

Commune de QUEYRAC

DEPARTEMENT de la GIRONDE

Enquête publique

Du 29 mai 2017 au 30 juin 2017

Sur

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Queyrac

arrêté du maire du 2 mai 2017

Rapport du commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Hubert Bouteiller

TABLE DES MATIERES

I.	GENERALITES	7
A.	OBJET DE L'ENQUETE	7
B.	CADRE JURIDIQUE	7
C.	COMPOSITION DU DOSSIER.....	8
1.	<i>Le dossier PLU</i>	8
2.	<i>Les délibérations et arrêtés</i>	8
3.	<i>Autres documents joints : les avis des Personnes Publiques Associées</i>	8
a)	Avis de l'Etat préfet de la Gironde	9
b)	Avis de la DDTM de la Gironde	9
c)	Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPESNA).....	9
d)	Avis de la Commission Départementale du Patrimoine et des Sites (CDNPS).....	9
e)	Conseil régional d'Aquitaine.....	9
f)	Département de la Gironde.....	9
g)	Chambre de Commerce et d'Industrie d'Aquitaine.....	9
h)	Chambre des Métiers.....	9
i)	Chambre d'Agriculture de la Gironde	9
j)	Centre Régional de la Propriété Forestière	9
k)	INAO	9
l)	Syndicat Mixte du Pays Médoc.....	9
m)	Centre Routier Départemental	9
n)	SIBV Pointe du Médoc.....	9
o)	CDC Pointe du Médoc	9
p)	CDC Cœur du Médoc	9
q)	Monsieur le Maire de Gaillan Médoc.....	9
r)	Monsieur le Maire de Civrac Médoc	9
s)	Monsieur le Maire de JAU-Dignac-Loirac	9
t)	Monsieur le Maire de Vendays Montalivet	9
u)	Monsieur le Maire de Vensac.....	9
v)	DREAL / MRAE	9
w)	SDIS 33.....	9
x)	CAUE.....	9
y)	DRAC.....	9
z)	STAP.....	9
II.	PRESENTATION DU PROJET	10
A.	PRESENTATION DE LA COMMUNE DE QUEYRAC.....	10
1.	<i>Située dans le département de la Gironde, dans le Médoc, à 73 km de Bordeaux.</i>	10
2.	<i>La commune de Queyrac est composée de trois entités :</i>	10
3.	<i>Situation administrative</i>	10
4.	<i>Des Contraintes</i>	10
a)	Zonages d'inventaire écologique	10
b)	Compatibilité avec le Scot	10
c)	Compatibilité avec le PADD.....	11
5.	<i>L'architecture et le patrimoine</i>	11
6.	<i>Les activités économiques</i>	11
7.	<i>Voirie et équipement</i>	11
B.	HISTORIQUE DE LA DEMARCHE	12

C.	LES PERSONNES CONSULTÉES	12
1.	<i>Les Personnes Publiques Associées</i>	12
2.	<i>Les autres personnes et associations concernées</i>	13
3.	<i>Etat initial de l'environnement et des perspectives de son évolution</i>	13
a)	L'environnement physique.....	13
(1)	Géologie et relief.....	13
(2)	Climat.....	13
(3)	Hydrologie.....	14
b)	Biodiversité et milieux naturels	14
(1)	Les ressources naturelles	14
(2)	Les pollutions et les nuisances.....	14
(3)	Les risques.....	14
(4)	Archéologie	15
(5)	Les servitudes d'utilité publique	15
(6)	Enjeux et perspectives d'évolution	15
4.	<i>Analyse de la Population, de l'Economie et du Logement</i>	15
a)	Evolution de la population	15
5.	<i>Incidences des orientations du PLU sur l'environnement</i>	15
a)	PADD.....	15
b)	Les Orientations des Aménagements et de Programmation (OAP)	16
c)	Le Zonage et le règlement.....	16
6.	<i>Les différentes zones</i>	17
7.	<i>Le patrimoine protégé</i>	17
8.	<i>Bilan des surfaces et du potentiel de construction</i>	17
III.	ORGANISATION GENERALE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	19
A.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19
B.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	19
C.	INFORMATION DU PUBLIC	19
1.	<i>Publicité légale</i>	19
2.	<i>Site Internet</i>	19
D.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	20
1.	<i>Nombre de personnes rencontrées</i>	20
2.	<i>Nombre de remarques et observations</i>	20
3.	<i>Visites sur le terrain</i>	21
4.	<i>Clôture de l'enquête</i>	21
E.	EXAMEN DES OBSERVATIONS	21
1.	<i>Remarques du commissaire enquêteur sur les documents</i>	21
2.	<i>Observations des Personnes Publiques Associées, réponses du maire et avis du commissaire enquêteur</i>	21
a)	RTE.....	22
b)	Direction départementale des territoires et de la mer	25
c)	Autorité environnementale région Nouvelle Aquitaine	32
d)	CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et Environnemental).....	36
e)	Communauté de Communes Médoc Atlantique.....	44
f)	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	45
g)	Chambre d'Agriculture de la Gironde	46
h)	Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS33)	51
3.	<i>Observations consignées sur le registre</i>	53
a)	<i>Monsieur et Madame GARCIA</i>	54
b)	<i>Madame BOULERIS Marielle</i>	55
c)	<i>Monsieur MUSSET Marc</i>	55

d)	Madame FAUX Marie-Christine	55
e)	Monsieur et Madame Damien DUMAS	56
f)	Madame CORS	56
g)	Madame BUTLER	56
h)	Monsieur Michel Alain BARRAUD	57
i)	Madame TABUTEAU Danièle, demande par sa lettre N°2 si sa parcelle ZI 163 au lieu-dit CANGRUEY a la possibilité de passer constructible.	57
j)	Monsieur DUPOUY Jacques.....	58
k)	Madame BROSSARD Christine, en son nom et au nom de son fils,	58
l)	Monsieur BADOT Jacques.	58
m)	Monsieur et Madame GOTORBE Bernard, propriétaires à Lescapon,	59
n)	Monsieur et Madame RAMIREZ, propriétaires de la parcelle 730 au lieu-dit Clairieux	59
o)	Monsieur SALUDES Jean Paul.....	60
p)	Madame SALUDES Sophie.....	60
q)	Monsieur Claude GIRARD lettre N° 4	60
r)	Monsieur et Madame BRUAND sont venus :	61
s)	Monsieur et Madame CELLIER	62
t)	Madame Josette FORGERON	62
u)	Monsieur Jacques FAUGEROLLES	62
v)	Monsieur Patrick LUCEYRAN	63
w)	Monsieur Patrick LUCEYRAN	63
x)	Monsieur Denis REGERE, propriétaire de la parcelle ZN 36 classée en 2AU	64
y)	Monsieur Denis REGERE	64
z)	COMPLEMENTS au dossier N°5 de Monsieur et Madame BRUAND du 23 juin, il s'agit de témoignages	65
aa)	Monsieur et Madame BRUAND dossier n° 9.....	65
bb)	Monsieur Jean Louis DURAND dossier n°10.....	66
cc)	Madame Virginie FOUQUET dossier n°11.....	67
dd)	Monsieur et Madame BRUAND.....	67
4.	Réclamations figurant sur le tableau de synthèse.....	67
IV.	CONCLUSIONS GENERALES	68
V.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : CONCLUSIONS MOTIVEES.....	70
A.	REMARQUES FAITES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	70
B.	REMARQUES FAITES PAR LES PARTICULIERS.....	70
1.	Concernant les maisons ou sites remarquables	71
2.	Les parcelles situées en zone où des maisons entourent un terrain.....	71
3.	Concernant le tableau de synthèse des réclamations.....	71
C.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	71
VI.	ANNEXES	73
A.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	73
B.	DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	74
1.	Délibération du 16 novembre 2004 prescrivant la révision du POS	74
2.	Délibération du 15 février 2005 précisant les modalités de la concertation du PLU	75
3.	Délibération du 8 décembre 2016 faisant le Bilan de la concertation.....	76
4.	Délibération du 8 décembre 2016 arrêt de projet de PLU.....	78
C.	ARRETE DU MAIRE	79
1.	2 mai 2017 Prescrivant l'enquête publique.....	79
D.	ANNONCES LEGALES	81
1.	Journal du Médoc	81
a)	Le 12 mai 2017	81
b)	Le 19 mai 2017	81

Commune de Queyrac
Enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

c) <i>Le 2 juin 2017</i>	82
2. <i>Sud-Ouest</i>	83
a) <i>10 mai 2017</i>	83
b) <i>24 mai 2017</i>	84
c) <i>Le 10 juin 2017</i>	85
E. CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET LIEUX D’AFFICHAGE	86
F. SYNTHESE DES RECLAMATIONS AVANT ENQUETE PUBLIQUE	87

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le présent rapport, après une présentation du cadre de l'enquête et une présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), relate le déroulement de l'enquête et étudie les observations du public et des Personnes Publiques Associées (PPA). Puis les réponses de la municipalité font l'objet d'une étude, éventuellement commentée ou critiquée. Enfin, les conclusions du rapport sont présentées, suivi de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

I. Généralités

A. Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac en Gironde.

Le PLU est instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, afin de pourvoir au remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme : notamment assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti.

Le PLU précise également les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est régi par le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25, et le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.

B. Cadre juridique

Code de l'Urbanisme notamment l'article L.153-19 et R. 124-6.

Par délibération en date du 16 novembre 2004, le conseil municipal de la commune de Queyrac a décidé de prescrire la révision du POS (Plan d'Occupation du Sol) sur son territoire. Par délibération du 15 février 2015, le conseil municipal fixe les modalités de concertation avec la population pour l'élaboration du PLU qui doit remplacer le POS.

Par délibération du 4 juillet 2007 et du 16 juin 2015 le conseil municipal de la commune de Queyrac arrête les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par délibération en date du 8 décembre 2016 le conseil municipal de la commune de Queyrac arrête le PLU et décide de transmettre le dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Par délibération en date du 8 décembre 2016 le conseil municipal de la commune de Queyrac arrête le bilan de la concertation.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté du Maire du 10 novembre 2016, il fixe notamment la durée et le siège de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public.

L'enquête s'est déroulée, comme le prévoient le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement, pendant trente jours consécutifs, soit du 29 mai 2017 à 8h30 au 30 juin 2017 à 17h.

C. Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

1. Le dossier PLU

- La nomenclature du PLU
- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement
- Les plans de zonage
- L'inventaire du Patrimoine
- Liste et plans des servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires
- Nuisances sonores
- Plan du réseau d'eaux usées
- Plan du réseau d'eau potable
- Liste des lotissements dont le règlement est en vigueur

2. Les délibérations et arrêtés

Délibération du conseil municipal de la commune de Queyrac du 16 novembre 2004 prescrivant la révision du POS ;

Délibération du conseil municipal de Queyrac du 15 février 2015 fixant les modalités de concertation pour l'élaboration du PLU ;

Délibération du conseil municipal de Queyrac du 8 décembre 2016 arrêtant le projet de PLU ;

Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique 2 mai 2017.

3. Autres documents joints : les avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des PPA seront présentés en même temps que seront posées à la municipalité les questions sur les modifications qui sont demandées par ces organismes et par l'Etat. La liste des Personnes Publiques Associées qui ont été consultées est ci-dessous. Il faut cependant remarquer que toutes ces personnes n'ont pas répondu à la sollicitation d'avis qui leur était faite.

- a) *Avis de l'Etat préfet de la Gironde*
- b) *Avis de la DDTM de la Gironde*
- c) *Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPESNA)*
- d) *Avis de la Commission Départementale du Patrimoine et des Sites (CDNPS)*
- e) *Conseil régional d'Aquitaine*
- f) *Département de la Gironde*
- g) *Chambre de Commerce et d'Industrie d'Aquitaine*
- h) *Chambre des Métiers*
- i) *Chambre d'Agriculture de la Gironde*
- j) *Centre Régional de la Propriété Forestière*
- k) *INAO*
- l) *Syndicat Mixte du Pays Médoc*
- m) *Centre Routier Départemental*
- n) *SIBV Pointe du Médoc*
- o) *CDC Pointe du Médoc*
- p) *CDC Cœur du Médoc*
- q) *Monsieur le Maire de Gaillan Médoc*
- r) *Monsieur le Maire de Civrac Médoc*
- s) *Monsieur le Maire de JAU-Dignac-Loirac*
- t) *Monsieur le Maire de Vendays Montalivet*
- u) *Monsieur le Maire de Vensac*
- v) *DREAL / MRAE*
- w) *SDIS 33*
- x) *CAUE*
- y) *DRAC*
- z) *STAP*

II. Présentation du projet

A. Présentation de la commune de Queyrac

Il est nécessaire de se référer au rapport de présentation qui est très détaillé et que l'on peut résumer succinctement et en simplifiant de la manière suivante :

1. Située dans le département de la Gironde, dans le Médoc, à 73 km de Bordeaux.

- Traversée par plusieurs voies de communication : RD 1215, la voie de Chemin de fer Bordeaux-Le Verdon
- 1415 habitants en 2010 et 1384 en 2012, la population stagne et la tranche d'âge des 15 à 29 ans baisse de 22% entre 1999 et 2012
- Bordée au Nord-Ouest par la commune de Vensac
- Bordée au Nord-Est par la commune de Jau-Dignac-Loirac
- Bordée à l'Est par la commune de Vendays-Montalivet
- Bordée au Sud par les communes de Gaillan-Médoc, Civrac en Médoc et une pointe de Bégadan
- La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc qui est composée de onze communes.

2. La commune de Queyrac est composée de trois entités :

- Les marais, zone inondable mais d'élevage
- La Forêt à l'Ouest
- Les Villages : Centre Bourg, La Hontane, Sémian, Lescapon, Les Ourmes.

3. Situation administrative

La commune de Queyrac est au cœur de plusieurs périmètres administratifs :

- Communauté de communes de la Pointe du Médoc
- Canton de Lesparre
- Pays Médoc
- Parc Naturel Régional en cours d'élaboration.

4. Des Contraintes

La Commune de Queyrac, qui est essentiellement agricole, est confrontée à un nombre de réglementations qui se superposent.

a) Zonages d'inventaire écologique

- Natura 2000
- ZNIEFF de type 1 Marais humide du Bas-Médoc (1 116 ha)
- ZNIEFF de type II Marais du Bas-Médoc (11 260 ha)
- ZICO dite Marais du Nord Médoc, dont marais du Conseiller (22 066 ha).

b) Compatibilité avec le Scot

Concernant les constructions, les objectifs du Scot n'ont pas été atteints car il n'y a pas eu d'opérations majeures d'habitat.

Le commissaire enquêteur se demande si les objectifs du Scot n'étaient pas trop ambitieux, compte tenu de l'analyse démographique qui paraît surévaluée.

c) *Compatibilité avec le PADD*

Le PADD a entériné certains des objectifs de la commune de Queyrac en indiquant qu'il repose sur quatre orientations principales :

- Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet,
- Valoriser le patrimoine paysager de la commune,
- Maîtriser de développement urbain,
- Promouvoir le cadre de vie rural

Le commissaire enquêteur souligne que ces critères sont incomplets et non hiérarchisés, ce qui pose un problème lorsque l'on va étudier les réclamations des administrés. En effet, la municipalité précise que le caractère agricole de la commune doit être « prioritaire », ce qui est logique compte tenu de l'activité agricole des ressources de la commune, de la topographie, de la pédologie et de la situation générale de la commune par rapport aux centres urbains. Par ailleurs, valoriser le patrimoine paysager de la commune ne veut pas dire mettre des contraintes sur des bâtiments ou des jardins particuliers, sans contrepartie.

5. *L'architecture et le patrimoine*

Le patrimoine bâti et archéologique qui existe sur Queyrac doit être protégé pour que l'histoire de Queyrac et ses spécificités soient transmises aux générations futures.

Un relevé précis et détaillé permet d'émettre des souhaits quant à l'architecture future pour préserver cette spécificité, ce qui conduit à respecter les objectifs du PADD en matière de patrimoine.

Le commissaire enquêteur souligne que cette ambition de protection est louable, mais la définition conduisant à cette protection ne paraît pas assez élaborée pour répondre aux questions soulevées par les administrés. Notamment il ne peut être question de contraindre les propriétaires, sans contrepartie... De plus, cette protection doit être soutenue par les règles d'urbanisme des zones environnantes.

6. *Les activités économiques*

L'activité économique de la commune de Queyrac s'appuie sur plusieurs pôles : la culture de la vigne, l'élevage, le tourisme, ce qui permet de maintenir des commerces de proximité prolongeant la vie des villages.

7. *Voirie et équipement*

Queyrac est bien relié au réseau routier, vers Bordeaux, le Médoc balnéaire, l'agglomération Bordelaise, Lesparre et vers le nord, Soulac et Le Verdon.

Les déplacements sont surtout avec l'automobile, des offres de transport en commun par autobus et par train, ligne Bordeaux / Le Verdon.

B. Historique de la démarche

La commune de Queyrac disposait d'un POS qui a été modifié un certain nombre de fois au point que la municipalité a constaté qu'il y avait nécessité de faire un bilan et de mettre en œuvre un projet répondant à l'ambition qu'elle souhaitait avoir pour Queyrac, soit l'élaboration du PLU. En effet, la législation ne permet plus de réviser ou modifier un POS, la commune doit élaborer un PLU qui deviendra un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

C. Les personnes consultées

1. Les Personnes Publiques Associées

M. le Préfet du Département de la Gironde

M. le Sous-Préfet de l'Arrondissement de LESPARRE-MEDOC

M. le Président du Conseil Régional d'Aquitaine

M. le Président du Conseil Départemental de la Gironde

M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

M. le Président de la Chambre des Métiers de la Gironde

M. le Président de la Chambre d'Agriculture

M. le Directeur de l'Office National des Forêts Sud-Ouest

M. le Maire de Gaillan-Médoc

M. le Maire de Civrac-Médoc

M. le Maire de Jau-Dignac-Loirac

M. le Maire de Vendays-Montalivet

M. le Maire du Vensac

M. le Président du Syndicat Mixte du Pays Médoc

M. le Président de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc

Mme l'Architecte en Chef du Service Départemental de l'Architecture
Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)

M. le Directeur - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

M. le Directeur - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

M. le Directeur - Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine

M. le Directeur - Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites

M. le Directeur - Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Commission
Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

M. le Directeur de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine (MRAE)

INAO

CDC Cœur du Médoc

SIBV Pointe du Médoc

2. Les autres personnes et associations concernées

Tout au long de l'élaboration du projet, la mairie a été particulièrement ouverte pour consulter le public, comme en témoigne le bilan de la Concertation entériné par le Conseil Municipal lors de la réunion du 8 décembre 2016.

