



CONSTRUCTION D'UNE HALLE CONCHYLICOLE A VALEYRAC

Pièce 04 + 15 Permis de construire

Maître d'ouvrage :
CDC MEDOC ATLANTIQUE
9, rue du Maréchal d'Ornano
33 780 SOULAC SUR MER

NOTICE PC04 : PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le terrain se situe sur le port de Goulée, au sein de la commune de Valeyrac, le long de la Route du Port de Goulée (RD 2). Ce port est en forme de presqu'île, entouré de deux canaux : le Chenal de Guy et le Petit Chenal de Guy. Le terrain est composé de deux grandes voies imperméabilisées en enrobé, qui desservent sur sa pointe de petites cabanes ostréicoles traditionnelles. De part et d'autre des berges, de nombreux pontons et emplacements de bateaux sont présents.

La parcelle concernée est la parcelle 000A740, de surface 5 484m².

Le site est plan et comporte peu de végétalisation. Des espaces enherbés subsistent au passage des voitures mais le terrain possède peu d'arbres (moins de 10 sujets vers la pointe) et peu de massifs (présence de trois pots fleuris et d'un massif de bambous).

Les voiries présentes sur le site sont en enrobé et certaines surfaces sont en gravillons.

NOTICE PC04 : PRESENTATION DU PROJET

AMÉNAGEMENT PRÉVU POUR LE TERRAIN

Le projet consiste en la construction d'une halle conchylicole et de l'aménagement de ses abords proches. Il s'implante sur une parcelle repérée à la Carte Communale dans la zone ZCa, étant à destination « de l'implantation et de l'aménagement d'activités liées aux activités portuaires du site ».

- **Le programme** prévoit une halle conchylicole de 18.00 x 11.10 m soit 198.80 m². Ce programme répond à une activité liée à la voie d'eau et traditionnellement implantée sur ce site.
- **Les contraintes réglementaires** (Loi Littoral, CC, zone inondable (zone rouge du PPRI) NGF 4.03, Natura 2000) sont intégrées.
- **L'objectif de l'aménagement** est de restreindre les surfaces imperméabilisées. La voie de desserte au nord de la pointe sera diminuée en largeur, afin de mettre en place un chemin d'accès piétons en lien avec le projet. La halle s'implantera sur une partie déjà imperméabilisée du site.

Réponses aux dispositions relatives à l'application du PPRI :

- *Le projet est un équipement répondant à une activité liée à la voie d'eau et est conçu en tenant compte du risque de crue.*

IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS

////////// L'IMPLANTATION

Au vu des circulations et accès existants, le bâtiment est implanté le long de la voie en enrobé, qui est conservée. Cet espace en enrobé nous semble être un espace adéquat pour implanter la Halle. Cela permettra de ne pas imperméabiliser davantage de surface pour le projet et d'apporter un matériau perméable avec un liant végétal et éviter ainsi des incidences négatives sur la zone Natura 2000. La création d'une noue, permettra la désartificialisation de certaines surfaces des abords du bâtiment.

La volumétrie :

Pour l'insertion paysagère du projet, nous voulions veiller au caractère traditionnel du lieu et amener un projet rappelant les typologies historiquement implantées ici. Cela se traduit par la reprise des typologies de cabanes ostréicole : en toiture à deux pans, comprenant des avant-toits des rives en bois et chevrons apparents. Cette volumétrie nous permet de diminuer l'échelle du bâtiment et de sa présence visuelle. Sur sa façade principale, des avancées en "proues de bateau" apportent un caractère visuel nautique au bâtiment.

Le bâtiment a été conçu de manière à favoriser la transparence pour assurer l'insertion paysagère du projet au sein des espaces estuariens.

////////// STRUCTURE

La halle dessine un plan rectangulaire de 18.00m par 11.10 m pour répondre au programme de 199.80 m² de surface. Les travées sont calculées pour permettre le passage d'un tracteur.

Celles-ci reprennent, sur la façade principale, le rythme des façades des cabanes ostréicoles. Ce découpage permet de garder une échelle proche de l'architecture déjà présente sur site.

Cette structure nous permet de minimiser le nombre de poteaux pour la soutenir. Cela répond à l'usage professionnel du bâtiment, tout en impactant le moins possible le terrain par la mise en place des fondations.

La structure sera réalisée en assemblage de bois de douglas en classe 4

////////// CHARPENTE

La charpente sera réalisée en assemblage de bois de douglas en classe 4.

////////// COUVERTURE

Toiture traditionnelle en tuiles

La couverture est réalisée en tuiles Marseille, répondant à la présence de toiture similaire sur le site. Les pentes de la couverture sont de 40°.

