des fonctions au sein de chaque commune, et la présence de réseaux d'accès aux services publics**.**

Un travail a été conduit dans le cadre du PLU pour **préciser le périmètre de la délimitation spatiale proposée dans l'atlas cartographique** pour l'analyse des espaces urbanisés qui figure au rapport de présentation **du SCOT.**
Le travail conduit dans le cadre du PLU a consisté, sur la base du périmètre proposé dans le SCOT, à délimiter l'enveloppe urbaine.
Cette délimitation a été établie à partir de la photo satellite la plus récente ((ortho-express 2024), au plus près des constructions existantes.

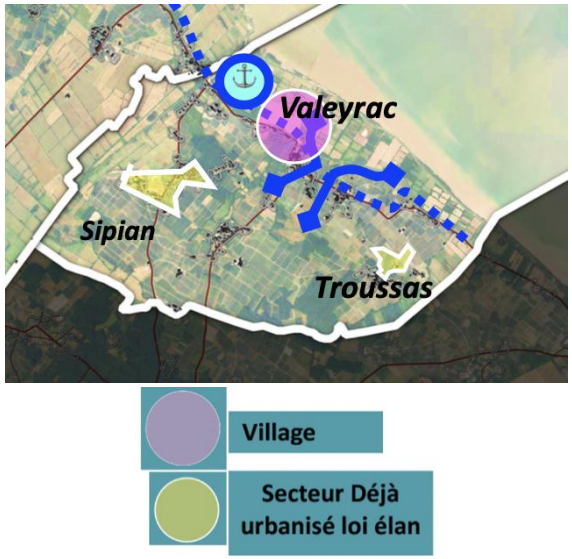
Ont été pris en compte les infrastructures de transports (routes, parkings) et les équipements publics (cimetière, station d'épuration, parc).
L'enveloppe urbaine a également intégré les jardins aménagés des constructions et les dents creuses (quand celles-ci sont situées entre 2 constructions distantes de moins de 60 m ou en continuité de l'urbanisation).

Le périmètre du SDU au lieu-dit « La Verdasse » a été établi dans le cadre du PLU comme notifié dans le DOO du SCOT.
DOO du SCOT page 60

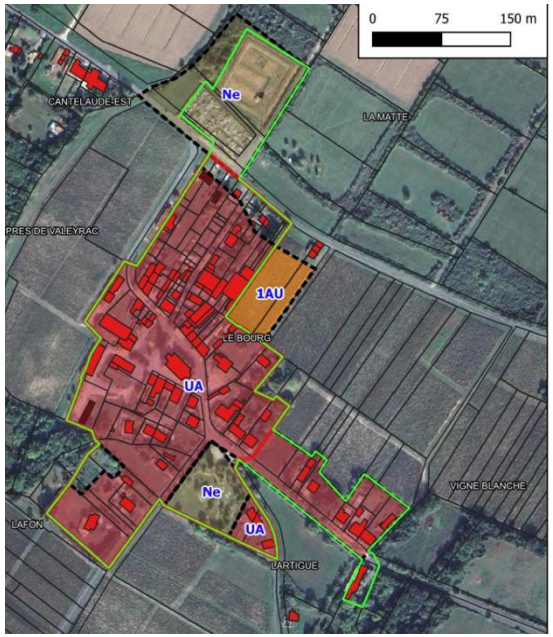
« L'étude d'un périmètre de SDU au lieu-dit « la Verdasse » à Valeyrac a été engagée mais il a semblé préférable d'en renvoyer l'identification et la définition au PLU mutualisé, actuellement en cours d'élaboration, entre les communes de Valeyrac et de Jau-Dignac-et-Loirac.

☛ **La définition des zones urbaines et à urbaniser dans le cadre du projet de PLU respecte les enveloppes urbaines constitutives de l'agglomération (avec un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération) et des SDU (avec un principe de non extension du périmètre bâti existant, et de l'enveloppe urbaine délimitée).**

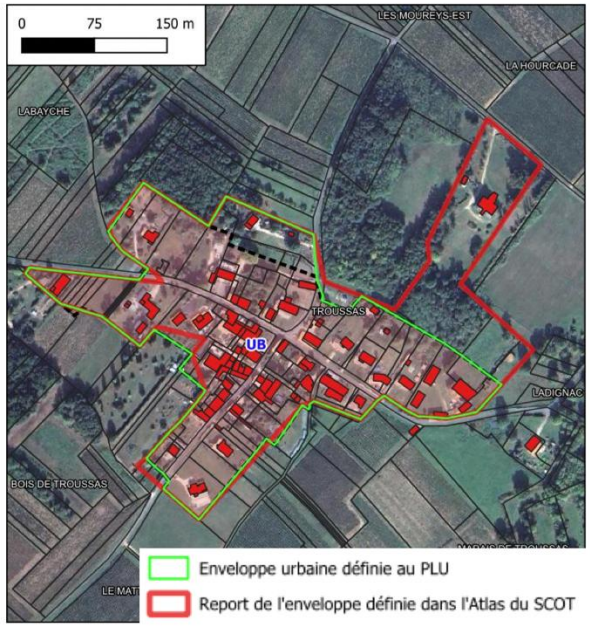
Identification au SCOT : village et SDU



Les enveloppes urbaines et zonages urbains au projet de PLU



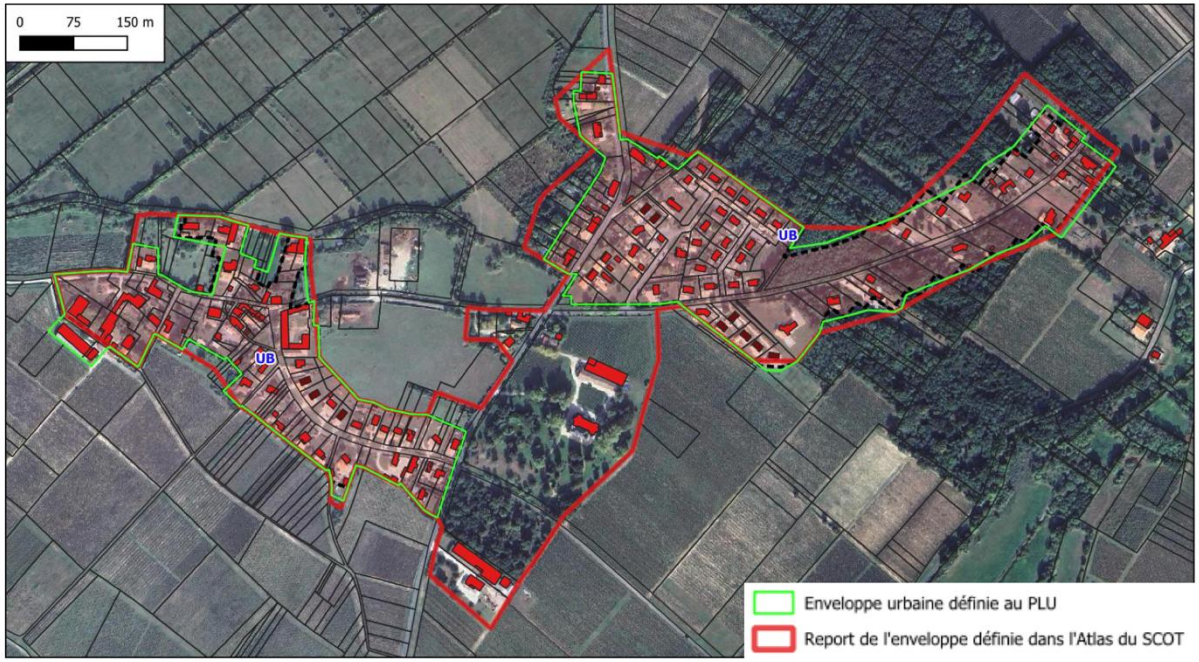
Le Bourg



Troussas



La Verdasse

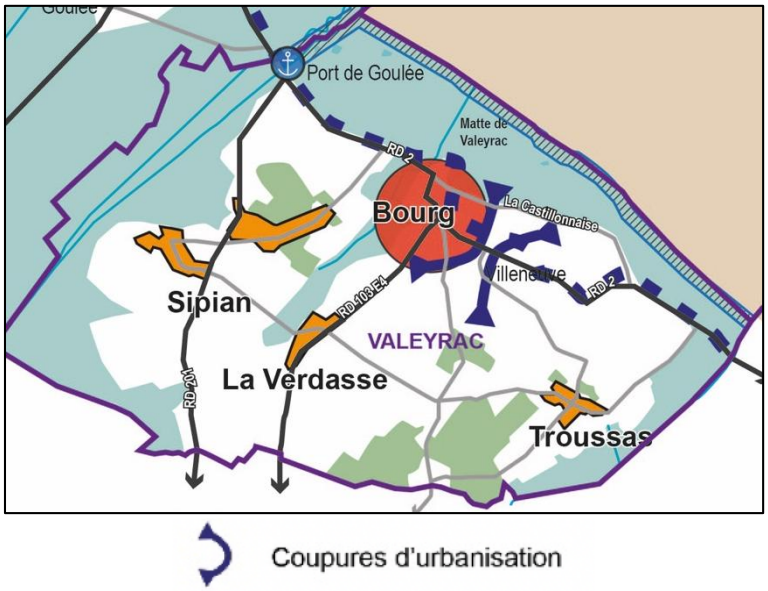


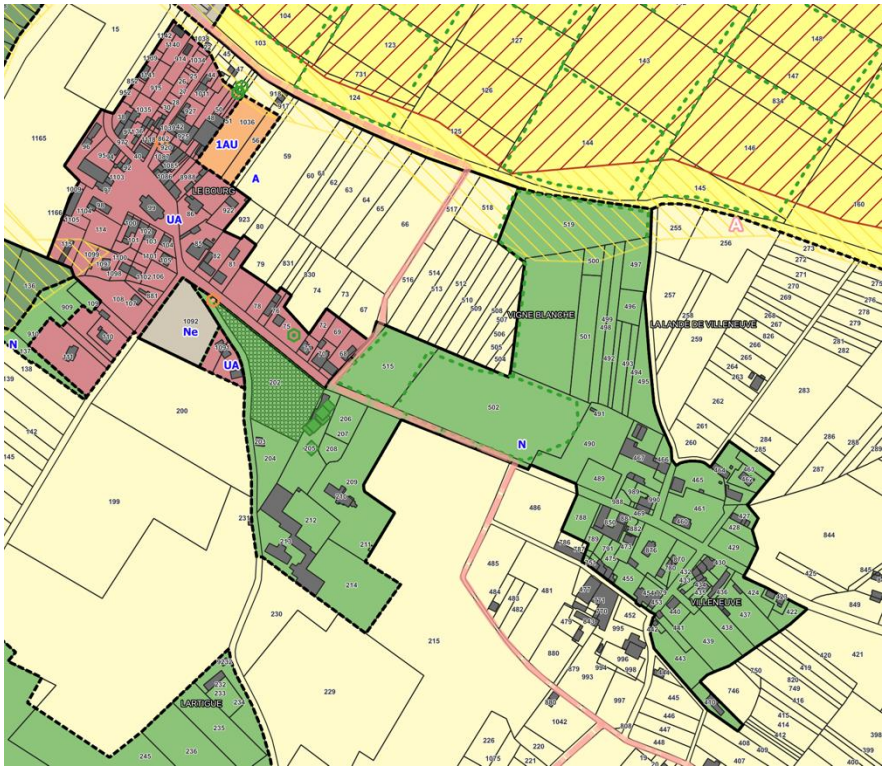
Sipian

I.6.5. Les coupures d'urbanisation

L'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.
L'objectif est de protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages estuariens emblématiques du territoire.

Le SCOT identifie sur la commune, comme notifié sur la carte précédente, deux vastes coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral.
Le projet de PLU respecte dans sa déclinaison règlementaire, en les précisant, les coupures d'urbanisation retenues au SCOT.





Elles visent sur Valeyrac à borner la construction à l'Est du bourg aux dernières parcelles bâties en bordure de voie et à ne pas ouvrir de possibilités de construire sur le hameau de Villeneuve. Le classement en zone N permet d'assurer la protection des espaces entre bourg et hameau.

I.6.6. Les espaces boisés significatifs

L'article L. 121-27 dispose que :

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

*« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent** ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

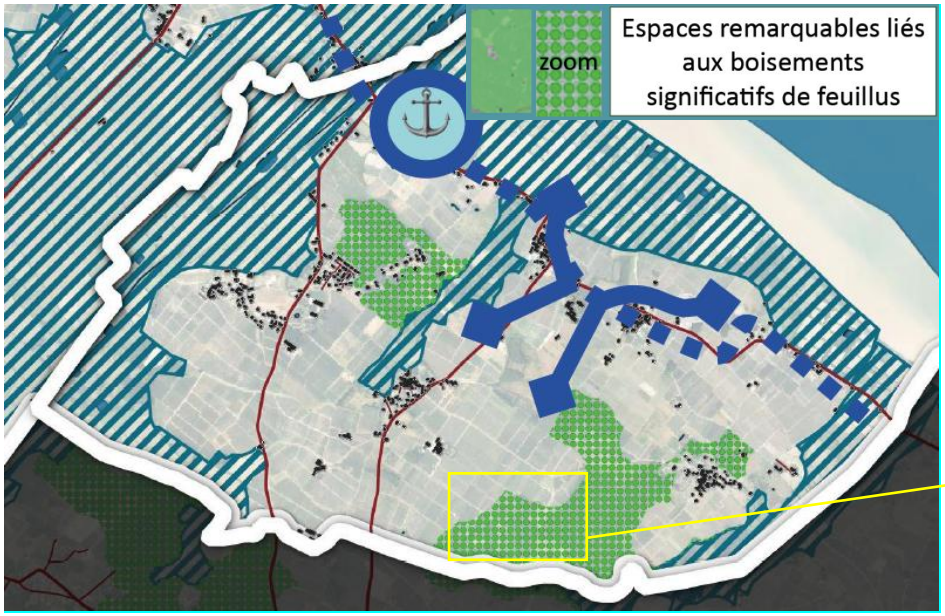
En application de l'article L.113-2 : *« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »*

La délimitation des EBC a largement été complétée entre la phase arrêt et la phase approbation du PLU, en réponse à l'avis de la DDTM et de la CDNPS, et afin de mieux prendre en compte la loi littoral.

En effet, dans le cadre du projet de PLU phase « arrêt », les boisements significatifs de feuillus identifiés au titre des espaces remarquables avaient fait l'objet uniquement d'un classement en zone de protection Nr.

La délimitation revue des EBC s'est appuyée sur la carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements significatifs de feuillus.

Cette carte a été croisée avec un examen de la couverture effective des espaces par un boisements de feuillus.



Si l'on compare la carte du SCOT des espaces remarquables à la carte de l'occupation des sols ou à l'extrait ci-dessous, il apparaît que les boisements sont nettement plus fragmentés que ne laisse apparaitre la carte du SCOT.

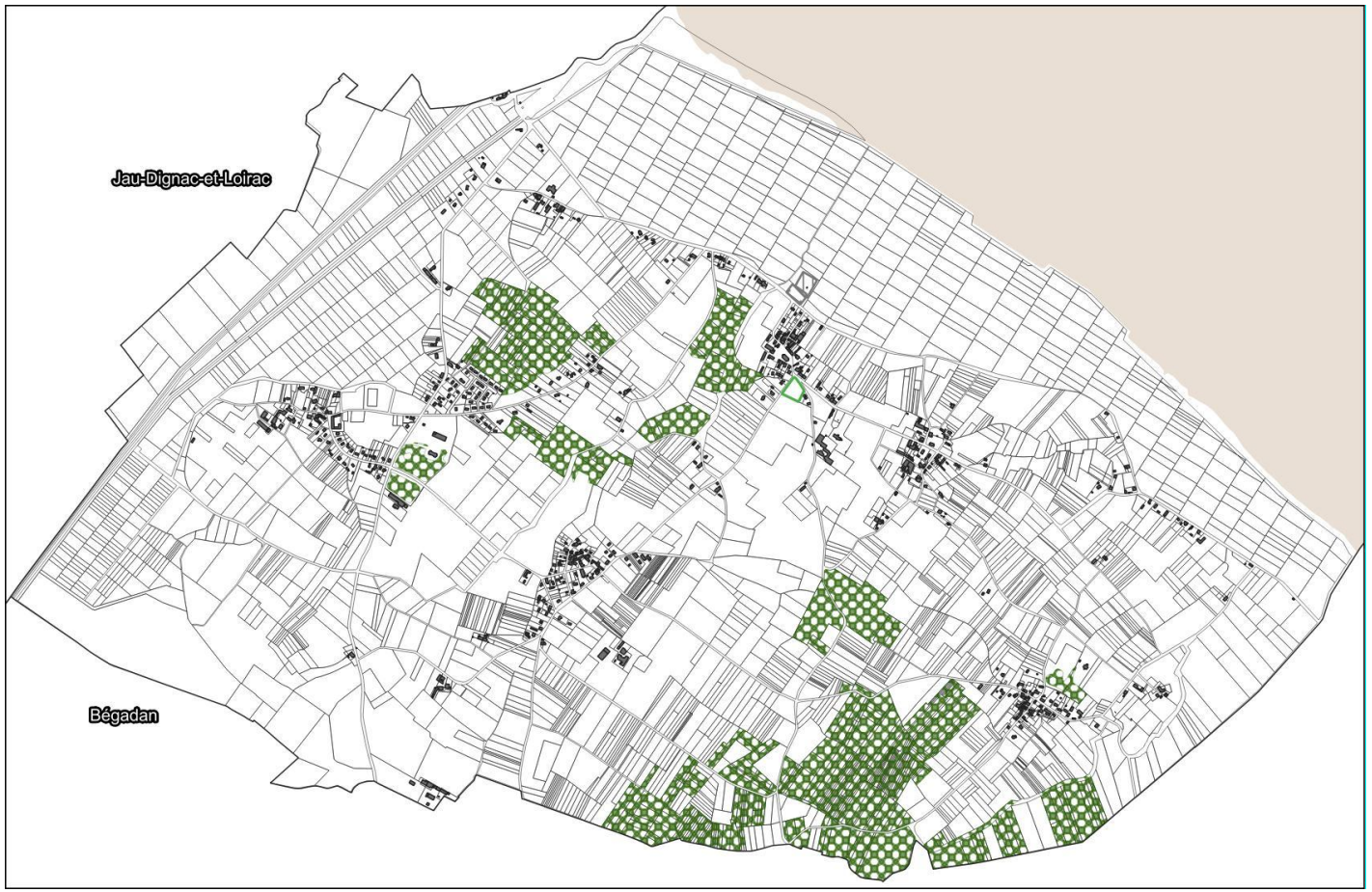


La couche des Espaces Boisés Classés a été entièrement reprise sur la base de la carte du SCOT des espaces remarquables au titre des boisements, croisée avec un examen de la couverture effective des espaces par un boisements de feuillus, identifiés à la photo satellite,

Les secteurs proposés pour un classement en Espace Boisé Classé en phase arrêt, qui concernent le parc boisé du château Rousseau de Sipian ainsi que celui du château de Troussas, soit 4 ha ont été maintenus.

Les secteurs proposés pour un classement en Espace Boisé Classé (EBC) recouvrent au bilan :

- Les boisements de feuillus (ou mixte) remarquables identifiés au SCoT et identifiés à la photo satellite.
- Les boisements d'agrément des parcs des châteaux de Troussas et de Sipian.



Les EBC identifiés au PLU

☛ **La surface des EBC au PLU pour approbation est ainsi portée de 4ha à 106,2 ha.**

Superposé au classement en EBC, le classement en zone Nr, qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol admises dans le cadre de *l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme* (relatifs aux espaces remarquables) est complété par une interdiction du défrichement (« le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels -tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique- » ; **ce qui assure une double protection des boisements.**

Enfin, en complément, le PLU assure la protection des formations linéaires telles que les haies de tamaris et de pruneliers ou ripisylves, via la prescription L.151-23 du CU.

I.6.7. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

La capacité d'accueil correspond au niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes ou saisonnières que peut supporter le système de ressources sans mettre en péril ses spécificités.

Il s'agit d'évaluer si l'accueil supplémentaire de populations et d'activités, permanentes ou saisonnières, que la collectivité envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire.

Le projet de PLU a précisé ses objectifs en matière d'accueil de populations permanentes ou saisonnières sur la commune :

- **Pour la population permanente** : le choix d'une hypothèse médiane de développement (hypothèse de croissance moins soutenue que par le passé, mais qui renoue avec une croissance positive, et permet un renouvellement des générations).
- Cette hypothèse rejoint celle proposée dans le cadre du SCOT à + 0,64 %/an.

- **Un besoin global en logements** établi à 35 logements intégrant l'objectif de réduction de la part des résidences secondaires.

- **Un objectif de modération de la consommation foncière** au regard de la période 2011-2021, s'appuyant sur une plus grande densité de constructions et sur une localisation des constructions préférentiellement au sein des zones urbaines.

- **Concernant la population saisonnière,** en dehors des résidences secondaires (44 en 2022), les autres hébergements sont constitués par l'offre en meublés de tourisme et chambres d'hôtes (30 lits)**.** Le nombre de nuitées déclarées est de 401 en 2022.

☛ **Dans le cadre du PLU, le projet ne délimite pas de secteur pour un accueil à vocation touristique non existant à ce jour.**

La seule augmentation de capacité pourrait être générée par la création, en zone constructible, de résidences secondaires (évaluée à 3 dans les projections) ou la création de gites ou meublés de tourisme par transformation de logements vacants ou pouvant changer de destination.

Pour rappel en zone A ou N les bâtiments répondant aux caractéristiques permettant un changement de destination doivent être identifiées.

Le projet de PLU a également fixé les choix en matière de développement économique

Le PLU se fixe :

- De permettre le maintien dans de bonnes conditions de l'exercice des activités primaires et délimite des zones dédiées pour ce faire, dans le respect des écosystèmes : zone du Port, zones A (et Ar de manière très limitative), zone N (et Nr de manière très limitative).
- De promouvoir les activités de commerces et services sur le bourg.

☛ **La déclinaison règlementaire répond à ses orientations.**

☛ **La commune n'a défini aucune zone d'activité commerciale, artisanale ou industrielle sur son territoire.**

Ressources, biodiversité et paysages :

Les objectifs en matière d'accueil supplémentaire de populations et d'activités est en cohérence avec les orientations du PLU :

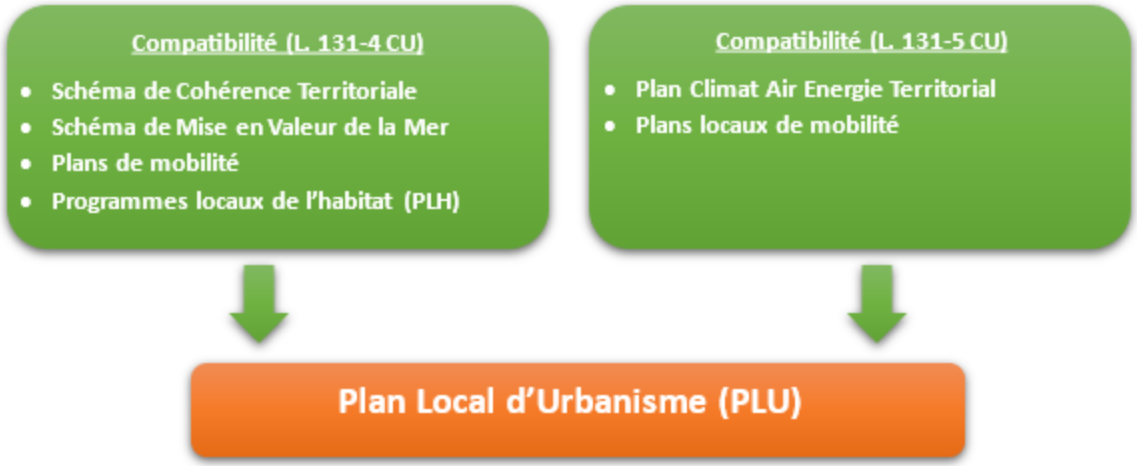
- En matière de préservation des espaces naturels sensibles et des ressources,
- En matière de préservation des paysages et de patrimoines
- En matière de préservation des risques

☛ **Le chapitre III du présent rapport analyse de manière plus précise les incidences du projet de PLU sur les espaces naturels sensibles et les ressources, sur les paysages et le cadre de vie, en matière de gestion des risques.**

Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur

II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés

Ce chapitre a pour objectif d'examiner la compatibilité[2] du PLU avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme.



II.2. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

II.2.1. Les documents traités au titre des articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	**Commentaire**
Les schémas de cohérence territoriale	**Le SCOT Médoc Atlantique a été approuvé le 22 février 2024.**
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLU non concerné
Les plans de déplacements urbains	PLU non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	La CC Médoc Atlantique ne dispose pas de PLH.
Documents traités au titre du L.131-5	**Commentaire**

2 Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Plan Climat Air Energie Territorial	**Le PCAET de la CC Médoc Atlantique est en cours d'élaboration.**
Les plans locaux de mobilité	La CC Médoc Atlantique n'est pas autorité organisatrice des transports urbains.