Il est nécessaire de souligner que dans le tableau de « synthèse des réclamations », dont une copie figure dans les annexes, la mairie a recensé toutes les demandes qui lui sont parvenues avant l'enquête publique, entre le 6 décembre 2014 et le 17 janvier 2016. Pour autant cet enregistrement n'a pas donné lieu à une exploitation rationnelle et aucune réponse n'a été apportée aux demandeurs. De plus nous ne savons pas si le PLU répond favorablement ou non à ces questions. Il semble que cette absence de réponse est de nature à fragiliser le PLU.

En effet, les personnes concernées considèrent, sans doute, que la réclamation faite les dispense de la refaire au cours de l'enquête publique. Etant donné que ces demandes ne figurent pas sur le registre d'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas à les prendre en considération.

Ainsi, le commissaire enquêteur considère-t-il que ces « non réponses » constituent un manquement grave de la part de la commune à l'égard de ses administrés. Il souhaite que la mairie étudie ces demandes antérieures dans le même esprit que les remarques qu'il a faites aux demandes figurant sur le registre, et fasse une réponse avant de procéder à la décision définitive sur le PLU.

3. Etat initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

a) L'environnement physique

(1) Géologie et relief

Le rapport de présentation rappelle que le territoire de la commune est composé :

- D'une pédologie qui influence la nature de l'occupation des sols et des paysages ;
- D'une topographie légère avec :
 - o un plateau de 10 à 12 m d'altitude supportant la vigne à l'Est et la forêt à l'Ouest ;
 - o des marais (palus) supportant cultures et élevage.

(2) Climat

- Le climat est de type océanique, mais bien sûr la commune de Queyrac a subi la tempête du 27 décembre 1999, la canicule de 2003, et le gel de 2017, ce qui ne permet pas de tirer des conclusions précises.

(3) Hydrologie

- Le bon état des eaux souterraines ne constitue pas une préoccupation dans cette commune.

b) Biodiversité et milieux naturels

Par ailleurs, la biodiversité et les milieux naturels sont abordés sous divers aspects utiles et complémentaires, mais de manière succincte compte tenu de la particularité de la situation de Queyrac : il s'agit d'une répartition des boisements, prairies, haies, réseau hydrographique, vignobles, espaces urbanisés, permettant de conserver une Trame Verte préservant la faune et la flore. Il faut toutefois remarquer que la route RD 1215 et la voie de chemin de Fer constituent des obstacles sérieux au déplacement de la faune. Heureusement, la forêt et les marais quienserrent le village de Queyrac constituent une chance pour la préservation de la biodiversité.

(1) Les ressources naturelles

- Ressource en eau : Queyrac ne dispose d'aucun captage et la gestion de l'ensemble des communes a été confiée pour 12 ans à la Lyonnaise des eaux.

(2) Les pollutions et les nuisances

- Gestion des eaux pluviales : la réalisation des aménagements pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales devra être recherchée.
- L'assainissement collectif : le schéma directeur a été réalisé en 2004. La station d'épuration réalisée en 2009 compte 164 branchements, ce qui permet de répondre au développement prévu dans le PLU.
- L'assainissement non collectif : réalisé en général sur des terrains filtrants, il ne pose pas de problème. Il s'agit des secteurs des Ourmes (côté nord), Sémian Sud et le cœur du Bourg.
- La collecte et le traitement des déchets sont confiés à un syndicat intercommunal qui sensibilise les citoyens.
- Les nuisances sonores : peu concernée
- La qualité de l'air : peu concernée
- La qualité de l'eau : peu concernée
- Les sites et sols pollués : des anciennes gravières sont concernées et la commune est vigilante.

(3) Les risques

- Le risque incendie de forêt : ce risque, existant sur la partie ouest de la commune qui est une pinède, est bien maîtrisé. La commune est classée en zone jaune soit un risque faible.
- Les risques sur les anciennes gravières : certaines sont aménagées et clôturées pour diminuer ou tout au moins maîtriser ce risque.
- Le phénomène de remontée des nappes phréatiques : non concerné.
- Le risque sismique : risque faible à nul.

- Les risques technologiques : la société Colas qui extrait des matériaux est sensibilisée à ce risque qu'elle maîtrise.
 - (4) Archéologie
 - (5) Les servitudes d'utilité publique
 - (6) Enjeux et perspectives d'évolution
- Synthèse des enjeux : l'état initial de l'environnement doit être considéré comme satisfaisant au regard des critères qui doivent être étudiés et qui l'ont été.
- Perspectives d'évolution de l'environnement si le PLU n'était pas mis en œuvre : le PLU devra tenter de diminuer autant que faire se peut la pression sur l'environnement.
 - o Remarque du commissaire enquêteur : la commune de Queyrac fait partie des communes qui gèrent bien le problème de l'environnement. Une attention particulière devra être mise sur la dépollution des anciennes gravières. La recherche des limites exactes de la pollution devra être faite.

4. Analyse de la Population, de l'Economie et du Logement

a) Evolution de la population

La croissance démographique est quasiment nulle, avec une baisse sensible de la tranche des 15 / 29 ans. Le nombre d'habitants est entre 1300 et 1400, depuis 2005. Le renouvellement des générations semble difficile, on constate un vieillissement de la population vers les plus de 60 ans et plus de 75 ans. Les prévisions du SCoT Médian tablent sur une croissance de 17% sur 10 ans.

Remarque du commissaire enquêteur : la prévision du SCoT semble disproportionnée avec la réalité de ce qui se passe depuis 5 ans. Pour attirer des acteurs extérieurs au terroir, la municipalité serait bien inspirée de bien analyser ce problème. Par ailleurs, la commune devra élaborer les éléments nécessaires afin de répondre positivement aux demandes de modification du PLU qui émanent souvent de personnes en pleine activité sur la commune elle-même. Ces personnes développent des activités qui contribuent à enrichir la commune en terme d'emplois touristiques ou autre.

5. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

a) PADD

Les objectifs du PADD sont :

- Inscrire le patrimoine naturel au cœur du projet : la commune, par ce libellé entend : protéger les continuités écologiques et la biodiversité, garantir une bonne gestion des eaux pour protéger les milieux, intégrer les facteurs de risques et de nuisances et relever le défi énergétique.
- Valoriser le patrimoine paysager de la commune : penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire, promouvoir l'identité de la commune, améliorer l'insertion paysagère des constructions.

- Maitriser le développement urbain : rationaliser le développement démographique de la commune, modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, conforter les centralités et privilégier la densification, assurer une mixité sociale générationnelle.

- Promouvoir le cadre de vie : soutenir l'activité agricole, viticole et forestière, conforter l'activité économique locale, garantir le maintien des équipements et permettre leurs extensions, trouver des alternatives au tout automobile.

Remarque du commissaire enquêteur : cette volonté est très louable, mais il semble que dans le traitement du PLU il y ait des omissions ou des traitements qui donnent lieu à des contestations fondées des administrés. Cela concerne, notamment, la densification des espaces construits et le traitement de la protection patrimoniale, comme nous le verrons dans les revendications justifiées étudiées plus loin.

b) Les Orientations des Aménagements et de Programmation (OAP)

Il s'agit de trois zones en centre bourg et d'une zone artisanale le long du RD 1215 qui doit être réactivée.

Au bourg :

Le chemin de la Hontane, parcelle en lanière de 6 700 m²

Le chemin de Lescapon, parcelle de 6 200 m²

Le chemin du Hibou, parcelle de 5 500 m²

Ces parcelles figurent en AOC mais ne sont pas cultivées.

Remarque du commissaire enquêteur : la proximité des habitations existantes ne permet plus la mise en culture de ces parcelles, la proposition est donc justifiée. Cependant d'autres parcelles devraient être étudiées.

c) Le Zonage et le règlement

L'analyse suivante est le résultat d'un travail itératif entre élus, services techniques, urbanistes et environnementalistes. Le Plan Local d'Urbanisme est le résultat d'une co-production prenant en compte les enjeux de territoire et en cohérence avec les politiques publiques.

Les incidences, sur l'environnement, de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme sont envisagées au regard de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Elles ont été évaluées qu'elles soient négatives ou positives.

6. Les différentes zones

Le tableau ci-dessous montre la correspondance entre les zones du POS et celles du PLU

PLU	POS	VOCATION DE LA ZONE
UAa	UA	Zone urbanisée du bourg ancien
UAb	UBa	Zone des noyaux anciens des quartiers et villages
UB	UB-UC	Zone urbanisée de la périphérie du bourg ancien et des noyaux anciens des quartiers et villages (extensions contemporaines)
UE	UBs	Zone urbaine vouée aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif
UY	UB	Zone urbaine à vocation économique
1AU	NA	Zone à urbaniser à court terme vouée au développement résidentiel
1AUy	UY	Zone à urbaniser à court terme vouée au développement économique – projet de zone artisanale
2AU	UBs	Zone à urbaniser à long terme vouée au développement résidentiel
2AUt	NAy	Zone à urbaniser à long terme vouée au développement d'activités d'hôtellerie de plein air
A	NC	Zone agricole
Ap	NC-ND	Secteur agricole protégé (NATURA 2000, PPRI)
N	ND-NAc	Zone naturelle
Np	ND	Zone naturelle protégée (NATURA 2000, PPRI)
Nh	UC	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné au résidentiel
Nt	NAt	Secteur destiné au tourisme et aux loisirs (hôtellerie de plein air)
Nl	UBs	Secteur voué aux équipements et installations légères de loisirs
Ns	NC	Secteur naturel destiné à la station d'épuration

7. Le patrimoine protégé

Au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du code de l'urbanisme, la commune souhaite protéger des bâtiments et des « jardins » qu'elle considère comme remarquables.

Remarque du commissaire enquêteur : les références au code de l'urbanisme sont erronées, il serait utile de prendre les bonnes références d'une part et de s'assurer que l'inventaire fait ne contient pas d'erreur. Par ailleurs, il est nécessaire de ne pas transformer des possibilités qui ont été mises pour des sites tout à fait exceptionnels en des contraintes pour des habitants d'un village qui a des difficultés économiques et qui cherche à attirer de nouveaux administrés.

8. Bilan des surfaces et du potentiel de construction

Dans le tableau ci-dessous, nous observons des mises en perspective des souhaits de la commune de Queyrac : réduction des zones à urbaniser ; augmentation de la zone naturelle ; réduction de la zone agricole à 561 ha ; augmentation des Espaces Boisés Classés ; maintien de l'exploitation de gravière.

Remarques du commissaire enquêteur : la commune indique que le projet du PLU est en conformité avec les objectifs du SCoT et du PADD. Lors de leur élaboration, les représentants de la commune ont-ils eu conscience des changements qui allaient être induits ? En effet, il est

curieux de constater que la commune souhaite d'un côté s'appuyer sur l'agriculture qu'elle souhaite préserver et qu'elle mette en zone naturelle des espaces réellement agricoles. En effet, dans le POS en zone agricole NC il y a environ 2 000 ha et en zone naturelle N du PLU il y a environ 1 460 ha ! Est-ce parce que cela fait bien, aujourd'hui, de mettre plus de superficie en zone naturelle ?

D'autre part, le changement important consiste en une diminution de la zone urbaine de 28,2% et également des zones à urbaniser de 39,8%. Cette ambition est sans doute louable par certains côtés, mais elle crée un certain nombre de préjudices qui engendrent des contestations qu'il sera nécessaire de satisfaire lorsque la demande est justifiée. En effet, l'objectif de boucher des dents creuses n'est pas traduit dans le projet de PLU. Cela est donc à prendre en considération, pour être corrigé, lors de l'étude des réclamations.

CALCUL DE SURFACES			
ZONE PLU	SUPERFICIE (ha)	ZONE POS précédent	SUPERFICIE (ha)
Zones urbaines destinées à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements			
UAa	22,2	UA	20,1
UAb	16,8	UBa	89,8
UB	52,4		
		UC	43,5
UE	25,8	UBs	
UY	1,6		
		UF	12,1
Sous-total	118,8	Sous-total	165,5
Zones à urbaniser à court et long terme			
1AU	1,9	1NA	2,4
2AU	0,8	2NA	5,8
1AUy	2,1	NAy	2,1
2AUf	12,6	NAf	18,6
Sous-total	17,4	Sous-total	28,9
Zones agricoles			
A	551,6	NC	2003,7
Ap	9,4	NC	
		NCc	52,9
Sous-total	561,0	Sous-total	2056,6
Zones naturelles			
N	1461,5		
Np	894,7	ND	819,6
Nh	10,2	NB	15,4
Nt	4,5	UC	
Nl	2,8	NAf	
Ns	2,1	UBs	
		ND	
Sous-total	2375,8	Sous-total	835
TOTAL (ha)	3073	TOTAL	3073
EBC	5,9		105,7

III. Organisation générale et déroulement de l'enquête

A. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 25 avril 2017, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Hubert BOUTEILLER comme commissaire enquêteur en ce qui concerne l'enquête publique ayant pour objet « le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Queyrac ».

B. Organisation de l'enquête

Après s'être rendu à Queyrac pour avoir une présentation du projet de PLU et recevoir toutes les explications que la municipalité a souhaité communiquer au commissaire enquêteur, il a été défini la période et les dates de permanences.

La période fixée : du lundi 29 mai 2017 à 8h30 au vendredi 30 juin à 17 heures.

Le lieu où se tiennent les permanences est la mairie de Queyrac où la salle de réunion du conseil municipal a été mise à la disposition du commissaire enquêteur.

Les dates de permanence sont :

- Lundi 29 mai 2017 de 8h30 à 12h30
- Mercredi 14 juin 2017 de 8h30 à 17h00
- Vendredi 23 juin 2017 de 13h30 à 17h00
- Vendredi 30 juin 2017 de 13h30 à 17h00

C. Information du public

Comme nous l'avons vu dans la présentation du dossier, la municipalité de Queyrac a fait un certain effort de sensibilisation et d'information du public. Nous ne citerons ici que les éléments les plus importants :

- chapitre II C 1 concernant les Personnes Publiques Associées
- chapitre II C 2. concernant les autres personnes et associations.

Par ailleurs, conformément aux engagements de la Mairie, les deux réunions prévues, ont eu lieu le jeudi 24 septembre 2015 à 19h00 pour la présentation du PADD et le mardi 29 novembre 2016 à 19h00 réunion avant l'arrêt du PLU (comprenant tout, c'est à dire le règlement, le zonage, les OAP, etc...) par le Conseil Municipal.

1. Publicité légale

Par voie de presse dans deux journaux d'annonces légales : Sud-Ouest et Le Journal du Médoc ; avant et pendant le déroulement de l'enquête. Voir en annexe les copies des publications.

Par affichage dans les lieux traditionnels d'affichage des informations communales. Voir en annexe l'attestation correspondante, ainsi que la liste des lieux où l'affichage a été réalisé.

2. Site Internet

Tout le dossier du projet de PLU a été mis à la disposition du public sur le site de la mairie de Queyrac dans la rubrique Urbanisme.

D. Déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête s'est passé dans un contexte serein, car il n'y a pas eu de très nombreuses observations de la part des administrés, comme nous allons le voir.

1. Nombre de personnes rencontrées

Ci-dessous par date de permanence est indiquée la durée de celle-ci et le nombre de personnes rencontrées

- Lundi 29 mai 2017 de 8h30 à 12h30 9 personnes
- Mercredi 14 juin 2017 de 8h30 à 17h00 7 personnes
- Vendredi 23 juin 2017 de 13h30 à 17h00 3 personnes
- Vendredi 30 juin 2017 de 13h30 à 17h00 6 personnes

2. Nombre de remarques et observations

Le nombre de remarques a été assez normal, portant notamment sur le zonage qui semble poser des problèmes de compréhension par rapport aux objectifs soutenus par la municipalité. Il sera donc nécessaire que la mairie tienne compte de ces observations souvent pertinentes pour que le PLU puisse recevoir un avis favorable.

Période	registre	mails et courriers
- Du 29 mai au 13 juin	9	2
- Du 14 juin au 22 juin	7	2
- Du 23 juin au 29 juin	2	3
- Le 30 juin	9	4
<u>Total</u>	27	11

Les documents originaux, soit :

- Le registre,
- Les courriers, et documents
- sont remis avec ce rapport à la mairie de Queyrac.

Les sujets sont étudiés de manière individuelle car ils sont peu nombreux et assez spécifiques.

La procédure a été la suivante : les questions évoquées sont résumées dans une présentation au nom de chaque demandeur ; puis l'avis ou les remarques du commissaire enquêteur ont été indiqués en italique à la suite, avant d'être adressé par mail à la mairie de Queyrac dans les jours qui ont suivi la clôture de l'enquête publique. Ainsi, la mairie a-t-elle pu prendre connaissance des demandes et y répondre.

Compte tenu du fait que la mairie a répondu tardivement aux questions soulevées par les administrés et les Personnes Publiques Associées, le commissaire enquêteur a demandé à

Madame le maire de Queyrac de proroger le délai de remise de son rapport, ce qui a été accordé par mail du 21 juillet 2017.

Nous verrons plus loin la manière dont nous présentons les demandes, les avis du commissaire enquêteur, les réponses de la mairie et la position du commissaire enquêteur.

3. Visites sur le terrain

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain à plusieurs reprises. Bien sûr, il a visité l'ensemble de la commune de Queyrac pour s'imprégner des particularités de la commune. En effet, la commune de Queyrac étant traversée par une voie de chemin de fer et le RD 1215, cela constitue des coupures qu'il fallait bien visualiser. Puis il est allé sur des lieux particuliers afin de constater lui-même certains enjeux décrits par les requérants. Cela a été notamment le cas pour : Les OURMES, SEMIAN, La HONTANNE, LESCAPON et bien sûr le bourg et les Marais.

4. Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée par le commissaire enquêteur le 29 juin 2017 à 17 heures, heure de la fermeture de la mairie.

E. Examen des observations

1. Remarques du commissaire enquêteur sur les documents

Le commissaire enquêteur a adressé à la mairie les remarques des administrés sous forme d'une liste individuelle, dès la clôture de l'enquête.

2. Observations des Personnes Publiques Associées, réponses du maire et avis du commissaire enquêteur

La démarche a été la suivante :

- Certaines remarques particulières du commissaire enquêteur sur les avis des PPA ou sur le rapport de présentation sont d'abord traitées dans le document qui va suivre.
- **L'attention du lecteur est attirée sur les remarques figurant en vert et rouge dans le tableau ci-dessous car il s'agit bien de l'avis du commissaire enquêteur auquel la conclusion motivée et personnelle de celui-ci fait référence.**

EXAMEN DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La consultation a été lancée suite à la délibération du Conseil Municipal de la commune en date-8 décembre 2016-
L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et du rapport du commissaire enquêteur a donné lieu à une réunion de travail avec les membres de la commission urbanisme.