Les tuiles seront agrafées entre-elles pour répondre aux préconisations réglementaires liées au vent.

Evacuation des EP de la halle

Le projet ne crée pas de surfaces imperméabilisées sur le site.

Les eaux de pluie sont récupérées par des chéneaux encastrés à l'interstice des travées et sur les deux largeurs du bâtiment. Les descentes suivront les poteaux, les eaux de pluie sont infiltrées sur le principe de la **GIEP**. (Gestion Intégrée des Eaux Pluviales).

Les abords arrière de la halle seront désimperméabilisés et permettront la mise en place d'une noue paysagère pour réaliser l'infiltration des eaux pluviales.

////////// SECURITE INCENDIE

La Halle est classée en **réglementation Code du Travail**.

La Halle pourra être fermée sur 2 cotés par la mise en place de bâches amovibles sur 2 façades uniquement pour protéger les façades Ouest et Nord du vent et intempérie lors de son utilisation ; les 2 autres façades restent en permanence ouvertes.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION OU AMENAGEMENT SITUES EN LIMITE DE TERRAIN

Il n'y aura pas de construction de clôtures ou d'aménagements situés en limite du terrain. Le long de la RD 2, des plantations sont prévues. Celles-ci permettront de cadrer la vue vers la pointe et de mettre en recul les espaces végétalisés et d'usages par rapport à la route départementale.

MATÉRIAUX ET COULEURS

////////// REVETEMENTS

L'objectif du projet, en termes d'aménagement est de ne pas avoir d'impacts négatifs sur les surfaces naturelles du site. C'est pour cela que nous nous implantons sur une surface déjà artificialisée dont nous améliorerons la perméabilité par un nouveau matériau pour les couches de surface. Ce matériau sera composé de liant naturel, n'utilisant ni ciment et ni bitume. Des couleurs beiges seront mises en place pour effacer la présence du matériau par rapport à son contexte paysagé.

////////// BATIMENT

Le bâtiment sera réalisé avec une structure bois et une toiture en tuiles mécaniques. Des pieux bétons seront mis en place pour impacter au minimum le terrain naturel et remonteront au-dessus de la côte de référence du PPRI. Le terrain d'implantation étant compris entre 2.95m et 3.00 NGF, les poteaux bétons dépasseront de 1.10m du terrain naturel.

Les rives seront réalisées en zinc pour leur pérennité et s'accorderont à la teinte du bois.

Réponses aux dispositions relatives à l'application du PPRI :

La construction n'aggrave pas l'exposition des biens et des personnes, dans la mesure que :

- *Le système constructif en poteaux-poutres est un système transparent ne gênant pas l'écoulement de l'eau*
- *Les fondations en pieux, seront transparentes à l'eau.*
- *Les matériaux utilisés seront résistants à l'eau : béton et bois de classe 4.*
- *Le bâtiment ne possède pas de plancher, de plus des plots bétons seront édifiés jusqu'au-dessus de la côte de référence (4.03m NGF).*

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES, NOTAMMENT LES PLANTATIONS

////////// ESPACES PLANTES

Pour mettre en recul cet espace, de la Route Départementale, nous proposons de planter un alignement d'arbres et des massifs plantés. Cela nous permet de générer des espaces plus intimes et des espaces de repos ombragés.

Une palette végétale illustrant les milieux à l'interface de l'estuaire de la Gironde

Les essences végétales choisies seront adaptées au climat local, entre paysages de marécages et des berges de l'estuaire. Le choix d'espèces endémiques s'inscrit dans une logique de respect du territoire et d'intégration forte du projet aux paysages médocains.

ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Les accès existants au terrain seront conservés. Le projet s'implante en limite de la voie de desserte, aucun nouveau cheminement ou accès ne sont créés sur des surfaces naturelles.

Le long de la voie de desserte existante en enrobé, il est créé par un marquage au sol des places de stationnement dont une PMR.

Sur la rive opposée au chenal de Guy, il existe une aire de stationnement en dehors de la parcelle du projet ;

NOTICE PC15 : RESPECT DES DISPOSITIONS LIEES A LA BANDE DES 100M AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Dans son article L. 121-17, le code de l'urbanisme prévoit :

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.*

Le projet se situe dans la bande littoral (100m minimum par rapport au rivage) car le site se situe à proximité des rives des étiers et des rus de l'estuaire de la Gironde.