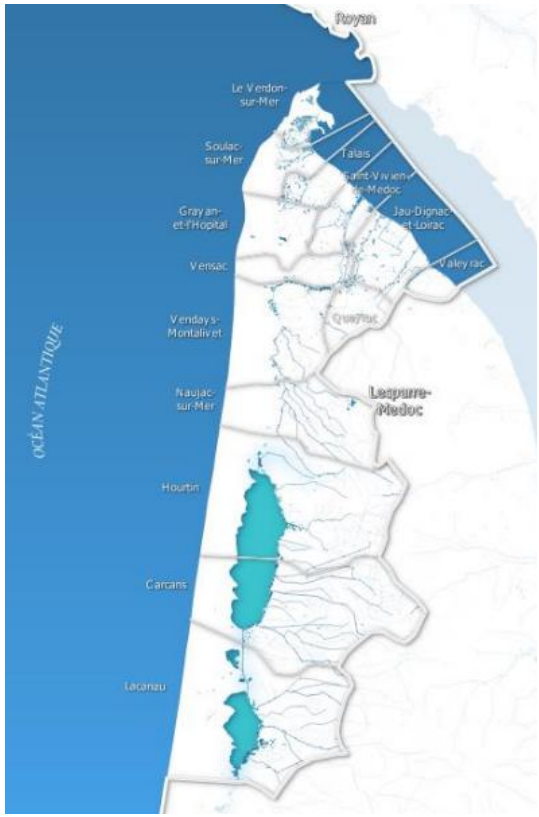
II.2.2. La compatibilité avec le SCoT Médoc Atlantique

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par la Communauté de communes Médoc Atlantique définit à l'échelle de l'intercommunalité, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040-2050 dans une perspective de développement durable.
Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- **Le document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.**

Le SCoT Médoc Atlantique a été approuvé en date du 22 février 2024.



Le tableau en pages-ci après analyse la compatibilité du PLU avec les prescriptions du DOO du SCoT. Cette dernière est évaluée sur une échelle de quatre niveaux :

☺	😐	☹	/
Compatible	Partiellement compatible	Non compatible	Non concerné

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Axe n°1 – Valoriser et préserver l'identité et les ressources patrimoniales du territoire		
Orientation 1.1 – Renforcer la biodiversité en lien avec les activités humaines qui assurent son maintien : - **1.1.1 : préserver et développer une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle** - **1.1.2 : gérer sur le long terme la qualité écologique des cours d'eau par une approche amont/aval du réseau hydrographique** - **1.1.3 : maîtriser l'usage et gérer quantitativement la ressource en eau sur le long terme**	**PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources**	
	Les orientations du PLU s'inscrivent parfaitement dans un objectif de préservation de la ressource en eau : préservation du réseau hydrographique et maîtrise des eaux pluviales avec la protection des cours d'eau, raccordement à l'assainissement collectif pour les nouvelles constructions, vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel pour les secteurs non desservis et gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols, protection des espaces naturels sensibles (boisements, haies, zones humides, espaces remarquables). Plus largement, le PLU s'attache à préserver la trame verte et bleue communale et milieux rivulaires associés contribuant à l'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles. La préservation des réservoirs de biodiversité reconnus en espaces remarquables via l'identification d'un zonage spécifique limitant toutes possibilités de constructions nouvelles tout en permettant la poursuite des activités en place concourt de la même manière à la préservation d'une trame verte et bleue fonctionnelle. Le projet de PLU s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. Pour cela, diverses dispositions sont prises par la commune : • Amélioration de la performance des réseaux et limitation de leurs extensions visant à limiter le gaspillage d'eau potable, poursuite des efforts engagés à l'échelle du SIAEPA du Médoc tout en veillant aux disponibilités en matière de ressource en eau potable à moyen terme ; • Promotion dans le règlement écrit de constructions intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique ; • Mise en place de règles spécifiques en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouvelles constructions dans le règlement écrit ; • Ajout de règles spécifiques en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre.	☺
	PADD du PLU : Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité	

DOO du SCOT	Compatibilité du PLU avec le DOO	
Orientation 1.2 – Valoriser le cadre de vie pour un développement adapté qui renforce le capital patrimonial - **1.2.1 : préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique** - **1.2.2 : apporter des réponses adaptées aux besoins en logement et à la valorisation du bâti** - **1.2.3 : créer un cadre de vie de qualité propice à la santé et aux nouveaux modes de vie**	Le PLU assure la protection de l'ensemble des mattes et palus marqueurs de l'identité du territoire via l'identification de zones agricoles et naturelles remarquables (Ar et Nr) qui font l'objet de restrictions à la construction tout comme l'estran et le chenal) La définition des zones constructibles du PLU, basée sur les enveloppes urbaines, s'est attachée à la prise en compte d'autres critères, en premier lieu desquels la protection des espaces agricoles et naturels, mais aussi la préservation des points de vue, le maintien de coupures paysagères mais aussi en évitant l'urbanisation linéaire. Enfin le règlement s'attache à la préservation des éléments végétaux en place (dont les haies de tamaris et prunelier via l'ajout de prescriptions spécifiques sur le plan de zonage), et préconise la plantation d'essences végétales locales et diversifiées. Le PLU a également identifié divers éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage : calvaires, puits, arbres remarquables. Des prescriptions particulières ont été fixées (art. L.151-19 du CU).	☺
Orientation 1.3 – Viser l'autonomie énergétique - **1.3.1 : développer la sobriété énergétique et la production à l'échelle projet** - **1.3.2 : développer les installations de production d'énergie renouvelable**	**PADD du PLU : /** Le PLU de Valeyrac élaboré organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci (pour le bourg). Le PLU, via son règlement, s'inscrit dans une démarche relevant du développement durable, en promouvant l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'usage des dispositifs solaires (tout en ayant le souci de sa bonne intégration au contexte environnant).	☺
Orientation 1.4 – Réduire les pressions des pollutions sur l'environnement par l'engagement de tous les acteurs du territoire - **1.4.1 : réduire les déchets à la source** - **1.4.2 : optimiser la gestion des déchets et favoriser le recyclage**	**PADD du PLU : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources** Sans objet sur le territoire communal (absence de projet ou d'enjeu identifié), toutefois le projet de PLU ne va pas à l'encontre de cette orientation.	☺

Axe n°2. Protéger les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique		
Orientation 2.1 – Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels - **2.1.1 : un cadre spatial à la capacité d'accueil, mise en œuvre au travers de la loi Littoral** - **2.1.2 : une gestion des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral au service de l'optimisation de la capacité d'accueil dans un cadre environnemental et paysager authentique** - **2.1.3 : les objectifs pour une attractivité choisie cohérente avec la capacité d'accueil ainsi définie**	**PADD du PLU : Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et prenant en compte la spécificité littoral**	
	Le projet de zonage urbain, réduit par rapport à la carte communale actuelle, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 3,7 ha. Au sein de cet ensemble, la surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans le projet de PLU serait de 2,15 ha, soit une diminution de près de 57 % au regard de la période 2011-2021. Ainsi, le projet de PLU est légèrement supérieur à à l'objectif de consommation foncière de 2,02 ha établi dans le cadre du SCOT sur la commune de Valeyrac de 2 ha (valeur restante 2020-2030 + l'enveloppe de la période 2030-2040). Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Ar, Nr et Nor représentent 555 ha, soit près de 43% du territoire communal. Le classement a été renforcé au regard de la carte communale actuelle. La réduction des zones à vocation urbaine de près de 17,3 ha (soit 30 %) marque une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.	☺
Orientation 2.2 – Assurer et conforter la présence humaine - **2.2.1 : mettre en œuvre un développement multipolaire maîtrisé** - **2.2.2 : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial** - **2.2.3 : Organiser des mobilités adaptées en cohérence avec la géographie et cette armature**	**PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire**	
	Le PLU a été établi dans le respect des orientations du SCoT. Il n'a été créé aucune nouvelle zone d'activités ex-nihilo. Le PLU de Valeyrac organise un développement urbain rationalisé, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci, renforçant la centralité du bourg et la promotion de déplacements doux.	☺
Orientation 2.3 – Organiser l'aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels - **2.3.1 : prévenir les risques inondations et submersion marine** - **2.3.2 : prévenir le risque feux de forêt dans un contexte de changement climatique** - **2.3.3 : prévenir les risques technologiques**	**PADD du PLU : Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques**	
	Le PLU dans le respect de son PADD puis sa déclinaison réglementaire s'est attaché à la prise en compte des points suivants : report du PPRi au PLU et prise en compte du risque inondation (dont celui par remontées de nappe), prise en compte des espaces de mobilité des cours d'eau et zones d'expansion de crues dans la définition du zonage, mise en place de règles écrites spécifiques en matières de gestion des eaux pluviales (privilégier l'infiltration à la parcelle permettant d'instaurer une gestion alternative au tout réseau), préservation des éléments paysagers (prescriptions L.151-23 du CU) jouant un rôle dans la lutte contre les phénomènes d'érosion des sols.	☺
Axe n°3. Promouvoir le développement et la reconnaissance du territoire		
Orientation 3.1 – Asseoir le développement sur les richesses et les ressources du territoire - **3.1.1 : valoriser, développer et innover en matière de productions locales** - **3.1.2 : faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié**	**PADD du PLU : Conforter les atouts économiques du territoire.**	
	La préservation des paysages emblématiques de l'estuaire auquel sont inféodées un certain nombre d'activités agricoles, ostréicoles et touristiques passe par le maintien des activités traditionnelles liées au marais.	☺

Orientation 3.2 – Organiser une offre foncière pour promouvoir une filière productive associée à l'innovation et dynamiser l'économie résidentielle - **3.2.1 : affirmer la vocation productive du territoire** - **3.2.2 : développer les activités productives dans les espaces urbains pour mieux soutenir l'économie résidentielle**	Dans le cadre du PLU, la commune a retenu de fixer un zonage adapté aux différentes activités qui s'exercent sur les zones de mattes et de palus permettant la poursuite des activités en place, en particulier l'identification de zones agricoles spécifiques au niveau des bâtiments d'exploitations agricoles en activité.	
Orientation 3.3 – Promouvoir une économie circulaire		
Orientation 3.4 – Optimiser l'accessibilité du territoire - **3.4.1 : faire aboutir l'amélioration de la desserte par la route** - **3.4.2 : améliorer la desserte ferroviaire pour les passagers comme pour le fret en lien avec la stratégie portuaire** - **3.4.3 : mieux tirer parti de l'estuaire et du fleuve** - **3.4.4 : capitaliser sur la présence d'aérodromes**	**PADD du PLU : Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture** Le PLU porte sur un territoire rural, qui est doté d'une offre structurante en transport collectif très limitée. Toutefois, la question de la promotion et du développement des déplacements alternatifs à la voiture a accompagné toute l'élaboration du document. Dans cet objectif, le PLU promeut le développement de l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité ainsi que la part modale des déplacements doux. De plus, il a été retenu un développement urbain favorisant un renforcement de la centralité du bourg et une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein de la zone d'extension urbaine et des zones constructibles.	☺

II.2.3. La compatibilité avec le PCAET de la CC Médoc Atlantique

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Médoc Atlantique, vise à mettre en œuvre le SCoT de l'intercommunalité sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019. La Communauté de communes Médoc Atlantique est toujours en cours d'élaboration de son PCAET à l'heure de la rédaction de ce document (fin 2024), **les différentes orientations stratégiques définies par ce dernier ne sont pas connues à ce stade.**

Dans son orientation générale VII « Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture », le PADD met en avant la nécessité pour le territoire communal de « favoriser l'intermodalité ».

De même, **l'encouragement des transports dits « durables »** est un axe important du projet communal. Concernée par le schéma directeur cyclable du Médoc, la commune est concernée par le maillage cyclable prévu à l'échelle intercommunale. A cet effet, dans le cadre du PLU, les éventuels besoins en réservation pour la réalisation de pistes cyclables ont été intégrés. De même, afin d'accroître la part des déplacements doux, la commune a souhaité définir des principes de mobilité durable permettant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables alternatives à l'usage de l'automobile et de favoriser les continuités de ces liaisons.

La Collectivité via son projet de PLU entend favoriser le développement des installations photovoltaïques en privilégiant et facilitant ce type d'aménagement sur les toitures des habitations.

Le PLU de la commune de Valeyrac s'inscrit donc parfaitement dans l'esprit des actions en faveur du climat et de la transition énergétique qui seront développées dans le futur PCAET de la CC Médoc Atlantique.

Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLU au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrit et graphique, et les orientations d'aménagement) les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLU est susceptible d'autoriser.
Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau …) des projets autorisés par le règlement du PLU. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLU, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échant compenser ces impacts.

III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) et mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision dans les cas suivants :

- Lorsque la procédure permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

S'agissant d'une élaboration générale, l'élaboration du PLU est de fait, soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme.

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma « Eviter-Réduire-Compenser (ERC) » et a été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du projet selon une **démarche itérative.**



En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire communal, en particulier au sein des zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées (identification prioritaire en zone Nr des réservoirs de biodiversité par exemple). Dans l'éventualité où l'impact du projet communal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées (telles que la réduction d'emprises constructibles). Enfin, en dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction n'avaient su prendre en compte l'ensemble des incidences du projet, des propositions de mesures compensatoires seront proposées.

III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie

III.2.1. Les incidences du PLU

III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 à 30 dernières années, même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement, notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLU doit inciter au développement de l'habitat autour du bourg, de préférence dans les secteurs desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLU doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité …).

III.2.1.2. La qualité des bâtiments

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005. La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990. Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales. Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLU doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

III.2.2. Les réponses du PLU

III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles

Le diagnostic a permis de mettre en évidence que la voiture reste le moyen de transport largement privilégié sur le territoire communal compte tenu de son positionnement géographique, la part des déplacements en transport en commun n'étant que de moins de 1 %. Bien que l'enclavement du territoire concoure fortement à l'utilisation massive de la voiture et limite le recours aux modes de déplacement alternatifs, la commune est concernée par le schéma directeur du Médoc et le maillage prévu dans le cadre de la Communauté de communes.

Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLU.

Il a été retenu **un développement urbain favorisant un renforcement du bourg.** Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés.
Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles.
Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et périurbains et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air :

- **Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**
    - Favoriser la multimodalité
    - Valoriser le réseau de pistes cyclables
      Le maillage intercommunal prévoit un axe cyclable qui emprunte, sur la commune de Valeyrac, la RD.2. **Dans le cadre du PLU, les éventuels besoins en réservations pour la réalisation de pistes cyclables ont été examinés.**

III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie

Pour rappel, le parc ancien est très représenté sur le territoire : près de 38% des logements ont été construits avant 1945. Bien que relativement récent, le parc des années 70 et même 80 est également concerné par un enjeu de performance énergétique.

Il n'existe pas de dispositif type OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat) à l'échelle de la CdC. Le PDH soutient le développement et le renforcement d'un programme de cette nature à une échelle pertinente (*a minima* le niveau intercommunal), afin de proposer une action permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique et de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées.
La commune peut bénéficier cependant du PIG (Programme d'Intérêt Général) du PST (Programme Social Thématique) du conseil départemental. Ainsi les propriétaires bailleurs et occupants peuvent bénéficier d'aides (sous conditions) de l'Anah et du Conseil départemental pour réhabiliter ou améliorer leurs logements dans le cadre d'un PIG du PST.

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLU prévoit, pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser : *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, …)* ***est autorisé (et peut déroger*** *à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant)*.
Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur.

III.3. Sur les ressources en eau souterraine

III.3.1. Les incidences du PLU

La commune de Valeyrac est alimentée en eau potable par l'intermédiaire de différents forages gérés par le SIAEPA du Médoc prélevant dans l'Eocène, historiquement rattachés au secteur de Bégadan. A noter la présence d'un second secteur sur le syndicat, celui de Saint-Yzans. Le réseau est interconnecté avec les communes de Bégadan, Civrac en Médoc, Gaillan en Médoc, Queyrac et Jau-Dignac-et-Loirac. Aucun captage AEP ni périmètre de protection associé n'est identifié sur le territoire communal. L'élaboration générale du PLU de Valeyrac est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau. Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection de la ressource que pour concilier les différents usages.

Globalement (voir tableaux ci-contre), les forages alimentant le territoire par leurs prélèvements ne sont pas sous tension et **respectent l'autorisation globale de prélèvement accordée au Syndicat**.

NOM collectivité	Secteur	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2023	Autorisation annuelle	% Prélèvement
SIAEPA du Médoc	Bégadan	« La Verdotte » à Civrac en Médoc	280 021 m³	600 000 m³	46,7%
		« Petit Moulin » à Gaillan en Médoc	220 181 m³	400 000 m³	55%
	St-Yzans	« Plautignan » à Ordonnac	271 275 m³	400 000 m³	67,2%
		TOTAL	**771 477 m³**	**940 000 m³**	**82,1 %**

Source : RPQS 2023 SIAEPA du Médoc

L'analyse de diagnostics de réseaux et de sectorisations montre des **rendements de 83,0 % en 2023 à l'échelle du secteur de Bégadan du Syndicat du Médoc** induisant un **pourcentage de pertes de 17 %** des prélèvements réalisés, en amélioration par rapport à 2022.

Sur cette ressource en eau, une politique de sa gestion doit prendre en compte une gestion optimisée en ciblant les actions d'économies d'eau (diagnostics de réseaux, sectorisation, actions d'économies d'eau, …).
Les incidences du PLU en matière de ressource en eau souterraine seront liées à l'accroissement démographique prévu sur le territoire. En effet, la mise en œuvre du PLU élaboré s'accompagnera d'une augmentation de la population à l'horizon 2034 qui sera de l'ordre de + 56 habitants permanents supplémentaires (551 habitants estimés 2024). **Ainsi, sur la base d'une consommation moyenne de 94 m³/abonné/an (moyenne observée sur le syndicat en 2023, considérant 1,61 habitants/abonné observé sur le SIAEPA), ce sont environ 3 270 m³ d'eau potable supplémentaires par an qui seront consommés à l'horizon 2034.**

Cette progression démographique, bien que maîtrisée, associée à la création de nouveaux équipements, commerces ou encore entreprises aura nécessairement pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable. Cette dernière sera néanmoins progressive dans le temps et, en parallèle, le syndicat met en place des solutions pour poursuivre les travaux de renouvellement du réseau.

III.3.2. Les réponses du PLU

La préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire, affiché dans le PADD du PLU. Ainsi, l'orientation I.1 du projet d'aménagement vise à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Le Plan Local d'Urbanisme élaboré s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.
Les dispositions prises par la Commune sont les suivantes :

- La poursuite de l'amélioration de la performance des réseaux à l'échelle du SIAEPA du Médoc et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable ;
- L'établissement d'un scénario de développement urbain compatible avec la ressource en eau disponible à l'échelle du SIAEPA à l'horizon 2034, horizon établi à +10 ans dans le cadre du PLU élaboré.

Ainsi, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

Enfin, au-delà des choix de développement et de définition de l'enveloppe urbaine, la protection de la ressource en eau potable passe également par la mise en place d'outils visant la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource. C'est pourquoi l'intégralité des espaces remarquables de la Loi Littoral (recoupant notamment un ensemble de milieux humides, ont été identifiés en zone Nr et Ar dans le règlement graphique du PLU et des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiées au droit des ripisylves et du réseau de haies au regard de leur rôle écologique particulier.

III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

III.4.1. Les incidences du PLU

III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques

III.4.1.1.1. La situation sur la commune de Valeyrac

La commune de Valeyrac dispose d'un réseau d'assainissement collectif avec sa propre station d'épuration d'une capacité de **400 EH conforme en équipement et en performance en 2023, la charge maximale en entrée observée en 2023 atteignant 34 EH**.

En matière d'assainissement non collectif, les derniers résultats d'inspection du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) du SIAEPA du Médoc sur la commune de Jau-Dignac-et-Loirac qui assure cette compétence font état des résultats suivants :

Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif en 2023 sur la commune de Valeyrac est estimé à 179 selon les données fournies par SPANC. En 2023, sur les seuls 16 contrôles de fonctionnement réalisés, 50% des installations étaient conformes. A l'échelle du syndicat, la conformité selon le décret (P301.a) est évaluée à 67,8 %.

Commune	Estimation du nombre d'installations sur la commune en 2023	Nombre de contrôles conformes effectués en 2023	Nombre de contrôles non conformes effectués en 2023	% conformité 2023
Valeyrac	179	8	8	**50 %**

Synthèse communale des contrôles effectués par le SPANC en 2023 sur le territoire (SPANC SIAEPA Médoc, 2023)

Les contrôles menés sur les installations autonomes par le SPANC mettent en évidence un **enjeu particulièrement important en termes de réhabilitation des installations existantes**.
Pour mémoire, le tableau ci-dessous fait une comparaison des normes de rejet entre assainissement collectif et assainissement non collectif :

	Rejet	Max toléré	
DBO5 (mg/l)	35	70	(Arrêté ministériel du 21/07/2015) Asst coll. (<2000EH et >20EH)
MES (mg/l)	Non normé en concentration	Non normé en concentration	
DBO5 (mg/l)	35	50	(Arrêté ministériel du 7/09/2009) ANC <1,2 kg/j (<20 EH)
MES (mg/l)	30	85	

On voit donc que les normes de rejet de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif pour les petites stations d'épuration (comprises entre 20 et 2 000 EH) sont comparables, voire meilleures pour l'assainissement non collectif (< 20 EH). Ainsi, dans l'hypothèse où les installations sont conformes (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), **l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.**

III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface,
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.

Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :

- De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels,
- De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres,
- D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau, si aucune précaution particulière n'est prise en termes d'aménagement urbain.

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable. L'apport de pollution pour un évènement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

III.4.2. Les réponses du PLU

Les zones urbaines et d'extension urbaine de Valeyrac sont en majeure partie raccordables au réseau d'assainissement collectif **qui est largement en capacité d'absorber les effluents induits par le développement urbain envisagé dans l'élaboration du PLU.**
Pour les secteurs non raccordés, seuls des dispositifs d'assainissement autonome seront implantés au droit des nouvelles constructions. **Sous réserve d'implanter des installations autonomes adaptées aux caractéristiques en présence, hypothèse qui s'impose s'agissant de dispositifs neufs pour lequel le SPANC établira en amont un avis dans le cadre de la demande de permis de construire, il a pu être montré plus haut qu'aucune incidence particulière sur le milieu n'est attendre au regard des rendements épuratoires de ce type de dispositif.**

Vis-à-vis des eaux pluviales, un important travail de prise en compte a été engagé dans le cadre de l'élaboration du document ayant abouti en la mise en œuvre de différentes mesures.

La principale mesure de réduction des incidences liées à l'ajout de construction nouvelles en zone urbaine réside en l'ajout de règles spécifiques au règlement écrit associant obligation en matière de surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre imposés : une superficie au moins égale à 40 % en zone UA, 50 % en zone UB et 40 % en zone 1AU de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLU fixe également des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions. Plusieurs chapitres traitent du sujet au sein des différents zonages :

- *Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).*
- *En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.*
- *En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.*
- *Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules …), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.*

Enfin, en s'attachant à repérer et préserver les haies sur son territoire via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le PLU contribue à maintenir des structures qui jouent un rôle de frein naturel dans les flux hydrauliques.

Ainsi, au regard de la situation pré-existante, le PLU de Valeyrac est l'occasion d'avoir une action positive sur la prise en compte de ces problématiques.

III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers

III.5.1. Les incidences du PLU

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. Sur la période passée, sur la commune de Valeyrac, la nature de la consommation foncière est représentée à 64,2 % par des espaces agricoles entre 2011 et 2021 ; à 32,7 % par des espaces naturels et forestiers sur la même période.
Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la DREAL Nouvelle-Aquitaine (sur la base des études conduites par le CEREMA à l'aide des fichiers fonciers dans le cadre de l'Observatoire national de l'artificialisation), *entre les 1ers janvier 2009 et 2019, 43 200 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été artificialisés en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume consommé est le plus important en France mais comparable à l'emprise spatiale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette consommation a diminué de 35 % au cours de la décennie, plaçant la Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus vertueuses. La construction de logements représente près des trois quarts des surfaces urbanisées.*

III.5.2. Les réponses du PLU

III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLU a pris des dispositions :

- Maîtriser la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLU limite la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et forestiers ;
- Inscrire en zone à vocation agricole ou agricole protégée des espaces valorisés ou valorisables par l'agriculture ;

- Prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle Nr en particulier des espaces remarquables de la Loi Littoral constituant par ailleurs les réservoirs de biodiversité locaux) ;
- Inscrire préférentiellement les boisements en zone N ou Nr, et les protéger via l'utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou l'ajout d'EBC lorsqu'ils présentent une valeur écologique particulière ;
- Protéger les boisements et milieux naturels identifiés en tant que réservoirs biologiques à l'échelle locale : classement en zone N ou Nr au sein de laquelle toute construction nouvelle à vocation d'habitat est interdite.