Les avis de la commission communale sont indiqués dans la troisième colonne et l'avis du commissaire enquêteur dans la quatrième.

a) RTE

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	CONTENU DE L'AVIS	AVIS DE LA COMMISSION COMMUNALE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>RTE Réseau de Transport d'Electricité Courrier du 30/01/2017</p>	<p>Remarques techniques avec demandes d'adaptation suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Concernant le plan des servitudes :</u> Les ouvrages électriques sont bien représentés sur le plan de servitude, cependant il manque leurs appellations. (une annexe est fournie avec une carte mentionnant ces ouvrages. - <u>Concernant la liste des servitudes :</u> Il convient de noter l'appellation complète des ouvrages et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4. De plus, il faut ajouter les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseaux Chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire. (RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne – 12, rue Aristide Bergès – 33270 Floirac. 	<p>Le plan des servitudes est amendé</p> <p>La liste des servitudes est amendée</p>	<p>L'avis RTE est donc favorable sous réserve de la prise en compte demandée.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>

	<p>Modifier le nom officiel des générateurs de la servitude I4 de la Pièce 5.1 Liste des servitudes page 1. Modifier dans la liste de servitude le nom et l'adresse du Service localement responsable en reprenant les coordonnées précédentes.</p> <p>Une note d'information relative à la servitude I4 est communiquée précisant les cas dans lesquels il convient de contacter cette maintenance. Elle peut être annexée au PLU Dans la Pièce 5.1 « Liste des servitudes » à la suite du tableau des servitudes</p> <p>- <u>Concernant le document graphique du PLU :</u> Aucune remarque pour les EBC</p> <p>L'emplacement réservé n°4 « Gestion du réseau incendie (400m²) se voit traverser par la liaison aérienne 63Kv n°1 Soulac-Lesparre-Soulac. Les futurs travaux envisagés devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique. Cela nécessite des précautions particulières.</p> <p>- <u>Concernant le règlement :</u> Indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :</p> <p>Article 2 des zones précitées (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) : «Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces</p>	<p>Cette fiche sera annexée à la pièce 5.1</p> <p>Dont acte</p> <p>Il convient de signaler que les travaux de maintenance des canalisations sont par défaut autorisés. Cette mention n'est donc pas nécessaire dans le règlement.</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>Comme il ne s'agit pas que des travaux de maintenance, il est nécessaire de donner satisfaction à RTE pour plus de lisibilité pour le public.</p>
--	--	---	--

	<p>ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».</p> <p>Plus généralement pour les chapitres spécifiques des zones précitées, indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none">- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.- Rappel que RTE soit consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, pour assurer la compatibilité en projet et ouvrage. Un livret est également fourni résumant l'importance de leur consultation.	<p>Il en est de même pour les normes de retrait ou les aspects techniques car les ouvrages électriques relèvent de l'intérêt collectif et peuvent donc déroger aux principes prédéfinis.</p> <p>Le rapport de présentation est néanmoins complété pour préciser ces points.</p> <p>Il s'agit d'une obligation légale qu'il n'est pas nécessaire de rappeler dans le P.L.U.</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>Cela va sans dire mais c'est mieux en le disant. Il s'agit de faciliter la perception par les administrés</p>
--	---	--	--

b) Direction départementale des territoires et de la mer

<p>Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde</p> <p>Courrier du 15/03/17</p>	<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des éléments suivants :</p> <p><u>I. Compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.</u></p> <p><u>Le rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement ne fait pas l'objet d'un traitement dans le RP alors que sont évoqués des secteurs de stationnement sauvage (à proximité de l'école, dans le centre bourg). Une cartographie de la commune présentant la répartition du stationnement existant, notamment à proximité d'équipements publics et de commerces, permettrait de mieux rendre compte ce déficit de places. Une traduction réglementaire des orientations souhaitées en réponse à cette analyse pourrait trouver sa place dans une OAP thématique. <p><u>Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'OAP « La Hontane » :</u> Il conviendra lors de l'avancement du projet, de veiller à ne pas impacter le patrimoine bâti historique situé en limite Nord (Chemin de la Hontane) lors de réflexions sur l'aménagement des voiries et sur le raccordement à l'assainissement collectif. - <u>L'OAP « Lescapon » :</u> Le traitement paysager de l'OAP présente l'aménagement d'un alignement d'arbres en bordure du chemin de Lescapon. Ce choix démontre une volonté d'intégration paysagère, qui devra cependant prendre en considération la visibilité des carrefours pour les véhicules sortants de la voirie de desserte. Un recul des plantations au niveau des points de connexion apparaît pertinent 	<p>Le rapport de présentation est complété pour faire figurer une carte de répartition des aires de stationnement.</p> <p>La collectivité souligne qu'il s'agit du stationnement de l'entrée et sortie des écoles et relativise les difficultés en présence. La collectivité n'opte donc pas pour une orientation thématique.</p> <p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p>	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes formulées.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La remarque de la commune est justifiée</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
---	---	---	---

	<p>pour limiter ce potentiel effet de masque.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'OAP à proximité de la Place du 11 Novembre 1918 :</u> Les intentions de voirie, représentées sur la cartographie, ne permettent pas d'assurer un cheminement aisé pour les véhicules. Le maillage des modes est quant à lui pertinent avec l'accès au logement depuis le Nord. <p>Il est noté que l'aménagement permettra de « Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération en maintenant la mare en présence ». Il conviendra d'illustrer cette action sur la cartographie où l'information n'est pas représentée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'OAP de la zone artisanale :</u> Une actualisation des références réglementaires serait nécessaire, l'article L111-1-4 n'étant plus d'actualité. <p><u>Les pièces réglementaires, reprendre les éléments suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'article 12 « stationnement » des zones Ua/Ub devra préciser que pour les équipements commerciaux, l'emprise au sol des parkings standards ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces (cf. article L 111-19 du code de l'urbanisme). Elle définit seulement une surface minimum de 60% de la surface de plancher. - Le plan de zonage ne fait pas référence au bon article réglementaire dans la légende pour ce qui concerne les règles de 	<p>L'OAP est complétée dans ce sens</p> <p>Le PLU a été arrêté sous l'ancien code de l'urbanisme, une table des correspondances d'articles sera annexée au règlement mais il n'est pas nécessaire de reprendre tous les articles.</p> <p>Le règlement est complété articles UA12 et UB12 :« <i>pour les équipements commerciaux, l'emprise au sol des parkings standards ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces</i> ».</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>Il semble plus logique de mettre le document à jour et donc de faire les modifications demandées, cela facilitera la lecture pour les administrés.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	--	---	--

	<p>constructibilité le long de certains axes routiers. Le bon article est le L.111-6 et non le L111-1-4.</p> <p>- Les destinations admises pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, comme pouvant changer de destination ne sont pas précisées. Des conditions de distances réglementaires sont évoquées, alors qu'il s'agit de changements de destination de bâtiments existants. Il serait souhaitable de rectifier le règlement.</p> <p><u>Les servitudes et les annexes :</u></p> <p>- Le porter à connaissance datant d'avril 2005, il conviendrait d'actualiser la liste des servitudes avant l'approbation du PLU.</p> <p>- Pour le Plan de Prévention des Risques Inondation qui est annexé, il manque le RP où sont mentionnées des informations importantes comme la côte de seuil à respecter</p>	<p>Le PLU de Queyrac a été élaboré sous le régime de l'ancien code de l'urbanisme, une table des correspondances sera annexée au règlement. Il convient de rappeler que la révision du PLU de Queyrac a été entamé avant le 1^{er} janvier 2016 et dans le respect des mesures transitoires, la commune n'a pas choisi et n'a donc pas délibéré pour recourir à la nouvelle codification. Les articles n'ont donc pas vocation à évoluer.</p> <p>Il sera précisé à l'article N2, h) « le changement de destination <i>en habitation et hébergement touristique</i> des constructions existantes».</p> <p>Il n'y a pas de distinction à opérer entre les bâtiments concernés.</p> <p>La liste sera actualisée après échange avec la DDTM</p> <p>Le rapport de présentation du PPRI est ajouté à la pièce 5.</p>	<p>Voir remarque ci-dessus</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	--	---

	<p><u>II. COHERENCE DU PROJET</u></p> <p><u>Le rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le RP ne fait pas apparaître d'évaluation des besoins endogènes en logements issus en grande partie du desserrement de la taille des ménages, phénomène pourtant notoire - La taille des ménages retenue de 2,1 semble sous-estimée pour l'accueil de nouvelles familles. Il convient de justifier la taille des ménages retenue pour l'accueil de population. - Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a prescrit la réalisation d'une aire d'accueil à l'échelle de la Communauté de communes sur le terrain situé sur la commune de Vendays-Montalivet. A ce jour, le projet semble bloqué, le PLU aurait pu identifier des sites potentiels en alternative. - La commune a souhaité identifier six bâtiments en changement des destinations. Il aurait été souhaitable, pour ces bâtiments, que les destinations admises soient précisées dans le règlement. - En matière de formes urbaines, seule l'OAP de Lescapon fait l'objet de dispositions. Il est indiqué « qu'un programme mixte est envisagé en variant la taille des lots qui pourra osciller de 500 à 800 m² ». Il conviendrait d'apporter des traductions réglementaires complémentaires sur les OAP de la Hontane et du Hibou. 	<p>Le projet s'oriente vers une certaine mixité, avec une priorité aux jeunes foyers au travers des futures opérations d'aménagement (zone AU), qui ont vocation de par leur densité et situation à attirer les plus jeunes. En revanche, elle n'a pas de moyens de contrôler cela dans la zone U, convoitée par des couples de retraités. En conséquence, 2.1 correspond à un chiffre équilibré au vu des potentialités du territoire.</p> <p>La collectivité n'a pas été sollicitée dans ce sens</p> <p>Les destinations sont précisées pour tous les changements de destination et non individuellement.</p> <p>Il s'agit du secteur le plus stratégique pour réaliser une opération mixte, de par sa situation, sa taille et sa configuration. Sur les autres secteurs, la commune craint de ne pas parvenir à trouver des partenaires ou des porteurs de projet pour soutenir des programmes mixtes et ne veut pas faire obstacle à la réalisation de nouvelles</p>	<p>L'étude qui a conduit aux décisions est trop succincte</p> <p>Il serait souhaitable au niveau de la commune de préciser où est située l'aire d'accueil des gens du voyage dans la communauté de communes.</p> <p>Il faut des critères objectifs, or il semble qu'ils ne soient pas précisés.</p>
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Page 334 du RP, inversion des chiffres dans le bilan comparatif des bilans de surface entre le POS et le PLU concernant les EBC - L'OAP de la zone artisanale est concernée par la présence d'une zone humide. Celle-ci prévoit « une préservation des zones humides à l'entrée du site et à sa ceinture Ouest de tout aménagement ». Or les intentions de tracés de voirie, matérialisées sur la cartographie de l'OAP pourraient impacter certaines zones humides (sondages pédologiques T10, T11 et T16 matérialisées p30 du rapport d'étude de l'évaluation environnementale). Il conviendra en phase plus avancée du projet d'adapter ce tracé de voirie afin de traduire cette démarche d'évitement. De plus, cette voirie devra également prendre en compte le bon écoulement des eaux pluviales vers le point bas du site situé au nord. - <u>Le réseau d'eau :</u> Le RP aurait pu présenter des éléments supplémentaires quant à la gestion quantitative de l'eau du réseau, notamment sur l'impact du remplacement du forage de « Jau-Dignac-et-Loirac » par celui du « Petit-Moulin » et mettre en corrélation ces informations vis-à-vis du projet démographique de la commune. P4 des annexes sanitaire, il est noté que la croissance démographique de +220 habitants entrainera un besoin supplémentaire de 22 000 litres d'eau par jour. 	<p>opérations. En revanche, elle s'engage à rencontrer les aménageurs et les inciter à la mixité.</p> <p>Le tableau est corrigé</p> <p>Dont acte</p> <p>Le rapport sera complété autant que possible</p>	<p>Dont acte</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	--	---

	<p>- <u>L'assainissement non-collectif</u> :</p> <p>Il n'est pas fait mention d'informations chiffrées quant à sa gestion par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC) portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résultats de la dernière campagne de suivi des installations - L'estimation du nombre de systèmes non-conformes - Les initiatives entreprises pour résoudre ces anomalies. <p>Ces informations sont importantes par rapport au milieu géologique de certains secteurs de la commune soumis à des contraintes d'aptitudes des sols à traiter des effluents, et doivent permettre de justifier les choix relatifs au maintien de la constructibilité sur certains de ces secteurs.</p> <p>- <u>Le risque inondation</u> :</p> <p>Le règlement aborde dans les en-têtes de chaque règlement de zone la nécessité de prendre en compte l'exposition au risque inondation en zone Ua, Ub, Uy, A, Ap, N, Np, Ns, mais pas en zone Uy et 1AUy. Le règlement du PLU pourrait préciser, dans les secteurs classés en zone jaune, que « <i>le niveau de plancher des nouvelles constructions devra se situer au-dessus de la côte de référence</i> »</p> <p>- <u>Risque gonflement des argiles</u> :</p> <p>Seules les zones agricoles et naturelles sont concernées par ce niveau d'aléas. Les mesures permettant la bonne prise en compte notamment en ce qui concerne les fondations ou les structures des bâtiments devraient être mentionnées notamment dans le règlement.</p>	<p>La collectivité ne dispose pas de ces données</p> <p>Le règlement des zones 1Uy et 1AUy est complété avec la mention sur le PPRI.</p> <p>Dont acte, le règlement du PPRI s'applique quoi qu'il arrive</p> <p>Ce type de dispositions précises relève du code de la construction.</p>	<p>Cela est regrettable car cette connaissance est indispensable à une bonne gestion de l'urbanisation.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>Une bonne information du public est souhaitable</p>
--	--	---	--

	<p>- <u>Risque remontées de nappes</u> :</p> <p>Pour les secteurs constructibles concernés, il est nécessaire de mieux justifier le maintien, malgré l'aléa, de leur constructibilité, et il serait souhaitable que le règlement des zones concernées préconise des mesures afin de limiter les dégâts en cas de phénomène, tels que des vide-sanitaires. Les secteurs de Larnac, Queyzac et la zone 1AUy sont particulièrement concernés.</p>	<p>Le rapport de présentation sera amendé sur ce point.</p> <p>Dont acte</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	--	--	---

c) *Autorité environnementale région Nouvelle Aquitaine*

<p>Autorité environnementale région Nouvelle- Aquitaine</p> <p>Courrier du 21/04/2017</p>	<p>Avis favorable :</p> <p><u>Contenu du rapport de présentation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Etat initial de l'environnement fait référence à plusieurs documents obsolètes, annulés et d'autres en cours d'élaboration alors qu'ils sont adoptés : <i>Référence au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté en décembre 2015, au schéma régional éolien (SRE) annulé en février 2015. De ce fait le rapport de présentation ne contient pas suffisamment d'éléments justifiant de la compatibilité ou de la prise en compte de ces documents supérieurs, contrairement aux attendus de l'article R. 151-3.</i> - Le résumé non technique aurait pu être intégré en début de rapport avec des illustrations supplémentaires pour la compréhension du public. - La carte de localisation des nouvelles constructions est tronquée et ne permet pas d'analyser l'ensemble des nouvelles constructions. - La synthèse sous forme de tableau pour l'état initial de l'environnement est particulièrement intéressante et pédagogique, Toutefois, une synthèse sous forme de carte globale des enjeux hiérarchisés améliorerait encore la perception et 	<p>L'état initial de l'environnement a donné lieu à plusieurs études depuis 2005, il sera actualisé en conséquence.</p> <p>Le résumé non technique demeure en fin de rapport pour lui conserver un caractère conclusif.</p> <p>Si possible, un nouveau cadastre sera utilisé pour l'approbation, ce dernier devrait comporter les constructions récentes. (les géomètres du cadastre sont passés en 2016 leur dernière intervention étant en 2010.)</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La remarque de l'autorité environnementale est justifiée</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	---	--

	<p>faciliterait l'analyse du projet communal au regard de ces enjeux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Eau potable</u> : Des précisions comprenant des données chiffrées auraient mérité d'être intégrées au rapport, afin de s'assurer de la capacité d'approvisionnement en eau potable en réponse à la mise en œuvre du projet. <p>La référence aux besoins liés aux nouveaux habitants est en effet présente dans les annexes sanitaires sans que la satisfaction de ces besoins ne soit justifiée au rapport de présentation.</p> - <u>Trame verte et bleue</u> : Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Aquitaine, adopté en décembre 2015 n'est pas cité et aucune carte de ce dernier n'est présente au dossier pour s'assurer à minima que les trames définies localement ne vont pas à l'encontre des trames définies au niveau régional. - <u>Assainissement</u> : Les conclusions sur l'état des installations individuelles du service public d'assainissement non collectif ne sont pas fournies alors que l'aptitude des sols est présentée comme mauvaise sur plusieurs secteurs de la commune. - La carte du risque de remontées de nappes dans le rapport de présentation comporte un titre erroné. 	<p>Les données du rapport de présentation seront complétées autant que possible.</p> <p>La carte du SRCE est ajoutée et analysée</p> <p>Absence de données.</p> <p>Le titre est corrigé</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La remarque de l'autorité environnementale est d'autant plus justifiée que la décision de la commune de ne pas reconnaître la constructibilité de certaines parcelles est de ce fait fragilisée.</p>
--	---	---	---

	<ul style="list-style-type: none">- <u>Logement</u> : Le besoin en logements, estimé à 120 logements à l'horizon de 10 ans, est calculé uniquement en fonction de la population à accueillir et non en fonction des besoins liés au maintien de la population existante (notion de point mort). Ainsi, si le projet communal intègre bien la remise sur le marché d'une quinzaine de logements vacants (soit environ 20 % des besoins identifiés), il n'est pas fait mention des besoins liés au renouvellement du parc ou à d'éventuelles transformations en résidences secondaires. - Concernant les STECAL, le règlement de ces secteurs classés en Nh prévoit une limitation de l'emprise des nouvelles constructions et des possibilités de changements de destination sans en évaluer toutefois les impacts. Ces secteurs étant situés en zone d'assainissement non collectif, il aurait été important de connaître le bilan du SPANC évoqué plus haut ainsi que l'aptitude des sols plus précisément sur ces secteurs. Le choix de ces secteurs, en zone jaune du PPRI aurait également nécessité une justification plus poussée. - 6 bâtiments font l'objet d'un changement de destination, pouvant être destiné à des habitations. Le RP ne permet pas de savoir dans quelles mesures ces changements de destination ont été comptabilisés dans les bâtiments existants mobilisables pour les besoins en logement et ne permet pas de juger des incidences de telles transformations en matière de distance d'implantation vis-à-vis des bâtiments agricoles en exploitation et des conflits d'usage et de voisinage potentiels créés par de nouvelles implantation.	<p>Il n'existe que peu de résidences secondaires, elles ne constituent pas un véritable levier sur le territoire qui accueille principalement de nouveaux résidents permanents. En outre, bon nombre de résidences secondaires sont de futures résidences principales (installations de retraités).</p> <p>La collectivité ne dispose pas de ces données</p> <p>Il ne s'agit que de 6 projets tous voués à de l'habitat dont seulement deux sont prévus à court terme. Leur nombre ne remet pas en question le calcul du potentiel constructible sur la commune.</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>Remarque à prendre en considération, mais le caractère humain ne doit pas être négligé.</p> <p>Dont acte</p>
--	---	--	---

