



NOTE DE SYNTHÈSE & RÉGLEMENTAIRE

CONSTRUCTION D'UNE HALLE CONCHYLICOLE

MAITRE D'OUVRAGE
CDC MEDOC ATLANTIQUE
9, rue du Maréchal d'Ornano
33 780 Soulac-sur-Mer

Mars 2026

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.S. au capital de 30060€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 - APE 7111Z

0. NOTE DE SYNTHÈSE

1. PRÉSENTATION DU SITE

- 1° PLAN DE SITUATION _ 2 500°
- 2° VUE AERIENNE_ 1 000°
- 3° PHOTO AERIENNE & PARCELLES_ 1 000°
- 4° EXTRAIT DU CADASTRE_ 500°
- 5° PHOTOGRAPHIES

2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- 1° LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA CARTE COMMUNALE
- 2° LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DU PPRI
- 3° LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DES SITES NATURA 2000
- 4° LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
- 5° LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

A/ la disposition liée à l'urbanisation située à l'intérieur ou en continuité des villages

B/ la disposition liée à la bande littorale des 100m par rapport au rivage de l'estuaire de la Gironde

C/ la disposition liée à la protection des espaces boisés les plus significatifs

D/ la disposition liée aux espaces proches du rivage

E/ la disposition liée aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral

3. SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

0. NOTE DE SYNTHÈSE MODIFICATIVE (SUITE A UNE ERREUR MATERIELLE)

1. PRESENTATION GENERALE

Le projet consiste en la construction d'une halle conchylicole de 18.00x11.10 m² soit 199.80 m² ainsi que l'aménagement de ses abords immédiats. L'opération s'inscrit sur la parcelle cadastrée 000 A 740 (surface totale : 5 484 m²), au sein du port de Goulée, commune de Valeyrac.

L'objectif est de répondre aux besoins des activités conchylicoles et de préserver le caractère paysager et environnemental du site.

2. SURFACES

- Surface totale de la parcelle : 5 484 m²
- Surface de la halle conchylicole : 199.80 m² (18.00 m x 11.10 m)
- Espaces désimperméabilisés : abords arrière du bâtiment aménagé en noue paysagère pour infiltration des eaux pluviales
- Stationnements : marquage au sol sur la voie de desserte existante (incluant une place PMR)
- Espaces plantés : alignements d'arbres et massifs plantés pour créer des zones d'ombrage et cadrer les vues depuis la RD2

3. MATERIAUX ET REVETEMENTS

Bâtiment

- Structure : ossature bois en Douglas classe 4
- Charpente : bois Douglas classe 4, assemblages traditionnels
- Couverture : toiture à deux pans en tuiles Marseille (pente 40°), tuiles agrafées selon normes vent
- Fondations : pieux et poteaux en béton, surélevés de 1,10 m par rapport au terrain naturel (sécurité PPRI, cote NGF 4,03)
- Façades : ouvertes sur deux côtés
- Rives : zinc, pour durabilité et harmonie avec le bois
- Plancher : aucun plancher, le bâtiment est traversant pour faciliter l'écoulement des crues

Aménagements extérieurs

- Revêtements de sol :
 - Conservation des zones déjà imperméabilisées (enrobé)
 - Mise en œuvre de revêtements perméables avec liant naturel en teintes beiges, afin de limiter l'impact visuel et favoriser l'infiltration
 - Création d'une noue paysagère pour infiltration des eaux pluviales (gestion intégrée GIEP)
- Plantations : palette végétale locale et adaptée aux milieux estuariens (essences endémiques, marécages et bords d'estuaire), créant des espaces de repos et d'ombrage

4. PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX ET REGLEMENTAIRES

- Implantation sur une surface déjà artificialisée, évitant l'extension de l'imperméabilisation
- Gestion des eaux pluviales par infiltration (noue paysagère et perméabilité des revêtements)
- Conformité avec les dispositions du PLU, de la loi Littoral (art L 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 1^{er}) et du PPRI (zone rouge, altitude NGF respectée)
- Absence d'incidence sur le site Natura 2000
- Arrêté préfectoral statuant sur le fait que le projet de halle conchylicole à Valeyrac n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact

1. PRÉSENTATION DU SITE

1° PLAN DE SITUATION_10 000°



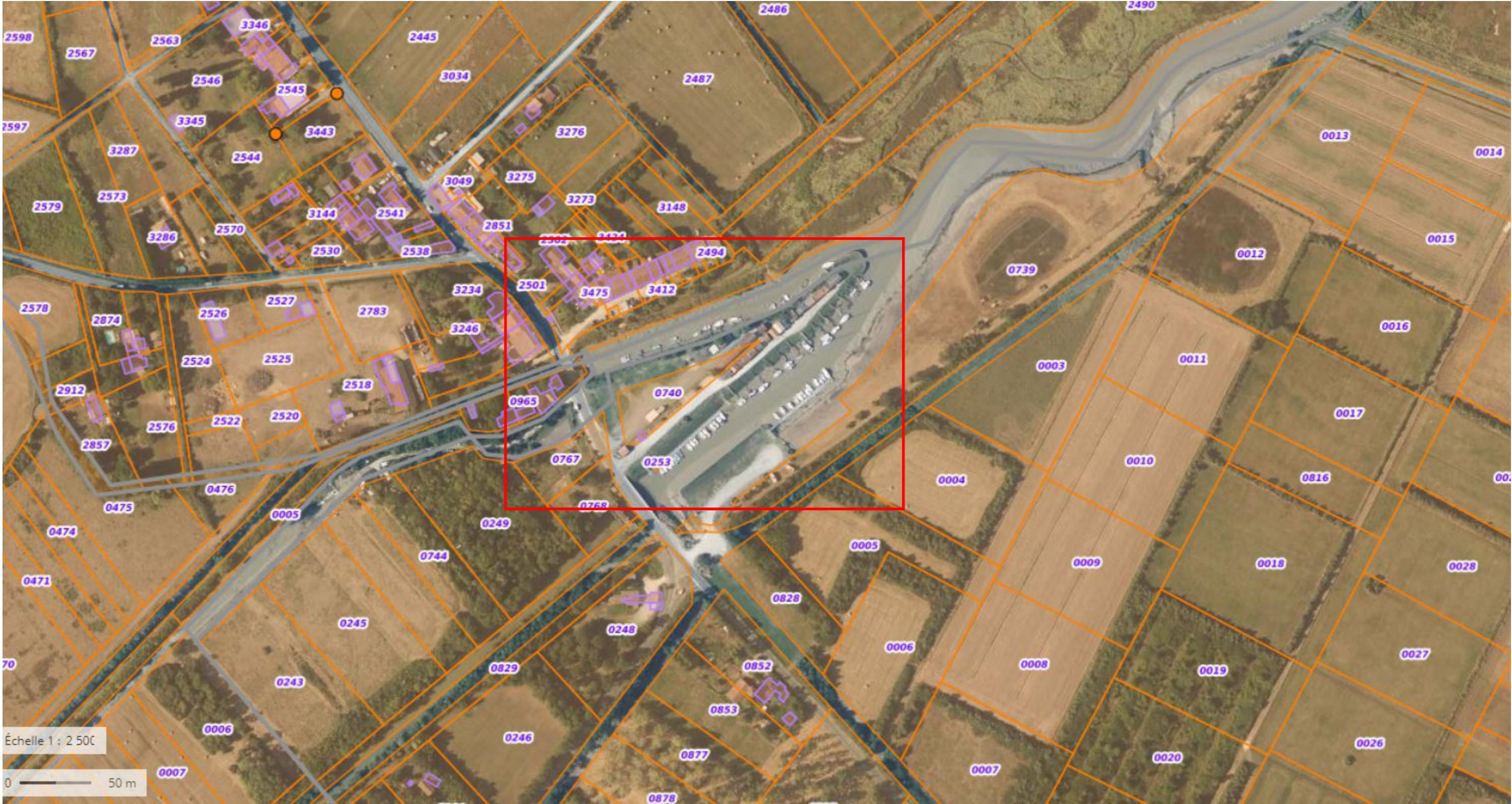
2° VUE AERIENNE_2 500°



Source : Géoportail.fr

1. PRÉSENTATION DU SITE

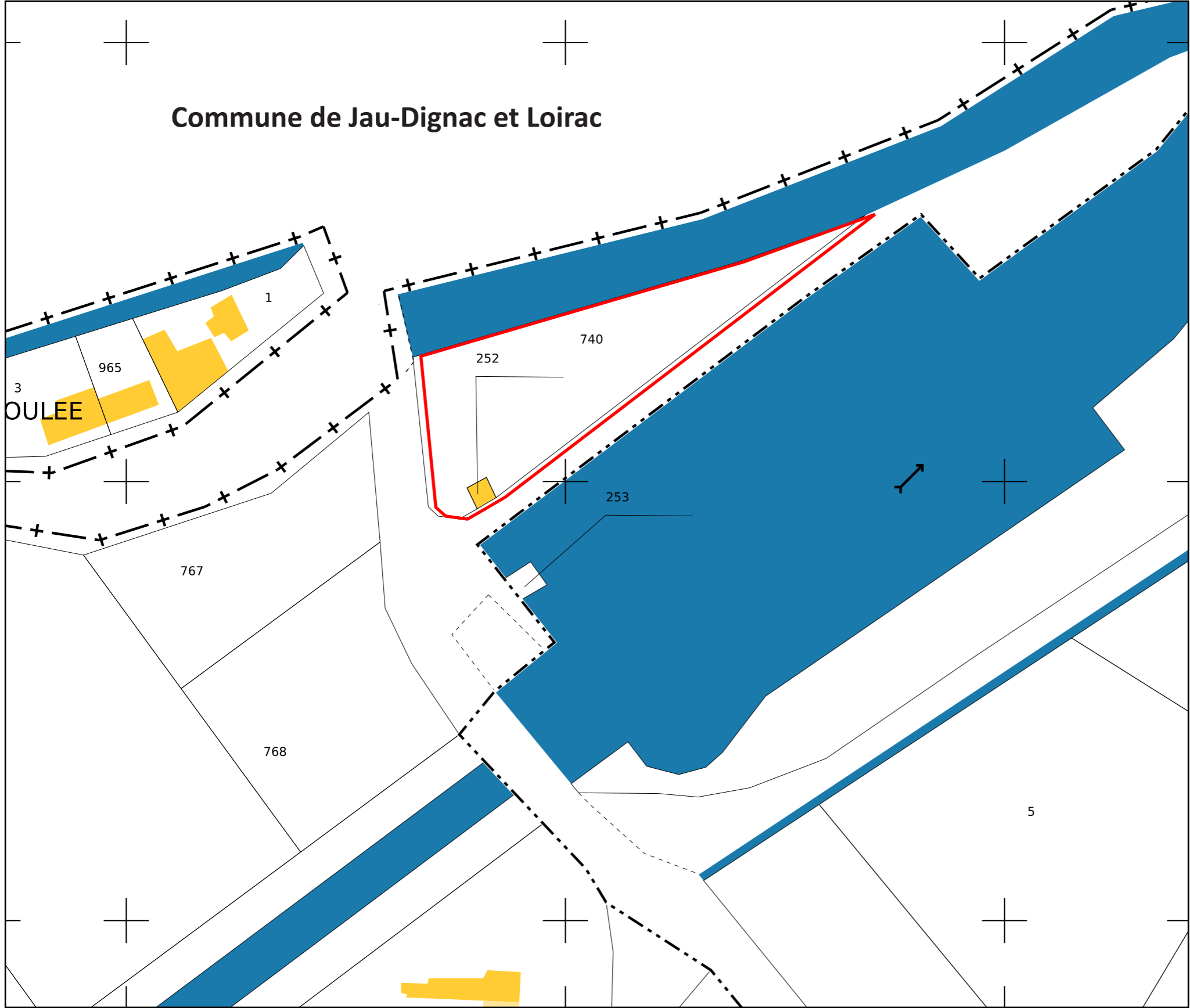
3° PHOTO AERIENNE & PARCELLES_2 500°



Source : Géoportail.fr

1. PRÉSENTATION DU SITE

4° EXTRAIT DU CADASTRE_1.000°



N° Parcelle : **000 A 740**
Surface : **5 484 m²**
Adresse : **Matte des Cardins**
33340 Valeyrac

Source : Cadastre.gouv

1. PRÉSENTATION DU SITE

5° PHOTOGRAPHIES



01.



02.



03.



04.



2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1° LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Valeyrac dispose d'un PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) approuvé le 19 Février 2026.

• LE PLAN DE ZONAGE

La parcelle du projet s'inscrit au sein de la zone **No** du PLU . Il devra donc respecter les dispositions réglementaires applicables à cette zone.

Cette zone correspond à un secteur de constructibilité limitée correspondant au Port de Goulée à Valeyrac.

Ce secteur est considéré comme un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée «STECAL».

Cette zone est compatible avec le SCOT Médoc Atlantique qui identifie ce lieu comme un port estuarien à conforter dans sa fonction aquacole et touristique.

Le zonage du PLU permet donc les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole (dont halle ostréicole).

• LE REGELEMENT DE LA ZONE No

==> Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions.

==> Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole ; dont halle ostréicole.**

- Les équipements et aménagements liés 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 à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, et sans extension du périmètre bâti.