Afin de répondre au grignotage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et conformément aux orientations de la Loi Climat et Résilience, **les élus du territoire ont retenu dans le PADD, en matière de développement urbain :**

- Un développement urbain priorisé au sein de « l'agglomération » de « Valeyrac » tout en admettant une densification des zones déjà urbanisées de Troussans, Sipian et La Verdasse ;
- Un engagement vers une optimisation de la consommation foncière pour l'habitat en, s'appuyant sur une plus grande densité de construction (**13 logements / ha, soit une moyenne de 770 m² environ par logement**) ;
- La recherche du désenclavement de certains ilots et à l'urbanisation de dents creuses mal desservies ;
- Favoriser, à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une urbanisation des espaces déjà artificialisés ;
- Une limitation de **l'urbanisation linéaire** afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

➞ **La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU élaboré s'inscrit dans les objectifs du PADD :**

Le projet de zonage urbain, largement réduit par rapport à la carte communale actuelle et ne présentant qu'une seule zone 1AU, affiche une consommation foncière potentielle totale d'environ 3,7 ha. Au sein de cet ensemble, la surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) **dans le projet de PLU serait de 2,15 ha, soit une diminution de près de 57 % au regard de la période 2011-2021. Ainsi, le projet de PLU présente une consommation d'espaces NAF légèrement supérieure à la consommation foncière établie dans le cadre du SCOT sur la commune de Valeyrac, à 2 ha pour la période 2020-2030 et 1 ha pour la période 2030-2040 ; soit sur la période 2025-2040, une valeur de 2,02 ha. Le projet de PLU respecte ainsi néanmoins l'ordre de grandeur établi dans le SCoT.**

Valeyrac	**Nature des espaces consommés**	Surfaces en ha	Total NAF
Parcelle potentiellement bâtie	Espaces naturels	1,4	2,15
	Territoires agricoles	0,7	
	Territoires artificialisés	1,6	
Total		**3,75**	

Les zones U et à urbaniser du PLU arrêté représentent ainsi 3,14 % du territoire communal :

A noter, au regard de la carte communale actuelle une réduction des zones à vocation urbaine de près de 17,3 ha (soit 30%), marquant une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante et une volonté de la commune de réduire sa consommation d'ENAF.

III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Point saillant du territoire, les espaces remarquables, Nr et Ar représentent 559 ha, soit près de 43% du territoire communal.
Le classement a été renforcé au regard de la carte communale actuelle. La réduction des zones urbaines de près de 17,5 ha (soit 30 %) marque une délimitation des zones constructibles plus resserrée sur l'enveloppe urbaine existante.

Les zones du projet de PLU faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 761,7 ha (zones A et Ar), **soit 59,2 % de la superficie du territoire**).

Evolution des zones à vocation urbaine avant et après élaboration du PLU



III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

L'axe 1 du PADD « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » s'est fixé comme orientation majeure la préservation des continuités écologiques et des réservoirs majeurs de biodiversité (Cf. chapitre « les choix retenus pour l'élaboration du PADD).
Dans le cadre du PLU ont ainsi été prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur le territoire.

III.6.1. Les incidences du PLU

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs …). L'urbanisation et ses conséquences sont les principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés », FR7200680 « Marais du Bas Médoc » et FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

III.6.1.1.1. La ZSC FR7200677 « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

III.6.1.1.1.1. Description du site

L' « Estuaire de la Gironde et milieux associés » font l'objet d'une inscription au sein du réseau Natura 2000 au titre de la Directive Habitats : la Zone Spéciale de Conservation FR7200677.

L'estuaire constitue un axe migratoire majeur pour la faune piscicole, qui transite par l'estuaire pour relier l'océan aux fleuves et rivières du Bassin Adour-Garonne.
La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires du Verdon, de Pauillac, de Blaye, d'Ambès, de Bassens et de Bordeaux.

Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'Homme et des évolutions morphologiques naturelles. En outre, ils participent au fonctionnement global de l'estuaire, leur creusement et leur entretien contribuent à stabiliser le fonctionnement hydraulique de celui-ci.

Ainsi, l'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

III.6.1.1.1.2. Les habitats et espèces en présence

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

7 habitats naturels inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats ont été recensés. Ils sont répertoriés dans le tableau qui suit.

Code Natura 2000	Habitat naturel
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
1130	Estuaires
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
1170	Récifs
1210	Végétation annuelle des laissés de mer
1310	Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
1320	Prés à *Spartinia (Spatinion maritimae)*

Source des données : DOCOB du site FR7200677

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

Les inventaires réalisés dans le cadre du Document d'Objectifs du site ont permis d'identifier 6 espèces piscicoles d'intérêt communautaire au sein de la ZSC.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1095	*Petromyzon marinus*	Lamproie marine
1099	*Lampetra fluviatilis*	Lamproie fluviatile
1101	*Acipenser sturio*	Esturgeon
1102	*Alosa alosa*	Grande Alose
1103	*Alosa fallax*	Alose feinte
1106	*Salmo salar*	Saumon

Source des données : DOCOB et FSD du site FR7200677

III.6.1.1.1.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Ce site Natura 2000 ne dispose pas de DOCOB validé. Dans la mesure où son périmètre se superpose en très large partie avec celui du Parc Naturel Marin (PNM) Gironde Pertuis, le plan de gestion du PNM s'applique au sein du périmètre du site Natura 2000.

III.6.1.1.2. La ZSC FR7200680 « Marais du Bas Médoc »

III.6.1.1.2.1. Description du site

Les marais du Bas Médoc ont été désignés site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation) le 24 novembre 2015. Ils s'étendent sur une surface de près de 15 463 hectares et concernent 16 communes de Gironde, dont Talais. Ce site est formé d'un ensemble de marais associant les marais arrière dunaires, les palus (vastes étendues de prairies humides), les mattes (zones bordant l'estuaire de la Gironde) ainsi que deux marais maritimes dans la partie nord du site d'intérêt communautaire. L'un des intérêts du site résident en l'importante diversité d'habitats humides présents du fait des trois grands types d'alluvions observées (tourbeuses, fluviatiles et fluviomarines). A noter que le site s'avère particulièrement sensible à la gestion des niveaux d'eau ainsi qu'à la qualité des eaux.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé le 8 mars 2012. Il est animé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, l'opérateur technique désigné étant la Fédération des chasseurs de la Gironde.

III.6.1.1.2.2. Les habitats et espèces en présence

Les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du DOCOB ont mis en évidence la présence de 16 habitats naturels et 9 espèces d'intérêt communautaire.

- **Les habitats d'intérêt communautaire**

Le tableau suivant liste les habitats d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000.

Code Natura 2000	Habitat naturel
Végétation halophile et subhalophile	
1210-1	Laisses de mer sur substrats sableux à vaseux des côtes Manche-Atlantique et Mer du Nord
1310-4	Végétation pionnière à *Salicornia*
1330	Prés salés
1410-3	Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria*
2130*	Dunes côtières fixées à végétation herbacée
Fourrés, boisements	
9190	Veilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*
91E0*	Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé
91F0	Forêts mixtes de chênes pédonculés, ormes et frênes riveraines des grands fleuves
2180-5	Aulnaies, saulaies, bétulaies et chênaies pédonculées marécageuses arrière dunaires
Bas marais	
2190-3	Bas-marais dunaire

Code Natura 2000	Habitat naturel
Roselières et cariçaies	
2190-5	Roselières et cariçaies dunaires
Végétation aquatique	
3110-1	Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophe planitaire à collinéenne des régions atlantiques
3150	Plans d'eau eutrophes avec végétation enracinée avec ou sans feuilles flottantes
Landes	
4020*-1	Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
Prairies, pelouses, ourlets	
6510	Pelouses maigres de fauche de basse altitude

**Habitat d'intérêt communautaire prioritaire*

Source des données : DOCOB du site FR7200680

- **Les espèces d'intérêt communautaire**

9 espèces d'intérêt communautaire, visées à l'annexe II de la Directive Habitats ont été répertoriées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB au sein du site. Ces espèces sont listées dans le tableau de synthèse qui suit.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Poissons			**Coléoptères**		
1096*	*Lampetra planeri*	Lamproie de planer	1083	*Lucanus cervus*	Lucane cerf-volant
Mammifères			1088	*Cerambyx cerdo*	Grand capricorne
1355	*Lutra lutra*	Loutre d'Europe	**Lépidoptères**		
1356*	*Mustela lutreola*	Vison d'Europe	1060	*Lycaena dispar*	Cuivré des marais
Reptiles			1065	*Eurodryas aurinia*	Damier de la Succise
1220	*Emys orbicularis*	Cistude d'Europe	**Plantes**		
			1618	*Caropsis verticillatinundata*	Faux cresson de Thore

Source des données : DOCOB du site FR7200680

III.6.1.1.2.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Huit objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif A : conserver et restaurer les habitats et les espèces d'intérêt communautaire non forestiers
  - Maintenir et restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage ;
  - Favoriser une gestion favorable à la biodiversité.

- Objectif B : conserver et restaurer les habitats forestiers d'intérêt communautaire :
  - Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion ;
  - Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats.

- Objectif C : maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
  - Gestion douce des mares et plans d'eau ;
  - Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau ;
  - Rétablir la libre circulation piscicole sur les réseaux hydrographiques.

- Objectif D : restaurer et préserver la qualité des eaux :
  - Limiter les amendements et les phytosanitaires ;
  - Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau ;
  - Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves.

- Objectif E : lutter contre la régression du Vison d'Europe en diminuant ses risques de mortalité :
  - Sécuriser les ouvrages de franchissement les plus à risques ;
  - Conserver et restaurer les habitats préférentiels.

- Objectif F : lutter contre les espèces invasives et indésirables :
  - Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives ;
  - Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles ;
  - Développer un suivi et une lutte collective raisonnée.

- Objectif G : améliorer les connaissances et développer des outils de suivi :
  - Développer des études complémentaires ;
  - Suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

- Objectif H : sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
    - Développer des actions d'animation et de communication.

III.6.1.1.3. La ZPS FR7210065 « Marais du Nord Médoc »

III.6.1.1.3.1. Description du site

Les marais du Nord Médoc constituent un site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux (Zone de Protection Spéciale). Ils s'étendent sur une surface de près de 23 942 hectares et concernent 16 communes de Gironde, dont Talais. Tout comme celui des marais du Bas Médoc, ce site Natura 2000 est associé à la chaine de marais intérieurs et bordant l'estuaire formant une vaste unité hydraulique. La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site, au niveau de sa partie estuarienne, sont structurés par les activités et aménagements humains liés à la desserte nécessaire des pôles portuaires du Verdon-sur-Mer. Présentant un intérêt majeur incontestable pour l'avifaune, le site est positionné le long d'un des principaux axes migratoires ouest européens.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) du site a été validé le 8 mars 2012. Tout comme celui du site des Marais du Bas Médoc, il est animé par le Syndicat Mixte du Pays Médoc, l'opérateur technique désigné étant la Fédération des chasseurs de la Gironde.

III.6.1.1.3.2. Les espèces en présence

42 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux ont été répertoriées dans le cadre de l'élaboration du DOCOB au sein du site. Ces espèces sont listées dans le tableau de synthèse qui suit.

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A026	*Egretta garzetta*	Aigrette garzette	A103	*Falco peregrinus*	Faucon pèlerin
A132	*Recurvirostra avosetta*	Avocette élégante	A302	*Sylvia undata*	Fauvette pitchou
A094	*Pandion haliaetus*	Balbuzard pêcheur	A272	*Luscinia svecica*	Gorge-bleue à miroir
A157	*Limosa lapponica*	Barge rousse	A027	*Egretta alba*	Grande aigrette
A149	*Calidris alpina ssp schinzii*	Bécasseau variable	A138	*Charadrius alexandrinus*	Gravelot à collier interrompu
A023	*Nyctocorax nictycorax*	Bihoreau gris	A127	*Grus grus*	Grue cendrée
A022	*Ixobrychus minutus*	Blongios nain	A196	*Chlidonias hybridus*	Guifette moustac
A072	*Pernis apivorus*	Bondrée apivore	A197	*Chlidonias Niger*	Guifette noire
A084	*Circus pygargus*	Busard cendré	A029	*Ardea purpurea*	Héron pourpré
A081	*Circus aeruginosus*	Busard des roseaux	A222	*Asio flammeus*	Hibou des marais

Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Code Natura 2000	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A082	*Circus cyaneus*	Busard Saint-Martin	A119	*Porzana porzana*	Marouette ponctuée
A021	*Botaurus stellaris*	Butor étoilé	A229	*Alcedo atthis*	Martin pêcheur d'Europe
A166	*Tringa glareola*	Chevalier sylvain	A073	*Milvus migrans*	Milan noir
A031	*Ciconia ciconia*	Cigogne blanche	A074	*Milvus milvus*	Milan royal
A030	*Ciconia nigra*	Cigogne noire	A133	*Burhinus oedicnemus*	Œdicnème criard
A080	*Circaetus gallicus*	Circaète Jean-le-Blanc	A294	*Acrocephalus paludicola*	Phragmite aquatique
A024	*Ardeola ralloides*	Crabier chevelu	A338	*Lanius collurio*	Pie-grièche écorcheur
A131	*Himantopus himantopus*	Echasse blanche	A255	*Anthus campestris*	Pipit rousseline
?	*Elanus caerulus*	Elanion blanc	A140	*Pluvialis apricaria*	Pluvier doré
A224	*Caprimulgus europaeus*	Engoulevent d'Europe	A122	*Crex crex*	Râle des genets
A098	*Falco columbarius*	Faucon émerillon	A034	*Platalea leucorodia*	Spatule blanche

En gris : espèces nicheuses
Source des données : DOCOB du site FR7210065

III.6.1.1.3.3. Les objectifs de conservation du DOCOB

Sept grands objectifs de site déclinés en objectifs opérationnels ont été définis pour ce site Natura 2000 :

- Objectif A : favoriser l'accueil de l'avifaune par le maintien et la restauration des milieux ouverts :
  - Maintenir et restaurer l'ouverture des prairies par fauche/pâturage ;
  - Maintenir et restaurer des surfaces représentatives de landes humides ;
  - Développer des actions pour améliorer la nidification des oiseaux.

- Objectif B : favoriser l'accueil de l'avifaune dans les milieux forestiers :
  - Améliorer et maintenir les bonnes pratiques de gestion ;
  - Favoriser et conserver les mosaïques d'habitats.

- Objectif C : maintenir ou restaurer le bon fonctionnement des cours d'eau, fossés et plans d'eau du site :
  - Gestion douce des mares et plans d'eau ;
  - Gestion douce des berges et du lit des cours d'eau.

- Objectif D : restaurer et préserver la qualité des eaux :
    - Limiter les amendements et les phytosanitaires ;
    - Maintenir une bande de végétation naturelle en bordure de cours d'eau ;
    - Maintenir et entretenir les haies et les ripisylves.

- Objectif E : lutter contre les espèces invasives et indésirables :
    - Limiter la plantation et la prolifération des espèces végétales invasives ;
    - Poursuivre et intensifier les opérations de lutte contre les espèces classées nuisibles ;
    - Développer un suivi et une lutte collective raisonnée.

- Objectif F : améliorer les connaissances et développer des outils de suivi sur l'avifaune :
    - Développer des études complémentaires ;
    - Suivre l'évolution des espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats.

- Objectif G : sensibiliser les acteurs locaux et la population aux enjeux du site :
    - Développer des actions d'animation et de communication.

III.6.1.1.4. Les incidences du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000

III.6.1.1.4.1. Analyse à l'échelle du territoire du PLU

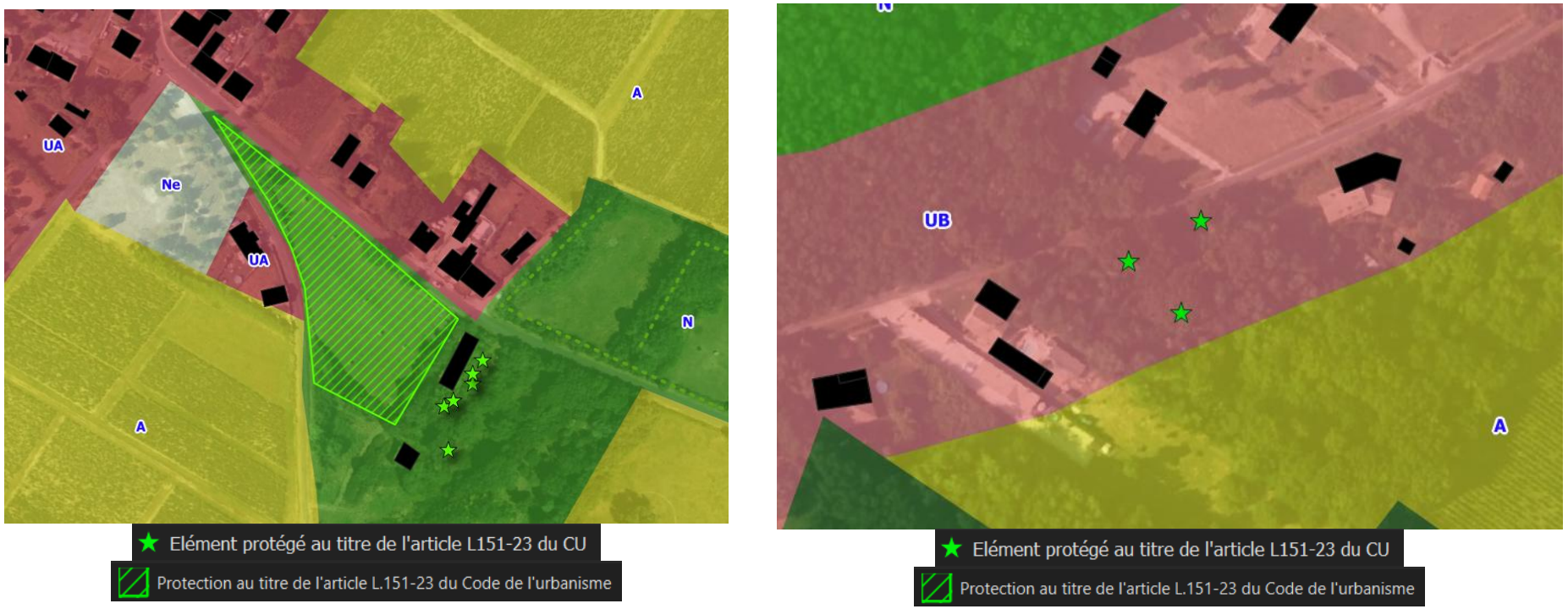
☛ ***Incidences directes***

Il convient de rappeler en préambule que le territoire de la commune de Valeyrac **est intégralement recouvert par divers zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, en particulier en matière de sites Natura 2000**.

Afin d'apprécier finement les incidences potentielles du projet de PLU, les investigations naturalistes conduites dans le cadre de l'élaboration du PLU au droit des secteurs de développement urbain envisagés :

- **N'ont pas mis en exergue la présence avérée d'habitats d'intérêt communautaire sur aucun des sites investigués ;**
- **Vis-à-vis des espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats ou des espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux, seuls des gîtes potentiels à chauves-souris ont été mis en évidence ainsi qu'un arbre à Grand capricorne.**

Considérant la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU au droit de l'ensemble des arbres à enjeu identifié, aucune incidence directe sur les habitats d'intérêt communautaire et espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire n'est à attendre.



Prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU identifiées visant la protection d'arbres à gîte potentiel à chauves-souris et à Grand capricorne du chêne, au sud du bourg (à gauche) et à Sipian (à droite).

☛ *Incidences indirectes*

Les principales incidences indirectes induites par le développement urbain envisagé sur la commune de Valeyrac résident dans le risque de pollution des eaux superficielles (en particulier lié aux effluents issus de l'assainissement individuel et collectif) et par le risque de dégradation des continuités biologiques.

- **Dégradation de la qualité des eaux superficielles**

Consciente des enjeux en matière de gestion des eaux de ruissellement en provenance des secteurs urbains, la municipalité de Valeyrac a notamment, au travers du règlement écrit édicté des règles adaptées dans les futurs secteurs urbains de manière à avoir des incidences limitées voire positives au regard de la situation hydraulique actuelle. De plus, en matière d'assainissement, l'analyse des incidences conduites

précédemment a démontré l'absence d'incidence négative attendue sur ce volet tout en anticipant les besoins futurs et s'adapter aux perspectives d'évolution démographique induites par l'élaboration du PLU (cf. chapitre III.4 relatif aux incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques).

Dans la mesure où l'extension des réseaux est limitée, où la conformité des dispositifs d'assainissement individuel et collectif est assurée et où des mesures spécifiques visant la gestion des eaux pluviales sont mises en place, l'extension urbaine de la commune n'est pas de nature à générer des incidences notables sur les habitats, espèces et habitats d'espèces des site Natura 2000 de « l'Estuaire de la Gironde » (FR7200677), des « Marais du Bas Médoc » (FR7200680) et des « Marais du Nord Médoc » (FR7210065).

- **Dégradation des corridors écologiques**

Les corridors biologiques sont constitués d'habitats d'espèces, agencés de telle manière qu'ils permettent le déplacement des espèces dans l'espace rural. Ces corridors biologiques peuvent être rompus ou tout du moins la capacité des espèces à se déplacer dans ces corridors peut être gênée par la modification de l'occupation des sols (lorsqu'un boisement est mis en culture par exemple) la construction d'une infrastructure infranchissable (autoroute par exemple) ou plus insidieusement par un mitage du territoire par le tissu urbain.

Assurer la pérennité de la fonctionnalité de ces corridors passe donc notamment par une limitation de l'extension des hameaux présents dans ces secteurs afin de limiter l'artificialisation des sols, le dérangement et les déplacements sur les routes qui traversent ces corridors.

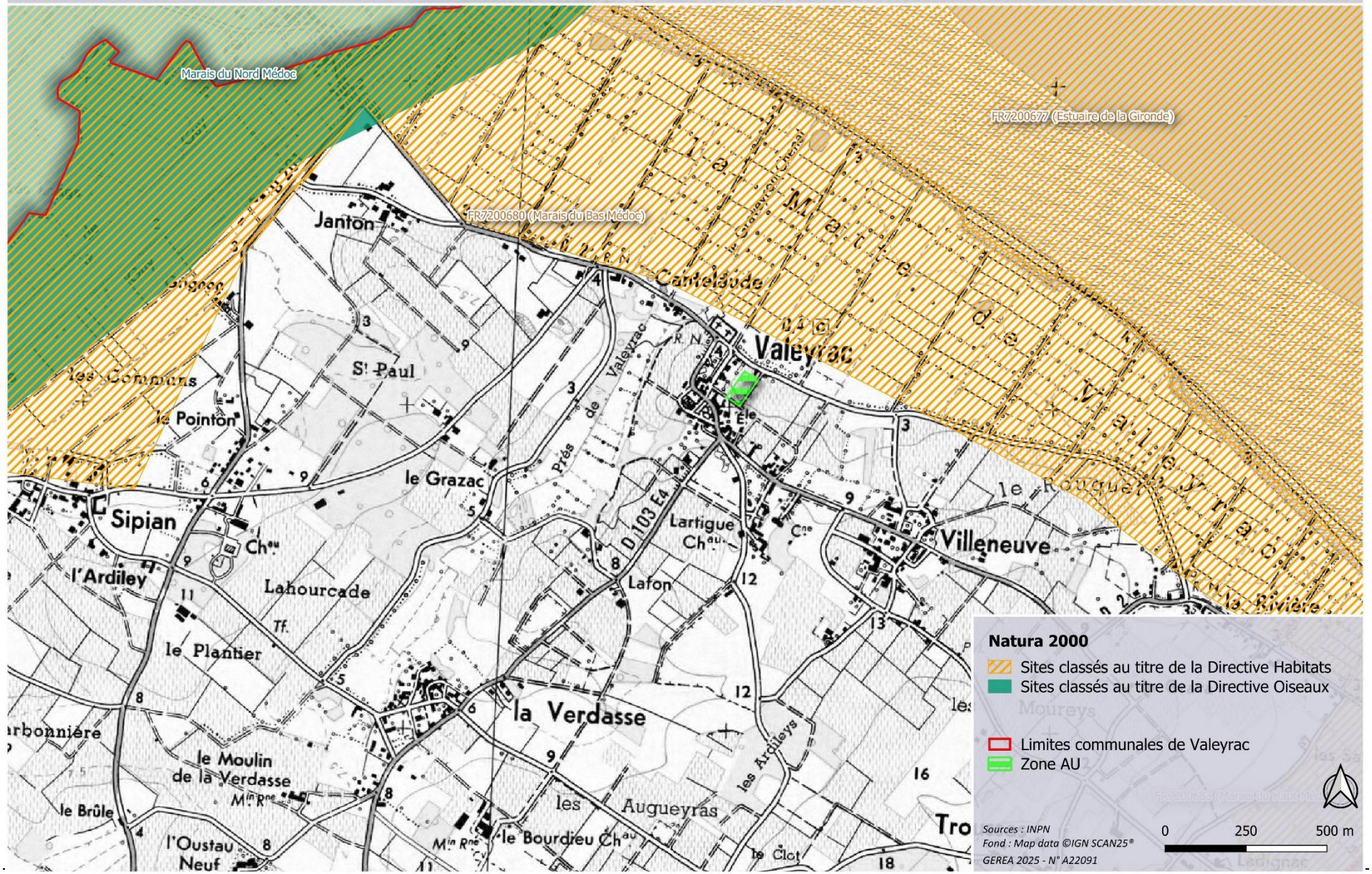
Concernant le maintien des conditions de circulation des espèces le long des corridors biologiques, le PLU de Valeyrac a inscrit en zone agricole et naturelle remarquable (Ar et Nr) l'ensemble des espaces remarquables de la Loi Littoral constituant par la même occasion les réservoirs de biodiversité locaux importants. De plus, le réseau de haies maillant le territoire, notamment dans les palus, font l'objet d'une protection en tant qu'élément protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. Plus largement, l'ajout d'Espaces Boisés Classés au droit des bosquets d'intérêt identifiés au sein de l'espace agricole **permet ainsi de prendre en compte ces problématiques y compris au cœur de l'espace viticole**.