Le projet, par sa vocation à abriter un programme d'agriculture marine, se définit par une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'activité économique sera dédiée principalement à la conchyliculture (ostréiculture et potentiellement la pêche), une activité historiquement et traditionnellement implantée sur ce site. Cette activité nécessite le déplacement et la mise en œuvre de nombreux matériels permettant la production d'huîtres et l'activité de pêche. Le projet a pour vocation à abriter les « tables », les mânes et tout le matériel nécessaire à la réalisation des marées ; le tri des produits s'effectuera sur un autre site. Le projet est pensé pour pouvoir, de manière ponctuelle, abriter un véhicule agricole et des bateaux type chaland.

Historiquement implantés sur les secteurs de l'estuaire, en complément du bassin d'Arcachon, les producteurs Arcachonnais ont utilisé les berges de Valeyrac pour y implanter des collecteurs d'huîtres. Suite à la diminution de l'exploitation dans le bassin d'Arcachon (problématique de l'assainissement en été et la pollution phytosanitaire de la Leyre), l'estuaire de la Gironde a vocation à augmenter sa pertinence dans un retour à cet accueil historique de ces activités d'agricultures marines et en particulier pour le captage de naissains.

Ces activités d'élevage confortent l'activité de pêche existante.

Une enquête publique est lancée de façon concomitante au dépôt du permis de construire conformément à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme.

NOTICE PC15 : RESPECT DES DISPOSITIONS LIES AUX ESPACES PROCHES DU RIVAGE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

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

Le projet se situe au sein des espaces proches du rivage.

A ce titre, 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 les documents d'Urbanisme.

Le projet n'apportera pas de densification, n'y a-t-il une extension de l'urbanisation présente sur le site. Le bâtiment, par son vocabulaire architectural, son implantation et sa mise en œuvre, aura vocation à ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages estuariens dans lequel il s'inscrit. Son implantation nous permet d'affirmer les vues/perspectives dominantes du site à l'état existant. Son aspect ouvert, n'apportera d'effet de limites visuelles et sa volumétrie respecte les proportions traditionnellement implantées dans les territoires du Médoc.

Actuellement, la commune possède une Carte Communale. Le site du projet est répertorié comme une Zone UP : **réservé aux activités portuaires.**

De plus, le SCOT de Médoc-Atlantique définit ce site comme un « **Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques.** »

Le projet et son programme s'inscrivent donc dans la vocation du zonage du règlement d'urbanisme de la commune et dans les principes du territoire au regard de son Schéma de Cohérence et d'Orientation Territorial.

En complément, l'article I121-10 du code de l'urbanisme prévoit que des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisées dans les espaces proches du rivage ; **après avis de CDPENAF et CDNPS.**

NOTICE PC15 : RESPECT DES PRINCIPES DE PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES DEFINIS AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Dans son article R.121-5, le Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, 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 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. »
- 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Le projet se situe sur le Port de Goulée, un site qui accueille des activités portuaires de pêche et de plaisance. Celui-ci répond aux préconisations de **l'Alinéa 4.b de l'article 121-24 du code de l'urbanisme**.

Jusqu'en 2017, ce port était classé comme port départemental. A ce titre, le SCOT de médoc-Atlantique définit le port de Goulé comme un « **Ports estuariens à conforter dans leurs fonctions aquacoles et touristiques.** »

Le projet, par sa vocation à accueillir un programme d'agriculture marine, se définissant par une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'activité économique sera dédiée principalement à la conchyliculture (ostréiculture et potentiellement la pêche), une activité historiquement et traditionnellement implantée sur ce site. Historiquement implantés sur les secteurs de l'estuaire, en complément du bassin d'Arcachon, les producteurs Arcachonnais ont utilisé les berges de Valeyrac pour y planter des collecteurs d'huitres. Pour donner suite à la diminution de l'exploitation dans le bassin d'Arcachon (problématique de l'assainissement en été et la pollution phytosanitaire de la Leyre), l'estuaire de la Gironde a vocation à augmenter sa pertinence dans un retour à cet accueil historique de ces activités d'agriculture marines et en particulier pour le captage de naissains.

Les aménagements prévus pour accompagner ce projet, respectent les dispositions du **point 1 de l'article R.121-5** du code de l'urbanisme. Le cheminement piéton, se substituant à un existant en enrobé, ne sera ni bitumé ou cimenté. Son aspect sera sobre et de géométrie simple pour une meilleure intégration dans le site. Le matériau de parement sera perméable.

La mise en place de plantations permettra d'apporter une végétation ornementale et fonctionnelle, ainsi que son implantation permettra d'appuyer un paysage naturel exceptionnel.

A BORDEAUX le 30/10/2025
AGENCE METAPHORE

Pascal TOURATON
Architecte DPLG
Marc MIRGUET
Urbaniste DESS