	<p>- Concernant le projet d'extension de la carrière prévu sous 10 ans, le RP n'expose pas clairement les périmètres avant et après l'extension de la zone d'exploitation. Le fait de reporter à la future étude d'impact ne dispense pas d'une information claire quant à l'évolution du périmètre de la zone déterminée par une trame dans les documents graphiques.</p> <p>- <u>Conclusion :</u> Le maintien de la constructibilité, même limitée, dans certains secteurs non pourvus d'assainissement collectif, soumis au risque d'inondation et marqués par la présence d'une zone humide dans le périmètre du projet de zone artisanale, auraient dû inciter à la recherche de mesures d'évitement plus poussées.</p> <p>Ainsi l'argumentaire autour du projet de PLU mériterait d'être approfondi et précisé dans le rapport de présentation, afin de permettre une meilleure appréhension par le public des ambitions de la commune et de leurs impacts sur l'environnement.</p>	<p>Les projets sont portés quelquefois par des exploitants eux-mêmes.</p> <p>La CDPENAF n'a pas relevé de risque de conflit avec des exploitations en place.</p> <p>Le zonage n'a pas évolué depuis le POS. Le PLU affiche bien le site à projet, ce dernier a émergé en fin de procédure.</p> <p>La commune a pour ambition de porter des projets de qualité favorables aux habitants de la commune tant du point de vue environnemental que du point de vue économique. En parallèle, elle tient à rappeler qu'elle s'engage à poursuivre une démarche vertueuse dans la gestion des espaces verts notamment autour de l'étang. Elle entend intervenir pour retrouver sur ce secteur de la zone humide.</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	---	---

d) CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et Environnemental)

<p>Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde Courrier du 17/03/2017</p>	<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des éléments suivants :</p> <p><u>Dans le Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Concernant le développement urbain, démographique et la consommation des ENAF:</u> (p.262) Le calcul présenté ne semble pas prendre en compte le « point mort». <p>L'estimation du « point mort » permettrait de préciser le nombre de logements à produire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Concernant le développement urbain:</u> Dans le PADD (page 10), l'objectif de la commune est « d'inciter les aménageurs à proposer dans toutes nouvelles opérations du bourg une offre variée en logements », alors que dans le rapport de présentation il est précisé que la commune « opte pour imposer aux futurs aménageurs de varier la taille et le statut des logements dans leurs opérations ». Mais il s'agit plus d'une incitation... - Concernant la délimitation des Zones *N: La nomenclature du plan de zonage (en p273) n'évoque pas les 	<p>Il convient de rappeler que le rythme moyen de la construction escompté au travers du projet s'élève à un peu plus de 10 par an pour une mobilisation de 8ha. Il s'agit donc d'un rythme soutenu au regard du contexte actuel et du positionnement de la commune qui n'a pas pour ambition d'entamer un développement conséquent mais bien de trouver un équilibre en priorité.</p> <p>En effet, le règlement ne rentre pas dans les détails sur ce point. Le projet a utilisé les OAP mais la commune n'a pas souhaité imposer de programme mixte dans toutes les opérations afin de ne pas entraver leur réalisation. Seul le secteur route de la Hontane, au contact des écoles, de par sa taille et sa situation, donne lieu à un objectif de diversité expressément mentionné dans les OAP.</p> <p>Le rapport p273 est amendé.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant</p>
--	--	--	---

	<p>secteurs Nh.</p> <p>- <u>Concernant le patrimoine protégé :</u> Dans le PADD (page 8) la commune choisi de valoriser le patrimoine paysager, notamment en préservant les plantations et les haies; cette protection des éléments naturels repérés au plan de zonage est uniquement traduite dans l'article 13 du règlement des zones A et N et pas dans les zones urbaines alors que certains éléments, tels que les parcs de propriétés, sont implantés en zones UA et UAa.</p> <p>De plus, le règlement précise que « le dessouchage des haies et plantations recensées est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel ou sécuritaire le justifie (...) » en zone A (p.66) et en zone N (p.75) alors que le rapport de présentation parle « de solliciter des autorisations d'arrachage auprès des propriétaires » (p.347).</p> <p>Enfin, est-il volontairement employé le terme « dessouchage » et non« abattage» d'arbres ou de haies... Si la volonté de la mairie est de protéger strictement les plantations, conditionner la sollicitation d'autorisation à l' «abattage» des arbres semble plus approprié.</p> <p>- Concernant les bâtiments repérés au titre de L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme: Pour l'ancien atelier artisanal à l'abandon le long de la route de Hontane le repérage en zone N permet uniquement le changement</p>	<p>Cette disposition concerne quasi exclusivement les haies. Il n'y pas de repérage de jardins remarquables en zone A. En revanche, pour plus de clarté, l'article UA13 est amendé pour rappeler les dispositions relatives aux jardins. Pour précision, ces dernières figurent déjà dans les dispositions générales et la pièce 4.3.</p> <p>Les autorisations ne pourront être octroyées que sous réserve de correspondre à l'un des cas exposés.</p> <p>Le règlement est complété avec la notion d'abattage en plus de dessouchage.</p> <p>La commune ne souhaite pas consacrer la vocation artisanale de ce bâtiment qui jouxte des habitations par souci de compatibilité et craintes des risques de nuisances.</p>	<p>approbation par le conseil municipal.</p> <p>Dont acte</p> <p>La réglementation proposée devient un véritable carcan surtout lorsqu'il s'agit de lutter contre le gel de printemps pour le vignoble. Il est nécessaire de prendre en compte l'écoulement de l'air froid. Celui-ci ne doit pas être gêné par les haies.</p>
--	--	---	---

	<p>de destination en habitation, ce qui semble peu opportun au regard de la qualité du bâtiment (hangar). De façon générale, pour ce bâtiment et tous ceux à vocation économique/ artisanale, si le choix de la commune avait été de préserver la vocation artisanale, conformément à l'article L 15 1-1 3 du Code de l'Urbanisme (ex L123-1-5 du C.U.) le classement en STECAL à vocation artisanale permettrait le maintien de la vocation en autorisant une extension mesurée.</p> <p>Enfin, concernant le repérage de l'annexe à l'aérodrome, en fonction du projet porté par le propriétaire (accueil de résidents de passage annoncé dans le rapport), il est possible de s'interroger sur la vocation future du bâtiment : habitation ou hébergement touristique? Si le projet s'apparente plutôt à de l'hébergement touristique, le règlement de la zone N (article 2) limite le changement de destination à la vocation d'habitation.</p> <p>- Concernant le bilan des surfaces: Inversion des superficies classées en Espaces boisés Classées p334.</p> <p><u>Dans le PADD :</u></p> <p>- <u>Concernant le développement urbain:</u></p> <p>On peut regretter que l'objectif de mixité, tout à fait opportun en termes de développement urbain du bourg, ne soit que peu traduit réglementairement</p>	<p>Il sera précisé dans le règlement de la zone N que le changement de destination de ces bâtiments pourra être de l'habitat et de l'hébergement touristique.</p> <p>Le rapport de présentation est corrigé</p> <p>Il s'agit d'une démarche volontaire de la commune qui ne veut pas faire obstacle aux opérations futures. La commune enregistre</p>	<p>Dont acte</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	--	---	---

	<p>Le PADD affiche dans sa cartographie la prise en compte du projet de voie de contournement de Lesparre porté par le Conseil Départemental, sans réelle traduction réglementaire.</p> <p>En outre, il est précisé que la collectivité émet le souhait que l'emprise de l'ancien tracé en date des années 1970 soit réhabilitée: lors de l'élaboration du PLU des tronçons nécessitant réaménagement ont-ils été identifiés sur la commune ?</p> <p><u>Concernant les OAP :</u></p> <p>Pour mémoire, observation concernant la mixité sociale et générationnelle</p> <p><u>Concernant le règlement :</u></p> <p><u>Zones Urbaines (UA, UB et UE) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UA3 relatif aux accès, préciser si supérieure ou égal à 3m ? 	<p>déjà très peu d'opérations d'ensemble jusqu'à ce jour et s'inquiète pour le futur...</p> <p>Le projet ne peut être traduit en l'état. Il n'était pas encore temps d'afficher les emplacements réservés (données précises non communiquées par les services du Département).</p> <p>Il n'existe pas de tronçon à réhabiliter.</p> <p>Idem réponse précédente</p> <p>Prise en compte des remarques avec ajustement du règlement en rouge</p> <p>Art UA 3 : Les accès <i>doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et comporter une largeur minimum de 3,00 mètres</i></p>	<p>Dont acte</p> <p>L'emprise de l'ancien tracé laisse la possibilité d'avoir des sorties de terrains à vocation constructibles, contrairement à l'avis de la commune.</p> <p>Qu'entend-on par « satisfaisantes » ?</p>
--	---	--	--

	<p>- Articles UA6/UB6 : Ajout d'une liaison pour être clair.</p> <p>Articles UA6 · 2 · c) / UB6 - 2 · a)/ UE6 · 2 · b) ; Ajout proposé pour préserver la possibilité de valider ou non une adaptation de la règle lors de l'extension d'une construction existante.</p> <p>Articles UA7 - 2 · b) / UB7 · 2 · a) :</p> <p>la distance de 1 m minimum pour l'implantation des annexes de moins de 20m2 paraît Faible au regard des espaces résiduels quelle pourrait générer.</p> <p>Articles UA7 · 2 · c) / UB7 - 2 - c) Proposition d'ajouter « sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. ».</p>	<p>Art UA6 et UB6 / - <i>«Les constructions principales au nu du mur de façade ainsi que les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées (...).</i></p> <p>Art UA6 · 2 · c) / UB6 - 2 · a)/ UE6 · 2 · b) <i>l'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.</i></p> <p>Il s'agit d'instaurer davantage de souplesse, la distance d'un mètre doit permettre l'entretien de la petite annexe.</p> <p>Art UA7 · 2 · c) / UB7 - 2 - c) <i>l'extension de bâtiment dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU (...) sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.</i></p>	
--	--	--	--

	<p>Articles UA 10, 1 et 2. / UB 10 1, il est risqué de ne donner que les hauteurs maximales pour les faitages sans préciser une hauteur maximum à l'égout. Dans l'application cela permet de détourner le règlement.</p> <p>Quid des toitures terrasses ? Quelle est la référence de hauteur maximum pour l'acrotère ?</p> <p>Articles UA 10 · 2 (attention il y a deux numéro 2) b) / UB 10 - 2 a) proposition d'ajout pour éviter qu'une rue soit totalement transformée.</p> <p>Article UA 11 · c) ajout pour précision</p> <p>Articles UA 11 - l. d) / UB 11 - 1. g) / UA 11 - 2. j) Les volets sont de préférence pleins et en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres et traditionnelles sont à privilégier et les couleurs incongrues prohibées. Attention à la notion de couleurs incongrues. Qu'est-ce qu'une couleur incongrue ? Cela laisse de la place à interprétation.</p>	<p>Il s'agit de travailler principalement sur le volume. Pour les toitures terrasses, il sera ajouté aux Art UA10 et UB10 « ... à x mètres au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère. »</p> <p>Art UA 10 – 2 et UB 10 - 2 a) <i>Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur existante à la date d'approbation du PLU.</i></p> <p>Art UA 11 · c) <i>Les ouvertures nouvelles en façade sur rue et visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage.</i></p> <p>Les couleurs incongrues sont des couleurs inappropriées au regard du contexte ou de l'environnement urbain ou naturel du bâtiment.</p>	<p>Qu'entend-on par « inappropriée » ? cela dépend de la perception des individus s'il n'y a pas une règle au moins indicative</p>
--	--	--	---

	<p>Article UA 11 - 2. b) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Médoc et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant</p> <p>Préciser les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Médoc (en annexe du règlement ?). Il peut également être fait référence à la maison Girondine décrite dans l'ouvrage Maisons de Gironde - tome 1 (CAUE - 2009).</p> <p>Article UA 11 - 2. c) les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la teinte et/ ou la pente, sont interdites. Dans le secteur UAa, la toiture terrasse ne sera pas autorisée. (...). Les toitures terrasses ne sont pas autorisées en UAa, est-ce à dire qu'elles le sont dans les autres zones UA ?</p> <p>Article UB 11 - c) En cas de toitures en tuiles, les nouvelles constructions seront recouvertes de tuiles canal ou similaires et de teinte claire traditionnelle ou mélangée. la pente de toit sera de 40% maximum.</p> <p>Quid des Toitures terrasses ? Il est préférable de préciser si elles sont autorisées et quelle hauteur elles doivent respecter à l'acrotère.</p> <p>Articles UA 11 · 6. / UB 11 · 5. Architecture Contemporaine Clause à préciser pour éviter qu'elle ne serve qu'à justifier un projet ne</p>	<p>Il est proposé de faire référence à l'ouvrage « les maisons de Gironde » du CAUE (consultable sur internet : http://www.cauegironde.com/maison-gironde/) directement dans le règlement.</p> <p>Dans les autres zones notamment dans la zone UA les toitures terrasses ne sont pas expressément interdites.</p> <p>Le règlement précise bien, en cas de toiture en tuiles ce qui ouvre à d'autres possibilités.</p> <p>La hauteur du haut de l'acrotère sera précisée en effet (cf remarque précédente).</p> <p>Il n'existe pas de définition de l'architecture contemporaine mais il convient de laisser une</p>	<p>D'une manière générale les toitures terrasses ne sont pas caractéristiques du village. Les autoriser contribue à dénaturer l'environnement.</p>
--	--	--	---

<p>respectant pas les précédents articles. Lors de l'instruction, difficile argumentation du refus ou de l'accord délivré.</p> <p><u>Zones UY et AUY</u></p> <p>Article UY 1 a) <i>les constructions nouvelles destinées à l'hébergement touristique et à l'habitat, à l'exception des constructions d'habitation visées à l'article UY2.</i></p> <p>Or, l'article UY2 ne soumet pas à condition les constructions d'habitation et le rapport de présentation précise p.294 que « son/expressément interdits dans la zone UY, les constructions d'habitation et d'hébergement hôtelier (..) ». Proposition de supprimer l'exception de l'article UY1.</p>	<p>place à la création architecturale et à l'interprétation</p> <p>Le règlement est corrigé, l'alinéa a) des articles UY1 et AUY1 est retiré.</p>	<p>Cela sera de nature à faire tout et n'importe quoi.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	---

e) *Communauté de Communes Médoc Atlantique*

<p>Communauté de Communes Médoc Atlantique Courrier du 26/01/2017</p>	<p>Avis favorable sans demande de modification :</p> <p>Après analyse du projet de PLU, il apparaît que le document d'urbanisme est compatible avec le SCoT de la Pointe du Médoc approuvé le 11 août 2011.</p>		<p>Dont acte</p>
--	--	--	-------------------------

f) Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

<p>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers Courrier du 08/03/2017</p>	<p>Avis favorable assorti de l'observation relative à la rédaction de l'article 2c du règlement de la zone A</p>	<p>L'alinéa c) est ajusté et simplifié, l'alinéa e) est conservé</p> <p><i>c) Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement)... sous réserve pour qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole. Pour les hébergements, ils devront découler soit qu'elle se réalise soit par l'aménagement de camping à la ferme soit par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants repérés au plan de zonage.</i></p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
---	---	---	---

g) *Chambre d'Agriculture de la Gironde*

<p>Chambre d'Agriculture Gironde Courrier du 12/04/2017</p>	<p>Avis favorable sous réserve de prise en compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- En remarque liminaire et concernant l'ensemble du document, nous regrettons que la recodification du livre premier du code de l'urbanisme intervenue au 1er janvier 2016 n'ait pas été prise en compte. Il convient de mettre le document en concordance afin de lever une fragilité des pièces opposables notamment. <p><u>Dans le Rapport de Présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Concernant le diagnostic de l'agriculture et la localisation des bâtiments d'exploitation :</u> <p>Nous regrettons que ces éléments n'aient pas fait l'objet d'une synthèse avec une expression des enjeux et des besoins en matière de surfaces et de développement agricole (article L151-4 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Il convient d'apporter une légende à la carte page 165 et de faire en sorte que l'exploitation n° 12 soit au même endroit entre les cartes page 165 et 166.</p>	<p>Le PLU de Queyrac a été élaboré sous le régime de l'ancien code de l'urbanisme, une table des correspondances sera annexée au règlement. Il convient de rappeler que la révision du PLU de Queyrac a été entamée avant le 1^{er} janvier 2016 et dans le respect des mesures transitoires, la commune n'a pas choisi et n'a donc pas délibéré pour recourir à la nouvelle codification.</p> <p>Il convient de signaler que les projets n'affectent pas des surfaces conséquentes.</p> <p>Le rapport est amendé avec les légendes.</p>	<p>Voir remarques précédentes sur ce sujet</p> <p>Mais quelle surface ?</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	--	---