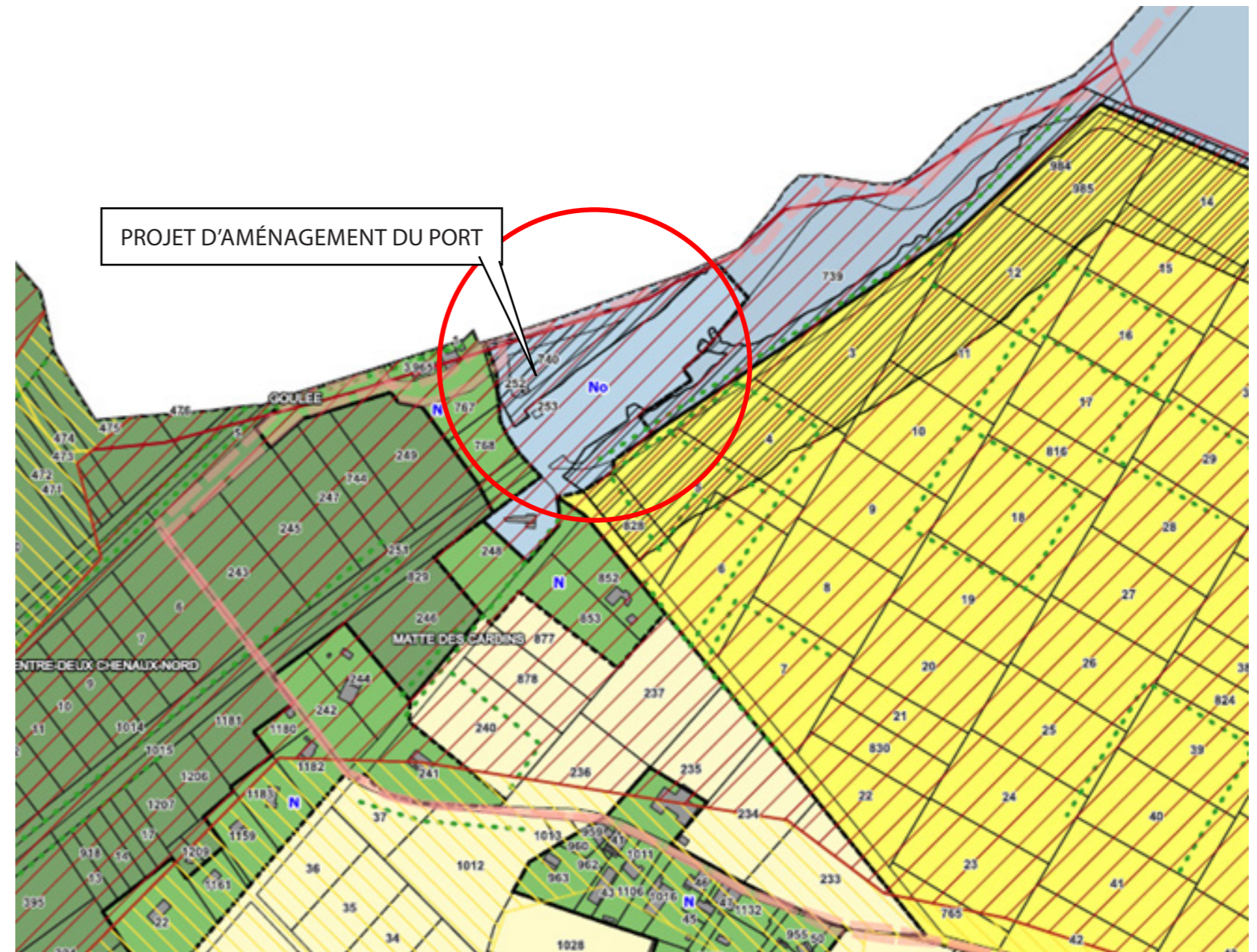
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

- 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.

==> L'emprise des constructions

Halle ostréicole : emprise au sol maximale de 200 m²



Source : Zonage PLU Valeyrac

2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2° LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DU PPRI

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

La parcelle du projet se situe au sein du périmètre de la **Zone Rouge**. Elle 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 de la crue afin de ne pas aggraver les inondations à l'amont et à l'aval.

Les prescriptions communes aux zones rouge et jaune :

Sous réserve du respect des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes réalisés postérieurement à l'approbation du PPR doivent respecter des prescriptions.

En règle générale, la conception du bâtiment et la mise en place de ses réseaux devront prendre en compte les préconisations du PPRI pour éviter les incidents logiques lors d'éventuelles inondations.

Les prescriptions en zone rouge :

2.2.1 : Les occupations et les utilisations du sols interdites :

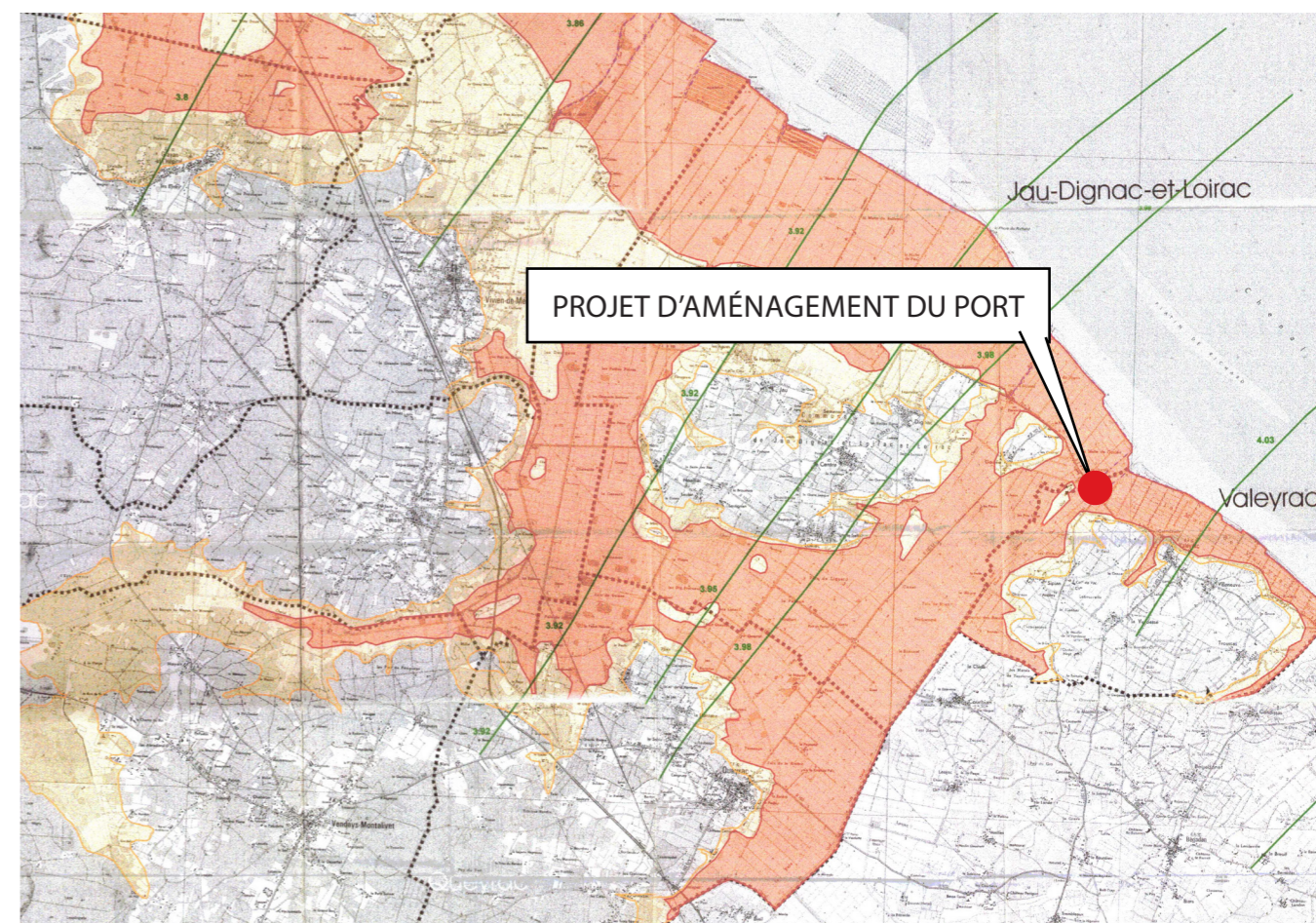
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles visées au 2.2.2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue : les exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés au 2.1 et au 2.2.2.
- L'implantation de terrains de camping-caravaning
- Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ayant pour objet un changement de destination des constructions existantes.
- Les installations SEVESO
- Tout stockage de produits dangereux ou polluant
- Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter

2.2.2 : Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concerné et sous réserve du respect des prescriptions communes à l'ensemble des zones rouges et jaune :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage et de traitement d'eau potable, les extensions ou modifications de stations d'épuration.
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées et réduire ainsi les conséquences du risque d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- **Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.**
- **Les activités liées à la voie d'eau et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue et en veillant à préserver au mieux la capacité de stockage de la crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au dessus de la côte de référence. Les matériaux devront être et les fondations transparentes à l'eau (exemple : pilotis)**

La côte de référence est notée, sur la carte du PPRI, à +4.03 NGF. La côte NGF de la parcelle devra être identifiée pour déduire l'implantation altimétrique du projet.



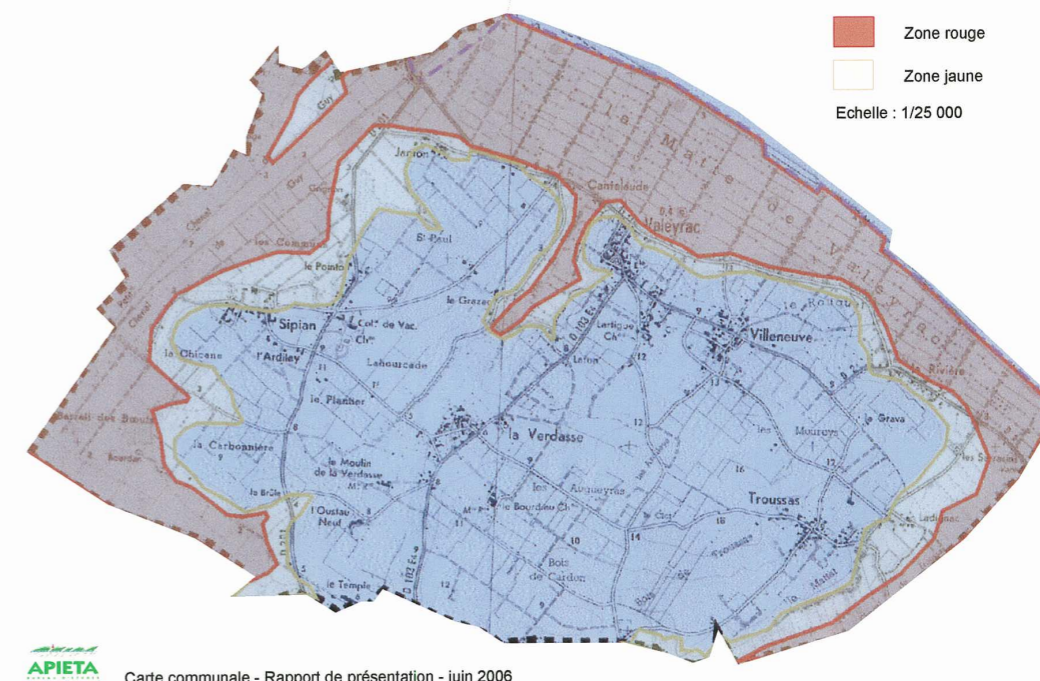
Source : Zonage PPRI

Plan de principe des niveaux NGF du site (géoportail) :



- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Seule, une extension limitée est autorisée pour les annexes ou locaux sanitaires et techniques (<10m²), cette mesure ne s'appliquant qu'une fois.
- Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité s'ils sont destinés à assurer une meilleure sécurité des biens et des personnes (exemple : ajout d'un étage habitable).

Commune de VALEYRAC
Limite de la zone inondable



APIETA
Carte communale - Rapport de présentation - juin 2006

Source : Zonage PLU et Règlement de Présentation : Valeyrac

2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

3° LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DES SITES NATURA 2000

La commune est concernée par le périmètre de deux sites Natura 2000.

La parcelle du projet est située au sein de deux périmètres Natura 2000 :

- Sites Natura 2000, Directive Oiseaux (marais du nord médoc)
- Sites Natura 2000, Directive Habitats (marais du bas médoc)

Ces zones ne sont pas inconstructibles mais les formalités d'instruction et la constitution du dossier requis sont différentes car il est nécessaire de fournir d'autres documents à part le dossier communément admis pour les autorisations d'urbanisme.

Si, dans le cas d'un site classé ou inscrit, un document d'incidence ou d'études d'impact vient compléter la demande d'autorisation d'urbanisme, le principe est le même dans le cadre des sites Natura 2000 mais la dénomination du document d'étude d'impact devient : «**Evaluation des incidences Natura 2000**».

Généralement, à ces dossiers sont joints un document graphique de synthèse du programme avec un plan de gestion des déchets et de la gestion de l'assainissement, une note d'explication ou un document graphique retraçant la circulation des personnes sur le site durant la phase des travaux.

En conclusion, quand il est question d'une évaluation de l'impact environnemental des aires protégées, un avis émanant des entités concernées est indispensable. Durant le délai d'instruction de la demande, aucun travaux ne peuvent être menés. Dans le cas contraire, cela peut être assimilé à une acceptation tacite