Enfin, la circulation automobile induite par le développement urbain de Valeyrac est faible et contenue. L'afflux supplémentaire de véhicules sera faible au regard du trafic déjà existant et compte tenu qu'il sera majoritairement diurne (les animaux se déplaçant essentiellement la nuit). On notera par ailleurs que la politique de transparence biologique des infrastructures routières ne dépend pas de la municipalité mais en grande partie du Conseil Départemental.

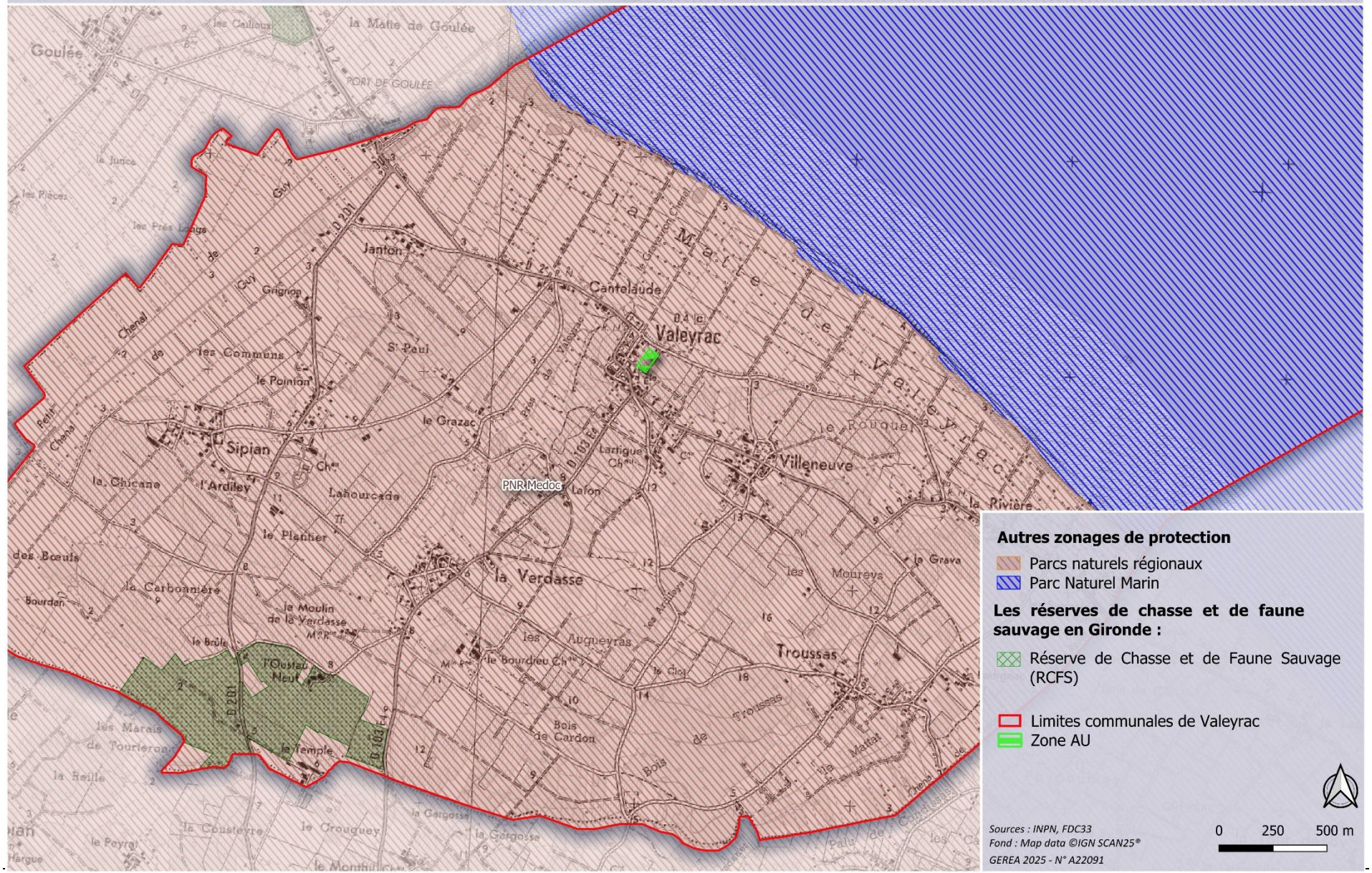
III.6.1.1.5. Conclusion

En conclusion, le développement urbain de Valeyrac, au regard des choix de zonage effectués n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur la qualité des habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000 de « l'Estuaire de la Gironde et milieux associés », des « Marais du Bas Médoc » et des « Marais du Nord Médoc » ni sur les conditions de réalisation du cycle biologique des espèces présentes.

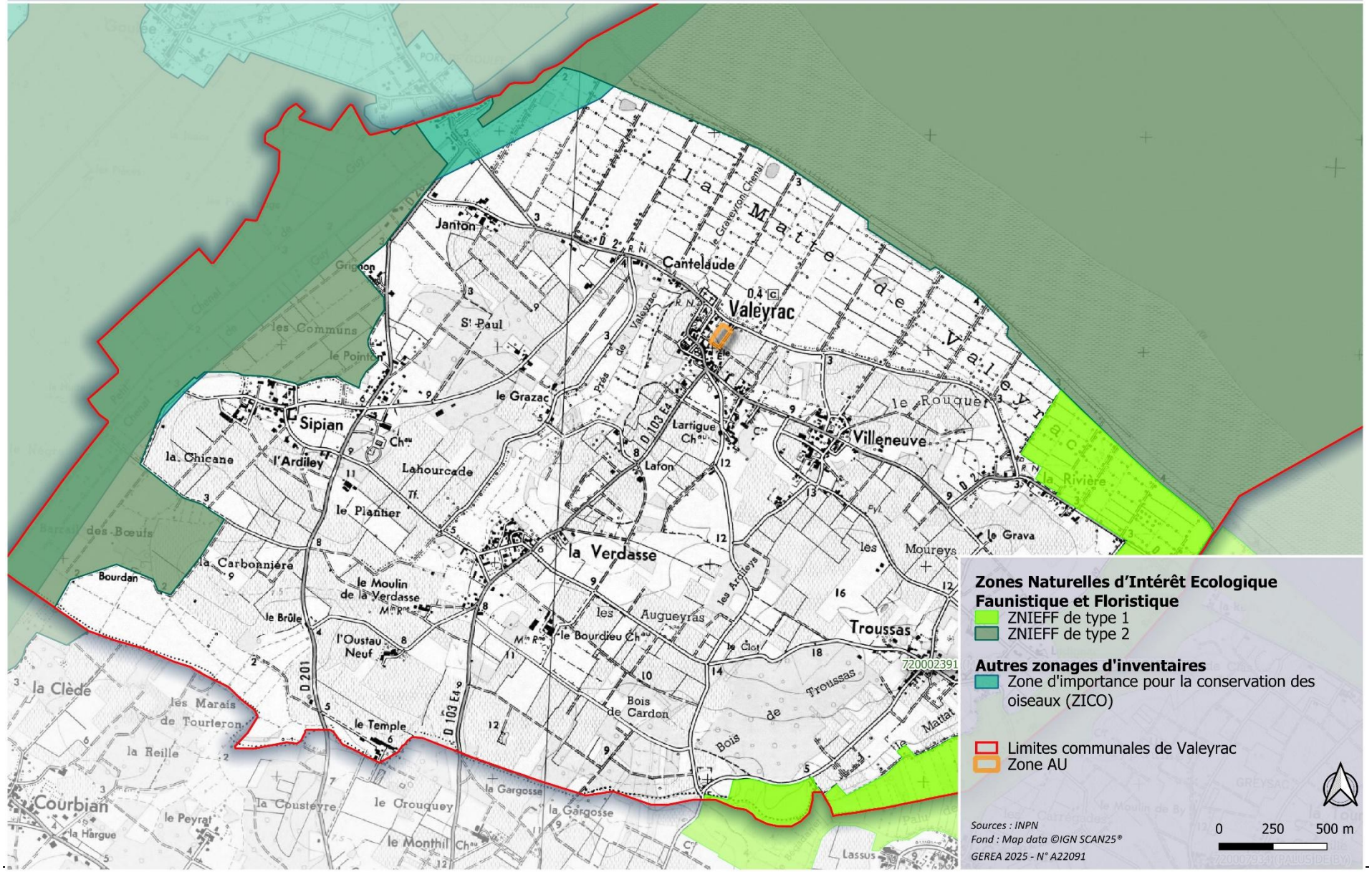
Zone AU et zonages de protection du patrimoine naturel : Natura 2000



Zone AU et autres zonages de protection du patrimoine naturel



Zone AU et zonages d'inventaire du patrimoine naturel



III.6.1.2. Sur la biodiversité (réservoirs et corridors biologiques) – dont les zones humides

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.

Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés, dont les caractéristiques et la surface leur permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise :
« I. – Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
II. – Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

Un réservoir de biodiversité peut être isolé des autres continuités de la trame verte et bleue lorsque les exigences particulières de la conservation de la biodiversité ou la nécessité d'éviter la propagation de maladies végétales ou animales le justifient.

Les espaces définis au 1° du II de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité.

III. – Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.
Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les espaces mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article L. 371-1 constituent des corridors écologiques.

IV. – Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Les zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques ou les deux à la fois. »

L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine (repris dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine) identifie sur le territoire communal **deux réservoirs de biodiversité d'échelle régionale, à savoir ceux associés aux : systèmes bocagers et milieux humides. L'élaboration du PLU a été l'occasion d'engager une analyse fine, à l'échelle locale, communale, des continuités écologiques présentes à cette échelle. Elle a permis de**

préciser les limites de ces réservoirs et souligner l'importance des formations boisées et prairies ceinturant l'espace viticole dans le déplacement des espèces.

De par la richesse écologique inféodée aux milieux humides, le maintien des réservoirs humides et des corridors écologiques associés constitue également un enjeu fort au regard des nombreux services rendus par ces milieux naturels : régulation hydraulique (lutte contre les inondations, soutien à l'étiage des cours d'eau), filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysager… La conservation des connexions biologiques de part et d'autre du réseau hydrographique constitue par ailleurs un enjeu particulier sur le territoire.

Les incidences potentielles de la mise en œuvre d'un document d'urbanisme sur les réservoirs biologiques identifiés tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame naturelle et agricole. Ce mitage de l'espace agricole et des entités prairiales engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties, mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif dégradée pour les espèces. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité. Il s'agit également de veiller à préserver la continuité écologique existante aux abords du réseau hydrographique.

III.6.2. Les réponses du PLU

Consciente des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, qu'elle soit commune ou menacée, la commune de Jau-Dignac-et-Loirac a choisi de préserver ces espaces naturels d'intérêt, ceci constituant un axe fort du projet communal défini (PADD) :

Orientation I.2.1 « *Préserver les continuités écologiques* » :

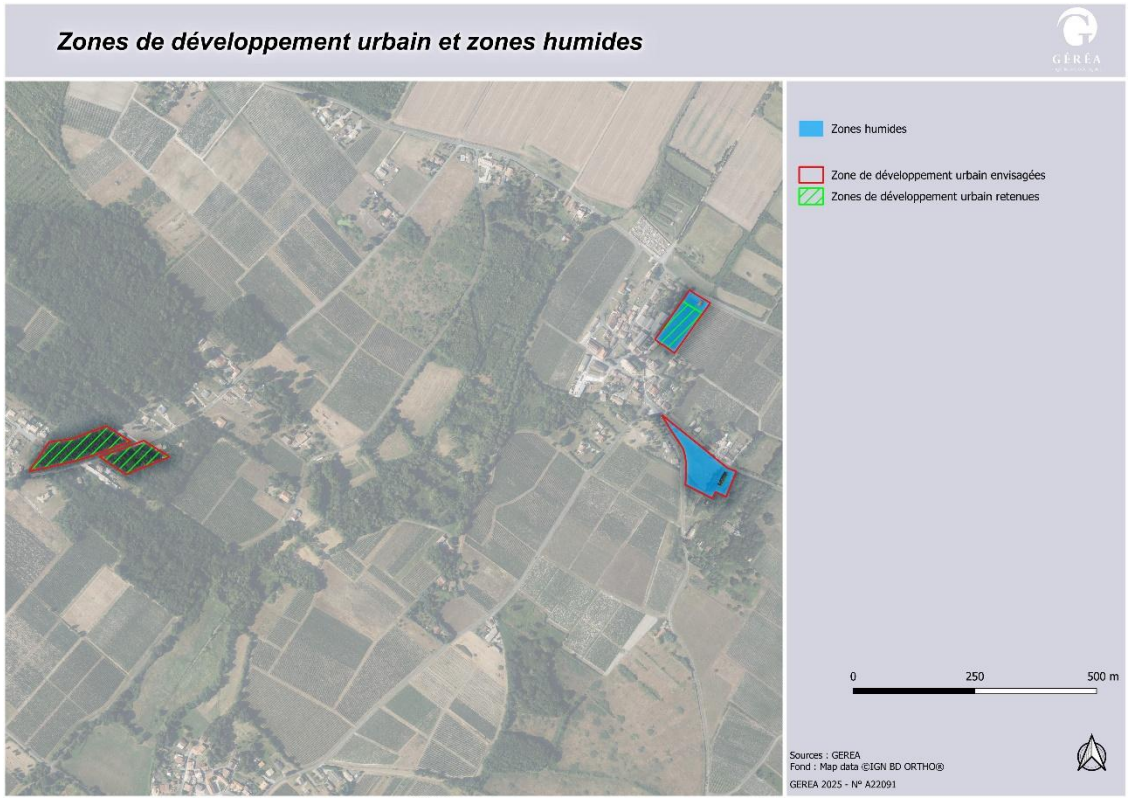
- Préserver et valoriser les abords de cours d'eau, leur ripisylve et les milieux humides de la plaine alluviale ;
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les orientations de développement urbain ;
- Préserver et valoriser les espaces boisés au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine.

Orientation I.2.2 « *Assurer la pérennité des zones humides* » : le principe qui guidera les réflexions en matière de développement urbain sera la préservation des zones humides et le respect du réseau hydrographique. Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.

Ces volontés politiques se sont déclinées réglementairement de cette manière :

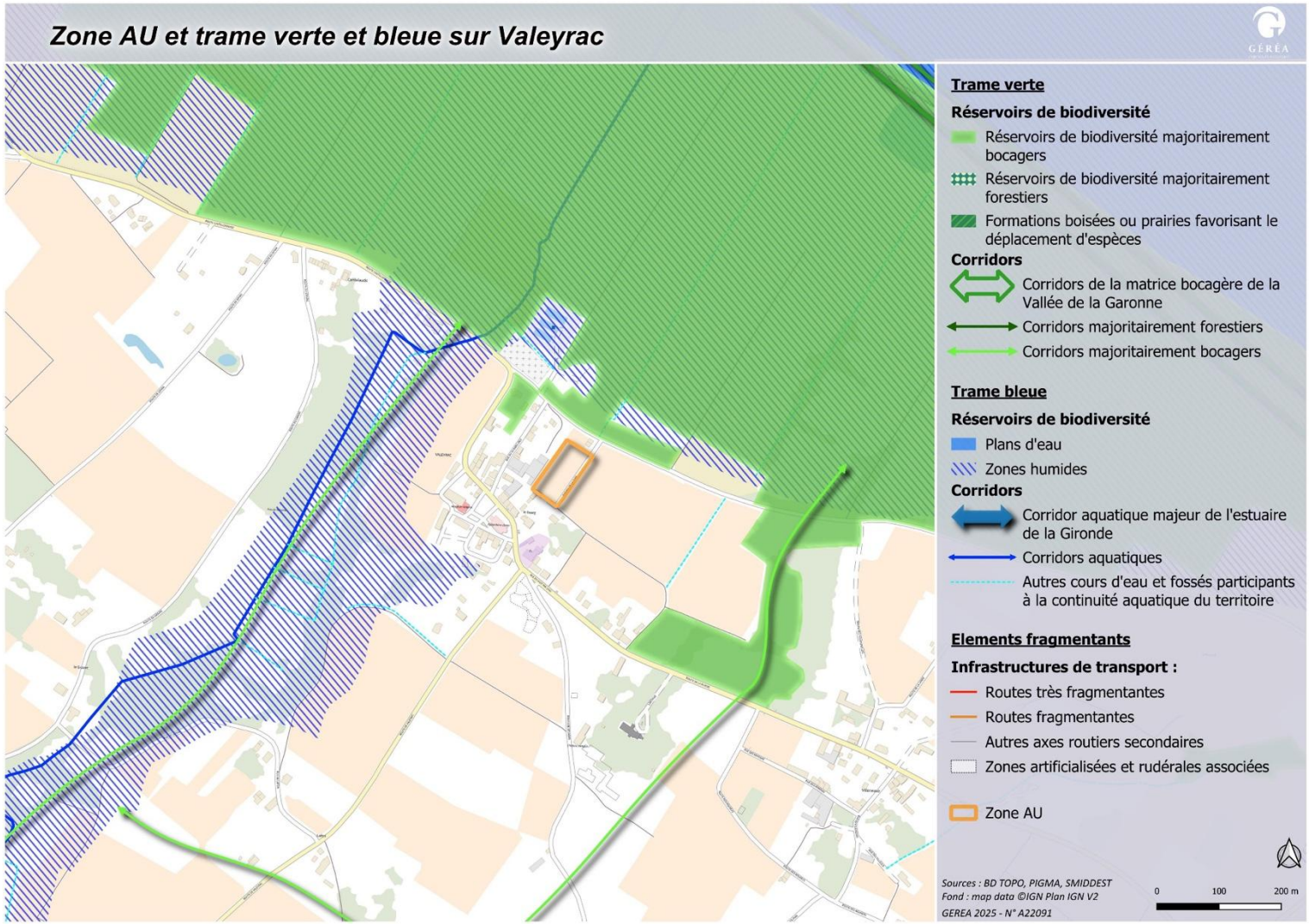
- Identification des espaces remarquables constituant les réservoirs de biodiversité à l'échelle locale en zone Ar et Nr ;
- **Réalisation d'investigations faune-flore spécifiques au droit des zones à urbaniser envisagées démontrant l'absence d'enjeu naturaliste spécifique ou leur prise en compte** (cf. fiches terrain disponibles en annexe du document) ;

- Préservation de l'ensemble du réseau de haies via la mise en place de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment dans les palus ;
- Recherche d'un évitement sur les secteurs prévus à l'urbanisation au droit des zones humides avérées suite aux expertises spécifiques menées (**cf. fiches terrain de retranscription des résultats disponibles en annexe du document**). **Toutefois eu égard à la morphologie de la commune aux abords du bourg, un évitement total des zones humides délimitées n'a pu être envisagé, faute de quoi le projet de la commune n'aurait su être mis en œuvre. De fait, la prise en compte des sensibilités naturalistes autres telles que la présence de stations de flore patrimoniale ou d'autres enjeux naturalistes, a conduit, dans une logique de sites alternatifs, à privilégier un secteur au nord-ouest du bourg de moindre enjeu bien qu'en zone humide selon le critère sol** ;



- Eléments du patrimoine végétal linéaire identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) et protégés afin de constituer une armature structurante pour contribuer à la trame verte des continuités écologiques ;
- Maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles, en zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, le règlement écrit de toutes les zones promeut l'utilisation d'essences locales « afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat ».



III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

III.7.1. Le bruit

III.7.1.1. Les incidences du PLU

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds… mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs. En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

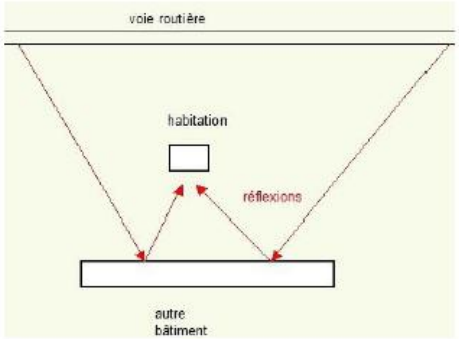
Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citadins à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistants (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).
Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

La commune de Valeyrac n'est traversée par aucun axe à grande circulation constituant un axe majeur du territoire médocain. Le territoire n'est par ailleurs pas traversé par la voie ferrée reliant la pointe du Médoc.

III.7.1.2. Les réponses du PLU

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.





Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.

Le PLU a retenu d'encadrer le développement urbain le long des principales voies de communication. Ainsi, l'urbanisation à fin d'habitat en bordure des principaux axes de desserte est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis. Toutes les zones U et 1AU délimitées sont situées à toute proximité des principaux pôles urbains de la commune, à une distance qu'il est possible de parcourir à pied ou en vélo. Ainsi, l'ensemble des services publics sont accessibles en vélo depuis n'importe quel point des zones U et AU.

III.7.2. Les risques naturels et technologiques

III.7.2.1. Les incidences du PLU

La commune de Valeyrac est soumise à des risques naturels de différentes natures : risque inondation par débordement de cours d'eau (en l'occurrence l'estuaire) ou par remontées de nappe, mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Respecter scrupuleusement le principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI ;
- Porter une attention particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors des choix de zonage ;
- Veiller à préserver les digues et levées de terre de protection jouant un rôle essentiel sur le littoral estuarien tout en interdisant toute constructibilité à l'arrière des ouvrages de défense jusqu'à la limite des espaces proches du rivage à l'exception de l'emprise portuaire et des installations nécessaires aux cultures marines ;
- A l'ouest de la route de la Castillonaise, veiller à réduire l'exposition au risque du bâti existant et n'autoriser les constructions nouvelles (qui ne peuvent être envisagées que dans les espaces déjà urbanisés en zone d'aléa faible) que si elles prennent en compte les principes constructifs de la nature précise de l'aléa afin de réduire l'exposition au risque ;
- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement urbain (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue ;
- Préserver les éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, …), en particulier dans les palus.

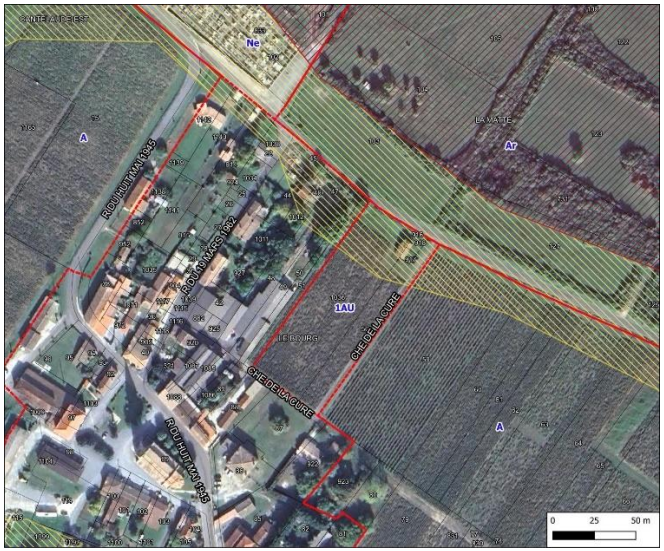
Les habitants de Valeyrac sont relativement peu confrontés aux risques industriels (absence de site pollué, absence de canalisations de transport de matières dangereuses), le principal enjeu étant lié à la présence d'une ICPE.