	<p><u>Dans le PADD</u> : Nous regrettons que la commune n'inscrive pas les projets de diversifications des exploitations agricoles dans la partie consacrée au soutien des activités agricoles. Nous souhaitons que ce point soit ajouté alors même que le diagnostic exprime des projets.</p> <p><u>Dans le plan de zonage</u> : Nous n'avons pas de remarque particulière à émettre sur le plan de zonage. Il convient de corriger les références à l'ancien article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dans la légende.</p> <p><u>Dans le règlement</u> :</p> <p>- <u>Article A2</u> La seconde partie de l'alinéa c bénéficie d'une rédaction peu claire qu'il convient de reprendre.</p> <p>Il nous semble que les alinéas c et e traitent de la même chose. Il convient de ne garder que l'un d'entre-eux.</p> <p>Il convient de limiter en surface ces changements de destination peut-être 150 m² pour rester cohérent avec le contenu de l'alinéa a.</p>	<p>Il est précisé dans le PADD que la commune souhaite s'inscrire dans la poursuite des objectifs de la charte Agriculture, Forêt et Urbanisme du département de la Gironde laquelle a pour objet de « favoriser l'évolution et la pérennité des exploitations agricoles ». La commune entend donc effectivement soutenir et ne pas entraver les projets de diversification de l'activité.</p> <p>Le numéro demeure celui de l'ancien code de l'urbanisme par souci de cohérence.</p> <p>L'alinéa c) est ajusté et simplifié, l'alinéa e) est conservé</p> <p><i>c) Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement)... sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole. Pour les hébergements, ils devront</i></p>	<p>Il est nécessaire de le rappeler</p> <p>Voir les remarques précédentes sur ce sujet</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
--	---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Article A4</u> : Il convient de prévoir la possibilité d'un forage à usage unifamilial suivant la réglementation en vigueur en cas de difficulté à se raccorder au réseau public d'eau. - <u>Article A9</u> Il convient d'exonérer clairement les constructions à usage agricole du coefficient d'emprise en sol somme toute peu utile en zone A. - <u>Article A11</u> : Partie 3 consacrée aux bâtiments agricoles. Il nous apparaît inutile sur une commune quasiment plane de faire référence aux pentes des terrains naturels. - <u>Article A13</u> : 	<p>découler soit qu'elle se réalise soit par l'aménagement de camping à la ferme soit par l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants repérés au plan de zonage.</p> <p>Les constructions à usage agricole sont bien exonérées du coefficient d'emprise au sol qui ne concerne que les constructions à usage d'habitation (rédaction de l'article A9).</p> <p>Il s'agit de mesures de précaution et de principe importantes à rappeler.</p> <p>Le paragraphe 1 est retiré pour plus de souplesse</p> <p>1) Dispositions générales</p>	<p>A prendre en considération</p> <p>Ça va sans dire et mieux en le disant</p> <p>Franchement inutile</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant</p>
--	---	--	---

	<p>Nous demandons la suppression de l'alinéa 1 très contraignant en zone agricole tant pour les plantations sur les aires de stationnement (ces surfaces comprennent-elles l'ensemble des aires de manœuvre de l'exploitation ?).</p> <p>- De même il existe de nombreuses aires de dépôts sur une exploitation agricole et il n'est pas souhaitable de végétaliser l'ensemble de ces espaces fonctionnels.</p> <p>Dans l'alinéa 3, la rédaction doit être modulée pour faire référence aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 joint au présent avis.</p>	<p>Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.</p> <p>Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono-spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).</p> <p>L'article A13 est amendé comme suit :</p> <p><i>Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>En conséquence, ce classement :</i></p> <p><i>a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.</i></p> <p><i>b) A l'exception des coupes entrant dans une des catégories définies par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 annexé au présent règlement, entraîne de plein droit le</i></p>	<p>approbation par le conseil municipal.</p> <p>A noter</p> <p>La remarque de la chambre d'agriculture semble fondée et la commune n'apporte pas une démonstration bien étayée.</p>
--	--	--	---

	<p>- <u>Article N2</u> Partie 1 alinéa a : doit-on comprendre que les constructions agricoles sont autorisées au sens où l'élevage participe au maintien du milieu naturel ?</p> <p>Alinéa c : nous demandons la suppression du seuil limitatif de surface de 50 m² et de hauteur de 3,5 m.</p>	<p><i>rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier...</i></p> <p>Il s'agit d'une interprétation possible à démontrer lors de la demande d'autorisation.</p> <p>Il s'agit de préserver une zone Naturelle particulièrement sensible sur le territoire de Queyrac où les enjeux en termes de constructibilité même agricole doivent être retirés des espaces classés en N (zones humides, marais, zone inondable, trame boisée...). La sensibilité de cette zone justifie d'y limiter les constructions même à vocation agricole.</p>	
--	--	--	--

h) Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS33)

<p>Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde Courrier du 26/01/2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sous réserve de prise en compte des éléments suivants : J'attire votre attention sur le fait que nous avons identifié des secteurs bâtis insuffisamment pourvus en défense incendie lors de la consultation au titre du porter à connaissance. Il s'agit des secteurs suivants : Borilande, Bouleyre, Cassagne, Gartibillan, le Beney, le Bourdieu, le Cap du Haut, le Dez, Le Gadet, le Gros Cap, le Mouva, le Plancat, le Trou du Renard, les Cafés, les Carrières, les Marancins, les Pradilles, les Trois Tétions, les Marquis, la Palus de la Rivière, le Pey du Haut, le Peyblanc, Peyrissan, le Peyron, Sémian, Tarai, Terrain Menu, Trinque Bardin et le Truxet. - <u>Concernant les secteurs à urbaniser :</u> Les bâtiments des zones 1AU dans les secteurs «Chemin du Hibou», «rue du 19 mars 1962» et «chemin de Lescapon» , des zones 2AU «Chemin de Lescapon» et 2 AUt au lieudit «Lescaoudiou» devront, au regard de l'état actuel de la réglementation, être défendus à partir de points d'eau incendie présentant un débit de 60 m3/h et situés à moins de 200m. - <u>Concernant les Zones en risque fort : zones artisanales, zones urbaines denses, zones mixtes</u> Il est demandé un débit de 120 m3/h à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé pour la zone: AUY dans le 	<p>La commune a connaissance de ces points et travaille actuellement à l'amélioration de la défense mais certains secteurs présentent de réelles difficultés. Ces derniers pour le plus grand nombre, n'ont d'ailleurs pas fait l'objet de projets d'extensions de l'urbanisation ni de densification.</p> <p>Les OAP sont complétées dans ce sens</p> <p>Dont acte</p>	<p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p> <p>La prise en compte de la demande doit modifier le document avant approbation par le conseil municipal.</p>
---	---	---	--

	secteur «au Gadet».		A vérifier pour répondre positivement
SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Sud-ouest Courrier du 26/01/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sans réserve de modification - L'ensemble des données relatives aux enjeux ferroviaires est bien reporté sur le document, elles ne sont pas altérées par les orientations et programmations d'aménagement. 		Dont acte
Conseil Municipal de VENSAC Courrier du 06/03/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable à l'unanimité et sans réserve de modification 		Dont acte

3. Observations consignées sur le registre

La démarche a été la suivante :

- Les analyses des demandes individuelles ont été résumées afin que la mairie puisse apporter une réponse pour chaque demande. A cette occasion, le commissaire enquêteur faisait part de ses remarques. Puis à la suite de la réponse de la mairie, le commissaire enquêteur a pu donner son avis. Il figure en vert dans les documents ci-dessous où sont consignées les remarques des administrés, l'avis de la mairie est en bleu.

Remarques générales

La loi impose aux communes que la compétence de l'urbanisme passe aux Communautés de Communes et que l'on ait des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI). Il semble que l'administration centrale utilise cela pour contraindre les communes qui souhaitent garder cette compétence à diminuer de manière drastique les superficies « constructibles ». Cet objectif est sans doute louable s'il respecte un certain nombre de critères et notamment respecte les habitants des villages ruraux, ainsi que leurs biens. De plus, dans certains cas les propositions des services centraux aboutissent à des incohérences par rapport à l'objectif général. En effet, il est souhaitable de densifier l'existant et de ce fait de « boucher » les dents creuses, encore faudrait-il que cette intention soit appliquée pour que de l'intention on passe à la réalité.

Dans ces conditions, il est nécessaire que l'administration accepte de concéder certains aménagements dans son avis, de telle sorte que l'objectif de réduction de la surface consacrée à l'urbanisation à venir soit cohérent par rapport aux besoins de la commune et aux engagements pris envers les citoyens et administrés, ainsi que par rapport aux biens des administrés.

Parmi les demandes qui sont faites dans le registre d'enquête publique, nombreuses sont celles qui peuvent être acceptées car elles ne mettent pas en péril le projet d'ensemble, mais au contraire le consolident. Il est nécessaire que les décideurs fassent preuve de discernement.

Remarque Générale Mairie :

La commune de Queyrac n'est pas l'auteur des nombreuses réglementations nationales qui ont profondément modifié les conditions de l'urbanisation depuis une trentaine d'années.

Certaines de ces réglementations sont parfaitement fondées et visent à une amélioration réelle des modalités d'urbanisation. D'autres sont manifestement excessives ou inadaptées aux situations rurales mais la commune est tenue de les respecter et ne dispose que de marges réduites d'appréciation.

Elle les a utilisées et le fera encore pour l'approbation définitive du PLU mais elle ne prendra pas le risque d'un déféré préfectoral qui remettrait en cause le travail effectué, les sommes

engagées et retarderait de plusieurs années l'opposabilité d'un document indispensable pour assurer la sécurité juridique de l'urbanisation.

Le commissaire enquêteur, tout en prenant en considération les remarques de la mairie, constate que celle-ci considère que certaines règles ne sont pas applicables en milieu rural. Il faut donc être logique jusqu'au bout et faire pression car il existe une interprétation qui permet d'assouplir les exigences de l'administration centrale, tout en restant dans le cadre règlementaire.

Remarques de rédaction :

Le commissaire enquêteur reprend par date et par personne les demandes qui ont été faites soit sur le registre, soit par courrier et inscrites sur le registre.

Puis en italique le commissaire enquêteur, après une étude sérieuse de la demande, fait une recommandation à la mairie de Queyrac qui apporte ses remarques ou acceptation.

Après l'étude de l'avis de la mairie qui répond en bleu, le commissaire enquêteur accepte ou conteste l'avis de la mairie en vert et reporte, dans les conclusions et avis, sa position.

Remarques concernant l'inventaire du patrimoine

L'inventaire qui a été fait comprend des erreurs qu'il est nécessaire de corriger, voir les remarques faites par des administrés.

Par ailleurs, il ne paraît pas logique de mettre des contraintes à des propriétaires qui entretiennent bien leur domaine, sans qu'il y ait des contraintes de préservation de l'environnement proche et sans qu'il y ait des compensations à ces contraintes.

Exemple sur le côté de la chapelle Saint ROCH, le long de la route un mur en parpaing de béton a été construit, ce qui dénature complètement le site. Elle n'est donc plus à reconnaître comme remarquable.

Remarque concernant l'inventaire du patrimoine Mairie :

La préservation des éléments caractéristiques du patrimoine bâti est incitée par le code de l'urbanisme article L1123—1.5 amendé pour l'article et voulu par le conseil municipal il s'agit d'un choix politique.

Le commissaire enquêteur souligne que des décisions politiques qui conduisent à des spoliations ou à des incohérences ne sont pas de bonnes décisions. La commune devrait donc revoir les éléments sous cet angle.

Registre d'enquête publique

29/05/2017

a) Monsieur et Madame GARCIA

Indiquent que la délimitation des parcelles 358 et 357 au lieu-dit Au DEZ est en partie erronée du fait qu'une partie a été classée en zone naturelle N, en basant la limite sur une

clôture et non sur une limite de propriété ou de parcelle. Ils demandent donc que toutes les parcelles soient classées en zone Nh. En effet la clôture n'existe pas, comme l'extrait de plan cadastral l'indique dans le dossier N°1 remis ce jour.

Recommandation du commissaire enquêteur : demande justifiée qui doit être satisfaite.

Avis de la Mairie : cette modification est compatible.

Position du commissaire enquêteur : dont acte

b) Madame BOULERIS Marielle

Demande que la parcelle 102 au lieu-dit l'Escapon soit classée en Nh comme ses voisins.

Recommandation du commissaire enquêteur : les parcelles 102 à 183 n'ont aucune raison de ne pas être classées en Nh. Quelles justifications donnez-vous à ce « non classement » ?

Avis de la Mairie : Cette modification est compatible.

Position du commissaire enquêteur : dont acte

c) Monsieur MUSSET Marc

Demande que la parcelle ZW 92 au lieu-dit Sémian Nord sur laquelle il existe un hangar, en partie fermé, soit classée constructible puisque les voisines sont construites (exemple 73 Sémian Est).

Recommandation du commissaire enquêteur : la remarque fait partie des nombreuses incohérences qui sont mises en exergue par les administrés. Il semble nécessaire d'apporter un correctif afin de ne pas fragiliser l'approbation du PLU.

Avis de la Mairie : extension d'urbanisation.

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

d) Madame FAUX Marie-Christine

Demande que la parcelle 596 lieu-dit Sables Nord sur laquelle il y a un garage soit constructible. En effet, son fils handicapé est autoentrepreneur multi-service.

Recommandation du commissaire enquêteur : cette parcelle a été classée en zone naturelle alors qu'elle est bordée de constructions dont certaines sont aussi en zone naturelle. La demande est justifiée et les parcelles 282, 283, 617, 303 et 190 devraient également être intégrées dans la zone UB.

Avis de la Mairie : Cette modification est compatible en partie.

Position du commissaire enquêteur : la remarque de la mairie est insuffisamment précise pour pouvoir se prononcer sur son avis, la demande est donc maintenue.

e) *Monsieur et Madame Damien DUMAS*

Souhaitent construire un garage à matériel d'environ 200 m² avec un faîtage ne dépassant pas 6m. Les parcelles concernées sont AB 276 et 308 au Bourg. Ils demandent confirmation de la possibilité de réaliser cette construction.

Recommandation du commissaire enquêteur : merci de confirmer

Avis de la Mairie : N'est pas compatible avec la réglementation d'urbanisme qu'il n'est pas opportun de modifier.

Position du commissaire enquêteur : aucun argument précis n'est avancé pour justifier la position de la mairie, le règlement de la zone n'exclut pas cette possibilité, la demande est maintenue.

f) *Madame CORS*

Propriétaire de la parcelle 104 au Bourg demande que celle-ci soit constructible, au moins en partie, comme les voisines.

Recommandation du commissaire enquêteur : nous constatons que cette parcelle pourrait être traitée comme les voisines, 299 et 301, cela ferait un alignement intelligent, sur des limites claires.

Avis de la Mairie : extension d'urbanisation.

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

g) *Madame BUTLER*

Demande que les parcelles 306 et 308 au lieu-dit Les Pargaux soient constructibles, comme les voisines, car elles sont enclavées.

Recommandation du commissaire enquêteur : effectivement ces parcelles sont enclavées entre des constructions, ce qui n'est pas tenable, il faut donc trouver une solution pour permettre cette construction qui fera revenir un habitant permanent à Queyrac.

Avis de la Mairie : la modification n'est pas possible, mais PC déposé en R.N.U. possible.

Position du commissaire enquêteur : La mairie serait donc bien inspirée de prévenir l'intéressée afin qu'elle puisse prendre ses dispositions.

h) Monsieur Michel Alain BARRAUD

Demande que les parcelles 42 et 43 au lieu-dit Moulin de la Hontane Sud dont le sous-sol est constitué d'argile et de mouillères le rendant impropre à la culture de la vigne, soient constructibles.

Demande que les parcelles 143 et 144 au lieu-dit Cangruey, qui ne peuvent être plantées en vigne compte tenu de la proximité des voisins pour les traitements phyto, soient classées constructibles. (Risque de contentieux « pollution »)

Recommandation du commissaire enquêteur : concernant les demandes, il faut distinguer :

Parcelles 42 et 43 au Moulin de la Hontane : il semble que cette extension ne soit pas envisageable, sauf à réaliser le classement de toutes les parcelles, 162, 263, 264, 265, 248p, 249p et 42, 43. S'il est vrai que ces terrains sont impropres à la culture de la vigne il ne serait pas cohérent de les laisser en terres agricoles. De plus, la limite de la zone serait mieux stabilisée. Quelle réponse apporter ? Si ces parcelles sont classées en AOC la demande n'est pas recevable en l'état il faut que le pétitionnaire demande à l'INAO le déclassement.

Avis de la Mairie : extension d'urbanisation

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

Parcelles 143 et 144 à Cangruey, le problème soulevé par la demande doit être étudié car il conditionne l'avenir de la culture de la vigne dans ce secteur. Or le travail de la vigne est une ressource importante de la commune. Cependant, il faut qu'il y ait une zone « tampon » entre la zone construite et la vigne. Quelle réponse apporter ?

Avis de la Mairie : extension d'urbanisation

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

31 mai 2017

i) Madame TABUTEAU Danièle, demande par sa lettre N°2 si sa parcelle ZI 163 au lieu-dit CANGRUEY a la possibilité de passer constructible.

Recommandation du commissaire enquêteur : la parcelle porte actuellement une construction et elle est classée en zone agricole, elle est bordée par un chemin et une zone naturelle. Toutefois cette zone naturelle comporte des constructions, ce qui semble incohérent. Par ailleurs, cette parcelle 163 est un triangle qui ne pourra pas être cultivé de manière raisonnable par l'agriculture. En conséquence, il n'y a pas d'objection à donner satisfaction à la demande. Ainsi la zone serait cohérente et « fermée ».

[Avis de la Mairie : extension d'urbanisation](#)

[Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.](#)

14 juin 2017

j) Monsieur DUPOUY Jacques

Constate que la parcelle 139 au centre bourg était classée au POS en 2NA, soit zone à urbaniser à court terme. Il ne comprend pas les raisons qui ont conduit à cette suppression. Il demande que la constructibilité soit rétablie, conformément à son courrier du 31 mars 2005 qui est resté sans réponse.

Recommandation du commissaire enquêteur : la demande est justifiée et doit recevoir l'accord de la mairie. Il s'agit en effet de densifier le Bourg, ce qui est un des objectifs du PLU ; de plus cette parcelle est entre deux parcelles supportant une construction.

[Avis de la Mairie : extension d'urbanisation](#)

[Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.](#)

k) Madame BROSSARD Christine, en son nom et au nom de son fils,

Constate que la parcelle 238 au lieu-dit la Hontane, en face du secteur Grange Ouest a été coupée en deux sans raison apparente (la zone naturelle n'a aucune raison). Elle souhaite que cette parcelle garde sa constructibilité comme cela était le cas au niveau du POS, car sur cette parcelle il y a des logements et des hangars. Demande le classement en UAb.

Recommandation du commissaire enquêteur : cette demande paraît justifiée, car la limite qui a été prise contourne et coupe la parcelle en deux. La limite serait ainsi plus claire et tiendra plus dans le temps.

[Avis de la Mairie : cette modification est compatible.](#)

[Position du commissaire enquêteur : dont acte, satisfaction est donc donnée aux demandeurs](#)

l) Monsieur BADOT Jacques.

La parcelle 169 au bourg a été intégralement classée en « Gravière » alors que seulement une toute petite partie a été exploitée. En effet, un jugement a fait cesser l'exploitation. Ainsi, seule la zone exploitée devrait figurer sur le Plan du PLU. Il s'agit de 25m sur 10m au nord de la parcelle 330 et longeant la parcelle 170.