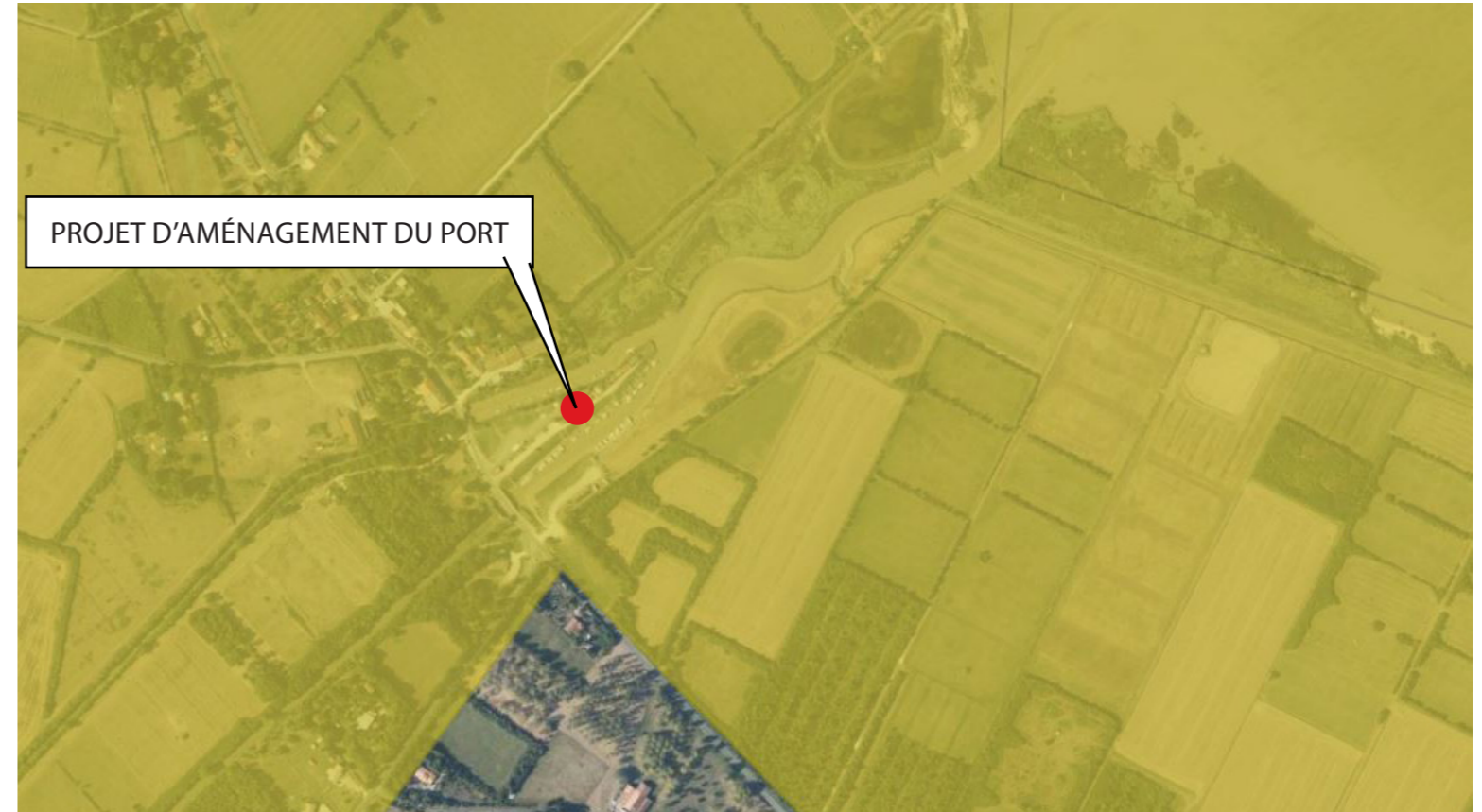
4° LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Servitude de protection des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquillers.

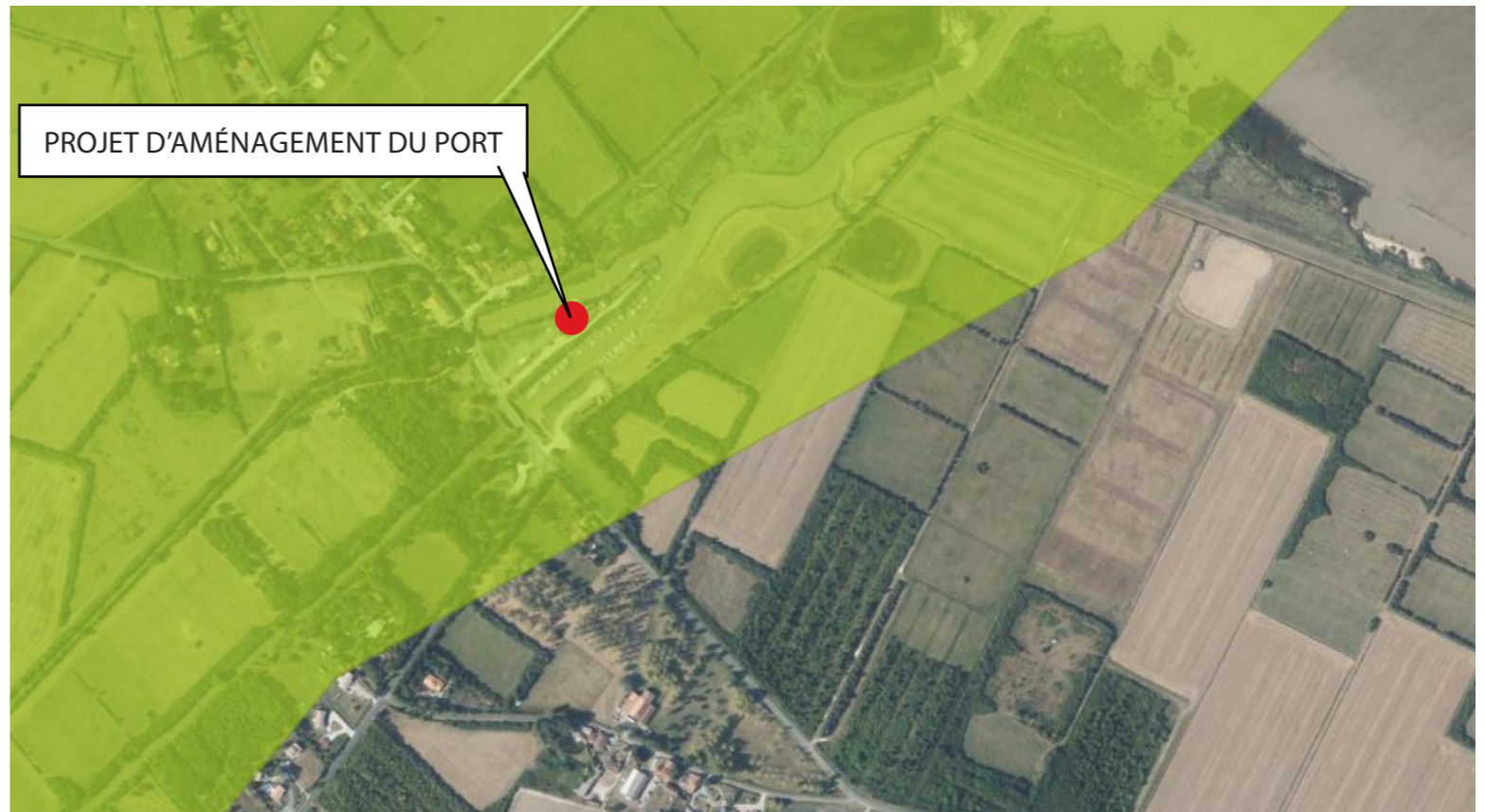
La parcelle du projet est concernée par une servitude concernant la protection des activités conchyliques et d'aquaculture (type : AS2). Cela met en place les dispositions suivantes :

«La servitude instaurée par l'article 2 du décret-loi du 30 octobre 1935 sur la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles, **permet d'instituer, autour des gisements naturels et établissements conchyliques, un périmètre de protection dans lequel est interdit tout dépôt et déversement solide ou liquide susceptible de nuire à la qualité hygiénique des produits conchyliques.**»

Suivant les éléments de programme, une attention particulière devra être faite sur toute évacuation de déchet sur site (exemple : assainissement).



