Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1 du PLU

Note de présentation

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

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

Octobre 2026

CABINET COURTEY-NOËL URBANISTES

GÉRÉA ingénieurs écologues

v.courtey.urba@gmail.com
06.87.90.92.15
95 rue de La Liberté
33200 BORDEAUX
SIRET : 98299035000018

contact@gerea.fr
05.56.64.82.23
Site Montesquieu 12 allée Magendie
33650 MARTILLAC
SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

1 – Note liminaire – objet de la modification ____ *4*

2 – La procédure de modification ____ *4*

3 – Contenu de la modification ____ *6*

3.1 – Les Secteurs déjà urbanisés"(SDU) de la commune et le règlement écrit de la zone UB ____ **6**

3.2 - Le règlement du secteur du port de Goulée, secteur No ____ **7**

4 – PIECES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION ____ *8*

1 – NOTE LIMINAIRE – OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Valeyrac a approuvé son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** par délibération du conseil municipal en date **du 19 février 2026** ;

La collectivité a prescrit une modification n°1 de son PLU afin de :

- Répondre, en lien avec la loi littoral, aux exigences des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, en limitant les constructions et installations autorisées en zone UB, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;
- Préciser le règlement de la zone No, afin de répondre pleinement à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

2 – LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi HUWART** n°2025-1129 du 26 novembre 2025 (applicable depuis le 26 mai 2026), **les procédures de révision allégée et de modification simplifiée ont été supprimées.**
Désormais, seules deux procédures subsistent :

- la révision, en cas de modification substantielle du PADD ;
- la modification, qui s'applique à tous les autres cas.

Dans le cas présent, c'est **la procédure de modification qui a été retenue**, en raison de la nature des demandes formulées.

Les articles du code de l'urbanisme qui régissent la modification :

Article L153-36 du code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. … ».

Article L153-37 du code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.».

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

« Avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41 du code de l'Urbanisme

« I.- Le projet de modification est mis à la disposition du public par le maire. Le maire peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.
Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.
[…]
II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
[…] »

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

« A l'issue de la mise à disposition du public, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.»

Article L153-44 du code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

3 – CONTENU DE LA MODIFICATION

3.1 – Les Secteurs déjà urbanisés"(SDU) de la commune et le règlement écrit de la zone UB

Les "secteurs déjà urbanisés"(SDU) de la commune, autres que les villages et agglomérations, comme décrits dans le rapport de présentation du PLU Tome II, sont au nombre de 3.
Il s'agit des secteurs de Sipian, La Verdasse et Troussas.

Afin de respecter l'alinéa 2 de l'article 1.121-8 du Code de l'urbanisme, qui limite les constructions et installations qui peuvent être autorisées, 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 du PLU est repris dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

La modification concerne ainsi le chapitre ci-après :

UB.I.1 et I.2 - Autorisations, Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Tableau du règlement de la zone UB au PLU approuvé

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		

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le tableau du règlement de la zone UB est repris comme indiqué ci-dessous.

Les sous-destinations modifiées (interdictions) sont portées en rouge au tableau.

Modification n°1 - Tableau du règlement de la zone UB au modifié

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	

De la même manière le volet relatif aux constructions et installations autorisées sous conditions à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien d'entrepôt, est supprimé au règlement.

3.2 - Le règlement du secteur du port de Goulée, secteur No

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.

A l'examen du règlement écrit de la zone No, il apparaît, concernant le volet sur les « occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions » que le terme « existantes » au sujet des cabanes a été omis.

Cette erreur matérielle est rectifiée.
Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le libellé devient :

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

« - 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 ».*

4 – PIECES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION

Le dossier de la modification comporte les pièces suivantes :

- **La note de présentation de la modification n°1 constitué par la présente pièce**
- **Le règlement d'urbanisme modifié du PLU Tome I**
- **Le rapport de présentation modifié du PLU - Tome II**

Le dossier de modification n°1 sera transmis aux Personnes Publiques associées préalablement à la mise à disposition du projet au public.