Recommandation du commissaire enquêteur : il pense pouvoir donner satisfaction au demandeur, au vue de la photo aérienne remise et lui demander de faire dresser un plan de

géomètre pour délimiter la zone avec précision. Toutefois, Monsieur et Madame BRUAND sont venus déposer le 23 juin pour apporter une contradiction dont il est utile de tenir compte. Ainsi, il serait raisonnable de ne retenir au maximum que 25% de la surface en zone UB, partie la plus au nord ; il faudra donc supprimer les hachures sur cette zone et les reporter plus au sud ; ce qui est l'inverse de la représentation actuelle sur le plan. De plus un certain nombre de témoignages ont été déposés qui confirment l'analyse faite par Monsieur et Madame BRUAND il est donc judicieux d'en tenir compte. Il s'agit de : Monsieur et Madame Harent, Monsieur Laurent Andreu, Monsieur et Madame Villeneuve, remarques détaillées plus loin.

[Avis de la Mairie : au vu des éléments, un nouveau classement sera proposé.](#)

Position du commissaire enquêteur : dont acte

m) Monsieur et Madame GOTORBE Bernard, propriétaires à Lescapon,

Contestent le classement en zone naturelle de la parcelle 108 alors qu'elle était constructible au POS. Cette parcelle bénéficie d'une sortie sur la route.

Recommandation du commissaire enquêteur : demande justifiée, car il s'agit d'une dent creuse. Par ailleurs, bénéficiant d'une sortie sur la route et des réseaux, cela contribue à densifier l'existant.

[Avis de la Mairie : extension d'urbanisation](#)

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

n) Monsieur et Madame RAMIREZ, propriétaires de la parcelle 730 au lieu-dit Clairieux

Indiquent avoir acheté cette parcelle en terrain à bâtir, car elle était en zone constructible du POS. Le changement de catégorie leur cause un préjudice important. De plus, il s'agit d'une dent creuse dans cette zone dont la destination a été changée sans qu'il y ait de motif sérieux. Demandent que le classement de la parcelle soit revu.

Recommandation du commissaire enquêteur : le constat et l'analyse sont pertinents, le classement mérite donc d'être revu. Cependant il semble que ce changement ait été imposé à la mairie par l'administration sans tenir compte des aspects humains, comme dans d'autres situations ; il faut au minimum trouver une compensation certaine qui leur garantisse pendant un certain délai la constructibilité de cette parcelle. En effet, rester dans la situation envisagée cause un préjudice qui n'est pas acceptable.

[Avis de la Mairie : cette zone n'aurait jamais dû être constructible, DPLT accordée depuis le 23 mars 2016 \(donc possibilité de déposer un permis de construire jusqu'en 2019\).](#)

Position du commissaire enquêteur : dont acte, la mairie serait bien inspirée d'informer les demandeurs de cette possibilité.

o) Monsieur SALUDES Jean Paul

Souhaite qu'une partie de la parcelle 261 au lieu-dit Larnac soit classée en UAb, comme la voisine. La délimitation du périmètre pourrait être un quadrilatère formé par les parcelles 260, 72, et 78 avec son espace boisé classé. En effet, ce terrain est desservi par les commodités eaux et électricité notamment.

Recommandation du commissaire enquêteur : cette demande doit être étudiée car bien qu'elle constitue une extension, il s'agit d'une dent creuse qui délimitera bien la zone et pourra éviter une extension future.

Avis de la Mairie : extension d'urbanisation

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

p) Madame SALUDES Sophie

Constate que sur sa parcelle 145 au bourg, une partie a été mise en zone naturelle sans raison apparente et demande le classement en zone UB comme le reste de sa parcelle.

Recommandation du commissaire enquêteur : effectivement rien ne justifie cette partition de la parcelle et donc il est demandé de donner satisfaction à la demande en classant toute la parcelle 145 en UB.

Avis de la Mairie : cette modification est possible.

Position du commissaire enquêteur : dont acte, la modification sera apportée avant décision du conseil municipal

19 juin 2017

q) Monsieur Claude GIRARD lettre N° 4

Constate que ses parcelles N° 110 et 111, au lieu-dit Lescapon, 15 route de l'océan, qui étaient classées constructibles dans le POS, sont devenues inconstructibles sans raison apparente. Il conteste ce classement et demande de revoir la question pour supprimer le préjudice qui serait créé.

Recommandation du commissaire enquêteur : demande justifiée, car il s'agit d'une maison existante et d'une dent creuse. Par ailleurs, bénéficiant d'une sortie sur la route et des réseaux, cela contribue à densifier l'existant. Ne pas accepter cette demande comme certaines autres constituerait un préjudice certain qu'il serait regrettable de consolider.

[Avis de la Mairie : extension d'urbanisation + pas d'autorisation de nouvelle sortie sur la RD 1215 possible.](#)

[Position du commissaire enquêteur : il semble que cette décision de la commune soit une décision de principe, mais sans fondement réel, puisqu'une déviation doit être mise en place.](#)

23 juin 2017

r) Monsieur et Madame BRUAND sont venus :

Remettre un dossier (N°5) pour contester le classement en zone UB de la parcelle 169 appartenant à Monsieur Badot. (Voir ci-dessus). Des annexes ont été déposées le 30 juin 2017

Cette parcelle qui était en partie une ancienne gravière a servi pendant de nombreuses années de décharge et à ce titre a été recouverte de déchets divers qu'il est difficile de qualifier. Ainsi, il n'est pas possible d'envisager le classement en zone UB.

Recommandation du commissaire enquêteur : au vue des explications et de la documentation remise, il semble évident que la superficie qui a reçu des déchets est d'une superficie supérieure à celle qui a été donnée par Monsieur BADOT. C'est pourquoi nous recommandons de mettre les hachures, indiquant qu'il s'agit d'une ancienne gravière sur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle dans la partie sud et de supprimer le classement en UB sur cette partie d'ancienne gravière. De plus des témoignages appuyant ces affirmations ont été déposés le 30 juin 2017.

[Avis de la Mairie : au vu des éléments un nouveau classement sera proposé.](#)

[Position du commissaire enquêteur : cette remarque correspond à une, faite plus haut sur le même secteur.](#)

Ils indiquent par ailleurs que, à l'est de leur propriété, il existe également une gravière parcelle 179, mais l'emprise est insuffisante elle devrait s'étendre sur les parcelles 180, 181, 182, 183, 184 car il y a des « témoins » d'enfoncement du sol.

Recommandation du commissaire enquêteur : il semble nécessaire que la qualification des sols soit exacte et s'il est vrai que ces parcelles ont été objet de retrait de grave, il faut faire la modification demandée, cela d'autant plus que les « témoins » mis dans le sol montrent que celui-ci bouge.

[Avis de la Mairie : au vu des éléments un nouveau classement sera proposé](#)

[Position du commissaire enquêteur : dont acte](#)

30 juin 2017

s) *Monsieur et Madame CELLIER*

Ont déposé un courrier daté du 29 juin, enregistré le 30 par le commissaire enquêteur sous le N°6

Les parcelles ZI 187, 188, 189 constituent un ensemble homogène qui était classé au POS en NC et dans le projet de PLU en A. Compte tenu du fait de l'activité de tourisme (gîte rural de charme) ils demandent à ce que ces parcelles soient classées en Nh.

Recommandation du commissaire enquêteur : la demande est argumentée et soutenue par des exemples notamment au lieu-dit le Dez Nord. Cette demande semble justifiée mais pourrait créer un précédent qui serait de nature à fragiliser l'acceptation du PLU par l'administration. La mairie pourrait malgré tout répondre favorablement à la demande puisque cet espace est à vocation touristique ce qui permet de maintenir à Queyrac un certain nombre de commerces nécessaires à la vie du village et à son rayonnement.

Avis de la Mairie : un classement en Nh sera possible.

Position du commissaire enquêteur : dont acte

t) *Madame Josette FORGERON*

A envoyé un courrier daté du 27 juin et reçu le 28, enregistré le 30 juin par le commissaire enquêteur sous le N° 7. La demande consiste à renouveler celle faite en 2007 de classer en zone constructible les parcelles ZK 173, 174, 276 pour 58 ares et 1 ca.

Recommandation du commissaire enquêteur : il faut remarquer que ces parcelles sont situées en zone naturelle et qu'il n'existe aucune construction à proximité. Par ailleurs, cette zone est classée en AOC et de ce fait inconstructible. Il est demandé à la mairie de donner son avis sur la modification qui semble utile : mettre toute cette zone en A, le classement en N ne se justifiant pas sauf pour faire beau dans les couleurs du plan.

Avis de la Mairie : extension d'urbanisation (5801m²)

Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.

u) *Monsieur Jacques FAUGEROLLES*

La parcelle cadastrée au lieu-dit La Gare ZI 5 était constructible dans les années 1980/1990 mais la constructibilité a été supprimée sans que j'en sois averti. Dès 2006, j'ai demandé le classement en zone constructible car ce terrain est desservi par la route de Queyrac au Gadet et peut être alimenté par tous les réseaux du fait d'habitations récentes à proximité et de constructions existantes de l'autre côté de la route.

Recommandation du commissaire enquêteur : Cette parcelle est actuellement classée en A et constitue un arrêt à l'urbanisation au sud de la route. Les demandes pour boucher des dents creuses dans la partie nord de la route sont justifiées, mais l'extension demandée ici n'est pas

logique dans le cadre des objectifs du PLU qui veulent restreindre le développement linéaire et préserver les terres agricoles. Toutefois il est demandé à la mairie de préciser si les réseaux desservent bien ce terrain, car dans ce cas il faudrait peut-être prévoir une zone 1AU ou 2AU le long de la route.

[Avis de la Mairie : extension d'urbanisation](#)

[Position du commissaire enquêteur](#) : il semble que la décision de la commune soit un refus, mais les réponses concernant les réseaux ne sont pas apportées, ce qui pourrait aller à l'encontre de l'avis de la mairie.

v) *Monsieur Patrick LUCEYRAN*

Demande le classement de la totalité de la parcelle 239 en UAb alors qu'elle a été coupée en deux parties sans raison apparente. Si ce n'est pas possible il demande à avoir la garantie de pouvoir construire des garages sur cette parcelle et la partie en zone A

Recommandation du commissaire enquêteur : la demande est justifiée et il faut y répondre favorablement car une même parcelle ne peut avoir des régimes différents alors qu'il n'y a pas eu de plan de bornage, donc une limite approximative.

[Avis de la Mairie : Sans objet \(permis 146m² de garage accordé\).](#)

[Position du commissaire enquêteur](#) : dont acte

w) *Monsieur Patrick LUCEYRAN*

Demande que le bourg de Sémian passe en zone Nh (STECAL) et remet un dossier de 6 pages comme argumentaire. Tout d'abord le rapport de présentation parle bien de « Village de Sémian », ce qui montre d'emblée une capacité à se développer.

Des permis de construire et d'aménager ont été délivrés en 2015 permettant de nouvelles constructions, alors que le projet de PLU bloque, actuellement, 4 terrains qui sont des dents creuses dans cet ensemble.

Page 162 du rapport de présentation il est indiqué que les activités de viti-viniculture constituent un enjeu majeur pour le territoire, mais le village de Sémian n'est pas en zone AOC, donc non concerné par cette remarque. Cependant les parcelles 278 et 279 au bourg qui sont en zone AOC, sont prévues en zone 1AU et la parcelle 36 en zone 2AU, ce qui est contraire à l'objectif. Y aurait-il deux poids deux mesures ?

Dans le diagnostic des continuités terrestres, page 16 sur l'étude L111-1-4, le village de Sémian est bien délimité comme une zone complète. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique exclue le village de Sémian de l'enveloppe de densification sans que des arguments soient développés ou même évoqués. Or cette position est en contradiction avec les objectifs affirmés du PLU, notamment de densification.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome, est considérée comme satisfaisante, page 89 du rapport de présentation.

En conséquence il demande le classement de ce « Village » en Nh afin que les derniers terrains en dents creuses puissent être construits.

Recommandation du commissaire enquêteur : cette demande répond semble-t-il à une préoccupation de la mairie qui reconnaît que le bourg de Queyrac étant ceinturé par l'AOC il ne pourra pas se développer, il faut donc bien trouver des possibilités de manière intelligente. Cette demande, très bien argumentée, et logique consolide en plus une autre demande de même nature, il est donc normal d'y répondre favorablement.

Avis de la Mairie : Secteur pas compatible avec le SCOT. DPLT accordée en juin 2017 (possibilité de déposer une demande de permis de construire pendant 3 ans).

Position du commissaire enquêteur : dont acte, la mairie serait bien inspirée de prévenir l'intéressé.

x) *Monsieur Denis REGERE, propriétaire de la parcelle ZN 36 classée en 2AU*

Demande à ce que cette parcelle qui est en nature de vigne soit classée en UE, en effet, la proximité des maisons, du boulodrome, constituent des problèmes pour réaliser les traitements nécessaires au bon entretien de la vigne : risque de contentieux avec le voisinage.

Recommandation du commissaire enquêteur : bien que cette zone soit en AOC et considérant que la commune envisage de rendre cette parcelle constructible, il n'y a pas de raison de ne pas répondre favorablement à cette demande. Il faut, en effet, essayer d'anticiper les solutions pour éviter des contentieux entre les agriculteurs et les nouveaux ruraux.

Avis de la Mairie : la zone 2AU offrant déjà capacité.

Position du commissaire enquêteur : le classement en zone 2AU ne permet pas une constructibilité immédiate, alors que l'exploitant peut à tout moment avoir des problèmes de voisinage, la commune est invitée à revoir sa position.

y) *Monsieur Denis REGERE*

La parcelle AB4 est classée au projet du PLU en A alors qu'une partie de la parcelle 5 est classée en UB, demande donc de bénéficier de classement en UB.

Recommandation du commissaire enquêteur : la demande de Monsieur Régère est logique, la commune a donc deux solutions, soit elle accorde le classement en UB sur une partie de la parcelle AB 4, soit elle supprime la zone UB sur la parcelle AB 5 ; cette deuxième solution serait semble-t-il plus dans l'esprit du PLU. En effet, il ne semble pas y avoir de justification à ce qu'une partie de la parcelle 5 soit en UB.

[Avis de la Mairie : extension d'urbanisation + zone basse.](#)

[Position du commissaire enquêteur : l'avis de la mairie n'est pas clair, le commissaire enquêteur maintient sa position.](#)

z) COMPLEMENTS au dossier N°5 de Monsieur et Madame BRUAND du 23 juin, il s'agit de témoignages

Monsieur et Madame Harent indiquent que la parcelle 169 au chemin de Lourtet était une gravière et précisent le genre de matériaux qui ont été déversés dans le trou, ce qui rend inconstructible ce terrain !

Monsieur Laurent ANDREU indique que lorsqu'il habitait sur un terrain voisin de cette parcelle, il a déploré les déversements sauvages sur cette ancienne gravière et il précise qu'il a souvent installé une banderole pour essayer de limiter ces dépôts polluants (huile de vidange, batteries, câbles électriques, gravats, pots de peinture...). De plus, il indique que dans un article de presse le maire de l'époque, Monsieur Urbain SEBIE avait envisagé de faire dépolluer le site, mais devant le coût dont la prise en charge devait incomber à la mairie de Queyrac, il avait renoncé.

Recommandation du commissaire enquêteur : ces commentaires expliquent la demande du commissaire enquêteur pour que ne soit retenue en zone constructible que la partie nord de ce terrain, partie qui n'a pas été en gravière et qu'une limite soit effective. Cela nécessite donc une modification du plan actuel. Il s'agit d'un maximum de 25% de la superficie de la parcelle au nord de celle-ci.

[Avis de la Mairie : au vu des éléments un nouveau classement sera proposé.](#)

[Position du commissaire enquêteur : dont acte, mais il aurait été plus clair d'indiquer lequel !](#)

aa) Monsieur et Madame BRUAND dossier n° 9

Concernant l'inventaire du patrimoine au titre de l'article 1123-1-5, III,2° du code de l'Urbanisme s'opposent à ce que leur Manoir soit retenu dans cet inventaire.

Tout d'abord, les propriétaires ne sont pas consultés, ensuite ce bien, parce qu'il a été remis en état, donne envie à la commune de lui mettre ces contraintes, de plus il n'y a que des contraintes lourdes sur le plan administratif et financier à la charge exclusive des propriétaires sans qu'il y ait des contre parties

Enfin, et ce n'est pas le moindre il n'y a aucune contrainte pour les terrains et maisons alentours alors que le paysage pourrait être détruit ou tout au moins menacé.

Recommandation du commissaire enquêteur : il n'est pas concevable de maintenir des contraintes sur les éléments du patrimoine s'il n'y a pas une contrepartie pour les propriétaires. Par ailleurs, ils n'ont pas été consultés. En conséquence, cet inventaire qui est sans doute bon en soi, ne peut et ne doit pas générer de contraintes pour les propriétaires, il

faut donc supprimer toutes ces contraintes. Cela est d'autant plus nécessaire que de nombreuses erreurs figurent dans ce dossier et dans certains choix incohérents. (Exemples : chapelle Saint Roch, désignation de certains châteaux, omission du château le plus ancien de Queyrac...)

Avis de la Mairie : La préservation des éléments caractéristiques du patrimoine bâti est incitée par le code de l'urbanisme article L1123—1.5 et voulu par le conseil municipal il s'agit d'un choix politique.

Position du commissaire enquêteur : il souligne que des décisions politiques qui conduisent à des spoliations ou à des incohérences ne sont pas de bonnes décisions. La commune devrait donc revoir les éléments sous cet angle.

bb) Monsieur Jean Louis DURAND

dossier n°10

Concernant l'inventaire patrimonial fait les mêmes remarques que Monsieur et Madame BRUAND

Recommandation du commissaire enquêteur : ce qui est dit pour l'inventaire des constructions est aussi valable pour celui des jardins. Les administrés qui entretiennent bien leur patrimoine n'ont pas à être pénalisés par les contraintes supplémentaires et par l'absence de contrainte pour les voisins.

Avis de la Mairie : La préservation des éléments caractéristiques du patrimoine bâti est incitée par le code de l'urbanisme article L1123—1.5 et voulu par le conseil municipal il s'agit d'un choix politique.

Position du commissaire enquêteur : il souligne que des décisions politiques qui conduisent à des spoliations ou à des incohérences ne sont pas de bonnes décisions. La commune devrait donc revoir les éléments sous cet angle.

Au regard des contraintes, la construction en bois à côté de l'église qui abrite en son sein « la Vierge et l'Enfant » répertorié au patrimoine des Monuments Historiques a été acceptée alors que le périmètre de 500ml aurait justifié le refus du permis de construire.