CARTE DU PÉRIMÈTRE NATURA 2000 - DIRECTIVE OISEAUX



CARTE DU PÉRIMÈTRE NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITAT

2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

5° LES DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La commune est concernée par les dispositions de la loi littoral.

Depuis la loi Littoral en date du 3 juin 1986, l'urbanisation des communes concernées est encadrée par des règles spécifiques, dont :

- Celle imposant que l'extension de l'urbanisation du territoire doit être effectuée en continuité d'agglomérations ou de villages existants.
- Celle interdisant l'urbanisation dans la bande littoral en dehors des espaces urbanisés
- Celle assurant la protection des espaces boisés les plus significatifs
- Celle limitant l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- Celle liée aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral

C'est au PLU d'intégrer les dispositions de la loi littoral. Si tel n'est pas le cas, le contrôle de légalité de la préfecture pourrait s'opposer aux autorisations d'urbanisme (PC, ...)

Ainsi, même si le PLU a ouvert à l'urbanisation le terrain visé par une demande de permis, ce dernier ne peut être accordé que si le projet respecte les dispositions de la loi littoral.

Le PLU ne peut donc pas faire « écran » entre un projet de construction et la loi Littoral : si le projet ne respecte pas les conditions posées par la loi littoral, il doit être refusé, même si le PLU l'autoriserait à lui seul.

Dans le cas de Valeyrac le SCOT de la Communauté de Communes MEDOC ATLANTIQUE avait préalablement défini le cadre général d'application de la loi littoral sur le secteur de la pointe Médoc.



Source : SCOT MEDOC ATLANTIQUE

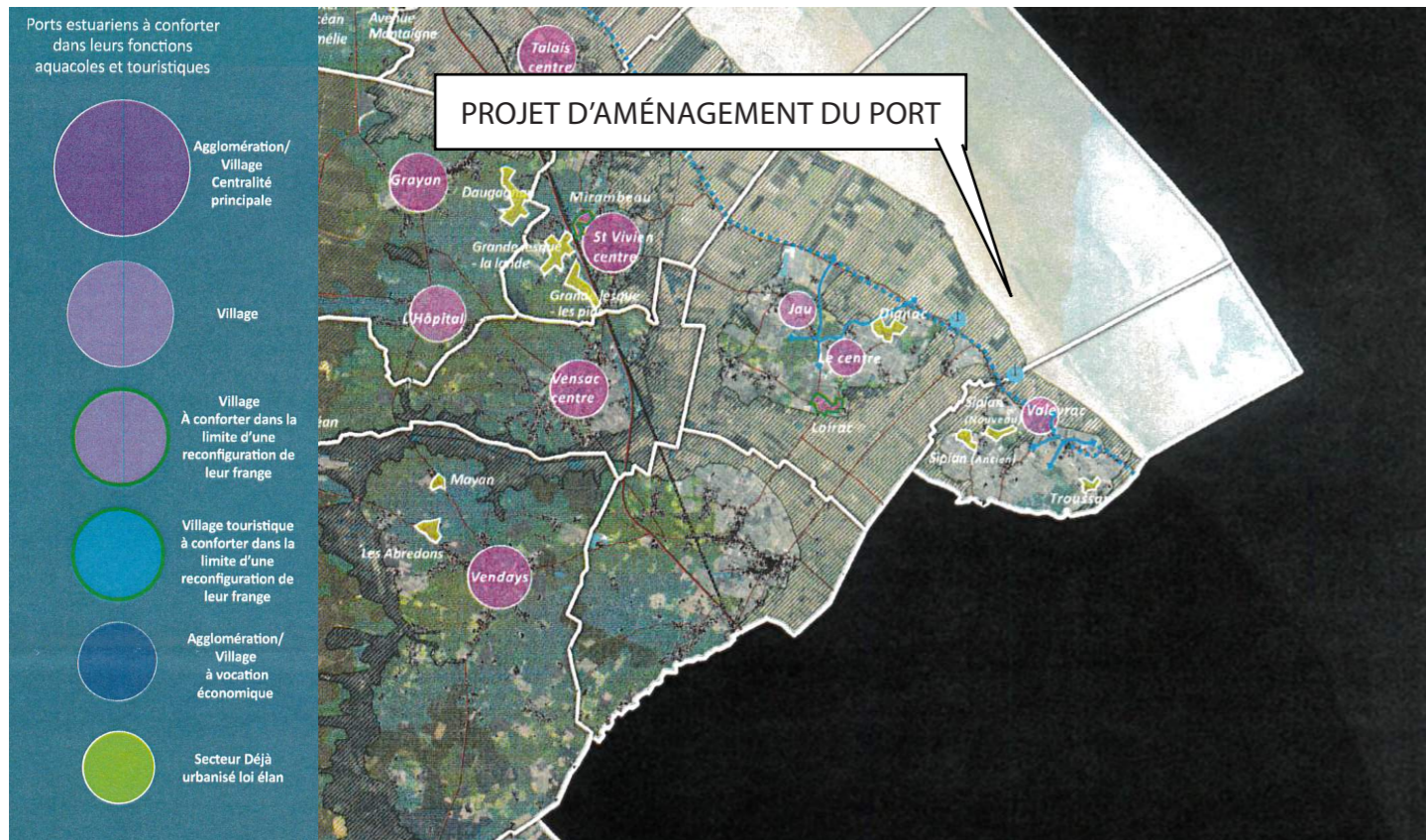
2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

A/ LA DISPOSITION LIÉE À L'URBANISATION SITUÉE À L'INTÉRIEUR OU EN CONTINUITÉ DES VILLAGES

La parcelle ne se situe pas dans une coupure d'urbanisation repérée au SCOT. Elle se situe en dehors de la notion de village identifié par celui-ci.

La parcelle du projet se situe dans la bande littorale des 100m.

B/ LA DISPOSITION LIÉE À LA BANDE LITTORALE DES 100M PAR RAPPORT AU RIVAGE DE L'ESTUAIRE DE LA GIRONDE



Source : SCOT MEDOC ATLANTIQUE

Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent :

- aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde ;
- **aux rives des étiers et des rus.** (Canal faisant communiquer un marais littoral avec la mer à marée haute.)

