



Délibération n° 17_09_2025_B_01

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Avensan

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYPERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4, R. 181-31 et R333-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

VU le Décret n° 2019-512 du 24 mai 2019 portant classement du parc naturel régional Médoc ;

VU les statuts du Syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

VU le mail de la Commune de AVENSAN daté du 23 juillet 2025,

VU le projet de PLU de AVENSAN, transmis au Parc pour avis dans un délai de 3 mois,

Considérant que les élus de la Commune de Avensan, se sont engagés dans la révision de leur Plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU de la commune de Avensan a été arrêté par décision du Conseil municipal du 21 juillet 2025 et passe pour la première fois devant le groupe de travail

« Avis ».

Considérant que le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc est consulté pour rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de Avensan conformément à l'article L131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme, et aux articles L334-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant que, à la suite de l'arrêt du projet, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été saisi par mail en date du 23 juillet 2025 pour rendre un avis sur le document,

Considérant que l'avis que le Parc naturel régional doit rendre est un avis de compatibilité entre le projet et les dispositions et engagements de la Charte du Parc,

Considérant qu'il inclut les dispositions réglementaires et opérationnelles classiques, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement détaillé, et un plan de zonage,

Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet, dont la dernière en date a eu lieu le 14 janvier 2025.

Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU,

Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :

FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Le rapport de présentation fait état d'un diagnostic écologique clair et complet. L'analyse des trames vertes et bleues est précise et décline les TVB supralocales identifiées sur le plan de parc. Tous les secteurs à enjeux de développement (secteurs du PLU de 2008 et secteurs pressentis dans le cadre de la révision du PLU) ont fait l'objet d'inventaires zones humides. La séquence ERC a été systématiquement appliquée avec un évitement quasi systématique des zones humides identifiées.

Les lagunes sont mentionnées à plusieurs reprises comme des milieux à forts enjeux environnementaux et nécessitant une protection forte. Elles sont bien reprises dans le plan de zonage et mentionnées comme secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les continuités écologiques sont bien identifiées, et pour information le ruisseau de la Cabaleyre aurait aussi pu être classé comme une continuité écologique majeure. Cela aurait pu aboutir à la protection de sa ripisylve par un classement en EBC comme pour les autres continuités écologiques majeures.

La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est par ailleurs globalement bonne :

- Un zonage protecteur et adapté (EBC, et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU.
- Les OAP évitent les zones humides identifiées dans le diagnostic et prévoient la création et le maintien de bandes paysagères. Un important effort d'évitement sur l'OAP de la zone d'activité de Pas du Soc également.
- On peut saluer l'effort d'intégrer une palette végétale dans le PLU pour les OAP du quadrant Nord-est du bourg et de la zone d'hébergement touristique le Cohourg. Pour éviter toutes confusions et mauvaises utilisations de cette dernière, les noms latins des essences (genre et espèce) devraient être précisés pour ne pas entraîner l'usage d'une plante exotique

envahissante sans le vouloir. En effet les Saules, Chênes, Noyers etc. sont potentiellement exotiques et envahissants selon les espèces. Point d'attention particulier, le Chêne des marais (*Quercus palustris*) est une espèce originaire d'Amérique du Nord classée espèce exotique à impact majeur dans la liste hiérarchisée du Conservatoire botanique Sud-Atlantique. Cette essence serait à sortir de la palette ainsi que le Viorne tin (*Viburnum tinus*).

FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux

Ce PLU fait une analyse approfondie du cahier des paysages de la Charte du Parc, ce qui est très positif. On peut ainsi relever que le rapport de présentation décrit chaque partie de la commune part rapport aux unités paysagères de la Charte, en souligne les objectifs d'amélioration paysagère, et pose les enjeux opérationnels que cela soulève pour le PLU.

Au niveau réglementaire, cela se traduit par des OAP précises, un règlement très bien écrit, et la mobilisation de l'article L 121-19 du CU pour préserver les éléments de patrimoine remarquable.

Enfin, on relèvera des dispositions sur les enseignes relatives à la future zone de Pas du Soc qui sont également rares dans un règlement de PLU.

FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)

Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture.

Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc.

FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire

La consommation spatiale a été réduite malgré un projet assez conséquent lié au rôle du pôle Avensan-Castelnau dans l'armature du SMERSCOT :

- Consommation passée de 26 ha sur les 10 dernières années
- Une consommation d'ENAF projetée à 7,85 ha (14 ha en tout avec les dents creuses)
- Un projet d'accueil de 500 habitants supplémentaires (230 logements à l'horizon de 10 ans)

Il est à mettre en valeur que la réflexion sur la diversification de l'habitat va jusqu'à une déclinaison réglementaire, avec 20 logements sociaux minimum en OAP, des autorisations sur les opérations d'aménagement soumises à affectation d'un minimum de logements sociaux ou intermédiaires (variable selon les zones), et des dispositions cadrantes sur le type de locatif (les programmes de 10 logements locatifs sociaux et plus devront inclure au moins 30% de PLAI)..

FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie

Avensan est une commune importante au niveau de l'armature territoriale médocaine. Associée au pôle de Castelnau, elle joue un rôle important dans le maillage, et une analyse des enjeux de déplacements aurait pu être menée, d'autant qu'une importante zone d'activité s'y développera au Pas du Soc.

On aurait par exemple pu trouver, d'autant que la commune a déjà eu des réflexions sur ces sujets :

- Une déclinaison opérationnelle relative à la mobilité
- Des projections sur les mobilités durables/actives
- Des liens avec le Schéma directeur cyclable du Médoc

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- **Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ;**
- **Qu'il serait possible de l'améliorer en modifiant les essences végétales figurant sur la palette (certaines étant invasives) ainsi qu'en apportant une précision sur les équipements de mobilité au vu des enjeux particulièrement importants pour ce pôle de l'armature médocaine.**

Suffrages exprimés : 64,912

Pour : 64,912

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,



Henri SABAROT

Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.



Délibération n° 17_09_2025_B_02

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vivien-de-Médoc

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4, R. 181-31 et R333-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

VU le Décret n° 2019-512 du 24 mai 2019 portant classement du parc naturel régional Médoc ;

VU les statuts du Syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

VU le mail de la Commune de ST VIVIEN DE MEDOC daté du 7 juillet 2025,

VU le projet de PLU de ST VIVIEN DE MEDOC, transmis au Parc pour avis dans un délai de 3 mois,

Considérant que les élus de la Commune de St Vivien de Médoc, se sont engagés dans la révision de leur Plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU de la commune de St Vivien de Médoc a été arrêté par décision du Conseil municipal du 2 juillet 2025 et passe pour la première fois devant le groupe de travail « Avis ».

Considérant que le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc est consulté pour rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de St Vivien de Médoc conformément à l'article L131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme, et aux articles L334-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant que, à la suite de l'arrêt du projet, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été saisi par mail en date du 7 juillet 2025 pour rendre un avis sur le document,

Considérant que l'avis que le Parc naturel régional doit rendre est un avis de compatibilité entre le projet et les dispositions et engagements de la Charte du Parc,

Considérant la particularité de ce projet de PLU, élaboré dans le cadre d'une procédure conjointe avec Talais,

Considérant qu'il inclut les dispositions réglementaires et opérationnelles classiques, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement détaillé, et un plan de zonage,

Considérant que le présent avis ne porte que sur le PLU de St Vivien, celui de Talais ayant déjà été arrêté et approuvé,

Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet le 20 novembre 2023, le 28 mai 2024 et le 14 novembre 2024.

Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU,

Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :

FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Les enjeux environnementaux sont analysés de manière satisfaisante. Ils s'appuient sur une analyse bibliographique et sur un travail de terrain qui montre une bonne prise en compte des enjeux locaux. L'identification des trames vertes et bleues est en conséquence suffisante, elle identifie bien les différents types de réservoirs de biodiversité et leurs connexions, à partir d'un travail intéressant sur la fragmentation des espaces.

Le bocage est constitué par les parties extensives et les marais (tamaris ou haies libres et naturelles). Il participe à des pratiques d'élevage de qualité, et est un support remarquable de la biodiversité. Il est bien identifié, et protégé de manière stricte (Nr) dans le règlement du PLU, ce qui est très positif.

Concernant le corridor avifaune identifié dans la Charte du Parc, il a bien été identifié dans le rapport de présentation mais il n'a pas été repris dans la TVB locale finale.

En matière de zones humides, on remarque un bon repérage, et une logique d'évitement : deux sites où le développement urbain a été envisagé et où des investigations de terrain ont été réalisées avec identification et évitement de ZH dont un site (le n°2) a fait l'objet d'un évitement total.

La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est tout à fait pertinente de manière plus générale. On peut ainsi retrouver un zonage protecteur et adapté (EBC, zones Nr et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU, et une OAP pertinente allant dans le sens du maintien de la qualité paysagère des espaces urbanisés avec le maintien des

éléments structurants du paysage et favorables à la biodiversité (trame arborée, boisements etc.) et l'utilisation d'une palette végétale avec des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques.

FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux

L'analyse des grands enjeux paysagers de la commune est correcte même si le rapport de présentation ne vise pas spécifiquement la Charte du Parc et son cahier des paysages. Les éléments patrimoniaux remarquables sont bien identifiés, et préservés. La déclinaison opérationnelle est intéressante avec un règlement classique mais suffisant, un nuancier de teintes cohérent, et des prescriptions techniques sur les toitures, panneaux PV, façades, types de matériaux, etc. Elle aurait pu être complétée d'une attention à la question des entrées de bourg.

Seule observation en matière de paysage, on peut regretter que la zone d'activité de Pingouleau, située le long de la RD1215, ne fasse pas l'objet d'une réflexion relative à son intégration. Ce secteur est en effet un point noir paysager du territoire, sur un axe de découverte majeur du Médoc, qui au niveau de la commune de St Vivien pourrait être amélioré par de simples dispositions relatives à la végétalisation de ses abords.

FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)

Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture.

Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme. Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc.

FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire

Un véritable effort de réduction de la consommation spatiale a été mené, avec une réflexion sur les dents creuses, et des efforts sur l'intensité urbaine : consommation sur les 10 dernières années de 20,7 ha, dont 16,9 ha en Espaces agricoles, naturels ou forestiers, ramenée 6,4 ha pour la période 2024-2034.

Cette réduction ne s'accompagne pas d'une diversification de l'offre d'habitat, sans prescriptions sur le locatif, ou sur la taille des logements. Le PADD a pourtant bien identifié l'objectif « Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements », mais cela ne se traduit pas par des dispositions réglementaires ou des prescriptions dans l'OAP, qui ne parle que de logement individuel.

FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie

Le PLU aborde bien les enjeux de la mobilité : le PADD comporte une carte sur les pistes cyclables, et révèle une réflexion intéressante sur le volet des mobilités.

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ;
- Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs de diversification figurant au PADD, ainsi qu'une végétalisation des abords de la zone d'activité de Pingouleau.

Suffrages exprimés : 64,912

Pour : 64,912

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Henri SABAROT

Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.



Délibération n° 17_09_2025_B_03

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saumos

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4, R. 181-31 et R333-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

VU le Décret n° 2019-512 du 24 mai 2019 portant classement du parc naturel régional Médoc ;

VU les statuts du Syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

VU le mail de la Commune de Saumos daté du 24 juillet 2025,

VU le projet de PLU de SAUMOS, transmis au Parc pour avis dans un délai de 3 mois,

Considérant que les élus de la Commune de Saumos, se sont engagés dans la révision de leur Plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU de la commune de Saumos a été arrêté par décision du Conseil municipal du 16 juillet 2025 et passe pour la première fois devant le groupe de travail « Avis ».

Considérant que le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc est consulté pour rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de Saumos conformément à l'article L131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme, et aux articles L334-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant que, à la suite de l'arrêt du projet, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été saisi par mail en date du 24 juillet 2025 pour rendre un avis sur le document,

Considérant que l'avis que le Parc naturel régional doit rendre est un avis de compatibilité entre le projet et les dispositions et engagements de la Charte du Parc,

Considérant que ce PLU comprend les dispositions réglementaires et opérationnelles classiques, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement détaillé, et un plan de zonage,

Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU,

Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :

FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Le rapport de présentation montre une bonne déclinaison locale des trames vertes et bleues identifiées dans les documents supérieurs, avec la prise en compte notable des lagunes et des zones humides inventoriées par le Pnr et le SIAEBVELG. Les choix de développement ont été faits en respectant une logique d'évitement : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la préservation des arbres isolés, constituant des arbres gîtes pour la faune, et toutes les zones humides identifiées, les lagunes et les arbres abritant des espèces protégées bénéficient d'une protection article L151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement et sont identifiées dans le plan de zonages.

Sur chaque site ouvert à l'urbanisation, le PLU mentionne la présence/absence d'espèces exotiques envahissantes. En revanche, il aurait été judicieux d'ajouter des préconisations en matière de palette végétale pour éviter la plantation d'EEE dans les aménagements paysagers futur. Si la plantation d'essences locales sur les haies végétatives doublant les clôtures est mentionnée dans le règlement, il serait pertinent que figure une palette végétale (même indicative) annexée au règlement, ou un simple renvoi vers le guide des plantes du Parc, ou vers les guides du Conservatoire botanique de Nouvelle Aquitaine.

FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux

Ce PLU ne vise pas la Charte du Parc en matière de paysage, mais fait une analyse classique et suffisante des enjeux locaux en termes de préservation de la qualité paysagère de cette commune forestière.

La déclinaison opérationnelle de ces enjeux consiste en quelques principes dans les OAP (désimperméabilisation, conservation d'arbres, etc.). Au niveau du règlement, l'approche est assez classique également, en l'absence de dispositions bien cadrantes sur les matériaux ou les couleurs, etc. On relèvera simplement l'usage de l'article L151-19 code de l'urbanisme pour préserver des éléments patrimoniaux remarquables, ce qui est positif.

FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)

Le PLU n'aborde pas le sujet des Enr. Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme.

FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire

Un peu moins de 3 ha de surface ont été consommés à Saumos entre 2011 et 2021. Cette surface a été utilisée pour la construction de 24 habitations, soit une moyenne de 1220m² par construction, allant de 500 m² à 3000 m². Une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers projetée à 7,85 ha (14 ha en tout avec les dents creuses) sur la durée du PLU montre un effort de réduction de la consommation spatiale compatible avec les orientations de la Charte.

L'objectif est la production de 51 logements, représentant une densité moyenne ramenée à environ 790 m² / logement, contre une moyenne de 1 220 m² sur la période 2011-2021, est également intéressante et montre la volonté de la commune de proposer des logements plus économes en consommation spatiale.

Afin d'agir sur la diversification de l'offre d'habitat, il aurait été utile de figurer des prescriptions sur le locatif et la typologie des constructions à venir.

FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie

Le PLU n'aborde pas les enjeux de la mobilité.

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ;
- Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant une disposition générale d'interdiction des espèces exotiques envahissantes dans le règlement du PLU, un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement et en prenant en considération la question des mobilités.

Suffrages exprimés : 64,912

Pour : 64,912

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,

Henri SABAROT



Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.



Délibération n° 17_09_2025_B_04

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Valeyrac

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L333-1 à L333-4, R. 181-31 et R333-14 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L131-1 et L131-7 ;

VU le Décret n° 2019-512 du 24 mai 2019 portant classement du parc naturel régional Médoc ;

VU les statuts du Syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 donnant délégation au Bureau ;

VU le mail de la Commune de VALEYRAC daté du 30 juillet 2025,

VU le projet de PLU de VALEYRAC, transmis au Parc pour avis dans un délai de 3 mois,

Considérant que les élus de la Commune de VALEYRAC, se sont engagés dans la révision de leur Plan local d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU de la commune de VALEYRAC a été arrêté par décision du Conseil municipal du 24 juillet 2025 et passe pour la première fois devant le groupe de travail « Avis ».

Considérant que le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc est consulté pour rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de VALEYRAC conformément à l'article L131-1 et L 131-7 du code de l'urbanisme, et aux articles L334-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant que, à la suite de l'arrêt du projet, le Syndicat mixte du Parc naturel régional Médoc a été saisi par mail en date du 30 juillet 2025 pour rendre un avis sur le document,

Considérant que l'avis que le Parc naturel régional doit rendre est un avis de compatibilité entre le projet et les dispositions et engagements de la Charte du Parc,

Considérant la particularité de ce projet de PLU, élaboré dans le cadre d'une procédure conjointe avec Jau-Dignac-et-Loirac,

Considérant qu'il inclut les dispositions réglementaires et opérationnelles classiques, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement détaillé, et un plan de zonage,

Considérant que le présent avis ne porte que sur le PLU de Valeyrac, celui de Jau-Dignac-et-Loirac n'ayant pas encore été arrêté et approuvé,

Considérant que le Parc naturel régional Médoc a été sollicité à plusieurs reprises en cours d'élaboration sur ce PLU, notamment avec plusieurs réunions dédiées au partage des avancées du projet le 14 décembre 2023, et le 16 juillet 2024.