Recommandation du commissaire enquêteur : bien que cette remarque ne fasse pas directement partie de l'enquête publique la vérification auprès des services de l'Etat est nécessaire, car si cette affirmation est exacte les Bâtiments de France auraient dû être consultés sur le PLU en tant que PPA.

Avis de la Mairie : L'église Saint Hilaire n'est pas classée au patrimoine des Monuments Historiques, la statue de la vierge et l'enfant est un bien mobile qui a déjà été déplacé au même titre qu'un tableau. Il ne s'agit pas là d'un « bâtiment classé », les bâtiments de France n'étaient donc pas concernés par notre PLU.

Position du commissaire enquêteur : c'est exact

cc) Madame Virginie FOUQUET dossier n°11

S'oppose au classement dans l'inventaire patrimonial du Château BERNON, car il n'y a aucune compensation pour les propriétaires et leur accord formel n'a pas été recueilli. Il s'agit de contraintes lourdes et désavantageuses pour les propriétaires sur le plan administratif et financier.

Recommandation du commissaire enquêteur : il n'est pas possible de maintenir ce projet en l'état. Si le recensement revêt un certain intérêt, encore faudrait-il qu'il soit exact, ce qui n'est pas le cas ; que l'on ait recueilli l'accord formel des propriétaires, ce qui n'est pas le cas ; qu'il y ait des compensations aux contraintes exorbitantes mises à la charge des propriétaires, ce qui n'est pas le cas. Il faut donc supprimer toutes les contraintes ou recueillir les éléments permettant d'éviter des recours contre le PLU.

Avis de la Mairie : La préservation des éléments caractéristiques du patrimoine bâti est incitée par le code de l'urbanisme article L1123—1.5 et voulu par le conseil municipal il s'agit d'un choix politique.

Position du commissaire enquêteur : il souligne que des décisions politiques qui conduisent à des spoliations ou à des incohérences ne sont pas de bonnes décisions. La commune devrait donc revoir les éléments sous cet angle.

dd) Monsieur et Madame BRUAND

Signalent certaines erreurs dans ce dossier patrimonial en appui des différentes demandes d'annulation de cet inventaire.

Recommandation du commissaire enquêteur : Compte tenu des erreurs relevées et qui ne sont pas exhaustives, mais suffisamment importantes pour être prises en compte, il paraît plus que nécessaire d'annuler ce chapitre ou de reprendre entièrement la procédure.

Avis de la Mairie : La préservation des éléments caractéristiques du patrimoine bâti est incitée par le code de l'urbanisme article L1123—1.5 et voulu par le conseil municipal il s'agit d'un choix politique.

Position du commissaire enquêteur : il souligne que des décisions politiques qui conduisent à des spoliations ou à des incohérences ne sont pas de bonnes décisions. La commune devrait donc revoir les éléments sous cet angle.

4. Réclamations figurant sur le tableau de synthèse

Le commissaire enquêteur reprend ici ce qui a déjà été souligné plus haut sur le fait que la mairie n'a pas répondu aux demandes exprimées:

Le commissaire enquêteur considère que ces absences de réponse constituent un manquement grave de la part de la commune à l'égard de ses administrés. Il souhaite que la mairie étudie ces demandes, dans le même esprit que les remarques que lui-même a faites aux demandes figurant sur le registre, et fasse une réponse avant de procéder à la décision définitive sur le PLU.

IV. CONCLUSIONS GENERALES

Le commissaire enquêteur constate que

- Le travail réalisé par la mairie de Queyrac ayant conduit à l'élaboration de ce projet de PLU a été considérable ; cela, compte tenu de l'imbrication de toutes les lois, règlements et autres éléments juridiques qui s'appliquent à une commune à vocation essentiellement agricole.
- les Personnes Publiques Associées (PPA), ont fait de nombreuses remarques.
 - o La mairie de Queyrac accepte de réaliser de nombreuses corrections, ce qui est nécessaire et préalable à la validation du PLU.
 - o Les facteurs humains ont souvent été laissés de côté, car d'autres facteurs ont été jugés prioritaires. **Le commissaire enquêteur demande que cet aspect humain soit particulièrement retenu dans les décisions finales.**
- Les particuliers ont souvent fait des remarques pertinentes auxquelles il conviendra de répondre avec discernement et non avec la volonté de faire passer le PLU de l'état de projet à l'état définitif sans répondre aux préoccupations légitimement exprimées et mises en évidence dans ce rapport.
- La mairie a été défaillante concernant la prise en compte des réclamations entre le 6 décembre 2014 et le 17 janvier 2016.

Le commissaire enquêteur souligne avoir fait des remarques de bon sens sur les sujets évoqués par les PPA ou les demandeurs de modifications, il est donc souhaitable d'en tenir compte pour que le projet de PLU devienne un vrai document de la gestion urbaine pour l'avenir de Queyrac. Cela d'autant plus que la commune a la volonté de promouvoir et respecter l'agriculture.

Le commissaire enquêteur tient à souligner que la municipalité de Queyrac doit également veiller à ce que les biens des administrés ne soient pas grevés de contraintes disproportionnées par rapport aux possibilités économiques des diverses activités.

Notamment il a été constaté que :

- La zone naturelle a été étendue au-delà du raisonnable.
- la commune a tendance à vouloir classer des jardins et des bâtiments en sites remarquables sans que les intéressés soient consultés
- la suppression de la constructibilité de certains terrains entre le POS et le projet de PLU porte un préjudice aux propriétaires, sans qu'il y ait de contrepartie.

Il est donc nécessaire que la municipalité ait un traitement équitable et équilibré lors de ses décisions. Le commissaire enquêteur souhaite que la municipalité tienne le plus grand compte de ses remarques.

Fait à Ludon Médoc le 12 août 2017 : le commissaire enquêteur HUBERT BOUTEILLER

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hubert Bouteiller', with a long horizontal stroke extending to the right.

V. Avis du commissaire enquêteur : Conclusions Motivées

L'enquête publique avait pour but d'examiner le projet de PLU que la municipalité de Queyrac a décidé de réaliser, après avoir en 2004 voulu faire une révision de son POS. Ce projet doit répondre aux objectifs fixés par la municipalité de Queyrac, mais en tenant compte de nombreux textes qui se superposent sans avoir toujours une cohérence parfaite.

La municipalité a largement informé les administrés sur ses intentions et sur le projet lui-même en organisant des concertations et des informations nombreuses, mais elle est défailante en ce qui concerne les réclamations faites entre le 6 décembre 2004 et le 17 janvier 2016.

Toutefois, de nombreuses remarques ont été faites tant par les Personnes Publiques Associées que par des particuliers, et nous avons relevé les principales au fur et à mesure du rapport.

A. Remarques faites par les Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans la majorité des cas la commission communale accepte de répondre positivement aux demandes des PPA, ce qui est un bon signe.

Toutefois, il est nécessaire de faire en sorte que le droit des administrés soit respecté.

Le commissaire enquêteur soulève notamment plusieurs éléments :

- *Le PPRIF est complètement obsolète.*
- *La densification des constructions ne doit pas conduire à faire des erreurs, la mairie doit être vigilante sur ce sujet.*
- *La volonté de ne pas étendre la surface constructible ne doit pas conduire à la spoliation de certains administrés.*
- *Les règles générales pouvant s'appliquer sur des communes urbaines ou plus importantes que Queyrac, doivent être modulées avec discernement, le caractère humain devant être pris en considération.*

B. Remarques faites par les particuliers

Nous avons souligné dans le rapport les diverses questions soulevées par les particuliers, fait les remarques qui nous paraissaient judicieuses, étudié avec attention les avis des services de la mairie et de la commission communale de Queyrac.

Lorsque les décisions sont apparues normales, qu'elles répondaient, avec pertinence et équité aux questions posées, nous les avons validées.

Lorsque les décisions nous ont paru ne pas convenir, soit parce que la réponse n'était pas appropriée, soit parce nous constatons un manque d'équité dans le traitement de la demande, par exemple, ou pour tout autre motif, nous ne les avons pas validées. La commune doit donc préalablement à l'approbation définitif du PLU, répondre favorablement aux demandes du commissaire enquêteur. En effet, l'avis du commissaire enquêteur est

assorti de ces réserves. Nous avons conscience que certaines demandes nécessiteront une discussion avec les services de l'Etat, mais la mairie a tous les éléments en sa possession pour convaincre les services de l'Etat du bien-fondé des demandes.

Nous allons ci-dessous reprendre certains éléments, parmi ceux mis en valeur dans l'analyse faite plus haut. Ce n'est pas parce qu'ils ne seront pas évoqués ci-dessous qu'ils ne doivent pas être pris en considération afin que le PLU reçoive de la part du commissaire enquêteur un avis favorable. Il est à remarquer que dans la mesure où la réponse de la mairie aux questions soulevées est positive, le commissaire enquêteur comprend que les modifications nécessaires seront apportées aux documents du PLU, zonage et règlement.

L'attention du lecteur est attirée sur le fait que les numéros des parcelles indiqués dans ces documents dépendent des informations reçues.

1. Concernant les maisons ou sites remarquables

Un réel inventaire doit être fait sur des critères objectifs et réels en étroite collaboration avec les propriétaires car il n'y a aucun avantage financier, mais seulement des contraintes. Il faut notamment tenir compte du fait que s'il y a des ouvertures en PVC ou en aluminium, ces maisons ne peuvent pas être classées remarquables. De même si des sites ont été défigurés par des constructions, ils ne peuvent être retenus.

2. Les parcelles situées en zone où des maisons entourent un terrain.

Il est nécessaire d'autoriser la construction de maisons sur des terrains enclavés ou largement contigus à des zones construites, comme les permis de construire récents ont pu être délivrés pendant la période d'élaboration du PLU.

3. Concernant le tableau de synthèse des réclamations

Le commissaire enquêteur demande que la municipalité étudie avec la même logique que celle développée par lui-même, avant de se prononcer définitivement sur le PLU.

C. Conclusions du commissaire enquêteur

Considérant l'objet de l'enquête publique : « Etude du projet de PLU, validé par la commune de Queyrac »,

Considérant les textes réglementaires en matière d'urbanisme et évoqués en début de rapport,

Considérant la très bonne information du public,

Considérant les avis des Personnes Publiques Associées,

Considérant les demandes ou observations des particuliers,

Après avoir étudié les observations des uns et des autres,

Après avoir constaté les réponses que la mairie apporte aux problèmes évoqués et donné son avis sur celles-ci,

Considérant les réclamations reprises dans le tableau de synthèse entre le 6 décembre 2004 et le 17 janvier 2016,

Le commissaire enquêteur précise qu'il a fait remarquer les points qui restent à régler ; ces points sont des **réserves majeures** qui doivent être levées pour que l'avis du commissaire enquêteur soit favorable.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis FAVORABLE avec RESERVES

Fait à Ludon Médoc le 12 août 2017

Le commissaire enquêteur



Hubert BOUTEILLER

VI. Annexes

A. Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX**

25/04/2017

N° E17000073 /33 **LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 25/04/2017, la lettre par laquelle Madame le Maire de la commune de Queyrac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

projet de plan local d'urbanisme pour la commune de Queyrac ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Hubert BOUTEILLER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame le Maire de la commune de Queyrac et à Monsieur Hubert Bouteiller.

Fait à Bordeaux, le 25/04/2017

Le Président,



B. Délibérations du Conseil municipal

1. Délibération du 16 novembre 2004 prescrivant la révision du POS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE QUEYRAC

L'an deux mil quatre, le seize novembre, à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de QUEYRAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Urbain SEBIE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14
Nombre de conseillers municipaux présents : 13
Date de convocation du Conseil Municipal : 08.11.2004

PRÉSENTS : M. SEBIE, Mme CHAMBAUD, Mrs BESSAC, COUDOUIN, CELLIER, FROSIO, BONNET, MUSSET, DUMAS, Mmes LEDEZ, LACROIX, Mrs LASSALLE, VIGNEAU.

ABSENTS : M. de BECHADE.

SECRETAIRES DE SÉANCE : Mme Véronique CHAMBAUD, M. Bernard COUDOUIN

OBJET : REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.13 et L 300.2

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 01 mars 1998 ayant approuvé le P.O.S.

Monsieur le maire présente les raisons de la mise en révision du P.O.S.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1/ de prescrire la révision du P.O.S.
- 2/ que la révision a pour objectif de dégager des zones constructibles en vue de répondre à une forte demande en la matière.
- 3/ que la révision porte sur le zonage et le règlement
- 4/ que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes
- 5/ de demander conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme, que les services de la direction départementale de l'équipement soient mis à disposition de la commune pour assurer la conduite d'étude de la procédure de révision

De donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de service concernant la révision du P.O.S.

6/ de solliciter de l'Etat, conformément à l'article L 121.7 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du POS

7/ que les crédits destinés au financement des dépenses afférents à la révision du POS seront inscrits au Budget Primitif de l'exercice 2005.

La présente délibération sera transmise à

- Madame la Sous-préfète
- Aux présidents du Conseil Général et du Conseil Régional
- Au président de la Communauté de Communes de la Pointe du Médoc

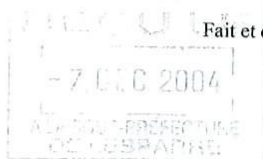
Conformément à l'article R 123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour copie conforme.

Au registre sont les signatures.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,
Queyrac, le 02.12.2004

Le Maire
Urbain SEBIE.



2. Délibération du 15 février 2005 précisant les modalités de la concertation du PLU

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE QUEYRAC

L'an deux mil cinq, le quinze février, à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de QUEYRAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Urbain SEBIE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14
Nombre de conseillers municipaux présents : 13
Date de convocation du Conseil Municipal : 04.02.2005

PRÉSENTS : M. SEBIE, Mme CHAMBAUD, Mrs BESSAC, COUDOUIN, FROSIO, de BECHADE, BONNET, MUSSET, DUMAS, Mmes LEDEZ, LACROIX, Mrs LASSALLE VIGNEAU.

ABSENTS : M. CELLIER

SECRETAIRES DE SÉANCE : Mme Véronique CHAMBAUD, M. Bernard COUDOUIN

OBJET : Modalités de concertation révision du P.O.S.

M le Maire expose au Conseil Municipal qu'en sa séance du 16 novembre 2004, il n'a pas été défini les modalités selon lesquelles devait être organisée la concertation en vue de la révision du Plan d'Occupation des Sols et qu'il convient donc de compléter la délibération initiale par ces précisions.

Sur proposition de M. le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de retenir les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition des administrés d'un registre destiné à recueillir les remarques et propositions dès l'ouverture de la procédure.
- possibilité pour les administrés de consulter les documents au fur et à mesure de l'élaboration des différentes phases de la procédure
- organisation de deux réunions publiques
 - . la première sera organisée dès la remise des conclusions de la phase diagnostic et permettra d'exposer les problématiques rencontrées
 - . la seconde interviendra préalablement à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme
- l'ensemble de ces modalités de concertation sera porté à la connaissance de la population par voie de presse.

Le Conseil Municipal autorise M. le Maire à accomplir toutes les démarches nécessaires à la révision du Plan d'Occupation des Sols et donc l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Pour copie conforme.
Au registre sont les signatures.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Queyrac, le 16.02.2005
Le Maire
Urbain SEBIE.

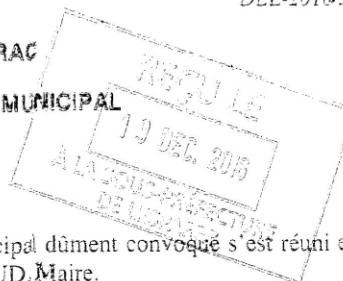


3. Délibération du 8 décembre 2016 faisant le Bilan de la concertation

DEL-2016/59

COMMUNE DE QUEYRAC
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°59



L'an deux mil seize, le huit décembre, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mme CHAMBAUD, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de membres présents : 13
Date de convocation : 2 décembre 2016

Présents : Mme CHAMBAUD, MM. BESSAC, LASSALLE, Mmes COLARD, LEDEZ, M. MUSSET, Mme TRASSARD, M. VANDEMOERE, Mr PATRAS, M. BONNET, Mme BARBIN, M. LARDIN, Mme CESBRON.

Absents : Mme HOLTZ-SARRAZIN (procuration à Mme BARBIN), Mme MAYMARD (procuration à Mme CHAMBAUD)

Secrétaires de séance : M. BESSAC et M. LASSALLE

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION DU PLU

Madame le Maire informe le conseil municipal des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de l'élaboration du projet de PLU et présente le bilan de cette concertation.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 132-1 à L. 132-4, L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R.132.1 et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2004 prescrivant la révision du POS ;
Vu les débats du conseil municipal en date du 4 juillet 2007 et du 16 juin 2015 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire
Vu le dossier du PLU ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et à celles qui ont demandé à être consultées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'**unanimité des membres présents et représentés**,

➤ **Tire** le bilan de la concertation,

- L'affichage en Mairie des différents éléments a été effectué
- Des articles dans la presse ont été publiés (Sud-Ouest, Journal du Médoc)
- Une réunion présentant le PADD le 24/09/2015 a été organisée
- Une réunion présentant le zonage et le règlement de la commune le 29/11/2016 a été organisée

➤ **Précise** que le bilan de concertation sera communiqué pour avis

- au préfet ;
- au représentant de la chambre d'agriculture ;

- au représentant de l'autorité environnementale ;
 - au représentant des services départementaux d'incendie et de secours et au responsable de centre ;
 - au représentant de la direction générale des affaires culturelles et du service territorial de l'architecture et du patrimoine ;
 - au centre régional de la propriété forestière ;
 - à l'institut national de l'origine et de la qualité ;
 - aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés
- informe que les Présidents des associations visées à l'article L.132-12 pourront en prendre connaissance, conformément aux dispositions dudit article.

La présente délibération sera transmise à monsieur le sous-préfet au titre du contrôle de légalité.

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

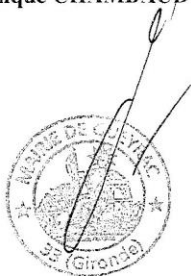
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents et représentés.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents et représentés.

Le 15 décembre 2016

Affiché le 15 décembre 2016

Le Maire,
Véronique CHAMBAUD



4. Délibération du 8 décembre 2016 arrêt de projet de PLU

COMMUNE DE QUEYRAC
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N°60



L'an deux mil seize, le huit décembre, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mme CHAMBAUD, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de membres présents : 13
Date de convocation : 2 décembre 2016

Présents : Mme CHAMBAUD, MM. BESSAC, LASSALLE, Mmes COLARD, LEDEZ, M. MUSSET, Mme TRASSARD, M. VANDEMOERE, Mr PATRAS, M. BONNET, Mme BARBIN, M. LARDIN, Mme CESBRON.