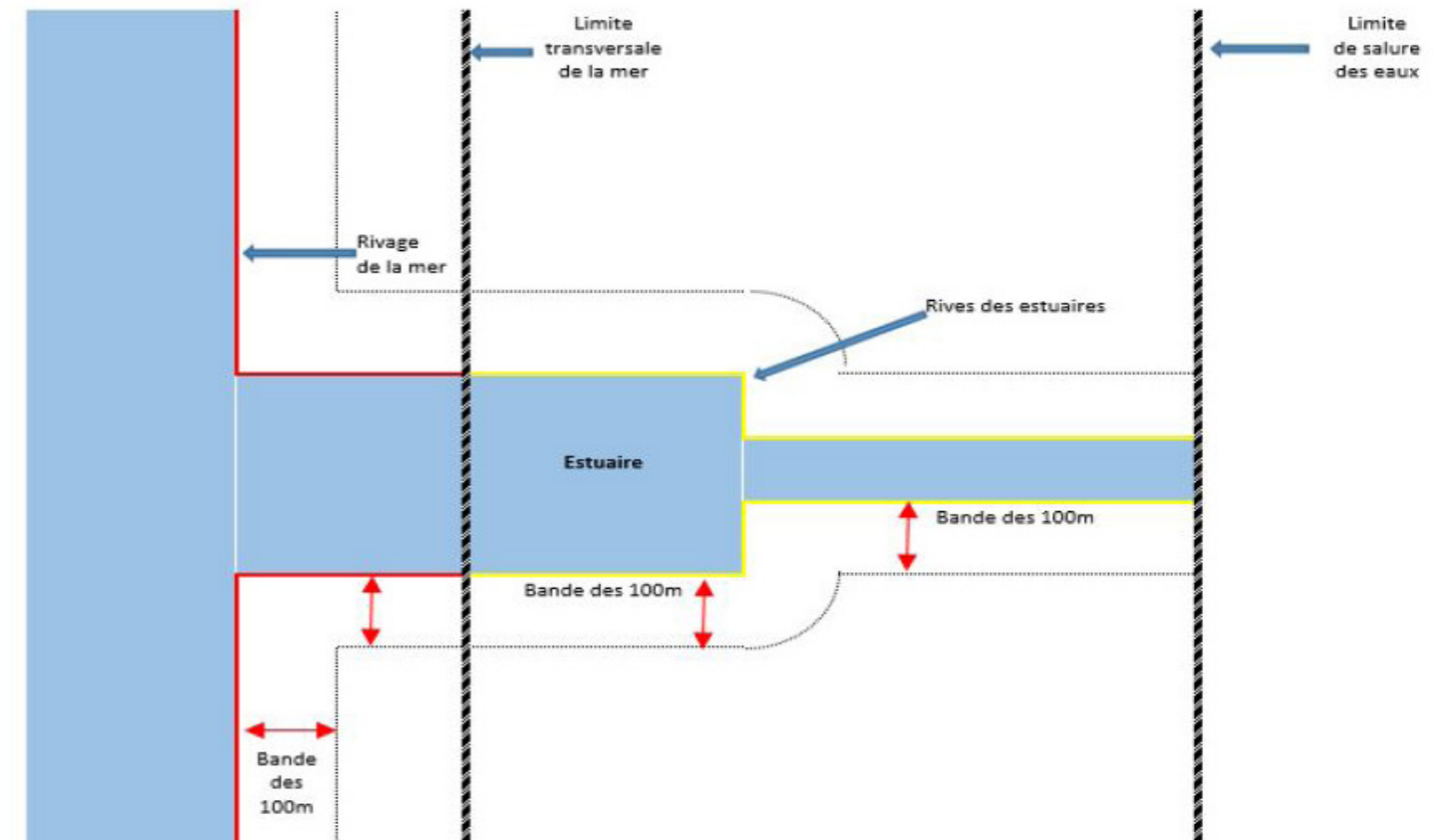
La commune est donc concernée par la bande littorale des 100 mètres.

La bande littorale des 100m n'est pas représentée sur le PLU.

Néanmoins, au vu des évolutions réglementaires sur la définition de la bande littorale, nous pouvons considérer la présence d'une bande littorale des 100 mètres tout au long du chenal de Guy

Le site du projet devra prendre en compte cette disposition.

COMMUNES RIVERAINES DE LA MER ET D'UN GRAND ESTUAIRE



Source : LITTORAL ET URBANISME _ Instruction du gouvernement – Fiches techniques

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres :

LE PRINCIPE : la bande des 100 mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés
«Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont soumis à un principe d'inconstructibilité posé à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes»

LES EXCEPTIONS :

Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 1er) :

En application du premier alinéa de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres **ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.** L'article L. 121-17 du code de l'urbanisme soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau recouvrent notamment les installations et les constructions qui répondent à des impératifs de sécurité et de santé publique liés à la fréquentation des plages (CE, 8 octobre 2008, M. Babeuf, n° 293469).

2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

A titre d'illustration, la jurisprudence a regardé comme des installations nécessaires à un service public exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- l'installation de sanitaires publics et d'objets mobiliers liés à l'accueil du public (CE, 8 octobre 2008, n° 293469, précité) ;
- un local secours-sanitaire et des installations destinées à des loisirs nautiques (CAA Lyon, 27 févr. 2001, n° 95LY01212).

En revanche, la jurisprudence a clairement exclu du champ de ces exceptions les établissements de restauration (CE, 9 octobre 1996, n° 161555), de thalassothérapie (TA Nice, 17 décembre 1987, n° 157287) ou encore les aires de stationnement (CE, 10 mai 1996, n° 155169) ainsi que les logements (CE, 8 mars 2004, n° 248079). Une station d'épuration n'est également pas regardée comme une installation exigeant la proximité immédiate de l'eau (CE, 19 mai 1993, n° 124983).

**Le programme de la halle conchylicole étant en lien avec les activités portuaires présentes, cette partie du programme rentre dans les exceptions de la loi littoral.
L'installation d'aire de stationnement n'est pas admise dans cette zone par la jurisprudence du Conseil d'Etat du 10 mai 1996.**

Les canalisations nécessaires au développement et à l'exploitation du réseau public de transport et de distribution d'électricité ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques (article L. 121-17 du code de l'urbanisme, alinéa 2)