Considérant que le groupe de travail « Avis » a pu attentivement analyser le projet de PLU,

Considérant l'examen de compatibilité du projet avec la Charte du Parc naturel régional :

FICHE 1.1.0 Identification des continuités écologiques et préservation par un classement adapté dans le document d'urbanisme & FICHE 1.1.2 Identification et caractérisation des zones humides et des trames vertes et bleues locales devant faire l'objet de mesures de protection

Les trames vertes et bleues du PLU s'appuient sur la déclinaison des trames vertes et bleues issues du SRADDET et du plan de parc. Un travail plus fin à l'échelle de la commune a été réalisé. L'analyse des éléments fragmentant sur les milieux bocagers et forestiers est intéressante et permet d'aboutir à une TVB locale précise. Néanmoins, malgré le fait que le corridor avifaune ait bien été cité comme figurant sur le plan de parc, ce corridor n'a pas été repris et décliné dans la TVB locale finale. Compte tenu des enjeux avifaunistiques de ce territoire, cela constitue un réel manque.

En matière de zones humides, on remarque un bon repérage, et une logique d'évitement : sur les 4 sites prévus à l'urbanisation, un seul a été retenu (malgré la présence d'une zone humide toutefois). Ce choix s'explique par le fait que ce site est de moindre enjeu écologique comparé aux trois autres.

La déclinaison opérationnelle des enjeux environnementaux est cohérente de manière plus générale. On peut ainsi retrouver un zonage protecteur et adapté (zones N et zones Nr et protection au titre de l'article L151-23 du CU pour les haies) avec ajout d'EBC dans le nouveau PLU, et une OAP pertinente. Le règlement précise également dans ses dispositions générales que « l'introduction, sur le domaine public et au sein des espaces naturels, d'espèces exotiques envahissantes à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine, est interdite. », et il est plusieurs fois mentionné d'utiliser des essences végétales locales (et non invasives)

FICHE 1.2.2 Déclinaison du Cahier des paysages et respect de ses préconisations & FICHE 3.1.2 Intégration systématique des modalités de préservation et de valorisation des paysages et des patrimoines culturels et architecturaux

L'approche paysagère est qualitative, avec un rapport de présentation qui décrit bien les ambiances et les qualités paysagères de cette commune. La déclinaison réglementaire est bonne, avec un règlement classique mais convaincant, et l'utilisation du L151-19 pour préserver les éléments du patrimoine remarquable.

FICHE 1.3.1 Dispenser une éducation et une pratique à la sobriété énergétique & FICHE 1.3.2 Transcription de la stratégie partagée de développement des EnR (en particulier sur le photovoltaïque au sol)

Le PLU suppose le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables en toiture, ce qui est positif.

Il ne pose aucun enjeu de développement au sol, ou en agrivoltaïsme.

Les dispositions du règlement vont dans le sens d'une bonne intégration paysagère des dispositifs en toiture, et s'inscrivent en compatibilité avec les engagements de la Charte du Parc.

FICHE 3.1.1 Effort de réduction de la consommation de l'espace selon les principes de la disposition D.2 & FICHE 3.1.3 Déclinaison des enjeux d'habitat du territoire

Un effort de réduction de la consommation spatiale a été fait, même s'il est modeste : consommation sur les 10 dernières années de 5ha, et réduction à 4 ha pour la période 2024-2034.

Afin d'agir sur la diversification de l'offre d'habitat comme le mentionne le PADD qui décrit l'objectif d'« Intégrer au PLU les projets de logements communaux à loyers modérés qui permettent de répondre aux besoins de diversification des logements », il aurait été pertinent d'intégrer des prescriptions sur le locatif et la taille des logements.

FICHE 2.3.1 Développer une culture de la mobilité choisie

Le PADD comporte une carte sur les pistes cyclables, et révèle une réflexion intéressante sur le volet des mobilités. Elle aurait pu être poursuivie via des emplacements réservés ou une OAP mobilité, à même de rendre opérationnelle cette intention d'un maillage cyclable.

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- **Que ce projet est compatible avec la charte du Parc naturel régional ;**
- **Qu'il serait possible de l'améliorer en prévoyant un pourcentage d'habitat locatif dans les secteurs de développement de manière à décliner les objectifs de diversification figurant au PADD.**

Suffrages exprimés : 64,912 - Pour : 64,912

Contre : 0 - Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,

Henri SABAROT



Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.



Délibération n° 06_10_2025_B_05

Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional Médoc

DELIBERATION DU BUREAU

L'an deux-mille-vingt-cinq, le six du mois d'octobre à 17h30, le Bureau régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Henri SABAROT.