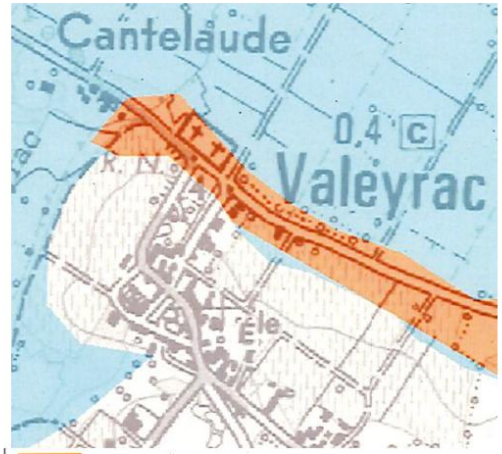
III.7.2.2. Les réponses du PLU

Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLU de :

- Mise en place d'une vigilance particulière aux espaces de mobilité des cours d'eau et aux zones d'expansion de crue lors de la délimitation de chaque zone urbaine ;
- Réduction de l'emprise envisagée de la zone 1AU visant à prendre en compte les inondations constatées en 1999 ;

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.





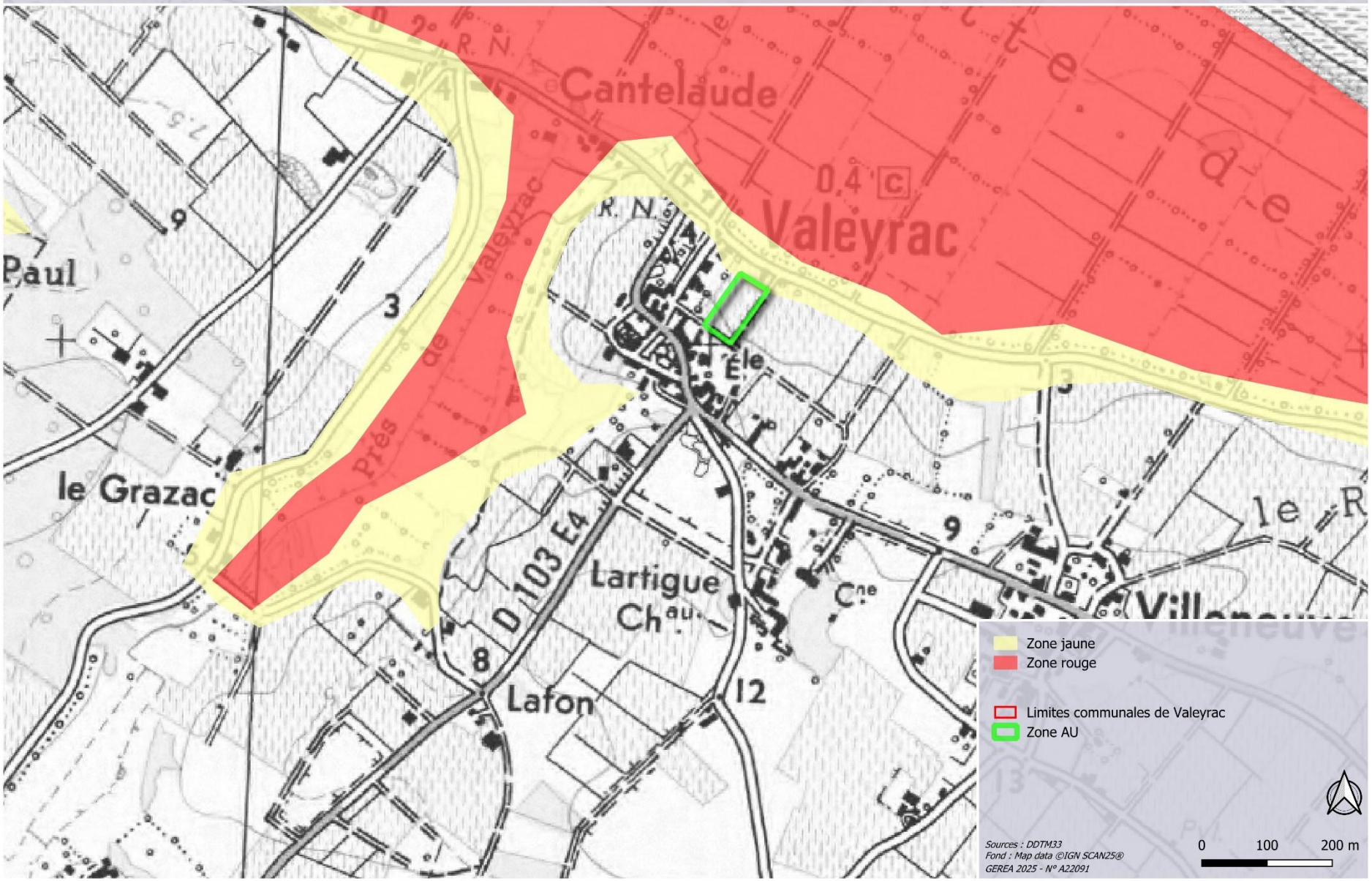


Avant réduction

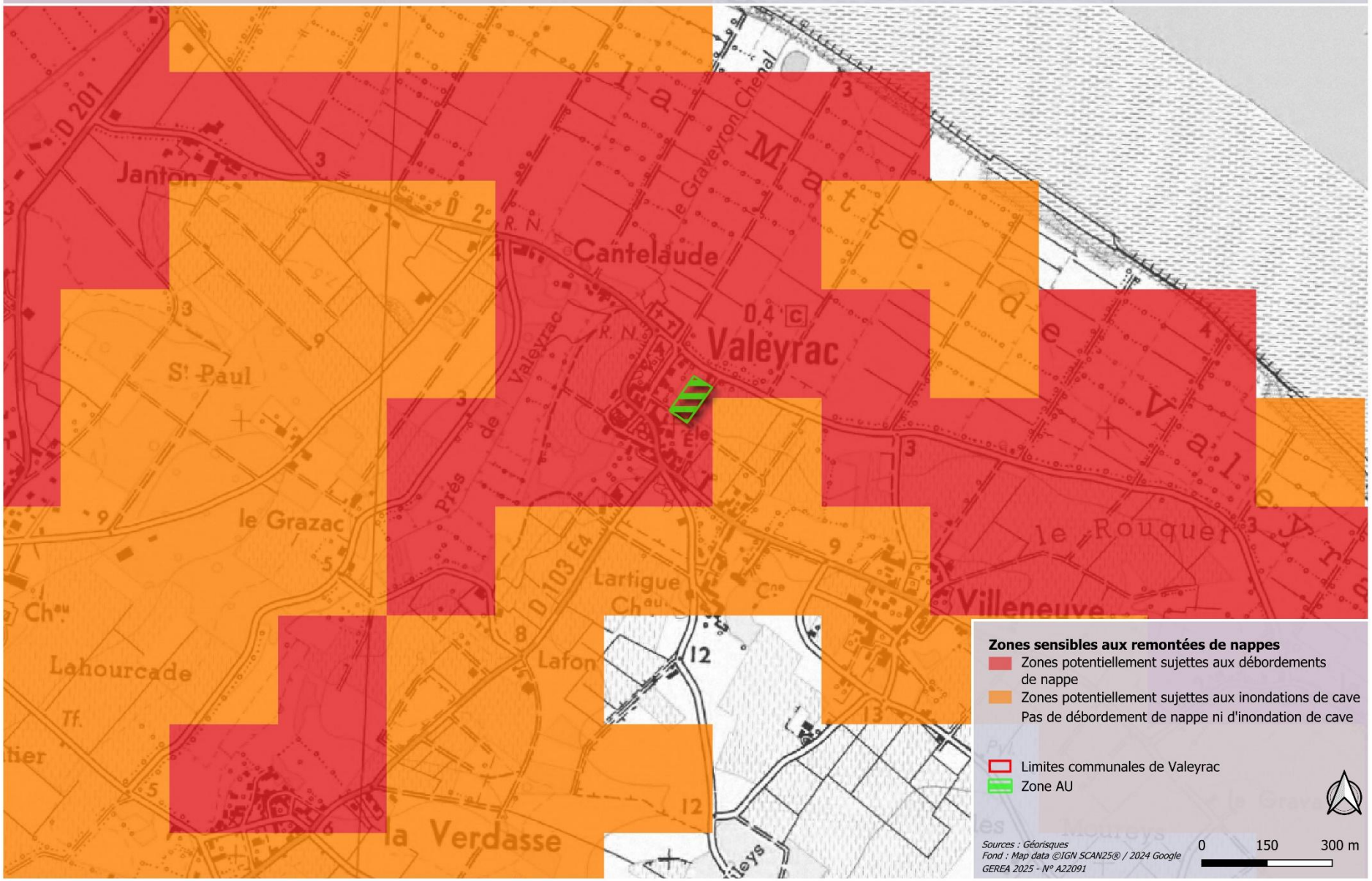
- Vis-à-vis du phénomène de remontées de nappe, ajout d'une règle spécifique dans le règlement écrit visant à positionner les hauteurs de plancher a minima à hauteur de la cote de référence locale ;

- Instauration d'une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues ;
- Préservation des éléments paysagers participant à la lutte contre l'érosion des sols (haies, alignements arborés, bosquets, boisements de feuillus, …) via l'utilisation de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU voire l'outil Espace Boisé Classé (EBC).

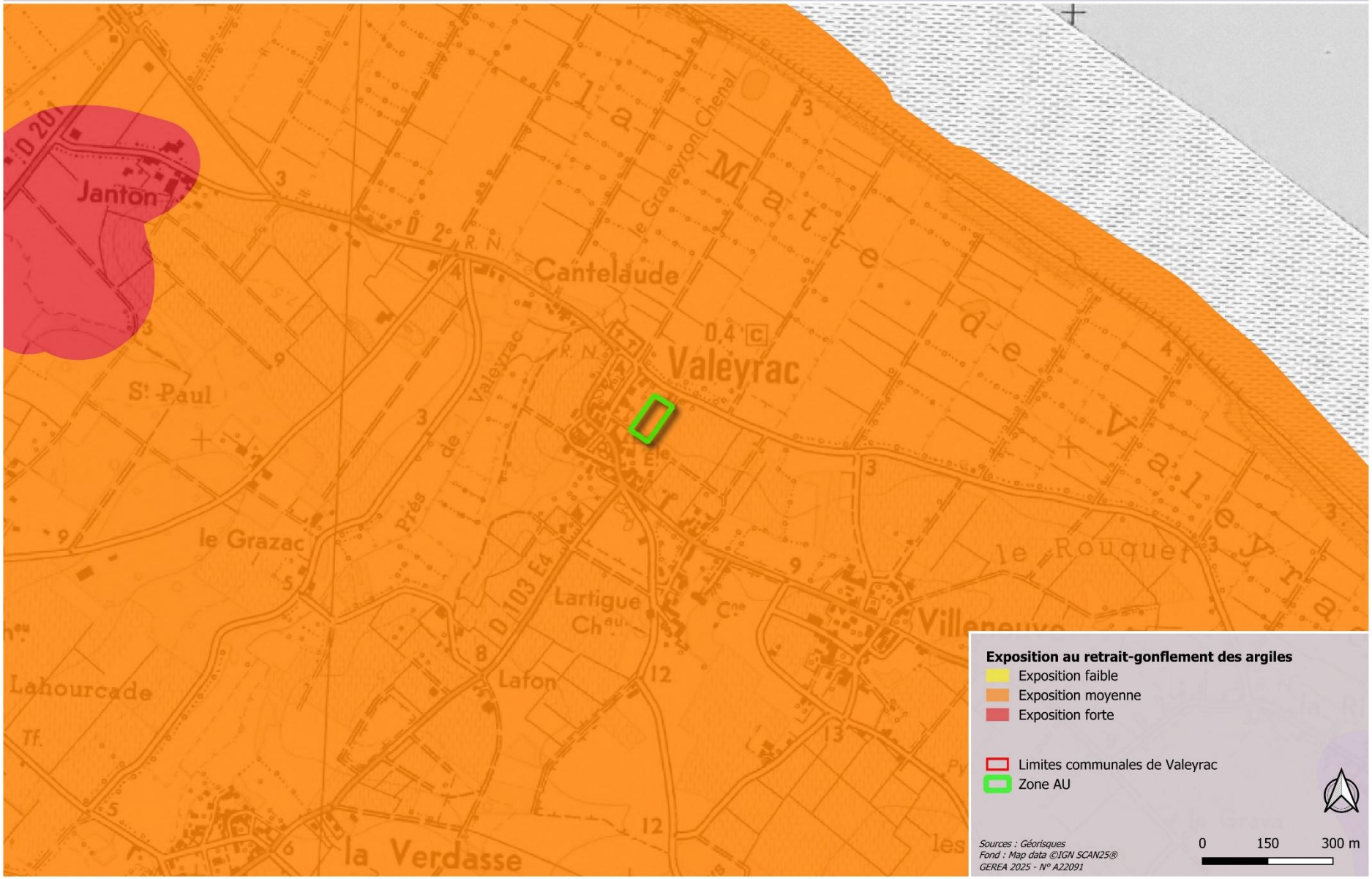
Zone AU et Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)



Zone AU et aléa inondation remontées de nappe



Zone AU et aléa retrait-gonflement des argiles



III.8. Sur le paysage et le patrimoine

III.8.1. Les incidences du PLU

La qualité des paysages et le patrimoine présents sur le territoire de la commune de Valeyrac est indéniable avec un territoire faisant partie du vaste ensemble paysager de « l'estuaire et ses rivages », plus particulièrement de l'unité du « Médoc des mattes » associée à celle du « Médoc de Saint-Christoly », la commune présente un ensemble de paysages singuliers sur ses pourtours de basses terres, composés de vastes étendues plates, cultivées, présentant des vues très ouvertes où les éléments boisés sont aujourd'hui peu présents. Les vues sur l'estuaire sont occultées par la digue côtière qui s'ouvre au niveau des chenaux et de leurs petits ports. Aux mattes succèdent les palus, qui forment un parcellaire bocager de prairies humides, de milieux naturels marécageux, de tonnes de chasses. La végétation y est plus présente, les parcelles non entretenues étant gagnées par la végétation. L'espace viticole du secteur de Saint-Christoly ceinture pour sa part les secteurs les plus urbanisés de la commune.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

III.8.2. Les réponses du PLU

La protection du paysage est l'une des priorités de la commune. L'orientation II « Garantir la préservation des paysages et des patrimoines dans leur diversité » du projet d'aménagement affirme deux axes de réflexion que sont :

- Préserver les grands ensembles paysagers des mattes et des marais ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine.

Le projet de PLU élaboré s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification de l'enveloppe urbaine existante.

En matière de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine paysager ou historique de la commune, l'unique zone 1AU délimitée ne recoupe aucune des zones de présomption de prescription archéologique connues sur le territoire bien qu'elle jouxte celle associée à l'église.

Les structures paysagères associées aux espaces remarquables des palus notamment, sont préservées durablement via un zonage en zone agricole ou naturelle remarquable (Ar, Nr et Nor), doublé de prescriptions au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L.151-23 du CU au droit des boisements d'intérêt et de l'ensemble du réseau de haies du territoire communal.

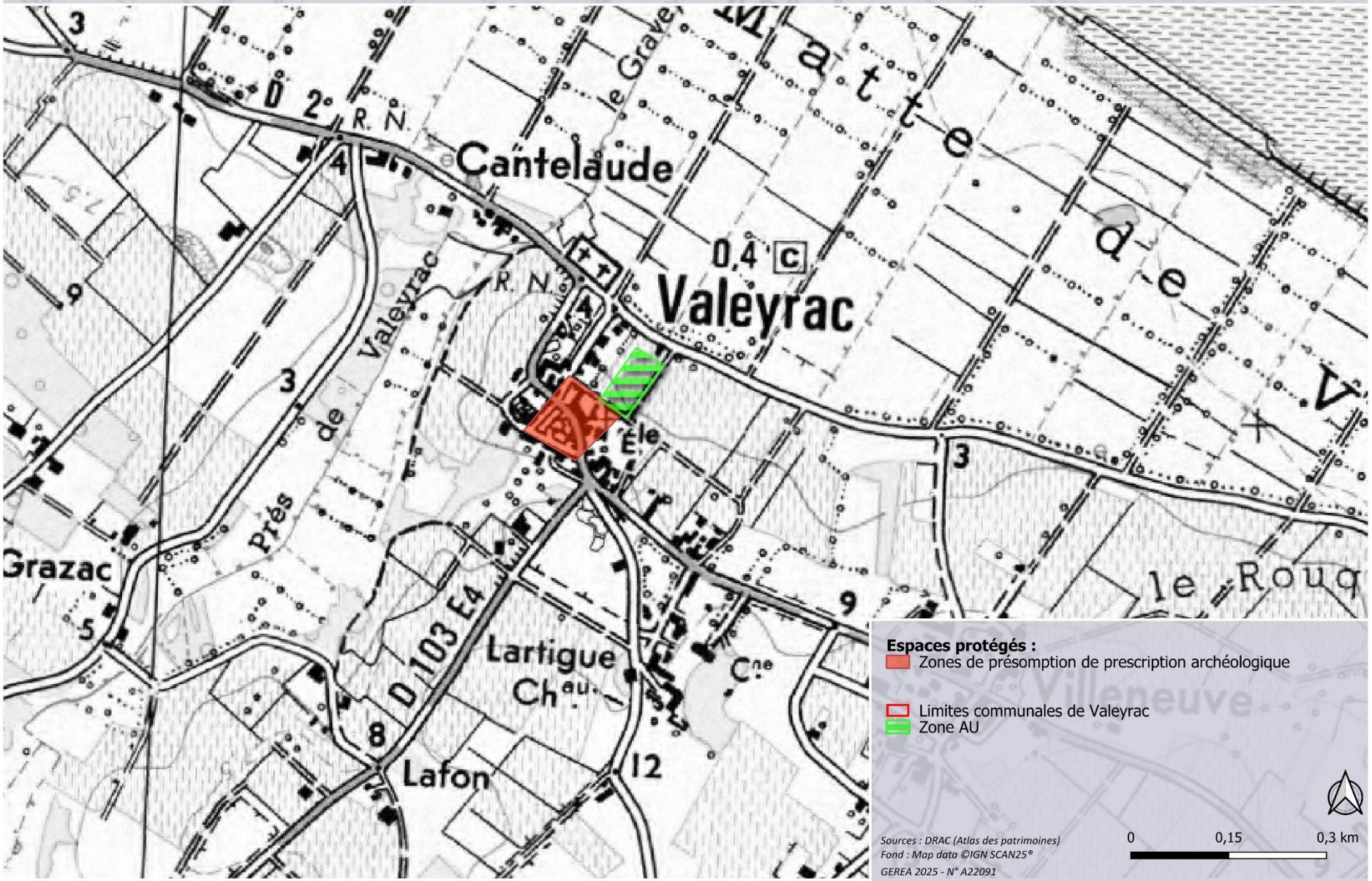
Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (ancien moulin, croix, puits, arbres remarquables, …) ont été intégrés dans le zonage du PLU (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant **qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. De la même manière, les haies de tamaris et de pruneliers, éléments remarquables du patrimoine paysager local sont préservés à l'aide de prescriptions linéaires de la même nature.**

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions règlementaires, dans le cadre de l'article II.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article II.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permet la construction de bâtiments basse consommation, à énergie positive, constructions écologiques, bioclimatiques, intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, …) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale.

Ainsi, au regard des mesures adoptées dans le PLU élaboré par la commune de Valeyrac, la mise en œuvre du plan ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur la qualité du grand paysage et du cadre de vie.

Zone AU et zonages d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine



III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

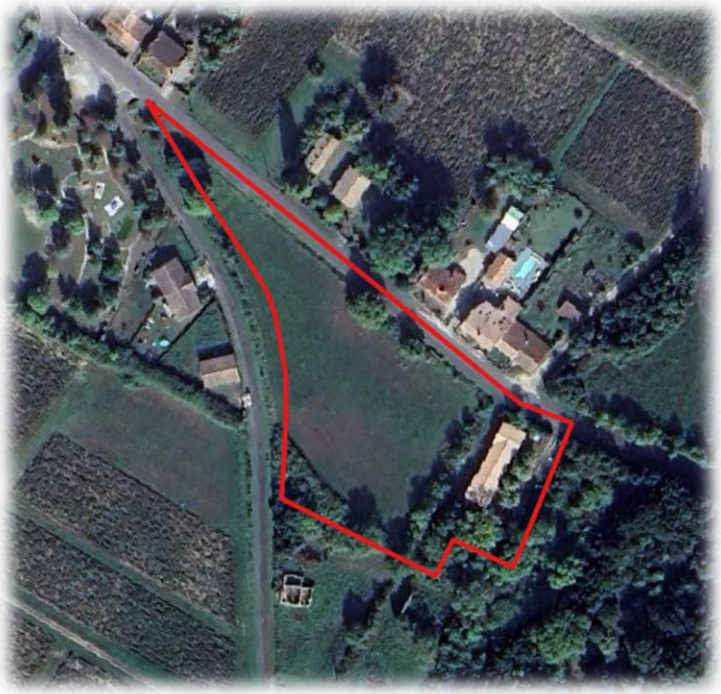
III.9.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage du PLU en lien avec le projet communal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation de nombreux ajustements du projet de zonage : limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation au sein de certaines zones urbaines, repositionnement des zones d'extension urbaine envisagés.

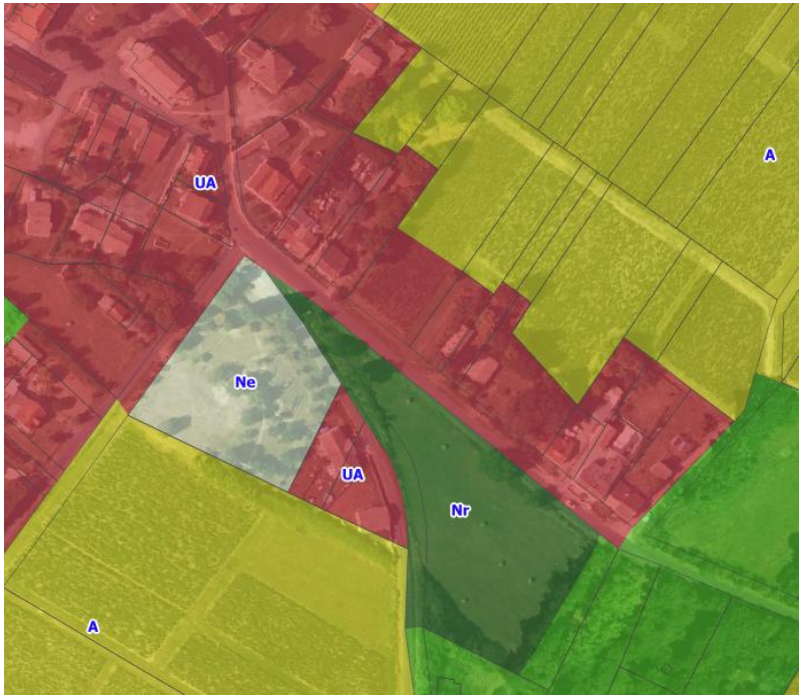
La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.3). L'objectif a été de limiter les zones urbaines au-delà de cette enveloppe : toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

Lors de ce travail, de très nombreuses parcelles classées en zone constructible U dans carte communale en vigueur ont pu basculer en zone non constructible A ou N. Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisés, le document graphique du PLU a œuvré de manière significative, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain. **L'approche comparative des zones du projet de PLU au regard du document d'urbanisme actuel laisse apparaître une réduction des zones urbaines et à urbaniser du PLU de 17,3 hectares, soit environ 30 % des zones urbaines constructibles délimitées en 2009.**

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, certains secteurs, initialement envisagés comme zones à urbaniser.



Zone d'extension urbaine envisagée au sud du bourg



Zonage retenu dans le PLU arrêté

	Zones U (surface en ha)	*Zones AU (surface en ha)*	*Toutes zones à vocation urbaine (U et AU, surface en ha)*	*Pourcentage du territoire*
Carte communale en vigueur	57,1	-	57,1	4,4 %
Projet de PLU arrêté	39,3	0,5	39,8	3,1 %
Evolution après élaboration du PLU (ha)	**-17,8**	**+ 0,5***	**- 17,1**	-
Evolution après élaboration du PLU (%)	**- 31 %**	**/***	**-30%**	-

**NB : absence de zone AU dans une carte communale, c'est pourquoi le pourcentage d'évolution n'a pas été calculé*

III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation envisagées et définition des enjeux puis mise en exergue de la démarche ERC engagée

Le tableau de synthèse ci-dessous, présente, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (AU) envisagée, les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux. Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site. Dans une logique d'étude de sites alternatifs, cette démarche a abouti en la définition des zones de moindre impact.

Il est important de préciser que les enjeux identifiés n'empêchent pas la réalisation de l'aménagement projeté pour les zones retenues et ont été pris en compte dans la délimitation des zones ainsi que dans la rédaction des règles applicables (protection via l'ajout de prescriptions par exemple).