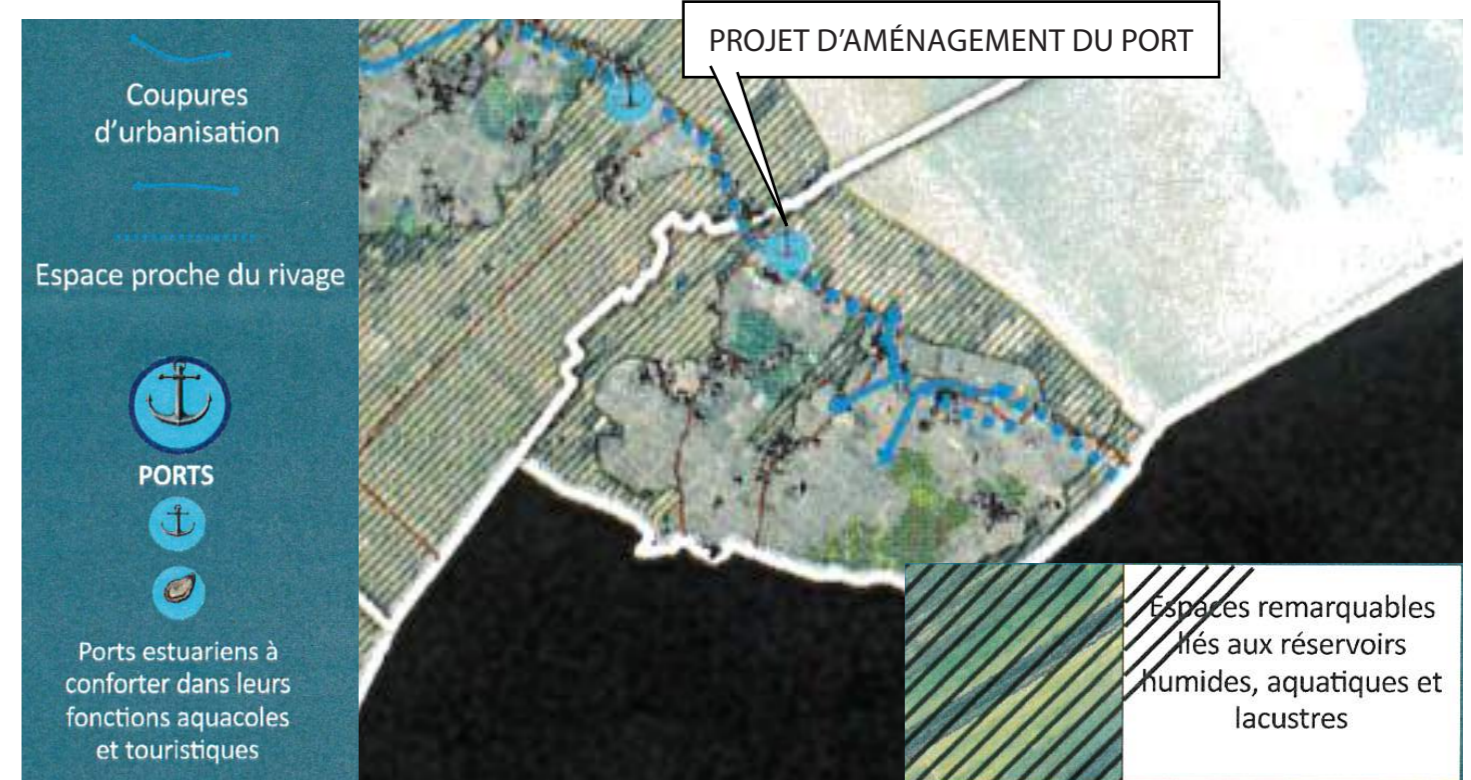
L'alinéa 2 de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme autorise explicitement, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Cette dérogation à la règle permettra de mettre en place les différents réseaux pour l'installation des réseaux de points d'eau et d'électricité pour les besoins des usagers du site.

C/ LA DISPOSITION LIÉE À LA PROTECTIONS DES ESPACES BOISÉS LES PLUS SIGNIFICATIFS

Aucun enjeu particulier sur le site de projet.



Source : SCOT MEDOC ATLANTIQUE

D/ LA DISPOSITION LIÉE AUX ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Les deux critères les plus souvent retenus par la jurisprudence pour qualifier un espace proche du rivage (EPR) sont la distance et la visibilité.

La distance :

Cette notion est contenue dans l'intitulé même du principe d'EPR (proche) mais elle s'apprécie différemment selon qu'on se situe dans un espace urbanisé tel que celui qui caractérise le site du projet ou dans un espace à dominante naturelle.

La visibilité :

Elle consiste à apprécier l'EPR en fonction de la co-visibilité entre le rivage et l'EPR et inversement ; l'objectif étant de maintenir dans l'EPR une urbanisation non visible depuis le rivage. Il est donc lié à la topographie offrant des perspectives plus ou moins profondes.

Mais le critère de co-visibilité n'est pas unique, la cohésion physique et paysagère est invocable.

Le SCOT de MEDOC ATLANTIQUE définit le site au sein du périmètre des Espaces Proches du Rivage.

A ce titre, le projet se situe dedans les espaces proches du rivage.

LE PRINCIPE : L'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée. Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être justifiée et motivée dans le PLU.

Le projet étant un équipement destiné à l'activité conchylicole, cela n'apportera pas une densification de l'urbanisation existante, n'y a-t-elle pas une extension de l'urbanisation. Cette disposition n'aura pas d'incidence sur la faisabilité du projet.

2. ANALYSE DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

E/ LA DISPOSITION LIÉE AUX ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Le site se situe dans les espaces remarquables liés aux réservoirs humides, aquatiques et lacustres.

LE PRINCIPE : Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, c'est le principe d'interdiction de construire qui s'applique.

LES EXCEPTIONS :

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 au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

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 ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

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

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Etant situé dans la bande des 100 m, la halle conchylicole est justifiée par la proximité immédiate de l'eau

Cette disposition implique le fait que les constructions et aménagements doivent être liés aux activités traditionnellement implantés et que leur localisation répond à une nécessité technique.

Les aménagements légers installés devront donc être démontables et les cheminements devront être ni cimentés, ni bitumés.

Il sera nécessaire de mettre en place une consultation publique, ainsi que de consulter la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

3. CONCLUSION & CAPACITÉ FONCIÈRE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION

Le projet d'aménagement du site est envisageable, suivant les préconisations et remarques ci-dessous.

1° LA RÉGLEMENTATION

Les points de vigilance soulevés dans l'étude devront être levés sur les problématiques liées à la l'application de la loi littoral et aux sites NATURA 2000.

Cette dernière déclanchera le besoin d'une «**Evaluation des incidences Natura 2000**». Cela demandera un étude d'incidence, réalisée par un écologue.

Les dispositions de la loi littoral et en particulier: «**la bande littorale des 100m**» & «**les Espaces Remarquables du littoral**», demanderont une attention particulière à la définition des éléments programmatiques du projet. En mettant en avant les activités demandant une proximité immédiate de l'eau et confortant les activités maritimes présentes aujourd'hui.

La prescription des «Espaces Remarquables» met en place une enquête publique et un passage du dossier en **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites**.

APRÈS ÉCHANGE DU 21/09/2024 AVEC LE SERVICE URBANISME DE LA CDC MEDOC-ATLANTIQUE :

Pour permettre la réalisation d'une halle couverte sur cette parcelle, une approche réglementaire par étape pourra être mise en place pour interroger les services de l'état, tout au long de l'avancement du projet. Pour cela :

1°/ Dépôt d'un Permis de Construire

- **Au vu du PPRI** : le programme devra justifier «d'activités liées à la voie d'eau et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçu en tenant compte du risque de crue et en veillant à préserver au mieux la capacité de stockage de la crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au dessus de la côte de référence (obligation d'implanter le bâtiment à +4.03 NGF, altimétrie de la parcelle comprise entre 2.94 et 3.20 NGF) . Les matériaux devront être résistant à l'eau et les fondations transparentes à l'eau».

- **Au vu de la loi littoral** : La halle couverte, devra être définie comme un bâtiment à destination **d'exploitation agricole** (maritime) en lien avec la conchyliculture et la pêche. Il devra être nommé «espace de stockage». Le bâtiment pourra justifier de la mise en place d'un espace couvert, mais non clôt et équipé de bornes électriques et d'approvisionnement en eau pour répondre à l'activité de l'exploitant.

La définition de cette activité peut être liée au stockage d'éléments en lien avec l'activité conchylicole comprenant : le stockage des collecteurs, des tables, des poches et la possibilité de mettre en place un espace de vente temporaire.

1 BIS °/ Réalisation d'une esquisse architecturale pour mandater une étude d'impact Natura 2000 par le PNR et délimiter un budget.