Absents : Mme HOLTZ-SARRAZIN (procuration à Mme BARBIN), Mme MAYMARD (procuration à Mme CHAMBAUD)

Secrétaires de séance : M. BESSAC et M. LASSALLE

OBJET : ARRET DU PLU

Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le plan local d'urbanisme (PLU) a été élaboré et à quelle étape de la procédure le dossier se situe. Elle rappelle les motifs de cette élaboration, explique les choix d'aménagement qui ont été faits et précise quelles seront, pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 132-1 à L. 132-4, L. 151-1 et suivants, L. 152-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R.132.1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2004 prescrivant la révision du POS ;

Vu les débats du conseil municipal en date du 4 juillet 2007 et du 16 juin 2015 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire.

Vu le dossier du PLU ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et à celles qui ont demandé à être consultées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité des membres présents et représentés.

Contre : M. MUSSET

➤ **Arrête le projet de PLU** de la commune de QUEYRAC tel qu'il est annexé à la présente,

➤ **Précise** que le projet d'élaboration du PLU sera communiqué pour avis :

- au préfet ;
- au représentant de la chambre d'agriculture ;
- au président du conseil régional ;
- au président du conseil départemental ;
- au représentant de la chambre des métiers ;
- au représentant de la chambre de commerce et d'industrie ;
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- au représentant de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat.

C. Arrêté du maire

1. 2 mai 2017 Prescrivant l'enquête publique

ARR-2017/022

COMMUNE DE QUEYRAC

ARRETE DU MAIRE

N°022

**PRERSCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
EN COURS D'ELABORATION**

Le Maire de la commune de QUEYRAC,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.124-6 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU la délibération en date du 16 novembre 2004 prescrivant la révision du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) ;

VU la délibération en date du 08 décembre 2016 arrêtant le P.L.U. ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU la décision en date du 25 avril 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant monsieur Hubert BOUTEILLER en qualité de commissaire enquêteur.

A R R E T E

ARTICLE 1

Il sera procédé du 29 mai 2017 au 30 juin 2017 à une enquête publique sur le projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac dont l'approbation éventuelle sera de la compétence conjointe de l'autorité préfectorale et du conseil municipal de Queyrac.

ARTICLE 2

Monsieur Hubert BOUTEILLER a été désigné comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Bordeaux.

ARTICLE 3

Les pièces du dossier qui intègre une évaluation environnementale et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Queyrac pendant trente jours consécutifs. Ils seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, 1 place du 11 novembre 1918 33340 QUEYRAC.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse www.mairie-queyrac.fr.

Les observations pourront également être adressées au commissaire enquêteur par mail à l'adresse contact@mairie-queyrac.fr la mairie se chargeant de les transmettre au commissaire enquêteur.

ARTICLE 4

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

le 29 mai 2017 de 08h30 à 12h30

le 14 juin 2017 de 08h30 à 17h00

ARTICLE 4

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- 29 mai 2017 de 08h30 à 12h30
- 31 mai 2017 de 08h30 à 17h00
- 23 juin 2017 de 13h30 à 17h00
- 30 juin 2017 de 13h30 à 17h00

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire l'exemplaire du dossier d'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexés avec son rapport, qui comprendra ses conclusions motivées. Il transmettra

simultanément une copie du rapport et des conclusions au Président du Tribunal Administratif de Bordeaux et au Préfet de la Gironde.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie et consultable sur le site internet pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 6

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux désignés ci-après :

- Journal du Médoc
- Journal Sud-Ouest

Cet avis sera affiché à la mairie de Queyrac et sur les panneaux d'affichage de la commune.

Ces formalités prévues ci-dessus seront respectivement justifiées par un exemplaire des journaux et un certificat d'affichage établi par le Maire. L'ensemble sera transmis sans délai au commissaire enquêteur.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera transmis à :

Monsieur le Préfet de la Gironde
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur le Sous-Préfet de Lesparre Médoc
Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Fait à Queyrac, le 02 mai 2017

Le Maire

V.CHAMBAUD



D. Annonces légales

1. Journal du Médoc

a) *Le 12 mai 2017*



b) *Le 19 mai 2017*



c) Le 2 juin 2017

1866005

COMMUNE DE QUEYRAC

Place du 11 Novembre
33340 QUEYRAC

**ENQUETE PUBLIQUE
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté municipal n°22/2017 du 02 mai 2017, une enquête publique est prescrite du 29 mai 2017 au 30 juin 2017 inclus, en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Un registre sera mis à votre disposition au secrétariat durant toute cette période aux heures d'ouverture de la mairie.

Monsieur le commissaire enquêteur vous recevra SANS RENDEZ-VOUS lors de ses permanences dont les dates suivent :

- 29 mai 2017, de 08h30 à 12h30
- 14 juin 2017, de 08h30 à 17h00
- 23 juin 2017, de 13h30 à 17h00
- 30 juin 2017, de 13h30 à 17h00

JOURNAL D'URBANISME

02/05/17

2. Sud-Ouest

a) 10 mai 2017

10/05/17

QUEYRAC

**L'enquête
publique pour
le PLU va s'ouvrir**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac, la municipalité, par arrêté du maire en date du 2 mai, informe la population que l'enquête publique est prescrite du 29 mai au 30 juin inclus. À cet effet, un registre sera mis à la disposition du public au secrétariat durant toute cette période aux heures d'ouverture de la mairie. D'autre part, le commissaire enquêteur recevra sans rendez-vous, les personnes qui le désirent lors de ses permanences.

Permanences du commissaire enquêteur : lundi 29 mai de 8 h 30 à 12 h 30 ; mercredi 14 juin de 8 h 30 à 17 heures ; vendredi 23 juin de 13 h 30 à 17 heures ; vendredi 30 juin de 13 h 30 à 17 heures.

Horaires d'ouverture de la mairie : mardi et jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et lundi, mercredi et vendredi de 13 h 30 à 17 heures.

Renseignements : 05 56 59 80 50.

b) 24 mai 2017

³⁰
QUEYRAC 24/5/17
Plan local d'urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac, la municipalité informe la population que l'enquête publique aura lieu du lundi 29 mai au vendredi 30 juin inclus. À cet effet, un registre sera mis à la disposition du public au secrétariat aux heures d'ouverture de la mairie. Le commissaire enquêteur recevra, sans rendez-vous, les personnes qui le désirent lors de ses permanences. :
lundi 29 mai de 8 h 30 à 12 h 30,
mercredi 14 juin de 8 h 30 à 17 h,
vendredi 23 juin de 13 h 30 à 17 h et
vendredi 30 juin de 13 h 30 à 17 h.
Horaires d'ouverture de la mairie :
8 h 30 à 12 h 30 et lundi, mercredi et vendredi de 13 h 30 à 17 h.

c) *Le 10 juin 2017*

10/06/17

Enquête publique du PLU

QUEYRAC Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Queyrac, la municipalité par arrêté du maire informe la population que l'enquête publique est prescrite jusqu'au vendredi 30 juin inclus. À cet effet, un registre est mis à la disposition du public au secrétariat aux heures d'ouverture de la mairie. D'autre part, le commissaire enquêteur reçoit sans rendez-vous, les personnes qui le désirent lors de ses permanences. Permanences du commissaire enquêteur : mercredi 14 juin, de 8 h 30 à 17 h, vendredi 23 juin, de 13 h 30 à 17 h, vendredi 30 juin, de 13 h 30 à 17 h. Horaires d'ouverture de la mairie : de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h.

Sud Ouest

E. Certificat d'affichage et lieux d'affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussignée, Madame Véronique CHAMBAUD, Maire de la commune de QUEYRAC certifie avoir fait afficher l'arrêté 2017/022 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme en cours d'élaboration depuis le 03 mai 2017 aux panneaux d'affichages suivants :

- au bourg, à Queyzac, à Larnac, à Sémian.

Queyrac, le 03 juillet 2017.

Le Maire,
V. CHAMBAUD



F. Synthèse des réclamations avant enquête publique

Date	Nom	Adresse	Parcelles		Requêtes	Observations
			Section	Numéros		
06/12/2004	BERNARD Martial	43, chemin des Cafés 33340 QUEYRAC	ZO	280	demande passage en zone constructible	
16/12/2004	FORGERON Jean-Claude	1, chemin des Ourmes 33340 QUEYRAC	ZK	273 ; 275	demande passage en zone constructible	
11/03/2005	DELABRUNIE Claude	33, rue Jacques Ibert 75017 PARIS	E	889 ; 1696	demande passage en zone constructible	
31/03/2005	DUPOUY Jacques	12, rue de la Gravière 33340 QUEYRAC	ZI	139	demande passage en zone constructible	
09/05/2005	BOULERIS Louis	10, chemin des Cafés 33340 QUEYRAC	ZP	135 ; 136	demande passage en zone constructible	
22/10/2005	M. MME AUGUSTE	21, route de Lisses 91100 CORBEIL	ZP	138 ; 139 ; 140	demande passage en zone constructible	
23/01/2006	M. MME CARETTE	20, chemin de Laubespain 33340 QUEYRAC	ZK	170	demande passage en zone constructible	
18/05/2006	DUMAS Damien	11, chemin de Picon	AB	276	demande passage en zone constructible	
18/09/2006	CORTES Catherine	48, chemin de Dignac 33590 JAU DIGNAC LOIRAC	ZV	119	demande passage en zone constructible	

06/10/2006	PENTSCHEFF	79, rue des Ecoles 33450 IZONS	AA	25	demande passage en zone constructible	
09/11/2006	BARRAUD Alain	10, rue de la Gravière 33340 QUEYRAC	ZV	98	demande passage en zone constructible	
10/11/2006	BARRAUD Alain	10, rue de la Gravière 33340 QUEYRAC	AA	172 ; 173 ; 174 ; 175 ; 176	demande passage en zone constructible	
21/11/2006	FAUGEROLLE Jacques	9, route des châteaux 33460 LABARDE	ZH	121	demande passage en zone constructible	
21/11/2006	FAUGEROLLE Jacques	10, route des châteaux 33460 LABARDE	ZD	90	demande passage en zone constructible	
21/11/2006	FAUGEROLLE Jacques	11, route des châteaux 33460 LABARDE	ZI	5	demande passage en zone constructible en totalité	
21/11/2006	FAUGEROLLE Jacques	12, route des châteaux 33460 LABARDE	ZS	28	demande passage en zone constructible en totalité	
05/12/2006	RULA Joël	Caserne des pompier 74 rue du Dr SCHWEITZER	ZH	123	demande passage en zone constructible	
02/02/2007	FERRON / FAURE	35, chemin de la Cave 33340 QUEYRAC	ZH	266	demande passage en zone constructible	
21/02/2007	SALUDES Pierre	38, chemin de la Colonne 33340 QUEYRAC	ZS & AA	46 & 151	demande passage en zone constructible	
05/03/2007	ALQUIE Georges	21, chemin de Larnac 33340 QUEYRAC	ZE	109 & 183	demande passage en zone constructible s/ partie	

05/03/2007	GANNE Gérard	12, route de la Peyre de pithié 40500 FARGUES	ZS	45	demande passage en zone constructible de 800m ²	
13/03/2007	APRA Philippe	378, avenue de Tours 40150 HOSSEGOR	ZE	243	Demande changement de destination (Hangar/Gîtes)	
22/03/2007	MIQUEL J.C.	Chemin des Cassagnes 33340 QUEYRAC	ZV & ZW	38 & 194	Demande une protection contre nuisance sonore RD 1215	
22/03/2007	PATACHON Jean	50, rue Beausoleil 33170 GRADIGNAN	ZV	47	demande passage en zone constructible s/ partie	VENDU
22/03/2007	DESBOEUF Yves	22, rue des Arbousiers 33930 VENDAYS MONTALIVET	ZH	619	demande passage en zone constructible	
02/04/2007	VIDAL Pierre- Patrick	Taste corneille 33990 NAUJAC SUR MER	ZO	128 ; 129	demande passage en zone constructible	
10/04/2007	M. MME VAINCOT	8, route de l'hôpital 33340 ST GERMAIN D'ESTEUIL	ZP	65	demande passage en zone constructible	
11/04/2007	BURELL Jean- Paul	7, chemin des mésanges 33340 QUEYRAC	ZN	37	demande passage en zone constructible	
04/05/2007	CHAMBAUD Patrick	4, chemin de Lescapon 33340 QUEYRAC	AB	248 ; 249	demande passage en zone constructible en totalité	
07/08/2007	BROCHARD Patrick	8, rue de la rivière 33340 QUEYRAC	AB	5	passage en zone constructible, sur 28m x 20m de profondeur	
07/09/2007	MARCATO Pierre	93, route de montalivet 33930 VENDAYS MONTALIVET	F	372 ; 373	demande passage en zone constructible	

27/10/2007	RAMIREZ José	4, chemin des Cafés 33340 QUEYRAC	ZP & ZS	127	demande passage en zone constructible	
12/11/2007	DEPAYGNE Michel	1, bis chemin de Liquendreau 33340 Queyrac	ZT	102	demande passage en zone constructible	
10/01/2008	LAFON Evelyne	8, impasse de Larrieux 33340 Gaillan Médoc	ZH	344	demande passage en zone constructible	
15/01/2008	CLAIRAC Serge	rue des Platanes 33340 Queyrac	ZK	120	demande passage en zone constructible	
19/01/2008	CAROL J.R.	18, chemin des Mésanges 33340 Queyrac	ZD	181	demande passage en zone constructible	
20/05/2008	MALLET Any	12, rue du la Palus 33340 QUEYRAC	AB	23 ; 24 ; 25 ; 26 ; 30 ; 31 ; 32	demande passage en zone constructible	
28/06/2008	ANGELONI J.M.	1, route de vendays 33340 Queyrac	E	1532 ; 1533 ; 1534 ; 1536 ; 1692	Demande d'une zone de loisirs	
28/05/2009	GAY Bernard	4, allée du Viaduc 36200 Le Menoux	AA	150	demande passage en zone constructible, superficie minimum	
20/07/2009	LEGRAND Dominique	13, route du panissas 33590 VENSAC	ZP & ZS	10 ; 37 ; 63 ; 64 ; 65 ; 67	demande passage en zone agricole	
16/02/2010	POUEDRAS Claude	20, rue de l'Hôtel de Ville 65100 Lourdes	AB	111	Sortie l'espace boisé classé	
05/07/2010	LAFOURCADE Franck	10, rue du 19 mars 1962 33340 Queyrac	ZN	50	Demande changement de destination (porcherie/maison)	Refus car zone d'activité

17/02/2011	VIGNEAU Joël	7, chemin des Hirondelles	AB	29	demande passage en zone constructible	
04/03/2011	ROUFFET Georges	18, route de l'Océan 33340 Queyrac	ZO	394	demande passage en zone constructible	
14/05/2011	BRETAGNE/CAROL	18, chemin des Mésanges 33340 Queyrac	ZE	178	demande passage en zone constructible	
26/05/2011	INDA Francette	19, chemin de Larnac 33340 Queyrac	ZE	163 ; 166 ; 174	demande passage en zone constructible	
31/05/2011	BARRAUD Alain	10, rue de la Gravière 33340 QUEYRAC	ZE	42 ; 43	demande passage en zone constructible	
31/05/2011	BARRAUD Alain	10, rue de la Gravière 33340 QUEYRAC	ZI	143 ; 144	demande passage en zone constructible	
14/09/2011	ARDILLEY Jean Louis	32 chemin des pargaux 33340 Queyrac	ZW	231	Sa parcelle reste en zone constructible car chemin d'accès	
15/11/2011	MILLAN Jean-Luc	20, avenue centrale 33510 Andernos	ZH	462 ; 463	demande passage en zone constructible	parcelles vendues
28/02/2012	VENTAJA Robert	34, rue René Cassin 33930 Vendays Montalivet	ZD	189	demande passage en zone constructible en totalité	
30/10/2012	SIMONY Patrice	11, chemin de carcanieux	ZM	48	Demande changement de destination (Hangar/Gîtes)	
15/02/2013	ARNAUD Christian	46, route des déportés internés 33340 Queyrac	ZD	110	demande passage en zone constructible	

20/02/2013	CRUCHON Frédéric	2, route de coudessan 33340 Gaillan Médoc	ZO	325 ; 332 ; 328	Soit parcelles en zone A soit parcelles en zone constructible	
21/02/2013	CRUCHON Frédéric	2, route de coudessan 33340 Gaillan Médoc	E	681	Soit parcelles en zone A soit parcelles en zone constructible	
02/06/2013	RONDET / BORLA	9, chemin du Moulin 33340 QUEYRAC	ZI	69 ;71 ;72	demande passage en zone constructible	
09/09/2013	BARRAUD Alain	10, rue de la Gravière 33340 QUEYRAC	ZI	161 ; 162	demande passage en zone constructible	
18/09/2013	TABUTEAU André	35, rue des Sources 91 210 DRAVEIL	ZI	163	demande passage en zone constructible	
19/09/2013	FAUX Pierre	4, route du Truxet 33340 QUEYRAC	ZI	158 ; 160	demande passage en zone constructible	
18/11/2013	LAGUNE Chantal	25, chemin de tréman 33340 LESPARRE MEDOC	ZO	188	zone constructible, superficie minimum pour construire reduite	permis de construire validé
18/11/2013	MACHUQUE Charles	6, chemin des Ourmes 33340 QUEYRAC	ZO	182 ; 183	dde modification du règlement autorisant commerces	
12/06/2013	ANGELONI J.M.	1, route de vendays 33340 Queyrac	E	1532 ; 1533 ; 1534 ; 1536 ; 1692	Demande d'une zone de loisirs	
02/06/2014	BADOT Jacques	3, route de Soulac 33123 LE VERDON SUR MER	ZI	169	demande passage en zone constructible	
02/06/2014	DELMAS Noël	29, chemin des Cafés 33340 QUEYRAC	E	1853 ; 905 ; 906; 907 ; 908	Fond de parcelles passage en zone constructible	

12/11/2015	BROCHARD Patrick	8, rue de la rivière 33340 QUEYRAC	AB	5	passage en zone constructible, sur 28m x 20m de profondeur	
27/11/2015	FORGERON Josette	2, impasse des Près de Chardon 16130 GENSAC LA PALLUE	ZK	173 ; 174 ; 276	passage en terrain constructible	
17/01/2016	BARBIN Marie- Thérèse	19, chemin de Laubespain 33340 QUEYRAC	ZK	42 ; 171	passage en zone constructible	