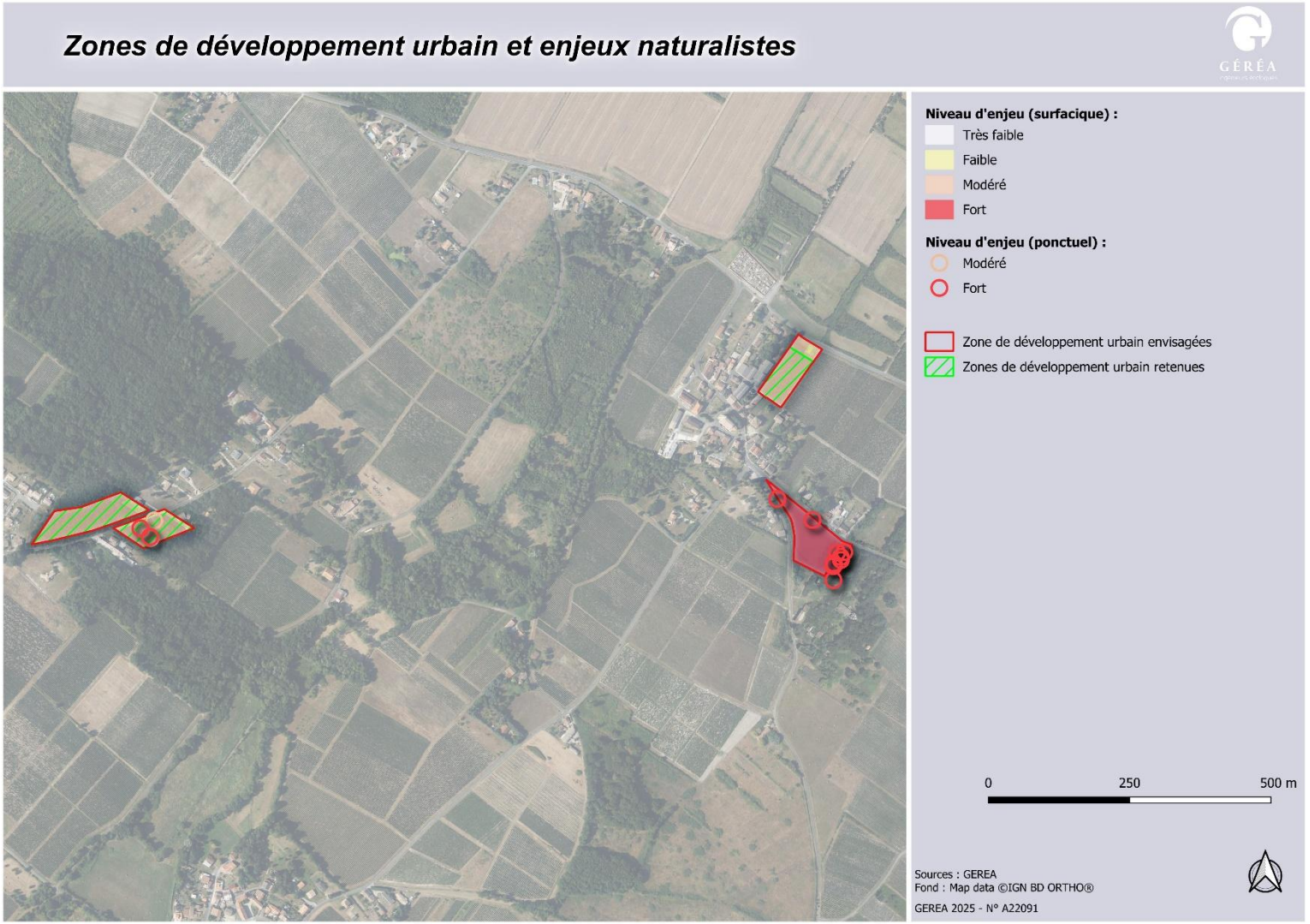
Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Faune, flore, habitats et zones humides[1]	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	
Bourg nord	1AU	0,88 ha	Zone humide pédologique	-	-	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles, extrémité nord-est en zone jaune PPRI, exposition forte aux remontées de nappe	**Modéré**
Sipian nord	UB	0,81 ha	Absence de zone humide ni d'enjeu flore patrimoniale. Boisement d'espèce exotique envahissante. Présence de la Bouscarle de Cetti	Corridor écologique local majoritairement forestier, absence de réservoir	-	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles, exposition modérée aux remontées de nappe (inondations de cave)	**Faible à modéré**
Sipian sud	UB	0,5 ha	Boisement d'espèce exotique envahissante, absence de zone humide. Pas d'enjeu flore patrimoniale. Deux arbres utilisables par les chauves-souris, Bouscarle de Cetti et Serin cini.	Corridor écologique local majoritairement forestier, absence de réservoir	-	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles, exposition modérée aux remontées de nappe (inondations de cave)	**Faible à modéré**

Nom zone envisagée	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Faune, flore, habitats et zones humides[1]	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines (paysage, risques, nuisances)	
Bourg sud	1AU	0,61 ha	Zone humide, gîtes potentiels à chauves-souris. Présence de l'Orchis à fleurs lâches, protégé	-	-	Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles, exposition modérée à forte aux remontées de nappe	**Fort**

1 : sensibilités naturalistes définies sur la base des prospections faune-flore-habitats réalisées sur la zone, cf. fiche terrain fournie en annexe

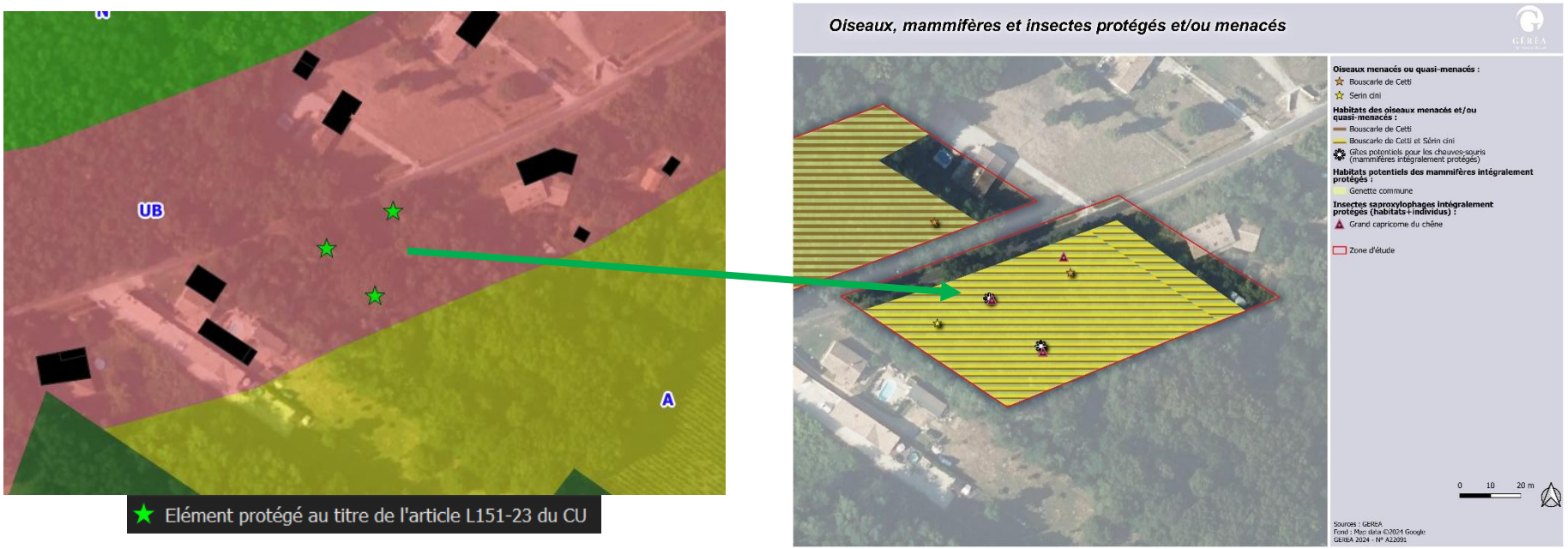
L'ensemble des mesures ayant trait aux enjeux paysagers et liés aux risques naturels sont développées dans les chapitres dédiés précédents.

Des investigations naturalistes de terrain (faune, flore, habitats) ont été conduites au droit des secteurs d'extension urbaine envisagée. Au regard des enjeux naturalistes et environnementaux au sens large mis en exergue au droit de certains secteurs, une démarche d'évitement a été engagée en premier lieu **de façon à éviter les secteurs à enjeu fort délimités.**



Synthèse des enjeux naturalistes au droit des secteurs de développement urbain retenus

Pour aller plus loin dans l'application de la démarche ERC, les sensibilités naturalistes ponctuelles identifiées au sein de chaque zone à vocation urbaine retenue ont fait l'objet d'une prise en compte spécifique et de l'application de mesures d'évitement et de réduction dédiées via l'ajout de prescriptions dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU, en témoigne l'exemple ci-après.



Prescriptions identifiées au sein de la zone UB de Sipian visant à préserver les arbres isolés favorables aux gîtes arboricole potentiels en faveur des chauves-souris et au Grand Capricorne du chêne.

Les zones ouvertes à l'urbanisation du projet de PLU de Valeyrac n'auront pas d'incidences notables sur les espèces et habitats d'intérêt patrimonial, en raison notamment de :

- **La protection de la grande majorité des réservoirs de biodiversité et éléments de la trame verte favorisant les déplacements des espèces locales via l'identification en zone agricole et naturelle remarquable ou non (Nr, N et Ar) ;**
- **L'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU ;**
- **La conservation de nombreux espaces boisés ;**
- **La favorisation par le règlement de l'utilisation d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,**
- **La prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.**

Tel qu'exposé plus haut, le projet d'aménagement porté par la Commune de Valeyrac a conduit en la recherche de sites de développement urbain, dans une logique de sites alternatifs tout en respectant l'enveloppe urbaine et les orientations du SCoT, réduisant les possibilités envisageables, au vu des sensibilités naturalistes mises en exergue. Malgré la mise en application d'une démarche d'évitement puis de réduction des incidences du projet, des incidences résiduelles sur les zones humides ne peuvent être évitées. Il convient de rappeler que l'application d'une démarche de compensation dans le cadre de l'élaboration d'un PLU est pratiquement illusoire, un document d'urbanisme régissant le droit à construire et non la typologie d'occupation du sol pouvant y être associée. Ainsi, ce document n'a pas de portée en matière de gestion des espaces naturels et de mesures de restauration écologique, il n'induit donc aucune obligation en la matière. Ainsi, il conviendra que le projet d'aménagement urbain développé sur la zone 1AU du bourg présentant des enjeux naturalistes résiduels assure à son tour la conduite d'une démarche ERC opérationnelle, notamment d'un point de vue impacts sur les zones humides.

Chapitre IV Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

Article L153-27 du code de l'urbanisme

« *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, […] le conseil municipal* ***procède à une analyse des résultats de l'application du plan,*** *au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 . Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Afin de suivre la mise en application du PLU au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, et répondant aux différents champs d'orientations du PLU : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers				
Consommation ressource	- Volume d'eau consommé/ ménage - Volume d'eau consommé/ an - **Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »**	Rapports annuels eau potable du gestionnaire réseau	Bilan annuel	Rapport 2023
Qualité ressource : Réseaux et pollutions	- Rendement épuratoire de la STEP - Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Nombre de constructions contrôlées par le SPANC - **Etat des lieux de la résorption des défauts identifiés concernant l'efficience de la STEP**	- Rapports annuels gestionnaire réseau - Tableau de bord SPANC	Bilan annuel	Rapports 2023 Date approbation PLU
Consommation énergie	- Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable – **Surfaces consommées** pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Boisements, zones humides	- Défrichements (surface) et suppression haies (linéaires recensés L151-23 CU) - Poursuite inventaires zones humides	- Commune, service instructeur - Partenariat CPIE Médoc et SMIDDEST	- Bilan annuel - Selon projets programmes	Date approbation PLU
Consommation foncière	- Surfaces agricoles consommées pour la construction - Surfaces naturelles consommées pour la construction - **Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles**	Commune Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLU
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (commune)	Insee	Bilan annuel	Date approbation PLU
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché **- Liste des bâtiments ayant effectivement changé de destination**	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Localisation des développements urbains	- Localisation des permis de construire (zones UA, UB, 1AU)	Commune, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLU).	Bilan annuel	Date approbation PLU
Diversité de l'habitat	- Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDTM- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
Axe : attractivité résidentielle et développement urbain				
Equipements publics ou communaux	- Nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Equipements	- Nombre d'élèves/ école	Communauté de communes et commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : développement économique et touristique				
Activités	- Nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Commune, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLU
Activités	- Localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Commune, service instructeur Localisation portée au zonage du PLU	Bilan annuel	Date approbation PLU
Agriculture	- Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2020
Tourisme	- Evolution des hébergements touristiques par type - Nombre de résidences secondaires	Commune	Tous les 3 ans	Date approbation PLU
Axe : Déplacements				
Déplacements	- Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2020
Déplacements doux	- Evolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes, commune et PNR Médoc	Tous les 3 ans	Date approbation PLU

Chapitre V Méthodologie de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU

V.1. Démarche de prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du PLU

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a été bien pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et des orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

« Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU).

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Une première analyse a conduit à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.
Ainsi, l'état initial a été détaillé sur certains secteurs (ceux susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU) et des études de terrain ont été conduites en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones (secteurs et habitats naturels les plus sensibles, écoulements préférentiels et continuités hydrauliques …).

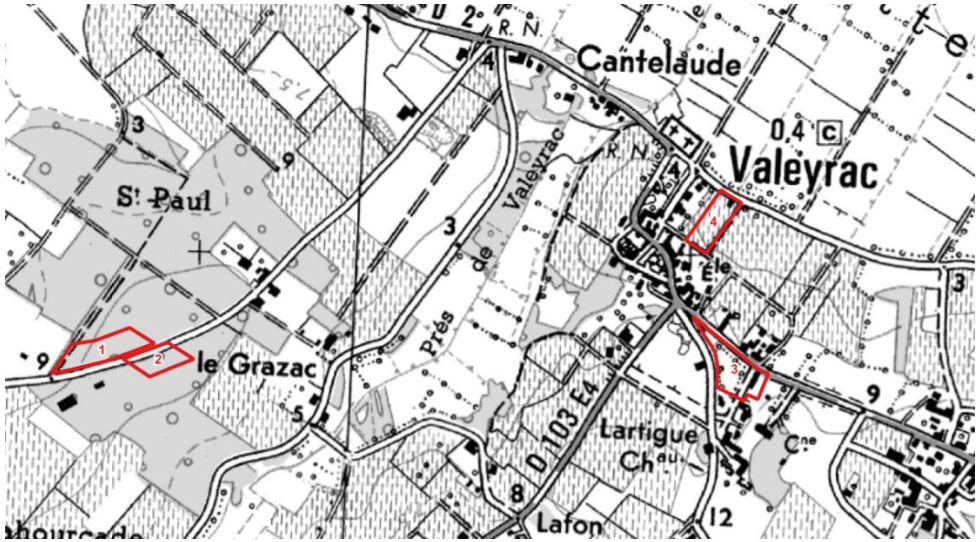
Après une analyse de l'existant, du potentiel de la commune et des sensibilités environnementales, l'objectif du présent document a été de dégager les enjeux puis les objectifs à atteindre.

La mise en œuvre de ces objectifs a été examinée de même que les précautions nécessaires à prendre en considération, pour ne pas générer d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.
L'analyse de ces incidences potentielles, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU, a permis de modifier et de compléter le document. **Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et de concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.**
Il en résulte un projet finalisé, qui n'est pas susceptible de générer des incidences notables sur les milieux sensibles et en particulier sur les sites Natura 2000.

V.2. Description des méthodes d'investigations naturalistes employées (hors inventaires zones humides)

L'unique zone AU potentiellement vouée à être urbanisée a fait l'objet d'une expertise naturaliste faune-flore-habitats-zones humides entre le **31 janvier et le 28 mai 2024** réalisée par Simon LEDUC, ingénieur écologue spécialiste en zones humides pédologiques, Laura POINSOTTE, chargée d'études botaniste et Gérald DUPUY chargé d'études faune, tous trois salariés permanents au GEREA. Un complément d'inventaire a par ailleurs été conduit en date du **6 mars 2025** pour la réalisation de sondages pédologiques au droit d'un site alternatif de développement urbain.

Expert	Date d'observation	Objectifs de la prospection
Laura POINSOTTE	18/04/2024	Flore, habitat et zones humides botaniques
Simon LEDUC	01/02/2024	Zones humides pédologiques
	06/03/2025	
Gérald DUPUY	18/04/2024	Faune
	28/05/2024	



Localisation du site investigué sur la commune de Valeyrac.

Les méthodologies d'inventaires utilisées à ces occasions sont détaillées ci-après.

V.2.1. La flore et les habitats naturels : présences et potentialités

Chaque site étudié est entièrement parcouru afin de :

- Définir une première occupation des sols (habitats présents, dont ceux humides) ;
- De faire de premières observations générales de la flore présente ;
- D'évaluer les potentialités d'accueil des habitats présents pour la flore patrimoniale locale, en rapprochant les informations bibliographiques identifiées au préalable aux habitats présents.

V.2.2. La faune et les habitats d'espèces : présences et potentialités

Durant cette phase de terrain, l'ensemble des espèces contactées sont notées. Une liste complète de la faune observée est réalisée pour chaque groupe animal, avec les statuts de protection, raretés et menaces en fonction des connaissances existantes. Les espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées) sont mises en évidence, leurs localisations étant prises sur le terrain au GPS puis faisant l'objet d'une cartographie dédiée globale ou pour chaque groupe animal selon les préférences du maître d'ouvrage et la quantité d'enjeux présents.

Les espèces animales patrimoniales (protégées, rares et/ou menacées) sont celles d'intérêt communautaire, les espèces protégées, celles menacées d'après une ou des listes rouges (mondiale, européenne, nationale, régionale) et celles déterminantes ZNIEFF et/ou rares.
Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale seront aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.

Les potentialités d'accueil des habitats présents pour la faune patrimoniale locale sont aussi étudiées sur le terrain, sur la base des informations bibliographiques analysées préalablement.
Les paragraphes suivants présentent les méthodologies d'inventaires faunistiques régulièrement mises en œuvre par le GEREA dans cette phase.

Mammifères terrestres

Des indices de présence (empreintes, épreintes, crottiers, pistes, terriers type catiches, etc.) sont recherchés, sans protocole particulier d'inventaires. Les contacts des individus ou des indices sont localisés au GPS (cas échéant). Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des mammifères) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Chiroptères

Les potentialités de gîtes pour les chiroptères sont étudiées lors de chaque sortie. Un repérage précis au GPS des éléments favorables à l'installation des chauves-souris est effectué.
Dans cette phase, aucune étude acoustique n'est réalisée, seules **les potentialités d'accueil** du site et secteurs favorables pour la chasse sont étudiés.

Avifaune (oiseaux)

L'avifaune correspond au groupe animal avec le plus d'espèces protégées et de fait souvent avec le plus d'enjeux potentiels.
Les observations sont réalisées **via la technique d'écoutes passive et active**. Chaque site d'étude est parcouru par l'opérateur en marquant quelques haltes pour apprécier les cortèges d'oiseaux présents sur le site. Des observations aux jumelles et à la longue vue peuvent avoir lieu pour aider à la détermination et comprendre certains traits biologiques des espèces. Les contacts sont localisés au GPS. **Une délimitation des habitats avérés et potentiels d'espèces à enjeu (protégées, rares et/ou menacées)** est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Reptiles

Un parcours minutieux des milieux favorables à l'exposition des reptiles est réalisé. Les contacts sont localisés au GPS. **Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées** (citées à l'article 2 de la protection nationale des reptiles) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

Amphibiens

Un parcours minutieux des milieux favorables pour les amphibiens (mares, fossés, ...) est effectué. Les contacts sont localisés au GPS. Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des amphibiens) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.
Cet inventaire fait l'objet d'un protocole d'hygiène spécifique : le filet troubleau et les bottes sont systématiquement désinfectées avant l'échantillonnage d'une nouvelle pièce d'eau afin de ne pas disséminer la chytridiomycose, maladie provoquée par un champignon et mortelle pour les amphibiens.

Entomofaune

Un parcours minutieux des milieux favorables aux papillons de jour et aux odonates à enjeu de conservation est réalisé. Des indices de présence sont recherchés pour les coléoptères saproxylophages. Les contacts d'individus à enjeu, ou arbres ayant des traces d'attaques d'espèces à enjeu comme le Grand Capricorne, sont localisés au GPS.
Une pré-délimitation des habitats potentiels d'espèces intégralement protégées (citées à l'article 2 de la protection nationale des insectes) est établie en fonction des contacts, de l'analyse des milieux et du recueil bibliographique.

V.2.3. Description des méthodes d'inventaires zones humides employées dans les secteurs investigués

La méthodologie mise en œuvre pour la définition et la délimitation des zones humides s'appuie sur les textes réglementaires et techniques, suivants :

- **L'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes)**, modifié par celui du 1er octobre 2009 (et annexes), précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement ;
- **La circulaire du 18 janvier 2010** relative à la délimitation des zones humides en application des mêmes articles du Code de l'environnement, qui précise les modalités d'application ;
- **La note technique du 26 juin 2017** relative à la caractérisation des zones humides ;
- **La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019** indiquant le retour aux critères alternatifs pour la définition et la délimitation des zones humides.

Les zones humides se définissent et délimitent sur la base de **deux critères** :

- L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique ;
- La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats.

Ces critères étaient alternatifs jusqu'à l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 qui a remis en cause la délimitation des zones humides telle que l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et la circulaire du 18 janvier 2010 la définissait (critères cumulatifs dès lors : une zone humide a une végétation hygrophile spontanée et un sol typique de zone humide ou, en l'absence de végétation spontanée, le sol est typique de zone humide).

Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019. **Avec la promulgation de cette loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'environnement est devenue :**

> « La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Et ainsi, le recours aux critères redevient **alternatif** : une zone humide est définie par une végétation hygrophile spontanée ou un sol typique de zone humide.

Désormais l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque : la nouvelle définition législative s'impose depuis juillet 2019.

V.2.3.1. Critère botanique

Les zones humides définies selon le critère relatif à la végétation, conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010), sont mises en évidence à travers les relevés de végétation réalisés lors de la description de l'occupation du sol du site d'étude. Selon le critère botanique, les zones humides sont ainsi mises en évidence soit par le type d'habitat, soit par les espèces végétales dominantes. Si des végétations humides sont identifiées lors des prospections, elles font l'objet d'une cartographie dédiée.

V.2.3.2. Critère pédologique

L'orientation de l'échantillonnage s'appuie sur les relevés de végétation et sur la (micro-)topographie pour la répartition des sondages. Les sondages pédologiques sont réalisés à la tarière à main, selon une méthodologie précise, conforme à l'arrêté « Zones Humides » du 1er octobre 2009 et à la circulaire du 18 janvier 2010 :

- Vérification jusqu'à la profondeur de 120 cm si possible ;
- Observation d'horizons histiques ou tourbeux de plus de 50 cm d'épaisseur débutant à moins de 50 cm de profondeur ;

- Observation de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- Observation de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur ;
- Relevé de la profondeur de la nappe, si elle apparaît.

Concernant les règles de décision pour déterminer le caractère hydromorphe ou non d'un sol, elles peuvent se résumer avec le diagramme de la figure ci-après.

Il est à noter que des cas particuliers existent, notamment dans le cas de sols très sableux ou très riches en matière organique (dits humiques), lorsque les caractères hydromorphes des sols sont masqués par ces particularités. Il est alors nécessaire d'estimer les niveaux et durées de battement de nappe pour trancher sur le caractère humide ou non du sondage pédologique.

Chaque sondage pédologique réalisé lors de la campagne donne lieu à une observation et est localisé précisément par GPS.

LISTE DU MATÉRIEL NÉCESSAIRE

- 1 tarière manuelle précisément graduée tous les 20 cm au minimum,
- 1 gouttière en plastique précisément graduée,
- 1 mètre,
- 1 couteau,
- des fiches de synthèse des observations (pages 44-45),
- 1 charte des couleurs des sols (charte Munsell),
- des cartes de la zone à analyser (avec les points de sondages renseignés),
- 1 GPS (facultatif),
- des marqueurs colorés (bâtonnets par exemple) (facultatif).



Tarière manuelle

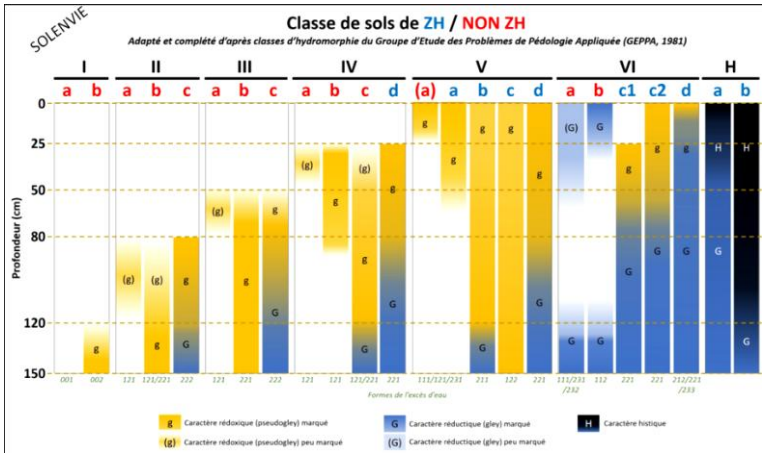


Gouttière, tarière pédologique et marqueurs



Charte Munsell

Les caractéristiques essentielles à la dénomination des sols (selon le Référentiel Pédologique 2008), au classement GEPPA (cf. figure suivante) et au fonctionnement hydrologique du sol sont décrites sur une fiche de relevé pédologique.