Objet : Décision modificative – Reprise de subventions transférables au compte de résultat

Présents à la séance :

Pour le collège des communes et CDC : S. BRANA ; C. COLMONT-DIGNEAU ; M. FONMARTY ; F. LAPORTE ; L. MONTILLAUD ; L. PEYRONDET ; A. PIERRARD ;

Pour le collège de la Région : H. SABAROT (Président) ; V. LENOIR

Pour le collège du Département :

Pour le collège des Portes du Parc : S. TOURNERIE

Absents excusés : V. CHAMBAUD ; G. CUYPERS ; D. FEDIEU ; J.M. FERON ; P. GOT ; C. LAGARDE ; S. LE BOT ;

Pouvoirs : 0

Membres en exercice : 17, représentant 99 voix

Membres présents ou représentés : 10, représentant 64,912 voix.

Dont pouvoirs : 0

Le Président expose :

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts du syndicat mixte ;

VU la délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2020 portant délégation du Comité Syndical au Bureau ;

VU le budget primitif du Syndicat mixte ;

Considérant qu'à la demande du Service de gestion comptable de Pauillac, les subventions d'investissement reçues par le Parc et rattachées à des actifs dits « transférables » doivent faire l'objet d'un transfert au compte de résultat par opération d'ordre budgétaire,

Considérant que le montant de ces subventions doit faire l'objet d'un mandat en section d'investissement au compte 1391 (chapitre 040) et d'un titre en section de fonctionnement au compte 777 (chapitre 042) ;

Considérant les montants des subventions d'investissements transférables reçues par le Parc sur les exercices précédents, n'ayant pas donné lieu à reprise au compte de résultat ou ayant donné lieu à une reprise partielle :

Tableau 1

Intitulé	Année de recette	Montant	Montant déjà repris	Montant restant à reprendre	Durée Amortiss.	Montant 2025 avec régul. depuis 2023	Echéances annuelles suivantes	Dernière année de reprise
Subvention Région Panneaux d'entrée de Parc	2022	49 200 €	0 €	49 200 €	15 ans à partir de 2023	9 840 €	3 280 €	2037
Subvention DREAL Réfection clôture MDP	2021 (acpte) et 2022 (solde)	10 000 € 2021 : 1 500 € 2022 : 8 500 €	1 500 €	8 500 €	12 ans à partir de 2023	1 000 €	833,33 €	2034
Subvention FONDS LEADER Eco-compteurs	2022	2 085 €	0 €	2 085 €	5 ans à partir de 2023	1 251 €	417 €	2027
TOTAL		61 285 €	1 500 €	59 785 €		12 091 €		

Considérant par ailleurs la nécessité de rectifier les écritures suivantes préalablement aux opérations de reprise :

Tableau 2

Intitulé recette	Année	Compte	Montant	Bord/Mandat	Date	A modifier
Subvention DREAL	2022	1321	8 500 €	20/75	06/07/2022	A réimputer au compte 1311 (amortissable)
Subvention ARS Evaluation impact en santé du projet de Maison du Parc	2021	1311	25 000 €	39/134	31/12/2021	A réimputer au compte 1321 (non amortissable)

Considérant par conséquent qu'il convient de modifier le budget primitif 2025 afin de prévoir les inscriptions budgétaires selon le tableau suivant :

Tableau 3

Imputation		Dépense		Recette	
Désignation	Compte	Augmentation	Diminution	Augmentation	Diminution
INV Subvention d'équipement Agence régionale de santé	Compte 1311	25 000 €			
INV Subvention d'équipement Etat (DREAL)	Compte 1321	8 500 €			
INV Subvention d'équipement Etat (DREAL)	Compte 1311			8 500 €	
INV Subvention d'équipement Agence régionale de santé	Compte 1321			25 000 €	
INV Subventions d'équipement Etat transférées au compte de résultat	Chapitre 040 Compte 13911	1 000 €			
INV Subventions d'équipement Région transférées au compte de résultat	Chapitre 040 Compte 13912	9 840 €			
INV Subventions d'équipement LEADER transférées au compte de résultat	Chapitre 040 Compte 139178	1 251 €			
FCT Quote-part des subventions d'équipement transférées au compte de résultat	Chapitre 042 Compte 777			12 091 €	

Après délibération, le Bureau syndical décide :

- **De modifier le budget primitif 2025 en décidant les ouvertures de crédits figurant dans le tableau 3 ci-dessus 3 ;**
- **De procéder chaque année à la reprise de la quote-part de ces subventions selon le tableau 1 ;**
- **D'autoriser le Président ou son représentant à prendre toute décision relative à l'exécution de la présente délibération.**

Suffrages exprimés : 64,912 - Pour : 64,912

Contre : 0 - Abstention : 0

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Le Président,

Henri SABAROT



Délais et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication/de son affichage.