Morphologie des sols correspondant aux différentes classes GEPPA (adapté et complété par le cabinet SOLENVIE, pédologues certifiés, d'après GEPPA, 1981 modifié et l'arrêté du 1er octobre 2009).

Chapitre VI Annexes

Fiches de synthèse des observations terrain réalisées au droit de chaque zone de développement urbain envisagée

Site n°1 – Sipian nord





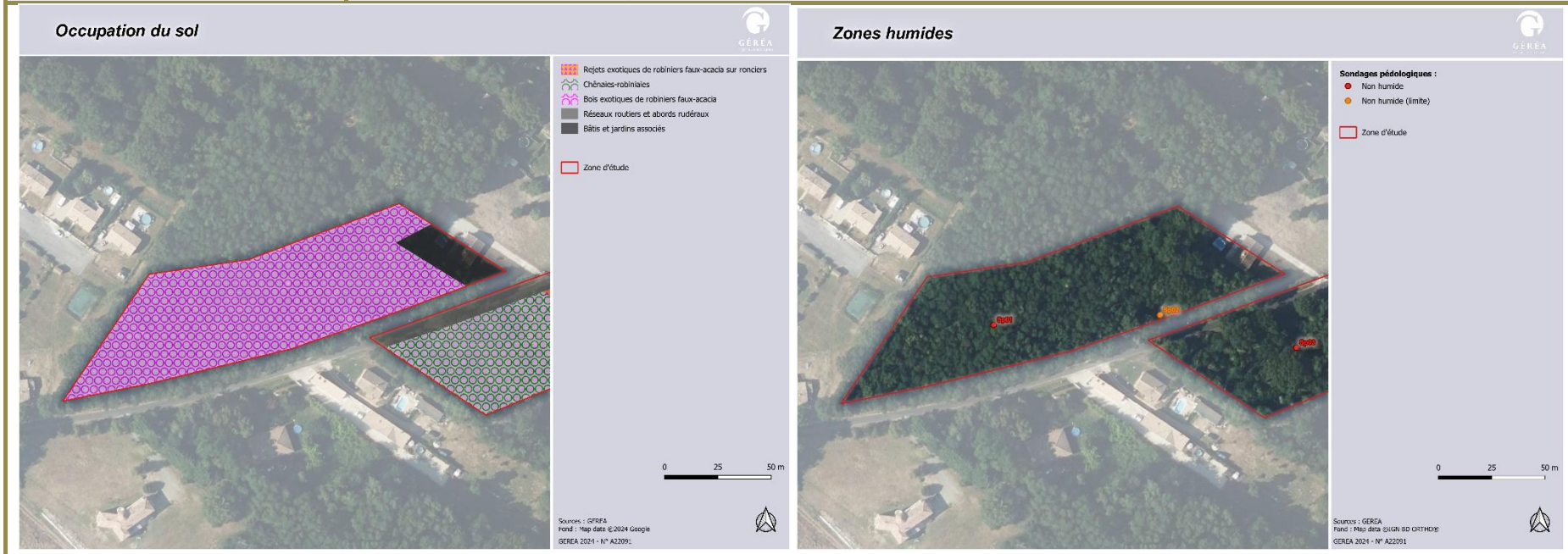
Description simplifiée :
Le site d'étude correspond à un boisement exotique de feuillus et une habitation privée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucun indice de présence n'a été relevé sur le site d'étude. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée survolant l'aire d'étude : le Milan noir (annexe I Directive Oiseaux, protégé, commun). Aucun nid de l'espèce n'a été observé. - Une espèce protégée et menacée a été contactée : la Bouscarle de Cetti (PN, NT). Le site constitue son habitat de reproduction et de repos. - Seize espèces communes dont dix protégées ont été observées sur le site. L'aire d'étude constitue un habitat de reproduction et repos pour ces oiseaux. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site.

Site n°1 – Sipian nord	
	- Aucun reptile n'a été observé sur le site. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée)** recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux boisements mésophiles et exotiques avec une diversité floristique très pauvre compte tenu de l'homogénéité des milieux. - **Deux espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été observées sur le site : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*). - Habitats principaux présents : • La quasi-totalité du site est recouverte par un bois exotique de robiniers faux-acacia au sous-bois embroussaillé et composé de Fragon (*Ruscus aculeatus),* Lierre grimpant (*Hedera helix*), Sceau-de-Salomon (*Polygonatum multiflorum*), Ficaire fausse-renoncule (*Ficaria verna*), indiquant la présence d'une ancienne chênaie-charmaie ; • Au sud-est, se trouve une habitation et son jardin attenant. - **Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC) et/ou à enjeu particulier de préservation.**
Zone humide : critère pédologique	**Ce site ne correspond pas à une zone humide pédologique.** Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Planosols. Le sondage à l'ouest présente un rattachement double Planosol-Rédoxisol car les traces d'hydromorphies (oxydation) débutent entre 40 et 50 cm (classe GEPPA IVc).

Site n°1 – Sipian nord	
	Le sondage à l'est présente un rattachement simple Planosol (les traces d'oxydation débutant après 50 cm), il présente toutefois un horizon réductique en profondeur (à environ 115 cm – classe GEPPA IIIb). **Ce sondage constitue probablement une limite extérieure de zone humide (à ce titre, les abords du fossé présent en bordure de route sont probablement zone humide).**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**



Occupation du sol & Zones humides.

Site n°1 – Sipian nord

Oiseaux, mammifères et insectes protégés et/ou menacés



Reptiles et Amphibiens protégés et/ou menacés



Faune

Flore exotique envahissante



Site n°1 – Sipian nord	
Flore exotique envahissante	
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :	
Faune	Les mammifères : - Habitat favorable au repos de la Genette commune (protection intégrale PN2, commune). - Site de chasse favorables aux chiroptères forestiers « glaneurs » et aux espèces de « canopées » - Habitat favorable au repos du Putois d'Europe (non protégé mais quasi menacé). L'herpétofaune : - Habitat favorable pour le repos de quelques amphibiens protégés : la Rainette méridionale (PN2, commune), la Salamandre tachetée (PN3, commune) et le Crapaud épineux (PN3, commun). - Habitat favorable au Lézard des murailles (PN2, très commun).
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.



Site n°1 – Sipian nord			
Synthèse des enjeux naturalistes.			
Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	Forte

Commentaires :
Le site correspond à un bois exotique de robiniers faux-acacia au sous-bois embroussaillé. Au sud-est, se trouve une habitation et son jardin attenant.

Pour la flore et les habitats, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

Aucune zone humide botanique, ni pédologique n'a été recensée sur le site d'étude.

Pour la faune, **l'enjeu est globalement modéré** en raison de la présence d'un passereau menacé et d'un habitat favorable à la Genette commune ou au Putois d'Europe. De plus, le sous-bois dense, est favorable à la chasse de chiroptères forestiers glaneurs (= qui capture de proies sur le feuillage). La présence d'un bassin d'eaux pluviales a été observée à l'extérieur de l'aire d'étude. Il pourrait être favorable à la reproduction d'amphibiens et l'emprise deviendrait alors favorable au repos de ces espèces.

Préconisation (s) :
Sans objet.

Site n°2 – Sipian sud





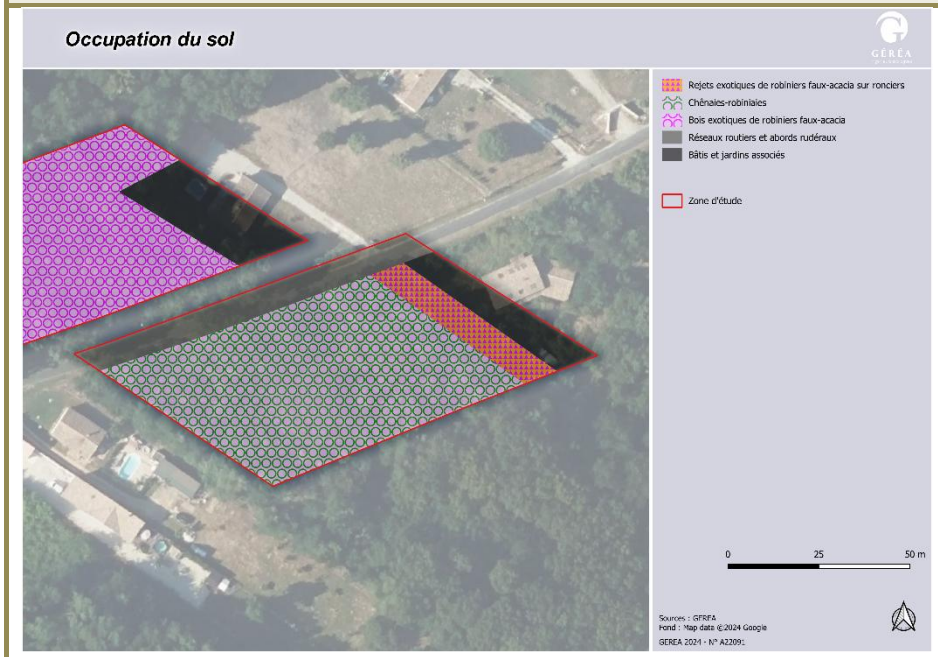
Description simplifiée :
Le site d'étude correspond à un bois exotique de feuillus et à une habitation privée.

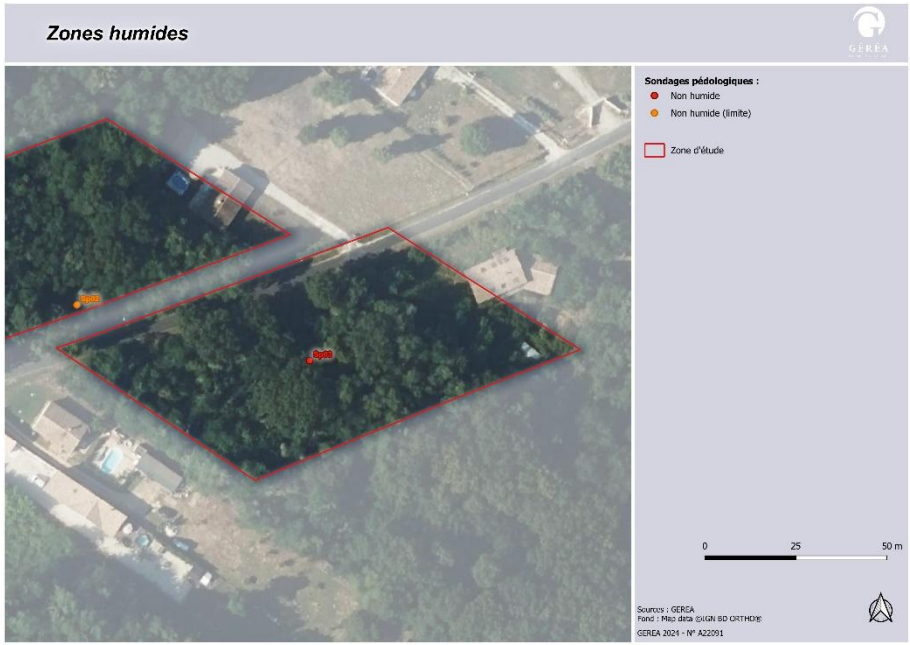
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucun indice de présence n'a été relevé sur le site d'étude. - Présence de deux arbres utilisables pour le gîte de chiroptères. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée survolant l'aire d'étude : le Milan noir (annexe I Directive Oiseaux, protégé, commun). Aucun nid de l'espèce n'a été observé. - Deux espèces protégées et menacées a été contactées : le **Serin cin**i (protégé, vulnérable) et la **Bouscarle de Cetti** (protégée, quasi menacée). Le site constitue leur habitat de reproduction et de repos. - Seize espèces communes dont dix protégées ont été observées. Le site constitue un habitat de reproduction et repos pour ces oiseaux. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. - Aucun reptile n'a été observé sur le site. <u>Les odonates :</u>

Site n°2 – Sipian sud	
	- Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée)** recensée lors de la prospection printanière. Flore commune et non menacée, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux boisements mésophiles et exotiques, avec une diversité floristique très pauvre compte tenu de l'homogénéité des milieux. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été observée sur le site : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - Habitats principaux présents : • La quasi-totalité du site est recouvert par une chênaie-robiniaie : une ancienne chênaie-charmaie dégradée par la présence d'une espèce exotique, le Robinier faux-acacia ; • A l'est de ce boisement, sont présents des rejets exotiques de robiniers faux-acacia sur ronciers situés en bordure d'une habitation et son jardin attenant. - **Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC) et/ou à enjeu particulier de préservation.**
Zone humide : critère pédologique	**Ce site ne correspond pas à une zone humide pédologique.** Un sondage y a été réalisé. Il s'agit d'un Luvisol-Rédoxisol sableux. Les traces d'hydromorphies (oxydation) apparaissent à environ 48 cm et se prolongent en profondeur (classe GEPPA IVc).
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

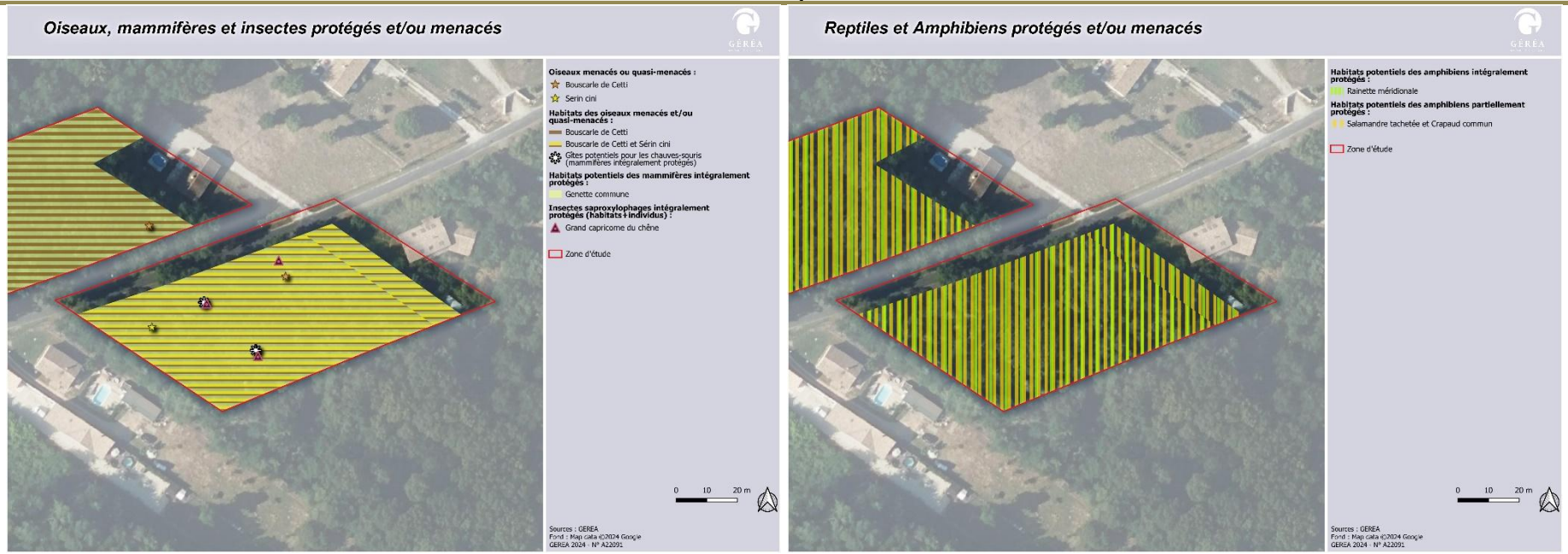
Site n°2 – Sipian sud





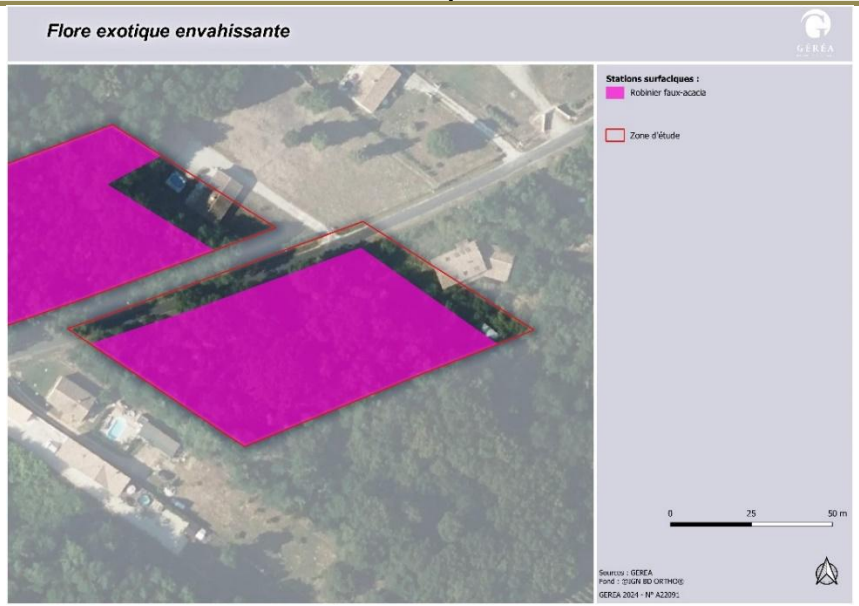
Occupation du sol & Zones humides.

Site n°2 – Sipian sud



Faune

Site n°2 – Sipian sud

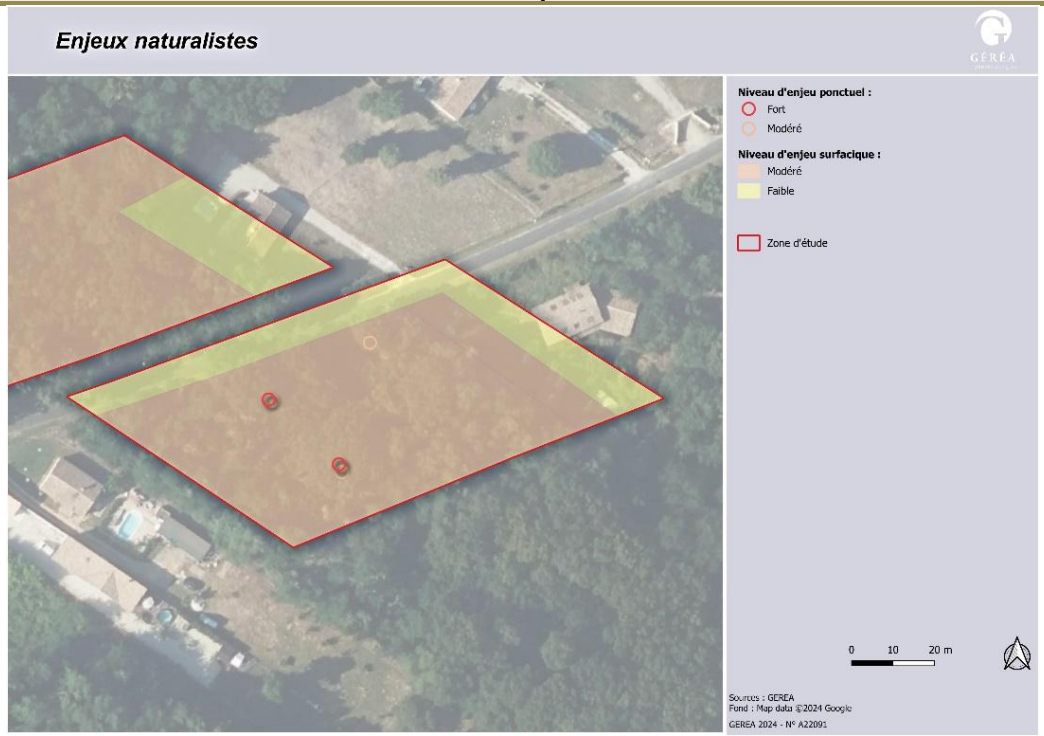


Flore exotique envahissante

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	Les mammifères : - Habitat favorable au repos de la Genette commune (PN2, commune). - Gites potentiels (x2) et site de chasse favorable aux chiroptères forestiers « glaneurs » et aux espèces de « canopées » - Habitat favorable au repos du Putois d'Europe (non protégé mais quasi menacé). L'herpétofaune : - Habitat favorable pour le repos de quelques amphibiens protégés : la Rainette méridionale (PN2, commune), la Salamandre tachetée (PN3, commune) et le Crapaud épineux (PN3, commun). - Habitat favorable au Lézard des murailles (PN2, très commun).
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Site n°2 – Sipian sud



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	Forte

Commentaires :

Le site correspond à une chênaie-robiniaie. A l'est, sont présents des rejets exotiques de robiniers faux-acacia sur ronciers ainsi qu'une habitation et son jardin attenant.

Pour la flore et les habitats, **aucun enjeu avéré ou potentiel** ne ressort.

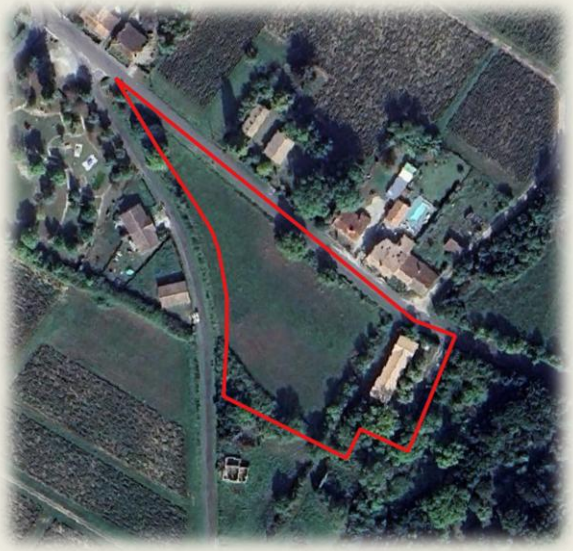
Aucune zone humide botanique, ni pédologique n'a été recensée sur le site d'étude.

Pour la faune, **l'enjeu est globalement modéré**. On retrouve deux passereaux menacés et un habitat favorable à la présence de la Genette commune ou du Putois d'Europe. Ces espèces qui apprécient les boisements à sous-bois dense. De plus, cet environnement « chargé » peut

Site n°2 – Sipian sud
être exploité par des chauves-souris forestières glaneuses, (capture de proies sur le feuillage). La présence d'arbres propices pour leur gîte est à signaler. Le site d'étude étant proche du cours d'eau « Prés de Valeyrac », elle pourrait donc constituer une aire de repos pour des amphibiens communs.
Préconisation (s) : Sans objet.

Site n°3 - Bourg





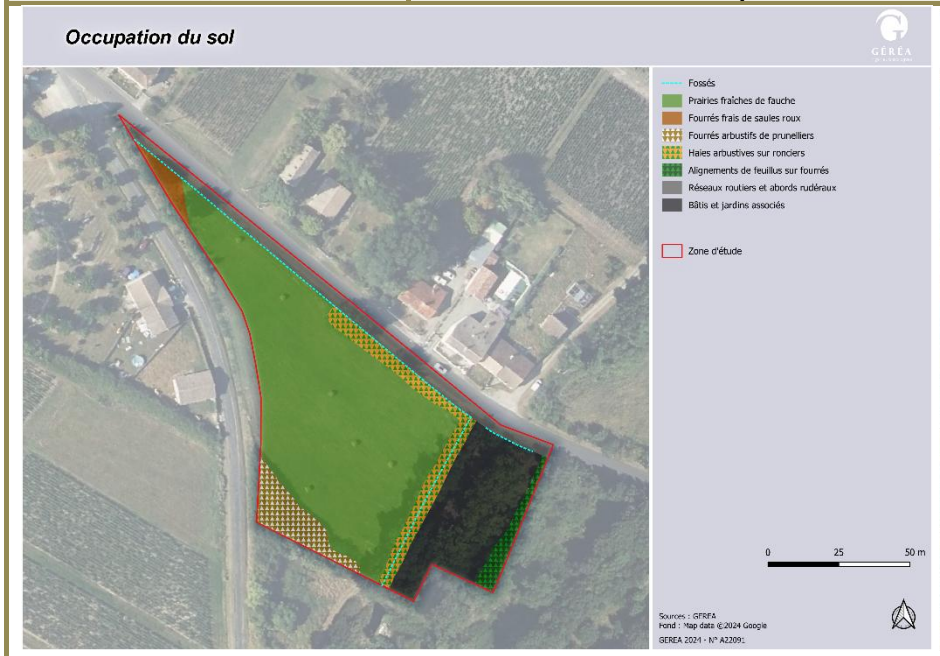
Description simplifiée :
Le site d'étude correspond à une prairie fraîche, des fourrés, des haies et une habitation privée.

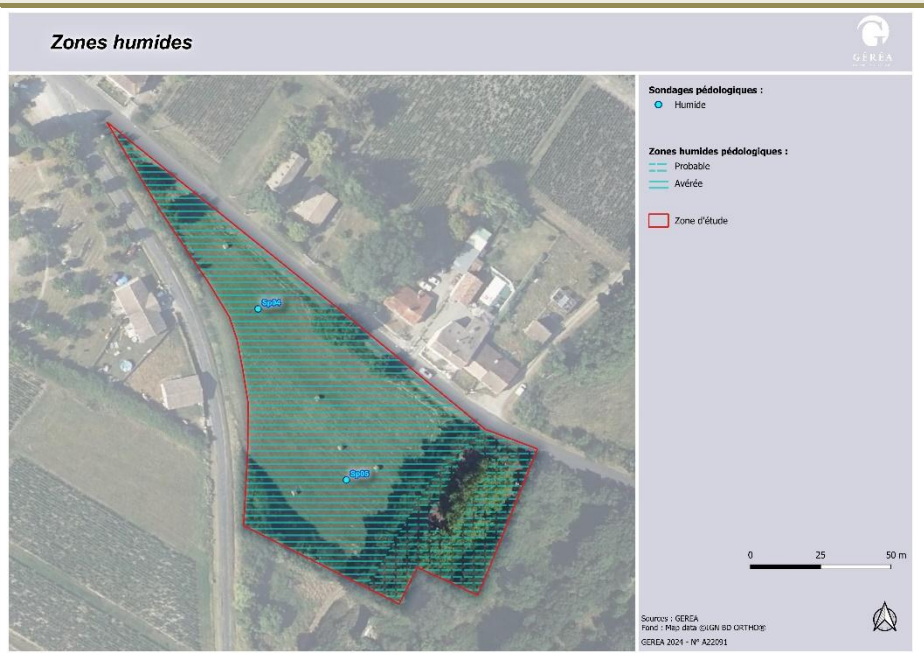
Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucun indice de présence n'a été relevé sur le site d'étude. - Dix gîtes utilisables par les chiroptères ont été observés notamment au niveau des arbres. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ; - Deux espèces protégées et menacées ont été contactées : le **Serin cini** (protégé, vulnérable) et la **Bouscarle de Cetti** (protégée, quasi menacée). Les haies, les fourrés et les éléments arborés constituent leur habitat de reproduction et de repos. - Quatorze espèces communes dont onze protégées ont été observées sur le site. Les haies, fourrés et les éléments arborés constituent leur habitat de reproduction et de repos. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucun reptile n'a été observé sur le site.

Site n°3 - Bourg	
	- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été contactée. Le Cuivré de marais et le Damier de la Succise ont été recherchés mais n'ont pas été observés. - Quatre espèces communes non protégée ont été observées : le Fadet commun, le myrtil, la Mélitée du plantain et le tircis. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces à enjeu de conservation. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Une espèce végétale protégée en Gironde, « quasi-menacée » sur la liste rouge d'Aquitaine et déterminante ZNIEFF,** est présente au sein de la prairie fraîche du site : **l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), d'enjeu modéré de préservation.** **Une autre espèce végétale ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF,** est également présente au sein de la prairie fraîche du site : **le Sérapias à labelle allongé (*Serapias vomeracea*), d'enjeu faible de préservation.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandue. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies fraîches et mésophiles et aux fourrés. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été observée sur le site : l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*). - Habitats principaux présents : • Les trois-quarts du site sont recouverts d'une prairie fraîche de fauche sur laquelle se développe une espèce végétale protégée, l'Orchis à fleurs lâches. Cette prairie est bordée à l'est par un fossé et une haie arbustive sur ronciers ; • A l'extrémité nord-ouest, sont présents des fourrés frais dominés par le Saule roux (*Salix atrocinerea*) et l'Orme champêtre (*Ulmus minor*) ; • Au sud, sont présents d'autres fourrés plus secs et dominés par le prunellier (*Prunus spinosa*) ; • A l'est du site, se trouve une habitation et son jardin attenant avec plusieurs allées de feuillus (platanes, frênes).

Site n°3 - Bourg	
	- **Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC).** - **Les végétations du site sont majoritairement d'enjeu faible,** seules ressortent **les haies arbustives qui sont d'enjeu modéré** (rôles et sensibilités écologiques supérieures).
Zone humide : critère pédologique	**Ce site correspond à une zone humide pédologique.** **Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Luvisols-Rédoxisols surrédoxiques argilo-limoneux. Les traces d'hydromorphies (oxydation) apparaissent à environ 10 cm et se prolongent en profondeur (classe GEPPA Vb/c).** **A noter que considérant la configuration du site, la partie est correspondant au fond de jardin n'a pas fait l'objet d'un sondage pédologique. Celle-ci est classée en zone humide probable au regard des deux sondages réalisés sur le reste du site.**
Zone humide : critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

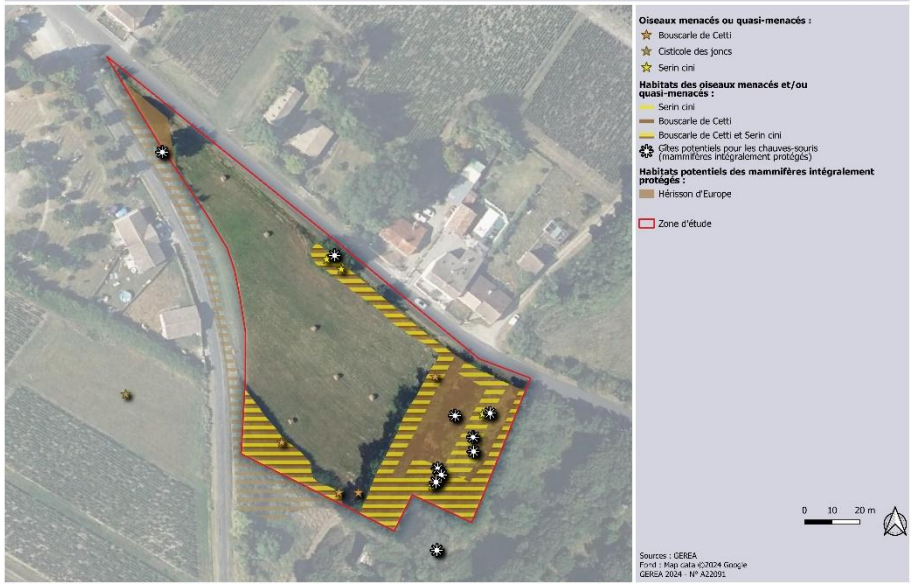




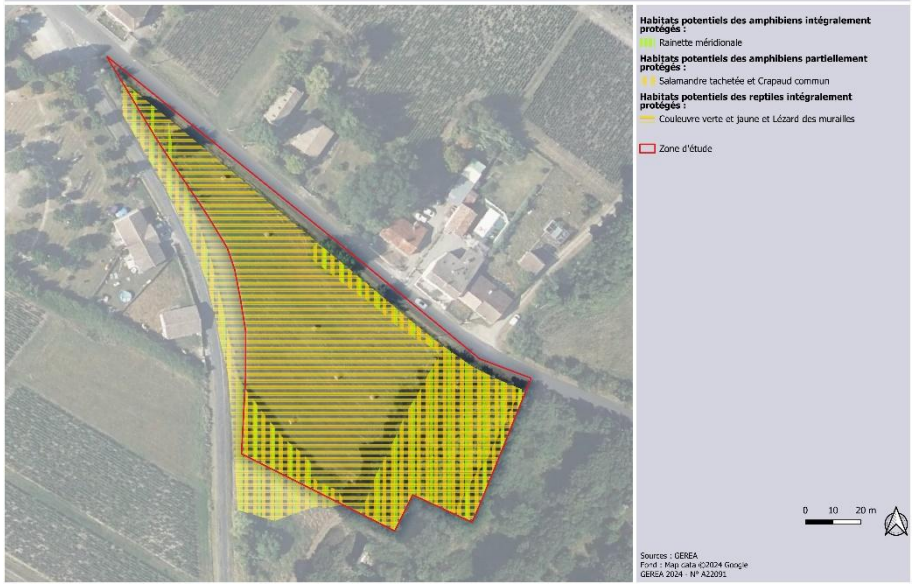
Occupation du sol & Zones humides.

Site n°3 - Bourg

Oiseaux, mammifères et insectes protégés et/ou menacés

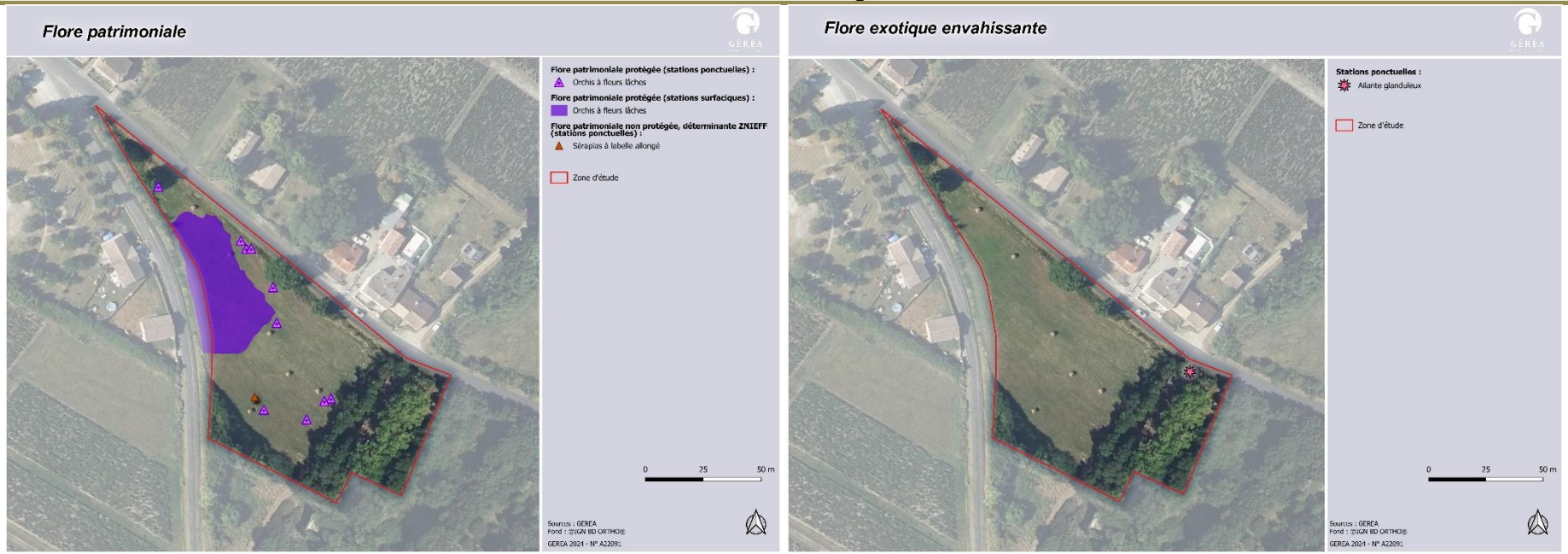


Reptiles et Amphibiens protégés et/ou menacés



Faune

Site n°3 - Bourg

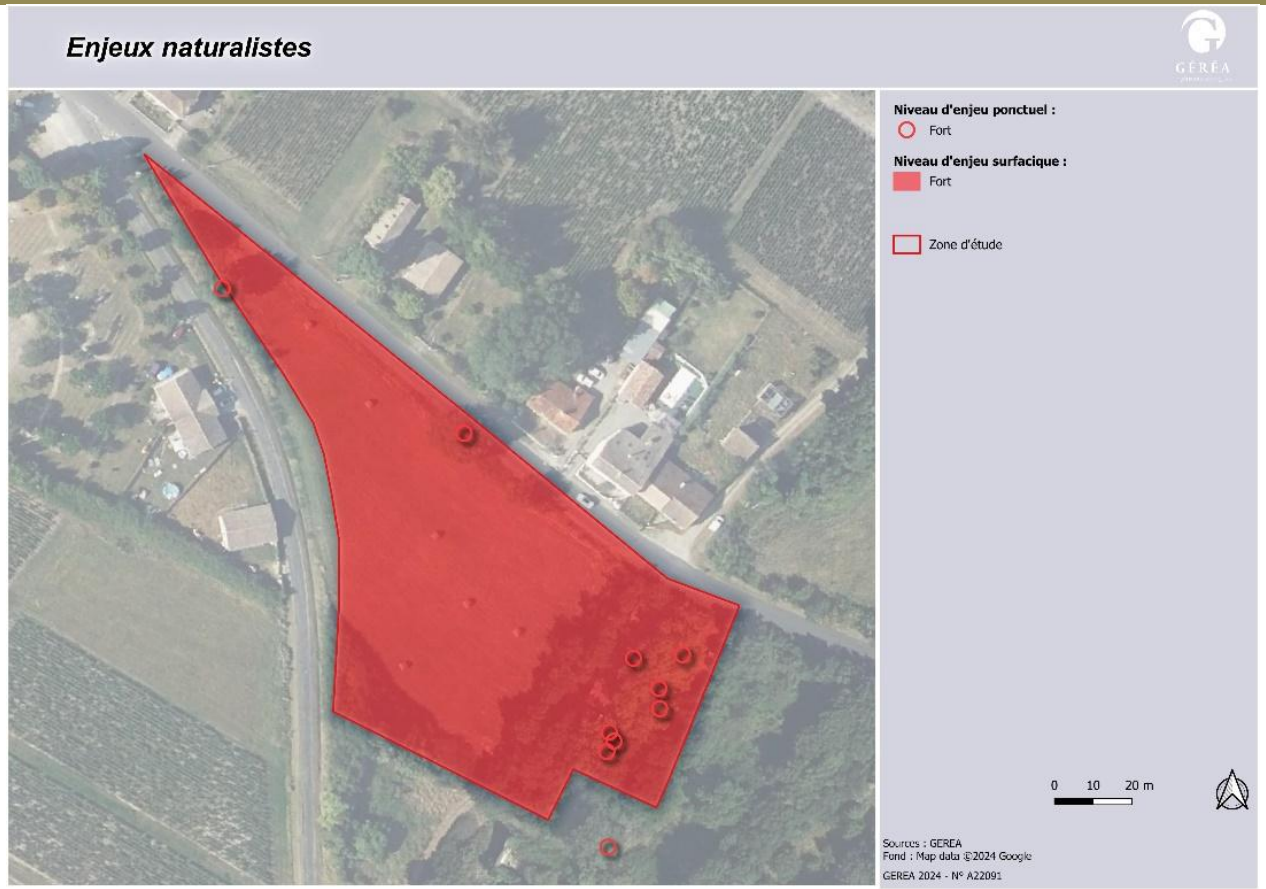


Flore patrimoniale et flore exotique envahissante

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Habitat favorable au Hérisson d'Europe (protection intégrale (individus + habitats, PN2), commun). - Neuf gîtes naturels (arbres) et un artificiel (maison) potentiels aux chiroptères. La partie sud-est de l'aire d'étude est favorable à la chasse des chauves-souris. <u>L'herpétofaune :</u> - Habitat favorable au repos d'amphibiens protégés : la Rainette méridionales (PN2, commune), la Salamandre tachetée (PN3, commune) et le Crapaud épineux (PN3, commun). - Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles constituant un enjeu faible en tant que tel.
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Site n°3 - Bourg



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	Modéré	**Forte**

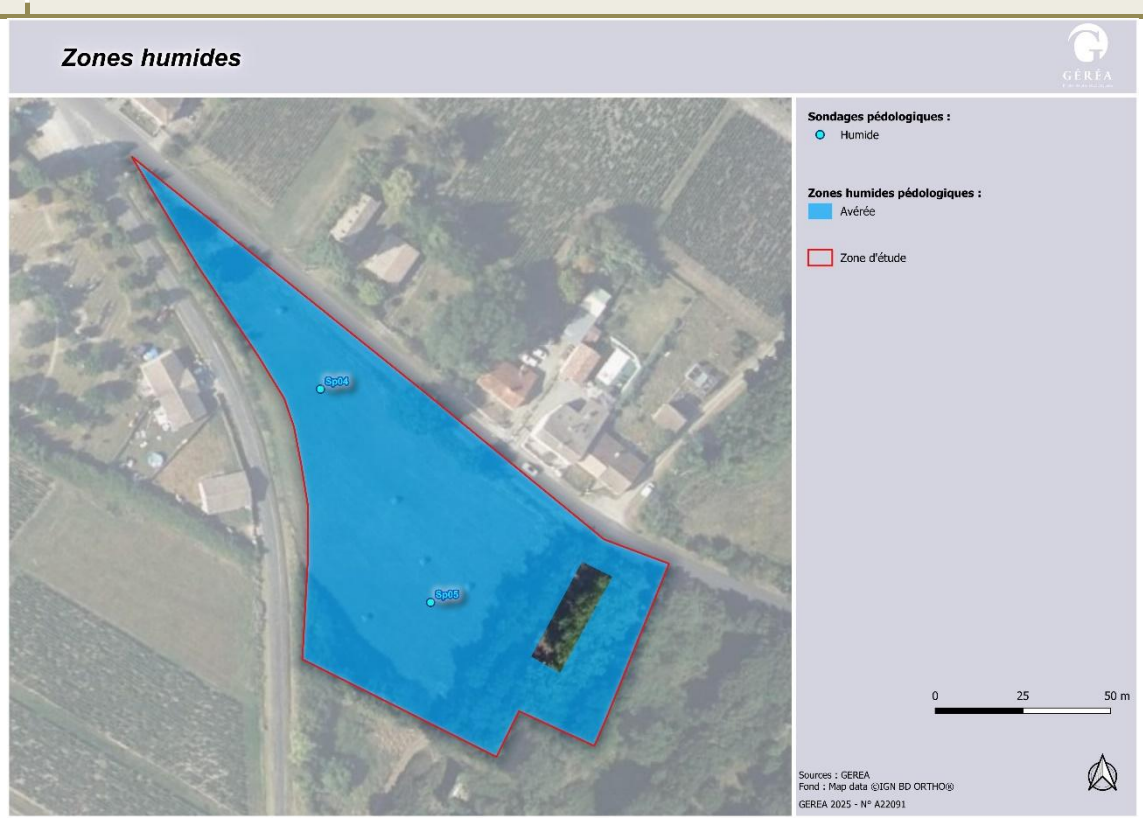
Site n°3 - Bourg
Commentaires : Le site correspond à une prairie fraîche de fauche bordée de fossés, de fourrés frais ou mésophiles et de haies arbustives. A l'est du site, se trouve une habitation et son jardin arboré attenant. Pour les habitats, **une unité de végétation à enjeu modéré** a été recensée sur le site : les haies arbustives. Pour la flore, **une espèce protégée en Gironde, « quasi-menacée » en Aquitaine et déterminante ZNIEFF** a été recensée sur le site : **l'Orchis à fleurs lâches, d'enjeu modéré de préservation,** ainsi qu'une autre **espèce ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF : le Sérapias à labelle allongé (*Serapias vomeracea*), d'enjeu faible de préservation.** **Aucune zone humide botanique** n'a été recensée dans le site d'étude. Le site correspond à **une zone humide selon le critère pédologique**. Pour la faune, **l'enjeu est globalement modéré voire fort ponctuellement** au niveau des gîtes potentiels à chiroptères. On note la présence deux passereaux menacés qui exploitent surtout les haies et arbres du site pour la reproduction. De plus, on retrouve des habitats favorables aux amphibiens, avec pas mal d'abris possibles dans les gravats issus de la rénovation de la maison.
Préconisation (s) : Au regard des sensibilités mises en évidence, l'évitement intégral de la prairie humide est à privilégier.

Site n°4 - Bourg nord	
	

Description simplifiée :
Le site d'étude correspond à une parcelle en vignes au bout de laquelle une vieille grange et ses abords rudéraux est présente.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	Non étudié en période favorable.
Flore/Habitats	- Habitats principaux présents : • La quasi intégralité du site correspond à des vignobles. • A l'extrémité nord-est une grange est positionnée au droit de prairies mésophiles de fauche. - **Pas d'habitat d'intérêt communautaire (HIC).** - **Les végétations du site d'enjeu faible.**
Zone humide : critère pédologique	**Ce site correspond à une zone humide pédologique.** **Deux sondages y ont été réalisés. Il s'agit de Luvisols-Rédoxisols surrédoxiques sablo-argileux. Les traces d'hydromorphies (oxydation) apparaissent à environ 10-12 cm selon les sondages et se prolongent en profondeur (classe GEPPA Vb).**

Site n°4 - Bourg nord	
Zone humide : critère botanique	Non étudié en période favorable.

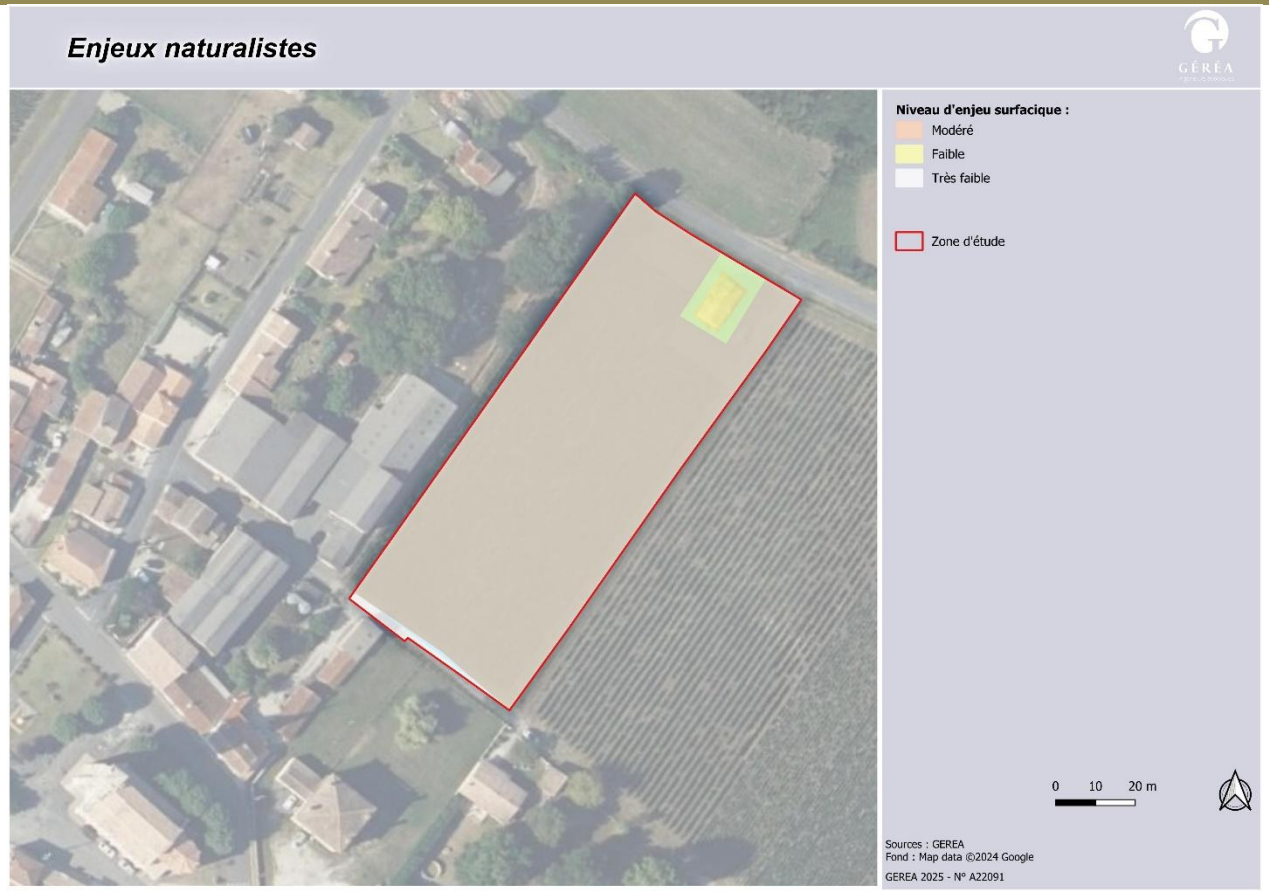


Zones humides.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :

Faune	<u>L'herpétofaune :</u> - Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles constituant un enjeu faible en tant que tel.
Flore/Habitats	Potentialité de présence de **l'Ail rose** (*Allium roseum*) dans la vigne, protégée en Aquitaine, « quasi-menacée » sur ce même territoire et déterminante ZNIEFF.

Site n°4 - Bourg nord



Synthèse des enjeux naturalistes.

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	Faible	**Modéré**	Forte

Préconisation (s) :
Sans objet.